

**Einladung
zur Mitglieder-
versammlung
am
30. Mai 2018**



Widerruf im Mietrecht

Seite 10

Aktuelles aus Berlin

S. 8

Neues von den Roten Roben

S. 14

Rechtsprechung aus Berlin

S. 18

Ausflugstipp: Perleberg

S. 22

**BGH entscheidet
zu Kündigungsbeschränkung
bei Wohnungsumwandlung**

Seite 7



- 2 Editorial
- 3 Internes
- 4 **Einladung zur Mitgliederversammlung**
am 30. Mai 2018 um 18.00 Uhr
- 6 Sie fragen, wir antworten
Antworten auf Leserfragen
- 7 BGH zu Kündigungsbeschränkung bei Umwandlung
- 8 Aktuelles aus Berlin
Wohnungsneubau und Mieterberatung, Einkommensgrenze beim WBS, Parkplatzfläche für Wohnungsbau, Berliner Bürgerbeteiligungsplattform ist online
- 10 Widerruf im Mietrecht
Ungeahnte Möglichkeiten für Mieter?
- 13 Ratgeber/Impressum
Elternunterhalt – Kinder haften für Ihre Eltern
- 14 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben
- 16 Miete und Mietrecht
Polizei zu Besuch, Üble Gerüche, Jederzeit Warmwasser, u. a.
- 18 Berliner Gerichte
Rechtsprechung aus Berlin
- 20 Zweckentfremdungsverbot
Änderungen bereits ab 1. Mai
- 21 Anschlussförderung
Senat beschließt Bericht über den Wegfall der Anschlussförderung
- 22 Ausflugstipp
Perleberg in der Prignitz



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

Es darf daran erinnert werden, dass sich die Berliner Koalition aus Rot-Rot-Grün zusammensetzt. Die roten Parteien haben in der Vergangenheit immer behauptet, dass das Herz links schlägt. Hören Sie etwas? – Wenn ich mich sehr anstrengte, meine ich, ein leichtes Vibrieren wahrzunehmen. Ich glaube, der Kreislauf der roten Parteien ist etwas angegriffen. Jedenfalls fallen sie nicht durch übertriebenen politischen Aktionismus auf. Der grüne Koalitionspartner zeichnet sich dadurch aus, dass man von ihm aktuell gar nichts wahrnimmt. Dann gibt es noch eine Alternative, die behauptet, dass das Herz rechts schlage, was nicht nur medizinisch nicht haltbar, sondern auch ein Zeichen dafür ist, dass auch die restlichen politischen Vorstellungen nicht brauchbar sind. Man wird das Gefühl nicht los, dass es den Koalitionsparteien zurzeit nur darum geht, zu verhindern, dass sich hier irgendeine Verwaltungstätigkeit entwickelt. Ob das reicht, um die Koalition bis zum Ende der jetzigen Wahlperiode durchzubringen, dürfte mehr als fraglich sein. Ich will hier nicht auf die Wartezeiten in den Bürgerämtern eingehen, und irgendwie hat man den Freigang in Moabit offensichtlich falsch verstanden, aber noch schöner ist, dass gewisse Damen in ihrem Bereich nur noch arbeiten dürfen, wenn sie über einen entsprechenden amtlichen Ausweis verfügen. Bedauerlicherweise war die Verwaltung aber nicht in der Lage, dieses Amt überhaupt einzurichten. Woran das wohl liegt?

Nach dieser kleinen Darstellung einer effizient arbeitenden Verwaltung wenden wir uns nun dem eigentlichen Problem zu. Man kann es eigentlich nicht mehr hören, aber leider lässt sich das Problem des unzureichenden Wohnungsangebotes auch nicht dadurch lösen, dass man immer und immer wieder darauf hinweist, dass der Zuzug nach Berlin stärker ist als die Bautätigkeit. Wissen Sie eigentlich, wie man die Ölpreise nach oben treibt? Die sogenannten OPEC Länder drosseln schlicht die Ölförderung. Nun raten Sie einmal, wem man

in die Hände spielt, wenn man nicht in der Lage ist, Bauplanungen so geordnet vorzubereiten, dass Verzögerungen vermieden werden. Wenn man bei einem Neubaustand von ca. 5000 Einheiten eine Bürgerbeteiligung ins Leben ruft, um dann, ohne jede Vorbereitung, bei einem neuen Planungsstand von ca. 10.000 Einheiten auch das Einverständnis der Bürgerbeteiligten einfordert, ahnt man, was für ein Chaos im Hause der Bausenatorin herrschen muss. Man spürt dort nicht, dass man mit den planungsbeteiligten Bürgern nicht so unsensibel umgehen kann. Ich will an dieser Stelle nicht auf die fehlende Infrastruktur oder die fehlenden öffentlichen Einrichtungen eingehen. Aber es erscheint alles in allem wenig ausgegoren. Die meisten Arbeitsplätze bleiben wohl in der Stadt, nur dort wird das Geld verdient, um die Miete oder das Eigenheim zu bezahlen. Wer findet schon einen Job in Blankenburg? Nehmen wir einfach mal an, dass 10.000 Ehepaare nach Blankenburg ziehen würden. Im Durchschnitt gibt es einen Hauptverdiener und häufig noch einen Ehepartner, der zumindest zur Hälfte mitarbeitet. Nicht weil dies modern ist, sondern um die Miete bzw. das Eigenheim bezahlen zu können. Wo bleiben dann die Kinder und wie kommt man möglichst umweltschonend in die Stadt? Bis man den Arbeitsplatz erreicht hat, wird man sowohl den Stadtrand wie auch die Stadt selbst klimaschädlich nicht unerheblich belastet

haben. Was glauben Sie, wer sich, bei dieser dilettantischen Planungsvorbereitung, die Hände reibt? Natürlich die, die davon leben, dass sie bestimmen können, wann und wo im Innenstadtbereich unter Abriss des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus teure Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Von einem Wohnungsbau mit bezahlbaren Mieten kann schon lange nicht mehr die Rede sein. Man erinnere sich an den OPEC Effekt: Bloß nicht zu viele günstige Wohnungen auf den Markt bringen, denn das könnte zu einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage führen. Die Wohnung ist leider ein Finanzprodukt und der Druck auf die Mieter wird noch dadurch erhöht, dass man Gesetze formuliert (Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel oder die Mietpreisbremse), deren Auslegungsmöglichkeiten die Vermieterseite geradezu anspornt, Mieter durch alle Instanzen zu treiben – vielleicht nicht nur um den einen Prozess zu gewinnen, sondern auch, um den übrigen Mietern zu zeigen, wer hier das Sagen hat. Churchill hat einmal gesagt, das demokratische Prinzip sei schlecht. Aber er sagte auch, dass wir kein anderes haben. Stimmt, aber man würde sich doch wünschen, dass das jetzige System einmal dazulernt.

*Herzlichst,
Ihr Michael Müller-Degenhardt,
Vorstandsvorsitzender*

Mitglieder werben Mitglieder

Im Rahmen unserer alljährlichen Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ stehen nunmehr die Gewinner des Jahres 2017 fest. Unter notarieller Aufsicht wurden folgende Gewinner ausgelost:

1. Preis

ein Gutschein von Karstadt im Wert von 150,00 €
Herr Lothar Hesse

2. Preis

ein Gutschein von Karstadt im Wert von 100,00 €
Frau Jacqueline Schulze

3. Preis

ein Gutschein von Karstadt im Wert von 50,00 €
Frau Hannelore Hellwig

Herzlichen Glückwunsch!

Die Gutscheine werden den Preisträgern gegen Vorlage eines Lichtbildausweises in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße in Berlin-Wilmersdorf ausgehändigt.

Brückentage

Wegen der bevorstehenden Feiertage teilen wir mit, dass alle Filialen des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

am **Montag, den 30. April 2018** (vor dem Maifeiertag) und am **Freitag, den 11. Mai 2018** sowie **Samstag, den 12. Mai 2018** (nach Christi Himmelfahrt)

geschlossen sind. Es findet an diesen Tagen weder eine persönliche noch eine telefonische Beratung statt. *Wir danken für Ihr Verständnis!*

Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Der Vorstandsvorsitzende des Mieterschutzbundes Berlin e.V.,
Rechtsanwalt und Notar a.D. Michael Müller-Degenhardt,
beruft hiermit die ordentliche Mitgliederversammlung gemäß
§ 9 der Vereinssatzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.
i.d.F.v. 13.06.2017 ein.

Die Mitgliederversammlung wird am

**Mittwoch, den 30. Mai 2018
um 18.00 Uhr**

im Logenhaus Berlin,
Emser Straße 12 - 13,
10719 Berlin-Wilmersdorf
(Nähe U-Bahnhof Fehrbelliner Platz)

stattfinden.

Hinweise:

Gemäß § 9 der Vereinssatzung sind zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung Mitglieder und anspruchsberechtigte Haushaltsangehörige im Sinne des § 6 der Vereinssatzung berechtigt, wobei letztgenannte nicht stimmberechtigt sind.

Gemäß § 10 der Vereinssatzung sind Mitglieder stimmberechtigt, die dem Verein zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung mindestens

sechs Monate ununterbrochen angehört haben. Bei Beitragsrückstand ruht das Stimmrecht.

