



**Streit mit Nachbarn –
Das können Sie tun!**

Seite 10

Aufgepasst bei Mieterhöhungen!

S. 6

Neues von den Roten Roben

S.12

Zweitwohnungssteuer in Berlin

S.20

Ausflugstipp: Hansestadt Havelberg

S.22

**Telefonanschluss in der
Mietwohnung – Wichtige
Entscheidung des BGH
Seite 4**



- 2 Editorial
- 4 BGH zu Telefonanschluss
Wichtige Entscheidung des Bundesgerichtshofs
- 5 Bürgersprechstunde
Die Senatorin lädt zum Dialog ein
- 6 Kooperationsvereinbarung
Mieter der städtischen Wohnungsbau-
gesellschaften aufgepasst!
- 8 Aktuelles aus Berlin
Mietenkonzept 2019, Steuerungs-
ausschuss, Rekommunalisierung,
Umwandlungsverordnung
- 10 Streit mit den Nachbarn
Was Sie tun können, wenn darüber
reden nicht mehr hilft
- 12 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben
- 14 Sie fragen, wir antworten
Erhöhung der Nebenkosten-
vorauszahlung, Teilzustimmung,
Gemeinsamer Mietvertrag
- 15 Ratgeber/Impressum
Ratgeber der Verbraucherzentrale
zum Thema Nachbarrecht, Gewinner/
innen der Mitgliederwerbeaktion
- 16 Miete und Mietrecht
Waffen in der Wohnung, Abstellen
von Kinderwagen, Rollern und Co. u. a.
- 18 Berliner Rechtsprechung
- 20 Zweitwohnungssteuer
Deutliche Erhöhung in Berlin
- 21 Urteil zum Mietspiegel
Weitere Niederlage
für Deutsche Wohnen
- 22 Ausflugsstipp
Hansestadt Havelberg



*Liebe Mitglieder des Mieterschutzbundes Berlin,
liebe Leserinnen des MIETERSCHUTZ,*

Devisennot – kennt kein Verbot. Kennen Sie noch dieses Sprichwort aus der ehemaligen DDR? Unter diesem Stichwort hat man die Kulturgüter der DDR zur Erlangung von Valuta ohne jede Rücksicht in den Westen verkauft. Auf diese Weise versuchte man den dort praktizierten Sozialismus am Leben zu erhalten. Heute ist natürlich alles anders.

Die sozialliberale Marktwirtschaft formuliert andere Vorgaben. Dividendennot – kennt kein Verbot. Man kann sich auch ein anderes Bild vor Augen führen. Täglich hört man an der Bahnsteigkante: Bitte einsteigen, bitte zurückbleiben, der Zug fährt gleich ab. Und wissen Sie, wer zurückbleibt, das sind nicht die, die die hohen Mieten stemmen können und die in eine andere Zukunft abfahren, sondern, das sind die, die nach jahrelanger Arbeit mit ihrer Rente die Miete – wohl besser die Rendite – nicht mehr schaffen können.

Sozialliberale Marktwirtschaft war einmal, die Zeiten, in der man die traumatischen Folgen des Zweiten Weltkrieges mit diesem wirtschaftstheoretischen Ansatz überwinden musste und überwunden hat, sind längst vorbei. Zurzeit haben wir nur noch eine liberale Wirtschaft. Eine soziale Wirtschaft, die alle in den Zug einsteigen lässt und mitnimmt, gibt es gar nicht. Es wäre aber auch ein merkwürdiger Kreislauf, wenn das, was die SPD zurzeit vorschlägt, umgesetzt werden würde. Die SPD will mit den Steuereinnahmen die unzureichenden Renten aufstocken und gegebenenfalls die Mietzahlungen der betroffenen Mieter weiter absichern. Voraussetzung für ein derartiges Kreislaufsystem wäre aber allemal, dass die gesamte Wirtschaft ihren Steuerzahlungsverpflichtungen lückenlos nachkommt. Die SPD hat Landtagswahlen vor

sich. Sie muss punkten und mit Schlagzeilen in die Zeitung kommen. Aber so lange erkennbar ist, dass die CDU nicht mitmacht, ist alles – wie bei der Mietpreisbremse – nur Makulatur. Natürlich kann man die Renten erhöhen – bzw. so viel öffentliche Zuschüsse zahlen – bis die Renditen wieder stimmen bzw. bedient werden können. Aber was wäre das für ein System. Einerseits versucht der Staat die Wirtschaft mit Steuererleichterungen und mit Fördermitteln am Laufen zu halten und andererseits lässt er es zu, dass die Wirtschaft ihn an der Nase herumführt und meint: Schönen Dank für die Förderung aber unsere Steuern zahlen wir woanders.

Gleiches gilt bei der Wohnungswirtschaft. Dort verkauft man nur GmbH Mantelanteile und nicht das Objekt selbst, sodass nur eine vergleichsweise geringe Grunderwerbsteuer anfällt, während der Käufer eines Einfamilienhauses nicht umhinkommt, an den Staat, die manchmal über 6 % liegende Grunderwerbsteuer zu zahlen. Auch diese Lücke könnte man doch mit einem Federstrich füllen. Jetzt wissen Sie auch, warum der Widerstand der Grundeigentümerverbände gegen die Neuberechnung der Grundsteuer nicht sehr ausgeprägt ist. Denn auch die neue Grundsteuer ist natürlich nicht vom Grundeigentümer selbst zu zahlen bzw. schmälert damit auch nicht dessen Rendite, sondern wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an den Mieter weitergereicht.

Mit den jetzigen Mitteln lässt sich das Wohnungsproblem auch nicht lösen. Mehr Rente und mehr öffentliche Mietzuschüsse sind geradezu Wasser auf die Mühlen der Wohnungswirtschaft. Was sollte die Wohnungswirtschaft bei diesem Hintergrund veranlassen, mit dafür Sorge zu tragen, dass der Wohnungsmarkt sich entspannt. Eine Anpassung der Mieten an das Machbare der Mieter – d. h. die Miete sollte eigentlich maximal 30 % des verfügbaren Einkommens ausmachen – ist damit notwendig. Wenn das Machbare aber aus dem verfügbaren Einkommen zuzüglich der öffentlichen Zuschüsse und einer Rentenerhöhung besteht, dann werden sie keinen Vermieter finden, der auf diese Mehreinnahmen verzichten will.

Im Übrigen ist ja allgemein bekannt, dass die hohen Mietkosten in erster Linie auf die Bodenspekulation zurückzuführen sind und im Übrigen auch darauf, dass die Berliner Landespolitik nicht in der Lage ist, das eigene Potenzial in ausreichender Weise zu nutzen. Quasi an jeder Ecke sieht man Baulandreserven, über die das Land

Berlin nun endlich mal verfügen könnte, um den Markt durch die Schaffung von Sozialbauwohnungen zu entschärfen. Man muss sich nur mal gestatten über die Grenzen zu gucken um zu sehen, wie man das Problem auch anders lösen könnte. So lässt Wien eine Neubebauung nur zu, wenn mindestens zwei Drittel der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet werden. Die dortigen Mieten dürfen dann aber auch nicht mehr als 5,00 Euro pro Quadratmeter betragen. Das klingt mehr als sozial. Hinzu kommt, dass das städtische Bauland nur im Rahmen von Erbpachtverträgen günstig an private, genossenschaftliche oder öffentliche Unternehmen weitergegeben wird.

Im Übrigen ist in Wien auch in der Vergangenheit kein von der Stadt geschaffenes Wohngebäude an Private veräußert worden. Für den Ausverkauf im sozialen Wohnungsbau will heute in Berlin niemand die Verantwortung übernehmen. Aber ich meine, mich erinnern zu können, dass eine der Parteien die damals federführend, unter dem Stichwort, es gilt nun den Haushalt zu sanieren, den Verkauf betrieben hat, heute ein Teil der Regierung ist. Haben Sie etwas davon gelesen, dass jemand die Hand gehoben hat, um anzuzeigen, dass er die Verantwortung für das damalige Handeln übernimmt. Seinerzeit eine leichte, eine vielleicht zu leichte Lösung für die sich abzeichnende Haushaltskrise.

Damals hat man nicht erkannt, was man damit eigentlich angerichtet hat. Jedenfalls habe ich immer Bedenken gegen leichte Lösungen. Dies gilt auch für die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen. Es klingt so, als hätte man mit den Enteignungen den Stein des Weisen mit einer vermeintlich leichten Lösung entdeckt. Viel leichter wäre aber doch eine konsequente Deckelung der Mieterhöhungen durchzusetzen, um damit den Wohnungsbaugesellschaften den Anreiz zu nehmen ihre Renditen über immer höhere Mieten zu „verdienen“. Abgesehen davon, dass die Rechtsstreitigkeiten aus Enteignungen sich über Jahre hinziehen werden, belastet das den Berliner Haushalt mit bis zu 25 Milliarden Euro. Durch die sozial angepassten Mieten, die dann möglich wären, kann von einer Verzinsung des eingesetzten Haushaltskapitals nicht mehr die Rede sein. Insoweit weiß ich schon jetzt, wie man dieses Problem demnächst wieder lösen wird.

*Herzlichst,
Ihr Michael Müller-Degenhardt,
Vorstandsvorsitzender*

*Auf Seite 15:
Die Gewinner/
innen unserer
Aktion
Mitglieder
werben
Mitglieder*

Telefonanschluss in der Mietwohnung

Wichtige Entscheidung des Bundesgerichtshofes

In der Instanzenrechtsprechung des Landgerichtes Berlin (u.a. Urteil vom 12.9.2014 – 63 S 151/14) wurde bisher bei Fehlen einer ausdrücklichen Absprache das Vorliegen einer entsprechenden Beschaffenheitsvereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien abgelehnt und die Auffassung vertreten, dass ein Vermieter dann nicht in der Pflicht ist, einen Telefon- oder Kabelanschluss zur Verfügung stellen bzw. zu halten. Diese Rechtsprechung dürfte unter Berücksichtigung des nunmehr zu dieser Thematik veröffentlichten Urteils des Bundesgerichtshofes nicht mehr zu halten sein.

