

Heft 4/2018

ORGAN DES
MIETERSCHUTZBUNDES

BERLIN E.V.

Zweckentfremdung von Wohnraum Verbot wird konsequent weiter umgesetzt Seite 12

Ahtretung	an Ink	29nn22k	ellschatt

Aktuelles aus Berlin

Neues von den Roten Roben

Ausflugstipp: Templin

S.10

S.14

S.22

Mietvertrag und AGB's Formular- und Individualvertrag

Seite 4



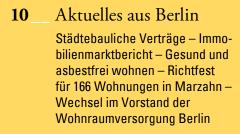


- 4 __ Mietvertrag und AGB's Formular- und Individualmietvertrag
- 7 ___ Ratgeber/Impressum

 Das Mieterhandbuch –

 Richtig versichert
- 8 Abtretung umstritten

 Können Mieter ihre Ansprüche
 gemäß "Mietpreisbremse"
 an eine Inkassogesellschaft
 abtreten?



- 12 Zweckentfremdung

 Land Berlin setzt konsequent

 Zweckentfremdungsverbot um
- 14 Aktuelle Rechtsprechung
 Neues von den Roten Roben
- 16 Miete und Mietrecht

 Kosten für den Notdienst –

 Warmwasser auch im Sommer –

 Urteile rund um die Küchennutzung
- 18 Berliner Gerichte
 Rechtsprechung aus Berlin
- **20**___ Sie fragen, wir antworten Antworten auf Leserfragen
- 21 ___ Anschlussförderung

 Bericht über die Auswirkungen
 des Wegfalls für 2017
- 22 Ausflugstipp
 Templin





Liebe Mitglieder

des Mieterschutzbundes Berlin,

liebe Leser/innen

des MIETERSCHUTZ,

Haben Sie's auch schon bemerkt, Frau Justizministerin Barley (SPD) rudert, ja, aber wo rudert sie denn hin (?), sie rudert zurück, das könnte daran liegen, dass sie jetzt erst bemerkt hat, dass zur Verschärfung der Mietpreisbremse noch die Zustimmung des Koalitionspartners notwendig ist oder sie rudert deshalb vergeblich nach vorne, weil sie jetzt erst Kenntnis von den Vorschlägen des wissenschaftlichen (!) Beirats des Bundeswirtschaftsministeriums erlangt hat und weil sie die starke Strömung aus dem dortigen CDU-geführten Ministerium unterschätzt hat. Der Beirat hat nämlich vorgeschlagen, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus unmittelbar einzustellen und die Mietpreisbremse gänzlich abzuschaffen. Die Vorschläge soll einer verstehen. Während in der Vergangenheit alle Parteien sich damit profiliert haben, dass man unter der eigenen Regierung in jedem Falle dafür sei, das milliardenschwere Förderprogramm für die Errichtung des sozialen Wohnungsbaus aufrechtzuerhalten, kommen nun diese Vorschläge. Man weiß ia, für die Erlangung eines sogenannten WBS durfte man eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Gleichzeitig war die Verwaltung aber bemüht, eine Ghettobildung dadurch zu vermeiden, dass man unter bestimmten Voraussetzungen auch Besserverdienende einziehen ließ. Dem Grunde nach ist dieses Prinzip der Durchmischung natürlich nicht zu beanstanden. Die Gesetzmäßigkeit der Verwaltung war aber in diesen Bereichen mehr als



nur gefordert. Die Verwaltung war überfordert, das Ausnahme- und Regelprinzip richtig anzuwenden. Insoweit ist der Vorschlag des Beirates – nämlich in den sozialen Wohnungsbau auch Besserverdienende - ohne jeden Förderungsanspruch - einziehen zu lassen, durchaus überlegenswert. Parallel dazu sollen die zu vergebenden Fördermittel aber denen zugutekommen, die eine noch festzulegende Einkommensgrenze nicht überschreiten. In Anbetracht der sich ausbreitenden Altersarmut die wohl gerechtere Regelung. Leider ist damit aber eine Eindämmung der Grundstückspreise bzw. der Baupreise nicht möglich. Beides sind aber entscheidende Eckfaktoren für die spätere Mietpreisbildung. In diesem Zusammenhang wollen die auf eine Verschärfung der Mietpreisbremse verzichten, die es gleichzeitig als "natürlich" ansehen, dass ca. 20.000 baureife Grundstücke nicht bebaut werden. Sie dienen ausschließlich der Spekulation. Sie warten zum Beispiel auf einen Fonds, der bereit ist, für baureife Grundstücke mehr als das Übliche zu zahlen. Um diese Situation in den Griff zu bekommen, hat der Gesetzgeber überlegt, eine Sondersteuer einzuführen bzw. die Baugenehmigungen beizeiten auslaufen zu lassen. Ich glaube aber, die Lösung liegt woanders. In Anbetracht der horrenden Mietsteigerungen in der Vergangenheit, darf man sich schon fragen: Braucht unsere Gesellschaft private Wohnungsvermieter, die eine Wohnung als reines Finanzprodukt unter Rendite- und Dividendengesichtspunkten behandeln? Der Senat und der Bundesgesetzgeber sollten beizeiten handeln, bevor ein Riss durch die Gesellschaft geht, der auch mit viel Wohngeld nicht mehr zu kitten ist.

Was macht eigentlich derweil unsere Bausenatorin? Sie kämpft. Sie kämpft mit sich, mit den Horrorzahlen an fehlenden Neubauten und mit dem Erhalt ihrer Position im Senat. An den Unmengen von Portraitaufnahmen in sämtlichen Zeitungen in den letzten Wochen kann es nicht gelegen haben. Aber - es ist nicht böse gemeint Frau Bausenatorin - mit ihrer modischen Frisur erinnern mich ihre Portraitaufnahmen an einen Maulwurf, der gerade aus dem Erdhügel geschlupft ist und nicht weiß, in wessen Garten er herausgekommen ist oder um es anders auszudrücken, es steht ihr ins Gesicht geschrieben, dass sie nicht weiß, ob sie noch Bausenatorin ist und morgen noch sein wird.

Einen Vorteil hat sie alle Mal. Für die Errichtung des neuen Flughafens ist sie nicht zuständig und für die Errichtung des Regierungsterminals schon gar nicht. Wie sich jetzt bestätigt hat, ist der Regierungsterminal übergabebereit, aber der Heimatsminister Seehofer will die Inbetriebnahme nur im Zusammenhang mit der offiziellen Eröffnung des BER. Was für ein teurer Leerstand. Sie hätten beide damit aber die Möglichkeit, in der Planungsphase sechs, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Flughafens zu beachten war, aufzutreten. Ich will die einzelnen Phasen nochmals in Erinnerung rufen:

Phase eins: Begeisterung Phase zwei: Verwirrung Phase drei: Ernüchterung

Phase vier: Suche nach einem Schuldigen Phase fünf: Verurteilung eines Unschuldigen Phase sechs: Auszeichnung eines Nichtbetei-

ligten.

Ein Wort noch zum Flughafen Tegel, d. h. zum dortigen Flugbetrieb. Alle Achtung, die totgeglaubte FDP hier in Berlin hat mit ihrem basisdemokratischen Verständnis im Rahmen der von ihr unterstützten Abstimmung erreicht, dass der Flughafen Tegel nicht so einfach geschlossen werden kann. Sie hat aber gleichzeitig aufgezeigt, zu welchem Ergebnis basisdemokratische Abstimmungen führen können. Die Fluggesellschaften – die Billiggesellschaften - haben sich auf Tegel gestürzt wie die Motten ins – na Sie wissen schon. Die ökonomische Eigendynamik der Gesellschaften lässt es nicht zu, auf unsinnige Flugverbindungen innerhalb Deutschlands zugunsten der Bahn zu verzichten. Hier fehlt ein Korrektiv, damit das Moment der Klimaveränderung und der Umweltbelastung hinreichend berücksichtigt wird. Nach München braucht man mit dem Zug nur noch 4 Stunden. Ich kann nur sagen: Weiter so. Vielleicht muss man die entscheidenden Positionen bei der Bahn mit FDP und CDU Leuten besetzen. Da scheint zur Zeit der wirtschaftliche Sachverstand zu sitzen.

Herzlichst, Ihr Michael Müller-Degenhardt, Vorstandsvorsitzender

Mietvertrag und AGB's

Formular- und Individualmietvertrag von Rechtsanwältin Kati Selle

Eine kürzlich veröffentlichte Entscheidung des Bundesgerichtshofes zur Zulässigkeit eines mietvertraglich vereinbarten dauerhaften Kündigungsausschlusses (Beschluss vom 8.5.2018 – VIII ZR 200/17) ist uns Anlass, die Thematik des Verhältnisses zwischen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB's) und Mietvertrag aufzugreifen. In der Mietrechtspraxis ist es sehr häufig wichtig zu beurteilen, ob es sich bei dem abgeschlossenen Mietvertrag um einen sog. Formular- oder einen Individualmietvertrag handelt. Während der Individualmietvertrag neben den wenigen Anforderungen des Allgemeinen Schuldrechts lediglich die Vorgaben der §§ 535 ff. BGB zum Miet- und Pachtvertrag erfüllen muss, unterliegt der Formularmietvertrag überdies weitergehend der Prüfung der Einhaltung der Vorschriften zur Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen nach den §§ 305 ff. BGB. Bei Klauseln eines Formularmietvertrages handelt es sich in der Regel um Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB's) im Sinne des § 305 BGB.