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung und Vorschläge für die Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wo-

chen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Vereinssatzung von mindestens 20% der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

Gemäß § 9 der Vereinssatzung wird die

Tagesordnung

zur Mitgliederversammlung wie folgt bekannt gegeben:

1. Begrüßung durch den Vorsitzenden des Vorstandes

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung

3. Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 13.06.2017

Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 13.06.2017 ist in der Ausgabe 4/2017 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht.

4. Bericht zur aktuellen mieterpolitischen Situation in Berlin

5. Entgegennahme des Jahresberichts für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017

6. Rechnungsprüfungsbericht

7. Entlastung des Vorstands

8. Wahl des Vorstandes

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung und Vorschläge für die Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Kon-

stanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden.

Gemäß § 10 der Vereinssatzung erfolgt die Wahl des Vorstandsvorsitzenden (§ 14 Satz 1 a) der Satzung) durch Einzel-Mehrheitswahl. Zum Vorstandsvorsitzenden ist gewählt, wer die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereint.

Die Wahl der weiteren Vorstandsmitglieder (§ 14 Satz 1 b) der Satzung) erfolgt gemäß § 10 der Vereinssatzung im Wege der Gesamtlistenwahl. Gewählt sind die vier kandidierenden Mitglieder, die die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereinen. Für die Wahl der Beisitzer im Vorstand (§ 14 Satz 1 b) der Satzung) ist eine Blockwahl zulässig. Dies setzt die Zustimmung der Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder voraus.

9. Wahl der Rechnungsprüfer

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung und Vorschläge für die Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden.

Gemäß § 10 der Vereinssatzung erfolgt die Wahl der Rechnungsprüfer (§ 15 der Satzung) im Wege des Mehrheitswahlrechts.

Gewählt sind die zwei kandidierenden Mitglieder, die die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereinen. Die Wahl erfolgt durch offene Abstimmung.

10. Anträge

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung und Vorschläge für die Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Vereinssatzung von mindestens 20% der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

11. Verschiedenes

Um zahlreiches und pünktliches Erscheinen wird gebeten.

Herzlichst,

*Ihr Vorstandsvorsitzender
des Mieterschutzbundes Berlin e.V.
Rechtsanwalt und Notar a.D.
Michael Müller-Degenhardt*

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 hatte im November 2017 von meinem Vermieter eine Mieterhöhung nach Berliner Mietspiegel erhalten. Ich soll ab dem 1. Februar eine um 15 Prozent erhöhte Miete zahlen. Eine Prüfung ergab, dass ich dem Mieterhöhungsverlangen zustimmen muss. Im Dezember erhöhte der Vermieter erneut. Ich hatte eine hohe Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung. Und vor einigen Tagen erhielt ich eine Ankündigung hinsichtlich der Erneuerung der Heizungsanlage des Hauses, in der ebenfalls eine Mieterhöhung – voraussichtlich ab 1. Juli 2018 – angekündigt ist. Innerhalb eines Jahres wäre meine Miete dann um 55 Prozent angestiegen. Geht das überhaupt?

ANNEGRET B., BERLIN

Bedauerlicherweise: Ja! Die Mieterhöhungen sind in der geltend gemachten Reihenfolge zu prüfen. Für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) gilt die sogenannte Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 3 BGB i.V.m. der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Berlin. Danach darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent ansteigen. Macht der Vermieter zeitlich später eine Mieterhöhung nach Veränderung von Betriebskosten nach § 560 BGB, z. B. eine Anpassung der Vo-

rauszahlungen nach § 560 Absatz 4 BGB, oder eine Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB geltend, gilt hierbei die Kappungsgrenze nicht. Derartige Mieterhöhungen nehmen weder rückwirkend betrachtet an der Bemessung der Kappungsgrenze teil, noch gilt die Kappungsgrenze für die Geltendmachung. Auch in zeitlicher Hinsicht bestehen keine rechtlichen Bedenken. Ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB (Mietspiegel) kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung gestellt werden. Zudem muss die Miete, zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, 15 Monate unverändert sein. Jedoch bleiben auch dabei Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB unberücksichtigt. Im Ergebnis bleibt dem Wohnraummieter bei dieser durchaus üblichen Vorgehensweise der Vermieter lediglich die Prüfung eines finanziellen Härtefalls hinsichtlich der Mieterhöhung nach Modernisierung. Gemäß § 559 Absatz 4 BGB ist die Mieterhöhung nach Modernisierung ausgeschlossen, wenn sie für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Der Härtefall muss im Regelfall bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, vorgebracht werden. ■



Ich wohne in Moabit und mein Nachbar berichtete mir vor einigen Tagen, dass unser Viertel dem „Milieuschutz“ unterläge? Stimmt das? Und was bedeutet das überhaupt?

MIRKO K., BERLIN

Zunächst kommt es darauf an, wo Sie in Moabit wohnen. Der Bezirk Mitte hat für fünf Gebiete die Festsetzung sozialer Erhaltungsverordnungen (Milieuschutz) beschlossen. Davon befinden sich in Moabit die Milieuschutzgebiete Waldstraße und Birkenstraße. Milieuschutzverordnungen werden erlassen, um die vorhandene Wohnungsstruktur in einem Gebiet zu erhalten. Es soll verhindert werden, dass durch die Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung die vorhandene Infrastruktur im Gebiet nicht mehr gebraucht wird. In Milieuschutzgebieten bedürfen der Abriss, die Änderung (insbesondere Modernisierung und Grundrissänderungen) oder die Nutzungsänderung von Wohngebäuden einer Genehmigung. Zusätzlich gilt im Land Berlin in Milieuschutzgebieten ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das Bezirksamt prüft im Einzelfall, ob durch die beantragten Maßnahmen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund von Verdrängung gefährdet ist. Wenn eine Verdrängungsgefahr besteht, können die Maßnahmen versagt werden. ■

BGH entscheidet zu Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

Mieterrechte gestärkt

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 1a S. 1 BGB nicht erfordert, dass über die im Tatbestand dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen – hier die Veräußerung des vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft nach Überlassung an den Mieter – hinaus zumindest die Absicht des Erwerbers besteht, den vermieteten Wohnraum in Wohnungseigentum umzuwandeln.

Sachverhalt:

Der inzwischen über 70 Jahre alte Mieter hat von der Rechtsvorgängerin der heutigen Vermieterin eine Vierzimmer-Altbauwohnung gemietet, die er gemeinsam mit seiner Ehefrau und seiner Tochter bewohnt. Die Vermieterin ist eine aus drei Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die im Januar 2015 in den Mietvertrag eingetreten ist. Mit Schreiben vom Mai 2015 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis und begründete dies mit dem Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter. Dieser habe sich von seiner Ehefrau getrennt und benötige als erfolgreicher Immobilienunternehmer repräsentative Wohnräume in entsprechender Wohnlage in der Nähe eines seiner Büros.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Vorliegend wäre es der Vermieterin als Gesellschaft bürgerlichen Rechts zwar an sich möglich, sich im Anschluss an ihren Eintritt in

den Mietvertrag in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf einen Eigenbedarf ihres Gesellschafters zu berufen. Ob hier ein solcher Eigenbedarf überhaupt in Betracht kam, kann offen bleiben, da die im Mai 2015 ausgesprochene Kündigung bereits wegen Nichtbeachtung der Sperrfrist nach § 577a Abs. 1 i.V.m. Abs. 1a S.1 1 Nr. 1 BGB unwirksam war. Denn trotz der Überschrift des § 577a BGB („Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung“) gilt der darin vorgesehene Schutz des Mieters nach dem Willen des Gesetzgebers beim Erwerb vermieteten Wohnraums durch Personengesellschaften unabhängig davon, ob Wohnungseigentum begründet wird oder werden soll.

Mit der Einführung des § 577a Abs. 1a BGB war zwar insbesondere beabsichtigt, die faktische Umgehung des in § 577a Abs. 1 BGB vorgesehenen Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach dem sogenannten „Münchener Modell“ zu unterbinden. Bei diesem verzichtet eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergeinschaft nach dem Erwerb des mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks zunächst auf die Begründung von Wohnungseigentum und den anschließenden Verkauf von Eigentumswohnungen an Interessenten. Stattdessen kündigt sie den betreffenden Mietwohnraum wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter oder der Miteigentümer und umgeht so die Kündigungssperre des § 577a Abs. 1 BGB. Mit der eingefügten Neuregelung des



§ 577a Abs.1a BGB wollte der Gesetzgeber jedoch nicht allein Umgehungen der Sperrfrist nach dem „Münchener Modell“ entgegenwirken, sondern ausdrücklich auch etwaigen neuen Umgehungstatbeständen vorbeugen. Deshalb hat er für ein Eingreifen der Sperrfrist jede Veräußerung eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder an mehrere Erwerber ausreichen lassen, da sich nach seiner Einschätzung bereits hierdurch das Verdrängungsrisiko für den Mieter erhöht und dieser insoweit eines Schutzes bedarf.

