

**Mitglieder-
versammlung**

15. Mai 2019, 18.00 Uhr,
Logenhaus Berlin

Frühling in Berlin

Mietrechtliche Betrachtungen

Seite 6

Neues von den Roten Roben

S. 12

Sie fragen – wir antworten

S. 14

IBB Wohnungsmarktbericht

S. 21

Ausflugstipp: Gransee im Ruppiner Land

S. 22

**Landgericht stärkt den
Schutz alter Mieter vor
Eigenbedarfskündigungen**

Seite 20



- 2 Editorial
- 3 Internes
- 4 Einladung zur Mitgliederversammlung am 15.05.2019 um 18.00 Uhr
- 6 Frühling in Berlin
Mietrechtliche Betrachtungen zur hoffnungsfrohen Jahreszeit
- 10 Aktuelles aus Berlin
Kooperation, Vorkaufsrechte, Abwendungsvereinbarungen
- 12 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben
- 14 Sie fragen, wir antworten
Aufnahme von Familienangehörigen, Eigenbedarfskündigung, Mängel beseitigen
- 15 Ratgeber/Impressum
Ratgeber der Verbraucherzentrale zum Thema Mietwohnung und Minderung
- 16 Miete und Mietrecht
Ferienwohnungen in Wohnanlagen, Vermieter als Fensterputzer
- 18 Berliner Rechtsprechung
- 20 Kündigungsschutz für ältere Mieter gestärkt
Pressemitteilung des Landgerichts Berlin
- 21 IBB Wohnungsmarktbericht
Investitionsbank Berlin stellt ihren Bericht für 2018 vor
- 22 Ausflugstipp
Gransee im Ruppiner Land



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

ist der Ruf erst ruiniert, lebt es sich ganz ungeniert! Ich meine jetzt nicht den BER und die Sinnhaftigkeit seiner Inbetriebnahme bzw. die Unsinnigkeit der Inbetriebnahme eines Flughafens, der schon jetzt bekanntermaßen zu klein ist. Mit diesen Folgen könnte man schon leben, aber nicht mit den Folgen, die sich daraus ergeben, dass der Senat nicht in der Lage ist, sich bei einigen miertrechtlichen Themen klar und eindeutig zu positionieren. Schon bei der Frage der Enteignung der großen Wohnungsbaugesellschaft zeichnen sich die unterschiedlichen Lager der Koalition ab. Die SPD hat Angst vor diesem Thema, weil dann gegebenenfalls der Übergang zur Partei Die Linke mehr als fließend wäre. Man will ja auch für die bürgerlichen Parteien noch koalitionsfähig bleiben. Die Grünen haben darauf hingewiesen, auch Eigentum sei eine grundrechtsgeschützte Position. Die Grünen als Schützer von Grundeigentumsvermögen – auch diese verquere Positionierung passt eigentlich nicht zu ihrer politischen Grundausrichtung. Aber wie dem auch sei, alle Parteien befürchten eine Überschuldung des Berliner Haushalts mit den sich daraus ergebenden Folgen, und insbesondere wird auch befürchtet, dass ein langer, wenn nicht sehr langer Rechtsstreit im Zusammenhang mit den Enteignungen die Folge wäre. Mit einem derartigen Rechtsstreit ist

aber auch bei der sogenannten Mieten-Deckelung zu rechnen. Die Koalition hat gerade im Rahmen von Rechtsgutachten prüfen lassen, ob und in welchem Umfang in Berlin eine sogenannte Mieten-Deckelung eingeführt werden kann. Ein Bundesgesetz, das dem Senat ein derartiges Vorgehen im Rahmen einer Verordnung, d.h. der Umsetzung eines Bundesgesetzes ermöglichen würde, ist eigentlich nicht bekannt. Es mag sein, dass die Frau Bausenatorin sich etwas Besonderes ausgedacht hat. Aber egal, wie die Verordnung einmal aussehen wird. Schon jetzt ist gewiss, dass die Kreise, die es eigentlich zu deckeln gilt, den Anwälten Arbeit verschaffen werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Diskussion innerhalb des Senats zügig vorgeht. Aber schon daran fehlt es. Mangels verspäteter Vorlage der Gutachten konnte das zuständige Gremium über diese Fragen gar nicht verbindlich diskutieren. In Anbetracht der zwingenden Notwendigkeit einer Lösung für betroffene Mieter ein eher jämmerlicher Zustand des Senats. „Aber wir haben ja noch die "Kammern"!“, so zunächst der Hinweis Friedrich des Großen, der aus Anlass eines Rechtsstreites, mit dessen Ergebnis er in der ersten Instanz nicht zufrieden war, dem Kläger Hoffnung machen wollte. Aber als auch das Kammergericht nicht so funktionierte, wie Friedrich sich das vorgestellt hatte, hat er die Kammerrichter bestraft und dem Kläger den Schadensersatzanspruch zugestanden. Das war schon ein herber Eingriff in die Unabhängigkeit der Justiz, auch wenn die Entscheidung selbst dem damaligen Gerechtigkeitsempfinden entsprach. Das Landgericht muss Derartiges natürlich nicht befürchten, auch wenn es zu Lasten der Vermieter formuliert hat, dass die Mieter, die ein gewisses Lebensalter erreicht haben und schon eine gewisse Zeit Mieter der Wohnung waren, nicht befürchten müssen, bei jungen dynamischen Käufern der Eigentumswohnung auf deren Zuruf „Wir melden Eigenbedarf an!“ die Wohnung räumen zu müssen. Die Entscheidung des Landgerichts ist schon allein deshalb als revolutionär zu bezeichnen,

weil es sich getraut hat, Sperren bei der Eigenbedarfskündigung zu formulieren, von denen man annehmen durfte, so etwas hätte es doch schon längst geben müssen. Viele Mieter waren nämlich der Auffassung, wenn man in Rente ist und über Jahre in der Wohnung gelebt hat, dann sei dies eine natürliche Sperre gegen die Eigenbedarfskündigung. Mitnichten. Zumindest in der Vergangenheit. Jetzt bleibt aber abzuwarten wie die nächsten Instanzen mit dem Thema umgehen. Zumindest darf man feststellen, dass es sich um ein ungewöhnliches, aber in seinem Lösungsansatz durchaus vernünftiges Urteil handelt.

Nehmen Sie sich Zeit für unsere nächste Jahresversammlung am 15. Mai 2019! In Anbetracht der aktuellen Situation gibt es viel zu diskutieren.

Seien Sie herzlich begrüßt
Ihr Michael Müller-Degenhardt

Feiertage – Öffnungszeiten

Liebe Mitglieder,

bitte beachten Sie, dass über kurz oder lang wieder Feiertage vor der Tür stehen. So empfiehlt es sich, rechtzeitig einen Termin zu vereinbaren und ausreichend Bearbeitungszeit zu planen.

Am **Ostersonntag, 20.04.2019** findet keine Beratung in der Hauptgeschäftsstelle in der Konstanzer Straße statt.

