MIETERSCHUTZ

Heft 3/2018

ORGAN DES MIETERSCHUTZBUNDES BERLIN E.V.

Bitte unterschreiben und zusenden oder mitbringen: Die Einwilligungserklärung auf Seite 12

Datenschutz beim MSB

Seite 12

Protokoll der Mitgliederversammlung S. 4

Aktuelles aus Berlin S. 10

Rechtsprechung aus Berlin S. 18

Ausflugstipp: Strausberg S. 22

BGH urteilt erneut zum Thema Wohnfläche

Seite 8

2 Editorial

3 Internes

4 Protokoll der Mitgliederversammlung
vom 30. Mai 2018

7 Ratgeber/Impressum
So können Sie Ihre Daten schützen – Reparaturen zu Hause

8 BGH zur Wohnfläche
BGH gibt erneut bisherige Rechtsprechung auf

10 Aktuelles aus Berlin
Bundesratsinitiative zum Gewerbemietrecht – Beschleunigte Baulandbereitstellung – Vorkaufsrechte in Erhaltungsgebieten – Begrenzte Mieterhöhungen

12 Datenschutz-Grundverordnung
Einwilligungserklärung

13 Datenschutzerklärung

14 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

16 Miete und Mietrecht
Minderung bei Luftzug – Was ist Luxus? – Ausblick auf Mülltonnen u. a.

18 Berliner Gerichte
Rechtsprechung aus Berlin

20 Sie fragen, wir antworten
Antworten auf Leserfragen

21 Mehr Mieterschutz
Senat beschließt Bundesratsinitiative

22 Ausflugstipp
Strausberg

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

Nun kommt sie doch – ja was denn – das, was man schon längst hätte erwarten dürfen – nämlich die Verschärfung der Mietpreisbremse. Eigentlich waren sich beide Koalitionsparteien einig, dass eine Überarbeitung der Mietpreisbremse zwingend erforderlich ist. Jetzt hat die SPD – in Gestalt der Justizministerin – den Anstoß dazu gegeben. Mit der Mietpreisbremse sollte der Spielraum für Mieterhöhungen im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel begrenzt werden können. Der Überschrift nach gab es dieses Gesetz bereits in der Vergangenheit. Aber es war leider nur eine reine Luftnummer, besser gesagt, das Gesetz war – mit Hinblick auf seine zahlreichen Ausnahmebestimmungen – wie ein löchriger Käse. Das Gesetz diente den Gerichten und den Vermieteranwälten nur dazu, zu zeigen, wie es möglich ist, ein Gesetz, mit einer klaren Zielsetzung so anzuwenden und auszulegen, dass man den Gesetzgeber quasi dazu zwingt, das ursprüngliche Gesetzesvorhaben nochmals zu überdenken, zu korrigieren und neu zu fassen. Insoweit kann es kaum noch überraschen, dass niemand für die legislative Fehlleistung die Verantwortung übernehmen will. Immerhin hat die jetzige Mietpreisbremse es nicht verhindern können – auch nur ansatzweise nicht– dass die Mieten im letzten Jahr um 8,8 % gestiegen d. h. explodiert sind. Die Korrektur kommt spät, wenn nicht sogar zu spät und hilft den Mietern nicht weiter, die in der Vergangenheit aufgrund der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen ihre Wohnungen aufgeben mussten und dem völlig chaotischen Wohnungsmarkt ausgeliefert waren. Jetzt soll dem Vermieter, der mit der Absicht die Mieter aus der Wohnung zu drängen umfangreiche Modernisierungsarbeiten ausführt, sogar ein Ordnungsgeld angedroht werden. Auch diese Androhung dürfte wohl eine Luftnummer sein, wie will ein Ordnungsamt dem Vermieter die böswillige Absicht eigentlich nachweisen. Ein Nichttrost für diejenigen, die in der Vergangenheit

darunter gelitten haben, dass ihnen plötzlich das Wasser abgedreht wurde, der Strom zufällig ausgefallen ist und sie auf einer Baustelle gelebt haben, und dann letztendlich, gerade mit Hinblick auf die zu erwartende erhebliche Mietsteigerung, genervt das Mietverhältnis aufgegeben haben. Des Weiteren ist vorgesehen für einen vorübergehenden Zeitraum die Modernisierungsbedingte Mieterhöhung auf 8% zu beschränken und auf maximal drei Euro Mieterhöhung – ein Vorschlag, der bereits im Juli 2017 vom Chef der Vonovia AG unterbreitet wurde (!) – in den nächsten sechs Jahren für sämtliche Modernisierungsarbeiten zu begrenzen. Der Berliner Senat geht sogar noch weiter. Danach sollen alle Ausnahmeregelungen gestrichen werden. Die Bremse sollte auch für möblierte Wohnungen gelten und auch für umfassend modernisierte und der Bestandsschutz für hohe Altmieten sollte gestrichen werden. Mieterhöhungen sollten nur noch mit dem Mietspiegel begründet werden können und nicht mit einem Gutachten. Seien wir ehrlich, haben Sie nicht auch das Gefühl, dass es hier in erster Linie um sozialdemokratische Parteipolitik geht? Denn mit dieser Gesetzeskorrektur will man doch nur versuchen die Wähler wieder zurück zu gewinnen, die sich in Anbetracht der bisherigen ausgefallenen Mietenpolitik der SPD mit Grausen von der Partei abgewandt haben. Wohlwissend, dass der bundesdeutsche Koalitionspartner eine ganz andere Klientelpolitik betreibt. Für diesen Koalitionspartner hat das christliche C offensichtlich nur Bedeutung im Zusammenhang mit dem Aufhängen von Kreuzen in Amtsstuben. Man wird sicherlich einmal die Frage klären müssen, ob es notwendig ist, derart hohe Wohnungsbestände den privaten Vermietern zu überlassen. Dort liegt das Grundübel der jetzigen Situation. Sollen doch die Aktionäre, die in Wohnungsbestände investieren lieber Aktien der Banken erwerben, die ihnen ohne Ende das Geld ausgeschüttet haben, damit Vermietergesellschaften in die Lage versetzt werden, den in der Vergangenheit geordneten Wohnungsmarkt zu ruinieren. Eine Ohrfeige verdienen aber auch die, die in der Vergangenheit den öffentlichen Wohnungsbestand ohne jede Absicherung für die Mieter in private Hände abgegeben haben. In Anbetracht der erkennbaren Not der betroffenen Mieter und in Kenntnis der sich abzeichnenden Altersarmut – weil man mit den Renten die Mieten dann nicht mehr bezahlen kann – wächst das Verständnis für diejenigen, die für sich festgestellt haben, egal ob „S“ oder „C“ am Ende tun uns alle weh.

Herzlichst,
Ihr Michael Müller-Degenhardt,
Vorstandsvorsitzender

Bei uns kein „Sommerloch“

Trotz der Berliner Sommerferien werden wir den Umfang unseres Beratungsangebotes aufrechterhalten. Die persönlichen wie auch die telefonischen Beratungen finden zu den gewohnten Beratungszeiten statt. Wir bitten allerdings um Verständnis, dass wir nicht in jedem Fall die Beratung durch den „Wunschanwalt“ gewährleisten können. Auch kann es zu einem längeren Terminvorlauf kommen. Ein „Sommerloch“ jedoch gibt es bei uns nicht!

Mitgliederversammlung

Am 30. Mai 2018 fand die ordentliche Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. statt. Wichtiger Tagesordnungspunkt war die Wahl des Vorstandes. Zum Vorstandsvorsitzenden wurde Rechtsanwalt und Notar a.D. Michael Müller-Degenhardt gewählt. Beisitzer im Vorstand sind Rechtsanwältin und Notarin Gisela Rönnbeck, Rechtsanwalt und Notar a.D. Bernhard Zuther, Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher sowie Rechtsanwältin Kati Selle. Damit kann der bisherige Vorstand seine erfolgreiche Arbeit fortsetzen.

Aktualisierung persönlicher Daten

Im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten der Datenschutz-Grundverordnung ist es erforderlich, eine Überprüfung der uns überlassenen Mitgliederdaten durchzuführen. Die Kommunikation mit Ihnen ist uns sehr wichtig!

Wir bitten daher, uns gegenüber bekannt gegebene persönliche Angaben stets auf dem aktuellen Stand zu halten! Sind Sie umgezogen, teilen Sie bitte Ihre neue Anschrift mit! Haben sich Ihre Kontodaten verändert, sollte auch das bei uns angezeigt werden! Besonderes Augenmerk möchten wir auf die Bitte legen, veränderte Telefonnummern (z.B. Mobilfunknummern) und Mailadressen mitzuteilen! Bei Terminabsagen, -verschiebungen oder -verlegungen kann diese Kommunikationsmöglichkeit hilfreich sein!

Wir bitten Sie daher auch, die auf Seite 12 abgedruckte Einwilligungserklärung zu unterzeichnen und uns zukommen zu lassen!

Vielen Dank!

Zahlungsverkehr

Aus gegebenem Anlass bitten wir nochmals eindringlich, bei Überweisungen oder Einzahlungen den Namen des Mitgliedes und vor allem die Mitgliedsnummer im Verwendungszweck zu vermerken. Zahlungen können anderenfalls mangels Zuordnungsmöglichkeit nicht dem jeweiligen Mitgliederkonto gutgeschrieben werden. Erst nach Rücksprache können wir anhand weiterer Daten in einem aufwendigen Procedere den Zahlungseingang feststellen und den Zahlbetrag zuordnen. Das sorgt bei Ihnen für Verärgerung und bei uns für unnötigen Aufwand!

Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbund Berlin e.V. vom 30. Mai 2018

Am 30. Mai 2018 fand im Logenhaus Berlin, Emser Straße 12-13, Berlin-Wilmersdorf die satzungsgemäß einberufene und durchgeführte Mitgliederversammlung des Jahres 2018 statt.

Beginn der Veranstaltung 18.20 Uhr. Die Sitzung endete um 20.15 Uhr.