BGH, Urteil vom 21.03.2018 – VIII ZR 104/17

www.bundesgerichtshof.de

Aktuelles aus Berlin

Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin – Abweichung von der Einkommensgrenze beim WBS – Aufgabe einer Parkplatzfläche zugunsten eines Wohnungs- bauprojektes – Plattform zur Gestaltung der Berliner Bürgerbeteiligung ist online

Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin

Gemeinsam haben Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, die Bezirksbürgermeisterinnen und Bürgermeister sowie die für Stadtentwicklung zuständigen Bezirksstadträtinnen und Bezirksstadträte die Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 - 2021 unterzeichnet. Durch intensive Gespräche und Verhandlungen sei es in den vergangenen Monaten gelungen, mit den Bezirken jeweils individuell abgestimmte Bündnisse zu schließen, welche die Ziele und gemeinsamen Prinzipien für den Wohnungsneubau in Berlin festlegen und die Mieterinnen und Mieter in unserer Stadt besser unterstützen.

Die Eckpunkte der Vereinbarung sind u. a. die Aktivierung bezirklicher Neubaupotentiale, die Forcierung ausgewählter Wohnungsneubauvorhaben sowie bezirksspezifische Themen, die zügige Schaffung von Planungs- und Baurecht, die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und die Regelungen zur Mieterinnen- und Mieterberatung.

Das Bündnis setzt das im StEP Wohnen ermittelte notwendige Neubauvolumen um. Da sich das Bevölkerungswachstum vor allem in den kommenden vier Jahren vollziehen wird, sind bezogen

auf das jährliche Neubauvolumen in den Bündnisjahren 2018 bis 2021 jeweils 20.000 Wohnungen zu errichten. Um dieses Neubauvolumen zu erreichen, sind erfahrungsgemäß jährlich 25.000 Baugenehmigungen erforderlich. Die Zielzahl liegt für den gesamten Bündniszeitraum bei ca. 100.000 Wohnungen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stellt aus dem Doppelhaushalt 2018/2019 pro Jahr zweckgebundene Mittel in Höhe von 7,5 Mio. Euro zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus und für weitere wohnungspolitische Maßnahmen wie Bürgerbeteiligung zur Verfügung. Zusätzlich können aus Mitteln des Haushaltsüberschusses von 2017 Projekte für den notwendigen Ausbau der soziokulturellen Infrastruktur und zur Verbesserung des öffentlichen Raums finanziert werden.

Abweichung von der Einkommensgrenze beim WBS ermöglicht auch Haushalten mit mittlerem Einkommen, geförderte Neubau- mietwohnungen zu nutzen

Der Senat hat auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, die Verordnung über die Abweichung

von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes erweitert.

Die Nettokaltmiete beträgt bei diesen Wohnungen anfänglich 8,00 €/m² monatlich, statt der sonst üblichen 6,50 €/m² monatlich. Hierfür wird künftig ein gesonderter Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt und ausgestellt. Mit der nunmehr erlassenen Rechtsverordnung ist dafür die Grundlage geschaffen. In den Förderrichtlinien ist geregelt, dass insgesamt nicht mehr als 20 Prozent der geförderten Wohnungen in diesem Segment förderfähig sind und nur im Zusammenhang mit einem überwiegenden Anteil von Sozialwohnungen für 6,50 €/m² monatlich.

Der Bestand von rund 100.000 Sozialmietwohnungen früherer Programmjahre bleibt davon unberührt. Hier gilt die bisherige Berliner Einkommensgrenze von 40 Prozent über der Bundeseinkommensgrenze für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines weiter. Das gilt auch für die Erteilung eines gesonderten Wohnberechtigungsscheines für bis zu 60 Prozent Überschreitung der Bundeseinkommensgrenze für die rund



2.000 Sozialmietwohnungen in der sogenannten Einkommensorientierten Förderung.

Im Ergebnis gibt es zukünftig in Berlin drei einkommensabhängige Möglichkeiten für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines. Die Regelung dient auch der sozialen Durchmischung der Wohnquartiere und der Stabilisierung der Bewohnerstruktur.

Aufgabe einer Parkplatzfläche am Stadtbad Schöneberg zugunsten eines Wohnungsbauprojektes

Der Senat hat auf Vorlage von Sport- und Innensenator Andreas Geisel beschlossen, eine Parkplatzfläche am Stadtbad Schöneberg (Eisenacher Straße zwischen Nr. 58 und 59) zugunsten eines Wohnungsbauprojektes aufzugeben.

Damit schließt er sich der Absicht der BBB Infrastruktur GmbH & Co KG an, wonach die Berliner Bäder-Betriebe AöR auf das Grundstück verzichtet. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land plant für diesen Standort die Errichtung eines fünfgeschossigen Wohngebäudes.

Die in den Richtlinien der Regierungspolitik festgehaltenen und im öffentlichen Interesse stehenden Ziele, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu stärken, werden durch den Verkauf des Parkplatzgrundstücks unterstützt. Die Fläche wurde weder in der Vergangenheit noch aktuell zur Ausübung sportlicher Betätigung genutzt. Gäste des Stadtbades haben in unmittelbarer Nähe ausreichend Gelegenheit, eine Parkmöglichkeit zu finden und nutzen diese bereits. Die bestehende Zufahrts-



situation für das Stadtbad Schöneberg für Feuerwehr-, Rettungs-, Lieferanten- und Entsorgungsfahrzeuge sowie das erforderliche Vorhalten von vier Behindertenparkplätzen werden auch künftig gewährleistet.

Gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz wird die Vorlage nun dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung zugeleitet.

Plattform zur Gestaltung der Berliner Bürgerbeteiligung ist online

Unter dem Motto „Gemeinsam Stadt machen“ können interessierte Berlinerinnen und Berliner an der Entwicklung der Leitlinien für die Bürgerbeteiligung an der Stadtentwicklung mitwirken. Dazu wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die neue Informations- und Beteiligungswebsite <https://leitlinienbeteiligung.berlin.de> eingerichtet. Auf dem Portal finden sich Hintergründe zum Entwicklungsprozess der Leitlinien sowie Möglichkeiten

zur direkten Beteiligung. Ziel ist es, eine gemeinsame Verständigung darüber zu erreichen, wie Beteiligung an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung künftig ablaufen soll. Dazu wird u.a. festgelegt, was unter „frühzeitiger Beteiligung“ zu verstehen ist, wie möglichst viele Menschen erreicht werden und wie die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung konkret umgesetzt werden können.

Erarbeitet werden die Leitlinien im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen von einem Arbeitsgremium. Dieses besteht aus zwölf Bürgerinnen und Bürgern sowie zwölf Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Verwaltung.

Widerruf im Mietrecht – Ungeahnte Möglichkeiten für Mieter?

Wenn Sie in der jüngeren Vergangenheit von Ihrem Vermieter eine Mieterhöhung erhalten haben, ist Ihnen vielleicht aufgefallen, dass anders als in Vorjahren neben dem Anschreiben und dem Zustimmungsförmular auch eine Widerrufsbelehrung an Sie gesandt worden ist. Aber, was hat es damit auf sich? Können Mieter jederzeit eine einmal abgegebene Zustimmung zur Mieterhöhung widerrufen? Und wenn ja, wie muss man dabei vorgehen?



1. Grundsätzliches

Nachdem die Frage, ob man Verträge im Mietrecht wirksam widerrufen kann in der Vergangenheit keine Rolle spielte, wurde diese Thematik mit dem am 13.6.2014 in Kraft getretenen Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und dem Gesetz zur Regelung

der Wohnungsvermittlung für Mieter und Vermieter interessant. Dies führte dazu, dass das Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen nach den Vorschriften der §§ 312 ff. BGB auch auf mietrechtliche Verträge zwischen Verbraucher und Unternehmer anzuwenden ist. Eine grundsätzliche Anwendbarkeit ist damit sowohl bei Mietvertragsabschlüssen als auch bei mietvertraglichen Änderungen, z.B. Mieterhöhungen, Vereinbarungen neuer Betriebskosten, Modernisierungsvereinbarungen, Kautionsabreden, Mietvertragsaufhebungen, die einen zukünftigen finanziellen Nachteil für den Verbraucher bedeuten, zu prüfen.

2. Voraussetzungen

a) Verbraucher und Unternehmer

Der Vermieter muss als Unternehmer im Sinne des § 14 BGB gelten. Grundsätzlich ist Unternehmer, wer in Ausübung seiner gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handelt. Ob die Voraussetzung gegeben ist, ist immer im Einzelfall zu überprüfen. Im Regelfall stellt sich die Frage insbesondere bei privaten Vermietern. Nicht allein entscheidend ist, ob der Vermieter eigentlich einer anderen (beruflichen) Tätigkeit nachgeht. Die Verwaltung eigenen Vermögens ist keine gewerbliche Tätigkeit. Teilweise wird vertreten, dass der Vermieter Unternehmer ist, wenn er für seine Vermietungstätigkeit ein Büro benötigt. Andere Gerichte bejahen eine Unternehmereigenschaft des Vermieters bei einer bestimmten Anzahl von vermieteten Wohnungen.