1. Teil

Allgemeines zum AGB-Recht

Definition der AGB

Geschäftsbedingun-Allgemeine gen sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt. Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden oder - wie im Mietrecht üblich - in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden. Ebenfalls spielt keine Rolle, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat. Zur Abgrenzung heißt es in § 305 Absatz 1 Satz 3 BGB ausdrücklich: Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit die Vertragsbedingungen zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt sind.

In den meisten Fällen ist es in der Mietrechtspraxis so, dass der eine Wohnung suchende Mieter, die ihm vom Vermieter vorgegebenen Bedingungen eines Mietvertrages akzeptieren muss. In der Regel überreicht der Vermieter ein vorgedrucktes Vertragsexemplar, welches der Mieter nach mehr oder weniger intensivem Lesen bzw. Prüfen - ohne weitergehende Verhandlungsmöglichkeiten unterschreiben soll und dies sodann auch tut. In dem Vertrag findet sich dann das ein oder andere "Kleingedruckte" oder aber ein Hinweis auf die Akzeptanz der beigefügten Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB).

Unabhängig von der Frage, ob der Vermieter dieses Vertragsexemplar einem Mieter zum ersten Mal vorlegt, handelt es sich dann in der Regel um Allgemeine Geschäftsbedingungen, die der Vermieter für eine weitergehende Verwendung exemplarisch ausformuliert hat bzw. anzuwenden beabsichtigt. Er ist Verwender der/seiner

Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Er gibt vor, welche Vertragskonditionen gelten sollen.

In der Gesamtschau lässt sich allgemein sagen, dass es sich immer dann, wenn der Mieter als Vertragspartner des Vermieters keinerlei tatsächliche Möglichkeit hatte, einzelne Bedingungen des Mietvertrages mitzubestimmen oder zu verhandeln, um Allgemeine Geschäftsbedingungen nach § 305 BGB handelt.

Einbeziehung in den Vertrag

Damit Allgemeine Geschäftsbedingungen Bestandteil eines Mietvertrages werden, muss der Verwender - in der Regel der Vermieter - bei Vertragsschluss die andere Vertragspartei ausdrücklich auf diese Vertragsmodalitäten hinweisen, hilfsweise einen deutlich sichtbaren Aushang am Ort des Vertragsschlusses mit dem Hinweis auf die AGB's machen und der anderen Vertragspartei die Möglichkeit verschaffen, in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen. Dabei sind u.a. erkennbare körperliche Einschränkungen zu berücksichtigen oder auch Schriftbild und -größe so zu gestalten, dass eine Kenntnisnahme unkompliziert ist.

Im Übrigen muss die andere Vertragspartei selbstverständlich mit der Einbeziehung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen in den Vertrag einverstanden sein.

Rechtsfolgen

Handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen und sind diese Vertragsbestandteil bzw. wirksam in den Mietvertrag einbezogen worden, unterliegen diese mietvertraglichen Absprachen strengen Vorgaben durch Gesetz und Rechtsprechung. Intention ist dabei klar, den Mieter, der keinen Einfluss auf die Mietvertragsmodalitäten nehmen konnte, jedoch in der Regel auf den Abschluss des Mietvertrages sozial angewiesen ist, rechtlich und tatsächlich vor einer Übervorteilung zu schützen. Dieser Grundgedanke prägt vor allem die zum AGB-Recht umfangreich gegebene Rechtsprechung, deren Wiedergabe wegen der Komplexität der einzelfallbezogenen Sachverhalte an dieser Stelle unmöglich ist.

Grundsätzlich gilt: Einzelne Individualabreden haben Vorrang. Sind solche nicht ersichtlich, ist die Beurteilung der Frage der Wirksamkeit derartiger vertraglicher Absprachen anhand der gesetzlichen Vorgabe der §§ 305 ff. BGB vorzunehmen.

Danach sind überraschende und mehrdeutige Klauseln nach § 305c BGB unwirksam. Weiterhin ausdrücklich gesetzlich geregelt sind Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit (§ 308 BGB) und Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit (§ 309 BGB). Dazu zählen z.B. Bestimmungen, durch die sich der Verwender für die von ihm zu bewirkende Leistung abweichend von Rechtsvorschriften eine unangemessen lange oder nicht hinreichend bestimmte Nachfrist vorbehält (Nachfrist - § 308 Nr. 2 BGB) oder eine Bestimmung, durch die dem Vertragspartner des Verwenders die Befugnis genommen wird, mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufzurechnen (Aufrechnungsverbot – § 309 Nr. 3 BGB).

Gemäß § 307 BGB sind Allgemeine Geschäftsbedingungen überdies unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Das ist zum Beispiel anzunehmen, wenn Bestimmungen nicht klar und verständlich sind, sie mit dem wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht übereinstimmen oder wesentliche Rechte bzw. Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, so eingeschränkt werden sollen, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist. Vor allem zu § 307 BGB, den man durchaus als Generalklausel bezeichnen kann, hat sich eine sehr umfangreiche Kasuistik entwickelt. Insbesondere die vielfache Rechtsprechung zu Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen in einem Formularmietvertrag ist im Allgemeinen bekannt. Aber auch Kleinreparaturklauseln, Aufrechnungs- und Mahnmodalitäten und pauschalierte Vertragsstrafen, Mahnkosten oder Schadensersatzansprüche spielen im Mietrecht eine gewichtige Rolle.

Allgemeine Geschäftsbedingungen, die der Inhaltskontrolle der §§ 305 ff. BGB nicht standhalten, sind unwirksam. Der Vertrag im Übrigen bleibt regelmäßig aber wirksam. Der Inhalt des Vertrages richtet sich dann nach den gesetzlichen Vorschriften.

Fazit

Im Ergebnis der vorstehenden Ausführungen sollte der Mieter im Falle einer streitigen Auseinanderset-



zung mit dem Vermieter überprüfen (lassen), ob die der Forderung des Vermieters zu Grunde liegende mietvertragliche Absprache den Vorgaben der §§ 305 ff. BGB unterliegt und diese gesetzlichen Bestimmungen auch erfüllt.

2. Teil

BGH-Entscheidung

Sachverhalt

Dem oben benannten Beschluss des Bundesgerichtshofes (BGH) lag folgende Situation zu Grunde: Für den Abschluss des Mietvertrages war ein Formular verwendet worden, welches - und das ist die Besonderheit dieses Falles der Mieter auf ausdrückliche Bitte des Vermieters von der Haus & Grund GmbH erworben und zu den Vertragsverhandlungen bracht hatte. Im Rahmen des Vertragsabschlusses vereinbarten die Mietvertragsparteien durch Kenntlichmachung vorgegebener Textpassagen (z.B. Streichungen) einen dauerhaften Kündigungsausschluss, den der Vermieter nach Ablauf von mehr als vier Jahren jedoch nicht akzeptieren wollte und den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs kündigte. Die Mieter ihrerseits waren der Ansicht, dass für die Mietvertragsparteien ein dauerhafter Kündigungsverzicht wirksam vereinbart ist.

Gründe des Beschlusses

Der BGH hatte sich hier mit der Frage beschäftigen müssen, ob es sich bei dem der Entscheidung zu Grunde liegenden Wohnraummietvertrag um einen sog. Formularmietvertrag oder eine Individualabsprache zwischen den Mietvertragsparteien handelt. Entscheidungserheblich ist das vorliegend deshalb, weil ein formularmäßiger Kündigungsausschluss nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gemäß

§ 307 Abs. 1 BGB wegen einer unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders des Formulars unwirksam ist, wenn er einen Zeitraum von vier Jahren überschreitet. Ein dauerhafter, d.h. unbegrenzter (wechselseitiger) Kündigungsverzicht ist in einem Formularmietvertrag unter Beachtung der Rechtsprechung zu § 307 Abs. 1 BGB nicht vereinbar.

In rechtlicher Hinsicht war nun zu beurteilen, ob es sich um formularmäßige Mietvertragsabsprachen handelt, wenn der Mieter – unstreitig auf Wunsch des Vermieters – zum Vertragsabschluss ein bestimmtes Formular eines Mietvertrages (hier von Haus & Grund) mitbringt. Ist der Vermieter dann "Verwender" im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB? Stellt er den Mietvertrag?

Der Bundesgerichtshof führt dazu wie folgt aus:

"Als wesentliches Charakteristikum Allgemeiner Geschäftsbedingungen hat der Gesetzgeber die Einseitigkeit ihrer Auferlegung sowie den Umstand angesehen, dass der andere Vertragsteil, der mit einer solchen Regelung konfrontiert wird, auf ihre Ausgestaltung gewöhnlich keinen Einfluss nehmen kann. Mit Rücksicht darauf ist das Merkmal des ,Stellens' im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB erfüllt, wenn die Formularbestimmungen auf Initiative einer Partei oder ihres Abschlussgehilfen in die Verhandlungen eingebracht und ihre Verwendung zum Vertragsschluss verlangt wird. Diese rechtlichen Vorgaben schließen es im Streitfall aber aus, die Bedingungen des von Haus und Grund herausgegebenen Vertragsformulars, dessen Verwendung die Rechtsvorgängerin des Klägers (Anm. d. Red. Vermieter) ... ausdrücklich verlangt hat, allein deshalb als von den Beklagten (Anm. d. Red. Mieter) gestellt anzusehen, weil der Beklagte ... dem von der Gegenseite geäußerten Wunsch entsprochen hat, das genannte Formular zu besorgen und zu den Vertragsverhandlungen mitzubringen. Denn dieser Umstand ändert nichts daran, dass das Vertragsformular auf Initiative der Vermieterseite... in den Vertrag Eingang gefunden hat."