Am **Freitag, den 31.05.2019**, dem Brückentag nach Christi Himmelfahrt, bleiben alle Filialen geschlossen. Auch die Samstagsberatung in der Wilmersdorfer Filiale findet am **01.06.2019** nicht statt.

Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Die ordentliche Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. gemäß § 9 der Vereinssatzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. i.d.F.v. 13.06.2017 findet am **Mittwoch, den 15. Mai 2019, um 18.00 Uhr im Logenhaus Berlin**, Emser Straße 12 - 13, 10719 Berlin-Wilmersdorf (Nähe U-Bahnhof Fehrbelliner Platz) statt.

Lesen Sie die ausführliche Einladung und die Tagesordnung auf den Seiten 4 und 5 dieser Ausgabe.

Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

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

Die Mitgliederversammlung wird am

**Mittwoch, den 15. Mai 2019,
um 18.00 Uhr**

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

stattfinden.

Hinweise:

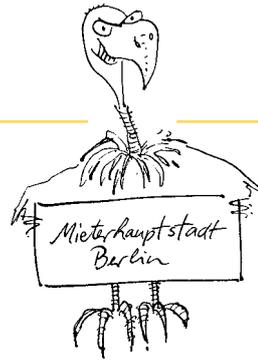
Gemäß § 9 der Vereinssatzung sind zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung Mitglieder und anspruchsberechtigte Haushaltsangehörige im Sinne des § 6 der Vereinssatzung berechtigt, wobei letztgenannte nicht stimmberechtigt sind.

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

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

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der

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



Gemäß § 9 der Vereinssatzung wird die

Tagesordnung

zur Mitgliederversammlung wie folgt bekannt gegeben:

- 1. Begrüßung durch den Vorsitzenden des Vorstandes**
- 2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung**
- 3. Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 30.05.2018**

Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 30.05.2018 ist in der Ausgabe 3/2018 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht.
- 4. Bericht zur aktuellen mieterpolitischen Situation in Berlin**
- 5. Entgegennahme des Jahresberichts für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018**
- 6. Rechnungsprüfungsbericht**
- 7. Entlastung des Vorstands**
- 8. Anträge**

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

9. Verschiedenes

Um zahlreiches und pünktliches Erscheinen wird gebeten.

Herzlichst

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

Frühling in Berlin



Mietrechtliche Betrachtungen zur hoffnungsvollen Jahreszeit

von Rechtsanwältin Kati Selle

Die Tage werden länger, die Vögel zwitschern, und es ist spürbar gefühlt nicht mehr Winter! Die ersten Sonnenstrahlen locken uns hoffnungsfroh an die frische Luft. Und auch die Nachbarn werden wieder häufiger wahrgenommen bzw. angetroffen. Das alles sind sichere Anzeichen, dass der Frühling Einzug gehalten hat. Und während sich in den Wintermonaten noch alle in den Wohnungen „verkrochen“ hatten, wecken die ersten Anzeichen des Frühlings die Hausbewohner wieder. Der Frühjahrsputz steht an, Balkone werden bepflanzt, die Kinder spielen wieder im Hof...

Lesen Sie nachfolgend, was das Frühlingserwachen mietrechtlich bedeuten kann!

Heizpflicht

In den meisten Mietverträgen ist geregelt, dass die Heizperiode sich über den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres erstreckt. In dieser Zeit ist der Vermieter in jedem Fall verpflichtet, die Beheizung im Miets- haus zu ermöglichen, d.h. die Heizungsanlage in Betrieb zu halten. Was aber, wenn nun – wie es ja immer mal sein könnte – auch nach dem 30. April noch sehr kalte Witterungsbedingungen herrschen?

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter den mietvertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen. Im Hinblick auf die Nutzung der Mietsache zu Wohnzwecken ist es daher erforderlich, dass sich in der angemieteten Wohnung Menschen aufhalten und leben können. Dies wiederum setzt voraus, dass in der Wohnung akzeptable Temperaturen herrschen. In der Rechtsprechung hat sich die Faustregel verfestigt, dass in Wohn- und Schlafräumen eine Temperatur von mindestens 20°C,

in Dielen/Fluren 17°C und in Badezimmern 22°C herrschen sollten.

Sind die Außentemperaturen so niedrig, dass die vorgenannten Werte ohne zusätzliche Wärmequelle nicht erreicht werden können, muss der Vermieter für eine Beheizung der Wohnung Sorge tragen. Dies gilt nicht für kurzzeitige Temperatureinbrüche. Aber: Sinken die Innentemperaturen an drei aufeinanderfolgenden Tagen auf unter 20°C besteht Heizpflicht. Sinkt die Raumtemperatur auf 16°C und ist in den nächsten ein bis zwei Tagen nicht mit einer Erwärmung auf 20°C zu rechnen, besteht Heizpflicht.

Mithin kann, wenn es außerhalb der Heizperiode witterungsbedingt sehr kalt ist, die Pflicht zum Vorhalten der Beheizungsmöglichkeit auf Seiten des Vermieters auch nach dem 30. April bestehen.

Bepflanzungen

Auch wenn der Mieter ein Herz für Blumen, Gemüse oder auch sonstiges „Grünzeug“ hat, einfach im Hof Bepflanzungen vornehmen darf er nicht. Hier muss schon der Eigentümer gefragt werden. Nur, wenn der Garten oder ein Gartenanteil ausdrücklich mitgemietet ist, darf der Mieter hierüber weitestgehend frei verfügen. Auch der Umstand, dass ein Mieter – wie die anderen Mieter auch – die Grünfläche am Haus mitbenutzen darf, berechtigt nicht dazu, eigenmächtig Anpflanzungen vornehmen zu dürfen.

Grundsätzlich sind Anpflanzungen nur mit Einverständnis des Eigentümers oder auf gemieteten Flä-

Kalte Bude!!
Meine
Heizkosten-
vorauszahlung...



... gibt offensichtlich
erst für
den nächsten
Winter.



chen möglich – häufig regelmäßig nur auf dem zur Wohnung gehörenden Balkon oder der Terrasse.



Auf dem Balkon oder der Terrasse kann der Mieter dann Blumen oder Gemüse anpflanzen oder aussäen. Grundsätzlich auch denkbar sind Sträucher oder kleinere Bäume. Kritisch sind Ranken, die sich entlang des Mauerwerks entwickeln. Das könnte zu Beschädigungen der Fassade des Hauses führen.

Nutzung des Hofes

Sehr häufig sind Hof- oder Gartenanteile bei Mehrfamilienhäusern nicht mitvermietet, können jedoch von den Mietern genutzt werden. Dabei kommt es dann hin und wieder dazu, dass der Vermieter Nutzungsbeschränkungen wünscht. So kann es sein, dass er das Fußballspielen auf Rasenflächen oder gar das Betreten bestimmter Flächen, z.B. auch per Hausordnung, untersagt. Das darf er grundsätzlich insoweit tun, als er die Hauptpflichten aus dem Mietverhältnis erfüllt und nicht willkürlich etwas verbietet, was ursprünglich einmal erlaubt war.

