



Betriebskosten

Was tun, wenn die
Abrechnung ins Haus kommt?

Seite 4

Berliner Betriebskostenspiegel

S. 7

Neues von den Roten Roben

S. 12

Entscheidungen des Landgerichts Berlin

S. 20

Ausflugstipp: Cottbus und Branitzer Park

S. 22

**Mehr Straßenbäume
für Berlin**

Seite 11



2 __ Editorial

3 __ Internes

Titelthema

4 __ **Betriebskosten-
abrechnung**

Was tun, wenn die
Abrechnung kommt?

8 __ Aktuelles aus Berlin

Wohnungsgrößen bei WBS,
Umwandlungsverordnung wirkt,
Zweckentfremdungsverbot-Gesetz,
Über 3.000 Wohnungen gefördert

10 __ Lärmkartierung

11 __ Aktion: Stadtbäume

Neues Grün für Berlins Straßen

12 __ Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben

14 __ Sie fragen, wir antworten

Antworten auf Leserfragen

15 __ Ratgeber/Impressum

Mieterlexikon 2018/19
vom DMB erschienen

16 __ Miete und Mietrecht

Polizei zu Besuch, Üble Gerüche,
Jederzeit Warmwasser, u. a.

18 __ Berliner Gerichte

Rechtsprechung aus Berlin

20 __ Landgericht Berlin

Mietrechtlich relevante
Urteile aus dem Jahr 2017

22 __ Ausflugstipp

Cottbus und Fürst-Pückler-Park
Branitz



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

Kennen Sie eigentlich Art. 14 Abs. II des Grundgesetzes? Sie haben Recht, den muss man doch nicht kennen, man muss auch nicht mit dem Grundgesetz unter dem Arm herumlaufen, man muss nur mit beiden Füßen fest auf dem Grundgesetz stehen. Nur wenn sie darauf stehen, dann können Sie natürlich den besagten Artikel nicht lesen. So geht es scheinbar vielen, denen ich aber dringend raten würde, zur Seite zu treten und den Artikel zu lesen. Dort steht nämlich „Eigentum verpflichtet – sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“. Legt man die Betonung auf Allgemeinheit, dann könnte man spüren, dass natürlich auch Mieter ein Teil der Allgemeinheit sind. Legt man aber die Betonung auf „der Gebrauch soll dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ und hält in der anderen Hand die modernisierungsbedingte Mietanhebung oder die Eigenbedarfskündigung, muss man sich fragen: Wessen Wohl ist denn hier eigentlich gemeint? Gehört auch der dazu, der Aktien-Gesellschaften betreibt, die wiederum Eigentümer von über 100.000 Wohnungen sind und allein dem Wohle der Aktionäre zu dienen haben? Den Aktionären geht es nämlich dann besonders gut, wenn es den Gesellschaften gelungen ist, möglichst viele Mietsteigerungen und möglichst hohe modernisierungsbedingte Mietanhebungen durchzusetzen. Nur dann werden zugunsten der Aktionäre Dividenden fällig, die dazu führen, dass Aktionäre meinen, jede Ausweitung der Mietpreibremse führe direkt in den Sozialismus. Aber man darf das geschriebene oder auch ungeschriebene Staatsziel nicht aus dem Auge verlieren. So lautet ein ungeschriebenes Gesetz „leben und leben“ lassen. Gerade im Bereich des Mietrechts besteht aber aktuell die Gefahr, dass die Gesellschaft ihre Homogenität verliert und sich damit eine große Kluft zwischen Arm und Reich auftut, die nur schwer zu überwinden sein wird. Mit Recht fühlen sich die Mieter alleingelassen und haben das

zutreffende Gefühl, die Politik kümmere sich um alles, aber nicht um einen sachgerechten Interessenausgleich der gesellschaftlichen Gruppierungen wie Mieter und Vermieter. So zum Beispiel auch im Bereich der Grundsteuer. Auch wenn es hier in erster Linie um die Verteilung der Grundsteuer zugunsten der Gemeinden geht, haben die Mieter von der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu diesen Fragen nichts Gutes zu erwarten. Während man nicht in der Lage ist, mangels politischem Aktionismus die sogenannten Steuerschlupflöcher zu schließen, lässt man lieber das Verfassungsgericht entscheiden, ohne Rücksicht darauf, dass zwar die kommunalen Steuereinnahmen steigen werden, aber dass andererseits das schwächste Glied in dieser Kette – nämlich die Mieter – über die Betriebskostenabrechnungen die gestiegenen Grundsteuern tragen müssen. Alles andere könnte ja die Ertragslage der Vermietergesellschaften mindern und damit auch die Dividende. Aber eine derartige Lösung dient natürlich nicht dem Wohle der Allgemeinheit. Oder doch?

*Herzlichst,
Ihr Michael Müller-Degenhardt,
Vorstandsvorsitzender*

Termine online buchen

Liebe Mitglieder,

vielleicht ist es Ihnen in den vergangenen Wochen bereits aufgefallen, dass über den Jahreswechsel Beratungstermine verstärkt nachgefragt waren und werden. Hintergrund sind unter anderem saisonal vermehrt auftretende Beratungsthemen wie Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen oder Feuchtigkeit und Schimmel. Aus diesem Grund ist bedauerlicherweise ein nicht unerheblicher zeitlicher Buchungsvorlauf für Beratungstermine entstanden. Bitte seien Sie versichert, dass wir den zeitlichen Terminvorlauf durch eine kurzfristige Erweiterung unseres Beratungsangebotes reduzieren. An dieser Stelle weisen wir nochmals darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, Termine online unter www.mieterschutzbund.berlin zu buchen! Diese Termine sind regelmäßig kurzfristiger buchbar. Darüber hinaus gewährleistet auch eine Flexibilität im Hinblick auf die Wahl der Filiale kürzere Wartezeiten auf einen Termin. *Wir danken für Ihr Verständnis!*

www.mieterschutzbund.berlin



Aktualisierung persönlicher Daten

Die Kommunikation mit Ihnen ist uns wichtig! Wir bitten daher, uns gegenüber bekannte gegebene persönliche Angaben stets auf dem aktuellen Stand zu halten! Sind Sie umgezogen, teilen Sie bitte Ihre neue Wohnanschrift mit! Haben sich Ihre Kontaktdaten verändert, sollte auch das

bei uns angezeigt werden! Besonders Augenmerk möchten wir auf die Bitte legen, veränderte Telefonnummern (z.B. Mobilfunknummern) und Mailadressen mitzuteilen! Bei Terminabsagen, -verschiebungen oder -verlegungen kann diese Kommunikationsmöglichkeit hilfreich sein! *Vielen Dank!*

Danke, Herr Müller!

Alles hat seine Zeit – ein wohl bekanntes Bibelzitat – unser äußerst engagierter und mit profunder Kenntnis ausgestatteter Anwaltskollege, unser „Charmingboy“ und Karikaturist Jürgen Müller, geht in den wohlverdienten Unruhestand. Ihm war es im Rahmen seiner Telefonberatung immer wichtig und hat ihn insoweit auch ausgezeichnet, über die eigentliche Beratung hinaus, dem Ratsuchenden das Gefühl zu vermitteln, dass man seine

Angelegenheit auch dann ernst nahm, wenn erkennbar war, dass man hier juristisch nicht weiterhelfen konnte. Gerade im Bereich der kniffligen Fragestellungen war er ein großer Köhner darin, einem Mitglied Lösungen so zu präsentieren, dass auch juristische Laien Verständnis für die zunächst nicht immer nachvollziehbare juristische Logik aufbringen konnten. Wir haben ihm aber das Versprechen abnehmen können, sich auch zukünftig

weiterhin durch seine wunderbaren und treffenden Karikaturen in den Mieterangelegenheiten zu engagieren. Als Abschieds-Dankeschön wird der Verein noch in diesem Jahr eine Zusammenstellung der Karikaturen mit entsprechenden Anmerkungen herausgeben und für die interessierten Mitglieder zur Mitnahme auslegen. Wir gehen davon aus, dass wir wegen der großen Nachfrage, gegebenenfalls auch nachdrucken müssen.



Zum Umgang mit der Betriebskostenabrechnung

Was tun, wenn die Betriebskostenabrechnung ins Haus kommt?

von Rechtsanwältin Kati Selle

Zum Ende des vergangenen Jahres haben sehr viele Berliner Mieter von ihrem Vermieter die Betriebskostenabrechnung mitgeteilt bekommen. Die Anzahl der Beratungen zu Betriebskostenthemen hat in den vergangenen Wochen stark zugenommen. Das zeigt uns einerseits, dass die Vermieter trotz 12-monatiger Abrechnungsmöglichkeit die Abrechnungsfrist

immer häufiger nahezu ausreizen. Es zeigt aber auch, dass Betriebskostenabrechnungen immer komplexer ausgestaltet sind, so dass der mietrechtlich nicht geschulte Mieter die Modalitäten der Abrechnung kaum mehr überblicken kann. Anlass für die Inanspruchnahme unserer Beratung ist dabei nicht immer ein (höherer) Nachforderungsbetrag. Viele Mitglie-

der kommen allein deshalb zu uns, um die Betriebskostenabrechnung überhaupt prüfen und sich verschiedene Dinge erklären zu lassen. Das ist ihr gutes Recht!

Aus gegebenem aktuellem Anlass möchten wir Ihnen einige Hinweise zum Umgang und zur Beratungspraxis bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen geben.

– 1. –

Immer wieder werden Mieter „nervös“, wenn sie bei fortgeschrittenem Jahr noch keine Betriebskostenabrechnung von ihrem Vermieter erhalten haben. Doch hier kann geduldig abgewartet werden!

Über die Betriebskosten und die Vorauszahlungen des Mieters ist jährlich abzurechnen. Die jährliche

Abrechnung ist dem Mieter spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Umfasst der Abrechnungszeitraum z.B. ein Kalenderjahr muss die Abrechnung bis spätestens 31.12. des Folgejahres beim Mieter sein.

Rechnet der Vermieter verspätet ab, kann er eine Nachforderung nicht mehr vom Mieter beanspruchen. Der Mieter hingegen behält

seinen Anspruch auf Erstattung eines möglichen Guthabens. Etwas anderes gilt ausnahmsweise dann, wenn der Vermieter die verspätete Abrechnung gegenüber dem Mieter nicht zu vertreten hat. Hieran stellt die Rechtsprechung allerdings hohe Anforderungen. Für preisfreien Wohnraum finden sich die entsprechenden gesetzlichen Regelungen in § 556 Absatz 3 BGB. Die gesetzliche Ausgestaltung dieses Bereiches für den preisgebun-

denen Wohnraum ist § 20 Absatz 3 NMV 1970 zu entnehmen.

Im Ergebnis heißt das, Geduld zu bewahren! Man sollte als Mieter die Abrechnungsfrist erst einmal verstreichen lassen und den Vermieter frühestens am 1. Tag des 13. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes nach der Betriebskostenabrechnung fragen!