Besonders bedeutsam sind auch die weiteren Anmerkungen des Bundesgerichtshofes:

Danach ist dem Vermieter, selbst wenn der dauerhafte Ausschluss der ordentlichen Kündigung eine von ihm gestellte und wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingung ist, eine ordentliche Kündigung verwehrt. "Denn die Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen soll (nur) den Vertragspartner des Verwenders vor einer unangemessenen Benachteiligung durch missbräuchliche Inanspruchnahme einseitiger Gestaltungsmacht schützen. Will der Vertragspartner des Verwenders die unwirksamen Geschäftsbedingungen uneingeschränkt gegen sich gelten lassen, kann es dem Verwender nach Treu und Glauben verwehrt sein, sich auf die Unwirksamkeit zu berufen."

Ratgeber der Verbraucherzentrale:

Das Mieter-Handbuch



Mietvertrag, Nebenkosten, Modernisierung, Mietminderung, Kündigung

- Teil 1 bietet Erläuterungen zu den wichtigsten Fragen und Problemen im Mietverhältnis
- Teil 2 liefert Vertragsmuster, Vorlagen, Checklisten und Musterschreiben zum Ankreuzen und Ausfüllen
- Gute Orientierung durch eine einfache, klare Struktur
- Alle Formulare zum Heraustrennen, Ausfüllen, Abheften und Verschicken

Buch, 14,90 Euro zzgl. Versandkosten, inkl. MwSt. 1. Auflage 2018

Mieter und Vermieter haben oft unterschiedliche Interessen – vom Einzug bis zum Auszug, bei der Auslegung des Mietvertrags, der Berechnung der Nebenkosten und Auseinandersetzungen über Fragen des alltäglichen Zusammenlebens. Was tun, wenn es Ärger mit dem Vermieter gibt? "Das Mieter-Handbuch" der Verbraucherzentrale und des Deutschen Mieterbunds bietet praktischen Rat und wirksame Hilfe für Mieter, als "Werkzeugkasten" mit nutzbringenden Vorlagen, Vertragsmustern mit Erläuterungen, Checklisten, Musterbriefen und -formulierungen.

Richtig versichert



Wer braucht welche Versicherung?

- Persönliche Versicherungssituation analysieren
- Den richtigen Versicherungsschutz finden
- Umfassender Überblick über alle Versicherungssparten
- Was Sie vor dem Abschluss bedenken sollten
- Wie Sie aus falschen oder zu teuren Versicherungen wieder herauskommen

Buch: 16,90 Euro zzgl. Versandkosten, inkl. MwSt. 1. Auflage 2016

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. 2, 16, 17: Tomicek/LBS

S. 9: Dieko (Rechtsanwalt Müller),

© Grafiken

S.7: Verbraucherzentrale (www.verbraucherzentrale.de)

© Fotos:

S. 2, 22: Ralf Roletschek, S. 22: Daniela Budde, deUserNetztaucherbrille, S. 23: Daniela Kloth

fotolia:

Titelseite: Stephan Franz Ferdinand Dinges S. 2: VRD, S. 8: grafikplusfoto, S. 10: JiSign, S.14, 15: Blackosaka, S. 15: m.schuckart, S. 21: hanohiki, S. 22: Silbertaler

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,

100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 28.08.2018

Abtretung von Ansprüchen gemäß "Mietpreisbremse" an Inkassogesellschaft

Die Frage, ob eine Mietpartei Ansprüche aus ihrem Mietverhältnis (z.B. wegen überhöhter Miete aufgrund der Vorschriften über die Mietpreisbremse) an eine Inkassogesellschaft wirksam abtreten kann, bleibt weiterhin auch innerhalb des Landgerichts Berlin - sehr umstritten. Die Zivilkammer 66 des Landgerichts Berlin vertritt ... ebenso wie bereits die Zivilkammer 65 die Auffassung, dass die Abtretung nicht zu beanstanden sei. Demgegenüber meint die Zivilkammer 67 in einer Entscheidung vom 26. Juli 2018, dass ein Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz vorliege und die Abtretung daher unwirksam sei.

Im Einzelnen:

In dem Urteil der Zivilkammer 66 (Aktenzeichen 66 S 18/18) vom 13. August 2018 hat die klagende Inkassogesellschaft Erfolg gehabt.

... Die Zivilkammer 66 geht davon aus, dass sich die Inkassogesellschaft im Rahmen ihrer Dienstleistungen wirksam Ansprüche aus dem Mietverhältnis abtreten lassen könne, um sie dann im eigenen Namen vorgerichtlich oder auch gerichtlich geltend zu machen. Der Gesetzgeber habe, als er das maßgebliche Gesetz über Rechtsdienstleistungen geschaffen habe, einerseits die Rechtssuchenden schützen, andererseits aber auch den Rechtsberatungsmarkt entbürokratisieren wollen. Bei einer wertenden Betrachtung. die den Schutzzweck des Gesetzes berücksichtige, stünde das Gesetz den Leistungen der Inkassogesellschaft nicht entgegen. Ein entgeltlich tätiger Rechtsdienstleister müsse zunächst, um die Inkassoerlaubnis zu erhalten, eine Fülle von Voraussetzungen nachweisen, die ihn persönlich und sachlich qualifizieren würden. Aufgrund der Eintragung im Register stehe fest, dass er die Voraussetzungen erfüllt habe. Würde man dennoch bei ieder einzelnen Tätigkeit, die im Zusammenhang mit der Inkassotätigkeit steht, prüfen, ob eine verbotene Rechtsdienstleistung erfolge oder sich diese noch im erlaubten Rahmen bewege, würde man den Gesetzeszweck in Frage stellen. Denn die Rechtssuchenden sollten nicht in Ungewissheit darüber sein, ob der Vertrag mit dem Rechtsdienstleister unwirksam sei oder nicht, sondern darauf vertrauen dürfen, dass das Rechtsdienstleistungsregister richtig sei

Die Inkassogesellschaft erbringt lediglich Leistungen, die eng mit dem Schwerpunkt ihrer erlaubten Tätigkeit, nämlich der Einziehung von Forderungen aufgrund überhöhter Mietanteile, in Verbindung stünden und die dieser Tätigkeit "dienten". Selbst wenn bestimmte (Teil-) Leistungen rechtlich anspruchsvoll seien, dürfe ein Inkassounternehmen sie dennoch ausführen und müsse seine Tätigkeit nicht einstellen. Zudem stelle die Rüge, die nach den mietrechtlichen Vorschriften erst einen Rückzahlungsanspruch entstehen lasse, keine nur mit ausgeprägten Rechtskenntnissen zu bewältigende Hürde dar.

Das Urteil ist nicht rechtskräftig. Die Revision vor dem Bundesgerichtshof ist hinsichtlich dieser Frage zugelassen.

Demgegenüber hat die Zivilkammer 67 in einem Beschluss vom



26. Juli 2018 (Aktenzeichen 67 S 157/18) gegen die Inkassogesellschaft entschieden. Die Kammer hat deren Berufung gegen ein erstinstanzliches Urteil, in dem diese bereits vor dem Amtsgericht Mitte erfolglos gewesen war, zurückgewiesen. Die Inkassogesellschaft hatte, nachdem die Vermieterseite zumindest eine teilweise geringere preisrechtlich zulässige Miete anerkannt hatte, die Zahlung eines

Honorars für ihre Leistungen eingeklagt und sich dabei auf einen ihr abgetretenen Schadensersatzanspruch der Mieterseite berufen.

Die Zivilkammer 66 ist der Auffassung, die Abtretung sei nichtig, da dadurch gegen das gesetzliche Verbot verstoßen werde, unerlaubt Rechtsdienstleistungen zu erbringen. Wenn eine Mietpartei ihre Daten in einen auf der Online-Plattform der Klägerin installierten "Mietpreisrechner" eingebe und dann diese Daten in Form einer computerbasierten und standardisierten Fallanalyse (sog. legal tech) geprüft würden, handele es sich bereits um eine Rechtsdienstleistung. Denn es komme nicht darauf an, ob dafür intensive und schwierige Rechtsfragen zu prüfen oder "schlicht" die Daten mit dem Berliner Mietspiegel abzugleichen seien.

Soweit die Inkassogesellschaft nach Vertragsschluss mit der Mietpartei gegenüber der Vermieterseite eine unzulässig überhöhte Miete rüge, liege eine weitere Rechtsberatung vor, die nicht von der Registrierung als Inkassodienstleisterin gedeckt sei. Es handele sich nicht um eine bloße Nebentätigkeit, sondern um eine Hauptleistung. Zum Zeitpunkt der Abtretung etwaiger Ansprüche bestehe jedoch noch gar kein Rückzahlungsanspruch, da dieser die Rüge erfordere. Zudem ergebe sich erst durch die Auskunft der Vermieterseite, ob die zulässigen Grenzen der Miete überschritten seien oder nicht. Schließlich sei das Wohnraummietrecht so komplex, dass die Sachkunde, die ein Inkassounternehmen vor der Registrierung nachweisen müsse, dafür nicht ausreiche. Anders sei-

Lasily, diese Mietpreis-bremsen

en auch nicht die "besonders groben und schwerwiegenden" Fehler, die der Inkassogesellschaft unterlaufen seien, erklärbar - indem sie nämlich die Ehefrau des Mieters in das Verfahren einbezogen habe, obwohl diese nicht Mitmieterin gewesen sei, und indem sie mit der Rüge schon zugleich überhöhte Miete zurückgefordert habe, ohne zu diesem Zeitpunkt wissen zu können, ob Ausnahmetatbestände vorliegen könnten, die die Miethöhe rechtfertigen könnten.