Anwesende Teilnehmer:
Bei Versammlungsbeginn:
70 stimmberechtigte Mitglieder,
ab 19.10 Uhr:
71 stimmberechtigte Mitglieder

TOP 1

Der Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Müller-Degenhardt, begrüßt alle trotz der hochsommerlichen Temperaturen erschienenen Mitglieder und dankt für deren Erscheinen.

TOP 2

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

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

TOP 3

Herr Müller-Degenhardt stellt die Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung 2017, abgedruckt in der Ausgabe 3/2017 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ zur Abstimmung. Die Abstimmung erfolgt mittels ausgegebener Stimmkarten in offener Wahl. Das Protokoll wird durch die Mitgliederversammlung ohne Enthaltung und ohne Gegenstimme einstimmig genehmigt.

TOP 4

Herr Müller-Degenhardt referiert über die aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin. Diese ist nach seinen Worten vor allem durch zwei Problemschwerpunkte gekennzeichnet. Nämlich zum einen durch den Wohnungsmangel und zum anderen, durch das ständig inzwischen dramatisch ansteigende Mietenniveau.

Die Mieten sind im letzten Jahr im Durchschnitt um 8,8% gestiegen. Während man in der Vergangenheit noch ca. 30% des verfügbaren Nettoeinkommens als vernünftiges Verhältnis zwischen Mietbelastung und verfügbarem Einkommen angesehen hat, muss man jetzt wohl davon ausgehen, dass die 50% Grenze längst erreicht ist. Der Senat plant im neuen Jahr ca. 6000 neue Wohnungen und im Bereich der bestehenden Mietverhältnisse soll der Mietanstieg auf höchsten 2% reduziert werden. Nach wie vor besteht aber das Problem im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Es werden immer noch mehr Wohnungen aus der sozialen Bindung entlassen als neue errichtet werden. Die verzögerte Bautätigkeit in Berlin hat mehrere Ursachen. Eine der Ursachen ist die ungünstige Verteilung der Verantwortlichkeiten zwischen den Bezirken und dem Senat. Die Bezirke lassen sich ihre Planungshoheit nicht so einfach nehmen. Berücksichtigt man aber weiter, dass jeder zweite Berliner Haushalt dem Grunde nach Anspruch auf eine soziale Wohnung hätte aber nur jeder siebte Haushalt eine sozial gebundene Wohnung erhält, dann erkennt man einmal mehr, dass hier in Berlin etwas schief läuft. Hier gilt der alte Satz „wer nicht weiter weiß, gründet einen Arbeitskreis“. So gibt es auf Landesebene zunächst eine Wohnungsbauleitstelle und für den Fall, dass gleichwohl Wohnungs-

bauprobleme nicht gelöst werden können, gibt es noch einen übergeordneten Koordinierungskreis. Ist auch auf dieser Ebene keine Lösung möglich, dann soll der Senat tätig werden. Ein großes Problem ist auch das nicht koordinierte Abstimmungsverhalten zwischen Senat, den einzelnen Bezirken vertreten durch die BIM (Berliner Immobilienmanagement) und der Bima (Bundesimmobilienagentur) die die Bundesregierung als Eigentümer vieler Flächen hier in Berlin vertritt. Obgleich Berlin ein erstes Zugriffsrecht hat, ist Berlin nicht in der Lage, dieses geordnet auszuüben. Dieses erste Zugriffsrecht steht Berlin natürlich nur dann zu, wenn Berlin die Absicht hat, die Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu übernehmen. Dazu zählen in erster Linie die Errichtung von Kitas, Schulen oder die Flächen werden für Objekte im sozialen Wohnungsbau benötigt. Sofern Berlin dann nicht in der Lage ist, eine derartige Zweckbindung einzugehen, werden die Objekte auf dem freien Bietermarkt angeboten. In Anbetracht des Zustandes der Berliner Verwaltung (die Verwaltung hat sich einfach nicht geäußert) oder die Abstimmung zwischen Senat und den einzelnen Bezirken hat sich ohne Ende verzögert, musste der Bund sich wiederholt für den freien Bietermarkt entscheiden.

TOP 5

Rechtsanwalt Müller-Degenhardt erteilt Frau Rechtsanwältin Rönnbeck das Wort für den Jahresbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017.

Der Verein erlangt einen weiteren Zuwachs des Mitgliederbestandes um rund 3 % und zählt nunmehr rund 36.800 Mitglieder.

Er erwirtschaftete Erlöse von 1,709055 Millionen €. Hiervon entfallen 1,622 Millionen € auf Beitragseinnahmen. Hiervon wurden rund 600.000,00 € in der Hauptgeschäftsstelle, 400.000,00 € in der Zweigstelle Torstraße, 390.000,00 € in der Zweigstelle Neukölln und 185.000,00 € in der Zweigstelle Müllerstraße erwirtschaftet.

Die größte Position im Ausgabenhaushalt lag bei 568.000,00 € Kosten der Rechtsberatung. Durch Einführung weiterer Beratungsschienen wurde die Rechtsberatung in 2017 deutlich ausgeweitet. Das Beratungsangebot für die sehr intensiv genutzte Telefonsprechstunde wurde auf vierzehn Stunden wöchentlich erweitert, wobei jeweils gleichzeitig zwei Berater zur Verfügung stehen. Die über einen Zeitraum von achtzehn Jahren konstant gebliebenen Rechtsberaterhonorare wurden um 19 % angehoben.

Die Personalaufwendungen betrugen 430.000,00 €, im Dezember 2017 wurde eine Gehaltserhöhung von 4 % wirksam.

Die weiteren Ausgaben verteilen sich auf 150.000,00 € für die Mitgliederzeitschrift (Herstellung und Versand), 90.000,00 € Mietaufwendungen und Bürokosten).

Insgesamt ergab sich ein Überschuss von rund 125.000,00 €, der im laufenden Geschäftsjahr 2018 für die Renovierung und Ertüchtigung der Geschäftsstellen verwandt werden soll.

TOP 6

Die Rechnungsprüferin, Frau Schulz, verliest den Rechnungsprüfungsbericht mit dem Ergebnis, dass die Prüfung keinen Anlass zu Beanstandungen ergab.

TOP 7

Auf der Grundlage des Geschäftsberichts und des Rechnungsprüfungsberichts wird der Vorstand durch die Mitgliederversammlung, bei Enthaltung der Mitglieder des Vorstandes, einstimmig entlastet.

TOP 8

Für die Wahl des Vorstandsvorsitzenden übernimmt Rechtsanwalt Schirmacher die Versammlungsleitung. Er richtet an die namentlich eingegangenen Wahlvorschläge die Frage, wer für die Wahl des ersten Vorsitzenden kandidiert. Herr Müller-Degenhardt erklärt seine Kandidatur. Herr Schirmacher stellt fest, dass das Vereinsmitglied, Frau Frigga Döscher, innerhalb der Vorschlagsfrist gem. § 10 der Satzung sich selbst zur Wahl des Vorstands vorgeschlagen hat, in der Versammlung aber nicht erschienen ist. Weil insoweit die Frage an Frau Döscher nicht gerichtet werden kann, ob sie für die Wahl des Vorsitzes kandidiert, wird dieses unterstellt.

Durch einstimmigen Beschluss der Mitgliederversammlung erfolgt

die Wahl des ersten Vorsitzenden im Wege offener Stimmenabgabe, mittels der bei Versammlungsbeginn ausgegebenen Stimmkarten.

Bei der so durchgeführten Abstimmung entfielen siebzig Stimmen (einstimmig) auf Herrn Müller-Degenhardt, auf Frau Döscher null Stimmen.

Herr Müller-Degenhardt nimmt die Wahl zum Vorsitzenden an und ist somit für weitere drei Jahre in seinem Amt bestätigt.

Im Anschluss erfolgt die Wahl der vier Beisitzer. Die Wahl wird, mangels Praktikabilität einer offenen Wahl, geheim durchgeführt. Es liegen Wahlvorschläge für Frau Rechtsanwältin Rönnbeck, Frau Rechtsanwältin Selle, Herrn Rechtsanwalt Schirmacher und Herrn Rechtsanwalt Zuther vor. Sie erklären ihre Bereitschaft zur Kandidatur. Bezüglich des Wahlvorschlages Rechtsanwältin Döscher wird nunmehr wiederum unterstellt, dass sie auch für den Posten des Beisitzers kandidiere.

Die Wahl erfolgt satzungsgemäß, wie auch in der Einladung zur Mitgliederversammlung nochmals dargestellt, mittels der sogenannten Gesamtlistenwahl. An die wahlberechtigten Mitglieder werden Stimmzettel mit den Namen der fünf Kandidaten ausgegeben. Jedes Mitglied wählt einzeln in einer der vorbereiteten Wahlkabinen.

Es erfolgt die öffentliche Auszählung der Stimmabgaben. Herr Schirmacher verkündet sodann das Wahlergebnis wie folgt:

Frau Rönnbeck: 63 Stimmen, Frau Selle: 61 Stimmen, Herr Schirmacher: 58 Stimmen, Herr Zuther: 57 Stimmen, Frau Döscher: 4 Stimmen.

Frau Rönnbeck, Frau Selle, Herr Schirmacher und Herr Zuther erklären, die Wahl anzunehmen und sind somit als Beisitzer für weitere drei Jahre gewählt.

Für das Amt des Rechnungsprüfers kandidieren die bisherigen Rechnungsprüfer, Frau Schulz und Herr Zipse. Die Wahl erfolgt offen, mittels der ausgegebenen Stimmkarten. Herr Zipse und Frau Schulz werden, bei jeweils einer Enthaltung, einstimmig gewählt und nehmen die Wahl an.

TOP 9

Es liegen keine Anträge vor.

TOP 10

Verschiedenes: Es erfolgen drei Wortbeiträge aus der Mitte der Versammlung. Hierbei regt ein Mitglied an, dass durch den gewählten Vorstand, außerhalb der satzungsgemäß durchzuführenden Mitgliederversammlung mindestens einmal jährlich ein Diskussionsforum zu Schwerpunktthemen des Mietrechts veranstaltet wird.

TOP 11

Herr Müller-Degenhardt schließt die Versammlung um 20.15 Uhr, mit nochmaligem Dank an die erschienenen Mitglieder.