Der Mieter muss bei Abschluss des Vertrages als Verbraucher gehandelt haben. Gemäß § 13 BGB ist ein

Verbraucher jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Die Verbrauchereigenschaft ist daher in der Regel bei für private Zwecke anmietenden Personen gegeben. Mithin spielt das Widerrufsrecht bei gewerblichen Mietverträgen keine Rolle.

b) Verbrauchervertrag und Fernabsatzgeschäft

Bei den mietvertraglichen Absprachen muss es sich um einen sog. Verbrauchervertrag handeln. Das bedeutet, dass die vertragliche Abrede außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossen wurde oder als Fernabsatzvertrag zu bewerten ist. Nur auf diese ist die Widerrufsmöglichkeit nach §§ 312 ff. BGB anzuwenden. Entscheidend für die Einordnung ist dabei zunächst, an welchem Ort der Vertrag geschlossen wurde. Ebenso kann die Art und Weise des Zustandekommens des Vertrages zu berücksichtigen sein.

Außerhalb von Geschäftsräumen ist der Vertrag dann geschlossen, wenn er nicht in den Geschäftsräumen des Vermieters zu Stande gekommen ist. Unschädlich ist, wenn das Vertragsangebot in den Geschäftsräumen unterbreitet wurde, die Annahme durch den Verbraucher dann aber außerhalb erfolgte. Beide Vertragspartner müssen dann gleichzeitig außerhalb der Geschäftsräume körperlich anwesend sein. Eine Widerrufsmöglichkeit kann allerdings auch dann zu bejahen sein, wenn der Vermieter den Verbraucher kurzfristig ohne vorhergehende Ankündigung spontan in die Geschäftsräume gebracht hat.

Ein Fernabsatzvertrag ist ein Distanzgeschäft, bei dem der Unternehmer und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel, z.B. Briefsendung, Fax, Mail, verwenden. Unternehmer und Verbraucher begegnen sich körperlich nicht. Hinzukommen muss, dass der Vertragsschluss zudem im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt, § 312 c Abs. 1 BGB.

Das Widerrufsrecht ist gemäß § 312 Abs. 4 S. 2 BGB bei Abschluss eines Mietvertrages ausgeschlossen, wenn der Mieter die Wohnung zuvor besichtigt hat. Von einer Besichtigung ist jedoch nur dann auszugehen, wenn der Mieter die Wohnung einschließlich der Nebenräume (z.B. Keller) vollständig gesehen hat.

Eine Widerrufsmöglichkeit besteht dann ebenfalls nicht, wenn die vertragliche Abrede notariell beurkundet wurde oder durch gerichtlichem Vergleich zu Stande kam.

3. Widerrufsbelehrung

Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter über dessen Widerrufsmöglichkeit formal ordnungsgemäß zu informieren. Bei Abfassung der Widerrufsbelehrung sind die gesetzlichen Vorgaben von Art. 246a § 1 Abs. 2 S. 1 Nr.1 EGBGB zu beachten. Nur wenn alle erforderlichen Angaben in der Widerrufsbelehrung enthalten sind, ist diese ausreichend erfolgt. Nur dann beginnt die regelmäßige 14-tägige Frist für den Widerruf zu laufen (§ 355 Abs. 2 S. 1 BGB).

Im Regelfall müssen sich aus dem Vertrag und der Widerrufsbelehrung folgende Angaben entnehmen lassen:

- genaue Bezeichnung von Mietsache, Miethöhe, Art und Höhe der Mietsicherheit
- Name, Anschrift und Kontaktdaten (z.B. Telefonnummer) des Vermieters
- Modalitäten der Mietzahlungsart
- Hinweis auf gesetzliche Rechte bei Mängeln des Wohnobjektes
- Benennung von Vertragsbeginn, Vertragsdauer sowie Kündigungsmöglichkeiten
- konkrete Benennung der Bedingungen für den Widerruf
- Hinweis auf etwaig zu leistenden Wertersatz bei Ausübung des Widerrufs
- Muster-Widerrufsformular aus Bundesgesetzblatt 2013 Teil I Nr. 58 auf Seite 3665

weshalb der Mieter die vertragliche Absprache nun doch widerrufen möchte, bedarf es nicht.

5. Besonderheit: Mieterhöhung

Bei Mieterhöhungen ist zu beachten, dass das Widerrufsrecht nur in den Fällen besteht, in denen die Mietvertragsparteien eine Vereinbarung treffen. Darunter sind Mieterhöhungen nach § 557 Abs. 1 und 2 BGB zu fassen. Eine Widerrufsmöglichkeit bei Mieterhöhungen besteht hingegen nicht, wenn es sich dabei um ein einseitiges Rechts des Vermieters handelt, z.B. bei Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) oder Anpassung der Vorauszahlungen (§ 560 BGB).

Rechtlich umstritten ist die Frage der Widerrufsmöglichkeit des Mieters bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietpiegel). Immerhin bedarf es hier ja der Zustimmung des Mieters. Obgleich dieser verpflichtet sein kann, diese abzugeben, handelt

es sich formal-juristisch um eine abändernde Vertragsabrede. Der Gesetzgeber hat sich bedauerlicherweise dazu nicht eingelassen. Selbst die Mietberufungskammern des Landgerichts Berlin sind in Fällen des postalischen Versands einer Mieterhöhungserklärung nach § 558 BGB nicht einig, ob zu Gunsten des Mieters eine Widerrufsmöglichkeit gegeben ist. Es gibt unterschiedliche Urteile. Da dazu auch bisher keine höchstrichterliche Rechtsprechung vorliegt, muss diese Frage vorerst offen bleiben.

6. Fristen

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt – soweit nichts anderes vereinbart ist – mit Vertragsschluss (§ 355 Abs. 2 BGB). Das gilt

WIDERRUF

4. Ausübung des Widerrufsrechts

Die Ausübung des Widerrufs muss gegenüber dem Unternehmer erfolgen; bedarf jedoch keiner besonderen Form. Er kann schriftlich oder in Textform erfolgen. Auch ein mündlicher Widerruf ist denkbar. Letztere Möglichkeit sollte der Verbraucher (Mieter) allerdings nicht ernsthaft in Betracht ziehen. Aus Gründen der Nachweisbarkeit ist selbstredend immer eine schriftliche Widerrufserklärung – möglichst per Einwurf-Einschreiben – zu empfehlen. Aus der Erklärung des Widerrufs muss sich zweifelsfrei und eindeutig ergeben, dass die vormals bestätigte mietvertragliche Abrede widerrufen werden soll. Es ist daher ratsam, das Wort „Widerruf“ auch zu verwenden. Einer Begründung,

jedoch nur dann, wenn der Mieter ordnungsgemäß vom Vermieter über das Widerrufsrecht belehrt worden ist. Die Widerrufsfrist beginnt nicht, bevor der Unternehmer den Verbraucher entsprechend den Anforderungen des Art. 246a §1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 EGBGB unterrichtet hat, gegebenenfalls bei nachgereicherter Widerrufsbelehrung. Das Widerrufsrecht erlischt, wenn keine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung erfolgte, spätestens 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss (§ 355 Abs. 3 BGB).

7. Folgen eines Widerrufs

Hat der Mieter sein Widerrufsrecht wirksam ausgeübt, muss der ursprüngliche Vertrag bzw. die getroffenen weitergehenden vertraglichen Abreden selbstverständlich rückabgewickelt werden. Gemäß § 355 Abs. 3 BGB sind die empfangenen Leistungen im Falle des Widerrufs unverzüglich zurück zu gewähren. Handelt es sich um ergänzende vertragliche Absprachen finanzieller Art muss der Vermieter bereits geleistete Zahlungen an den Mieter

erstaten. Absprachen über die weitergehende Einführung von Betriebskosten oder Modernisierungsabreden werden nicht in die Rechtspraxis umgesetzt.

In der Praxis häufig umfangreicher zu regeln ist die Situation, in der ein neu abgeschlossener Mietvertrag vom Mieter wirksam widerrufen wird. Hier ist es so, dass der Mieter die Wohnung ebenfalls unverzüglich an den Vermieter zurück zu geben hat. Unverzüglich bedeutet dabei ohne schuldhaftes Zögern, mithin nach der Rechtsprechung binnen maximal 14 Tagen. Der Vermieter muss die gesamte seit Vertragsbeginn gezahlte Miete einschließlich Nebenkosten und die Kaution in einem Betrag an den Mieter zurückzahlen. Hat er vom Vermieter ausdrücklich verlangt, dass die Nutzung der Mietsache vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt, schuldet er dem Vermieter Wertersatz nach § 357 Abs. 8 BGB für die bis zum Widerruf erbrachte Leistung. In der Regel muss der Mieter Nutzungsentschädigung zahlen. Bei der Berechnung des Wertersatzes ist der vereinbarte Mietpreis

zu Grunde zu legen. Ist dieser unverhältnismäßig hoch, ist Wertersatz auf der Grundlage des Marktwertes zu leisten. Der Wertersatzanspruch des Vermieters besteht nur dann, wenn er den Mieter ordnungsgemäß über den Widerruf informiert hat (siehe oben). Wechselseitige Ansprüche aufgrund der Rückabwicklung der vertraglichen Abrede sind dem Vertragspartner auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

8. Fazit

In der mietrechtlichen Praxis spielt die Ausübung eines Widerrufs bislang eine sehr untergeordnete Rolle. In nur wenigen Fällen besteht im Mietrecht überhaupt die Möglichkeit, eine zuvor getroffene vertragliche Absprache zu widerrufen. Einerseits werden Mietverträge häufig persönlich geschlossen. Zudem werden die Wohnungen in der Regel vor Abschluss des Mietvertrages detailliert besichtigt. Allenfalls im Bereich nachträglicher vertragsabändernder Absprachen oder bei Mietvertragsaufhebungen ist in der Praxis die Frage der Widerrufsmöglichkeit relevant. Bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete allerdings bleibt die Entwicklung der Rechtsprechung abzuwarten.