– 2. –

Für die Mitteilung einer Betriebskostenabrechnung gibt es keine Formvorschriften. Dies kann postalisch, per Fax, Mail, WhatsApp oder sogar mündlich – durch Vorlesen am Telefon – erfolgen. In der Regel versenden die Vermieter die Betriebskostenabrechnung per Schriftstück postalisch bzw. per Boten.

– 3. –

Ist die Abrechnung gegenüber dem Wohnraummieter mitgeteilt, bleiben diesem wiederum ab Erhalt der Nebenkostenabrechnung 12 Monate Zeit, um Einwendungen dagegen vorzutragen. Für den preisgebundenen Wohnraum ist eine solche Einwendungsfrist nicht geregelt. Sie wird auch nicht analog angewendet. Anderweitige Vorgabe des Vermieters kann der Mieter ignorieren. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung oder Vermietervorgabe ist unwirksam.

Achtung! Bei der für preisfreien Wohnraum bestimmten Einwendungsfrist handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Grundsätzlich können deshalb nach Fristablauf keine Einwände mehr durch den Mieter erhoben werden. Etwas anders gilt ausnahmsweise nur dann, wenn der Wohnraummieter die verspätete Geltendmachung von Einwendungen nicht zu vertreten hat. Aber auch hier: Die Anforderungen

der Rechtsprechung an eine solche „Entschuldigung“ sind streng!

Die Einhaltung der Einwendungsfrist setzt voraus, dass die Einwendungen substantiiert vorgetragen sind. Ein pauschaler Widerspruch gegen die Abrechnung und die darin gegebenenfalls hoch angesetzten Betriebskosten genügt nicht. Beim Vortrag der Einwendungen muss ins Detail gegangen werden. Dazu ist es im Regelfall unabdingbar, Einsicht in die Abrechnungsunterlagen des Vermieters zu nehmen. Erst hernach ergeben sich in vielen Fällen weitergehende Ansatzpunkte.

Auf die Einsichtnahme in die der Betriebskostenabrechnung zu Grunde liegenden Belege hat in jedem Fall der Mieter hinzuwirken. Der Vermieter ist zwar verpflichtet, eine Einsichtnahme zu gewähren. Tut er dies aber nicht (zeitnah), muss der Mieter „am Ball bleiben“.

Zur weiteren Prüfung ist es immer ratsam, den Vermieter um Übersendung der Kopien der Rechnungsunterlagen zu bitten. Dafür muss eine Kostenerstattung von bis zu 0,50 € pro Kopie zugesagt werden. Die meisten Vermieter akzeptieren 0,25 € pro Kopie. Der Vermieter ist allerdings nicht in jedem Fall verpflichtet, dem Mieter die Kopien der Belege zuzusenden. Ein solcher Anspruch des Wohnraummieters be-

steht bei preisgebundenem Wohnraum nach § 29 Absatz 2 Satz 1 NMV 1970 und bei preisfreiem Wohnraum, wenn es keine Möglichkeit gibt, die Belege in Wohnortnähe des Mieters zur Einsicht zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist der Mieter auf die Einsichtnahme beim Vermieter zu verweisen. Hierzu muss der Vermieter eine geordnete Übersicht der Belegkopien vorhalten. Er kann den Mieter nicht mit dem Hinweis, er möge sich durcharbeiten, vor eine große Anzahl von Ordnern setzen.

Bei der Einsichtnahme stellt sich dann wiederum die Frage, ob der Vermieter vor Ort Kopien für den Mieter fertigen muss. Diese Frage ist derzeit weder durch gesetzliche Regelung noch durch die Rechtsprechung geklärt. Wenn überhaupt wird der Vermieter dies nur gegen eine Kostenerstattung – wie oben – machen müssen. In jedem Fall kann der Mieter eigene Kopien fertigen. Praktisch kommt dabei meist das Abfotografieren mit Fotoapparat oder Mobiltelefon in Betracht. Das kann der Vermieter nicht verweigern. Das Fertigen von Ablichtungen ist regelmäßig ratsam – einerseits aus Gründen der Beweissicherung. Andererseits kann dann die Prüfung der Unterlagen in Ruhe zu Hause erfolgen.

Reagiert der Vermieter auf ein Anschreiben nicht, muss zunächst



sichergestellt werden, dass der Zugang der Korrespondenz, in dem die Einwendungen vorgetragen wurden, nachgewiesen werden kann. Spätestens das weitere Schreiben sollte daher mindestens per Fax (mit Sendeberechtigt), besser noch per Einwurfschreiben übersandt werden.

Wird eine Belegübersendung durch den Vermieter abgelehnt oder meldet sich dieser auf das Schreiben nicht, muss der Mieter weitere Schritte einleiten. Dazu muss er so weit gehen, dass er – eventuell auch unangemeldet – das Büro des Vermieters aufsucht und die Vorlage der Belege begehrt.

Hierbei ist Vorsicht geboten! Manche Vermieter versuchen die Einwendungsfrist des Mieters „auszusitzen“, indem sie nicht (inhaltlich) reagieren. Als Wohnraummieter darf man diesbezüglich nicht nachlässig sein! Haben Sie zu wenig auf eine Einsichtnahme hingewirkt, kann das im schlimmsten Fall dazu führen, dass Sie die fehlende Substantiierung der Einwendungen zu vertreten haben und der Ablauf der Einwendungsfrist neuen bzw. weitergehenden Vortrag nicht ermöglicht. Einwendungen könnten dann zwar vorgetragen werden. Diese entfalten aber keinerlei rechtliche Auswirkungen. Die streitgegenständliche Abrechnung ist nicht mehr angreifbar!

– 4. –

Ergibt sich aus einer formal ordnungsgemäß erstellten Betriebskostenabrechnung eine Nachforderung ist diese mit Mitteilung der Abrechnung an den Mieter umgehend fällig. Der Bundesgerichtshof entschied, dass Betriebskostenabrechnungen der Regelung des § 271 Absatz 1 BGB unterfallen, wonach der Gläubiger die Leistung sofort verlangen kann. Dies gilt, soweit kein anderer Zeitpunkt für die Bewirkung der Leistung bestimmt ist bzw. aus den Umständen entnommen werden kann. Auch wenn die Gerichte in der Praxis teilweise eine großzügigere Handhabung pflegen, der Eintritt der Fälligkeit setzt nicht voraus, dass nach Erteilung der Abrechnung zunächst eine angemessene Frist zu ihrer Überprüfung durch den Mieter verstrichen ist. Für das in einer Betriebskostenabrechnung zu Gunsten des Mieters ausgewiesene Guthaben gilt Vorstehendes ebenso.

Zahlt der Mieter nicht entsprechend der Zahlungsfrist, entsteht ein Zahlungsverzug zum Nachteil des Mieters. Der Vermieter hat dann die Möglichkeit, seine Forderung unter Berechnung von Verzugszinsen gerichtlich durchzusetzen. Diese Möglichkeit besteht unabhängig vom Lauf der dem Mieter zugestehenden Einwendungsfrist. Übersteigt der Nachforderungsbetrag eine Mo-

natsmiete bzw. ist auf dem Mieterkonto ein erheblicher Mietrückstand eingetreten, droht eine (fristlose) Kündigung des Mietverhältnisses.

Dem Mieter kann im Falle des Vortrags von substantiierten Einwendungen und einer nicht gegebenen Möglichkeit der Überprüfung der Abrechnung im Wege der Belegeinsicht ein Zurückbehaltungsrecht an dem Nachforderungsbetrag zustehen. Dies allerdings nur vorübergehend und nur in dem Umfang, in dem auch die Einwendungen vorgetragen worden sind. Daher kann es sein, dass der Saldo aus der Betriebskostenabrechnung teilweise auszugleichen ist.

Grundsätzlich ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Saldo aus der Betriebskostenabrechnung zunächst unter Vorbehalt ausgeglichen werden sollte. Der Vorbehalt sollte inhaltlich begründet erklärt werden. Von dem alleinigen kurzen Hinweis auf dem Überweisungsträger ist abzuraten. Stellt sich später ein Fehler der Abrechnung über die Betriebskosten heraus, können Überzahlungen bei erklärtem Vorbehalt zurück gefordert werden.

– 5. –

Ein Hinweis in eigener Sache: Die Betriebskostenabrechnung sollte unverzüglich nach Erhalt geprüft werden!!!

Reagiert der Vermieter auf den Vortrag substantiiertester Einwendungen durch den Mieterschutzbund Berlin e.V. inhaltlich nicht, vereinbaren Sie bitte unbedingt erneut einen Beratungstermin zur Besprechung der weiteren Vorgehensweise! Droht kein Fristablauf, sollte dies etwa zwei bis drei Monate nach Zugang des Schreibens sein. Achten Sie dabei immer auf den Ablauf der Einwendungsfrist! Der Mieterschutzbund Berlin e.V. überwacht diese Frist nicht!



*Rechtsanwältin Kati Selle,
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Beraterin im Mieterschutz-
bund Berlin*

Höhe der Betriebskosten

Grundlage der nachfolgend dargestellten Betriebskostenübersicht sind die Betriebskostenwerte gemäß der Erhebungsergebnisse zum Berliner Mietspiegel 2017 aus dem Jahr 2015. Preissteigerungen seit 2015 sind daher nicht berücksichtigt.

Die Berliner Betriebskostenübersicht 2017 kann lediglich erste Anhaltspunkte dafür geben, ob eine weitergehende Prüfung der abgerechneten Betriebskosten geboten erscheint. Keinesfalls sind die Werte als Obergrenze zulässig abrechenbarer Betriebskostenposi-

onen zu verstehen. Die tatsächlich in einem Abrechnungsobjekt angefallenen Kosten sind von der konkreten Bewirtschaftung der Immobilie abhängig.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf die Einheit €/m²/Monat.

Abrechnungsjahr 2015

(Angaben in €/m² monatlich)

Betriebskostenarten	Unterer Spannenwert (4/5-Spanne)	Mittelwert	Oberer Spannenwert (4/5-Spanne)
Grundsteuer	0,14	0,28	0,46
Wasserversorgung	0,14	0,29	0,49
Entwässerung	0,14	0,23	0,33
Niederschlagswasser	0,02	0,05	0,07
Aufzug	0,06	0,16	0,28
Straßenreinigung	0,01	0,04	0,07
Müllbeseitigung	0,10	0,15	0,21
Hauswart/Hausmeister	0,05	0,16	0,33
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,06	0,14	0,25
Schneebeseitigung	0,01	0,04	0,09
Gartenpflege	0,02	0,08	0,16
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,05	0,11
Schornsteinreinigung	0,01	0,07	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06	0,15	0,23
Gemeinschaftsantenne/Breitbandkabel	0,06	0,12	0,19
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,01	0,05	0,09
Gesamt „kalte“ Betriebskosten	0,91	2,06	3,48
Heizung	0,44	0,79	1,15
Warmwasser	0,14	0,30	0,52
Sonstige „warme“ Betriebskosten	0,02	0,10	0,20
Gesamt „warme“ Betriebskosten	0,60	1,19	1,87
Gesamtbetriebskosten	1,51	3,25	5,35

Aktuelles aus Berlin

Änderungen bei den Wohnungsgrößen für WBS-Inhaber – Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau erneut ausgesetzt – Umwandlungsverordnung wirkt – Zweckentfremdungsverbot-Gesetz soll geschärft werden – Land Berlin förderte im Jahr 2017 mehr als 3.000 Neubauwohnungen

Änderungen bei den Wohnungsgrößen – WBS-Inhaber sollen künftig generell kleinere 1,5- bis 2-Zimmer-Wohnungen anmieten können

Der Senat hat auf seiner Sitzung vom 16.1.2018 eine Vorlage über die Ausführungsvorschriften zur Festlegung der Wohnungsgröße nach § 27 Absatz 4 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung zur Kenntnis genommen. Mit den geänderten Vorschriften soll die maßgebliche Wohnungsgröße für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein ergänzend bestimmt werden.