In seiner Entscheidung vom 5. Dezember 2018 – VIII ZR 17/18 hat der Bundesgerichtshof ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Zur-Verfügung-Stellen eines Telefonanschlusses in der Mietwohnung auch ohne ausdrückliche Absprache in der Regel zur Gebrauchsgewährungs- und -erhaltungspflicht des Vermieters gehört. Dies jedenfalls dann, wenn eine Telefondose sichtbar in der Wohnung vorhanden ist.

Aus den Entscheidungsgründen:

Der Umfang der Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung richtet sich danach, was die Parteien als vertragsgemäß verein-

Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung kann der Mieter einer Wohnung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete sowie eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen. Gemessen daran umfasst der vertragsgemäße Gebrauch vorliegend die Überlassung und hiermit korrespondierend auch die Instandhaltung einer funktionsfähigen Telefonanschlusseinrichtung. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Wohnung mit einer sichtbaren Telefonanschlusssdose ausgestattet ist.

Dazu gehört die Möglichkeit des Mieters, diesen Anschluss nach Abschluss eines Vertrages mit einem Telekommunikationsanbieter ohne Weiteres nutzen zu können, das heißt ohne zuerst noch Verkabelungsarbeiten von dem Anschluss in der Wohnung bis zu einem gegebenenfalls – wie hier – im Keller des Mehrfamilienhauses liegenden Hausanschlusspunkt (APL) vornehmen zu müssen.

Im Übrigen würde es auch dem Interesse des Vermieters selbst widersprechen, die Gebrauchserhaltungspflicht für das Verbindungskabel zwischen der in der Wohnung des Mieters befindlichen Telefonanschlusssdose und dem

Hausanschluss im Keller dem Mieter aufzuerlegen. Denn in einem Mehrparteienhaus müsste dann jeder Mieter Arbeiten zur Verbindung der in seiner Wohnung befindlichen Telefonanschlusssdose mit dem Hausanschluss im Keller durchführen oder durchführen lassen, was mit der Gefahr uneinheitlicher und nicht aufeinander abgestimmter Leitungsverläufe verbunden wäre.

Es kommt für die Instandhaltungspflicht des Vermieters auch von vornherein nicht darauf an, ob und bejahendenfalls welche Ansprüche dem Mieter gegen ein Telekommunikationsunternehmen zustehen. Selbst wenn dem Mieter im Einzelfall im Hinblick auf die Verkabelung Ansprüche gegen Dritte zustünden, läge allenfalls ein Fall gesamtschuldnerischer Verpflichtung vor, bei der es dem Schuldner freisteht, welchen Gläubiger er in Anspruch nimmt.

Schließlich ist es auch unerheblich, dass sich die defekte Leitung außerhalb der vermieteten Räumlichkeiten befindet. Denn die Instandhaltungspflicht des Vermieters beschränkt sich nicht nur auf das eigentliche Mietobjekt, sondern erstreckt sich auch auf die nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteile, die, wenn auch nur mittelbar, dem Mietgebrauch.



bart haben. Fehlt es an einer vertraglichen Vereinbarung, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus in Auslegung abzuleitenden Standards, insbesondere nach der Mietsache und deren beabsichtigter Nutzung sowie der Verkehrsanschauung unter Beachtung des in § 242 BGB normierten Grundsatzes von Treu und Glauben bestimmt.

Sie wollen reden?

Das Thema Stadtentwicklung liegt Ihnen am Herzen? Sie haben Fragen und Ideen zum Thema Wohnen in Berlin?

Lesen Sie hier Auszüge aus dem Internetauftritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

Miteinander zu sprechen, ist immer eine gute Sache. Die Bürger*innensprechstunde ist eine Gelegenheit dazu. Was Sie tun müssen, um dabei zu sein, ist hier beschrieben:

www.stadtentwicklung.berlin.de/wir_ueber_uns/fokus/buerger-sprechstunde/

Am 29. Mai 2017 fand die erste Bürger*innensprechstunde der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, statt.

Zwei Stunden waren dafür eingeplant, die Zeit hat kaum ausgereicht, so groß war das Interesse seitens der Bürger*innen, die übrigens aus allen Stadtteilen Berlins kamen. Die Themen, die die Bürger*innen zur Sprache brachten, waren vielfältig: einige legten ganz private Sorgen und Nöte dar, andere unterbreiteten Verbesserungsvorschläge, wieder andere stellten Projekte und Vorhaben vor. Fragen zur Wohnungssuche, zur Anwendung des Berliner Mietspiegels, zum Wohnberechtigungsschein, zu den Ausführungsvorschriften Wohnen für Kunden des Jobcenters wurden ebenso leidenschaftlich erörtert wie aktuelle Bauplanungen und deren Begleitung durch die Nachbarschaften. Mit großem Interesse ließ sich die Senatorin die Idee für eine Kunstaktion auf dem Platz der Republik und das Konzept für ein thematisches Straßenfest in der Karl-Marx-Allee erläutern.

Sie können Ihre Fragen und Anregungen persönlich mit Berlins Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, besprechen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur eine begrenzte Anzahl von Bürgerinnen und Bürgern zum jeweils 15-minütigen Gespräch eingeladen werden kann.

Die nächsten Termine:

01. April 2019 von 17 - 19 Uhr
29. April 2019 von 17 - 19 Uhr
27. Mai 2019 von 17 - 19 Uhr
24. Juni 2019 von 17 - 19 Uhr

Die Gespräche finden in der

**Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
Raum 1411
Württembergische Straße 6
10707 Berlin**

statt.



Was müssen Sie tun?

Bitte senden Sie uns Ihre schriftlichen Ideen oder Fragen per Onlineformular.

Sie erhalten von uns dann eine Rückmeldung mit Ihrem persönlichen Gesprächstermin mit der Senatorin.

Sie können uns wegen einer Terminvereinbarung auch anrufen:
030-90139-4956



Aufgepasst bei Mieterhöhungen!

Kooperationsvereinbarung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

In der Rechtsberatung fällt immer wieder auf, dass die zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und den kommunalen Wohnungsunternehmen abgeschlossene Kooperationsvereinbarung vielen Berliner Mietern unbekannt ist. Sind Sie Mieter bei einer der städtischen Wohnungsbaugesellschaften – degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, Stadt und Land oder WBM – sollten Sie Mieterhöhungen umfangreicher prüfen (lassen). Nicht nur, dass es zu beurteilen gilt, ob die begehrte erhöhte Miete nicht die ortsübliche Vergleichsmiete überschreitet und die Jahresfrist eingehalten ist. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben sich vielmehr im Rahmen der mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zu einer erheblich strengeren Kappung und zum Verzicht auf Mieterhöhungen bei Härtefällen verpflichtet.

Zusammen mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist es das erklärte Ziel der Senatsverwaltung, die Mieten im Bestand bezahlbar zu halten und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

So gewährleisten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, dass die Mietbelastung der einzelnen Haushalte nicht mehr als 30 Pro-

zent des Nettohaushaltseinkommens beträgt.

Zudem werden 60 Prozent der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet. Von diesen Wohnungen werden wiederum 25 Prozent an

Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Hierzu gehören Transferleistungsbeziehende, genauso wie Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Die Prüfung der WBS-Berechtigung kann von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften außerhalb des sozialen Mietwohnungsbestandes selbst durchgeführt werden.

Diese Kooperationsvereinbarung gilt zunächst bis zum Inkrafttreten des novellierten Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung. Sie begründet keine Rechtsansprüche des Mieters. Diese Vereinbarung ist auf Mieterhöhungs-erklärungen, die ab 01.01.2017 ausgesprochen wurden und werden, anzuwenden.

Die Regelungen der Kooperationsvereinbarung sind auf den gesamten Mietwohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften anzuwenden. Werden für den Sozialwohnungsbestand abweichende Regelungen getroffen, sind diese anzuwenden bzw. diese Kooperationsvereinbarung für den Sozialwohnungsbestand anzupassen.





Die für viele Mieter entscheidenden Regelungen im Einzelnen

1.

In Summe darf die Miete bei einem Bestandsmietvertrag um nicht mehr als 2 Prozent jährlich ansteigen.

Einmalige Mietanhebungen um 8 Prozent innerhalb von vier Jahren sollen nicht erfolgen. Einmalige Mietanhebungen bis zu 4 Prozent innerhalb von 2 Jahren sind möglich.

In den Fällen, in denen die Wohnungsmiete unterhalb von 75 Prozent der Durchschnittsmiete der jeweiligen Gesellschaft liegt, kann von den Regelungen abgewichen werden. Dabei wird allerdings gewährleistet, dass die Mietbelastung des jeweiligen Haushalts nicht mehr als 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens beträgt.

2.

Eine Begrenzung gibt es auch bei der Umlage von Modernisierungskosten:

a) die Nettokaltmiete darf höchstens um 6 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden,

b) die Nettokaltmiete wird auf einen Betrag begrenzt, der die ortsübliche Vergleichsmiete, um nicht mehr als 10 Prozent übersteigt,

c) darüber hinaus greift die Härtefallregelung.

Die Werte sind für alle Modernisierungsankündigungen einzuhalten, die ab dem 01.11.2016 ausgesprochen wurden.

3.

Eine Absenkung der Miete ist möglich! Ergänzend zu Artikel 2 §§ 2, 3 WoVG Bln (Härtefallregelung) können Mieter bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 30 Prozent des Haushaltseinkommens abgesenkt wird. Es gelten die Berliner Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins sowie die zugrundeliegenden Wohnflächengrenzen. Bei Überschreitungen erfolgt die Absenkung anteilig. Wohngeld und ähnliche Leistungen werden berücksichtigt.

4.