Bei dem Beschluss handelt es sich um eine Zurückweisung der Berufung im schriftlichen Verfahren, der vom Bundesgerichtshof nicht mehr überprüft werden kann. Die Zivilkammer 67 ist der Auffassung, dass eine mündliche

> Verhandlung und eine Revisionszulassung in diesem Fall nicht erforderlich gewesen seien. Denn die Klage auf Honorarzahlung habe auch aus anderen Gründen keinen Erfolg. Es liege ein Mitverschulden der Mieterseite vor, das den Anspruch auf Zahlung eines Honorars für rechtliche Hilfe vollständig entfallen lasse. Eine wirtschaftlich vernünftig denkende Mieterpartei hätte die Rüge selbst verfasst und eine ausreichend lang bemessene Frist gesetzt, bevor sie rechtliche Hilfe in Anspruch genommen hätte. Da der Vermieter die Forderung teilweise anerkannt und die Mietpartei sich damit zufrieden gegeben habe, wären die Rechtsverfolgungskosten nicht angefallen. Zudem sei ein Erfolgshonorar vereinbart gewesen. Die Klägerin habe jedoch nicht die volle ursprünglich geforderte Mietreduzierung durchgesetzt.

aus der Pressemitteilung des LG Berlin vom 14.8.2018 (PM 32/2018)

Aktuelles aus Berlin

Städtebauliche Verträge im Modell der kooperativen Baulandentwicklung – Immobilienmarktbericht 2017/18 – Gesund und asbestfrei wohnen in Berlin – Richtfest für 166 Wohnungen in Marzahn – Alexa Prietzel im Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin

Städtebauliche Verträge nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Seit Einführung der Leitlinie des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung 2014 bis zum 31.07.2018 wurden 49 städtebauliche Verträge nach Berliner Modell mit rund 20.000 Wohneinheiten (WE), davon ca. 4.000 mietpreisund belegungsgebundene WE, abgeschlossen. Für den Folgebedarf in der sozialen Infrastruktur wurden bei diesen Verträgen ca. 1.500 Schulplätze und ca. 1.500 Kitaplätze vereinbart. Die Kostenbeteiligung der Vorhabenträger für die Bereitstellung von Grundschulplätzen beträgt ca. 54 Mio. Euro.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird im November 2018 fortgeschrieben.

Kernthemen der Fortschreibung sind

- die bereits zum 1. Februar 2018 erfolgte Anpassung der Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum auf 30 % der Geschossfläche Wohnen,
- die Anpassung an die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen WFB 2018,

- die Anpassung der Planungsrichtwerte für die Kindertagesbetreuung.
- die Anpassung der Kostenkennwerte im Wohnungsneubau,
- die Anpassung der pauschalen Kostenansätze für die Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen.
- die Anpassung der Herstellungskosten für Straßenflächen, Wegeflächen, Quartiersplätze, Grünflächen und Spielplätze.

Die Leitlinie in der neuen Fassung ist ab dem 1. November 2018 anzuwenden. Um eine frühzeitige Information der Beteiligten zu gewährleisten steht die aktualisierte Leitlinie unter https://www.stadtentwicklung. berlin.de/wohnen/wohnungsbau/ de/vertraege/ zur Verfügung.

Immobilienmarkt 2017/2018 – Rekordumsatz, rückläufige Kaufzahlen, verlangsamter Preisanstieg

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin hat den aktuellen Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Er basiert auf den Daten aller in Berlin notariell beurkundeten Immobilienverkäufe.

- Spitzenwert nach Geldumsatz mit rd. 18,2 Mrd. € (+11 %) bei 30.770 Kauffällen (-6 %) und
- Wegen des anhaltenden Bevölkerungszuwachses weiterhin hohe Nachfrage nach unbebau-

- ten Grundstücken für den Wohnungsbau mit deutlichen, wenngleich abgeschwächten Anhebungen von Bodenrichtwerten zum 1.1.2018
- Preisanstiege bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit +9 % und bei Mietwohnhäusern mit +16 % geringer als im Vorjahr
- Höchster Kaufpreis mit 6,6 Mio. € für ein Villengrundstück in Grunewald
- Unveränderte Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen (+13%)
- Höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rd. 18.200 €/m² (Kurfürstendamm)
- Anstiege bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen auf 16.548 Wohneinheiten (+25 %) und im Neubau auf 7.072 Wohneinheiten (+45 %)
- Rückgang der Zwangsversteigerungsbeschlüsse auf 243 Fälle (-9%)

Der ausführliche Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018 kann kostenfrei über die Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin heruntergeladen werden. Die kostenpflichtige Druckversion des Immobilienmarktberichtes kann über den Kulturbuch-Verlag unter www. kulturbuch-verlag.de angefordert werden.

Bericht "Gesund und asbestfrei wohnen in Berlin" beschlossen

Der Senat hat den Bericht an das Abgeordnetenhaus "Gesund und asbestfrei wohnen in Berlin" beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hatte den Senat aufgefordert, eine Strategie "Gesund und asbestfrei wohnen in Berlin" zu erarbeiten. Schwerpunkte bilden dabei die folgenden vier Themen:

- 1. Erarbeitung einer Typologie von asbestbelasteten Gebäuden und baulichen Anlagen bzw. von typischen Bau- und Sanierungstechnologien, bei denen Asbest zum Einsatz kam.
- 2. Schrittweise Erfassung von Gebäuden, die Asbestbauteile enthalten bzw. enthalten haben. Ziel ist der Aufbau eines öffentlich einsehbaren Registers (Asbestregister).
- 3. Erarbeitung von Sanierungsstrategien zur Beseitigung von Asbestbauteilen und Asbestbelastungen und Schaffung entsprechender Beratungsangebote für alle Eigentümerinnen und Eigentümer.
- 4. Schaffung einer zentralen Auskunfts- und Beratungsstelle Asbest auf Landesebene, an die sich Bürgerinnen und Bürger sowie Eigentümerinnen und Eigentümer wenden können. Die Stelle soll auch Anzeigen zu unsachgemäßem Umgang mit asbestbelasteten Baustoffen im Zuge von Sanierungsarbeiten entgegennehmen.

In einem gemeinsamen ressortübergreifenden Arbeitsgremium werden die betroffenen Verwaltungen bzw. Ressorts unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die jeweiligen Fachpositionen und deren Schnittstellen definieren sowie Lösungen zur Realisierung der vier Aufgaben unter Betrachtung der rechtlichen, technischen und vollzugspraktischen Aspekte erarbeiten.



Richtfest für 166 Mietwohnungen in Berlin-Marzahn

Das Richtfest für den Bau von 166 Mietwohnungen im Ortsteil Ahrensfelde wurde feierlich begangen. Auf dem 5.140 Quadratmeter großen Grundstück in der Flämingstraße 70 entsteht ein dreiflügeliges Gebäude mit sieben Geschossen und einem Staffelgeschoss. Die Wohnungen haben Größen von ein bis vier Zimmern, sind barrierefrei zu erreichen und verfügen jeweils über Terrassen oder Balkone. Zusätzlich ist im Erdgeschoss eine Wohngemeinschaft mit acht Zimmern in sozialer Trägerschaft geplant. Neben privaten Mietergärten stehen den Mietern vielfältige Spiel- und Erholungsflächen sowie insgesamt 54 Pkw-Stellplätze im Außenbereich und in einer Tiefgarage zur Verfügung. Die Übergabe des Quartiers an die HOWOGE erfolgt nach dessen Fertigstellung im Sommer 2019.

Alexa Prietzel -Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin

Alexa Prietzel wird ab dem 1.8.2018 neben Jan Kuhnert Vorstandsmitglied der WvB AöR. Sie folgt auf Philipp Mühlberg, der sich bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen künftig wieder verstärkt seinen Aufgaben als Gruppenleiter für das Fachcontrolling der städtischen Wohnungsbaugesellschaften widmen wird. Die Berufung des neuen Vorstandsmitglieds erfolgt durch die Senatsverwaltung fürs Stadtentwicklung und Wohnen in Absprache mit der Senatsverwaltung für Finanzen.

Die gebürtige Berlinerin Alexa Prietzel arbeitete u.a. als Mitarbeiterin im Büro der Aufsichtsratsvorsitzenden der Anstalten öffentlichen Rechts nach dem Berliner Betriebe-Gesetz bei der Senatsverwaltung Wirtschaft, Technologie und Frauen. Von 2007-2010 war sie die persönliche Referentin des Senators für Wirtschaft, Technologie und Frauen beim Land Berlin. 2014 übernahm die studierte Betriebswirtin die Aufgaben als Flächenmanagerin bei den Berliner Wasserbetrieben.



Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum

Land Berlin setzt Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum konsequent weiter um

Mit der Ersten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Erste Änderung Zweckentfremdungsverbot-Verordnung – ZwVbVO) soll die vom Zweiten Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) vom April 2018 eingeleitete Weiterentwicklung fortgeführt werden. Mit der Novellierung der ZwVbVO wurden die Voraussetzungen für eine Wohnungsmangellage im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 1 ZwVbG erneut überprüft und bestätigt. Im Ergebnis ist und bleibt die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im gesamten Stadtgebiet Berlins gefährdet.