Ist der Hinterhof schön begrünt oder gibt es eine Rasenfläche am Haus heißt das nicht, dass die Mieter dort eine Sitzecke einrichten, eine Kinderschaukel oder ein Planschbecken aufstellen oder einen Grillabend abhalten dürfen. All' dies ist nur mit Erlaubnis des Eigentümers möglich. Dabei ist Kinderlärm, der mit dem

normalen Spielen im Hof verbunden ist, als sozialadäquat hinzunehmen. Die Grenze des Hinnehmbaren ist allerdings dort überschritten, wo der Kinderlärm für das Spielen keinerlei Bedeutung hat. Mutwilliges, dauerhaftes Schreien, Brüllen, Kreischen oder Johlen, das nicht im Zusammenhang mit einem kindgerechten Spiel steht, muss nicht ertragen werden. Auch sind die Erziehungsberechtigten der Kinder gehalten, an Sonn- und Feiertagen, in Mittagspausen und Abendstunden gemeinsam mit ihren Kindern durchaus auch Rücksicht zu nehmen.

Balkon

Einer der schönsten Orte der Wohnung kann der Balkon sein. Erwacht der Frühling, sind auch viele Mieter motiviert, den Balkon aus dem Winterschlaf zu holen und ihn „aufzuheben“. Dabei sind jedoch einige Spielregeln zu beachten.



Stühle, Bänke, Tische, Sessel, Hocker, eigene Einrichtungskreationen darf der Mieter auf dem Balkon aufstellen. Alles das also, was den äußeren Gesamteindruck des Hauses nicht verändert. Mithin ist immer dann Vorsicht geboten, wenn die Balkoneinrichtung über die Höhe der Balkonbrüstung hinausragt. Katzenetze, Sichtschutze oder Markisen bedürfen regelmäßig der Genehmigung durch den Hauseigentümer.



Das Aufhängen von Fahnen, Plakaten oder auch der Wäsche kann, wenn es von außen am Haus sichtbar ist, zu Streit führen.

Auf dem Balkon darf der Mieter sich selbstverständlich sonnen, lesen, Musik hören, Kaffee trinken, Unterhaltungen führen oder einfach mit anderen zusammensitzen. Jedoch ist ab 22.00 Uhr die Nachtruhe einzuhalten. Schon ein leises Gespräch kann stören, wenn es in der übrigen Umgebung sehr ruhig ist.

Auseinandersetzungen unter Hausbewohnern gibt es auch häufig bei Immissionen durch Rauchen oder Grillen. Zwar ist das Rauchen auf dem Balkon grundsätzlich gestattet. Jedoch gehört sowohl das Rauchen als auch die Abwehr von Tabakqualm zur freien Entfaltung der Persönlichkeit. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Im Streitfall führt dies im allgemeinen zu einer vom Gericht verhängten Gebrauchsregelung. Für die Zeiten, in denen beide Mieter an einer Nutzung ihrer Balkone interessiert sind, sind dem einen Mieter Zeiträume freizuhalten, in denen er seinen Balkon unbeeinträchtigt von Rauchbelästigungen nutzen kann, während dem anderen Mieter Zeiten einzuräumen sind, in denen er auf dem Balkon rauchen darf.

Das Grillen ist auf dem Balkon grundsätzlich ebenfalls gestattet. Jedoch kann es im Mietvertrag oder der Hausordnung mit einem



Verbot belegt sein. Ist es nicht vertraglich ausgeschlossen, müssen andere Hausbewohner damit leben, dass hin und wieder auf dem Balkon gegrillt wird. Die Rauchimmissionen sind möglichst gering zu halten. Die Nachbarn müssen sich nicht „räuchern“ lassen. Bestenfalls wird auf einen Kohlegrill verzichtet und auf den Elektrogrill umgestiegen. Auch Alufolien und -schalen können eine Qualmentwicklung vermindern.

Letztlich dürfen die Mieter auf ihrem Balkon auch Blumenkästen, -kübel oder -töpfe aufstellen. Findet sich eine entsprechende Vorrichtung an der Balkonbrüstung, dann auch oberhalb dieser. Unbedingt ist darauf zu achten, dass die Pflanzvorrichtungen sicher befestigt sind. Das Um- oder Herabfallen muss ausgeschlossen sein. Beim Blumengießen und der Pflanzen-



pflege ist darauf zu achten, dass andere Mieter nicht beeinträchtigt werden. Es darf kein Gießwasser heruntertropfen. Pflanzenreste dürfen nicht herabfallen.

Frühjahrsputz

Das Frühjahr bringt bei vielen Mietern auch den Frühjahrsputz mit sich. Es wird gewienert und geputzt bis alles wieder glänzt. Bei lautstarken Reinigungsarbeiten, z.B. Kärchern, muss auf die Einhaltung der Ruhezeiten geachtet werden – nicht an Sonn- oder Feiertagen, nicht zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr. Darüber hinaus kann auch die Hausordnung weitere Ruhezeiten festlegen.

Teppiche, Decken, Staubtücher oder -wedel dürfen nur sehr eingeschränkt aus dem Fenster ausgeschüttelt werden. Sie dürfen niemanden beeinträchtigen. Die dicken Staubflusen sollten weder auf dem Balkon geschweige denn auf dem Kopf des Nachbarn landen. Hier muss eventuell auf den Wind geachtet werden.

Sollte beabsichtigt sein, die Wohnung malermäßig zu überarbeiten, wäre es sicher gut, zuvor zu prüfen, ob diesbezüglich überhaupt eine Verpflichtung besteht. Das gilt vor allem, wenn Fenster, Türen o.Ä. gestrichen werden sollen. Derartige Malerarbeiten obliegen nur dann dem Mieter, wenn eine entsprechende wirksame mietvertragliche Abrede dazu zwischen den Mietvertragsparteien getroffen worden ist. Gibt es solche wirksame Vereinbarung nicht, ist es Angelegenheit des Vermieters. Dieser müsste dann bei gegebenem Renovierungsbedarf bzw. nach Ablauf bestimmter Regelzeiten die Renovierungsarbeiten auf seine Kosten übernehmen.

Auch die Vermieter veranlassen regelmäßig im Frühjahr einen erweiterten Hausputz. Über die wöchentliche Treppenhausreinigung

hinaus, werden die Fenster im Hausflur geputzt, Kellergänge gefegt, Fahrradabstellräume grundgereinigt oder auch die Hauseingangstür nebst Klingel- und Gegensprechanlage gesäubert. Die dafür anfallenden Kosten gehören zu den Kosten nach § 2 Nr. 9 Betriebskostenverordnung und können bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung auf die Mieter umgelegt werden.