Um den Mieterschutz vor außerordentlichen fristlosen Kündigungen aufgrund von Mierrückständen zu verbessern, werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit eigenen qualifizierten Mitarbeitern sowie durch Kooperationen mit freien Trägern der Wohlfahrtspflege sowie den Bezirksämtern

präventiv Sorge für hilfebedürftige Mieter mit dem Ziel tragen, Räumungen und Wohnungsverlust zu vermeiden.

5.

Um die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu verbessern und die Wohnungsbelegung zu optimieren, werden für den Wohnungstausch innerhalb der und zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen. Dabei soll die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts unterstützend tätig werden. Ziel ist es, insbesondere für den Umzug kleiner Haushalte aus großen Wohnungen Anreize zu schaffen.

Am 10.09.2018 startete die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die entsprechende Wohnungstausch-Plattform im Internet. Das Tausch-Portal startete unter www.inberlinwohnen.de mit mehr als 300.000 Wohnungen aus dem Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Für die Mieter der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften besteht damit die Möglichkeit, gesellschaftsübergreifend Wohnungen zu tauschen. Die früheren Umzugsprämien, die bei Vorliegen sozialer Kriterien gewährt wurden, sind abgeschafft worden. Dafür sichern die Wohnungsbaugesellschaften zu, dass die Nettomiete unverändert bleibt. Die Tauschpartner treten jeweils gegenseitig in den alten Mietvertrag des anderen ein.

Aktuelles aus Berlin

Mietenkonzept 2019 beschlossen – Steuerungsausschuss Wohnungsbau – Rekommunalisierung im Kosmosviertel – Jahresbericht zur Umwandlungsverordnung

Mietenkonzept 2019 beschlossen

Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses hat in seiner Sitzung am 13.02.2019 die Haushaltsmittel für das Mietenkonzept 2019 freigegeben. Mit dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorbereiteten Beschluss zum Mietenkonzept 2019 werden für die Mieterinnen und Mieter die planmäßigen Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau um 0,13 Euro/m² monatlich, die zum 1. April 2019 anstehen, ausgesetzt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat die Investitionsbank Berlin mit der Durchführung des Mietenkonzeptes beauftragt. Diese Maßnahme gilt für insgesamt rd. 46.200 Wohnungen.

Steuerungsausschuss Wohnungsbau

Mit dem Senatsbeschluss „Wohnungsbaukoordinierung Berlin“ vom 13.02.2018 wurden vor einem Jahr die Voraussetzungen für die Beschleunigung und ressortübergreifende Steuerung des Wohnungsneubaus in Berlin verbessert. Der Steuerungsausschuss Wohnungsbau konstituierte sich im April 2018 und tagt in der Regel monatlich. In den bisherigen Sitzungen wurden 19 Projekte behandelt. In der letzten Sitzung am 11.02.2019 wurde neben einer Projektvorschau vereinbart,

dass Baumfällgenehmigungen bereits vor der Erteilung der Baugenehmigung beantragt und genehmigt werden können. Angesichts der am 28. Februar 2019 endenden Baumfällperiode bestand für die Klärung eine hohe Dringlichkeit.

Rekommunalisierung im Kosmosviertel

Nach langwierigen Verhandlungen hat die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH in Altglienicke ein Portfolio von 1.821 Wohnungen und 22 Gewerbeeinheiten von der Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG erworben. Bei den angekauften Wohnungen im Kosmosviertel handelt es sich um 17 Gebäude, mit einer Höhe zwischen sechs und elf Geschossen. Der Bau der Wohnungen, überwiegend 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, wurde in den Jahren 1991 und 1992 abgeschlossen. Die Übertragung der Wohnungen an die STADT UND LAND soll im April 2019 erfolgen.

Spatenstich für 251 Wohnungen sowie Bürohochhaus

Gemeinsam mit dem Regierenden Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, dem Senator für Inneres und Sport, Andreas Geisel so-

wie Bezirksbürgermeister Michael Grunst wurde der erste Spatenstich für das Quartier „Wohnen am Rathauspark“ gesetzt. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE errichtet auf dem über ein Hektar großen Areal an der Frankfurter Allee 251 Mietwohnungen sowie 15.400 Quadratmeter Büro- und Gewerbefläche. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes wird nach jetzigem Planungsstand im Jahr 2021 erfolgen.

Das Wohn- und Büroquartier besteht aus insgesamt sechs Gebäuden und liegt direkt an der Kreuzung Frankfurter Allee/Möllendorffstraße, am Stefan-Heym-Platz gegenüber dem Ring-Center. Von den 251 Wohnungen werden 126 Einheiten als geförderter Wohnraum zu Einstiegsmietten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. Der Wohnungsmix umfasst Ein- bis Fünf-Zimmerwohnungen zwischen 29 und 95 Quadratmetern, wobei das Hauptaugenmerk auf kleinen Wohnungen mit bis zu drei Zimmern liegt. Der steigenden Nachfrage nach großen Familienwohnungen wird mit dem Bau von mehr als 50 Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen Rechnung getragen. Alle Wohnungen sind mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet und barrierefrei erreichbar. Zu den Erdgeschosswohnungen gehören zudem private Mietergärten. Für 116 Wohnungen im nordöstlichen Bauabschnitt an der Rathausstraße, haben die Bauarbeiten bereits im Mai 2018 begonnen. Die Fertigstellung dieser Wohnungen erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2020.



Für den Sockelbereich des 64 Meter hohen Turms sind Gastronomie und Einzelhandel vorgesehen. Auch die HOWOGE wird als großer Lichtenberger Arbeitgeber ihre Zentrale in die Frankfurter Allee 135 verlegen. Die Räumlichkeiten werden sich im Sockelbereich des Hochhauses sowie im Riegelbau zur Frankfurter Allee befinden. Die neue Adresse der HOWOGE-Zentrale wird Stefan-Heym-Platz 1 lauten. Der Innenbereich des Quartiers ist autofrei angelegt und gliedert sich in unterschiedliche Höfe, Vorgärten, Spiel- und Grünflächen. Die zwei Tiefgaragen mit insgesamt rund 150 Plätzen werden über Zufahrten in der Frankfurter Allee sowie der Rathausstraße erschlossen.

Mit der Frankfurter Allee 135 setzt die HOWOGE das nunmehr zweite Neubauprojekt im Rathaus-Kiez um. Bereits im vergangenen Jahr wurden 124 Wohnungen in der Rathausstraße fertiggestellt und voll vermietet. Nur wenige Häuserblocks weiter östlich ist der Baustart für ein weiteres Großprojekt geplant: Das „Q218“ in der Frankfurter Allee 216/218. Hier sollen in einem 22-geschossigen Hochhaus mindestens 394 Mietwohnungen entstehen – die Hälfte davon gefördert.

Jahresbericht zur Umwandlungsverordnung

Seit März 2015 ist in Berlin die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten (sog. Milieuschutzgebiete) genehmigungspflichtig. Die Bezirke setzen die Umwandlungsverordnung um, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen begleitet dies durch ein Monitoring. Zum 08.01.2019 wurde nun der Bericht für das Jahr 2017 vorgelegt.

Danach zeigt die Genehmigungspflicht durchaus dämpfende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen. So sind die Umwandlungen in den 21 sozialen Erhaltungsgebieten des Jahres 2015 auch im Jahr 2017 rückläufig: von rund 5.000 Wohnungen im Jahr 2015 auf rund 2.600 Wohnungen im Jahr 2017. In den weiteren 21 sozialen Erhaltungsgebieten, die in den Jahren 2016 und 2017 festgelegt wurden, sind die Entwicklungen differenzierter zu betrachten, wobei sich mit längerem Bestand auch hier eine dämpfende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen abzeichnet.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich im Jahr 2017 das Umwandlungsgeschehen in Berlin deutlich erhöht. Die Anzahl der umgewandelten Wohnungen nahm insgesamt um 25 Prozent zu. In den sozialen Erhaltungsgebieten verringerte sich die Anzahl der umgewandelten Wohnungen um 3 Prozent, im verbleibenden Stadtgebiet erhöhte sie sich dagegen um 48 Prozent. Dies zeigt, dass die Umwandlungsverordnung in den sozialen Erhaltungsgebieten zu einer insgesamt deutlich gemäßigeren Entwicklung in der gesamten Stadt beigetragen hat. Aufgrund bundesgesetzlicher Vorgaben im Baugesetzbuch müssen die Bezirke dabei bestimmte Umwandlungsfälle weiterhin genehmigen. Im Jahr 2017 betraf das rund 3.600 Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten.

Das gesamte Monitoring 2017 und eine Kurzfassung finden Sie als Download auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/

Streit mit dem Nachbarn – Was können Sie tun?

von Rechtsanwältin Kati Selle

Ob nun Mieter in einem Mehrfamilienhaus oder Mieter eines Häuschens... Sie sind darauf angewiesen, dass auch Ihre Nachbarn sich in dem gebotenen Rahmen des sozialadäquaten Verhaltens bewegen. Je enger man miteinander wohnt, desto mehr Rücksichtnahme sollte man walten lassen. Das gilt vor allem in Mehrfamilienhäusern. Unterschiedliche persönliche Meinungen, rücksichtsloses Verhalten gar ausgiebiger Streit kommen immer wieder vor.



Die Situationen, in denen Nachbarn aneinandergeraten können, sind so vielfältig wie die Charaktere der einzelnen Menschen. Dabei geht es nicht immer um die klassischen Auseinandersetzungen über überbaute Grundstücke, nicht eingehaltene Grenzabstände, überhängende Sträucher und Bäume oder zu häufiges Grillen.

In einem Mehrfamilienhaus sind es auch Behinderungen auf den Parkflächen, das Blockieren von Parkbuchten, die unterlassene Schneeberäumung, die Verschmutzung des Treppenhauses, Hundegebell, Gegenstände im Hausflur, das Gießen von Balkonkästen, das Ausschütteln von Staubtüchern oder gar Teppichen aus dem Fenster bis hin zu störender Dekoration und schlichter Unfreundlichkeit des Nachbarn. Einen besonderen Platz nehmen

Rauchen, Kinderlärm und das Beobachten der Nachbarn ein.