Wenn Sie sich von einer mietvertraglichen Abrede lösen wollen, sollten Sie sich zu Fragen der Möglichkeit des Widerrufs des Vertrages in jedem Fall beraten lassen!

Nachruf

Mit großem Bedauern haben wir vom Tod unserer ehemaligen Mitarbeiterin

Hanne Schulze

Kenntnis genommen.

Frau Schulze war seit November 1990 für den Mieterschutzbund Berlin e.V. tätig. Während ihrer Tätigkeit haben wir sie als engagierte und freundliche Mitarbeiterin kennengelernt. Ihr stets offenes Ohr für die Anliegen der Mitglieder und ihr liebenswürdiges Auftreten als Empfangssekretärin in unserer Hauptgeschäftsstelle fanden große Anerkennung. In den 18 Jahren ihrer Tätigkeit für den Verein haben wir Frau Schulze als Arbeitskollegin sehr geschätzt. Auch nach ihrem Eintritt in den Ruhestand blieb sie dem Verein eng verbunden.

*Wir werden Frau Schulze in dankbarer Erinnerung behalten.
Unser aufrichtiges Mitgefühl gilt ihrer Familie.*

*Der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
des Mieterschutzbundes Berlin e.V.*

Elternunterhalt - Kinder haften für Ihre Eltern

2. Auflage 2017



176 Seiten
Format 14,8 x 21 cm

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

*E-Book: 11,99 Euro
PDF (1.32 MB)
sofort downloadbar
Alle Preise inkl. MwSt.*

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

- Welche Ansprüche der Eltern und des Staates sind berechtigt?
- Wie wird das elterliche Einkommen und Vermögen verwertet, wie das der Kinder angerechnet?
- Wie können Unterhaltsansprüche reduziert werden?
- Wie lässt sich rechtzeitig vorsorgen?

Mit der aktuellen Düsseldorfer Tabelle und den neuen Bedarfssätzen für Kinder

NEU: Mit allen Änderungen der Pflegereform 2017

Die hohen Kosten für die Pflege im Alter stellen Familien vor große finanzielle Herausforderungen. Unter welchen Voraussetzungen die Eltern finanzielle Unterstützung von ihren Angehörigen verlangen können und wann Kinder für ihre Eltern aufkommen müssen, lesen Sie in diesem Ratgeber. Darüber hinaus erfahren Sie, welche Rolle das Sozialamt beim Elternunterhalt spielt, und erhalten Tipps, wie Sie sich diesem gegenüber verhalten können.

Mit ausführlichem Praxisbeispiel: Die Musterfamilie Meier führt Sie anschaulich durch alle Problemstellungen.

Die Institution Familie hat viele Gesichter. Aus diesem Grund geht das Buch auf viele verschiedene Familienkonstellationen und mögliche Konflikte ein. So kann ein Elternteil zum Beispiel seinen Anspruch auf Unterhalt verwerfen. Auch muss niemand mehr Unterhalt zahlen, als er oder sie sich leisten kann. Kinder haften zwar für ihre Eltern, die eigene Altersvorsorge und ihre eigenen Verpflichtungen dürfen dadurch jedoch nicht gefährdet werden. Abschließend gibt der Ratgeber noch Tipps für den Umgang mit dem Sozialamt, sollte es zu einem Rechtsstreit kommen.

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: Dieko (Rechtsanwalt Müller),

S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken:

S. 15: Verbraucherzentrale

© Fotos:

S. 20: Olaf Meister, S. 22, 23: T. Voekler,

Doris Antony, Ocolon, Soerennb

folotia: Titelseite: DragonImages

S. 2, 10: contrastwerkstatt, S. 7: beetler,

S. 8: JiSign, S. 9: Katja Xenikis, S. 11: K. C.,

S. 14, 15: Blackosaka, S. 15: m.schuckart,

S. 21: Erwin Wodicka, S. 22: Ursa Studio

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,

100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 23.03.2018

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.



Heizkostenabrechnung, Belegeinsicht

Leitsatz d. Red.:

Zu den Grundsätzen zur Verteilung der Darlegungs- und Beweislast und zum Umfang der Verpflichtungen des Vermieters auf Gewährung einer Belegeinsicht im Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

Aus der Pressemitteilung:

Bei einer Nachforderung von Betriebskosten, die der Mieter aufgrund entsprechender Vereinbarung zu tragen hat (§ 556 Abs. 1 Satz 1 BGB), liegt die Darlegungs- und Beweislast für die erhobene Forderung, also für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Betriebskosten auf die einzelnen Mieter, beim Vermieter. Insofern ist der Ausgangspunkt verfehlt, den Mietern die Verpflichtung aufzuerlegen, „objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte“ (wie etwa bestehende Leitungsverluste) vorzutragen, aus denen sich eine Unrichtigkeit der ihnen in Rechnung gestellten Verbrauchswerte ergibt.

Dabei gehört es zu einer vom Vermieter vorzunehmenden ordnungsgemäßen Abrechnung, dass er im Anschluss dem Mieter auf dessen Verlangen zusätzlich die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen ermöglicht. In diesem Zusammenhang kann der Mieter auch die Einsichtnahme in die vom Vermieter erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts hinsichtlich der Heizkosten beanspruchen. Der Mieter muss insoweit auch kein „besonderes Interesse“ an der Belegein-

sicht in die Verbrauchswerte der anderen Mietwohnungen darlegen; es genügt hierfür vielmehr bereits sein allgemeines Interesse, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Solange der Vermieter unberechtigt eine entsprechend begehrte Belegeinsicht verweigert, besteht deshalb auch keine Verpflichtung des Mieters, die geforderte Nachzahlung zu leisten.

BGH, Urteil vom 07.02.2018 – VIII ZR 189/17



Eintrittsrecht, Gebrauchsüberlassung

Leitsätze:

BGB § 563 Abs. 4

a) Eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit eines nach dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden kann einen wichtigen Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses nach § 563 Abs. 4 BGB darstellen. Voraussetzung hierfür ist regelmäßig, dass dem Vermieter ein Zuwarten, bis die Voraussetzungen einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB erfüllt sind, nicht zuzumuten ist.

b) Eine auf eine nur drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit oder eine „gefährdet erscheinende“ Leistungsfähigkeit des Eintretenden gestützte Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses stellt nur dann einen Kündigungsgrund nach § 563 Abs. 4 BGB dar, wenn sie auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruht, die nicht bloß die Erwartung rechtfertigen, sondern vielmehr den zuverlässigen

Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden. Solche Anhaltspunkte fehlen dann, wenn Geldquellen vorhanden sind, die die Erbringung der Mietzahlungen sicherstellen, wie dies etwa bei staatlichen Hilfen, sonstigen Einkünften oder vorhandenem Vermögen der Fall ist.

BGB § 553 Abs. 1

a) Bereits der Wunsch, nach dem Auszug eines bisherigen Wohnungsgenossen, nicht allein zu leben, kann ein nach Abschluss des Mietvertrags entstandenes berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums begründen. Entsprechendes gilt bei einer aufgrund einer nachträglichen Entwicklung entstandenen Absicht, Mietaufwendungen teilweise durch eine Untervermietung zu decken.

b) Für die Beurteilung der Frage, ob das berechtigte Interesse nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist, kommt es auch bei einem nach § 563 Abs. 1, 2 BGB erfolgten Eintritt eines Mieters auf den Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Mietvertrags an.

BGH, Urteil vom 31.01.2018 – VIII ZR 105/17



Schadensersatz, Fristsetzung

Leitsatz d. Red.:

Ein vom Vermieter wegen Beschädigung der Mietsache geltend gemachter Schadensersatzanspruch setzt keine vorherige Fristsetzung zur Schadensbeseitigung gegenüber dem Mieter voraus.

Aus der Pressemitteilung:

Bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in



einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und insbesondere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln, handelt es sich um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht (§ 241 Abs. 2 BGB). Deren Verletzung begründet einen Anspruch des Geschädigten auf Schadensersatz (neben der Leistung) bereits bei Vorliegen der in § 280 Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen. Daher kann ein Vermieter bei Beschädigungen der Mietsache vom Mieter gemäß § 249 BGB nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen, ohne diesem zuvor eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt zu haben.