Wohnungssuche

Mit den steigenden Temperaturen und dem Mehr an Sonnenlicht wird auch die Lust auf Veränderung angeregt. Die Frühjahrszeit ist üblicherweise die Zeit im Jahr, zu der Mieter häufig umziehen bzw. sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung machen.

Rechtzeitig sind die ersten Vorbereitungen zu treffen. Die Kündigungsmöglichkeit ist zu prüfen. Die meisten Vermieter bzw. Makler wünschen eine Schufa-Auskunft und eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung. Wenn es denkbar ist, wäre es sicher vorteilhaft einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten. Dies erweitert den Kreis der möglichen Wohnungsangebote. Einkalkulieren muss man dabei, dass es zu einer gewissen Bearbeitungszeit beim Wohnungsamt des Bezirkes kommen kann.

Bei der konkreten Suche nach einer neuen Wohnung ist es immer hilfreich, sich im Familien-, Freun-



des- oder Bekanntenkreis umzuhören. Wer hat was von wem über eine möglicherweise frei werdende Wohnung gehört?

Besonders häufig werden Wohnungsangebote oder -gesuche in Tageszeitungen oder auf entsprechenden Internetportalen inseriert. In den Samstagsausgaben – aber auch auf den Homepages – von „Berliner Zeitung“, „Der Tagesspiegel“ und der „Berliner Morgenpost“ sind zahlreiche Annoncen zu finden. Möchte man sich im Internet auf die Suche machen, landet man oft bei www.immobilienscout24.de, www.immowelt.de, www.wohnungsbau-genossenschaften.de, www.studentenwerk-berlin.de, www.wohnungssuche-berlin.net oder auch www.studenten-wohnung.de. Problematisch ist dabei leider, dass derartige Anzeigen von einer Vielzahl von Wohnungssuchenden gelesen werden.

Vorsichtig sollte man bei Wohnungsvermittlungsvereinen sein, die unter dem Anschein der Gemeinnützigkeit kommerzielle Interessen haben. Denkbar ist darüber hinaus auch die Beauftragung eines Maklers, wobei dann im Falle der Auftragserteilung durch den Wohnungssuchenden dieser auch die Kosten tragen muss.



Letztendlich bietet auch das Wohnungstauschportal der städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Chance darauf, eine neue Wohnung zu finden. Unter www.inberlinwohnen.de können Mieter versuchen, einen Tauschpartner innerhalb der sechs städtischen Wohnungsunternehmen zu finden.

Letztendlich gibt es den „ultimativen Geheimtipp“ für die Wohnungssuche nicht!

Bevor einem neuen Vermieter zugesagt wird, sollte die Wohnung ausgiebig besichtigt werden. Vorsicht ist immer geboten, wenn zusätzliche Entgelte wie Gebühren für die Vertragsaufbereitung oder Abstandszahlungen für das Freimachen der Wohnung verlangt werden. Auch ist die Kautionszahlung

im Vorhinein in voller Höhe zu zahlen. Gezahlt werden sollte in jedem Fall nur gegen Ausstellen einer Quittung.

Vor Unterzeichnung eines Mietvertrages ist bestenfalls eine Prüfung der vertraglichen Grundlagen durch den Mieterschutzbund zu veranlassen. Auf mögliche vertragliche Gegebenheiten, die unwirksam oder für den einzelnen Mieter bedeutend sind, kann dann hingewiesen werden. Nur so ist gewährleistet, dass die neue Wohnung vertraglich das verspricht, was man sich erhofft!



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

Aktuelles aus Berlin

Kooperation mit Deutsche Wohnen in Lichtenberg – Vorkaufsrechte in Mitte, Neukölln und Pankow ausgeübt und Wohnungen gesichert – Abwendungsvereinbarungen für Flora- und Görschstraße

Kooperation zum Mieterschutz vereinbart

Auch in Lichtenberg steigen die Mieten. Ein großer Preistreiber ist dabei die Modernisierungsumlage, die im Zusammenhang mit einer Wohnungsmodernisierung außergewöhnliche Mieterhöhungen zulässt.

Um Mieterhöhungen in Lichtenberg zu begrenzen, haben das Bezirksamt Lichtenberg und die Deutsche Wohnen nun einen Kooperationsvertrag geschlossen.

Der Kooperationsvertrag orientiert sich an dem Text des Lichtenberger Bündnisses für Wohnen. So hat sich die Deutsche Wohnen darin auch bereit erklärt, bei künftigen Bauvorhaben das Thema Kunst am Bau zu berücksichtigen. Dem Bezirksamt kommt die Aufgabe zu, hier konkrete Vorschläge zu machen.

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet derzeit rund 8.700 Wohnungen in Lichtenberg.

Bezirk Mitte sichert 35 Mietwohnungen

Gemeinsam mit der WBM und der BGG hat der Bezirk Mitte insgesamt 35 Mietwohnungen in zwei Wohnhäusern der Ortsteile Wedding und Moabit gesichert.

In zwei weiteren Fällen ist es gelungen, das Vorkaufsrecht auszuüben. Dank der guten Zusammenarbeit zwischen dem Bezirksamt und den jeweiligen begünstigten Dritten WBM und BGG, den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Finanzen, der Senatskanzlei und mit Unterstützung einer tatkräftigen Mietergemeinschaft in der Rathenower Str. 59 sowie dem Verein „Häuser Bewegen“ konnte das Vorkaufsrecht für die Prinzenallee 36 im Ortsteil Wedding und für die Rathenower Str. 59 im Ortsteil Moabit ausgeübt werden.

Die Ausübung war erforderlich, da die Käufer der Grundstücke nicht bereit waren, eine sog. Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen, durch die die Ziele der sozialen Erhaltungsverordnungen „Soldiner Straße“ bzw. „Birkenstraße“ hätten gesichert werden können. Umso erfreulicher ist, dass mit der landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) und der landeseigenen Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG) zwei Partner gefunden wurden, zu deren Gunsten der Bezirk das Vorkaufsrecht ausüben konnte.

Mit Hilfe der WBM konnten durch die Ausübung des Vorkaufsrechts für das gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshaus in der Prinzenallee 36 insgesamt 20 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten im Milieuschutzgebiet „Soldiner Straße“ zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohn-

bevölkerung gesichert werden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Wohnhaus der späten 1950er Jahre in der Rathenower Straße 59 war mit Hilfe der BGG möglich. In diesem Gebäude konnten damit 15 Wohneinheiten im Milieuschutzgebiet „Birkenstraße“ gesichert werden.

Beide Gebäude sind für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den jeweiligen Milieuschutzgebieten von großer Bedeutung, denn die Mieten lagen zum Zeitpunkt des Verkaufs im Durchschnitt noch deutlich unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Quartier. Entsprechend dem Beschluss über das Verfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechts des Bezirksamts Mitte vom 19.12.2017 war zunächst das Ziel, mit den Käufern der Grundstücke Vereinbarungen zum Schutz der Wohnbevölkerung abzuschließen. Diese sog. Abwendungsvereinbarungen, in denen die Käufer u.a. auf eine Umwandlung in Eigentumswohnungen verzichtet hätten, kamen jedoch nicht zustande, weshalb der Bezirk sich hier gezwungen sah, die insgesamt 35 Mietparteien vor Verdrängung und den Bezirk damit vor nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu schützen.