In seinen eigenen vier Wänden möchte man ungestört sein und seine Ruhe haben. Immer häufiger bleibt die gerade in Mehrfamilienhäusern bedauerlicherweise ein frommer Wunsch.

Nach statistischen Angaben ist nahezu die Hälfte der Deutschen – zumindest hin und wieder – von Ihren Nachbarn genervt. In Deutschland werden nicht zuletzt deshalb ca. 300.000 Nachbarschaftsstreitigkeiten jährlich klageweise behandelt.

Beginn einer Konfliktbewältigung

Basis einer Konfliktlösung ist immer zunächst das direkte Gespräch. Sprechen Sie den Nachbarn persönlich an! Vielleicht ist ihm nicht bewusst, dass er Sie durch sein Verhalten stört! Bleiben Sie ruhig und sachlich! Erläutern Sie ihm freundlich Ihr Problem! Versuchen Sie dabei, eine konstruktive Lösung zu finden! Ein schimpfender und besserwisserischer Nachbar wird bei anderen mit seinem Anliegen kaum Gehör finden!

Behandeln Sie Ihren Nachbarn so wie Sie auch behandelt werden wollten – „leben und leben lassen“! Gestatten Sie ihm auch, sich im Rahmen des Zumutbaren ausleben zu dürfen! Reflektieren Sie vor einem möglichen Gespräch für sich, ob Sie bezüglich dieses Verhaltens vielleicht weniger großzügig sind, als andere!

Sind Sie selbst auf etwaige Störungen angesprochen worden, verschließen Sie sich dem Anliegen Ihres Nachbarn nicht! Eine ernst gemeinte, freundliche Entschuldigung kann Wunder wirken!

Anzeige gegenüber dem Vermieter

Können Sie keine vernünftige Lösung mit dem Nachbarn herbeiführen, bleibt Ihnen die Möglichkeit, an den Vermieter heranzutreten. Setzen Sie den Vermieter – möglichst schriftlich – von dem Problem in Kenntnis. Schildern Sie die Situation möglichst genau und fordern Sie den Vermieter auf, etwas dagegen zu unternehmen. Im Übrigen können nachbarschaftliche Störungen auch zur Geltendmachung einer Mietminderung berechtigen. Auch das sollten Sie dem Vermieter avisieren!



Der Vermieter seinerseits muss die ihm tatsächlich und rechtlich möglichen Maßnahmen ergreifen, um die Störung der anderen Mieter abzustellen. Im Regelfall ist der erste Schritt, den störenden Nachbarn abzumahnern. In letzter Konsequenz kann im Wiederholungsfall eine fristlose Kündigung ausgesprochen werden. Als gestörter Mieter haben Sie einen rechtlich durchsetzbaren Anspruch darauf, dass der Vermieter das ihm mögliche unternimmt.

Sinnvoll ist es dann immer ein entsprechendes Störer-Protokoll zu führen. Auch wenn die Rechtsprechung die Vorlage eines detaillierten Protokolls nicht mehr in dem Umfang wie noch vor Jahren fordert. Sie müssen – spätestens dem Amtsrichter – zumindest substantiiert vortragen können, durch welche Störungen sie in welchem Umfang beeinträchtigt sind. Da kann ein etwas ausführlicheres Protokoll als Gedankenstütze sehr hilfreich sein.

Ordnungsamt und Polizei

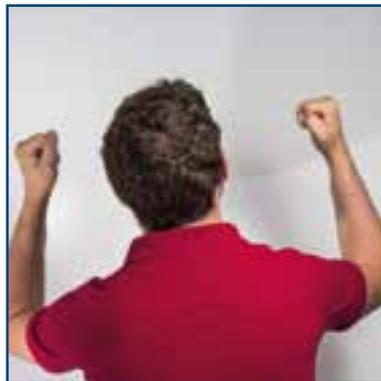
Bei Lärmstörungen, die die häufigste Ursache nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen sein dürften, ist im Falle (länger) andauernder Beeinträchtigungen an die Einschaltung von Ordnungsamt und Polizei zu denken. Ruhestörungen können beim Ordnungsamt zur Anzeige gebracht werden. Lassen

Sie sich sodann nicht von dem Anliegen des Ordnungsamtes „einschüchtern“, sie sollten drei Zeugen bringen! Das kann gerade bei Lärmstörungen manchmal schwierig sein und ist grundsätzlich kein Kriterium den Sachverhalt niederzuschlagen.

Bei nächtlichem Lärm kann die Polizei zur akuten Unterbindung zur Hilfe geholt werden. Die Polizeibeamten nehmen häufig keine Anzeige auf und verweisen auf das Ordnungsamt. In solchen Fällen lassen Sie sich von den Beamten zumindest ein Aktenzeichen oder eine Tagbuchnummer des Einsatzes geben. Die Beamten stehen dann als Zeugen zur Verfügung.

Mediation

In einigen Fällen bietet sich es an, auch einmal an eine Mediation zu denken. Mediation bedeutet im Wortsinn „Vermittlung“. Bei dem Mediationsverfahren handelt es sich



um ein außergerichtliches Streitbelegungsverfahren. Im Rahmen eines Gespräches zwischen Ihrem Nachbarn und Ihnen versucht der unabhängige geschulte Mediator eine Lösung des Konfliktes zu vermitteln. Er kann keine Entscheidung über die streitenden Parteien hinweg fällen. Er schaltet sich lösungsorientiert ein. Sind Sie rechtenschutzversichert, fragen Sie Ihren Versicherer, ob dieser ein Mediationsangebot unterbreiten kann oder gegebenenfalls die Kosten dafür übernimmt.

Sie können sich auch an den Bund Deutscher Schiedsmänner und Schiedsfrauen e.V. – BDS –, speziell an die Landesvereinigung Berlin wenden. Dort werden straf- und zivilrechtliche Auseinandersetzungen geschlichtet. Es gibt in jedem Berliner Bezirk Schiedspersonen, die schnell, unabhängig von vorgegebenen Zeiten und kostengünstig mit dem Versuch der Streitbeilegung beauftragt werden können.

Der Vorsitzende der Landesvereinigung Berlin, Herr Henning Zimmermann, ist unter der Rufnummer 247 24 534 oder unter info@zirkom.de zu erreichen. Nutzen Sie auch gern das Kontaktformular unter www.bds-berlin.com. Die Adresse und Telefonnummer der zuständigen Schiedsperson können Sie auch beim Bezirksamt, der Polizeidirektion in Ihrem Bezirk, dem Amtsgericht Tiergarten oder auf der Homepage Ihres Bezirksamtes erfragen.

Klage

Wenn sich überhaupt keine einvernehmliche Lösung abzeichnet, bleibt sodann für die Durchsetzung der Rechte nur eine Möglichkeit – die gerichtliche Klärung. Denkbar ist eine zivilrechtliche Klage gegen den Störer, deren Antrag auf Unterlassung des störenden Verhaltens gerichtet ist. Möglich ist aber auch eine gerichtliche Durchsetzung der mietrechtlichen Ansprüche gegenüber dem Vermieter. In jedem Fall sollten vor Einschaltung der Gerichte alle übrigen Möglichkeiten ausgeschöpft werden. Denn ein Gerichtsverfahren ist immer mit einem Kostenrisiko für alle Beteiligten verbunden und führt im seltensten Fall in der Praxis zur Befriedung der Situation.

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.



Wohnfläche, Betriebskosten

Leitsätze:

Für die Umlage der Betriebskosten einer preisgebundenen Wohnung nach der Wohnfläche nach Maßgabe von § 20 Abs. 2 Satz 1 NMV 1970 ist – ebenso wie im Geltungsbereich des § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB – auf die tatsächlichen Flächenverhältnisse abzustellen.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen vermieteter Wohnräume weder im Rahmen einer Mietminderung noch bei der Abrechnung der Betriebskosten zu berücksichtigen, sofern die Nutzbarkeit der Räume mangels Einschreitens der zuständigen Behörden nicht eingeschränkt ist.

BGH, Urteil vom 16.01.2019 – VIII ZR 173/17



Heizkosten, Verbrauchsabrechnung

Leitsatz:

Unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV kann der Mieter einer Wohnung verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zu 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden. Der Mieter ist nicht dar-

auf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV Gebrauch zu machen.

BGH, Urteil vom 16.01.2019 – VIII ZR 113/17



Miteigentümer, Eigentumserwerb

Leitsatz:

Bei Vermietung einer Wohnung durch zwei Miteigentümer bleiben beide auch dann Vermieter – und ist eine Kündigung gegenüber dem Mieter demgemäß von beiden Vermietern auszusprechen –, wenn der eine seinen Miteigentumsanteil später an den anderen veräußert. Auf einen solchen Eigentumserwerb findet § 566 Abs. 1 BGB weder direkte noch analoge Anwendung.

BGH, Beschluss vom 09.01.2019 – VIII ZB 26/17



Betriebskosten, Verwaltungskostenpauschale

Leitsatz:

Eine in einem formularmäßigen Wohnraummietvertrag gesondert ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale stellt eine zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB abweichende und damit gemäß § 556 Abs. 4 BGB un-

wirksame Vereinbarung dar, sofern aus dem Mietvertrag nicht eindeutig hervorgeht, dass es sich bei dieser Pauschale um einen Teil der Grundmiete (Nettomiete) handelt.

BGH, Urteil vom 19.12.2018 – VIII ZR 254/17



Räumung, Vollstreckungsschutz

Leitsätze:

a) Hat der zur Räumung einer Mietwohnung verurteilte Schuldner in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 Abs. 1 ZPO nicht gestellt, ist eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 719 Abs. 2 ZPO durch das Revisionsgericht in der Regel ausgeschlossen.

b) Dies gilt auch dann, wenn das Berufungsgericht im Rahmen seines Ausspruchs zur vorläufigen Vollstreckbarkeit rechtsfehlerhaft § 713 ZPO angewandt und eine Abwendungsbefugnis nach § 711 ZPO nicht ausgesprochen hat. Denn diese entfällt – anders als im Fall des § 712 Abs. 1 ZPO –, wenn der Gläubiger seinerseits vor der Vollstreckung Sicherheit leistet, und schützt damit den Wohnraummieter nicht vor dem (endgültigen) Verlust der Wohnung.