DIE WICHTIGSTEN NEUERUNGEN

Was ändert sich durch das neue Gesetz?

1. Treuhänder

Durch eine umfassende Regelung wurde das Zwangsmittel der Treuhändereinsetzung aufgenommen. Der Einsatz des Treuhänders soll dem beschleunigten Wiederherstellen des Wohnraums bzw. der Wiederzuführung zu Wohnzwecken dienen, falls der Verfügungsberechtigte, wie in der Praxis nicht selten, seine Mitwirkung gänzlich verweigert.

2. Leerstand von künftig nur noch drei statt sechs Monaten

3. Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen

Das Zweckentfremdungsrecht soll nicht bloß den Bestand an Wohnungen für Wohnzwecke sichern, sondern insbesondere den Wohnraum, der zu angemessenen Bedingungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, erhalten. Die

angemessenen Bedingungen werden näher definiert.

4. Streichung der Regelung zur Genehmigungsfiktion

Mit der Streichung der Regelung zur Genehmigungsfiktion gemäß § 3 Absatz 5 ZwVbG wird verhindert, dass Genehmigungen aufgrund zeitlich zu langer Bearbeitungszeit in Folge eines hohen Antragsvolumens oder zeitaufwändiger Ermittlungen ohne die notwendige Prüfung wirksam werden können.



5. Trägerwohnungen

Soziale, gesundheitliche oder Betreuungsträger übernehmen beim Betrieb von sogenannten Trägerwohnungen Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge. Die Anwendungspraxis des Zweckentfremdungsverbotes hat gezeigt, dass die Anmietung von Wohnraum zum Betrieb einer Trägerwohnung durch die Genehmigungspflicht erschwert wird. Das Genehmigungserfordernis Betrieb einer Trägerwohnung stellt sich aus Sicht der Träger als ein nicht unerheblicher Nachteil bei der Suche geeigneter Räumlichkeiten auf dem verengten Wohnungsmarkt dar, da Vermieter von Wohnraum häufig den mit Genehmigungserfordernis der verbundenen Aufwand scheuen. Die Novellierung sieht deshalb in § 1 Absatz 2 Satz 2 ZwVbG die Ermächtigung für den Senat vor, entsprechende Genehmigungserleichterungen bis hin zu Ausnahmen von der Genehmigungsverpflichtung zu erlassen.

WICHTIGE FRAGEN FÜR MIETER

Kann ich ein Zimmer meiner Wohnung im Rahmen von "homesharing" untervermieten? Benötige ich dafür eine Genehmigung?

Es bedarf nach § 2 Absatz 2 Nr. 5 ZwVbG keiner Genehmigung, wenn dieses Zimmer der Berliner Hauptwohnung eine Grundfläche von maximal 49 % der Gesamtwohnfläche hat (bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt). Zur Erlangung einer Registriernummer ist die vorherige kostenfreie Anzeige beim zuständigen Bezirksamt erforderlich. Sobald das Zimmer oder die vermietete Fläche der Berliner Hauptwohnung allerdings mehr als 49 % der gesamten Wohnfläche ausmacht (Küche und Bad werden jeweils hälftig berechnet), bedarf es hingegen wiederum einer Genehmigung.

Kann ich meine gesamte Wohnung im Rahmen von "homesharing" untervermieten? Benötige ich dafür eine Genehmigung?

Die Vermietung der Hauptwohnung zu anderen als Wohnzwecken bedarf einer Genehmigung. Eine Vermietung als Ferienwohnung oder für gewerbliche Zwecke ist daher ohne Genehmigung nicht zulässig. Es bestehen gute Chancen auf eine Genehmigung, wenn die jeweiligen Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten ihre Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, während ihrer Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwenden und der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird. Hiervon zu unterscheiden ist jedoch eine (langfristige) Untervermietung der Wohnung zu Wohnzwecken bzw. als Wohnung, die wegen ihres Wohncharakters gerade keine Zweckentfremdung darstellt.

Ich bin Mieter einer Nebenwohnung in Berlin. Kann ich auch diese untervermieten?

Das Gesetz bestimmt, dass die Genehmigung auf Antrag erteilt werden kann, wenn schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Bei einer Nebenwohnung ist dies in der Regel nur anzuerkennen, wenn die Vermietung als Ferienwohnung an höchstens 90 Tagen im Jahr erfolgt. Besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung der Antragstellenden im Land Berlin, soll keine Genehmigung erteilt werden.

Ist auch ein zeitlich begrenzter Wohnungstausch, ohne dass ich dafür ein Entgelt erhalte, genehmigungs- und registrierpflichtig?

Solange es sich nicht um eine Vermietung handelt, also die Wohnung nicht gegen ein Entgelt zur Verfügung gestellt wird, liegt keine Zweckentfremdung vor. Sobald die Wohnung, auch als unentgeltliche Tauschwohnung auf einem Internetportal beworben wird, sind jedoch die Angabe der Registriernummer und die vorherige Anzeige beim Wohnungsamt (kostenfrei) notwendig.

Was muss ich beachten, wenn ich meine Wohnung auf einer Online-Plattform einstelle?

Ein beabsichtigtes Anbieten und Bewerben der zweckentfremdeten Nutzung auf Internetportalen wie Airbnb oder Wimdu setzt eine Genehmigung und eine vorherige Anzeige beim zuständigen Bezirksamt voraus. In diesem Zusammenhang wird vom zuständigen Bezirksamt eine Registriernummer vergeben. Diese Registriernummer muss beim Anbieten und Bewerben immer öffentlich sichtbar angegeben werden.

Wo beantragt man eine Genehmigung zur Zweckentfremdung seiner Wohnung? Welche Unterlagen werden dafür benötigt und wie viel kostet mich die Genehmigung?

Die Genehmigung muss in dem Bezirksamt (Wohnungsamt) beantragt werden, in dessen Gebiet die Wohnung liegt. Als Mieter der Wohnung müssen Sie die Adresse angeben, an der Sie selbst wohnen, die Zustimmungserklärung des Eigentümers zur Vermietung an Touristen, eine Meldebescheinigung und den Mietvertrag beifügen. Gegenwärtig wird eine Genehmigungsgebühr von 225 Euro je Wohneinheit bei Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum erhoben.

Wie lange gelten Genehmigung und Registriernummer? Sind sie befristet oder unbefristet?

Genehmigungen können grundsätzlich befristet werden. Es kommt auf den Einzelfall an. Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz setzt hierfür keine zeitliche Grenze fest. Für die Registriernummer sieht das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz keine Befristung vor.

Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile des

Bundes-

aerichtshofs

in Karlsruhe.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteres-

sen auswirken.

Betriebskosten,

Versicherung

Leitsatz:

Haben die Mietvertragsparteien die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung (§ 2 Nr. 13 BetrKV) auf den Mieter vereinbart, sind auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens umlagefähig.

BGH, Urteil vom 6.6.2018 -VIII ZR 38/17



Mieterhöhung, Sachverständiger

Leitsätze:

a) Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist der Pflicht des Vermieters zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sachverständige muss somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen.

b) Nach dieser Maßgabe ist das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nicht schon deshalb aus formellen Gründen unwirksam mit der Folge, dass die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung als unzulässig abzuweisen wäre, weil der Sachverständige die betreffende Wohnung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht besichtigt hat.

BGH, Urteil vom 11.7.2018 -VIII ZR 136/17



Gewerberaum,

Schriftform

- a) Die Änderung der Miete, die auf einer Vertragsklausel beruht, wonach eine Vertragspartei bei Vorliegen einer bestimmten Indexänderung eine Neufestsetzung verlangen kann, unterfällt - anders als bei einer Anpassungsautomatik oder einem einseitigen Änderungsrecht - dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB.
- b) Die vertragliche Änderung der Miete stellt stets eine wesentliche und – jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht iederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann – dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar.
- c) Sogenannte Schriftformheilungsklauseln sind mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Sie können deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen

Schriftformmangel ordentlich zu kündiaen.

d) Die Umdeutung einer fristlosen in eine ordentliche Mietkündigung ist zulässig und angebracht, wenn für den Kündigungsgegner erkennbar - nach dem Willen des Kündigenden das Vertragsverhältnis in jedem Falle zum nächstmöglichen Termin beendet werden soll.

BGH, Urteil vom 11.4.2018 -XII ZR 43/17



Betriebskosten, Umlageschlüssel

Sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend.

BGH, Urteil vom 30.5.2018 -VIII ZR 220/17



Gewerberaum,

Aufhebungsvertrag

a) Die Parteien eines Mietvertrags können grundsätzlich das Mietverhältnis auch dann jederzeit durch einen Aufhebungsvertrag (§ 311 Abs. 1 BGB) vorzeitig beenden, wenn der



Mieter einen Untermietvertrag geschlossen oder einem Dritten auf einer anderen rechtlichen Grundlage die Mietsache zur Nutzung überlassen hat.

b) In diesen Fällen ist der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags in der Regel nicht sittenwidrig, wenn dem Hauptmieter gegen den Dritten ein Kündigungsrecht zusteht, mit dem er dessen Gebrauchsmöglichkeit zeitnah beenden kann.