Vorstandsvorsitzender
Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt

Protokollführer
Rechtsanwalt Bernhard Zuther

Ratgeber der Verbraucherzentrale zu den Themen:

Meine Daten gehören mir

- Datenspuren und Ihre Rechte
- Datenschutz im Internet
- Unerwünschte Werbung
- Einkauf im Laden und im Internet
- Telekommunikation
- Soziale Netzwerke
- Institutionen und Behörden

Buch: 9,90 Euro
zzgl. Versandkosten, inkl. MwSt.
1. Auflage 2010

Noch nie wurden so viele Daten wie heute gesammelt, analysiert und für Geschäfte genutzt. Selbst renommierte Unternehmen oder Institutionen wie Krankenkassen kommen ins Visier der Datenschützer. Denn auch sie nehmen es mit dem Datenschutz nicht so genau. Hilflos sind Sie den Datenspionen aber nicht ausgeliefert. Der Ratgeber zeigt, wie Sie sich schützen und sparsamer mit Ihren persönlichen Daten umgehen können.

Reparaturen zu Hause

- Arbeitstechniken, Grundausstattung und Zubehör
- Möbel pflegen, ausbessern und restaurieren
- Böden, Decken, Wände und Treppen renovieren
- Türen und Fenster reparieren und gegen Einbrüche sichern
- Elektrische Anlagen und Geräte – Probleme beheben, aber sicher!
- Sanitärinstallationen und Heizungsanlagen warten und reparieren
- Eigentums- und Mietwohnung – Was erlaubt ist, und was nicht

Buch: 19,90 Euro
zzgl. Versandkosten, inkl. MwSt.
1. Auflage 2013

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. 6, 11: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken:
S. 7: Verbraucherzentrale

© Fotos:
S. 21: Andreas Praefcke, S. 22: Mr. Wissenschaft, S. 22, 23: Kvikk, S. 23: Pantona, Molgreen

fotolia: Titelseite: oatawa
S. 2, 9: Eisenhans, S. 8: v.poth, S. 10: Michael Rosskothen, S. 11: JiSign, S.14, 15: Blackosaka, S. 15: m.schuckart, S. 22: Thomas Reimer

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 20.06.2018

Wohnflächenabweichung

BGH gibt erneut bisherige Rechtsprechung auf

Den Mietrechtspraktiker mag angesichts der aktuell über die Maßen angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt kaum mehr etwas überraschen – so auch nicht die konsequente Aufgabe bisheriger Rechtsprechung durch den Bundesgerichtshof. Die Richter des u.a. für die Wohnraummiete zuständigen VIII. Zivilsenats zeigen sich erneut „flexibel" im Umgang mit ihrer bis dato geltenden langjährigen Rechtsprechung zur Wohnflächenabweichung und verfolgen neuere Denkansätze beharrlich weiter. Nicht, dass die neuerlich ergangene Entscheidung zu Fragen der Wohnflächenabweichung für den Mietrechtsexperten unerwartet ergeht, so zeigt sie gleichwohl, dass nach der fast vollständigen Neubesetzung des VIII. Zivilsenates „ein frischer Wind weht".

Noch in seiner Entscheidung vom 31.Oktober 2007 – VIII ZR 261/06 urteilte der Bundesgerichtshof wie folgt: „Weicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche ab, so ist der Abrechnung von Betriebskosten die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Abweichung nicht mehr als 10 % beträgt."

Jedoch bereits im Rahmen des Senatsurteils vom 18. November 2015 (VIII ZR 266/14) hatten sich die Richter mit dem grundsätzlichen Ansatz der 10-Prozent-Hürde bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete kritisch auseinander gesetzt. Der Senat hatte entschieden, dass es im Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) nur auf die tatsächliche Wohnungsgröße ankommt. § 558 BGB soll es dem Vermieter ermöglichen, eine angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen. Für den Vergleich ist deshalb allein der objektive Wohnwert der zur Mieterhöhung anstehenden Wohnung maßgeblich, während etwaige Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Wohnungsgröße im Mieterhöhungsverfahren keine Rolle spielen können, denn sonst würden nicht die tatsächlichen, sondern vertraglich fingierte Umstände berücksichtigt. An seiner früheren Rechtsprechung, dass der Vermieter sich an einer im Mietvertrag zu niedrig angegebenen Wohnfläche festhalten lassen muss, wenn die Abweichung nicht mehr als zehn Prozent beträgt, hielt der Senat schon zu diesem Zeitpunkt nicht mehr fest.

In einer am 18. Juni 2018 veröffentlichten Entscheidung (Urteil vom 30. Mai 2018 - VIII ZR 220/17) weicht der VIII. Zivilsenat von seiner früheren Rechtsprechung zu Nebenkostenabrechnungen bei Wohnflächenabweichungen ausdrücklich ab und verfestigt den notwendigen Ansatz eines objektiven Maßstabes: „Sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben (vgl. etwa § 556a Abs. 1 BGB, § 7 Abs. 1 HeizkostenV) 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."

Im Ergebnis bedeutet dies für die Mietrechtspraxis, dass im Rahmen der Abrechnung über Betriebs- und Heizkostenvorschüsse stets – unabhängig vom Umfang einer Wohnflächenabweichung – die tatsächliche und nicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche berücksichtigt werden muss.

Bei der hier kommentierten Entscheidung lag der Sachverhalt so, dass die tatsächliche Wohnfläche mit 78,22 m² größer war als die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche (74,59 m²). Der Vermieter rechnete über die Heizkostenvorschüsse unter Zugrundelegung der tatsächlichen Quadratmeterzahl ab. Das wollten die Mieter nicht akzeptieren und korrigierten die Heizkostenabrechnungen unter Berücksichtigung der kleineren Wohnfläche, so dass sich ein geringerer Kostenanteil ergab. Dem Ansinnen der Mieter entsprachen die Richter allerdings nicht und verwiesen zur Begründung ihrer Entscheidung auf den bereits im Rahmen der Rechtsprechung zu Mieterhöhungen bei Wohnflächenabweichungen verfolgten Ansatz, dass anders als bei der Frage einer Beschaffenheitsvereinbarung (Minderungsrecht) für die Erstellung einer Nebenkostenabrechnung ausschließlich objektive Kriterien entscheidend seien. Etwaige von subjektiven Vorstellungen geprägte Parteivereinbarungen zur Wohnfläche können nicht der Maßstab für die Abrechnung der einzelnen Nutzer einer Abrechnungseinheit sein.

Wörtlich heißt es:

„Auch wenn bei der Umlage von Betriebskosten absolute Verteilungsgerechtigkeit nicht zu erreichen sein mag und eine solche auch vom Gesetz nicht verlangt wird, erfordert eine in der gebotenen Gesamtschau angemessene und nach allen Seiten hin interessengerechte Verteilung von Betriebskosten doch jedenfalls grundsätzlich, dass objektiv entstandene und für eine geschlossene Wirtschaftseinheit (im Streitfall: für mehrere Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus) einheitlich erfasste Betriebskosten (hier: Heizkosten) nach einem objektiven Abrechnungsmaßstab umgelegt werden, der gleichermaßen für alle zur Wirtschaftseinheit zählenden Nutzer gilt. Damit scheiden im Allgemeinen subjektive Vorstellungen einzelner Mietvertragsparteien zur Wohnungsgröße, die ihren Ausdruck in einer Beschaffenheitsvereinbarung zur Wohnfläche gefunden haben, schon von vornherein als tauglicher Abrechnungsmaßstab aus…. Auch erwähnt die Heizkostenverordnung mehrfach den Begriff der ‚anerkannten Regeln der Technik' (so in § 5 Abs. 2 Satz 2, § 7 Abs. 1 Satz 3, § 9 Abs. 1 Satz 5, § 9b Abs. 2), der eher darauf hindeutet, dass der Verordnungsgeber in erster Linie in diesen Regeln niedergelegte objektive Kriterien für die Heizkostenverteilung als maßgeblich ansieht. Dies spricht ebenfalls dafür, die tatsächlichen Verhältnisse bei der Abrechnung nach Wohnflächenanteilen heranzuziehen."

In der Praxis muss sich nun zeigen, in welchem Umfang diese Entscheidung bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen relevant ist. In der Regel ist den Mietern oft nicht bekannt, wie groß die tatsächliche Wohnfläche Ihrer Wohnung ist – zudem die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag nicht zu den zwingenden Informationen zählt. Ebenso zahlreich sind die Fälle, in denen eine nachträgliche Korrektur der Wohnflächengröße erforderlich ist, weil der Ansatz von Flächen z.B. für Balkone oder Terrassen streitig ist. Fraglich in diesem Zusammenhang ist auch, ob bereits erstellte Nebenkostenabrechnungen bei Bekanntwerden einer Wohnflächenabweichung nachträglich – gegebenenfalls nach Ablauf der Abrechnungsfrist – zu korrigieren sind.

Für die Mieter jedenfalls lohnt es sich nunmehr umso mehr, die Wohnfläche der angemieteten Wohnung – zunächst ohne Hinzuziehen des Vermieters – zu überprüfen. Ist die tatsächliche Wohnfläche dann geringer als der in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigte Flächenansatz, kann eine Korrektur der Abrechnung gefordert werden.

BGH, Urteil vom 30. Mai 2018 – VIII ZR 220/17
siehe auch unter www.bundesgerichtshof.de

Aktuelles aus Berlin

Bundesratsinitiative zur Anpassung des Gewerbemietrechts beschlossen – Beschleunigte Baulandbereitstellung für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften – Vorkaufsrechte in Erhaltungsgebieten – Mieterhöhungen für Berliner Mieterhaushalte weiter begrenzt

Bundesratsinitiative zur Anpassung des Gewerbemietrechts beschlossen

Der Senat hat auf Vorlage des Senators für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung, Dr. Dirk Behrendt, eine Bundesratsinitiative zur Anpassung des Gewerbemietrechts beschlossen.

Für Gewerbemietende soll ein gesetzlicher Anspruch auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses zu den bislang geltenden Konditionen geschaffen werden. Auf der Grundlage dieses Verlängerungsanspruchs sollen Mieter erreichen können, dass das Mietverhältnis eine Dauer von zehn Jahren ab der Überlassung erhält. Es sollten dabei sachgerechte Ausnahmen zugelassen werden. Ferner sollte dem Vermieter die Befugnis eingeräumt werden, der Verlängerung zu widersprechen, wenn er an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses ein schutzwürdiges Interesse hat. In diesem Fall wäre der Mieter angemessen zu entschädigen.