BGH, Beschluss vom 07.12.2018 – VIII ZR 146/18



Mietrückstand, Saldoklage

Leitsatz d. Red.:

Ein Klageantrag ist grundsätzlich hinreichend bestimmt im Sinne des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO, wenn er den erhobenen Anspruch konkret bezeichnet, dadurch den Rahmen der gerichtlichen Entscheidungsbefugnis (§ 308 ZPO) absteckt, Inhalt und Umfang der materiellen Rechtskraft der begehrten Entscheidung (§ 322 ZPO) erkennen lässt, das Risiko eines Unterliegens des Klägers nicht durch vermeidbare Ungenauigkeiten auf den Beklagten abwälzt und schließlich eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ohne eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren erwarten lässt.

Anm. d.Red.:

Diesen Anforderungen wird der Vortrag der anspruchsberechtigten Partei gerecht, wenn sich aus einer Mietkontoaufstellung unter Heranziehung ergänzender Angaben zur Höhe der Nettomiete und der Betriebskostenvorauszahlung sowie Heranziehung der Verrechnungsgrundsätze des § 366 Abs. 2 BGB eine Zuordnung von Gutschriften und Zahlungen auf die im Mietkonto aufgeführten Forderungen vornehmen lässt.

Werden in einem Mietkonto neben der Grundmiete auch Nebenkostenvorauszahlungen eingestellt, so bringt der Vermieter damit bei Fehlen weiterer Erklärungen zum Ausdruck, dass er diese Ansprüche (und nicht Nachforderungen aus Abrechnungen) zum Gegenstand seiner Klage macht. Für die Zulässigkeit der

Klage ist es somit ohne Bedeutung, ob die Abrechnungsfrist für die aus dem Mietkonto ersichtlichen Nebenkostenvorauszahlungen bereits abgelaufen ist. Dies ist vielmehr ein Gesichtspunkt, der erst auf der Ebene der Begründetheit von Bedeutung sein kann, wenn die gebotene Auslegung des Klageantrags ergeben würde, dass Nebenkostenvorauszahlungen für bereits abgelaufene Abrechnungsperioden noch Gegenstand der Klage sind.

BGH, Urteil vom 05.12.2018 – VIII ZR 194/17



Wärmebrücken, Beheizung und Lüftung

Leitsätze:

a) Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb – bei unzureichender Lüftung und Heizung – bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht.



Gebrauchsgewährung, Telefonanschluss

Leitsatz:

Zur Gebrauchsgewährungs- und -erhaltungspflicht des Vermieters bezüglich eines in der Mietwohnung vorhandenen Telefonanschlusses.

BGH, Urteil vom 05.12.2018 – VIII ZR 17/18

siehe hierzu unseren ausführlichen Hinweis auf Seite 4 dieser Ausgabe



Sie fragen, wir antworten ...

In dieser Rubrik beantworten wir kurz allgemeine Fragen, die Sie an uns gerichtet haben. Selbstverständlich kann dies keine Rechtsberatung ersetzen. Jedoch kann die Beantwortung der Fragen Anlass bieten, die Angelegenheit rechtlich tiefgreifender zu betrachten. Manchmal ist sie auch Indiz dafür, dass ein weiteres Vorgehen nicht geboten erscheint.



Ich habe aus der letzten Betriebskostenabrechnung ein Guthaben erhalten. Jetzt soll ich dennoch seit dem 1.1.2019 erhöhte Vorauszahlungen auf die Betriebskosten leisten. Muss ich mich dem fügen?

MARLIS F.-H., BERLIN

Das lässt sich so pauschal nicht beantworten. Grundsätzlich kann jede Mietvertragspartei nach einer Abrechnung die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten auf angemessene Höhe anpassen (§ 560 Abs. 4 BGB). Die Frage, ob die Anpassung tatsächlich auch angemessen ist, wird dabei unter Berücksichtigung des Abrechnungsergebnisses beurteilt. Dabei ist nicht allein entscheidend, ob Guthaben oder Nachzahlungen ermittelt wurden. Vielmehr sind die entsprechenden Gesamtkosten heranzuziehen. Verteilt man die Gesamtkosten auf zwölf Monate ergibt sich der aktuell erforderliche monatliche Vorauszahlungsbeitrag. Der Vermieter muss sich dabei nicht auf den Cent festlegen. Kleinere Zu- oder Abschläge sind möglich. Im Ergebnis kann es deshalb tatsächlich sein, dass die Abrechnung ein Guthaben ausweist und dennoch eine Erhöhung der Vorauszahlungen möglich ist. ■



Der Vermieter hat eine Mieterhöhung geltend gemacht, die er mit dem Berliner Mietspiegel begründet hat. Nach entsprechender Prüfung habe ich sodann dieser Erhöhungen nur zu einem Teil zugestimmt. Auf mein diesbezügliches Schreiben hat sich der Vermieter nun nicht mehr gemeldet. Ist sein Schweigen dahingehend zu verstehen, dass er die Teilstimmung akzeptiert hat?

ROBERT SCH., BERLIN

Leider nicht. Von wenigen Ausnahmefällen abgesehen, kommt dem Schweigen keine inhaltliche Erklärung zu. Der Vermieter muss hier nicht reagieren – weder ausdrücklich akzeptieren noch widersprechen. Sie müssen bedauerlicherweise zunächst mit einer rechtlichen Unsicherheit leben. Der Vermieter seinerseits muss jetzt prüfen, ob er eine über ihre bisherige Erklärung hinausgehende Zustimmung geltend machen möchte. Er müsste sodann spätestens zum Ablauf von drei Monaten ab Ende der Zustimmungsfrist beim zuständigen Amtsgericht Zustimmungsklage erheben. Es kann sein, dass Sie in dieser Sache erst dann wieder etwas von ihrem Vermieter hören. ■



Ich habe mit meinem damaligen Mann im September 2011 eine Mietwohnung bezogen. Wir sind beide Hauptmieter. Die Ehe wurde 2013 geschieden. Mein Ex-Mann ist ausgezogen, ich bin in der Wohnung geblieben. Seit 2016 bin ich wieder verheiratet. Mein Mann ist zu mir in die Wohnung gezogen. Die Hausverwaltung hatte ich seinerzeit darüber informiert. Sie hat nicht reagiert. Ich möchte nun aber klare Verhältnisse. Muss mein Ex-Mann kündigen? Kann alles so bleiben, wie bisher? Müsste mein derzeitiger Mann aus der Wohnung ausziehen, wenn mir etwas passieren sollte?

SUSANNE W., BERLIN

Wurde eine Zuordnung der vormaligen Ehwohnung im Scheidungsverfahren versäumt, besteht das Mietverhältnis wie bisher fort. Der Umstand, dass gemeinschaftlich mietende Ehepartner geschieden werden, ändert nichts an den mietrechtlichen Gegebenheiten. Ihr Ex-Mann kann keine alleinige Kündigung aussprechen. Sie sollten – sofern dies in ihrem Interesse liegt – die Hausverwaltung ansprechen und um Änderung des Mietvertrages bitten. Einvernehmlich könnte dann zwischen Ihnen, Ihrem Ex-Mann, Ihrem derzeitigen Mann und dem Vermieter der Austausch eines Hauptmieters vereinbart werden. Es kann aber auch alles so bleiben, wie es ist. Allerdings bedeutete dies, dass Sie fortwährend mit Ihrem Ex-Mann zusammen erforderliche Erklärungen, z.B. bei einer Mieterhöhung, abgeben müssten. Im Falle ihres Ablebens würde dann das Mietverhältnis mit dem überlebenden Mieter fortgesetzt, d.h. dann würde Ihr Ex-Mann alleiniger Hauptmieter der Wohnung werden. Klare Verhältnisse zu schaffen, ist sicherlich keine schlechte Option. ■

Ratgeber der Verbraucherzentrale:

Meine Rechte als Nachbar, 2. Auflage 2018



Buch: 14,90 Euro,
zzgl. Versand-kosten
E-Book: 11,99 Euro (PDF, 1.27 MB)

- Was das bürgerlich-rechtliche Nachbarrecht regelt
- Welche Regelungen das Nachbarrecht der Bundesländer vorsieht
- Aktuelle Rechtslage zur gesetzlichen Privilegierung von Kinderlärm
- Zulässigkeit der Tierhaltung in Wohngebieten

Haben Sie sich auch schon einmal über die Bäume des Nachbarn geärgert? Oder über häufiges Grillen im Garten nebenan? Streitigkeiten mit Nachbarn kosten Nerven, Zeit und

Geld. Der Ratgeber zeigt, welche Beeinträchtigungen Sie hinnehmen müssen, wogegen Sie sich wehren können und wie Sie dabei vorgehen sollten. Mit zahlreichen Beispielen aus der Praxis wird erläutert, wie sich Konflikte beilegen lassen.

Mitglieder werben Mitglieder

Auch für das vergangene Jahr 2018 haben wir die Gewinner unserer alljährlichen Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ ermittelt. Unter notarieller Aufsicht wurden folgende Gewinnerinnen und Gewinner ausgelost:

1. Preis ein Warengutschein im Wert von 150,00 Euro
Herr Thomas Kretschmann

2. Preis ein Warengutschein im Wert von 100,00 Euro
Herr Morgan Tranter

3. Preis ein Warengutschein im Wert von 50,00 Euro
Frau Anneliese Sallge



Herzlichen Glückwunsch!