In der Vergangenheit kam es in der Vermietungspraxis von kleinen Wohnungen, insbesondere bei Wohnungen mit halben Zimmern, immer wieder zu Schwierigkeiten, da diese ausschließlich entweder WBS-berechtigten 2-Personen-Haushalten oder einem wohnberechtigten 1-Personen-Haushalt bei Gewährung eines zusätzlichen Raumbedarfs (Mehrraum) vorbehalten waren. Zwei Personen wollen in der Praxis jedoch eher selten eine kleine 1,5- oder 2-Zimmer-Wohnung bis zu 50 qm anmieten bzw. suchen in aller Regel schon bald nach Einzug wieder eine größere Wohnung.

Nach der neuen Vorschrift dürfen kleinflächige 1,5- oder 2-Zimmer-Wohnungen bis zu 50 qm nun künftig auch an Einzelpersonen vergeben werden, die nur über einen Wohnberechtigungsschein für einen Raum verfügen.

Die Vorlage wird vor Beschlussfassung im Senat nun dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme zugeleitet.

Erneute Aussetzung der planmäßigen Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau

Gute Nachrichten für die Mieterinnen und Mieter im Sozialen Wohnungsbau: Die für April 2018 turnusmäßig geplante Mieterhöhung wird ausgesetzt. Und zwar zum zweiten Mal in Folge. Die Investitionsbank Berlin (IBB) wurde als zuständige Förderbank beauftragt, die im Sozialen Wohnungsbau zum 01. April jährlich erfolgende Erhöhung der förderrechtlich zulässigen Mieten um 0,1278 €/m² Wohnfläche/monatlich in 2018 für ein Jahr auszusetzen. Damit wird eine entsprechende Mieterhöhungsaussetzung aus dem Jahr 2017 erneuert. Im Landshaushalt sind hierfür 5,6 Mio. Euro bereitgestellt worden. Den Eigentümerinnen und Eigentümern der Sozialmietwohnungen wird zum Ausgleich für die Begrenzung der Mietentwicklung – je nach bisherigem Förderverlauf – ein entsprechender Zuschuss oder die Reduzierung der Zins-/Tilgungspflichten für zu bedienende Förderdarlehen gewährt.

Bei Rückfragen helfen die Experten der IBB Mieterinnen und Mietern, die in einer Wohnung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus leben, gerne telefonisch weiter unter 030/2125 3731.

Umwandlungsverordnung zeigt Wirkung

Seit März 2015 ist in Berlin die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten (sog. Milieuschutzgebieten) genehmigungspflichtig. Die Umsetzung der Umwandlungsverordnung durch die Bezirke wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durch ein Monitoring begleitet. Der Bericht für das Jahr 2016 liegt nun vor. Als Ergebnis ist festzuhalten: Die Genehmigungspflicht zeigt nachhaltig dämpfende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen. So hat sich der Rückgang von Umwandlungen in den 22 sozialen Erhaltungsgebieten des Jahres 2015 auch im Jahr 2016 fortgesetzt und im Jahresvergleich sogar mehr als halbiert: von rund 5.000 Wohnungen im Jahr 2015 auf rund 2.400 Wohnungen im Jahr 2016. Im Jahr 2016 wurden zwölf neue soziale Erhaltungsgebiete festgelegt, im Jahr 2017 erhöhte sich die Zahl auf insgesamt 42. Die Auswertungen für das Jahr 2016 und das erste Halbjahr 2017 zeigen, dass sich der Umwandlungsprozess in den neuen Gebieten ebenfalls verlangsamt hat.

In den 42 Milieuschutzgebieten Berlins leben rund 647.000 Berlinerinnen und Berliner in knapp 350.000 Wohnungen.

Das gesamte Monitoring 2016 und eine Kurzfassung finden Sie als Download unter http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/download/jahresbericht2016_kurzfassung.pdf.

Land Berlin will Zweckentfremdungsverbot-Gesetz schärfen

Der Senat hat den Gesetzentwurf des Zweiten Änderungsgesetzes zum Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) zur Kenntnis genommen. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Zweckentfremdungsverbot schützt den Wohnraum im gesamten Stadtgebiet vor Zweckentfremdung durch Leerstand, Abriss und der Umwandlung in Gewerberäume oder Ferienwohnungen. Das Verbot wird in allen Berliner Bezirken angewendet. Die neue Fassung soll nun etwaige Gesetzeslücken schließen, Unklarheiten beseitigen und so den Schutz von bestehendem Wohnraum weiter verbessern.

Leerstand von Wohnraum soll nach der Novellierung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes künftig bereits nach drei und nicht mehr – wie bisher – nach sechs Monaten geahndet werden. Im überarbeiteten Gesetzentwurf wurde zudem die Regelung zur Genehmigungsfiktion gemäß § 3 Absatz 5 ZwVbG gestrichen. Dies soll verhindern, dass Genehmigungen künftig aufgrund von zu langen Bearbeitungszeiten ohne die notwendige Prüfung wirksam werden können.

Darüber hinaus wurde der Gesetzentwurf um behördliche Handlungsmöglichkeiten im Bereich der Abrissstoppverfügung sowie um eine erweiterte Auskunftver-



pflichtung ergänzt. Dies soll Verfahren vereinfachen und so beschleunigen.

Zudem wurde das Zwangsmittel der Treuhändereinsatzung durch eine umfassende Treuhänderregelung aufgenommen. Der Einsatz des Treuhänders soll dem beschleunigten Wiederherstellen des Wohnraums bzw. der Wiederzuführung zu Wohnzwecken dienen, falls der Verfügungsberechtigte seine Mitwirkung gänzlich verweigert.

Der Gesetzentwurf wird nun – vor Beschlussfassung im Senat und Einbringung in das Abgeordnetenhaus – dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme unterbreitet.

Land Berlin förderte 2017 mehr als 3.000 Neubauwohnungen

Der Bewilligungsausschuss der IBB hat für das Wohnungsbauförderprogramm des Jahres 2017 die Förderung von insgesamt 3.131 Neubauwohnungen bewilligt (Vorjahr: 2.305 Wohnungen). Seit Wiedereinführung der Neubauförderung im Jahr 2014 wurden in

Berlin 6.647 neue Wohnungen gefördert. Gefördert wurden im laufenden Jahr 40 Bauvorhaben mit insgesamt ca. 7.600 Neubauwohnungen, von den 41 Prozent mietpreis- und belegungsgebunden sind. Die 3.131 geförderten Wohnungen werden nach Fertigstellung zu Nettokaltmieten von durchschnittlich 6,50 Euro/Quadratmeter an Inhaber eines gültigen WBS vermietet. Bei einkommensorientierter Förderung kann sich die Anfangsmiete auf bis zu 6,00 Euro/Quadratmeter reduzieren. Die geförderten Wohnungen sind im Durchschnitt 51,8 Quadratmeter groß. Der Schwerpunkt lag wie auch in der Vergangenheit bei Vorhaben der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit 2.406 geförderten Wohneinheiten.

Lärmkartierung 2017 – Belastung durch Verkehrslärm bleibt hoch

Die Belastung durch Verkehrslärm ist in Berlin weiterhin hoch. Das zeigen die Ergebnisse der Lärmkartierung 2017, die die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vorgelegt hat. Die Lärmkarten zeigen die Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr, durch Straßenbahn und U-Bahn (soweit

Tramnetz und 27 km oberirdische U-Bahn-Strecken.

Durch den Straßenbahn- und den (oberirdischen) U-Bahn-Verkehr sind rund 30.000 Anwohner von nächtlichen Pegeln über 55 Dezibel betroffen. Da Tram und U-Bahn zum Teil an Hauptverkehrsstraßen liegen, kann

es hier statistisch zu Überschneidungen mit den durch Straßenlärm Betroffenen kommen.

Darüber hinaus weist das Eisenbahnbundesamt 36.000 Betroffene aus, die in der Nacht über 55 Dezibel Lärmbelastung durch Schienenverkehr ausgesetzt sind.

In Berlin sind in den letzten Jahren eine

Reihe von lärmindernden Maßnahmen realisiert worden. Dazu zählen die Straßensanierung mit sogenanntem lärmoptimiertem Asphalt und der Einbau von Schallschutzfenstern. Für den Einbau von Schallschutzfenstern an lauten Straßen, an denen kurzfristig keine Möglichkeiten zur Lärminderung realisiert werden können, stehen Fördergelder zur Verfügung. Für Schallschutzfenster können auch 2018 wieder Fördermittel beantragt werden.

Eine Verringerung des Verkehrslärms kann auch durch verkehrspolitische Maßnahmen erreicht werden: Leise Verkehrsmittel wie das Fahrrad, Fußverkehr und Elektrofahrzeuge sind ein wirksamer Beitrag gegen Verkehrslärm. Berlin ist hier mit der Stärkung des Umweltverbundes und dem Ausbau der Radinfrastruktur auf dem richtigen Weg. Zum Beispiel vermindern Radverkehrsanlagen an Haupt-

straßen die Lärmbelastung, da der Kraftfahrzeugverkehr weiter von den Gebäuden entfernt ist.

Weitere Maßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung werden im nächsten Jahr im Lärmaktionsplan erarbeitet. Hieran wird die Öffentlichkeit umfassend beteiligt. Ein Schwerpunkt des Lärmaktionsplans wird die wachsende Stadt sein. Ziel ist, dass keine neuen Bereiche mit hohen Lärmbelastungen entstehen.

Eine direkte Vergleichbarkeit der Daten mit den Ergebnissen der Vorjahre ist nicht möglich, da die Datengrundlagen aktualisiert und verbessert wurden.

In die Berechnung gehen neben den Verkehrsdaten insbesondere Daten zur Fahrbahnart und -beschaffenheit, Straßengeometrie (Anzahl und Lage der Fahrspuren) sowie die Bauungsstruktur und Gebäudenutzung ein.

Weitere Informationen stehen unter folgenden Links zur Verfügung:

Link zur Lärmkartierung 2017:
www.berlin.de/laermkartierung

Link zum Förderprogramm für Schallschutzfenster:
<http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/laerm/laermminderungsplanung/de/schallschutzfenster/>

Link zur Lärmkartierung des Schienenverkehrs:
https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schienenwegen/Laermkartierung/laermkartierung_node.html

aus der Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vom 22.11.2017



oberirdisch), durch Flugverkehr sowie Industrie- und Gewerbeanlagen. Der Schienenverkehrslärm von Eisenbahn und S-Bahn wird bundesweit durch das Eisenbahnbundesamt ermittelt. Die Lärmkartierung erfolgt alle fünf Jahre nach der EU-Umgebungsrichtlinie.