Beschleunigung der Baulandbereitstellung für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Für den Wohnungsneubau geeignete, gut erschlossene und gleichzeitig bezahlbare Grundstücke werden in Berlin mehr und mehr zur Mangelware. Doch genau sie bilden die Grundvoraussetzung, um Neubauten mit Mieten zu realisieren, die sich auch Berlinerinnen und Berliner mit einem geringen und mittleren Einkommen leisten können.

Der Senat hat deshalb eine von der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, eingebrachte Vorlage zur Beschleunigung der Baulandbereitstellung für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zum Zwecke des Wohnungsbaus beschlossen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden so beim Erreichen ihrer Neubauzielzahlen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ aktiv durch das Land Berlin unterstützt.

Öffentliche Grundstücke werden bevorzugt landeseigenen Wohnungsunternehmen kostenfrei als Sachwerteinbringung zur Verfügung gestellt (Einbringungsprozess). Im Gegenzug verpflichten sich diese, 50 Prozent des neu zu errichtenden Wohnraums mietpreis- und belegungsgebunden anzubieten. Die Evaluation des Einbringungsprozesses zeigt nun, dass dieser Prozess komprimierter und zügiger erfolgen muss und kann. Künftig sollen deshalb zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt und so schnell wie möglich die notwendigen Planungsprozesse ausgelöst werden.

Der Senat und das Abgeordnetenhaus von Berlin haben bislang die Einbringung von über 170 Grundstücken als Sachwerteinlage an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) beschlossen. Diese und die weiteren vorgesehenen Flächen sollen nun durch die vereinbarte Verfahrensstraffung beschleunigt den Wohnungsbaugesellschaften zugeführt werden.

Hierzu wird die Wertermittlung seitens der BIM sofort nach Beschluss-

fassung im Portfolioausschuss eingeleitet. Kostenrelevante Bodenlasten fließen in die Verkehrswertermittlung der Grundstücke ein. Zeitgleich wird eine Sammelvorlage für Senat und Abgeordnetenhaus vorbereitet. Sofort nach Beschlussfassung kann die Beurkundung erfolgen. Der Senat erwartet sich von diesem Vorgehen einen schnelleren Baubeginn auf den für Wohnungsbau geeigneten landeseigenen Grundstücken.

Wahrnehmung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2015 bis 2017

Der Senat hat auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, einen Bericht zum Vorkaufsrecht beschlossen. Dieser erste Bericht an das Abgeordnetenhaus bildet die Entwicklung zur Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten vom 1. Januar 2015 bis einschließlich 31. Dezember 2017 ab. Künftig wird ein jährlicher Fortschrittsbericht vorgelegt.

2017 wurden erstmalig zahlreiche Abwendungen erklärt bzw. vereinbart. Es wurde in 16 Fällen ein Vorkaufsrecht ausgeübt und es gab 14 Abwendungsfälle. Insgesamt konnten dadurch 674 Wohnungen gesichert werden (davon 472 rechtskräftig).

Um ein Vorkaufsrecht ausüben zu können, müssen die Bezirke in einer sehr kurzen, festgelegten Zeit tätig werden. Um dies zu gewährleisten und ein einheitliches Prüfverfahren innerhalb der Bezirke zu ermöglichen, steht seit 15. August 2017 das vom Senat beschlossene Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten im Land Berlin zur Verfügung.

Die Entwicklung der Prüf-, Ausübungs- und Abwendungsfälle in Bezug auf potenzielle Vorkaufsrechte in sozialen Erhaltungsgebieten hat also nach ersten Fällen in den Jahren 2015 und 2016 im Jahr

2017 eine rasante Entwicklung genommen. Dies ist auf die enorm gestiegenen Bodenpreise und die Festlegung weiterer Milieuschutzgebiete durch die Bezirke (erlassenen Erhaltungsverordnungen) zurückzuführen.

In diesem Jahr wurde bereits bis zum 22. März 2018 fünfmal von einem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht und es gibt bislang sieben weitere Abwendungsfälle. Somit konnten auf diesem Wege in diesem Jahr bereits 284 Wohnungen gesichert werden.

Mieterhöhungen für Berliner Mieterhaushalte werden weiterhin begrenzt

Allgemeine Mieterhöhungen dürfen in Berlin auch zukünftig nur maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren betragen. Der Senat hat heute auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, die Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen erlassen. Die Verordnung sichert in ganz Berlin für weitere fünf Jahre eine niedrigere Kappungsgrenze für allgemeine Mieterhöhungen als im Großteil der anderen Bundesländer.

Die abgesenkte Kappungsgrenze von maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren ergänzt die bereits bestehende Kappung, dass allgemeine Mieterhöhungen höchstens bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete führen dürfen.

Aufgrund der im April 2017 geschlossenen Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurden die Mieterhöhungen für rund 300.000 Mieterhaushalte bereits auf höchstens zwei Prozent jährlich begrenzt. Mit der neuen Kappungsgrenzenverordnung profitieren im Rahmen des bundesgesetzlich Möglichen auch die anderen Berliner Mieterinnen und Mieter von einer sozialen Mietenpolitik im Land Berlin.

Datenschutz-Grundverordnung

Ihre Daten sind bei uns in sicheren Händen

Sehr geehrte Mitglieder,

seit dem 25.5.2018 gilt die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung. Sie regelt den Umgang mit personenbezogenen Daten europaweit gesetzlich neu und einheitlich. Im Mittelpunkt stehen dabei die Rechte der Verbraucher und der Schutz der persönlichen Daten jedes Einzelnen.

Obgleich der Schutz Ihrer Privatsphäre für uns – nicht zuletzt aufgrund der anwaltlichen Verschwiegenheitspflicht – schon in der Vergangenheit ein hohes Gut war, sieht sich der Mieterschutzbund Berlin e.V. weiteren gesetzlichen Anforderungen gegenüber.

Damit wir auch zukünftig Ihre mietrechtlichen Angelegenheiten datenschutzkonform betreuen können, benötigen wir von Ihnen eine schriftliche Einwilligung sowohl im Hinblick auf die Speicherung von Mitgliederdaten als auch hinsichtlich der Art und Weise unserer Kontaktaufnahme.

Anliegend finden Sie unsere datenschutzrechtliche „Einwilligungserklärung". Wir bitten Sie, dieses Formular auszufüllen und uns unterzeichnet zeitnah zurück zu senden. Gern bringen Sie die Erklärung auch anlässlich Ihrer Beratung in die Geschäftsstelle mit.

Die Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten erfolgt auf freiwilliger Basis. Ihr Einverständnis können Sie ohne nachteilige Folgen für Sie verweigern bzw. jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Dies berührt nicht die Rechtmäßigkeit der bisher auf der Grundlage dieser Einwilligung erfolgten Verarbeitung. Ihr Widerrufsrecht können Sie postalisch gegenüber dem Mieterschutzbund Berlin e. V., Hauptgeschäftsstelle, Konstanzer Str. 61, 10707 Berlin oder auch per Mail an: *zentrale@mieterschutzbund.berlin wahrnehmen.*

Allgemeine Informationen zur Datenverarbeitung und zu Ihren Rechten finden Sie nachfolgend in unserer Datenschutzerklärung sowie unter *www.mieterschutzbund.berlin.* Bei Fragen wenden Sie sich an den Mieterschutzbund Berlin e.V., Hauptgeschäftsstelle, Konstanzer Str. 61, 10707 Berlin oder direkt an unsere Datenschutzbeauftragte unter: *datenschutz@mieterschutzbund.berlin.*

Einwilligungserklärung

Ich, Frau/Herr_____, Mitgliedsnummer_____, bin damit einverstanden, dass der Mieterschutzbund Berlin e.V., ggf. auch unter Einschaltung eines beauftragten Dienstleisters, meine von mir im Rahmen der Mitgliedschaft angegebenen Daten speichert, verarbeitet und verwendet. Ich bin bei einer von mir gewünschten Kontaktaufnahme einverstanden, dass dies auch postalisch, per E-Mail oder Telefon erfolgen kann.

Diese Einwilligung ist freiwillig. Ich kann sie jederzeit widerrufen.

_____ _____

Ort, Datum Unterschrift

Datenschutzerklärung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Informationen zu Datenverarbeitung und Betroffenenrechten

Datenerhebung und -verarbeitung

Der Mieterschutzbund Berlin e.V. ist Dienstleister im Bereich der Rechtsberatung in Wohnungsangelegenheiten. Mitglieder des Vereins können sich durch mietrechtlich spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte rechtlich zu diesem Themenbereich beraten lassen. Die Finanzierung dieses Beratungsangebotes erfolgt durch die Erhebung von Mitgliedsbeiträgen.

Zudem bietet der Mieterschutzbund Berlin e.V. zusätzlich die Möglichkeit des Abschlusses einer Mietrechts-Prozess-Rechtschutzversicherung über einen Gruppenversicherungsvertrag.

Um diese Dienstleistung anbieten zu können, verarbeitet der Mieterschutzbund Berlin e.V. die dafür erforderlichen Daten. Diese Daten werden bei uns zur Erfüllung des Mitgliedschaftsvertrages, zur Wahrung berechtigter Interessen des Vereins oder aufgrund einer vom Mitglied ausdrücklich abgegebenen Einwilligungserklärung erhoben.

Wir verarbeiten regelmäßig Daten folgender Kategorien:

1. Daten zur Person (z.B. Name, Geburtsdatum, Anschrift, Kommunikationsdaten)
2. Daten zur Mitgliedschaft und deren Anbahnung
3. Daten zum Verlauf der Mitgliedschaft (z.B. zu wahrgenommenen Terminen)
4. Beitrags- und Zahlungsdaten
5. Daten zur Rechtschutzversicherung
6. Daten zu personengebundenen Leistungen des Vereins
7. Daten zu gesetzlichen Vertretern oder Bevollmächtigten

Eine Übermittlung von Daten zur Person – Name, Anschrift sowie Kommunikationsdaten, Mitgliedsnummer – erfolgt im Rahmen der Zustellung der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ an die Druckerei sowie den Subunternehmer der Druckerei, der für den postalischen Versand verantwortlich zeichnet. Im Übrigen werden Daten von uns nicht an Dritte weitergegeben.