Der gesetzlich vorgesehene, enge zeitliche Rahmen für die Ausübung des Vorkaufsrechts (in der Regel zwei Monate) machte ein schnelles und konzentriertes Handeln aller Beteiligten notwendig. Dank der engen Zusammenarbeit

aller Akteure konnten rechtzeitig Verpflichtungsvereinbarungen mit der WBM und der BGG zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele abgeschlossen und die Beschlüsse des Bezirksamts zur Ausübung des Vorkaufsrechts herbeigeführt werden.

Die Bescheide zur Ausübung des Vorkaufsrechts wurden gegenüber den Verkäufern fristgerecht zugestellt. Sowohl die Verkäufer als auch die Käufer haben ein Recht auf Widerspruch innerhalb eines Monats. Geht in dieser Zeit kein Widerspruch ein, wird der Bescheid rechtskräftig. Anschließend schließen die WBM und die BGG mit den Verkäufern Kaufverträge zu den mit den ursprünglichen Käufern vereinbarten Konditionen.

Weiteres Vorkaufsrecht in Neukölln wird rechtskräftig

Ein Wohnhaus in der Anzengruberstraße wird von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH übernommen. Der Bezirk hatte hier bereits Ende Januar das Vorkaufsrecht ausgeübt. Da Käufer und Verkäufer keinen Widerspruch eingelegt haben, ist der Bescheid rechtskräftig.

In Milieuschutzgebieten haben Bezirke beim Verkauf von Häusern zwei Monate Zeit, das Vorkaufsrecht auszuüben, wenn ansonsten zu befürchten ist, dass die Ziele der sozialen Erhaltungsverordnung konterkariert werden. Dies gilt insbesondere für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Zuletzt war in Neukölln der Verkauf des Häuserkomplexes Böhmisches StraÙe / Thiemannstraße rechtskräftig geworden. In anderen Fäl-



len laufen dagegen noch Widerspruchs- und teilweise Klageverfahren.

Abwendungsvereinbarungen für Flora-/Görschstraße abgeschlossen

Die Verhandlungen über Abwendungsvereinbarungen zu den im sozialen Erhaltungsgebiet „Pankow Zentrum“ gelegenen vier Immobilien Florastraße 15 / Görschstraße 41 a+b, Florastraße 16, Görschstraße 40 und Görschstraße 41 wurden erfolgreich abgeschlossen. Die Vereinbarung umfasst insgesamt 85 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten. Die Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste hatte auch die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft intensiv geprüft. Leider ist es letztendlich angesichts fehlender Wirtschaftlichkeit nicht gelungen.

Die Käuferin verpflichtete sich für einen langfristigen Zeitraum auf die Durchführung von erhaltungsrechtlich nicht erwünschten Mo-

dernisierungsmaßnahmen zu verzichten und von der Aufteilung der Gebäude in Wohnungseigentum abzusehen. Ferner verzichtet die Erwerberin bei sämtlichen derzeitigen Wohnungsmietern für die gesamte Dauer des jeweiligen Mietverhältnisses auf Kündigungen wegen Eigenbedarfs. Diese Schutzregelung greift selbst dann weiter zugunsten der Mieter, wenn die bisher geltende Rechtsverordnung des Erhaltungsgebietes „Pankow Zentrum“ außer Kraft treten sollte.

Bezirk Pankow übt Vorkaufsrecht aus – 20 Wohnungen in der Berliner Straße 84 gesichert

Für die Immobilie in der Berliner Straße 84 hat der Bezirk Pankow sein Vorkaufsrecht ausgeübt. Es betrifft insgesamt 20 Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten, die zugunsten des landeseigenen Wohnungsunternehmens GESO-BAU erworben wurden. Die Immobilie liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Pankow Süd“.

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

Mieterinteres-

sen auswirken.



Gewerberaum, Heizkostenabrechnung

Leitsatz:

a) Nach § 10 HeizkostenV können in einem Mietvertrag über Gewerberäume auch rein verbrauchsabhängige Kostenverteilungen vereinbart werden.

b) Eine ergänzende Vertragsauslegung kommt nur bei einem Vertrag in Betracht, der wegen einer planwidrigen Unvollständigkeit eine Regelungslücke aufweist.

BGH, Urteil vom 30.01.2019 – XII ZR 46/18

Aus den Entscheidungsgründen:

§ 10 HeizkostenV lässt rechtsgeschäftliche Bestimmungen des Abrechnungsmaßstabs zu, die eine Überschreitung der in §§ 7, 8 HeizkostenV vorgesehenen Höchstsätze für den verbrauchsabhängigen Anteil vorsehen.

Die Auslegung von Individualvereinbarungen durch den Tatrichter ist bindend, wenn sie rechtsfehlerfrei vorgenommen worden ist und zu einem vertretbaren Auslegungsergebnis führt, selbst wenn ein anderes Auslegungsergebnis möglich erscheint. Sie kann vom Revisionsgericht grundsätzlich nur darauf überprüft werden, ob der Auslegungstoff vollständig berücksichtigt worden ist, ob gesetzliche Auslegungsregeln oder allgemein anerkannte Auslegungsgrundsätze, sonstige Erfahrungssätze oder die Denkgesetze verletzt sind oder ob

die Auslegung auf Verfahrensfehlern beruht.

Allerdings kommt eine ergänzende Vertragsauslegung nur bei einem Vertrag in Betracht, der wegen einer planwidrigen Unvollständigkeit eine Regelungslücke aufweist. Daran fehlt es, wenn die Parteien für die Umlagefähigkeit verbrauchsabhängiger Heizkosten keine Regelung zu treffen brauchten, weil nach dem Wortlaut des Vertrags ausschließlich verbrauchsabhängige Heizkosten umgelegt werden sollten.



Einfacher Mietspiegel, Indizwirkung

Leitsatz:

Zur Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels – hier Dresdner Mietspiegel 2015.

BGH, Urteil vom 13.02.2019 – VIII ZR 245/17

Aus den Entscheidungsgründen:

Als Grundlage einer tatrichterlichen Überzeugungsbildung kann das Gericht den nach seinen verfahrensfehlerfrei getroffenen Feststellungen nicht die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB erfüllenden, sondern im Sinne des § 558c Abs. 1 BGB einfachen Dresdner Mietspiegel 2015 heranziehen. Obwohl diesem nicht die in § 558d Abs. 3 BGB dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung zukommt, stellt er ein Indiz dafür dar,

dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Es hängt dann von den Umständen des Einzelfalls ab, ob der Mietspiegel für die Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer konkret zu beurteilenden Wohnung ausreicht. Maßgebend für die Reichweite der Indizwirkung sind dabei insbesondere die Qualität des (einfachen) Mietspiegels und die Einwendungen der Parteien gegen den Erkenntniswert der darin enthaltenen Angaben.