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

Wir möchten die Gelegenheit nutzen und nochmals ausdrücklich auf unsere Aktion „Mieter werben Mieter“ aufmerksam machen. Sind Sie mit uns zufrieden, empfehlen Sie uns gern weiter! Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie eine Gutschrift in Höhe von 5,00 Euro auf Ihrem Beitragskonto. Zusätzlich nehmen Sie an der Verlosung am Jahresende teil! Machen Sie mit! Werben Sie Mitglieder! Es lohnt sich!

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 Rönnebeck
Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher
Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:
S. 16, 17: Tomicek/LBS, S. 21: Dieko
(Rechtsanwalt Müller)

© Grafiken:
S. 15: Verbraucherzentrale
(www.verbraucherzentrale.de)

© Fotos:

S. 2, 23: Doris Antony, S. 2, 9:
H. Helmlechner, S. 5: DIG-TRIALON,
S. 22: Franzfoto, Kvikk, Maetes II,
Meleagros, S. 23: Kvikk, Molgreen
fotolia:
Titelseite: Iakov Filimonov
S. 4: electriceye, S. 5: Photobank,
S. 6: Bastian Gneuchwitz,
S. 7: Robert Kneschke, S. 10:
Mark Stay, S. 11: Iakov Filimonov,
S. 12/13: Blackosaka,
S. 15: dimakp, S. 20: Marijus

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH
Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 25.02.2019

Waffe in der Wohnung

Ohne behördliche Genehmigung reicht das für eine fristlose Kündigung



Wer eine Waffe in seiner Wohnung aufbewahrt, ohne den erforderlichen Waffenschein zu besitzen, dem kann der Eigentümer die fristlose Kündigung aussprechen. Denn es handelt sich dabei nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS um eine nachhaltige Störung des Haus-

friedens und einen schwerwiegenden Verstoß gegen die vertraglichen Obhutspflichten.

Landgericht Berlin – 65 S 54/18

Der Fall: Der Eigentümer selbst hätte wohl keine Chance gehabt, die Waffe in der Wohnung seines Mie-

ters zu entdecken. Er hätte schließlich die Immobilie nicht ohne weiteres betreten und schon gar nicht nach dem verbotenen Gegenstand suchen dürfen. Doch bei einer Wohnungsdurchsuchung durch die Polizei wurden die Pistole und ein Magazin mit Munition gefunden. Der Eigentümer erfuhr davon und sprach die fristlose Kündigung aus, gegen die sich der Mieter zur Wehr setzte. Zwei Instanzen der Rechtsprechung waren damit befasst.

Das Urteil: Mit einem vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung habe das Aufbewahren einer Waffe nichts mehr zu tun, beschied eine Zivilkammer des Landgerichts Berlin. Man dürfe nicht vergessen, dass von solch einer Pistole mit Munition eine erhebliche Gefahr ausgehe. Der Eigentümer dürfe dagegen einschreiten, selbst wenn er nicht konkret hinterfragt habe, ob und wie weit sich die anderen Hausbewohner daran stören.

*Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS*

Aufzug kein Luxus

Mieter durften in fünfstöckigem Haus an den Kosten beteiligt werden

Prinzipiell wird wohl kaum jemand etwas dagegen haben, wenn in das von ihm bewohnte Mietshaus ein Aufzug eingebaut wird. Beim Transport von schweren Gegenständen, nach einem Beinbruch und beim Auszug erleichtert einem solch ein Lift das Leben erheblich. Der Streit beginnt aber häufig dann, wenn der Eigentümer der Immobilie die Kosten dafür auf die Mieter umlegen will.

Hier ging es um Bewohner einer gut 70 Quadratmeter großen Wohnung im dritten von fünf Stockwerken. Die Netto-Kaltniete hätte wegen der Modernisierungskosten um 11 Prozent gesteigert werden können, was allerdings gar nicht in vollem Umfang gefordert wurde. Die Mieter wollten trotzdem nicht bezahlen und sprachen von einer Luxussanierung. Doch das zuständige Amtsge-

richt wollte nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dem nicht folgen. Der Einbau eines Aufzuges stelle grundsätzlich eine Verbesserung der Mietsache dar – insbesondere, wenn man die immer älter werdende Bevölkerung in Deutschland berücksichtigt.

*Amtsgericht Brandenburg –
Aktzeichen 31 C 298/17*

Rollator, Kinderwagen & Co.

Wenn Hausbewohner vor Gericht über „Gefährte“ in Flur und Hof streiten

Jedes Kind hat es, nahezu jeder Erwachsene und auch immer mehr Senioren: sein eigenes Gefährt. Was bei den einen der Roller, das Bobbycar und der Kinderwagen sind, das sind bei den anderen Fahrräder und in höherem Alter schließlich Rollatoren. All diese Fahrzeuge müssen aber auch irgendwo abgestellt werden, wenn sie nicht gerade in Gebrauch sind. Und an dem Punkt beginnen gelegentlich die Diskussionen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe acht Urteile deutscher Gerichte zusammengefasst, in denen es um dieses Problem geht. Dabei zeigt sich: Die Justiz hat Verständnis dafür, dass Rollator & Co. irgendwo ihren Platz finden müssen. Zumeist gibt es nur im Falle der Behinderung anderer ein Verbot.

Manchmal ist es gar nicht leicht, einen Kinderwagen ins Haus zu befördern. Aus diesem Grund beantragten Eltern den Anbau einer Rampe vor der Eingangstüre. Sie waren sogar bereit, die Kosten dafür zu übernehmen. Doch das Amtsgericht München (*Aktenzeichen 481 C 21932/12, zurückgewiesene Berufung vor dem Landgericht München, Aktenzeichen 1 S 19913/13*) entschied, die Wohnungseigentümergeinschaft könne nicht gegen ihren Willen zur Duldung einer solchen Baumaßnahme verpflichtet werden. Eine Rampe bringe nämlich auch Gefahren mit sich – bei Glätte oder auch bei Umzügen könne jemand stürzen.

Kinderfahrräder und Roller sind zur Benutzung außerhalb von Haus und Wohnung gedacht. Wenn es Eltern zulassen, dass ihr Nachwuchs im Flur und in den Räumen ihrer Wohnung regelmäßig und begleitet von erheblicher Lautstärke damit herumfahren, dann muss das nicht hingenommen werden. Das Amtsge-



richt München (*Aktenzeichen 281 C 17481/16*) verpflichtete die Familie auf Antrag der WEG dazu, in den Stunden ab 20 Uhr für Ruhe zu sorgen. Geschehe das nicht, könne künftig ein Ordnungsgeld verhängt werden.

Wenn ein Hausflur seinen Dimensionen nach für das Abstellen eines Kinderwagens geeignet ist, dann darf das auch nicht untersagt werden. Die Vermieterin hatte sich dagegen verwahrt und auf eine entsprechende Klausel im Mietvertrag hingewiesen. Das Amtsgericht Düsseldorf (*Aktenzeichen 22 C 15963/12*) erklärte jedoch die Klausel für unwirksam, weil sie die Mieter unangemessen benachteiligt habe. Noch an der engsten Stelle im Hausflur seien 70 Zentimeter Freiraum übrig geblieben – genügend Platz, um selbst im Gefahrenfalle fliehen zu können.

In einem Mietshaus gab es zwei Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern, einen Raum im Keller und eine Fläche auf dem Hof. Doch das war vertraglich nicht fixiert. Eines Tages untersagte der Eigentümer

die Parkgelegenheit auf dem Hof, was die Mieter als Zumutung empfanden, denn die Unterbringung im Keller sei sehr umständlich. Trotzdem gab das Landgericht Berlin (*Aktenzeichen 67 S 70/11*) dem Vermieter Recht. Wenn es keine feste Zusicherung gebe, sei ein Widerruf der Erlaubnis aus sachlichen Gründen jederzeit möglich. Hier sei es zwar beschwerlich, aber durchaus machbar gewesen, die Räder in den Keller zu schaffen.

Angesichts teurer Kinderwagen, die in entsprechend luxuriöser Ausführung gerne mal einen vierstelligen Betrag kosten können, liegt das nahe, was Eltern in Berlin machten: Sie ketteten den Wagen im Hausflur an, um einen Diebstahl zu erschweren. Doch das kann verboten werden, wenn es auf Grund der räumlichen Enge zu Problemen mit der Verkehrssicherheit komme. Ein Türflügel ließ sich nicht mehr öffnen, Besucher konnten sich nicht mehr am Treppengeländer festhalten. Das Landgericht Berlin (*Aktenzeichen 63 S 487/08*) untersagte den Mietern deswegen auf Antrag der Eigentümer das Anketten.

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.



Schriftform, langfristiger Mietvertrag

Leitsatz:

Bei Unterzeichnung eines langfristigen Mietvertrages mit dem Zusatz „i. A.“ ist in der Regel die notwendige Schriftform nicht eingehalten.

LG Berlin, Urteil vom 07.11.2018 – 26 O 66/18 – zitiert nach Grundeigentum

Aus den Entscheidungsgründen:

Indem der auf Seiten des Vermieters Unterzeichnende seine Unterschrift jeweils mit dem Kürzel „i. A.“ versehen hat, ist nicht davon auszugehen, dass er die Verantwortung für den Inhalt des Vertrages übernommen hat. Vielmehr kann seine Erklärung nur als die eines Erklärungsboten verstanden werden. Es mag sich bei dem Unterzeichner zwar um jemanden gehandelt haben, der von der Vertreterin des Vermieters entsandt war, aber – der Zusatz „i. A.“ machte es deutlich – nicht um jemanden, der eine eigene Erklärung als Vertreter abgeben wollte. Ob während der Verhandlungen bei Unterzeichnung des Mietvertrages die unterzeichnende Mitarbeiterin der ... GmbH mehrfach telefonisch wegen einzelner Regelungen bei dem Vermieter Rücksprache gehalten hat, ist unerheblich, weil es nichts daran ändert, dass sie den Vertrag eben nicht als Vertreter sondern nur als Erklärungsbote unterschrieben hat, wobei die

behaupteten Telefonate zudem die Unselbständigkeit der Unterzeichnerin deutlich machen.