Ihre Daten werden für die Wahrnehmung der Dienstleistungspflicht durch den Verein und auch darüber hinaus gespeichert und anschließend gelöscht. Die Dauer der Speicherung von personenbezogenen Daten durch den Mieterschutzbund Berlin e.V. ist abhängig von gesetzlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationsfristen (zwei bis zehn Jahre) sowie gesetzlichen Verjährungsfristen (regelmäßige Verjährung drei Jahre, max. dreißig Jahre). Mitgliederakten werden von uns sieben Jahre aufbewahrt und anschließend unter Einhaltung der Datenschutzvorschriften vernichtet. E-Mails löschen wir jeweils zum Quartalsende.

Betroffenenrechte

- Recht auf Auskunft über verarbeitete Daten (Art. 15 DS-GVO)
- Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten (Art. 16 DS-GVO)
- Recht auf Löschung (Art. 17 DS-GVO)
- Recht auf Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DS-GVO)
- Widerspruchsrecht (Art. 21 DS-GVO)
- Recht auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DS-GVO)
- Bei Datenverarbeitung aufgrund einer Einwilligung besteht das Recht, diese mit Wirkung für die Zukunft jederzeit zu widerrufen.

Verantwortlicher und Datenschutzbeauftragter

Verantwortlich für die Einhaltung der Datenschutzvorschriften ist der Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V., zu erreichen über die Hauptgeschäftsstelle, Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin.

Haben Sie Fragen oder sind Sie der Ansicht, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten unrechtmäßig erfolgt, haben Sie die Möglichkeit, sich an den Verein oder an den Datenschutzbeauftragten des Vereins zu wenden.

Unseren Datenschutzbeauftragten erreichen Sie unter:
Datenschutzbeauftragter des Mieterschutzbundes Berlin e.V., Hauptgeschäftsstelle, Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin, datenschutz@mieterschutzbund.berlin

Beschwerdemöglichkeit

Sie haben die Möglichkeit, sich bei der Aufsichtsbehörde zu beschweren, wenn Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten nicht entsprechend der Vorgaben der DS-GVO oder des BDSG erfolgt. Die Anschrift der für den Mieterschutzbund Berlin e.V. zuständigen Aufsichtsbehörde lautet:
Frau Maja Smoltczyk – Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Friedrichstr. 219, 10969 Berlin.

Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe. Die Symbole zeigen an, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.

+

Umwandlung, Kündigung

Leitsätze:

a) Die Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB erfordert nicht, dass zusätzlich zu den im Tatbestand dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen an dem vermieteten Wohnraum Wohnungseigentum begründet worden ist oder der Erwerber zumindest die Absicht hat, eine solche Wohnungsumwandlung vorzunehmen.

b) Diese Auslegung des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB verstößt weder gegen die verfassungsrechtlich geschützten Rechte des Vermieters gemäß Art. 3 Abs. 1 GG und Art. 14 GG noch gegen den verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

BGH, Urteil vom 21.03.2018 – VIII ZR 104/17

±

Eigentümergemeinschaft, Mietverhältnis

Leitsätze:

a) Überlässt eine Miteigentümergemeinschaft gemeinschaftliche Räume einem ihrer Mitglieder vertraglich gegen Entgelt zur alleinigen Nutzung, kommt hierdurch regelmäßig ein (Wohnraum-) Mietverhältnis zustande. Auf ein derartiges Mietverhältnis sind die zum Schutz des Mieters vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden.

b) Dem wirksamen Zustandekommen eines solchen Mietvertrags steht nicht entgegen, dass der Miteigentümer hieran sowohl auf Mieterseite als auch – neben anderen Miteigentümern – auf Vermieterseite beteiligt ist.

c) Der Erwerber eines Miteigentumsanteils tritt in ein bestehendes Wohnraummietverhältnis gemäß § 566 Abs. 1 BGB ein. Dies gilt auch, wenn die mietvertragliche Regelung nicht als Belastung des Miteigentumsanteils im Grundbuch eingetragen ist.

BGH, Urteil vom 25.04.2018 – VIII ZR 176/17

±

Mietrückstände, Verrechnung

Leitsätze (Auszug):

Sind in das dem Klagebegehren zugrundliegende Mietkonto Bruttomieten aus mehreren Zeiträumen eingestellt, sind die… Verrechnungsgrundsätze wie folgt anzuwenden und zu kombinieren:

a) Die Vorschrift des § 366 Abs. 2 BGB ist (analog) zur Festlegung heranzuziehen, auf welchen Bestandteil der jeweiligen Bruttomiete (Nettomiete oder geschuldete Nebenkostenvorauszahlung) die Zahlungen oder Gutschriften zu verrechnen sind. Dabei ist das Kriterium der „geringeren Sicherheit" maßgebend. Dies führt dazu, dass für die Tilgung der jeweiligen Bruttomiete unzureichende Zahlungen oder Gutschriften zunächst auf die darin enthaltene Forderung auf Erbringung von Nebenkostenvorauszahlungen anzurechnen sind, weil diese nach Eintritt der Abrechnungsreife oder erfolgter Abrechnung grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht werden kann und daher weniger sicher ist als die Nettomietforderung.

b) Werden Bruttomietrückstände aus mehreren Jahren oder mehreren Monaten geltend gemacht, sind die Kriterien des § 366 Abs. 2 BGB ein weiteres Mal heranzuziehen. Dabei ist stets eine Anrechnung auf die ältesten Rückstände vorzunehmen. Dies ergibt sich bei Mieten, die aus verschiedenen Jahreszeiträumen stammen, daraus, dass die älteren Rückstände zuerst verjähren (vgl. § 199 Abs. 1 BGB) und daher dem Kläger die geringeren Sicherheiten bieten. Bezüglich der Mietrückstände, die im selben Jahr angefallen sind und bei denen nach § 199 Abs. 1 BGB regelmäßig zum gleichen Zeitpunkt die Verjährung eintritt, folgt dies aus der Heranziehung des Kriteriums „ältere Schuld".

c) Die Frage, wie diese beiden Verrechnungsweisen für die im Rahmen der Zulässigkeit der Klage erforderliche Bestimmung, welche Beträge der Kläger bei Bruttomietrückständen aus mehreren Monaten oder Jahren geltend macht, miteinander zu kombinieren sind, hängt davon ab, ob der Kläger die Gutschriften oder Zahlungen einzelnen Zeiträumen zugeordnet hat (etwa: Miete Januar 2017) oder nicht.

aa) Erfolgt eine Zuordnung zu einem bestimmten Zeitraum, hat der Kläger die Zahlung beziehungs-

weise Gutschrift auf die für diesen Zeitraum geschuldete Nebenkostenvorauszahlung und anschließend auf die für diesen Monat geschuldete Nettokaltmiete verrechnet. Übersteigt eine für einen bestimmten Zeitraum erbrachte Zahlung oder Gutschrift die für diesen Zeitraum geschuldete Bruttomiete, ist der überschießende Betrag – bis er aufgebraucht ist – gemäß § 366 Abs. 2 BGB analog – in absteigendem Alter – auf die ältesten Nebenkostenvorauszahlungsforderungen und anschließend – wiederum beginnend mit der ältesten Schuld – auf die Nettomieten anzurechnen.

bb) Nimmt der Kläger bezüglich erbrachter Zahlungen oder Gutschriften keine Zuordnung zu einem bestimmten Zeitraum vor, sondern zieht diese lediglich vom Gesamtsaldo ab, sind diese in Anwendung der Kriterien des § 366 Abs. 2 BGB zunächst in absteigendem Alter auf die Nebenkostenvorauszahlungsforderungen (etwa Januar 2017; Februar 2017) und anschließend – wiederum beginnend mit der ältesten Forderung – auf die Nettomietrückstände (etwa Januar 2017; Februar 2017) zu verrechnen.

BGH, Urteil vom 21.03.2018 – VIII ZR 68/17

+

Beweisaufnahme, Mängel

Aus den Gründen:

Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots, die im Prozessrecht keine Stütze findet, verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG. Dies gilt auch dann, wenn die gebotene Beweisaufnahme unterbleibt, weil das Gericht die Grundsätze der Wahrunterstellung missachtet und die Behauptung der Partei nicht so übernimmt, wie sie von der Partei aufgestellt ist.

Der Sachvortrag zu zahlreichen schwerwiegenden Mängeln kann nicht allein mit dem pauschalen Hinweis beiseitegeschoben werden, die Mängel rechtfertigten bei Wahrunterstellung nicht die geltend gemachte Minderungshöhe.

Ein Sachvortrag ist schlüssig und erheblich, wenn Tatsachen vorgetragen sind, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person der Partei entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind. Das Gericht muss nur in die Lage versetzt werden, aufgrund des tatsächlichen Vorbringens der Partei zu entscheiden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen des geltend gemachten Rechts vorliegen. Sind diese Anforderungen erfüllt, ist es Sache des Tatrichters, in die Beweisaufnahme einzutreten.

Bei einer Minderung, die nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung braucht er hingegen nicht vorzutragen. Ebenso wenig ist es erforderlich, bei mehreren Mängeln eine Aufgliederung der Minderungsbeträge bezüglich der einzelnen Mängel vorzunehmen.

BGH, Beschluss vom 10.04.2018 – VIII ZR 223/17

Ein zugiges Haus

Mieter konnten wegen ständiger Luftströme eine Minderung durchsetzen

Ein geringer Umfang an Zugluft muss bei einem Passivhaus mit Lüftungsanlage nach Meinung der Rechtsprechung hingenommen werden. Doch wenn es zu luftig wird, dann können die Bewohner nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS eine Mietminderung geltend machen.