BGH. Urteil vom 18.4.2018 -XII ZR 76/17



Zahlungsrückstand, Verrechnung

Leitsatz:

Zur Anwendung des § 366 Abs. 2 BGB bei der Bestimmung des Klagebegehrens und bei der Begründetheit einer Zahlungsklage, wenn der Vermieter Mietrückstände auf der Grundlage eines (fortgeschriebenen) Mietkontos geltend macht, in das Bruttomieten eingestellt sind, und dabei erbrachte Zahlungen und erteilte Gutschriften nicht konkreten Einzelforderungen oder verselbständigten Bestandteilen hiervon (Nebenkostenvorauszahlungen) zuordnet.

Aus dem Gründen:

Es ist – entsprechend dem Zweck der Klageerhebung, dem Schuldner den Willen des Gläubigers zur Durchsetzung seiner Forderungen zu verdeutlichen - im Allgemeinen ausreichend, wenn der Anspruch als solcher identifizierbar ist. Es genügt also, dass das Klagebegehren – unterhalb der Stufe der Substantiierung - individualisiert und damit der Streitgegenstand bestimmt ist.

Mit diesen Grundsätzen setzt sich eine in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum verbreitete Auffassung in Widerspruch, die die Zulässigkeit einer Klage verneint, wenn der Kläger Ansprüche auf Zahlung der vertraglich geschuldeten Nebenkostenvorauszahlungen in die Mietrückstandsaufstellung einbezieht, auf die er nach Betriebskostenabrecherfolater nung beziehungsweise nach Eintritt der Abrechnungsreife aus materiell-rechtlicher Sicht grundsätzlich keinen Anspruch mehr hat, und nicht erklärt, den Klageantrag nun auf den Nachzahlungsbetrag stützen zu wollen. Dabei wird verkannt, dass ein Kläger, der den Inhalt eines Mietkontos vorträgt, in das Ansprüche auf Nebenkostenvorauszahlungen eingestellt sind, beim Fehlen weiterer Erklärungen zum Ausdruck bringt, dass er diese Ansprüche (und nicht Nachforderungen aus erteilten Abrechnungen) zum Gegenstand seiner Klage macht. Dass er sein Klagebegehren nicht umstellt, berührt allein die Schlüssigkeit, nicht aber die Bestimmtheit der Klage. Ändert ein Kläger trotz eines grundsätzlich erforderlichen - Hinweises des Gerichts seine Klage insoweit nicht ab, verrechnet er also erbrachte Zahlungen mit nicht mehr bestehenden Forderungen, dann ist die Klage nicht als unzulässig, sondern wegen Unschlüssigkeit der geltend gemachten Forderungen (ganz oder teilweise) als unbegründet abzuweisen.

BGH, Urteil vom 21.3.2018 -VIII ZR 84/17





Gewerberaum,

Schriftform

a) Dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB kann auch gemäß § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB entsprochen werden, wonach es genügt, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

b) Für die Einhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB ist es dann ausreichend, wenn die Vertragsparteien gleichlautende Vertragsurkunden unterzeichnen. Eines Zugangs dieser Urkunden beim jeweiligen Vertragspartner bedarf es insoweit nicht.

BGH, Urteil vom 7.3.2018 -XII ZR 129/16



Wer zahlt den Notdienst?

Vermieter durfte Pauschale nicht auf Mieter umlegen



Wenn der Eigentümer einer Wohnanlage einen Notdienst engagiert, der außerhalb der Geschäftszeiten der Hausverwaltung Notrufe annimmt und bearbeitet, dann muss er nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Kosten dafür selbst begleichen. Er kann die Pauschale nicht auf die Mieter umlegen.

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg -Aktenzeichen 215 C 311/17

Der Fall: Es kann immer wieder geschehen, dass nachts, am frühen Morgen oder an Sonn- und Feiertagen in einer Wohnanlage Notsituationen wie zum Beispiel Wasserschäden auftreten. In solchen Fällen benötigen die Mieter einen Ansprechpartner, dem sie das melden können. Deswegen entschied sich ein Immobilieneigentümer in Berlin dafür, gegen eine

Pauschale einen Notdienst damit zu betrauen. Das beanstandete auch niemand. Ein Problem wurde erst daraus, als diese Gebühr in der Nebenkostenabrechnung auftauchte. Dagegen verwahrten sich die Mieter. Sie vertraten die Meinung, dafür seien sie nicht zuständia.

Das Urteil: Das Amtsgericht Charlottenburg stimmte der Rechtsauffassung der Mieter zu. Ein derartiger Notdienst diene überwiegend den Interessen des Eigentümers, denn dadurch werde gewährleistet, "dass von ihm fachlich und kostenmäßig gebilligte Maßnahmen ergriffen werden". Ansonsten müsse man nämlich davon ausgehen, dass die Mieter die Angelegenheit selbst in die Hand nehmen. Die Pauschale gehöre zu den Verwaltungskosten, die generell nicht umlagefähig seien.

> Quelle: Infodienst Recht und Steuern der LBS

Wo der Streit köchelt

Urteile rund um die Nutzung der Küche in einer Immobilie

Ein Mieter in Berlin hatte ein seltsames Erlebnis: Ihm wurde beim Besichtigungstermin eine hochwertige Einbauküche vorgeführt, doch nach Vertragsabschluss fand sich dort plötzlich ein sehr viel einfacheres, billigeres Modell. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 366/04) entschied, dass dies kein korrektes Vorgehen des Eigentümers gewesen sei. Der Mieter habe einen Anspruch darauf, genau das Modell zu erhalten, das zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in der Wohnung eingebaut gewesen sei.

Auch eine Küche kommt ins Alter. Mit fortschreitender Zeit hat der Eigentümer immer geringere Schadenersatzansprüche, wenn der Mieter sie beschädigt oder entfernt. Das musste ein Eigentümer erfahren, als er bei einer über 25 Jahre alten Küche von seinem Mieter Schadenersatz forderte,

nachdem dieser die Geräte entfernt hatte. Sein Argument: Die Küche sei nicht abgenutzt gewesen und habe immerhin ursprünglich 15.000 Mark gekostet. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 62 S 13/01) sah das nicht so. Ein Vierteljahrhundert liege weit über der durchschnittlichen Nutzungsdauer, der Zustand des Objekts sei au-Berdem nicht substantiiert dargelegt worden, weswegen es keine Entschädigung gebe.

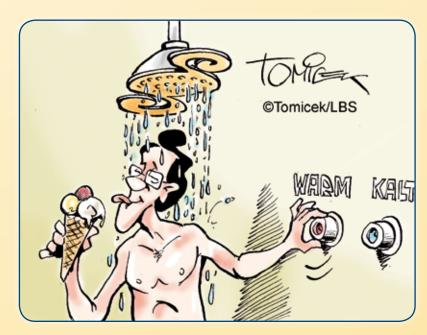
Warmwasser auch im Sommer

Vermieter muss entsprechende Versorgung einer Wohnung sicherstellen

Im Hochsommer ist es vielleicht für viele Mieter nicht ganz so wichtig wie im Winter, jederzeit über Warmwasser aus den Leitungen zu verfügen. Trotzdem besteht ein unbedingter Anspruch darauf, der im Rahmen einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden kann. So entschied es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Rechtsprechung.

Landgericht Fulda -Aktenzeichen 5 T 200/17

Der Fall: Eines Tages Ende Juni stellte eine Familie mit zwei Kindern (zwei und acht Jahre alt) fest, dass die Heizung in der gemieteten Wohnung nicht mehr funktionierte. Das hatte zur Folge, dass auch kein Warmwasser mehr verfügbar war. Trotz etlicher Versuche kam keine Kontaktaufnahme zum Eigentümer zustande. Schließlich erließ das von den Mietern angerufene Amtsgericht eine einstweilige Verfügung, wonach die Versorgung mit Warmwasser wiederhergestellt wer-



den müsse. Der Eigentümer hatte zwar zwischenzeitlich für Abhilfe gesorgt, aber nun stritten beide Parteien noch um die gerichtlichen Auslagen.

Das Urteil: Die Mieter hätten korrekt gehandelt, stellten die Richter fest, indem sie zunächst auf verschiedenen Wegen um eine Abhilfe baten und schließlich vor Gericht zogen. "Die Versorgung mit Warmwasser hat für die Körperhygiene des Menschen erhebliche Bedeutung, zumal im Hochsommer, da der menschliche Körper bei hohen Außentemperaturen verstärkt zum Schwitzen neigt", hieß es in der Urteilsbegründung. Der Eigentümer musste Gerichtskosten und Prozesskostenhilfe in Höhe von rund 230 Euro bezahlen.

Wenn aus einem defekten Küchenrohr regelmäßig unangenehme Gerüche austreten, dann muss sich ein Mieter das nicht gefallen lassen. Im konkreten Fall waren die Folgen des Mangels besonders schwerwiegend, weil es sich um eine offene Küche handelte und deswegen die komplette Wohnung von den Ausdünstungen betroffen war. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 342/17) entschied, hier sei eine Mietminderung in Höhe von zehn

Prozent angebracht. Die Bewohner hatten eigentlich 15 Prozent für angemessen gehalten.

Wenn eine Küche dem Mieter lediglich zur Nutzung überlassen wird und nicht Bestandteil des Mietvertrages ist, dann trifft den Eigentümer keine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht. Das musste eine Mieterin erfahren, als Kühlschrank und Geschirrspülmaschine kaputt gingen und sie vom Eigentümer eine Reparatur forderte. Das Amtsgericht Neukölln (Aktenzeichen 18 C 182/17) urteilte, hier könne kein Mietmangel vorliegen, weil die Küche im Sinne des Vertrages gar nicht zur Wohnung gehöre. Rechtlich sei eine solche Lösung unbedenklich, denn ein Vermieter sei nicht verpflichtet, eine Einbauküche zur Verfügung zu stellen.