Tod des Mieters, Eintrittsrecht

Leitsatz:

Durch § 563 BGB wird der Bestand des Mietverhältnisses zugunsten derer geschützt, die mit dem Mieter als „Hausgenossen“ besonders verbunden waren. Dazu gehören Personen, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führten, auch wenn es sich nicht um Ehe- oder Lebenspartner oder Kinder des Verstorbenen handelt.

AG Charlottenburg, Urteil vom 02.10.2018 – 224 C 207/18, zitiert nach juris

Aus den Entscheidungsgründen:

Der Eintritt in das Mietverhältnis gemäß § 563 Abs. 2 Satz 3 BGB setzt voraus, dass die den Eintritt begehrende Person mit dem verstorbenen Mieter in der letzten Zeit vor dessen Tod einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung geführt hat. Die Wohnung muss der gemeinsame Lebensmittelpunkt gewesen sein. Das bloße Zusammenleben innerhalb einer Wohnung impliziert noch keine gemeinsame Haushaltsführung. Eine gemeinsame Haushaltsführung setzt voraus, dass der Mieter und die weitere Person über den Aufenthalt in der Wohnung



hinaus im Haushalt zusammen wirken, zusammen entscheiden und zusammen die Kosten tragen in Bezug auf die typischen Pflichten, die in einem Haushalt anfallen wie Reinigung, tägliches Einkaufen, Nahrungszubereitung, Anschaffung von größeren Haushaltsgegenständen sowie Versorgung und Pflege in Krankheitsfällen. Weitere Indizien können die gemeinsame Versorgung von Kindern oder anderer Angehöriger, eine Verfügungsbefugnis über Einkommen und Vermögensgegenstände des jeweils anderen und eine gemeinsame Freizeitgestaltung sein.



Verwertungskündigung, Interessenabwägung

Leitsätze:

1. Zur Unwirksamkeit einer „auf Vorrat“ ausgesprochenen Verwertungskündigung nach §§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 BGB.

2. Bei der Prüfung, ob durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses ein erheblicher Nachteil für den

Vermieter anzunehmen ist, sind die Umstände beim Erwerb des Grundstücks zu betrachten (z.B. Unrentabilität schon beim Kaufpreis berücksichtigt).

3. Bei der im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorzunehmenden Interessenabwägung sind Angebote des Vermieters auf Beschaffung von Ersatzwohnraum allenfalls dann zu berücksichtigen, wenn der Vermieter dem Mieter im Rahmen der Kündigungserklärung ein bis zum Ablauf der Kündigungsfrist unwiderrufliches Angebot auf Anmietung vergleichbaren Ersatzwohnraums unterbreitet.

LG Berlin, Urteil vom 20.09.2018 – 67 S 16/18, zitiert nach Grundeigentum

Aus den Entscheidungsgründen:

Ein Kündigungsinteresse liegt gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB insbesondere dann vor, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Das Bestandsinteresse des Mieters tritt dabei nur dann zurück, wenn die beabsichtigte Verwertung tatsächlich umgesetzt werden soll und es sich nicht lediglich um eine sog. Vorratskündigung handelt, bei der die Absicht zur Ausführung einer konkreten Planung zum Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs noch nicht hinreichend verfestigt ist. Das ist nicht der Fall, wenn es für den Vermieter zum rechtlich maßgeblichen Zeitpunkt des Ausspruchs und Zugangs der Kündigungen weder hinreichend klar noch absehbar war,

ob die behördlich genehmigte Planung in ihren Einzelheiten tatsächlich umgesetzt werden konnte und umgesetzt werden sollte.



Videokamera-Attrappe, „Überwachungsdruck“

Leitsatz:

Die Installation einer Videokamera-Attrappe im Eingangsbereich eines Wohnhauses ist wegen des verbleibenden Drucks einer Dauerüberwachung einer funktionierenden Kamera gleichzustellen, wenn die Attrappe insbesondere im Hinblick auf die Ausstattung mit einer funktionierenden LED-Blinkleuchte eine täuschend echte Optik aufweist, die einen Überwachungsbetrieb simuliert, und Dritte – Mieter, Besucher und sonstige Dritte – eine Überwachung durch Überwachungskameras ernsthaft befürchten müssen (sog. „Überwachungsdruck“). In einem solchen Fall liegt ein Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht gegenüber unbeteiligten Dritten vor, der allenfalls dann zulässig – und mithin verhältnismäßig – sein kann, wenn schwerwiegenden Beeinträchtigungen des Eigentums nicht in anderer Weise zumutbar begegnet werden kann; Beeinträchtigungen wie leichtere Diebstähle oder Sachbeschädigungen reichen dafür nicht.

LG Berlin, Urteil vom 14.08.2018 – 67 S 73/18, zitiert nach Grundeigentum



Mietvorvertrag, Bestimmtheit

Leitsatz d. Red.:

Der Abschluss eines Vorvertrages kann anzunehmen sein, wenn die Parteien sich verbindlich den (späteren) Abschluss eines Vertrages versprechen, der Abschluss des endgültigen, auf den angestrebten Zweck gerichteten Hauptvertrages nach ihrer Vorstellung jedoch aus irgendwelchen (rechtlichen oder tatsächlichen) Gründen noch nicht möglich oder gewollt ist. Es müssen besondere Umstände darauf schließen lassen, dass die Parteien sich ausnahmsweise veranlasst sahen, sich vor Zustandekommen des Hauptvertrages binden zu wollen, dies insbesondere, bevor sie alle Vertragspunkte abschließend geregelt haben.

LG Berlin, Urteil vom 09.11.2018 – 65 S 87/18, zitiert nach juris

Zweitwohnungssteuer in Berlin

Massive Anhebung des Steuersatzes

Leise und fast unbemerkt hat das Land Berlin den Steuersatz für die Zweitwohnungssteuer angehoben. Wer in Berlin einen Zweitwohnsitz angemeldet hat, zahlt nun seit dem 01.01.2019 einen Steuersatz von 15 Prozent der Nettokaltmiete, d. h. der Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkosten. Der Steuersatz ist damit von 5 Prozent der Nettokaltmiete auf das Dreifache angestiegen. Ziel sei es dabei – so verweist der Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD) – mehr Anmeldungen mit Erstwohnsitz im Land Berlin zu erreichen. Hintergrund ist dabei, über den Länderfinanzausgleich mehr Steuergelder zugewiesen zu bekommen.

Von dieser drastischen Erhöhung sind vor allem Personen betroffen, die zwar in Berlin studieren oder arbeiten, aber ihren Hauptwohnsitz in einer anderen Stadt haben. Das gilt selbst dann, wenn der Hauptwohnsitz eines Studierenden das Kinderzimmer im elterlichen Haus oder der elterlichen Wohnung ist.

Urteil des Bundesfinanzhofs vom 17. Februar 2010 – Aktenzeichen II R 5/08.

Aber auch Menschen, die ihre Haupt- und Zweitwohnung in Berlin haben, dürften aufmerksam geworden sein. Sie trifft die Steuerpflicht nämlich auch. Da das Einkommen bzw. die wirtschaftlichen Verhältnisse bei der Bemessung der Zweitwohnungssteuer keine Rolle spielen, sind Menschen mit geringerem Einkommen erheblich betroffen.

Die Zweitwohnungssteuer ist als Jahresbetrag am 15. Juli fällig. Soweit sich aus einem Steuerbe-

scheid eine abweichende Fälligkeit ergibt, ist diese maßgeblich.

Nach Angaben der Senatsinnenverwaltung wurde für ca. 15.750 Wohnungen in Berlin Zweitwohnungssteuer gezahlt. Tatsächlich soll es aber nahezu 100.000 angemeldete Zweitwohnsitze geben. Diese Diskrepanz ist Folge der vielen Ausnahmetatbestände. So zahlen z. B. Bewohner von Pflegeeinrichtungen, von Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden, von Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden oder von Räumen in Frauenhäusern und im Strafvollzug keine Zweitwohnungssteuer. Auch Räume, die unter das Bundeskleingartengesetz fallen (Lauben, Datschen) sind von der Zweitwohnungssteuer ausgenommen. Werden Wohnungen einer verheirateten oder in eingetragener Le-

benspartnerschaft lebenden Person, aus beruflichen Gründen innegehalten, fällt auch dafür keine Zweitwohnungssteuer an, wenn die gemeinsam mit dem Ehe-/Lebenspartner bewohnte Hauptwohnung außerhalb von Berlin liegt. Die von der Zweitwohnungssteuer auszunehmende Wohnung darf jedoch nicht von beiden Partnern gehalten werden. Persönliche Motive für das Innehaben einer Nebenwohnung (z. B. Berufstätigkeit, Ausbildung, Studium) werden über die gesetzlichen Ausnahmen hinaus nicht berücksichtigt.

Ob das Ansinnen des Senats, dass mehr Menschen dazu bewegt werden sollen, ihren Erstwohnsitz nach Berlin zu verlegen, überhaupt in der Praxis umsetzbar ist, darf bezweifelt werden. Immerhin gibt es verbindliche gesetzliche Vorgaben, wann es sich um einen Erst- und wann um einen Zweitwohnsitz handelt. Das Meldegesetz entzieht der anmeldenden Person die diesbezügliche Dispositionsbefugnis.



Verfassungsgerichtshof Berlin zum Berliner Mietspiegel

Weitere Niederlage für Deutsche Wohnen

Immer wieder hat Berlins größter Vermieter, die Deutsche Wohnen AG, bei Mieterhöhungsverfahren die Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels (2013) angezweifelt. Nun ist eine seitens der Deutsche Wohnen AG eingelegte Verfassungsbeschwerde gegen die zivilgerichtliche Heranziehung des Berliner Mietspiegels bei der Bestimmung der Ortsüblichkeit der Vergleichsmiete erfolglos geblieben. Die Heranziehung eines einfachen Mietspiegels als Schätzgrundlage im Sinne des § 287 ZPO stellt weder eine Verletzung des Eigentumsrechts aus Art. 23 Abs. 1 VerfBE dar noch verstößt dies gegen das Willkürverbot aus Art. 10 Abs. 1 VerfBE.