BGH, Urteil vom 28.02.2018 – VIII ZR 157/17



Räum-/Streupflicht des Vermieters

Leitsatz d. Red.:

Ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde nicht (als Anlieger) die allgemeine Räum- und Streupflicht übertragen hat, ist regelmäßig nicht verpflichtet, auch über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen.

Aus der Pressemitteilung:

Zwar ist ein Vermieter aus dem Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache und damit auch den Zugang zum Mietobjekt zu gewähren (§ 535 Abs. 1 BGB). Dazu gehört es grundsätzlich auch, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege, insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum, zu räumen und zu streuen. Die dem Vermieter seinen Mietern gegenüber obliegende (vertragliche) Verkehrssicherungspflicht beschränkt sich jedoch regelmäßig auf den Bereich des Grundstücks. Eine Ausweitung der betreffenden Verkehrssicherungspflicht über die Mietsache beziehungsweise über das Grundstück hinaus kommt allenfalls ausnahmsweise bei Vorliegen ganz außergewöhnlicher Umstände in Betracht.

rungspflicht beschränkt sich jedoch regelmäßig auf den Bereich des Grundstücks. Eine Ausweitung der betreffenden Verkehrssicherungspflicht über die Mietsache beziehungsweise über das Grundstück hinaus kommt allenfalls ausnahmsweise bei Vorliegen ganz außergewöhnlicher Umstände in Betracht.

BGH, Urteil vom 21.02.2018 – VIII ZR 255/16



Tierhaltung, Beschwerdewert

Leitsatz:

a) Wird eine Klage des Mieters gegen den Vermieter auf Zustimmung zur Tierhaltung in der gemieteten Wohnung abgewiesen, erfordert die Beurteilung, ob der Wert des Beschwerdegegenstandes einer dagegen gerichteten Berufung die Wertgrenze des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO übersteigt, eine umfassende Betrachtung des auf die begehrte Tierhaltung in der Mietwohnung gerichteten Interesses des Mieters. Das schließt subjektive Gesichtspunkte ein, weil die Wohnung für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz ist und dem Einzelnen damit die Entfaltung und eigenverantwortliche Gestaltung seines Lebens ermöglicht. Daher sind nicht nur objektive Kriterien, sondern namentlich die Beweggründe und Bedürfnisse des Mieters zu berücksichtigen.

b) Diese Gewichtung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die zu berücksichtigenden Umstände in-

dividuell und vielgestaltig sind, so dass sich jede schematische Lösung verbietet.

BGH, Beschluss vom 30.01.2018 – VIII ZB 57/16



Rückforderung, Jobcenter

Leitsatz:

Hat das Jobcenter das dem Wohnungsmieter zustehende Arbeitslosengeld II als Bedarf für Unterkunft und Heizung versehentlich auch noch nach der Beendigung des Mietverhältnisses im Wege der Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II an den bisherigen Vermieter gezahlt, kann es von diesem – unter dem Gesichtspunkt einer fehlenden (widerufenen) Anweisung – unmittelbar die Herausgabe der ohne rechtlichen Grund erfolgten Zuvielzahlung im Wege der Nichtleistungskondiktion (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB) verlangen.

BGH, Urteil vom 31.01.2018 – VIII ZR 39/17



Kündigungsgrund verbraucht

Vorfall hatte bereits für Abmahnung erhalten müssen



Ein Eigentümer kann die Kündigung eines Mieters nicht auf einen Vorfall stützen, der bereits Gegenstand einer vorherigen notwendigen Abmahnung gewesen ist. Das entschied nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein Mietrichter.

*Amtsgericht Hamburg –
Aktenzeichen 46 C 144/16*

Der Fall: Der Bewohner einer vermieteten Immobilie war an Schizophrenie erkrankt. Das führte zu zahlreichen, der übrigen Hausgemeinschaft nur schwer zumutbaren Belästigungen. Der Betroffene schrie, er sorgte für laute Geräusche und trat sogar die Wohnungstüre einer Nachbarin ein. Der Eigentümer mahnte dieses Verhalten ab und kündigte schließlich auch das Mietverhältnis. Beide Male bezog er sich dabei jedoch auf dieselben Vorgänge aus jüngster Vergangenheit.

Das Urteil: Genau diese Doppelung war rechtlich nicht möglich, hieß es in der Entscheidung des Amtsgerichts. Das widerspreche geradezu dem Sinn einer Abmahnung, mit der ja bewirkt werden solle, dass sich bestimmte Vorgänge nicht mehr wiederholen. Könnten für Abmahnung und Kündigung identische Sachverhalte benannt werden, dann werde das rechtliche Instrument der Abmahnung sinnlos. Dem Mieter sei gar keine Gelegenheit gegeben worden, sein Verhalten zu ändern. Der Eigentümer müsse sich schon entscheiden, ob eine Störung in seinen Augen so schwerwiegend sei, dass er deswegen sofort kündigen wolle. Ein weiteres Hindernis für die Kündigung war im konkreten Fall die Tatsache gewesen, dass es sich bei dem Mieter um einen kranken Menschen handelte.

Lebhafte Nachbarn

Wenn man in der Nähe von Gaststätten, Bars und Imbissbuden wohnt

Mit Kneipen, Bars und Restaurants ist es so eine Sache: Viele Menschen besuchen sie in ihrer Freizeit gerne, um sich mit Freunden zu treffen, zu feiern oder selbst nicht kochen zu müssen. Hat man sie allerdings in seiner unmittelbaren Nachbarschaft, vielleicht sogar im selben Haus, dann fühlt man sich schnell von Gerüchen und Geräuschen gestört.

Mieter bewohnten ein Haus, in dem sich gleich drei Restaurants befanden (arabisch, indisch, türkisch) und in dessen unmittelbarer Umgebung Gaststätten mit insgesamt 1.500 Sitzplätzen vorhanden waren. An die Nutzung des zur Straße gele-

genen Balkons war zu den Stoßzeiten kaum zu denken. In einem Prozess musste geklärt werden, ob das zu einer Mietminderung berechtigt. Das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (Aktenzeichen 6 C 239/03) vertrat diese Meinung und hielt 20 Prozent Minderung für angemessen. Die Belästigung durch Geräusche, Essensgerüche und die Abzugsanlage sei erheblich, zumal sich die Straße „erst in den letzten Jahren von einer ruhigen Wohnstraße zu einer sogenannten Szenegegend entwickelt“ habe.

Wer allerdings in ein Viertel zieht, das schon zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses für seine reichhal-

tige (und lautstarke) Gastronomie bekannt ist, der kann anschließend dem Eigentümer die Geräuschbelästigung nicht zum Vorwurf machen. Er wusste ja Bescheid. In solchen Fällen spricht man von „Ortsüblichkeit“, wie das Amtsgericht Köpenick (Aktenzeichen 12 C 44/06) feststellte. Konkret hatte sich das Zivilverfahren um den Lärm gedreht, der von einem Restaurantschiff und von einer Veranstaltungshalle ausging. Wörtlich hieß es im Urteil: „Die Rücksichtslosigkeit im Umgang in einer Stadt wie Berlin miteinander mag man beklagen, sie ist aber in der Innenstadt Berlins eine ortsübliche Belästigung (...).“

Von Tauben besetzt

Vermieter muss Balkon benutzbar machen



Kein Mieter in einer Innenstadt kann erwarten, dass er auf seinem Balkon überhaupt nicht von Tauben belästigt wird. Diese Tiere

lassen sich nicht vollständig vergrämen. Was allerdings ein Mieter in Augsburg erlebte, das ging weit über das übliche Maß hinaus.

Sein Balkon im fünften Stock eines Hochhauses wurde regelmäßig stark verkotet, weil sich die Tauben auf der Kante des darüber liegenden Flachdaches niederließen und dort ihre Geschäfte verrichteten. Auch ein Kunststoffraube auf dem Geländer half nichts. Der Mann forderte daraufhin vom Eigentümer weitere Maßnahmen. Die Justiz unterstützte ihn nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dabei. Als Mieter habe er einen Anspruch auf Anbringung von „Taubenstacheln“ an der Dachkante oder auf eine ähnlich wirksame Abschreckung der Tiere. Geschehe das nicht, liege ein Mangel des Objekts vor, der zu einer Minderung der monatlichen Zahlungen führen könne.

*Amtsgericht Augsburg –
Aktenzeichen 17 C 4796/15*



*Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS*

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.



Kündigung, Härtefall

Leitsatz:

Zu Beweiserleichterungen für einen Mieter, der sich nach Ausspruch einer ordentlichen Kündigung durch den Vermieter zur Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574a Abs. 1, 574 Abs. 2 BGB auf den Härtegrund unmöglicher Ersatzraumbeschaffung zu angemessenen Bedingungen beruft, wenn sich die gekündigte Wohnung in einer Gemeinde befindet, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ausweislich einer Landesverordnung besonders gefährdet ist (hier: Mietenbegrenzungsverordnung Berlin).

LG Berlin, Urteil vom 25.01.2018 – 67 S 272/17, zitiert nach juris

Aus den Gründen:

Eine zur Fortsetzung des Mietverhältnisses berechtigende Härte gemäß § 574 Abs. 2 BGB liegt auch dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Dabei ist die Angemessenheit des Ersatzwohnraums nicht nur durch das Alter und die Krankheit des Mieters, sondern auch von der dadurch bedingten notwendigen Nähe zu bestimmten Angehörigen beeinflusst.