Mietrückstand, Saldoklage

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Klage ist zulässig, wenn der Gegenstand des erhobenen Anspruchs, was von Amts wegen zu prüfen ist, hinreichend bestimmt im Sinne von § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO ist.

Bei einer Klage wegen Mietzahlungsrückständen des Mieters, die auf eine Forderungsaufstellung gestützt ist, in der der Vermieter die geschuldeten Bruttomieten den vom Mieter gezahlten Beträgen und diesem erteilten Gutschriften gegenüberstellt, handelt es sich nicht um eine „unzulässige Saldoklage“, wenn die Einzelforderungen in der Aufstellung nach Betrag und nach Monat ausgewiesen werden.

Beim Fehlen einer näheren Aufschlüsselung des Klagebegehrens ist eine Auslegung des Klagean-

trags geboten. Dabei kommt auch ein Rückgriff auf die gesetzliche Anrechnungsreihenfolge des § 366 Abs. 2 BGB (gegebenenfalls in entsprechender Anwendung) in Betracht.

BGH, Urteil vom 06.02.2019 – VIII ZR 54/18



Räumung, Beschwerdewert

Aus den Gründen:

Der Wert der Beschwerde der Räumungs- und Herausgabeverurteilung richtet sich gemäß § 8 ZPO vorliegend nach dem Betrag der auf die gesamte streitige Zeit entfallenden Miete, maximal nach dem 25-fachen Betrag des einjährigen Entgelts. Berufte sich ein Nutzungsberechtigter gegenüber einer Kündigung auf Schutzregeln, die das Kündigungsrecht einschränken und ihm ein Recht zur Fortsetzung der Nutzung geben, so dauert die streitige Zeit im Sinne des § 8 ZPO vom Tag der Erhebung der Räumungsklage bis zu dem Zeitpunkt, den derjenige, der sich auf ein Nutzungsrecht beruft, als den für ihn günstigsten Beendigungszeitpunkt des Nutzungsvertrags in Anspruch nimmt. Nur wenn der Beendigungszeitpunkt ungewiss ist oder sich die streitige Zeit nicht ermitteln lässt, ist § 9 ZPO für die Bemessung der Beschwerde entsprechend anwendbar und der dreieinhalbfache Wert des einjährigen Entgelts anzusetzen.

BGH, Urteil vom 23.01.2019 – XII ZR 95/17



Terminhinweis des BGH:



Abtretung von Ansprüchen, Inkassodienstleister

Der u.a. für die Wohnraummiete zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat über die Frage zu entscheiden, ob einem Inkassodienstleister, der aus abgetretenem Recht Ansprüche eines Mieters geltend macht, die Befugnis fehlt, die streitigen Ansprüche gerichtlich geltend zu machen (sogenannte Aktivlegitimation). Entscheidend ist, ob die zwischen ihm und dem Wohnungsmieter vereinbarte Forderungsabtretung wegen eines Verstoßes gegen das gesetzliche Verbot zur Erbringung unerlaubter Rechtsdienstleistungen gemäß § 134 BGB in Verbindung mit § 3 und weiteren Bestimmungen des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) nichtig ist.

Der Inkassodienstleister vertritt die Auffassung, dass die von ihm

erbrachten Tätigkeiten von seiner Registrierung als Inkassodienstleister umfasst seien. Insbesondere handele es sich bei der Zurverfügungstellung des Mietpreisrechners auf seiner Internetseite nicht um eine rechtsberatende Tätigkeit, sondern um eine rein schematische Dienstleistung, die sich darin erschöpfe, die mithilfe des Mitspiegels ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete um 10% zu erhöhen und diesen Betrag sodann von der vereinbarten Miete abzuziehen.

Viele der im vorliegenden Verfahren aufgeworfenen Rechtsfragen werden bislang von den Instanzgerichten teilweise sehr unterschiedlich beantwortet. Bezüglich der Tätigkeit des hier betroffenen Inkassodienstleisters haben die 63. und 67. Zivilkammer des LG Berlin einen Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz bejaht. Demgegenüber haben die 65. Zivilkammer sowie die 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin einen Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz verneint.

Verhandlungstermin am 12.06.2019 – BGH, VIII ZR 285/18

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 bin fortgeschrittenen Alters. Bisher konnte ich mich selbst versorgen, jedoch fällt mir dies immer schwerer. So habe ich mit meiner Familie überlegt, dass meine Enkeltochter zu mir ziehen könnte. Sie würde ein Zimmer in meiner Wohnung beziehen und mir im Haushalt helfen. Muss ich den Vermieter fragen?

HELGA B., BERLIN

Ja, sie müssen Ihren Vermieter fragen. Auch die dauerhafte Aufnahme von Familienangehörigen in die Wohnung bedarf der Zustimmung des Vermieters. Allerdings muss der Vermieter seine Zustimmung erteilen, wenn auf Seiten des Mieters berechnete Gründe für die Aufnahme eines (weiteren) Mitbewohners gegeben sind. Dass sie altersbedingt Hilfe im Haushalt brauchen, ist so ein berechtigendes Interesse, deshalb gehen wir angesichts Ihrer Schilderungen davon aus, dass der Vermieter seine Zustimmung erteilen muss. Etwas anderes gilt nur, wenn in der Person des Einziehenden – d.h. Ihrer Enkeltochter – wichtige Gründe liegen, die der Zustimmung des Vermieters entgegenstehen könnten. ■

Ich habe von Bekannten gehört, dass ein neuer Eigentümer einer Wohnung dem Mieter 10 Jahre nicht wegen Eigenbedarfs kündigen kann. Stimmt das?

ANDREAS K., ORANIENBURG

Das ist bedauerlicherweise so nicht richtig. Der neue Eigentümer der Wohnung tritt gemäß § 566 Absatz 1 BGB („Kauf bricht nicht Miete“) anstelle des vorhergehenden Vermieters in alle Rechte und Pflichten ein. Das bedeutet auch, dass er bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen grundsätzlich eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erklären könnte. Eine Kündigungsbeschränkung besteht nach § 577a BGB nur dann, wenn an einer vermieteten Wohnung nach Überlassung an den Mieter Wohneigentum begründet und das Wohneigentum veräußert worden ist. Dann kann der Vermieter in Berlin erst nach Ablauf von 10 Jahren seit der erstmaligen Veräußerung eine Eigenbedarfskündigung aussprechen. Ist der Mieter bereits in eine Eigentumswohnung eingezogen, gilt die Kündigungsbeschränkung des § 577a BGB nicht. ■

Seit Wochen ist mein Spülkasten am WC defekt. Ich habe den Vermieter schon mehrfach aufgefordert, ihn reparieren zu lassen. Er sagt zwar immer, dass er einen Handwerker schickt, passiert ist aber nichts. Was soll bzw. kann ich tun?