Vorausgegangen war dieser Verfassungsbeschwerde eine Entscheidung der 18. Zivilkammer des Landgerichtes Berlin vom 13.06.2018 – 18 S 36/16, wonach das Gericht den Berliner Mietspiegel 2013 im Rahmen der Bemessung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 287 ZPO als einfachen Mietspiegel i. S. d. § 558c BGB herangezogen hatte. Die Tauglichkeit des Mietspiegels wird nicht dadurch berührt, dass theoretisch eine noch genauere Methode zu seiner Erstellung möglich wäre. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens ist der Schätzung auf Grundlage des Mietspiegels nicht vorzuziehen.

Gegen diese Entscheidung wandte sich die Deutsche Wohnen AG mittels der Verfassungsbeschwerde zum Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, der dazu nun wie folgt entschied:

Das Urteil des Landgerichtes „verletzt die Beschwerdeführerin nicht in ihrem durch Art. 23 Abs. 1 VvB verbürgten Eigentumsrecht. ... Zu den verfassungsrechtlich geschützten Rechtspositionen, die das bürgerliche Recht einem privaten Rechtsträger zuordnet, gehört auch das Eigentum an Mietwohnungen. Dabei ist es jedoch Sache des Gesetzgebers, Inhalt und Schranken des Eigentums und damit die konkrete Reichweite der Eigentumsgarantie zu bestimmen. Gesetzliche Mietpreisbindungen schränken die Freiheit des Eigentümers ein, sein Eigentum wirtschaftlich möglichst vorteilhaft zu nutzen. Diese Einschränkungen werden durch das Ziel gerechtfertigt, Mieter in bereits bestehenden Mietverhältnissen vor unzumutbar hohen Mietsteigerungen zu schützen und es ihnen zu ermöglichen, ihre Wohnungen als Lebensmittelpunkt langfristig und verlässlich zu erhalten. Die Gerichte... müssen die im Gesetz zum Ausdruck kommende Interessenabwägung nachvollziehen und der Zweckbestimmung der gesetzlichen Vorschriften Rechnung tragen. Die Auslegung des einfachen Rechts und seine Anwendung auf den einzelnen Fall ist... Sache der... zuständigen Fachgerichte. Rechtsanwendungsfehler der Fachgerichte verstoßen erst dann gegen Art. 23 Abs. 1 VvB, wenn sie auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung der Eigentumsgarantie beruhen oder die gerichtliche Durchsetzung des Anspruchs auf die gesetzlich zulässige Miete unzumutbar erschweren.“ Das erkannte das Verfassungsgericht vorliegend jedoch nicht.



Die Anwendung von § 287 Abs. 2 ZPO durch das Landgericht verstößt nicht gegen Art. 10 Abs. 1 VvB. Eine gerichtliche Entscheidung verstößt nur dann gegen das Willkürverbot, wenn sie eine offensichtlich einschlägige Norm nicht berücksichtigt oder den Inhalt einer Norm in krasser Weise missdeutet, so dass ein gesetzgeberisches Anliegen grundlegend verfehlt wird. Allerdings hat das Landgericht sich vorliegend auf Grundlage der Einwände der Beschwerdeführerin gegen die Aussagekraft des Mietspiegels 2013 mit dessen Eignung als Schätzgrundlage auseinandergesetzt.

*Verfassungsgerichtshof
des Landes Berlin, Beschluss
vom 19.12.2018 – 122/16,
zitiert nach juris*

Hansestadt Havelberg



Am Zusammenfluss von Havel und Elbe liegt die Stadt Havelberg, staatlich anerkannter Erholungsort.

Die Stadt blickt auf eine über tausendjährige Geschichte zurück. Das Bistum Havelberg wurde erstmalig urkundlich im Jahre 948 erwähnt. Die Gründung der Stadt reicht auf eine slawische Siedlung zurück. Im 12. Jahrhundert wurde der steinerne Dom errichtet mit einem dazugehörigen Kloster. Der

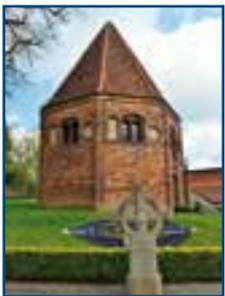
Seit dem Jahr 1358 gehört Havelberg zu den Hansestädten. Im Mai 2008 ergab eine Anhörung der Bürger, dass auf diese Tradition wieder zurückgegriffen werden sollte. Deshalb führt die Stadt nun wieder den Namen „Hansestadt Havelberg“. Neben Havelberg nennen sich seither auch die Städte Salzwedel, Os-

würdigkeiten der Hansestadt Havelberg angesiedelt sind – bis auf den Dom. Dieser erhebt sich auf einer Anhöhe am Ufer der Elbe.

Auf der Stadtinsel befindet sich die Heiliggeistkapelle, die noch aus der mittelalterlichen Bebauung der Stadtinsel stammt. Ein Sandsteinrelief über dem Eingang zeigt die Geißelung und die Kreuzigung Christi. Dieses Relief zeigt die Wunden Christi und stellt einen Hinweis auf das „Heilige Blut“ von Wilsnack dar. Im Spätmittelalter war Wilsnack Ziel einer massenhaften Wallfahrtsbewegung.

Im Zuge der Reformation wandelte sich das Hospital in ein Beguinenhaus. Seine Bewohnerinnen waren zur Krankenpflege und Leichenbettung verpflichtet.

Nicht weit von der Uferstraße liegt der Salzmarkt. Er erhielt seinen



Dom St. Marien prägt noch heute das Stadtbild von Havelberg. Der Stadtkern liegt auf der Stadtinsel, die mitten auf dem Zusammenfluss von Havel und dem Elbe-Havel-Verbindungskanal liegt.

terburg, Stendal, Seehausen, Tangermünde, Werben und Gardelegen wieder „Hansestadt“.

Der historische Rundgang führt über die Stadtinsel, auf der alle Sehens-

*Bilder (von oben nach unten):
Albrecht I. von Brandenburg (Siegel)
Kirche St. Laurentius
St. Annen und Gertrauden Kapelle
Stadtansicht 1652
Turm des Doms
Dom St. Marien*





Namen durch das staatliche Handelsmonopol mit diesem Rohstoff. Der Große Kurfürst Friedrich-Wilhelm I. von Brandenburg legte 1651 durch Edikt fest, dass ausschließlich aus Halle Salz importiert werden dürfe. An den Ufern der Stadtinsel legten die Schiffe an, die das Salz transportierten. Ein Salzinspektor kontrollierte bis einschließlich 1801 von Havelberg aus die Salzeinfuhr und den Weitervertrieb.

Die Lange Straße verläuft über die gesamte Stadtinsel. Im Mittelalter lebten dort Gewandschneider, Fernhändler und auch die ansonsten wohlhabendsten Bevölkerungsschichten.

Unweit der Langen Straße steht die Stadtpfarrkirche St. Laurentius, erstmals 1340 erwähnt. Es handelt sich um eine dreischiffige gotische Hallenkirche. Der sich anschließende Kirchplatz diente bis Ende des 18. Jahrhunderts als Begräbnisplatz, genauso wie der Platz „Am kleinen Kirchhof“.

Um 1310 entstand auch das erste Rathaus. Es besaß eine Gerichtslaube, ähnlich wie die Rathäuser in Tangermünde und Wittstock. Nach Zerstörung durch die Dänen blieb nur das mittelalterliche Gewölbe im Ratskeller erhalten. 1678 wurde es neu aufgebaut. Bauliche Veränderungen in der Folgezeit führten zur heutigen Gestalt. Bei einem erneuten Umbau wurde die ehemalige Ratsapotheke mit in den Rathauskomplex einbezogen.

Einen Eindruck von der mittelalterlichen Bebauung hat man noch bei einem Gang durch die Scabellstraße. Dort befinden sich ältere giebelständige Fachwerkhäuser auf einer Straßenseite. Die gegenüberliegende Straßenseite ist gesäumt von klassizistischen Häuserfassaden. 1870 hatte es einen gewaltigen Brand im östlichen Bereich der Stadtinsel gegeben, dem auch eine Häuserzeile in der Scabellstraße zum Opfer fiel. 159 Berliner Berufsfeuerwehrleute dämmten diesen Brand unter Führung des Branddirektors Scabell ein. Nach ihm wurde diese Straße sodann benannt.

Das Wahrzeichen der Hansestadt Havelberg ist jedoch der Dom St. Marien, der sich auf dem Domberg gegenüber der Stadtinsel erhebt. Der Dom wurde im 12. Jahrhundert erbaut. Romanische und gotische Stilelemente finden sich in diesem Baudenkmal. Das dazu gehörige Kloster stammt ebenfalls aus dem 12. Jahrhundert. Dieser Dombereich war im Mittelalter mit einer eigenen Befestigungsanlage versehen.

Im nördlichen Seitenschiff des Doms sind Glasmalereien aus dem 14. und 15. Jahrhundert zu besichtigen. Das frühgotische Chorgestühl ist nahezu erhalten. Der Kreuzgang und der Paradiessaal weisen eine ausgezeichnete Akustik auf. Dort finden regelmäßig Konzerte statt. Nach einem Stadtrundgang kann man dort den Tag ausklingen lassen.

Die Hansestadt Havelberg ist von Berlin aus entweder mit dem IC

nach Stendal und von dort aus mit dem Bus 592 erreichbar, oder von Berlin aus mit dem RE4 nach Glöwen und dem Bus 591.

Mit dem Auto fährt man über die A10 und dann über die B5 und erreicht nach zwei Stunden die Hansestadt Havelberg. *G.R.*

*Bilder (von oben nach unten):
Haus der Flüsse
Klosterhof hinter dem Dom
Rathaus*



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