Die strategischen Lärmkarten bilden die Grundlage für die Erarbeitung des Lärmaktionsplans Berlin, der 2018 erstellt wird. Die Lärmkarten sind außerdem die Grundlage für die Bewertung des Verkehrslärms im Berliner Mietspiegel.

Der größte Lärmverursacher ist nach wie vor der Kraftfahrzeugverkehr. Rund 340.000 Berlinerinnen und Berliner sind nachts von mittleren Lärmpegeln über 55 Dezibel betroffen. Bei der Kartierung wurde das Berliner Hauptverkehrsstraßennetz mit ca. 1.570 km Straßennetz erfasst sowie 200 km

Neues Grün für Berlins Straßen

Kampagne – Stadtbäume für Berlin

Bäume sind Wohltäter. Sie versorgen uns mit der nötigen Atemluft, spenden Schatten, verbessern das Klima, filtern den Feinstaub aus der Luft, bieten Lebensraum für viele Lebewesen und werten unser Umfeld auf. Umso bedauerlicher ist es, dass viele Straßenbäume, die in den vergangenen Jahren in Berlin gefällt werden mussten, aus finanziellen Gründen bisher nicht ersetzt werden konnten. Das bedeutet für uns alle einen Verlust an Lebensqualität, auch wenn Berlin mit rund 440.000 Straßenbäumen immer noch eine der grünsten Metropolen der Welt ist.

Um den Berliner Straßenbaumbestand zu erhalten, hat der Berliner Senat im Jahr 2012 in Zusammenarbeit mit den Bezirken die Kampagne „Stadtbäume für Berlin“ mit dem Ziel der Pflanzung von zusätzlichen Straßenbäumen ins Leben gerufen. Mit dem Regierungsprogramm 2017 wurde sie im Übrigen vorerst bis 2021 verlängert.

Die Berliner Stadtbaumkampagne kann dabei auf eine bislang erfolgreiche Bilanz zurückblicken. Aufgrund der großartigen Unterstützung durch die Berliner Bevölkerung und vor allem durch die Unternehmen ist sie ein voller Erfolg. Bislang wurden – so gab die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bekannt – weit über 800.000 Euro an Spendengeldern eingenommen. Nach Abschluss der Herbstpflanzungen im vergangenen Jahr sind durch die Kampagne insgesamt über 7.500 zusätzliche Straßenbäume gepflanzt worden.

Im Frühjahr 2018 geht es dann mit weiteren 600 Bäumen in Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf, Spandau und Steglitz-Zehlendorf weiter. Wie viele Bäume insgesamt

im Rahmen der Stadtbaumkampagne gepflanzt werden, hängt von den weiteren Spenden ab.

Die Pflanzung eines Straßenbaumes kostet mittlerweile rund 2.000 Euro: Darin enthalten sind die Kosten für den Baum, die Pflanzung und die Pflege während der ersten drei Jahre. Sobald 500 Euro an Spendengeldern für einen Baum zusammengekommen sind, gibt die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz den Rest dazu.

Um den Berliner Straßenbaumbestand auf seinem hohen Niveau zu halten, werden Spenden dringend benötigt. Das Pflanzen eines neuen Berliner Stadtbaums kann in Form einer Einzelbaum- oder Sammelspende unterstützt werden. Einzelbaumspende: Mit einem Betrag in Höhe von 500 Euro kann ein Baum an einem bestimmten Ort gespendet werden. Sammelspende: Beträge unter 500 Euro werden für einen Baum im Stadtgebiet zusammengefasst.

Die Standorte geplanter Neuanpflanzungen sind in einer Karte und als Listen unter www.berlin.de/stadtbaum zu finden.

Für die bevorstehende Kampagne im Frühjahr 2018 kann noch bis zum 28. Februar 2018 gespendet werden.

Wer 500 Euro für eine Baumpflanzung im Frühjahr 2018 spenden möchte, kann sich seit dem 1. Dezember 2017 im Internet anhand von Listen und einer Karte einen Baumstandort aussuchen. Sofern gewünscht, erhält der Baum auch ein Baumschild mit dem Namen des Spendenden.



Spenden ist ganz einfach möglich unter www.berlin.de/stadtbaum.

In drei einfachen Schritten wählen Sie Ihren Baum und teilen die erforderlichen persönlichen Daten mit! Die Senatsverwaltung wird sich dann per Mail mit Ihnen in Verbindung setzen. Eine Spendenquittung wird auf Nachfrage ab einem Spendenbetrag in Höhe von 200 Euro erteilt.



Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile des

Bundes-

gerichtshofs

in Karlsruhe.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinter-

esen auswirken.



Gewerbliche Zwischenvermietung, Werkswohnung

Leitsatz d. Red.:

In Fällen, in denen der Hauptmieter mit der Weitervermietung der betreffenden Wohnung keinen Gewinn zu erzielen beabsichtigt, sondern sie als Arbeitgeber Arbeitnehmern als Werkswohnung zur Verfügung stellt, ist § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB (unmittelbar) anwendbar.

Eine gewerbliche Zwischenvermietung im Sinne von § 565 BGB kann auch dann gegeben sein, wenn der Hauptmieter mit der Weitervermietung der Wohnung selbst keinen Gewinn zu erzielen beabsichtigt, sondern sie als Arbeitgeber seinen Arbeitnehmern als Werkswohnung zur Verfügung stellt und hierdurch eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt.

BGH, Urteil vom 17.01.2018 – VIII ZR 241/16

Aus der Pressemitteilung:

Die Bestimmung des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB regelt den Fall, dass ein Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten soll. Sie ordnet insoweit an, dass der Vermieter bei Beendigung des (Haupt-)Mietvertrags in den zwischen dem Mieter und dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrag eintritt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass bei einer Weitervermietung aus lediglich wirtschaftlichen Interessen dem Endmieter bei Beendigung des

Hauptmietvertrages derselbe soziale Kündigungsschutz zur Verfügung steht, den er bei direkter Anmietung gehabt hätte. Eine „gewerbliche“ Weitervermietung im Sinne von § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt dabei eine geschäftsmäßige, auf Dauer gerichtete, mit Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübte Vermietungstätigkeit des Zwischenmieters voraus.

Diese Voraussetzungen sind im Streitfall durch die Weitervermietung der in großem Umfang angemieteten Wohnungen als Werkswohnungen an die Arbeitnehmer der M-AG erfüllt. Zwar hatte die M-AG seinerzeit die von ihr angemieteten Wohnungen – anders als bei der gewerblichen Zwischenvermietung im klassischen Sinne – nicht mit der Absicht der Gewinnerzielung (unmittelbar aus der Weitervermietung selbst) an ihre Arbeitnehmer weitervermietet. Aber auch ein Arbeitgeber, der Wohnungen an seine Arbeitnehmer weitervermietet, verfolgt hiermit (zumindest auch) eigene wirtschaftliche Interessen. Diese sind in dem Bestreben zu sehen, für das Unternehmen Arbeitnehmer an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine entsprechenden Werkswohnungen anbieten können. Dies gilt umso mehr, wenn Wohnraum zu tragbaren Bedingungen für Mieter in einem Ballungsgebiet – wie hier Frankfurt am Main – nicht ohne weiteres zu finden ist. Dieses Verständnis einer „gewerblichen“ Weitervermietung steht auch im Einklang mit der verfassungsrechtlichen Gewährleistung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 GG).



Mieterhöhung, Indexmiete

Leitsatz:

Eine Mietänderungserklärung bei der Indexmiete erfordert gemäß § 557b Abs. 3 Satz 1, 2 BGB nicht die Angabe der prozentualen Veränderung der Indexdaten.

BGH, Urteil vom 22.11.2017 – VIII ZR 291/16

Aus den Gründen:

Ein wirksames Mieterhöhungsbegehren bei der Indexmiete erfordert nicht, dass der Vermieter – über den eindeutigen und abschließenden Wortlaut des § 557b Abs. 3 BGB hinaus – zusätzlich angibt, welche prozentuale Veränderung sich aus den im Erhöhungsschreiben mitgeteilten Indexdaten ergibt. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Sinn und Zweck der Regelung. Es liegt vielmehr – auch für den durchschnittlichen Mieter – auf der Hand, dass sich eine Indexmiete im gleichen Verhältnis ändert wie der Index. Eine gegenteilige Auffassung liefe darauf hinaus, dass der Vermieter dem Mieter einzelne (einfache) Rechenschritte „vorzurechnen“ hätte. Dafür gibt das Gesetz keine Grundlage. Im Gegenteil hat der Gesetzgeber im Rahmen der Mietrechtsreformgesetzte bei der Indexmiete eine Erweiterung der schon nach der Vorgängerregelung (§ 10a Abs. 3 MHG) erforderlichen Angaben – aus Gründen der Rechtssicherheit – nur insoweit für erforderlich gehalten, als über die eingetretene Indexänderung hinaus nunmehr auch die geänderte Miete oder der Erhöhungsbetrag angegeben werden muss (vgl. BTDrucks. 14/4553 S. 53).



Modernisierung, Grundrissänderung

Leitsatz:

Vom Mieter zu dulddende Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nr. 4 oder Nr. 5 BGB liegen nicht vor, wenn die beabsichtigten Maßnahmen (hier: Hinzufügung neuer Räume [Wintergarten; Ausbau des Spitzbodens] unter Veränderung des Grundrisses; veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bads; Anlegung einer Terrasse; Abriss einer Veranda) so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde (im Anschluss an Senatsurteil vom 23. Februar 1972 – VIII ZR 91/70, NJW 1972, 723 unter II 3 [zu § 541a Abs. 2 BGB aF]).

BGH, Beschluss vom 21.11.2017 – VIII ZR 28/17

Aus den Gründen:

Eine Modernisierungsmaßnahme zeichnet sich dadurch aus, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands hinausgeht, andererseits aber die Mietsache nicht so verändert, dass etwas Neues entsteht.... Die in der Modernisierungsankündigung auf neuneinhalb eng beschriebenen Seiten aufgeführten „Modernisierungsmaßnahmen“ sind so weitreichend, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde. Sie beschränken sich nicht auf eine Verbesserung des vorhandenen Bestands, sondern sollen ausweislich der Baubeschreibung unter anderem dazu führen, dass das Reihenhaus unter Veränderung



seines Grundrisses weitere Räume (Ausbau des Spitzbodens; Wintergarten) und einen anderen Zuschnitt der Wohnräume und des Bads erhält. Außerdem sollen eine Terrasse angelegt und der Anbau an der Gartenseite des Hauses (Veranda) abgerissen werden. Bei solch weitreichenden Maßnahmen kann nach der Verkehrsanschauung nicht entfernt mehr von einer bloßen Verbesserung der Mietsache im Sinne einer nachhaltigen Erhöhung des Wohnwerts der Mietsache (§ 555b Nr. 4 BGB) oder einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 555b Nr. 5 BGB) gesprochen werden.