Bei einer der Feststellung der Voraussetzungen des § 574 Abs. 2 BGB dienenden Beweiserhebung ist

zu erwägen, ob den Mietern Beweiserleichterungen zu Gute kommen, da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in Berlin ausweislich der Mietenbegrenzungsverordnung des Senats vom 28. April 2015 besonders gefährdet ist.



Modernisierung, Duldungserklärung

Leitsatz:

Kündigt der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen gegenüber dem Mieter an und lässt der Mieter eine gesonderte – fristgebundene – Aufforderung des Vermieters, sich über seine künftige Duldungsbereitschaft zu erklären, unbeantwortet, gibt der Mieter, sofern er sich nicht bereits vorgerichtlich mit der Duldung der angekündigten Maßnahmen selbst in Verzug befindet, allenfalls dann Veranlassung zur Klageerhebung i. S. d. § 93 ZPO, wenn ihn der Vermieter vor Klageerhebung hinsichtlich der erbetteten Erklärung über seine künftige Duldungsbereitschaft in Verzug gesetzt hat. Das erfordert – vorbehaltlich der Verwirklichung eines des Ausnahmetatbestände des § 286 Abs. 2 BGB – gemäß § 286 Abs. 1 BGB den Ausspruch einer gesonderten Mahnung im Nachgang zur erfolglosen ursprünglichen Aufforderung durch den Vermieter.

LG Berlin, Beschluss vom 25.01.2018 – 67 T 9/18, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Mietspiegel

Aus den Gründen:

Der Vermieter hat in seinem Mieterhöhungsverlangen die Angaben über die Wohnung aus einem qualifizierten Mietspiegel auch dann anzugeben, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt. Daran fehlt es, wenn er die Preisspannen des von ihm zugrunde gelegten Mietspiegels 2013 in seinem Mieterhöhungsverlangen nicht mitteilt.

AG Schöneberg, Urteil vom 31.01.2018 – 8 C 55/16, zitiert nach juris



Kautions, Scheidung

Leitsatz:

1. Hat ein Ehegatte dem Vermieter vor der Eheschließung für die spätere eheliche Wohnung als Alleinmieter eine Mietkaution gestellt,

kann er hierfür nach Zustimmung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses durch den anderen Ehegatten bei Scheidung der Ehe von diesem keine Erstattung verlangen.

2. Die Mietkaution, die sowohl Ansprüche des Vermieters gegen den ursprünglichen Mieter wie gegen den übernehmenden Mieter sichert, kann vielmehr erst nach Ende des Mietverhältnisses vom Vermieter herausverlangt werden.

3. Der Erstmietler ist dadurch geschützt, dass er mit dem übernehmenden Ehegatten vor Zustimmung zur Übernahme des Mietverhältnisses eine Vereinbarung über die Kautionspflicht trifft oder das Mietverhältnis kündigt.

KG Berlin, Beschluss vom 14.11.2017 – 19 UF 39/17, zitiert nach juris



Instandhaltung, Einbauküche

Orientierungssatz:

1. Soweit sich in der Mietwohnung eine Einbauküche befindet und sich aus dem Mietvertrag oder dem Sachzusammenhang nicht ein anderes ergibt, kann im Zweifel angenommen werden, dass die Einbauküche mitvermietet ist.

2. Ist im Mietvertrag hinsichtlich der Einbauküche ausdrücklich geregelt, dass diese dem Mieter lediglich zur Nutzung überlassen wird und eine Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters nicht besteht, ist diese Klausel nicht wegen Verstoßes gegen die §§ 305c, 307 BGB unwirksam.

AG Neukölln, Urteil vom 14.11.2017 – 18 C 182/17, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Baualtersklasse

Orientierungssatz:

Lässt sich bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete die Einordnung des Miethauses in die maßgebliche Baualtersklasse des Mietspiegels nicht anhand der Bauakten vornehmen, weil diese kriegsbedingt nicht mehr vorhanden (hier: verbrannt) sind, kann das Gericht seine Überzeugung auf der Grundlage der Gesamtwürdigung aller von einem Bausachverständigen zusammengetragenen Indizien zum Baujahr bilden.

LG Berlin, Urteil vom 25.10.2017 – 65 S 402/16, zitiert nach juris



Haushaltsnahe Dienstleistungen, Nebenkosten

Orientierungssatz:

1. Der Vermieter hat den Mieter – sei es durch geeignete Gestaltung der Nebenkostenabrechnung, sei es durch Ausstellung einer gesonderten Bescheinigung – gemäß §§ 241, 242 BGB dabei zu unterstützen, die durch § 35a EStG eröffneten Steuervorteile für haushaltsnahe Dienstleistungen tatsächlich zu erlangen.

2. Eine Mietvertragsklausel, wonach dem Mieter „vermieterseits kein Nachweis zu etwa in Betriebs- oder Heizkosten enthaltenen ‚haushaltsnahen Aufwendungen‘ im steuerlichen Sinne“ geschuldet sein soll, stellt sich, soweit sie darauf abzielt, die nach

Treu und Glauben als Nebenpflicht geschuldete Mitwirkung des Vermieters an der Verwirklichung der dem Mieter eröffneten Steuervorteile einzuschränken, als im Sinne des § 305c BGB überraschende und den Mieter im Sinne des § 307 BGB unangemessen benachteiligende – nämlich den Grundsätzen von Treu und Glauben widersprechende – Regelung dar.

LG Berlin, Urteil vom 18.10.2017 – 18 S 339/16, zitiert nach juris



Preisgebundener Wohnraum, Mieterhöhung

Orientierungssatz:

Hatte der Mieter bei Vertragsschluss die Vorstellung, eine preisfreie Wohnung zu mieten, weshalb er folgerichtig dann auch einer Mieterhöhung ohne weiteres zustimmte, und hatte der Vermieter bei Vertragsschluss den Willen, die Preisbindung vollständig auszuschießen, das heißt die Wohnung als preisfrei zu vermieten, ist ein entsprechender – stillschweigender – Konsens festzustellen, der die Vereinbarung des – begrenzt wirksamen – Ausschlusses des einseitigen Mieterhöhungsrechtes des Vermieters umfasst (§ 10 Abs. 4 WoBindG).

LG Berlin, Urteil vom 11.10.2017 – 65 S 502/16

Berliner Abgeordnetenhaus ändert Zweckentfremdungsverbot

Auf der Tagesordnung der 24. Plenarsitzung des Abgeordnetenhauses Berlin stand am 22. März 2018 unter Punkt 5 die Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen zum Zweiten Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Das Berliner Parlament diskutierte Anträge der Fraktionen von FDP und CDU zum Thema „Homesharing legalisieren – kurzzeitige private Wohnungs- oder Zimmervermietung erlauben!“. Im Ergebnis stimmten die Parlamentarier mit den Stimmen der Koalitionsfraktion von SPD, Linke und Grüne für eine Novellierung der bisherigen Regelungen. Die gesetzlichen Neuregelungen sollen bereits am 1. Mai 2018 in Kraft treten.



So soll es Privatpersonen umfangreicher anders als bisher möglich sein, ihre private Wohnung weiterzuvermieten. Vor allem, wenn eine längere Abwesenheit gegeben ist, war dies vor allem für viele Mieter bislang von Bedeutung. Eine zeitliche Begrenzung für die

Untervermietung von Hauptwohnungen gibt es – obgleich von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angestrebt – nicht. Für Zweit- oder Nebenwohnungen darf die Weitervermietung einen Zeitraum von 90 Tagen nicht überschreiten.

Voraussetzung für eine rechtlich zulässige Weitervermietung an Dritte ist dabei eine Registrierung beim Bezirksamt, das dann eine kostenpflichtige Genehmigung erteilt. Neu ist in diesem Zusammenhang die Umkehr von Regel- und Ausnahmetatbestand. War die Erteilung der Genehmigung bisher eher der Ausnahmefall, ist nun nach modifizierter Gesetzeslage die Genehmigung regelmäßig zu erteilen, wenn der Antragssteller die Räume weiter als Hauptwohnung nutzt.

Dagegen nicht erleichtert wurde die gewerbsmäßige Weitervermietung, zum Beispiel an Feriengäste. So sollen Geschäftsmodelle, die dem Berliner Wohnungsmarkt dauerhaft Wohnraum entziehen, verhindert werden. Das geschäftsmäßige Untervermieten über Vermietungsplattformen wie Airbnb bleibt damit untersagt.

Neu gefasst wurden auch die Bestimmungen zum Leerstand von Wohnraum. Hier wurden weitaus strengere Regelungen beschlossen. Steht nutzbarer Wohnraum aus spekulativen Gründen länger als drei Monate leer, muss der Eigentümer bereits dann mit einer Geldstrafe rechnen. Bisher lag der Zeitraum für den nicht zu beanstandenden Zeitraum bei sechs Monaten. Die Beträge für die Geldstrafen wurden ebenfalls erhöht.