MANFRED R., BERLIN

Ist der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug, kann der Mieter seinen Anspruch selbstverständlich gerichtlich durchsetzen. Allerdings nimmt das weitere Zeit in Anspruch. Darüber hinaus kann bei überschaubaren Mängeln in der Wohnung – und das dürfte hier der Fall sein – auch an die Mängelbeseitigung im Wege der Ersatzvornahme gedacht werden. Sie haben als Mieter in solchen Fällen die Möglichkeit, selbst einen (Fach-)Handwerker mit der Mängelbeseitigung zu beauftragen. Der Vermieter ist verpflichtet, Ihnen die dafür anfallenden Kosten zu erstatten. Doch ist dabei Vorsicht geboten! Zunächst müssen Sie nachweisbar sicherstellen, dass Sie den Vermieter unter angemessener Fristsetzung und Ankündigung der Ersatzvornahme zur Mängelbeseitigung aufgefordert haben. Sie sind Auftraggeber, so dass Sie die Rechnung des Fachhandwerkers (zunächst) übernehmen müssen. Verlangt der Mieter die Erstattung der verauslagten Mängelbeseitigungskosten vom Vermieter, wird häufig auch über die Höhe der Rechnung gestritten. Mithin ist darauf zu achten, dass die Handwerkerrechnung der Höhe nach im mittleren Bereich liegt. Klarer und entscheidender Vorteil der Mängelbeseitigung im Wege der Ersatzvornahme ist in jedem Fall der Umstand, dass die Angelegenheit (zeitnah) zur Erledigung gebracht werden kann. ■

Ratgeber der Verbraucherzentrale:

Was ich als Mieter wissen muss



Taschenbuch, 380 Seiten,
16,90 Euro, 1. Auflage 2016

Recht haben und Recht bekommen ist auch bei Problemen zwischen Mieter und Vermieter zweierlei. Dieser Ratgeber erklärt die Rechte und Pflichten im Wohnraummietrecht, vom Abschluss des Mietvertrags bis zum Aus- oder Umzug. Gerade hier gibt es oft Streit – wegen der Kündigung, notwendigen Schönheitsreparaturen oder bei der Wohnungsübergabe.

- Was im Mietvertrag geregelt ist
- Was bei der Mietzahlung und bei Mieterhöhungen zu beachten ist
- Die „zweite Miete“: Was bei Nebenkostenabrechnungen und Erhöhungen der Betriebskosten gilt

- Wie eine korrekte Kündigung aussehen muss
- Mit Hinweisen auf die aktuelle Rechtsprechung in Mietrechtsfällen
- Mit Praxistipps, Musterbriefen und Formulierungsvorschlägen

Mietminderung bei Wohnungsmängeln



Taschenbuch, 208 Seiten,
14,90 Euro, 1. Auflage 2012

Lärm, Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Fassade, in der Wohnung oder an technischen Anlagen – in Millionen von Mietwohnungen gibt es solche oder andere Mängel.

Dieser Ratgeber, verfasst von Ulrich Ropertz, Rechtsexperte beim Deutschen Mieterbund, zeigt Mietern, was sie beachten müssen, wenn sie die Miete aufgrund von Mängeln kürzen möchten. Mit der aktuellen Gesetzgebung und Rechtsprechung, zahlreichen Musterschreiben und einer Checkliste zur Mietminderung.

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. 2, 5, 6, 21: Dieko (Rechtsanwalt Müller),

S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken:

S. 15: Verbraucherzentrale,

Deutscher Mieterbund

© Fotos:

S. 2, 23: Miriam Guterland, S. 9: Jörg Frank,

S. 22, 23: Doris Antony, S. 23: Carl August,

Simon Steinberger

foto!ia:

Titelseite: ArTo

S. 6, 9: cmwatercolours, S. 11: anweber,

S. 12/13: Blackosaka, S. 19: m.schuckart

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®

100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 18.03.2019

Unerwünschte Gäste

Urteile deutscher Gerichte zum Thema Ferienwohnung in Wohnanlagen



Erst in den vergangenen Jahren hat das Thema richtig an Brisanz gewonnen. Angesichts wachsender Touristenzahlen und neu entstandener Vermittlungsportale im Internet entscheiden sich immer mehr Wohnungseigentümer dazu, ihr Objekt bei Abwesenheit oder dauerhaft an wechselnde Feriengäste statt an Mieter zu vergeben. Häufig befinden sich die Immobilien allerdings inmitten von größeren, zu reinen Wohnzwecken genutzten Anlagen.

Die Nachbarn beschwerten sich über den Lärm, den ankommende und abreisende Urlauber verursachen, über lange Partynächte und Verschmutzungen. Gerichte müssen dann entscheiden, was genau den Eigentümern erlaubt und den Hausbewohnern noch zuzumuten

ist und wo die Grenzen des Erträglichen überschritten werden. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile zu diesem Thema gesammelt.

Ein Bebauungsplan, der ein Nebeneinander von Dauerwohnungen und jeweils einer Ferienwohnung innerhalb eines Hauses vorsieht, ist nach Überzeugung des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern (*Aktenzeichen 3 K 58/16*) zulässig. Das Sondergebiet trug den Titel „Wohnen mit Beherbergung“. Den Richtern erschien die Eingliederung lediglich einer einzigen Ferienwohnung in einen größeren Komplex geeignet, um die typischen Konflikte in Grenzen zu halten, die durch wechselnde Gäste entstehen können.

Wie bereits erwähnt, gibt es häufig Streit im Zusammenhang mit der Errichtung von Ferienwohnungen. Dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz des Landes Berlin zu Folge ist eine vorherige behördliche Genehmigung erforderlich. Und diese Genehmigung kann nicht im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes erwirkt werden, urteilte das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (*Aktenzeichen 10 S 34.15*). Eine Antragstellerin hatte das unter Hinweis darauf versucht, dass die Vermietung als Ferienwohnung ihre einzige Einnahmequelle darstelle. Die Richter wiesen den Eilantrag trotzdem zurück. Es sei nicht ersichtlich, warum nicht auch eine „normale“ Vermietung zur Deckung ihrer Einnahmen in Frage komme.

In einem allgemeinen Wohngebiet kann die Nutzung von Immobilien

als Ferienwohnungen gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. In einem Fall in Berlin-Pankow stellten die Behörden fest, dass 30 Wohnungen zur Beherbergung wechselnder Gäste dienen. Nachbarn hatten sich über nächtlichen Lärm, versehentliches Klingeln und andere Störungen beschwert. Das Verwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (*Aktenzeichen 13 L 274.13*) untersagte die weitere Intensivnutzung in Gestalt von Ferienwohnungen. Die Eigentümerin hatte zwar eine derartige Vermietung bestritten, aber zahlreiche Indizien (Fantasienamen auf Klingenschildern, mehrsprachige Informationsblätter etc.) überzeugten die Richter vom Gegenteil.