Prozesskostenhilfe, Darlegungslast

Leitsatz:

Prozesskostenhilfe für eine Nichtzulassungsbeschwerde kann mangels Bedürftigkeit nicht bewilligt werden, wenn der Antragsteller, der nach eigenen Angaben weder über Einkommen noch Vermögen verfügt, nicht darlegt, wie er seinen Lebensunterhalt bestreitet und die Kosten der Vorinstanzen aufgebracht hat.

BGH, Beschluss vom 16.11.2017 – IX ZA 21/17

Aus den Gründen:

Da der Kläger ausweislich seiner Angaben keine öffentlichen Hilfen in Anspruch nimmt, bedürfte es einer konkreten Darlegung, wie er seinen Lebensunterhalt bestreitet. Dem Vorbringen des Klägers kann nicht entnommen werden, ob ihm Unterhaltsansprüche gegen Angehörige zustehen. Der Hinweis, Zuwendungen von Familie und Freunden zu erhalten, entbehrt jeder Konkretisierung. Ohne nähere Angaben über den Umfang dieser Leistungen und die Dauer, seit wann diese geleistet werden, kann die Bedürftigkeit des Klägers nicht bestimmt werden.



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.



Nach dem Auszug der Mieter wird die Wohnung nebenan umfassend saniert. Dies ist für uns u. a. mit erheblichem Baulärm verbunden. Wir wollen die Miete mindern. Der Vermieter lehnt dies mit dem Hinweis darauf ab, dass ja kein detailliertes Lärmprotokoll vorliege. Wie detailliert muss ich ein Lärmprotokoll führen?

NICO M., BERLIN

In der Vergangenheit stellten vor allem die Berliner Gerichte hohe Anforderungen an die Substantiierung in einem Lärmprotokoll. Allerdings hat dies der Bundesgerichtshof inzwischen deutlich gerügt. So genügt den Richtern des BGH bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm 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. Zu Ursachen des beanstandeten Lärms muss nicht vorgetragen werden. Häufig ist das ja auch nicht so leicht feststellbar. Jedenfalls ist ein detailliertes Lärmprotokoll, welches über obige Feststellungen hinausgeht, nicht zu fordern. Grundsätzlich ist aus Gründen der Rechtssicherheit jedoch anzuraten, das Protokoll so detailliert wie möglich zu erstellen. ■



Im Dezember erhielt ich meine Betriebskostenabrechnung für die in 2016 neu bezogene Wohnung. Mein Vermieter rechnet zu meinem Erstaunen Kosten für den Wachschatz ab. Müssen die Mieter diese Kosten übernehmen?

MARIE-LUISE T., BERLIN

Gemäß § 556 Absatz 1 BGB kann der Vermieter mit dem Mieter vereinbaren, dass dieser Betriebskosten des Kataloges des § 2 Betriebskostenverordnung trägt. Kosten für den Wachschatz sind in der vorgenannten Vorschrift nicht genannt. Diese fallen allenfalls unter „Sonstige Betriebskosten“ gemäß § 2 Nr. 14 BetrKV und sind wiederum dann umlegbar, wenn sie allen Mietern der Abrechnungseinheit zu Gute kommen und ausdrücklich mit dem einzelnen Mieter im Mietvertrag vereinbart sind, d.h. dort genau genannt werden. ■



Die Kinder der über mir wohnenden Nachbarn lärmen. Sie springen, hüpfen, rennen, spielen Ball etc. Ich habe meine Nachbarn bereits mehrfach daraufhin angesprochen. Ich bekomme immer nur die Antwort, dass Kinderlärm hinzunehmen sei. Ich könne dagegen sowieso nichts machen. Stimmt das?

TATJANA B., BERLIN

Zwar entspricht es allgemeiner Auffassung, dass in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende Lärmbeeinträchtigungen grundsätzlich „als sozial adäquat hinzunehmen“ sind. Dazu zählt auch üblicher Kinderlärm, den das Immissionsschutzrecht des Bundes und der Länder (z.B. § 22 Abs. 1a BImSchG, § 6 Abs. 1 LImSchG Bln) „... als grundsätzlich sozial adäquat und damit zumutbar“ behandelt (BGH, Urteil vom 22.8.2017 – VIII ZR 226/16). Darunter zu verstehen sind „Geräuschemissionen, die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten haben“. Darüber hinaus habe „jedoch die insoweit zu fordernde erhöhte Toleranz auch Grenzen... Diese sind ... jeweils im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung namentlich von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, des Alters und des Gesundheitszustands des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emissionen etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen...“ Fazit: Kinderlärm aus Nachbarwohnungen ist nicht in jeglicher Form, Dauer und Intensität von Mitmietern hinzunehmen, nur weil er eben von Kindern stammt. Es ist grundsätzlich bei jeder Art von Lärm auf die Belange und das Ruhebedürfnis der Nachbarn Rücksicht zu nehmen. ■

Das neue Mieterlexikon

komplett überarbeitet und aktualisiert,
Ausgabe 2018/19



Herausgeber:
Deutscher Mieterbund
Verlag GmbH

Taschenbuch
704 Seiten
Goldmann Verlag
(15. Januar 2018)
13,00 Euro

- ISBN-10: 344217676X
- ISBN-13: 978-3442176762

Rund 100 neue Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs und unzählige Urteile der Amts- und Landgerichte haben das Mietrecht in Deutschland seit der Voraufgabe des Mieterlexikons spürbar verändert. Mieter – aber auch Vermieter – müssen hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten in vielen Punkten umdenken. Das Mieterlexikon 2018/2019 bringt sie auf den neuesten Stand.

Vollständig, präzise, nachvollziehbar und mit hohem Fachwissen erklären Mietrechtsexperten die wichtigen Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens. Berücksichtigt sind die neueste Gesetzgebung und aktuelle Rechtsprechung, sowohl zu mierechtlichen Standardthemen – wie Betriebskosten, Kündigungsschutz und Eigenbedarf, Mieterkündigung, Kündigungsfristen, Nachmieterstellung, Mieterhöhung und Mietpreisbremse, Wohnungsmängel, Mietminderung, Schönheitsreparaturen, Mietkaution, Modernisierung, Maklerrecht und Bestellerprinzip – als auch zu „ganz normalen“ Alltagsproblemen rund um das Wohnen zur Miete. Weit über 2000 Hinweise auf Gerichtsentscheidungen machen dieses Buch zu einem wertvollen Ratgeber für Mieter und Vermieter, aber auch für Anwälte, Richter und Behörden!

Der bewährte Mieterbund-Ratgeber mit über 700 Seiten wurde komplett überarbeitet.

Mietrechtsexperten und erfahrene Juristen des Deutschen Mieterbundes erläutern leicht verständlich, sachlich und kompetent Gesetze, Verordnungen, Urteile der Amts- und Landgerichte sowie des Bundesgerichtshofs und die entsprechenden rechtlichen Zusammenhänge. In der Neuauflage des Mieterlexikons werden über 500 Stichworte behandelt, die in alphabetischer Reihenfolge geordnet sind.

Auszüge aus dem Text vom Deutschen Mieterbund

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 Rönbeck

Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Titelgestaltung, Satz und Layout:

Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 5: Dieko (Rechtsanwalt Müller),

S. 2, 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken: S. 2, 11: Berlin.de,

S. 10: Senatsverwaltung für Umwelt,

Verkehr und Klimaschutz

S. 15: Deutscher Mieterbund

© Fotos:

S. 7: Jörg Frank, S. 22: A.Savin, JaySef,

S. 23: A.Savin, Clemensfranz, Jörg Blobelt

fotolia:

Titelseite: Werner

S. 2, 11: Boris Zerwann, S. 5: gradt,

S. 8: JiSign, S. 9: Tiberius Gracchus,

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

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,

100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 30.01.2018

Rechtzeitig ans Kühlen denken

Außen-Klimaanlage bedarf einer WEG-Genehmigung

Im Herbst und Winter befassen sich wahrscheinlich die wenigsten Menschen mit dem Thema Klimaanlage. Doch manchmal wäre das vielleicht ratsam. Wenn nämlich ein Wohnungseigentümer eine solche Anlage an der Hausfassade anbringen will, dann sollte er sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS rechtzeitig im Vorfeld möglichst um eine einstimmige Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bemühen.

*Landgericht Frankfurt/Main –
Aktenzeichen 2-13 S 186/14*

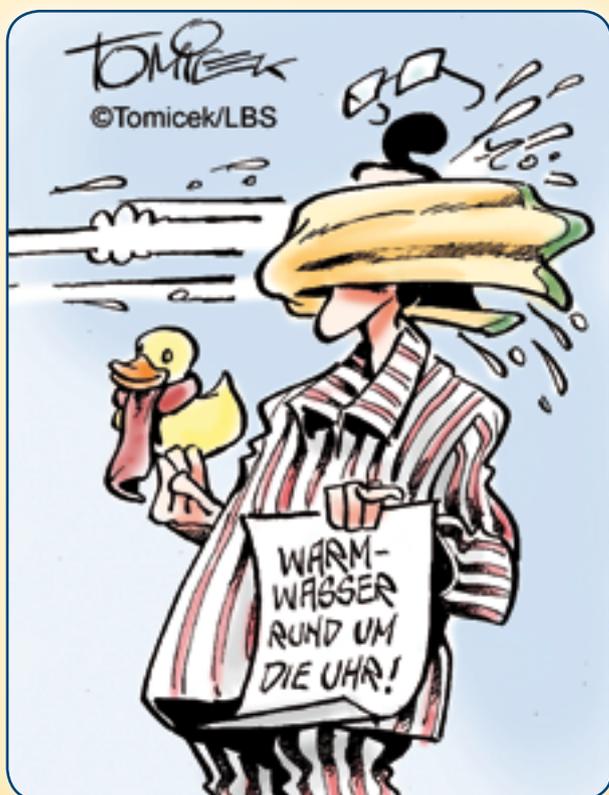
Der Fall: Es war ein etwa 80 Zentimeter breiter, 60 Zentimeter hoher und 30 Zentimeter tiefer Kasten, den ein Wohnungseigentümer unterhalb des Dachfirsts anbringen wollte und der die ersehnte Klimaanlage für seine Wohnung enthielt. Farblich setzte sich das Gerät nicht allzu deutlich von der Fassade ab. Eine qualifizierte Mehrheit der Eigentümer stimmte der Anbringung zu, doch ein Betroffener tat das nicht. Anschließend kam es zu einem Rechtsstreit darüber, ob es sich hier um eine bauliche Veränderung hand-

le, die nur einstimmig hätte genehmigt werden können.

Das Urteil: Die Richter gingen von einer ganz erheblichen optischen Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums aus. Der Eingriff gehe über das zulässige Maß hinaus. Die Klimaanlage an der Fassade sei von der Straßenseite des Hauses aus zu sehen. Deswegen hätte es nicht nur der Zustimmung der Mehrheit, sondern tatsächlich aller Eigentümer bedurft.