Amtsgericht Frankfurt –
Aktenzeichen 33 C 1251/17

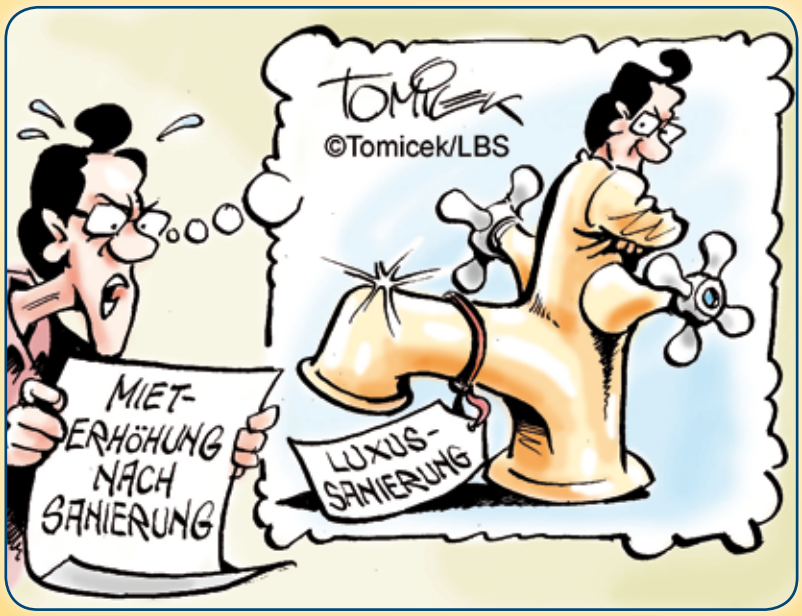
Der Fall: Ein Paar war in eine Drei-Zimmer-Wohnung in einem Passivhaus gezogen – versehen mit Fußbodenheizung und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Wegen einer fehlerhaften Regulierung der Anlage und wegen ungeeigneter Luftdurchlässe zog ständig ein Strom kühler Luft durch die Räume. Insbesondere das Wohn-/Arbeitszimmer und das Schlafzimmer waren betroffen. Die Fußbodenheizung schaffte es nicht, gegen diesen kalten Zug anzukommen. Zeitweise sei es unerträglich für sie, stellten die Mieter fest. Sie hielten eine 20-prozentige Minderung ihrer Zahlungen für angemessen. Der Eigentümer verweigerte das und behauptete, es könne gar nicht bewiesen werden, dass die Störung die Schwelle einer unerheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung überschreite.

Das Urteil: Das Amtsgericht stellte fest, bei einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sei „konstruktionsbedingt häufig, zumindest innerhalb eines gewissen Rahmens, mit Zugluft zu rechnen". Deswegen könne man in solchen Fällen nicht grundsätzlich von einem Mangel der Wohnung sprechen. Doch hier gehe die Belästigung „über das erwartbare und damit hinzunehmende Maß hinaus". Von „den einschlägigen Behaglichkeitskriterien" einer Wohnung könne keine Rede mehr sein. 20 Prozent Mietminderung hielt das Gericht aber für zu hoch und sprach den Mietern lediglich zehn Prozent zu.

Was ist Luxus?

Isolierverglasung und Außenaufzug zählen nicht dazu

Die Ankündigung von Modernisierungsarbeiten an seiner Wohnung bzw. am gesamten Haus war für einen Mieter ein Schock, denn seine monatlichen Zahlungen sollten anschließend von 754 Euro auf 1.267 Euro steigen. Er hielt das für einen nicht mehr zumutbaren Härtefall einer Luxusmodernisierung, die eindeutig darauf abziele, ihm das weitere Wohnen in dem Objekt unmöglich zu machen.



Doch die konkreten Arbeiten – Einsetzen von Isolierglas im Zuge eines Fensteraustausches, Bau eines Außenaufzuges, Anschluss an die Zentralheizung, Verlegen dreiadriger Stromleitungen unter Putz – betrachtete das zuständige Gericht nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht als unzumutbar. Wenn sich der Eigentümer an gewisse Vorgaben halte, dann sei das gestattet. Dazu zählten eine Ankündigung der Arbeiten mindestens drei Monate vor Baubeginn und eine stichwortartige Beschreibung der beabsichtigten Änderungen. Eine maximal nötige zehntägige Abwesenheit des Mieters (bei Übernahme der Kosten für eine Ersatzunterkunft) sei zumutbar.

Amtsgericht München –
Aktenzeichen 453 C 22061/15

Freie Entscheidung

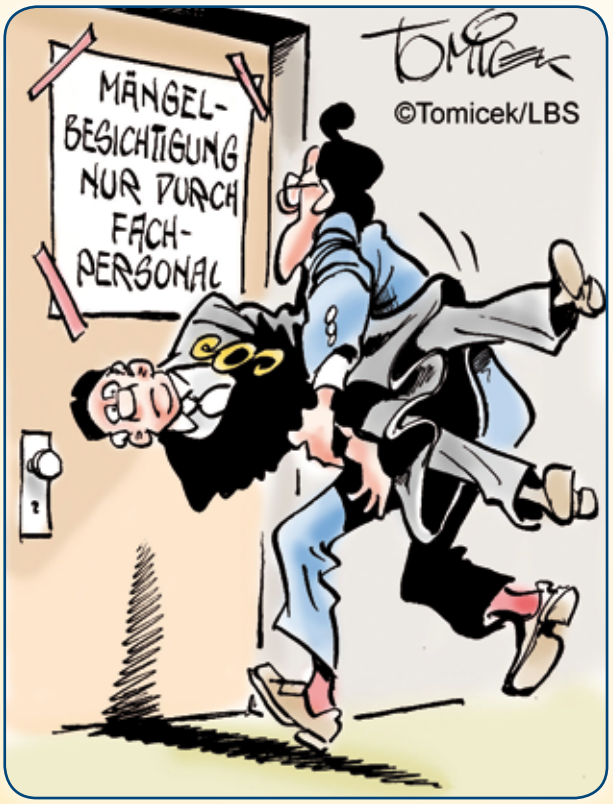
Vermieter darf einen Beauftragten zur Mängelbesichtigung entsenden

Wenn ein Mieter Mängel am Mietobjekt geltend macht, dann hat der Eigentümer das Recht, sich über den tatsächlichen Zustand der Immobilie kundig zu machen. In der Regel muss es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS der Mieter zulassen, dass der Eigentümer einen Beauftragten seiner Wahl dazu entsendet.

Landgericht Berlin – Aktenzeichen 63 S 316/16

Der Fall: Ein Mieter beschwerte sich über verschiedene, überwiegend kleinere Mängel innerhalb seiner Wohnung und forderte deren Beseitigung. Für den geplanten Besichtigungstermin akzeptierte er allerdings weder eine Vertraute des Eigentümers noch dessen Rechtsanwalt. Er vertrat die Meinung, entweder müsse sein Vertragspartner persönlich erscheinen oder einen Fachhandwerker schicken, der die vorliegenden Probleme sachkundig beurteilen könne. Den Beauftragten des Eigentümers verwehrte er den Zugang zur Wohnung – und zwar auch nach einer entsprechenden formellen Abmahnung. Wegen dieser Verweigerungshaltung wurde dem Mieter schließlich fristlos gekündigt.

Das Urteil: Die Richter hielten die Kündigung für begründet. Ein Mieter müsse eventuell vorhandene „persönliche Abneigungen" gegen Personen, die vom Eigentümer mit der Besichtigung betraut seien, hintan stellen und diese zum vereinbarten Termin einlassen. Grundsätzlich gelte: „Die Besichtigung von angezeigten Mängeln muss nicht durch den Vermieter persönlich erfolgen. Er kann hiermit Dritte beauftragten, deren Auswahl grundsätzlich ihm zusteht." Irgendeine Fachausbildung sei dazu nicht nötig.



Quelle: Infodienst Recht und Steuern der LBS

Ausblick zählt nicht

Rein optische Beeinträchtigung durch Mülltonnen ist hinzunehmen

Irgendwo müssen sie Platz finden innerhalb einer Wohnanlage – die Mülltonnen. Damit hat ein Mieter nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zu leben, auch wenn es ihm persönlich verständlicherweise nicht gefällt.

Amtsgericht Brandenburg an der Havel – Aktenzeichen 31 C 156/16

Der Fall: Die Vermieterin ließ den Müllplatz innerhalb einer Wohnanlage verlegen. Die Begründung dafür: Am neuen Standort seien die Tonnen für alle Mieter besser erreichbar. Das gefiel einem Betroffenen nicht, der im Erdgeschoss wohnte und nun die Tonnen vor seinen Augen hatte. Die Entfernung von seinem Fenster zum Müllplatz betrug lediglich zehn Meter. Er minderte auf Grund dieser Belästigung die monatliche Bruttomiete um zehn Prozent. Die Angelegenheit landete schließlich vor dem Kadi, weil der Eigentümer damit nicht einverstanden war.

Das Urteil: Grundsätzlich gehöre es zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnanlage, dass die Vermieterin „einen zumutbaren Platz zum Aufstellen von Mülltonnen" auswähle, entschied das Amtsgericht Brandenburg. Die Gebrauchstauglichkeit seiner Wohnung für den betroffenen Mieter sei nur unerheblich gemindert, er habe kein Recht zu Kürzungen der monatlichen Zahlungen. Geräusche durch das Öffnen und Schließen der Tonnen und gewisse Geruchsbelästigungen zählten zum üblichen Lebensrisiko von jemandem, der im Erdgeschoss einer größeren Anlage eine Wohnung angemietet habe.

Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile der Berliner Gerichte. Die Symbole zeigen an, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.

+

Mehrere Mieter, Vollmacht

Leitsatz:
Eine formularmäßige uneingeschränkte gegenseitige Bevollmächtigung der Mieter zur Vornahme von Willenserklärungen ist gemäß § 307 BGB unwirksam.

KG, Urteil vom 15.1.2018 – 8 U 169/16, zitiert nach juris

+

Untervermietung, Beweise

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 vorlegt.