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

Mieterinteres-

sen auswirken.

Untervermietung, Kündigung

Leitsatz:

Überlässt der Mieter die von ihm angemietete Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters entgeltlich an Touristen, kann seiner Pflichtverletzung das für den Ausspruch einer verhaltensbedingten außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung hinreichende Gewicht fehlen, wenn dem Vermieter seinerseits vor Ausspruch der Kündigung eine erhebliche Pflichtverletzung zur Last gefallen ist, indem er durch Maßnahmen, die der Aufklärung des Verdachts der unerlaubten Gebrauchsüberlassung dienen, das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Mieters schwerwiegend verletzt hat.

LG Berlin, Urteil vom 3.7.2018 -67 S 20/18, zitiert nach juris



Mietpreisbremse, Aussetzung des **Verfahrens**

Leitsatz:

Es entspricht pflichtgemäß ausgeübtem Aussetzungsermessen, wenn ein Gericht analog § 148 ZPO einen Rechtsstreit bis zu einer Entscheidung des BVerfG über die Verfassungsgemäßheit der sog. Mietpreisbremse aussetzt, sofern die §§ 556d ff. BGB für den Ausgang des Rechtsstreits entscheidungserheblich sind.

LG Berlin, Beschluss vom 7.6.2018 -67 T 66/18, zitiert nach juris



Schönheitsreparaturen, Vermieterpflicht

Leitsatz:

Ist die klauselmäßige Vereinbarung in einem Wohnungsmietvertrag, wonach der Mieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen habe, deswegen unwirksam, weil die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses einen unrenovierten Zustand aufwies, führt dies nicht ohne Weiteres dazu, dass nunmehr der Vermieter nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet ist, während des Mietverhältnisses regelmäßig Schönheitsreparaturen zur Erhaltung des vertragsgemäßen Zustands der Mietsache durchzuführen. Vielmehr kann die durch die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklauseln entstehende "Vertragslücke" unausgefüllt bleiben, so dass keine der Mietvertragsparteien eine einforderbare Verpflichtung trifft, Schönheitsreparaturen durchzuführen, aber beide Teile - der Mieter jederzeit,



der Vermieter nur nach Maßgabe des § 555a BGB - dazu berechtigt sind. Jedenfalls schuldet der Vermieter in einem solchen Fall nur einen "unrenovierten" Zustand der Wohnung und damit keine Schönheitsreparaturen; es ist unerheblich, ob sich der Dekorationszustand der vertragsgemäß "unrenoviert" übergebenen Wohnung mit dem Beginn des Mietverhältnisses weiter verschlechtert hat.

LG Berlin, Urteil vom 2.5.2018 -18 S 392/16 – zitiert nach juris



Schönheitsreparaturen, Wirksamkeit

Leitsatz:

Die AGB-Klausel in einem Wohnungsmietvertrag "Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen" kann eine Überbürdung der Schönheitsreparaturpflicht auf die Mieter bewirken, wenn ihnen die Wohnung in renoviertem Zustand übergeben wird. Das Verbot des § 536 Abs. 4 BGB, wonach die mietrechtlichen Gewährleistungsansprüche des Mieters nicht abbedungen werden

können, steht der Überbürdung der Schönheitsreparaturpflicht auf die Mieter nicht grundsätzlich entge-

LG Berlin, Urteil vom 2.5.2018 -64 S 120/17, zitiert nach juris



Mietvertrag, **Mietpreisbremse**

Leitsatz:

Eine mietvertragliche Vereinbarung, die den Beweismittelkanon der ZPO mit Blick auf eine etwaige spätere zivilgerichtliche Ermittlung der gemäß § 556d BGB preisrechtlich zulässigen Miete beschränkt, ist gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

LG Berlin, Vorlagebeschluss vom 12.4.2018 - 67 S 328/17, zitiert nach juris



Untervermietung, **Nachweise**

Orientierungssatz:

1. Zu dem berechtigten Interesse an einer nach § 553 Abs. 1 BGB beanspruchten Untervermietung muss der Mieter dem Vermieter zwar plausible und wahrheitsgemäße Angaben machen; ein Anspruch des Vermieters, dass ihm für solche Angaben geeignete Beweise vorgelegt werden, bevor er über die Erteilung der Erlaubnis eine Entscheidung trifft, besteht nicht.

2. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter als Grund für den Wunsch zur Untervermietung den Umstand anführt, sich die Wohnung wegen der Maßgabe des SGB II zu hohen Wohnkosten allein nicht länger leisten zu können. Der Vermieter ist nicht berechtigt, eine Entscheidung über die Erteilung der Erlaubnis davon abhängig zu machen, dass der Mieter zunächst einen aktuellen und vollständigen Bescheid über Leistungen des Jobcenters vorleat.

LG Berlin, Urteil vom 11.4.2018 - 66 S 275/17, zitiert nach juris



Mieterhöhung, **Orientierungshilfe**

Leitsatz d. Red.:

- 1. Entscheidend für die Einordnung als Abstellraum ist eine Erhöhung des Nutzwertes, eine Mindestgröße setzt die Orientierungshilfe insofern nicht voraus. Allein entscheidend ist, dass es sich um eine solche Vorrichtung handelt, die, trotz geringer Grundfläche, eine sinnvolle Nutzung als zusätzlicher Stauraum ermöglicht, sei es mittels Einbringung von Regalböden, sei es zur Verstauung schmaler sperriger Haushaltsgeräte wie z.B. Besen, Eimer oder Staubsauger.
- 2. Als wohnwerterhöhend ist das vom Vermieter zur Verfügung gestellte PKW-Parkplatzangebot in der Nähe auch dann zu werten, wenn die Parkplätze nur gegen eine gesondert zu zahlende Miete genutzt werden können. Dies beseitigt die wohnwerterhöhende Eigenschaft nach der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

für den Mietspiegel 2017 nach dem Wortlaut des Merkmals nicht. Auch ein separat gegen Entgelt gemieteter Stellplatz wird im Sinne der Merkmalsgruppe "zur Verfügung gestellt".

AG Schönberg, Urteil vom 13.4.2018 - 17 C 188/17, zitiert nach juris



Zahlungsverzug, Kündigung

Leitsatz:

Einer Zahlungspflichtverletzung des Mieters kann die für den Ausspruch einer ordentlichen Kündigung gemäß § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB erforderliche Erheblichkeit fehlen, wenn sich der Vermieter in engem zeitlichen Zusammenhang mit der dem Mieter zur Last gelegten Pflichtverletzung diesem gegenüber selbst in Zahlungsverzug befunden hat.

LG Berlin, Urteil vom 20.3.2018 -67 S 12/18, zitiert nach juris

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.

Ich habe einen Mietvertrag über eine kleine Wohnung abgeschlossen. Er begann zum 1.5.2018 und soll zum 31.7.2019 enden. Freunde haben mir jetzt gesagt, dass man das so nicht vereinbaren kann und mein Mietvertrag deshalb nichtig ist. Stimmt das?

JESSICA Z., BERLIN

Seit einigen Jahren ist der Abschluss eines befristeten, d.h. eines Zeitmietvertrages in der Wohnraummiete nur bei Vorliegen der gesetzlich genannten Befristungsgründe nach § 575 Abs. 1 Nr. 1-3 BGB zulässig. Befristungsgründe sind der Eigennutzungswunsch des Vermieters, die geplante Vermietung an einen Dienstverpflichteten oder eine avisierte umfangreiche bauliche Maßnahme - jeweils nach Ablauf der Mietzeit. Der Befristungsgrund ist dem Mieter schriftlich mitzuteilen. Liegt ein Befristungsgrund nicht vor oder ist er nicht schriftlich mitgeteilt, gilt das Mietverhältnis nach § 575 Abs.1 Satz 2 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Ihr Mietvertrag mag gegebenenfalls im Hinblick auf die Befristung unwirksam sein, er ist aber nicht nichtig.

Ich wohne seit mehr als
20 Jahren in einer Mietwohnung.
Nun hat die Eigentümerin die
Wohnung verkauft. Die neuen
Eigentümer "drohen" mir mit
einer Eigenbedarfskündigung.
Nach 20 Jahren Mietdauer geht
das doch nicht, oder?

MARLIES B., BERLIN

Bedauerlicherweise spielt die lange Mietdauer bei derartigen Sachverhalten nur eine untergeordnete Rolle. Sollte die gesetzliche Kündigungsbeschränkung nach § 577a BGB i.V.m. Kündigungsschutzklausel-Verordnung nicht gegeben sein, besteht für den/die (neuen) Vermieter bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen auch bei derart langer Mietdauer durchaus die Möglichkeit, das Mietverhältnis durch Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung zu beenden. Die Kündigungssperrfrist setzt voraus, dass an Ihrer Wohnung nach Überlassung an Sie Wohnungseigentum begründet und dieses veräußert worden ist. Dann kann eine Eigenbedarfskündigung in Berlin erst nach 10 Jahren nach erstmaliger Veräußerung ausgesprochen werden. Diese Voraussetzungen sind bestenfalls anhand des Grundbuches zu prüfen. Gilt die Kündigungsbeschränkung nicht, bleibt lediglich die Einhaltung der Kündigungsfrist von 9 Monaten bzw. die Geltendmachung eines Härtefalls nach § 574 BGB. ■

Ich bin alleinige Mieterin einer Wohnung. Seit einiger Zeit besucht mich mein Freund regelmäßig - vor allem an den Wochenenden. Nun hat mir mein Vermieter ein Schreiben geschickt, in dem er anmerkt, dass aufgrund des häufigen Besuches meines Freundes höhere Nebenkosten anfielen. Er bezieht sich auf § 560 Abs. 4 BGB und möchte ab kommendem Monat die Vorauszahlung für die Betriebskosten erhöhen. Nun fragen wir uns, ob der Vermieter das darf?