Jederzeit sofort Warmwasser?

Mehrheit der Eigentümer stimmte gegen diese Lösung



Es mag zwar für den einzelnen Bewohner eines Hauses wünschenswert sein, wenn auch mitten in der Nacht noch auf Anrieb warmes Wasser aus den Leitungen kommt. Doch die Eigentümergemeinschaft kann sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dagegen verwahren, die Kosten für diesen Service begleichen zu müssen.

*Amtsgericht Remscheid –
Aktenzeichen 7 C 152/16*

Der Fall: Ein Mitglied einer Eigentümergemeinschaft hatte seine Wohnung vermietet und wollte den Mietern jederzeit, rund um die Uhr, warmes Wasser bieten. Das wäre technisch auch kein Problem gewesen, wenn die vorhandene Zirkulationspumpe nicht nur tagsüber, sondern auch nachts in Betrieb gewesen wäre. Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) hatte sich aber auf eine Gebrauchsrege-

lung geeinigt, wonach sie wochentags von 23:30 Uhr bis 5:30 Uhr abgeschaltet werden sollte. Man bot der Eigentümerin an, die Pumpe künftig auch nachts zu betreiben, wenn sie die Kosten dafür übernehme. Dazu war sie nicht bereit, sie forderte eine Beteiligung aller Mitglieder.

Das Urteil: Ein längerer zeitlicher Vorlauf, ehe nach Aufdrehen des Hahns das Wasser richtig warm werde, sei Bewohnern während der Nacht zuzumuten, entschied die Justiz. Ein Dauerbetrieb könne nicht als zwingend nötig erachtet werden, zumal ja die meisten nächtlichen Verrichtungen wie Zähneputzen oder Hände waschen nach dem Toilettenbesuch auch mit kaltem Wasser problemlos möglich sei. Zeitgemäßes ökonomisches und ökologisches Handeln spreche für ein Abschalten der Zirkulationspumpe in der Nacht.

Polizei „zu Besuch“

Mieter sollte für Schäden bei Durchsuchung aufkommen

Wenn die Polizei einen Durchsuchungsbefehl für eine Wohnung vollzieht, dann kann es beim Ausführen dieser richterlichen Anordnung schon auch mal zu Schäden kommen – zum Beispiel beim Aufbrechen der Wohnungstür. Der Eigentümer des Objekts musste anschließend zusehen, von wem er die Reparaturen ersetzt bekommt. Vom Mieter jedenfalls nicht, entschied die höchste deutsche Revisionsinstanz nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS.

*Bundesgerichtshof –
Aktenzeichen VIII ZR 49/16*

Der Fall: Gegen einen Mann bestand der dringende Verdacht des unerlaubten Handelns mit Betäubungsmitteln. Die Polizei hatte einen Durchsuchungsbefehl erwirkt und beschädigte beim Eindringen in die Wohnung die Eingangstür. Der Rauschgifthan-

del ließ sich nicht beweisen. Es fanden sich allerdings 26 Gramm Marihuana, der Betroffene wurde später wegen Erwerbs von Betäubungsmitteln verurteilt. Der Eigentümer der Immobilie forderte vom Mieter rund 1.500 Euro Schadenersatz für die Reparatur der Tür – mit der Begründung, durch sein Verhalten habe er die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung überschritten. Die Durchsuchung sei eine direkte Folge seines Fehlverhaltens gewesen.

Das Urteil: Der Mieter sei nicht Verursacher der Schäden gewesen, stellte der BGH fest. Zwar könne man davon ausgehen, dass er seine mietvertragliche Obhutspflicht verletzt habe, indem er das Marihuana in der Wohnung aufbewahrte. Deswegen habe er damit rechnen müssen, dass es zu strafprozessualen Maßnahmen gegen ihn komme. Aber hier fehle es trotzdem an ei-



nem zwingenden Ursachenzusammenhang. Ob am Ende eventuell die Polizei wegen eines übertriebenen Einsatzes die Reparatur bezahlen müsse, wurde im vorliegenden Verfahren nicht erörtert.

*Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS*

Dem Vermieter stank es

Wegen übler Gerüche wollte er die Wohnung besichtigen

Mehr als zwei Wochen lang roch es aus einer vermieteten Einzimmerwohnung ziemlich seltsam. Der Eigentümer erfuhr davon und bestand darauf, dass er in der Wohnung nach dem Rechten sehen dürfe. Er müsse sich vergewissern, dass es zum Beispiel nicht zu Schimmel oder Fäulnis gekommen sei, was die Immobilie nachhaltig schädigen könne. Der Mieter ver-

weigerte einen Besichtigungstermin. Doch damit hatte er vor Gericht nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS keinen Erfolg. Auch wenn die Geruchsbelästigung aktuell nicht mehr vorhanden sei, könne der Eigentümer noch darauf bestehen, sich umzusehen, denn entsprechende Verdachtsmomente seien ja vorgelegen. Im aktuellen Fall

komme noch etwas anderes hinzu: Die letzte Besichtigung liege mehr als fünf Jahre zurück, weswegen der Eigentümer auch ungeachtet des Geruchs wieder mal eine Chance habe bekommen müssen, die Wohnung mit der gebotenen Rücksichtnahme zu inspizieren.

*Amtsgericht München –
Aktenzeichen 461 C 19626/15*

Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile der

Berliner

Gerichte.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteressen

auswirken.



Mietpreisbremse,

Auskunftsklage

Leitsatz:

Weist das Amtsgericht eine auf § 556g Abs. 3 BGB gestützte Auskunftsklage des Mieters ab, ist seine dagegen gerichtete Berufung im Falle ihrer Nichtzulassung mangels Erreichen der Mindestbeschwerde des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO unzulässig, wenn sich der Vermieter nach einer Rüge des Mieters zur preisrechtlichen Rechtfertigung der vereinbarten Miete auf die Ausnahmetatbestände der §§ 556e und 556f BGB nicht berufen hat und keinerlei Anhaltspunkte dafür bestehen, dass er sich zukünftig darauf berufen wird. Dasselbe gilt, wenn der Mieter die mit der Auskunftsklage geltend gemachten Informationen durch eine vom Vermieter erteilte Auskunft schon erlangt hat oder sie im Wege der Belegeinsicht beim Vermieter unschwer selbst erlangen kann.

LG Berlin, Beschluss vom 12.12.2017 – 67 S 282/17, zitiert nach juris



Räumung, Härtegrund

Leitsatz d. Red.:

Bestehen über einen eingereichten Attest über die bloße Diagnose hinaus keine hinreichenden weiterge-

henden Aussagen zu den tatsächlichen Auswirkungen sind vom Mieter eingewandte Härtegründe aufgrund von Depressionen nicht ausreichend substantiiert vorgetragen.

LG Berlin, Urteil vom 24.11.2017 – 63 S 66/17, zitiert nach juris



Preisgebundener Wohnraum, Anfangsrenovierung

Leitsatz d. Red.:

1. Eine Vereinbarung im Sinne des § 9 Abs. 1 WoBindG, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen hat, liegt nicht vor, wenn eine Individualabrede nach ihrem Wortlaut keine verpflichtende Abwälzung einer Anfangsrenovierung bestimmt. Es kommt auch nicht darauf an, wer sich an wen mit dem Vorschlag zu dieser Vereinbarung gewandt hat.

2. Ohne klauselmäßige Überbürdung der für die Dauer des Mietverhältnisses fällig werdenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter – also bei fortwirkender gesetzlicher Verpflichtung des Vermieters zur Instandhaltung einschließlich der Dekorationsarbeiten – ist bei preisgebundenem Wohnraum eine entgeltliche Vereinbarung über die Übernahme anfänglicher Dekorationsarbeiten durch den Mieter wirksam.

LG Berlin, Urteil vom 17.11.2017 – 63 S 69/17, zitiert nach juris



Minderung, Lärm

Leitsatz d. Red.:

1. Dass die Wohnung tatsächlich mit einem Mangel behaftet ist, ist selbst unter Berücksichtigung der insoweit großzügigen Rechtsprechung des BGH nur dann hinreichend substantiiert dargetan, wenn bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm zumindest 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, erfolgt (z.B. zeitlicher Rahmen, Anzahl der Kinder, Alter der Kinder, Art des Spiels gegebenenfalls mit Beschreibung der etwaigen Laufrichtung der Bälle, Auftreten in welcher ungefähren Frequenz/Lautstärke).

2. Das Vorbringen zu einer Gefahr einer Beschädigung der Wohnzimmerfensterscheibe ist dann nicht hinreichend konkret für die Annahme eines Mangels, wenn es lediglich auf die durch das Fußballspiel angeblich „stete Gefahr“ eines Glasbruchs durch unachtsam geschlossene Fußbälle verweist, oh-

ne diese allgemeine Angabe mittels Vortrags zu der Art und Weise sowie Intensität des Fußballspiels auch nur ansatzweise zu konkretisieren.

LG Berlin, Urteil vom 24.10.2017 – 67 S 178/17, zitiert nach juris



Mietpreisbremse, Modernisierung

Orientierungssatz:

1. Umfassend i. S. d. § 556f Satz 2 BGB ist eine Modernisierung nach der Gesetzesbegründung dann, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Damit ist bei einer umfassenden Modernisierung zum einen auf den Investitionsaufwand und zum anderen auf das Ergebnis der Maßnahme, also die qualitativen Auswirkungen auf die Gesamtwohnung abzustellen.

2. Ein wesentlicher Bauaufwand wird angenommen, wenn dieser ca. 1/3 des für eine Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.

AG Schöneberg, Urteil vom 08. September 2017 – 17 C 148/16



Mietpreisbremse, Auskunft zur Vormiete

Orientierungssatz:

1. Auf einen am 20. Mai 2015 abgeschlossenen Mietvertrag ist die ab dem 1. Juni 2015 geltende Regelung des § 556d Abs. 1 BGB nicht anwendbar. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anwendbarkeit der

Vorschrift ist der Tag des Vertragschlusses und nicht der des Mietbeginns.

2. Wurde mit dem Vormieter in zulässiger Form eine Miete vereinbart, auf die § 556d Abs. 1 BGB keine Anwendung findet, besteht für das Verlangen des Mieters, auch die Höhe der Miete des Vormieters seines Vormieters zu erfahren, kein Rechtsschutzbedürfnis.

AG Charlottenburg, Urteil vom 31.08.2017 – 203 C 232/17, zitiert nach juris



Mängel, Kleinreparaturklausel

Orientierungssatz:

1. Der Vermieter ist zum Ersatz brüchiger Silikonverfugungen im Badezimmer verpflichtet.

2. Silikonverfugungen stellen keine Installationsgegenstände dar und unterfallen nicht dem Anwendungsbereich einer Kleinreparaturklausel.

AG Mitte, Urteil vom 29.08.2017 – 5 C 93/16, zitiert nach juris



Modernisierung, Ankündigung

Orientierungssatz:

Teilt eine Modernisierungsankündigung des Vermieters hinsichtlich eines beabsichtigten Heizungsbaus weder Heizkörperlage noch Rohrverlauf mit und schweigt sich zudem darüber aus, ob die Rohre über oder unter Putz verlegt werden sollen, so entspricht dies nicht den An-

forderungen des § 555d BGB und begründet daher auch keine Duldungspflicht der Modernisierungsmaßnahme für den Mieter nach § 555d Abs. 1 BGB.