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

+

Räumungsfrist, Verlängerung

Leitsatz:

Für die Gewährung oder Verlängerung einer Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1, Abs. 3 ZPO wirken der Zeitpunkt und die Intensität der vom Mieter entfalteten Bemühungen um Ersatzwohnraum im Rahmen der vom Gericht vorzunehmenden Interessenabwägung nur dann zu seinen Lasten, wenn die Suche nach Ersatzwohnraum im Falle rechtzeitiger und hinreichend intensiver Bemühungen zum Erfolg geführt hätte. Das ist bei prekären persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters zumindest dann zweifelhaft, wenn die Mietsache in einer Gemeinde liegt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ausweislich einer Landesverordnung besonders gefährdet ist (hier: Mietenbegrenzungsverordnung Berlin).

LG Berlin, Beschluss vom 5.4.2018 – 67 T 40/18, zitiert nach juris

–

Kündigung, Wirksamkeit

Leitsatz:

Die Wirksamkeit der Kündigung eines Mietverhältnisses setzt nicht dessen Bestand zum Zeitpunkt ihres Ausspruchs oder Zugangs voraus. Es steht der Wirksamkeit einer neuerlichen Kündigung nicht entgegen, dass das Mietverhältnis bereits zuvor durch den Ausspruch einer vorhergehenden Kündigung beendet wurde.

LG Berlin, Beschluss vom 6.3.2018 – 67 S 22/18, zitiert nach juris

+

Mangel, Vorbehalt

Leitsatz:

Zahlt der Mieter trotz Vorliegens eines Mangels vorbehaltlos die vollständige Miete, kann er seine Überzahlungen gemäß § 812 BGB im Umfang der gemäß § 536 BGB eingetretenen Minderung kondizieren, ohne dass dem Vermieter

im Rahmen des § 814 Alt. 1 BGB für eine mieterseitige Kenntnis seiner Nichtschuld Darlegungs- oder Beweiserleichterungen zu Gute kommen. Eine tatsächliche Vermutung, dem Mieter sei „sein Recht zur Herabsetzung der Miete“ regelmäßig in einer die Anwendbarkeit des § 814 Alt. 1 BGB begründenden Weise bekannt, ist nicht gerechtfertigt (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 16. Juli 2003, VIII ZR 274/02, BGHZ 155, 380, juris Tz. 21).

LG Berlin, Urteil vom 1.3.2018 – 67 S 342/17, zitiert nach juris

+

Mietspiegel, Schätzgrundlage

Orientierungssatz:

1. Der Berliner Mietspiegel 2017 ist als Schätzungsgrundlage geeignet, um die ortsübliche Höhe der Miete im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens zu bestimmen, da die erhobenen Daten eine verlässliche Grundlage für eine Schätzung liefern. Eines Sachverständigengutachtens bedarf es hingegen nicht.

2. Das Gericht kann den Berliner Mietspiegel 2017 – ggf. unter Berücksichtigung eines entsprechenden Abschlags – auch dann zur Schätzung heranziehen, wenn dieser zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens noch gar nicht veröffentlicht war, zumindest, wenn dieser (hier: aufgrund besserer Näherungswerte) ein korrekteres Ergebnis für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Erhöhungsbegehrens liefern kann.

LG Berlin, Urteil vom 14.2.2018 – 64 S 74/17, zitiert nach juris

+

Eintrittsrecht, Mitbewohner

Orientierungssatz:

1. Durch § 563 BGB wird der Bestand des Mietverhältnisses zu Gunsten derer geschützt, die mit dem Mieter als „Hausgenossen“ besonders verbunden waren. Dazu gehören auch sonstige Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führten, aber weder Ehe- oder Lebenspartner sind, noch zur Familie des Verstorbenen gehören. Ziel der Regelung ist es, den privilegierten Personen die den Lebensmittelpunkt bildende Wohnung zu erhalten.

2. Verstirbt ein Wohnungsmieter, so kann auch seinem langjährigen Mitbewohner ein Recht zum Eintritt in den Mietvertrag nach § 563 Abs. 2 S. 4 BGB zustehen, wenn zwischen den beiden eine lange und enge Freundschaft bestand und beide über lange Zeit in Form einer Alters-Wohngemeinschaft einen gemeinsamen Haushalt geführt haben.

3. Auch das Bestehen eines Untermietverhältnisses zwischen dem verstorbenen Mieter und dem Eintrittsberechtigten schließt einen gemeinsamen Haushalt und damit das Recht zum Vertragseintritt nicht zwingend aus.

4. Die Gesamtschau der Ausgestaltung des Zusammenlebens ergibt hier eine gemeinsame Haushaltsführung im Sinne eines Miteinanderseins. Indizien hierfür sind neben den üblichen Haushaltspflichten wie Einkaufen, Nahrungszubereitung, Anschaffung von größeren Haushaltsgegenständen und eine gemeinsame Freizeitgestaltung.

5. Der Umstand, dass die erteilte Untervermietgenehmigung eine Vertragsübernahme ausschloss, steht dem Eintritt nicht entgegen, da nach § 563 Abs. 5 BGB zum Nachteil eines Eintrittsberechtigten getroffene Vereinbarungen unwirksam sind.

6. Ein fehlender Wohnberechtigungsschein des Eintrittsberechtigten steht dem Eintritt in das Mietverhältnis in eine mit reinen Zuschüssen (aufgrund eines Fördervertrags im Rahmen eines Programms „Soziale Stadterneuerung“) oder öffentlich geförderte Wohnung nicht entgegen. Dessen Fehlen kann den Vermieter allenfalls zur Kündigung nach § 563 Abs. 4 BGB berechtigen.

7. Eine außerordentliche Kündigung nach § 563 Abs. 4 BGB kann zwar auf einen fehlenden Wohnberechtigungsschein gestützt werden. Jedoch hat der Vermieter hier die Kündigungsfrist von einem Monat versäumt. Das Mietverhältnis wurde auch nicht durch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB beendet. Dieses ergibt sich insbesondere nicht aus dem Fördervertrag, der ein Kündigungsrecht für den Fall vorsieht, dass einer der Vertragspartner gegen die ihm nach dem Vertrag obliegenden Pflichten verstößt. Da die Überlassung an den verstorbenen Mieter erfolgte und der Mitbewohner/Untermieter kraft Gesetzes in das Mietverhältnis eingetreten ist, ist die Wohnung nicht jetzt erst an ihn „überlassen“ worden. Der Eintritt nach § 563 BGB ist daher dem nachträglichen Wegfall der Berechtigung gleichzusetzen. Bei nachträglichem Wegfall der Berechtigung überwiegt das Freimachungsinteresse des Vermieters das Bestandsinteresse des Mieters in der Regel nicht.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 11.12.2017 – 7 C 39/17, 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.

Als wir unsere Wohnung vor 18 Jahren anmieteten, gab es vor dem Haus einen Parkplatz, den die Mieter und deren Besucher nutzen konnten. Jetzt hat der Vermieter eine Schranke installiert und angekündigt, die Stellplätze einzeln zu vermieten. Nicht nur, dass der monatliche Betrag dafür uns hoch erscheint, es sind auch weniger Stellplätze als Mieter in der Wohnanlage. Darf der Vermieter das einfach so machen?

Manfred K., Berlin

Sofern die Anmietung eines Stellplatzes nicht vertraglich vereinbart ist, darf der Vermieter so verfahren.

Ähnlich der Situation bei Kellerräumen können Wohnungsmieter auf der (bisherigen) Nutzung eines Pkw-Stellplatzes nur dann bestehen, wenn im Mietvertrag ein Stellplatz als zur Mietsache gehörend vereinbart ist. Denkbar ist auch der Abschluss eines gesonderten Stellplatzmietvertrages, wobei dieser dann in der Regel durch den Vermieter ohne Angabe eines Grundes kündbar ist. Gibt es weder einen gesonderten Vertrag noch wird der Stellplatz im Mietvertrag erwähnt, müssen Sie das Vorgehen des Vermieters so hinnehmen. ■

Ich habe meinen Schlüssel verloren. Der Vermieter möchte jetzt, dass ich für die Kosten einer Ersatzbeschaffung aufkomme. Muss ich das bezahlen?

Silvio N., Berlin

Sollten der Schlüssel unwiederbringlich verloren sein, das Risiko eines Missbrauchs nicht bestehen und Ihnen kein schuldhaftes Handeln im Umgang mit dem Schlüssel vorwerfbar sein, muss der Vermieter Ihnen einen Ersatzschlüssel auf seine Kosten beschaffen. Denkbar ist auch, dass Sie mit Einverständnis des Vermieters einen neuen Schlüssel anfertigen lassen. Der Vermieter muss Ihnen dann die Kosten erstatten. Hierbei bedarf es allerdings einer ausdrücklichen Absprache mit dem Vermieter.

Wichtig hierbei ist jedoch immer, dass der Verlust eines Schlüssels dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen ist. ■

Meine Vermieterin hat mir vor kurzem in einem Gespräch erklärt, dass ich ihr während meiner bevorstehenden urlaubsbedingten Abwesenheit meine Wohnungsschlüssel aushändigen muss. Hat Sie ein Recht, das zu verlangen?

Jessica B., Glienicke

Nein, dieses Recht hat die Vermieterin nicht!

Zwar sind Sie auch während Ihrer (urlaubsbedingten) Abwesenheit hinsichtlich der angemieteten Räume obhutspflichtig. Wie Sie dieser Verpflichtung nachkommen, ist allerdings Ihre Angelegenheit. Sie müssen auch während Ihrer Abwesenheit dafür Sorge tragen, dass kein Schaden an der Mietsache entsteht und bei Schadensereignissen die Beeinträchtigungen der Mietsache so gering wie möglich gehalten werden. Es empfiehlt sich einer dritten Person aus unmittelbarer Umgebung – nicht unbedingt dem Vermieter – einen Schlüssel auszuhändigen, damit diese in kürzeren Abständen in der Wohnung „nach dem Rechten sehen" kann. Dazu sollten dem Vermieter die Kontaktdaten dieser Person übermittelt werden. Kommt es zu einem Schadensereignis, z.B. Wasserschaden, kann der Vermieter dann diese Person kontaktieren und mit ihr zusammen die entsprechenden unaufschiebbaren Veranlassungen treffen. ■

Senat beschließt Bundesratsinitiative zur Verbesserung des Mieterschutzes

Auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, und des Senators für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung, Dr. Dirk Behrendt, hat der Senat in seiner Sitzung am 29.5.2018 beschlossen, einen Gesetzentwurf zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz) beim Bundesrat einzubringen. Ziel der Gesetzesinitiative ist es, alle Mieterinnen und Mieter wirkungsvoll vor rasant steigenden Mieten zu schützen.