Zukünftig ist es den Bezirken auch möglich, in Ausnahmesituationen einen Treuhänder einzusetzen, der auf Kosten des Eigentümers die erforderlichen Maßnahmen für eine schnellstmögliche Wiedervermietung veranlasst. Vergleichbar einem Zwangsverwalter soll er gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen veranlassen können, um den Wohnraum dem Vermietungsmarkt wieder zuzuführen. Eine sehr weitreichende Regelung, die in Eigentümerkreisen heftige Kritik hervorruft.

Verschärft wurden auch die Bestimmungen zum Wohnungsabriss, der zukünftig nur dann gestattet ist, wenn der antragstellende Eigentümer neuen Wohnraum im gleichen Bezirk und zu vergleichbaren Mietpreisen schafft.

Problematisch waren die Regelungen zum Zweckentfremdungsverbot für die gewerbsmäßigen Anbieter von betreutem Wohnen. Der Senat wird nunmehr ermächtigt, mittels Rechtsverordnung Ausnahmen und Erleichterungen bei der Erteilung von Genehmigungen zu ermöglichen, wenn dies öffentliche Interessen rechtfertigen.

Senat beschließt Bericht über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau 2016

Auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, hat der Senat den Bericht an das Abgeordnetenhaus über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau 2016 beschlossen.

Vom Wegfall der Anschlussförderung waren ab 2003 bis Ende 2016 insgesamt 713 Objekte mit ca. 27.786 Mietwohnungen und ca. 3.400 Wohnungen selbstnutzender Eigentümer betroffen.

Insgesamt wurden durch die Nichtgewährung der Anschlussförderung (zweite Förderphase über weitere 15 Jahre) bisher 1.083,4 Mio. € eingespart.

Für die im Rahmen von Insolvenzen und Zwangsverwertungen aufzubringenden Zahlungen aus den übernommenen Landesbürgschaften wurden bisher insgesamt 463,5 Mio. € geleistet. Hiervon hat der Bund im Rahmen von Bundesrückbürgschaften bisher lediglich 50,5 Mio. € in den Fällen gezahlt, in denen die Nichtgewährung der Anschlussförderung nicht ursächlich für die Insolvenz war.

Die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung stellen sich – wie schon in den Vorjahren – differenziert dar. Eine Befragung der Eigentümer/Verwalter zum Stichtag 31. Dezember 2016 ergab, dass

- für 5 Prozent der ausgewerteten Wohnungen Mieten von unter

6,00 €/m² Wohnfläche monatlich verlangt werden,

- die Nettokaltmieten bei 70 Prozent der ausgewerteten Wohnungen zwischen 6,00 bis 7,50 €/m² Wohnfläche monatlich liegen,
- 25 Prozent der Wohnungen Mieten ab 7,50 €/m² Wohnfläche monatlich aufweisen.

Die Mietsteigerungen seit dem Ende der 15-jährigen Förderzeit liegen für rund 37 Prozent der Wohnungen unter 1,00 €/m² Wohnfläche monatlich. Rund 24 Prozent der Wohnungen weisen Mietsteigerungen zwischen 1,00 und 2,00 €/m² Wohnfläche monatlich auf.

146 Mieterinnen und Mieter, für die die Belastung aus der Mieterhöhung nicht tragbar ist, haben 2016 Mietzuschussleistungen erhalten (2014: 41 Bewilligungen; 2015: 63 Bewilligungen).

Insgesamt haben bis Jahresende 2016 2.262 Mieterhaushalte einen Mietausgleich und 950 Mieterinnen und Mieter Umzugskostenhilfen erhalten. Dafür wurden bis Ende 2016 insgesamt 7,9 Mio. € bewilligt. Für selbstgenutzte Eigentumsobjekte wurden im Rahmen des Härteausgleichs 15,7 Mio. € aufgewendet.

Von insgesamt 713 vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten waren bis Ende 2016 die Eigentümer von 182 Objekten von Insolvenz betroffen.

Seit 2016 sind differenzierte Reformvorschläge für den sozialen Wohnungsbau in der Diskussion.

Bereits umgesetzt wurde der Vorschlag des Erhalts der öffentlichen Wohnungsbindungen für Objekte ohne Anschlussförderung bei Verkauf oder wirtschaftlichem Eigentumsübergang durch die Streichung des bisherigen § 5 Wohnraumgesetz Berlin. Diese von der Expertengruppe in 2016 vorgeschlagene Änderung erfolgte im Rahmen des Ersten Gesetzes zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380).



Unterwegs im Umland

PERLEBERG

Perleberg, auch die „Perle der Prignitz“ genannt, liegt im nordwestlichen Bereich des Landes Brandenburg. Die Stadt Perleberg ist die Kreisstadt des Landkreises

wie sich der Sockelinschrift entnehmen lässt. Die Rolandstatue ist in Sandstein gehauen, trägt in der rechten Hand ein Schwert und in der linken einen Schild auf dem der



Eines der ältesten Fachwerkhäuser in Perleberg ist das Gebäude Großer Markt 4, das sich in direkter Nachbarschaft zum Rathaus befindet. Auf Vorsprüngen in der Fassade befinden sich dreizehn Knaggenfiguren, die Jesus-Christus, vier Apostel, einen König, einen Ritter, einen Knappen, einen Kriegsknecht, eine Bürgerfrau sowie eine unbekleidete Frau darstellen. Das Gebäude wurde um 1525 von einem reichen Bürger errichtet und befindet sich – wie die anderen Fachwerkhäuser – in einem sehr gut restaurierten Zustand.



Prignitz mit etwa 12.000 Einwohnern. Die Altstadt ist auf einer Insel angelegt, die von zwei Flussarmen der Stepenitz umschlungen wird. Die Stepenitz-Insel wurde bereits vor 3.000 Jahren besiedelt. An ihren Wasserläufen entstanden mit der Zeit einfache Mühlen und die Wohnbebauung dehnte sich über die Insel hinweg aus.

Im frühen Mittelalter galt die Stadt als politisches und wirtschaftliches Zentrum der gesamten Prignitz. Durch die gute Lage begünstigt siedelten sich Kaufleute, Händler und andere Gewerbetreibende Personen an. Die auf dem Marktplatz errichtete Rolandsfigur war ein Symbol für eigenständige Städte mit einem Marktrecht sowie Zoll- und Handelsprivilegien. Die Rolandsfigur ist Wahrzeichen und Schutzpatron der Stadt Perleberg. Errichtet wurde sie um 1546,

stilisierte Märkische Adler abgebildet ist. Direkt gegenüber befindet sich das neo-gotische Rathaus mit der mittelalterlichen Gerichtslaube.

Der Marktplatz – schönster Platz der Stadt – ist umgeben von alten Bürgerhäusern und schmucken Giebelhäusern, Zeugnisse der wirtschaftlichen Bedeutung der Stadt im Mittelalter.



Hinter dem Rathaus erhebt sich die St. Jacobi-Kirche, eine zwischen 1239 und 1294 errichtete dreischiffige gotische Hallenkirche. Die Kirche prägt die mittel-





alterliche Stadtarchitektur. Zusammen mit dem Marktplatz und den Altstadtgassen stellt sie ein historisches Ensemble dar. Im Inneren wurde sie mehrfach restauriert und weist heute eine Innenausstattung auf, die durch Friedrich August Stüler geschaffen wurde. Nicht weit von der St. Jacobi-Kirche entfernt, befindet sich der Perleberger Judenhof aus dem 13. Jahrhundert. Hier haben sich die seltenen räumlichen Strukturen eines mittelalterlichen Judenhofs erhalten. Das Bestandsgebäude aus der Wendezeit wurde zu einem Ausstellungs- und Besucherzentrum umgewandelt.

Nur einige Meter vom Marktplatz entfernt, befindet sich das Heimatmuseum von Perleberg. Es ist das bedeutendste Regionalmuseum im Nordosten Deutschlands.

Aber auch der Tierpark Perleberg ist einen Besuch wert. Auf einem Gelände von ca. 15 ha werden 400 Tiere beherbergt. Alle Tiere werden in großen Gehegen gehalten, von denen einige auch durch die Tierparkbesucher begehbar sind.

Die ausgedehnten Wiesen und Felder der Prignitz laden zum Beobachten von Störchen und Zugvögeln ein. Ende April kommen

die ersten Störche in das Storchendorf Rühstädt zurück. Dieses Storchendorf liegt etwa 20 km von Perleberg entfernt. Perleberg ist somit auch ein wunderbarer Ausgangsort um die Prignitz zu erkunden. Rad- und Wanderwege umgeben die Stadt. Nähere Auskünfte über Stadtführungen, Rad- und Wanderwege durch die



Prignitz erteilt die Stadtinformation Perleberg, Großer Markt 12 in Perleberg.

Sie erreichen Perleberg von Berlin aus mit der Bahn über Wittenberge. Die Fahrzeit beträgt etwa zwei Stunden.

Mit dem Auto fahren Sie über die A24 und die B189 in etwa zwei Stunden nach Perleberg.

GR

Abb. (v. l.):
Perleberg 1652, Merian
St. Jakobi
Gänsebrunnen
Roland
an der Stepenitz
Rathaus
Plattenburg bei Perleberg



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