AG Pankow-Weißensee, Urteil vom 18.07.2017 – 101 C 93/17, zitiert nach juris



Betriebskosten, Preissteigerungen

Orientierungssatz:

1. Zwar ist grundsätzlich der Mieter darlegungs- und beweibelastet dafür, dass bei den Betriebskosten ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vorliegt. Wenn aber die Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 50% ansteigen, nachdem der Vermieter neue Verträge für die Erbringung bestimmter Leistungen abgeschlossen hat (hier: Winterdienst, Gartenpflege und Hauswart), ist der Vermieter verpflichtet, darzulegen, welche Preisverhandlungen er geführt hat und welche Anstrengungen er unternommen hat, um andere, preisgünstigere Unternehmen für die jeweiligen Tätigkeiten vertraglich zu binden.

2. Kommt der Vermieter seiner Darlegungspflicht nicht nach, kann das Gericht die angemessenen Beträge im Wege der Schätzung gemäß § 287 ZPO auf der Grundlage der Mittelwerte der Berliner Betriebskostenspiegel ermitteln.

AG Charlottenburg, Urteil vom 13.07.2017 – 210 C 387/16, zitiert nach juris

Rückschau auf einige mietrechtlich relevante Entscheidungen des Landgerichts Berlin im Jahr 2017

**Landgericht Berlin,
Urteil vom 09.03.2017,
Aktenzeichen: 67 S 7/17:**

Die Zivilkammer 67 des Landgerichts hat entschieden, dass die in einem Mietvertrag verwendete Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ unwirksam sei, sofern sich aus dem Mietvertrag kein Anhalt dafür ergebe, dass dem Mieter dafür ein entsprechender (finanzieller) Ausgleich gewährt werde. Das Urteil ist rechtskräftig.

**Landgericht Berlin,
Urteil vom 10.03.2017,
Aktenzeichen: 63 S 248/16:**

Die Zivilkammer 63 vertritt die Auffassung, dass die Vorschriften des Verbraucherschutzes zugunsten des Mieters – mit dem Recht, eine abgegebene Erklärung zu widerrufen – nicht nur beim Vertragsabschluss, sondern auch bei bestehenden Mietverträgen anwendbar seien. Der Widerruf könne jedoch nicht erfolgen, wenn der Vermieter nicht über ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem verfügt. Gegen das Urteil wurde Revision beim Bundesgerichtshof zum Aktenzeichen VIII ZR 94/17 eingelegt.

**Hinweis auf Landgericht Berlin,
Urteil vom 14.09.2016,
Aktenzeichen: 18 S 357/15:**

Demgegenüber vertritt die Zivilkammer 18 die Auffassung, dass entgegen dem Wortlaut des Gesetzes die Vorschriften über den Verbraucherschutz nicht auf bestehende Mietverträge, sondern nur

im Rahmen des Abschlusses eines (neuen) Mietvertrags anwendbar seien.

**Landgericht Berlin,
Urteil vom 29.03.2017,
Aktenzeichen: 65 S 424/16:**

Die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin hat die Berufung einer Vermieterin zurückgewiesen, die von ihrem Mieter in erster Instanz erfolgreich auf Rückzahlung von überhöhter Miete nach den Vorschriften zur Mietpreisbremse in Anspruch genommen wurde. Die Kammer sah keine Anhaltspunkte für eine Verfassungswidrigkeit der anzuwendenden Vorschrift des § 556d BGB oder der darauf beruhenden Verordnung. Das soziale Wohnraummietrecht habe die Aufgabe, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieter und der Mieter zu gewährleisten. Der rasante Anstieg von Wohnungssuchenden in Universitätsstädten und Ballungszentren habe einen punktuellen Eingriff des Gesetzgebers erforderlich gemacht, um zu starke Mietsteigerungen in angespannten Wohnungsmarktlagen für einen begrenzten Zeitraum zu verhindern. Angesichts des dem Gesetzgeber zur Verfügung stehenden Beurteilungsspielraums sei das Instrument der Mietpreisbremse nicht zu beanstanden.

**Landgericht Berlin,
Urteil vom 25.04.2017,
Aktenzeichen: 67 S 70/17:**

Die Zivilkammer 67 vertritt die Auffassung, dass bei einer (ordentlichen) Kündigung nach § 573 Abs. 2 BGB bereits auf der Tatbestandsebene eine umfassende Abwägung

aller Umstände des Einzelfalles zu erfolgen hat. Eine schematische abwägungsfreie Bejahung der Erheblichkeit der Pflichtverletzung bei verschuldetem Zahlungsverzug ist verfassungswidrig.

**Landgericht Berlin,
Beschluss vom 16.05.2017,
Aktenzeichen: 67 S 81/17:**

Die Zivilkammer 67 vertritt die Auffassung, dass eine umlagefähige Modernisierung in Bezug auf einen Aufzugseinbau nur vorliegt, wenn die Wohnung durch den Aufzug besser, schneller oder barrierefrei zu erreichen ist. Dies soll nach Auffassung der Kammer nicht der Fall sein, wenn auf der betreffenden Etage ein Haltepunkt des Fahrstuhls nicht eingebaut ist

**Hinweis auf:
BGH, Urteil vom 20.09.2006,
Aktenzeichen: VIII ZR 103/06,
Leitsatz nach juris:**

„Die formularvertragliche Beteiligung des Mieters einer Erdgeschosswohnung an den Aufzugskosten benachteiligt diesen nicht unangemessen.“

**BGH, Urteil vom 08.04.2009,
Aktenzeichen: VIII ZR 128/08,
Leitsatz nach juris:**

„Eine formularmäßige Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, durch die ein Mieter anteilig mit Kosten für einen Aufzug belastet wird, mit dem seine Wohnung nicht erreicht werden kann, weil sich der Aufzug in einem anderen Gebäudeteil befindet, benachteiligt den Mieter unangemessen.“

Mit dem zweiten Urteil ist der BGH also etwas zurückgerudert. Zu hoffen ist, dass die Entscheidung des Landgerichts Anstoß gibt, dass der BGH seine missliche Rechtsprechung in Bezug auf die Geltendmachung von Aufzugskosten überdenkt.

**Landgericht Berlin,
Urteil vom 04.07.2017,
Aktenzeichen: 63 S 106/16:**

Die Zivilkammer 63 wies darauf hin, dass jede Maßnahme zur nachhaltigen Einsparung von Heizenergie eine Mieterhöhung nach sich ziehende Modernisierung darstelle. Ob bei dem einzelnen Mieter eine Kosteneinsparung eintrete, sei ohne Belang. Ebenso sei es unerheblich, wenn einzelne Bereiche der Gebäudehülle von der Maßnahme ausgenommen werden.

**Landgericht Berlin,
Beschluss vom 07.08.2017,
Aktenzeichen: 5 O 158/17:**

Die Zivilkammer 5 erließ eine einstweilige Räumungsverfügung in Bezug auf die ehemalige Teppichfabrik in Alt-Stralau. Den Antragsgegnern, bei denen es sich um Hausbesitzer gehandelt haben soll, wurde darin aufgegeben, das Grundstück zu räumen. Den gegen den Beschluss eingelegten Widerspruch nahmen die Antragsgegner zurück, sodass die Räumungsverfügung bestandskräftig wurde.

Hinweis: Räumung kann nur in Ausnahmefällen im Wege einer einstweiligen Verfügung begehrt werden. Im Bereich der Gewerbemiete kommt der Erlass einer solchen Räumungsverfügung zur Abwendung wesentlicher Nachteile i.S.d. § 940 ZPO in Betracht, wenn über die bloße Herausgabeverweigerung und fortgesetzte Nutzung der Sache hinaus der Mietsache erhebliche Nachteile drohen (z.B. gravierende Brandschutzmängel, eine nicht sichergestellte Wasserversorgung oder das widerrechtliche

Eindringen des Mieters in andere Mieteinheiten des Gebäudes). Im Bereich der Wohnungsmiete ist gemäß § 940a ZPO eine einstweilige Verfügung bei verbotener Eigenmacht oder einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben möglich. Der Erlass einer einstweiligen Verfügung kommt auch gegen den Untermieter in Betracht, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel besteht und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung im Räumungsrechtsstreit Kenntnis erlangt hat. Außerdem gibt es die Möglichkeit einer einstweiligen Verfügung, wenn Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs erhoben ist und der beklagte Mieter einer Sicherungsanordnung gemäß § 283a ZPO nicht Folge leistet.

**Landgericht Berlin,
Beschluss vom 14.09.2017,
Aktenzeichen: 67 S 149/17:**

Die Zivilkammer 67 vertritt die Auffassung, dass die Mietpreisbremse verfassungswidrig ist. Die Regelung verstoße gegen den Gleichheitssatz, wonach wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich behandelt werden muss. In dem Hinweisbeschluss teilte das Gericht mit, dass es beabsichtige, den Rechtsstreit auszusetzen und eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu der Frage einzuholen, ob die Mietpreisbremse mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Der Rechtsstreit nahm jedoch einen Verlauf, bei dem es auf die Verfassungsgemäßheit der Mietpreisbremse nicht mehr ankam. Ein Vorlagebeschluss wurde von der Kammer nicht gefasst.

Hinweis: Allein die Verfassungsgerichte des Bundes oder der Länder haben die Befugnis festzustellen, ob eine Verfassungsverletzung vorliegt. Dabei ist das Bundesverfassungsgericht für die Verletzung des Grundgesetzes und die jeweiligen Landesverfassungsgerichte

für die Verstöße gegen die Verfassungen ihres Landes zuständig.

**Landgericht Berlin,
Urteil vom 13.10.2017,
Aktenzeichen: 66 S 90/17:**

Die Zivilkammer 66 hat den Mieterschutz bei Zahlungsrückstand gestärkt. Ein Vermieter könne zwar seinem Mieter, der sich mit einem ausreichenden Betrag im Mietrückstand befinde, fristlos kündigen. Wenn er jedoch gleichzeitig vorsorglich fristgemäß kündigt, sei diese hilfsweise erfolgte Kündigung unwirksam, da mit Zugang der fristlosen Kündigung der Mietvertrag sofort beendet werde. Raum für eine fristgerechte Kündigung bleibe nicht. Gegen das Urteil ist Revision beim Bundesgerichtshof zum Aktenzeichen VIII ZR 231/17 eingelegt worden.

**Landgericht Berlin,
Urteil vom 18.10.2017,
Aktenzeichen: 18 S 339/16:**

Die Zivilkammer 18 hat entschieden, dass ein Vermieter gegenüber seinen Mietern verpflichtet ist, in einer Betriebskostenabrechnung bestimmte Kosten so aufzuschlüsseln, dass diese zur Steuerersparnis gegenüber dem Finanzamt haushaltsnahe Dienstleistungen in Abzug bringen können. In dem entschiedenen Fall muss der Vermieter die Betriebskostenabrechnung so erstellen, dass bestimmte Nebenkosten sowie Kosten für Frisch- und Schmutzwasser nach einzelnen Beträgen und zugrundeliegenden Leistungen aufgeschlüsselt werden.