Der Berliner Gesetzentwurf sieht im Wesentlichen folgende Verbesserungen vor:

Mietpreisbremse

Die Befristung der Mietpreisbremse wird aufgehoben.
Zwei Ausnahmeregelungen von der Mietpreisbremse werden gestrichen: So gilt die Mietpreisbremse künftig auch im Falle einer höheren Vormiete und bei umfassend modernisierten Wohnungen.
Bei Vermietung einer möblierten oder teilmöblierten Wohnung wird der Möblierungszuschlag auf einen angemessenen Betrag begrenzt.
Der Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse wird neu als Ordnungswidrigkeit im Wirtschaftsstrafgesetz definiert und kann behördlich verfolgt werden.

Mieterhöhungen im Bestand

Mieterhöhungen um bis zu 20 Prozent, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten um höchstens 15 Prozent (Kappungsgrenze), sollen nur noch innerhalb von fünf Jahren möglich sein. Bislang gilt ein Zeitraum von drei Jahren. Das Mieterhöhungspotenzial sinkt somit um 40 Prozent.

Mieterhöhungen nach Modernisierung

Die Modernisierungsumlage wird von elf auf sechs Prozent gesenkt.
Sie soll nur noch bei bestimmten Maßnahmen greifen: Es können lediglich noch Modernisierungskosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen und barrieremindernde Maßnahmen umgelegt werden. Die Modernisierungsumlage wird zudem auf den Zeitraum der Refinanzierung der eingesetzten Modernisierungskosten beschränkt. Weiterhin wird für die Höhe der Modernisierungsumlage eine absolute Kappungsgrenze von zwei Euro je Quadratmeter monatlich für einen Zeitraum von acht Jahren eingeführt. Abweichend davon darf in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete nach Modernisierung zukünftig die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr als zehn Prozent übersteigen.
Die Härtefallklausel wird konkretisiert: Ein wirtschaftlicher Härtefall soll in der Regel dann vorliegen, wenn der Mieterhaushalt mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten ausgeben muss.

Kündigungsschutz

Der Kündigungsschutz der Mieterinnen und Mieter bei Zahlungsverzug wird verbessert. Mieterinnen und Mieter sollen ihre Wohnung auch bei einer ordentlichen Kündigung behalten können, wenn sie den Mietrückstand rechtzeitig nachzahlen. Bislang bestand diese Möglichkeit nur im Fall einer außerordentlichen Kündigung.

Mietspiegel

Die Datenbasis für die Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel wird erweitert. Zukünftig sollen alle Mietänderungen und Neuabschlüsse der letzten zehn Jahre – und nicht wie bisher der letzten vier Jahre – zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden.
Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels wird nur noch dieser als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung anerkannt. Die Anforderungen an die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels werden klarer gefasst.

Verschärfung des Wirtschaftsstrafgesetzes

Um unzulässige Mietpreisüberhöhungen auch ordnungsrechtlich erfolgreich verfolgen zu können, wird die sich hierauf beziehende Regelung im Wirtschaftsstrafgesetz praxistauglich geändert.

Damit die Berliner Initiative Gesetzeskraft erlangen kann, sind die Zustimmung des Bundesrates und der Beschluss durch den Deutschen Bundestag notwendig.

Auszug aus der Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 29.05.2018

Unterwegs im Umland

Strausberg

Warum in die Ferne schweifen, wenn nur 35 km nordöstlich von Berlin eine seen- und waldreiche Landschaft in den Brandenburgischen Sommer lockt. Von Berlin aus ist man in ca. 50 Minuten mit der S-Bahn oder der Straßenbahn in Strausberg, das am Ostufer des Straussees liegt. Der Straussee ist der größte See der Seenkette, die in einer eiszeitlichen Rinne liegt. Es schließen sich der Bötz-, der Ihland- und der Fängersee an.

Die Stadt Strausberg wird durch eine europaweit einzigartige Personenseilfähre mit elektrischer Oberleitung mit dem jenseits des Sees gelegenen Waldgebiet verbunden. Seit 1894 ist diese Personenseilfähre in Betrieb. Am anderen Ende des Straussee liegen Wanderwege, die den Besucher erwarten. Der Seesichtenweg führt entlang des Sees und beschert wunderbare Aussichten auf die Altstadt von Strausberg und den See. Die Altstadt ist denkmalgeschützt. Teilweise ist sie umgeben von einer Stadtmauer, die um 1254 erbaut wurde. Ursprünglich war sie 1.600 m lang und aus Feldsteinen gebaut. Heute sind noch Reste erhalten. Diese Stadtmauer besaß 24 Wiekhäuser, die der Verteidigung der Stadt dienten. Erhalten ist heute noch ein Stadttor mit

einem Wiekhaus. Die evangelische Pfarrkirche St. Marien ist das älteste erhaltene Gebäude der Stadt. Die Pfarrkirche entstand um 1250, ist dreischiffig angelegt und aus Feldsteinen erbaut. Es ist eine frühgotische Pfeilerbasilika, die zu den größten erhaltenen Kirchen in der Mark Brandenburg aus dieser Zeit zählt. Im 13. Jahrhundert wurde auch ein Dominikanerkloster gegründet, das heute nicht mehr existiert. Die Reformation führte 1541 zur Aufhebung des Klosters.

Ein Rundgang durch die Altstadt beginnt am Landsberger Tor und führt durch die Georg-Kurtze-Straße, die parallel zum See verläuft. Rechts und links stehen wunderbar erhaltene Häuser aus unterschiedlichen Epochen, die denkmalgerecht restauriert wurden.

Die St. Marienkirche befindet sich in der rechts abgehenden Predigerstraße. Der aus Rosenholz geschnitzte Flügelaltar aus dem 16. Jahrhundert und das Orgelprospekt sind sehenswert. Unterhalb der Georg-Kurtze-Straße schließt sich linker Hand zum See hin der Fischerkietz mit der Kietzer Pforte an. Bei dem Fischerkietz handelte es sich um eine Dienstleute-Siedlung, die zur ehemals vorhandenen Burg

gehörte und die Versorgung der Burgbewohner sicherstellte. In der angrenzenden Klosterstraße befanden sich die Burg und das Kloster. Beide existieren nicht mehr. Die Flächen wurden im 19. Jahrhundert neu bebaut. Unter anderem befindet sich dort das Gerichtsgebäude und die Landarmen- und Invalidenanstalt, in der heute das Amtsgericht untergebracht ist.

In der Klosterstraße befindet sich auch ein typisches mittelalterliches Ackerbauernhaus. Die Klosterstraße mündet in die Große Straße, in der sich der Marktplatz befindet. Oberhalb des Platzes steht das alte Stadthaus, das 1819 im klassizistischen Stil erbaut wurde. Heute befinden sich dort das Standesamt und die Bibliothek.

Im Haus Große Straße 18 befindet sich der alte Brauhof. Im Mittelalter gab es in Strausberg ca. 60 Brauereien. Das einzige erhaltene Gebäude ist der alte Brauhof, in dem heute ein Café-Restaurant zur Einkehr einlädt. In der Großen Straße befinden sich mehrere neu restaurierte Häuser mit Innenhöfen. Hier wohnten einst die reichen Bürger der Stadt. Östlich der Großen Straße liegen zwei historische Siedlungsplätze der Stadt. Der Buchhorst, der an der Stadtmauer endete und der Lindenplatz. Bei dem Lindenplatz handelt es sich um einen der ältesten Handelsorte der Stadt. In der angrenzenden Müncheberger Straße steht das ehemalige Torwärterhaus der Garnison. Entlang „An der Stadtmauer“ kommt man zurück zum Ausgangspunkt, dem Landsberger Tor. Südlich dieses Tores befand sich die Endhaltestelle der Strausberger Eisenbahn (damals noch Strausberger Kleinbahn).

Bereits 1867 hielt auf dem Strausberger Bahnhof der erste Personenzug, der die Strecke von Berlin nach Küstrin befuhr. Das Eisenbahndepot beherbergt heute eine Ausstellung zur Bahngeschichte. An der Endhaltestelle befindet sich auch die Stadt- und Touristeninformation.

Strausberg sollte man nicht verlassen, ohne ein Bad im Straussee genommen zu haben. Die historische Seebadeanstalt aus dem Jahr 1925 bietet hierzu gute Gelegenheit. Die Badeanstalt befindet sich südlich der Personenseilfähre, unweit des Landsberger Tores. Ganz in der Nähe steigen Sie wieder in die Straßenbahn ein und fahren nach einem schönen Ausflug wieder zurück nach Berlin.

G.R.

Abb.(v. l.):
Strauss
elektrische Personenfähre
Stadtmauer
Altstadthäuser
St. Marien
Altstadt vom Wasser aus
August-Bebel-Straße
im Annatal

Guter Rat rentiert sich.

MIETERSCHUTZBUND BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11
zentrale@mieterschutzbund.berlin
Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Mi, Do	9 – 19.00
Fr	9 – 14.00
Sa	10 – 14.00

Filiale Mitte
Torstraße 25, 10119 Berlin
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31
mitte@mieterschutzbund.berlin
Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 – 17.00
Di	9 – 19.00
Mi	9 – 17.00
Do	9 – 18.00
Fr	9 – 14.00

Filiale Neukölln
Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51
neukoelln@mieterschutzbund.berlin
Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 – 17.00
Di	9 – 19.00
Mi	9 – 18.00
Do	9 – 19.00
Fr	9 – 14.00

Filiale Wedding
Müllerstraße 53, 13349 Berlin
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41
wedding@mieterschutzbund.berlin
Beratung nach Voranmeldung

Mo, Mi, Do	9 – 17.00
Di	9 – 19.00
Fr	9 – 13.00

Die Telefonberatung

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

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

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

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

Zu folgenden Zeiten:

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

Mieter werben Mieter

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