Sonja M., Berlin

Nein, so einfach darf er das nicht! Sind Vorauszahlungen auf Betriebskosten mietvertraglich vereinbart, kann der Vermieter zwar grundsätzlich gemäß § 560 Abs.4 BGB eine Anpassung der Vorauszahlungen auf angemessene Höhe durch Erklärung in Textform geltend machen. Dies ist nach dem Wortlaut des Gesetzes aber nur "nach einer Abrechnung" möglich. Stellt sich also bei der nächsten Betriebskostenabrechnung heraus, dass die monatlichen Vorauszahlungsbeträge nicht ausreichen, kann der Vermieter eine Erhöhung geltend machen. So mal eben "zwischendurch" geht das nicht. Im Übrigen besteht die Möglichkeit nach § 560 Abs. 4 BGB für alle Mietvertragsparteien und bezieht sich sowohl auf Erhöhungen als Herabsetzungen der Vorauszahlungsbeträge.

Senat beschließt den Bericht über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau 2017

Auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, hat der Senat in seiner Sitzung vom 3.7.2018 den Bericht über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau 2017 beschlossen. Vom Wegfall der Anschlussförderung sind von 2003 bis Ende 2017 insgesamt 713 Objekte mit 27.786 Mietwohnungen und ca. 3.400 Wohnungen selbstnutzender Eigentümer betroffen.

Die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung stellen sich wie schon in den Vorjahren - differenziert dar. Mit dem Ende der Grundförderung dürfen die Eigentümer die Miete entsprechend der ortsüblichen Vergleichsmiete für nichtpreisgebundenen Wohnraum nach dem Berliner Mietspiegel bis zur Höhe der vollen Kostenmiete anheben. Eine Befragung der Eigentümer/Verwalter ergab jedoch, dass

- für 10% der Wohnungen Mieten von unter 6,00 €/m² monatlich verlangt werden,
- die Nettokaltmieten bei 61 % der Wohnungen zwischen 6,00 und 7,50 €/m² monatlich liegen,
- 29% der Wohnungen Mieten ab 7,50 €/m² monatlich aufweisen.

Die Mietsteigerungen seit dem Ende der 15-jährigen Förderzeit liegen für rund 20 % der Wohnungen unter 1 €/m² Wohnfläche monatlich. Rund 19% der Wohnungen weisen Mietsteigerungen zwischen 1 und 2 €/m² Wohnfläche monatlich auf.

Mieterinnen und Mieter, für die die Belastungen aus den Mieterhöhungsverlangen nicht tragbar sind, können einen Mietzuschuss beantragen. Mit 180 Bewilligungen liegt die Zahl der Fälle im Jahr 2017 deutlich über dem Mittel der Vorjahre (2015: 66 Bewilligungen; Vorjahr 2016: 146 Bewilligungen). Bis Jahresende 2017 haben insgesamt 2.445 Mieterhaushalte einen Zuschuss zur Miete und 951 Mieterinnen und Mieter Umzugskostenhilfen erhalten. Dafür wurden bis Ende 2017 8,3 Mio. € bewilligt. Für selbstgenutzte Eigentumsobjekte wurden im Rahmen des Härteausgleichs 15,8 Mio. € aufgewendet.

Von insgesamt 713 vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten sind bis Ende 2017 die Eigentümer von 182 Objekten von Insolvenz betroffen. Die Anzahl der Objekte im Insolvenzverfahren hat sich gegenüber dem Vorjahr 2016 nicht verändert. Die damalige Expertenkommission zur Anschlussförderung war insgesamt von rund 290 Insolvenzfällen ausgegangen.

Um den Rückgang an Belegungsbindungen für den sozialen Wohnungsbau in den Beständen ohne Anschlussförderung aufzuhalten, wurde Mitte 2017 der bisherige § 5 Wohnraumgesetz Berlin gestrichen. Dieser sah einen Auslauf der Bindungen bei Verkauf oder wirtschaftlichem Eigentumsübergang vor. Dies ist nun seit dem 29.07.2017 nicht mehr möglich. Auch im Verkaufsfall bleiben die Bindungen bestehen.

Für weitere Verbesserungen bei Sozialmietwohnungen mit und ohne Anschlussförderung wird aktuell ein eigenes Berliner Gesetz für den sozialen Wohnungsbau erarbeitet. Das entsprechende parlamentarische Gesetzgebungsverfahren wird derzeit vorbereitet. Insgesamt wurden durch die Nichtgewährung der Anschlussförderung (zweite Förderphase über weitere 15 Jahre) bisher 1.262 Mio. € eingespart.

Näheres siehe hierzu unter www.stadtentwicklung.berlin.de.



Unterwegs im Umland

Templin







Templin, ca. 80 km nordöstlich von Berlin gelegen, ist mit der Regionalbahn in 1 ½ Stunden zu erreichen. Die Stadt gilt als Kleinod der Uckermark und ist bekannt für ihre schöne Altstadt mit der Magdalenen-Kirche und dem historischen Rathaus. Templin ist die achtgrößte Stadt Deutschlands, obwohl es nur ca. 16.000 Einwohner zählt. Zur Kernstadt gehören nämlich viele Ortsteile, bewohnte Gemeindeteile und Wohnplätze, die die Stadt zur achtgrößten Stadt Deutschlands machen. Die Kernstadt selbst ist überschaubar und für einen Kurzbesuch wie geschaffen.

Die barocke Magdalenen-Kirche ist weithin sichtbar. Ihr Turm kann bestiegen werden und bietet einen herrlichen Panoramablick auf die Stadt und die sie umgebende Landschaft. Bei der Magdalenen-Kirche handelt es sich um einen dreischiffigen Hallenbau aus dem 18. Jahrhundert. Das Rathaus am Markt ist umgeben von Fachwerkhäusern.

Wer den Aufstieg auf den Kirchturm scheut, wählt den Rundgang auf dem Stadtmauerweg. Auf einer Länge von 1.735 m ist die Stadtmauer vollständig erhalten. Die mächtigen Mauern sind bis zu 7 m hoch. 50 Wiekhäuser, die der Stadtverteidigung dienten und die Stadttore sind noch vorhanden - darunter das Berliner Tor, das Mühlentor, das Prenzlauer Tor und der Pulverturm. Die Stadtmauer besitzt keinen typischen Wehrgang auf ihren Zinnen, vielmehr wurde der Feind durch Beschuss aus den halbrunden Wiekhäusern ferngehalten.

Hinter dem Prenzlauer Tor findet sich ein Ensemble aus Reethäusern, die den Weg zum Stadthafen weisen. Hier beginnt auch der Templiner Kanal, der den Röddelinsee mit dem Templiner See verbindet.

Templin liegt inmitten dreier Großschutzgebiete und hat neben der mittelalterlichen Stadtmauer eine wunderbare Umgebung zu bieten.

Die Stadt ist Ausgangspunkt für Wanderungen durch das Biosphärenreservat Schorfheide Chorin. Umgeben von Templiner See, dem Röddelinsee und dem Lübbesee bietet die Stadt ein hohes Maß an Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Badeseen verfügen über glasklares Wasser und laden nicht nur im Sommer zum Verweilen ein. Mit etwas Glück lässt sich der Seeadler, der Wanderfalke und der Schwarzstorch hier beobachten.

Aufgrund seiner Lage am Naturpark Uckermärkische Seen und dem Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin findet sich hier ein sehr schönes Wandergebiet. Etwa 390 km gut markierte Wanderwege führen durch die reizvolle Landschaft. Der uckermärkische Radrundweg streift 180 Seen, die als Rückzugsgebiet für verschiedene Vogelarten gelten. Dennoch sind Teile dieser Seen als Badeseen ausgewiesen.

Besonders reizvoll ist ein Ausflug mit der Draisine von Templin nach Fürstenberg auf einer 30 km langen ehemaligen Bahnstrecke.

Wer in Templin kuren möchte, der kann das. Mit der Eröffnung der Naturtherme im Jahr 2000 wurde der







Stadt die staatliche Anerkennung als Thermalsole Heilbad verliehen.

Mit dem Auto ist Templin von Berlin aus über die B 109 in ca. 1 Stunde und 20 Minuten zu erreichen.

Ein Ausflug in den Sommermonaten lohnt hier besonders, da zahlreiche Tier- und Vogelarten beobachtet werden können.

G. R.

Wanderweg in der Schorfheide

Stadtmauer

Uckermärkische Landschaft

Templiner Panorama

Akzisehaus

Stoppelfeld

Stadtpfarrkirche St. Maria Magdalena

Stadttor









Guter Rat rentiert sich.

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

Filiale Neukölln	Mo	9 - 17.00
Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin	Di	9 - 19.00
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51	Mi	9 - 18.00
neukoelln@mieterschutzbund.berlin	Do	9 - 19.00
Beratung nach Voranmeldung		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 Johnt sich!