**Landgericht Berlin,
Beschluss vom 07.12.2017,
Aktenzeichen: 67 S 218/17:**

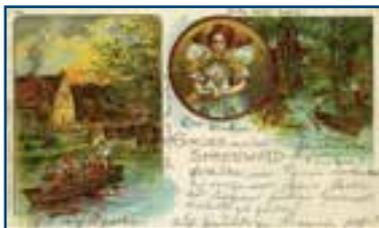
Die Zivilkammer 67 hält die Mietpreisbremse nach wie vor für verfassungswidrig und hat daher beschlossen, dem Bundesverfassungsgericht diese Frage zur Entscheidung vorzulegen.

J.S.

Unterwegs im Umland

Cottbus und der Fürst-Pückler-Park Branitz

Brandenburg ist auch im Winter schön und bietet interessante Ausflugsziele. So die Stadt Cottbus, die zweitgrößte Stadt Brandenburgs nach der Landeshauptstadt Potsdam. Cottbus liegt am südöstlichen Rand des Spreewaldes und ist von der sorbisch-wendischen Geschichte geprägt. Heute leben noch etwa 60.000 Sorben in Brandenburg und Sachsen. Sprache und Brauchtum werden nach wie vor gepflegt. Cottbus gilt als Tor zum Spreewald. Von hieraus lässt sich der Oberspreewald erkunden.



In vielen Dörfern leitet das Zapern den Beginn der Fastnacht ein. Die Dorfbewohner ziehen verkleidet mit Kostümen und Masken durch das Dorf und vertreiben durch das Schlagen von Ruten böse Geister des dunklen Winters. Diese verkleideten Gestalten – die Heischegänger – erhalten als Dank Eier, Speck und Geld von den übrigen Dorfbewohnern.



Etwa eine Woche nach dem Zapern folgt sodann der Zapustumzug, der Höhepunkt der wendischen Fastnacht. Diese Umzüge sind far-

benfroht. Es werden Reisigbesen mit bunten Bändern mitgeführt, die symbolisch die Auskehr der letzten Reste des Winters darstellen. Die Frauen tragen ihre bunten Festtagstrachten, die Männer erscheinen im schwarzen Anzug. Der Reihe nach werden die Höfe im Dorf besucht, die gleichzeitig die Trachtenpaare mit Essen, Kuchen und Getränken versorgen.

Unter anderem kann man am 11. Februar 2018 in Tauer ab 13.00 Uhr einen Trachtenumzug begleiten. Weitere wendische Fastnachtfeiern finden in Saspow, Dissen und Burg im Spreewald statt.

Wer jedoch das städtische Leben vorzieht, der bleibt in Cottbus und spaziert durch die historische Altstadt. Hier reihen sich barocke Bürgerhäuser aneinander. Bekannt sind die Tuchmacher-Häuser am Neustädter Platz 10-11. Erbaut wurden sie um 1740, in einer Zeit, in der das Cottbusser Tuchmacherhandwerk sehr gefördert wurde.

Ein weiteres Tuchmacherhaus – die Wilhelmsmühle – befindet sich an der Uferstraße 1 in Cottbus. Diese Walkmühle für Tuche wurde 2003 umfassend renoviert.

Cottbus ist jedoch hauptsächlich bekannt für seine Jugendstilbauten. Allen voran das Staatstheater Cottbus.

Gebaut wurde es von dem Architekten Bernhard Sering, der nach Aufenthalt in Rom und Italien sechs Theater errichtete. U. a. baute er das Theater des Westens in Berlin (1895/96), das Stadttheater in Bielefeld (1901/02) und das Thea-

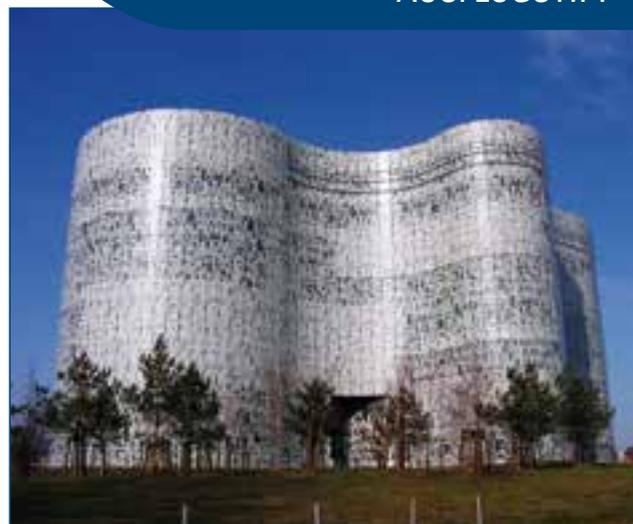


ter in Cottbus (1907/08). Nur noch diese drei Theaterbauten sind erhalten. Das Staatstheater Cottbus am Schillerplatz 1 stellt eine architektonische Skulptur dar. Es steht mitten in Grünanlagen und Brunnen und ist weltberühmt. Es gilt als das schönste Jugendstiltheater Europas.

Nicht zu vergessen ist in der historischen Altstadt der Spremberger Turm, von dem man einen wunderbaren Ausblick über die Stadt und die Landschaft genießt. Der Spremberger Turm gehörte zu einer Verteidigungsanlage der Stadt. Im Jahr 2000 wurde er instandgesetzt. Durch den verglasten Besucherzugang kann der Turm nun als Aussichtsplattform genutzt werden.

Nach einem Rundgang in der historischen Innenstadt mag es den einen oder anderen noch in ein Museum ziehen. Cottbus hat auch hier einiges zu bieten. Das Kunstmuseum DKW zeigt zeitgenössische Kunst. Eine beeindruckende Pharmaziehistorische Sammlung lässt sich im Brandenburgischen Apothekenmuseum bestaunen. Die Luftfahrtgeschichte der Lausitz ist für besonders interessierte im Flugplatzmuseum Cottbus nachzuvollziehen.





Neben den vorgenannten Sehenswürdigkeiten hat Cottbus aber noch mehr zu bieten. Von der Innenstadt aus führt die historische Parkeisenbahn zu den Cottbusser Parkanlagen. Diese bestehen aus dem Branitzer Park, dem Tierpark und dem Spreeauenpark.



Herrmann Fürst von Pückler-Muskau (1785-1871) hat den Branitzer Park bei Cottbus nach englischem Vorbild geschaffen. Neben Peter Josef Lenné und Friedrich-Ludwig Sckell zählt er zu den bedeutendsten deutschen Gartenkünstlern des 19. Jahrhunderts.

Schloß Branitz gelangte 1696 in den Besitz der Grafen von Pückler. Seit 1845 begann Herrmann Fürst von Pückler-Muskau mit der Errichtung der neuen Parkanlage.

Um das Schloß herum legte der Fürst großzügige Blumenbeete an, ließ Plastiken errichten und legte Sondergärten an. Diese galten als Fortsetzung der Räume des Schlosses unter freiem Himmel. Der Innenpark umfasste etwa 112 Hektar. An den Innenpark schließt sich der sogenannte Außenpark an. Fürst Pückler hat hier die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen des Gutes Branitz mit einbezogen. Ins-

gesamt umfasst die Branitzer Parklandschaft eine Fläche von ca. 622 Hektar.

1856 ließ Fürst Pückler die Seepyramide als seine Grabstätte anlegen. Diese Pyramide ließ er mit drei Arten von Weinreben bepflanzen, die sich im Herbst überwiegend leuchtend rot färben. Er schuf ein künstliches Gewässersystem, in dem er die in der Nähe gelegene Spree für die Schaffung von Seen und Kanälen im Landschaftspark nutzte. Die ehemals flache Landschaft wurde durch den Aushub von Seen und Kanälen hügelig gestaltet. Eine zweite Pyramide wurde im Park errichtet. Diese zwölftstufige Landpyramide sollte ursprünglich als Grabstätte für Lucie von Pückler-Muskau, der Frau des Fürsten dienen. Diese starb jedoch vor Errichtung dieser Landpyramide und wurde auf dem alten Branitzer Dorffriedhof beigesetzt. Später wurde sie umgebettet und fand ihre letzte Ruhe neben dem Fürsten.

Die gärtnerische Gestaltung der Anlage hat bis zum heutigen Tage viele Bewunderer gefunden. Insbesondere ist ein Besuch der Gartenanlage im Frühling und in den Sommermonaten zu empfehlen.

Für die Winterzeit bietet sich ein Besuch des Schlosses an. In diesem befindet sich das Fürst-Pückler-Museum. Hier sind die historischen Wohnräume des exzentrischen Fürsten zu besichtigen. Das Schloss beherbergt auch die Cottbusser Sammlung mit Gemälden

von Karl Blechen. Dieser gebürtige Cottbusser war einer der bedeutendsten Landschaftsmaler.

Ein Besuch des Schlosses und der Parkanlage in Branitz lässt sich von Berlin aus leicht bewältigen. Eine Bahnfahrt dauert etwa 1 Stunde und 24 Minuten und ist ohne Umsteigen möglich. Von Cottbus aus erreicht man die vorgenannte Parkanlage mit der Parkeisenbahn ab Ende März. Vom Hauptbahnhof Cottbus fährt aber auch ganzjährig ein Bus bis zum Schloss Branitz.

Mit dem Auto erreichen Sie Cottbus über die A113 und ab dem Dreieck Spreewald über die A15.

G.R

Abb. (v. l.):
Spreewaldpostkarte 1899
Briefmarke der DDR 1982
Apothekenmuseum
Kunstmuseum Diesel-
kraftwerk Cottbus
Staatstheater Cottbus
Schloss Branitz
Universitätsbibliothek
Stadtmauer



Guter Rat rentiert sich.

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

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin Mo, Di, Mi, Do 9 – 19.00
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11 Fr 9 – 14.00
zentrale@mieterschutzbund.berlin Sa 10 – 14.00
Beratung nach Voranmeldung

Filiale Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin Mo 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31 Di 9 – 19.00
mitte@mieterschutzbund.berlin Mi 9 – 17.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 18.00
Fr 9 – 14.00

Filiale Neukölln

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin Mo 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51 Di 9 – 19.00
neukoelln@mieterschutzbund.berlin Mi 9 – 18.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 19.00
Fr 9 – 14.00

Filiale Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin Mo, Mi, Do 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41 Di 9 – 19.00
wedding@mieterschutzbund.berlin Fr 9 – 13.00
Beratung nach Voranmeldung

Die Telefonberatung

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

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

Als Mitglied im Mieterschutzbund Berlin e.V. stellen Sie Ihre Fragen an unsere Anwälte/innen ausschließlich unter der Rufnummer:

921 02 30 60 diese Nummer ist für die Rechtsberatung der Mitglieder reserviert.

Zu folgenden Zeiten:

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

Mieter werben Mieter

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

www.mieterschutzbund.berlin