Wer von seinem Vermieter eine Erlaubnis zur Untervermietung erhalten hat, der darf dies nicht so interpretieren, dass er auch in beliebigem Umfang Feriengäste bei sich einquartieren darf. Ein Vermieter hatte zugesagt, sein Mieter könne „ohne vorherige Überprüfung“ untervermieten, weil er selbst die Wohnung nur unregelmäßig nutze. Eine Abmahnung wegen der stattdessen untergebrachten Urlauber akzeptierte der Mieter nicht. Der Bundesgerichtshof (*Aktenzeichen VIII ZR 210/13*) stellte jedoch abschließend fest, dass eine Untervermietungserlaubnis nicht so weit auszulegen sei.

Wenn der Eigentümer einer Immobilie seinem Mieter die unerlaubte Nutzung als Ferienwohnung nachweisen will, dann darf er sich zu diesem Zweck keinesfalls Zutritt zu der Immobilie verschaffen. Mit Hilfe der Hausverwaltung war er in die Wohnung gelangt und hatte Beweisfotos angefertigt. Das

Landgericht Berlin (*Aktenzeichen 67 S 20/18*) sah darin eine schwerwiegende Verletzung des Persönlichkeitsrechts des Mieters. Hinter diesem Übergriff stehe die mögliche Pflichtverletzung wegen einer Vermietung an Feriengäste zurück. Die vom Eigentümer angestrebte Kündigung sei wirkungslos.

Ein Vermieter, der etwas gegen eine ungenehmigte Vermietung seines Objekts an airbnb-Gäste unternehmen will, sollte nicht unbedingt als erste Maßnahme eine (fristlose oder ordentliche) Kündigung wählen. Sinnvoller ist es, den Mieter zunächst abzumahnern und

darauf hinzuweisen, dass diese Art der Nutzung nicht erwünscht ist. Darauf wies das Landgericht Berlin (*Aktenzeichen 67 S 154/16*) einen Eigentümer hin. Zwar stelle diese Art der unerlaubten Gebrauchsüberlassung einen wichtigen Kündigungsgrund dar, doch müsse die Abmahnung vorgeschaltet werden.

Was geschieht eigentlich, wenn eine Vermietung an Touristen innerhalb einer WEG weder durch die Teilungserklärung noch durch andere Vereinbarungen verboten ist? Dann kann nach Auffassung des Bundesgerichtshofes (*Akten-*

zeichen V ZR 72/09) diese Nutzung zulässig sein – und zwar „an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste“. Die Anlage bestand aus 92 Wohnungen. In ihrem Urteil merkten die Richter allerdings auch an, dass „vor allem in kleinen Anlagen oder dann, wenn die Nutzung zunimmt“ der Charakter einer Immobilie verändert werden kann. Die Gemeinschaft der Eigentümer könne derartiges „wirksam nur verhindern“, wenn sie es über Teilungserklärung oder Vereinbarung ausschließe.

Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS

Vermieter als Fensterputzer

Auch aus einer zeitweisen Übernahme der Arbeiten entsteht kein Gewohnheitsrecht

Das Putzen der Fenster stellt grundsätzlich eine Aufgabe dar, die von den Mietern einer Wohnung zu erledigen ist und nicht vom Eigentümer. Selbst wenn dieser es zeitweise übernimmt, ändert das nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nichts an der grundlegenden Aufgabenverteilung.

BGH, Beschluss vom 21.08.2018 – VIII ZR 188/16

Der Fall: Es ging um eine Loftwohnung im ersten Stock eines ehemaligen Fabrikgebäudes. Sie hatte überdurchschnittlich große Fenstersegmente von bis zu 1,3 mal 2,75 Metern. Der Eigentümer ließ die Glasflächen auf eigene Kosten zweimal jährlich reinigen, ohne allerdings eine derartige Verpflichtung anzuerkennen. Die Mieter forderten schließlich wegen der schnellen Verschmutzung viermal jährlich eine Reinigung. Die Begründung: Der Blick nach außen

sei beeinträchtigt, der Wohnwert werde dadurch gemindert. Der Streit ging sogar bis vor den Bundesgerichtshof, der allerdings andeutete, dass er keine grundsätzliche rechtliche Bedeutung erkennen könne und die Angelegenheit nicht weiter verfolgen wolle. Daraufhin wurde die Revision von Seiten der Mieter zurückgenommen.

Das Urteil: Die BGH-Richter hatten allerdings vor der Rücknahme in ihrem Beschluss festgestellt, dass das Putzen der Fenster im Regelfall dem Mieter obliege, wenn keine anderen vertraglichen Verpflichtungen eingegangen worden seien. Bloße Reinigungsmaßnahmen in einem Objekt seien nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflichten des Vermieters. Wenn der Bewohner angesichts schwer erreichbarer Fensterfronten das selbst nicht übernehmen könne, dann müsse er sich professioneller Hilfe bedienen.



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.



Kündigung, Eigenbedarf

Leitsatz:

Der Vermieter handelt rechtsmissbräuchlich, wenn er den auf eine Eigenbedarfskündigung gestützten Räumungsanspruch weiterverfolgt, obwohl sein zum Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs noch hinreichend verdichteter Eigennutzungswunsch im Moment des Ablaufs der Kündigungsfrist nicht mehr von der konkreten Absicht zur alsbaldigen Umsetzung getragen ist (hier: Vermieterin als Stuntwoman – unabhsehbare Verzögerung der ursprünglichen Vermieterplanung nach einem Unfall vor Ablauf der Kündigungsfrist).

LG Berlin, Urteil vom 29.01.2019 – 67 S 9/18, zitiert nach juris

geschlossen hat, die den Dritten gegenüber dem Vermieter zum Schadensersatz wegen der baubedingten Beeinträchtigungen verpflichtet.

2. Beeinträchtigt ein Mangel die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache während eines längeren Zeitraums unterschiedlich intensiv, ist das Gericht gemäß § 287 ZPO befugt, die daraus erwachsenden Beeinträchtigungen für den gesamten Zeitraum einheitlich zu schätzen und mit einer ebenfalls einheitlichen Minderungsquote zu belegen. Eine derartige Schätzung ist aus Gründen der Prozessökonomie gerade bei lange andauernden Bauvorhaben und zwischen den Mietvertragsparteien streitiger Intensität der damit verbundenen Beeinträchtigungen angezeigt.

LG Berlin, Beschluss vom 15.01.2019 – 67 S 309/18, zitiert nach juris



dies eine unzutreffende Information des Mieters über die mit den Baumaßnahmen für ihn entstehenden Belastungen dar, sodass diese fehlerhafte Information keine Duldungspflicht hinsichtlich der geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen begründet.

LG Berlin, Urteil vom 06.12.2018 – 65 S 124/18, zitiert nach juris



Minderung, Baulärm

Leitsatz:

1. Erheblicher Baulärm berechtigt gemäß § 536 Abs. 1 BGB zur Minderung, auch wenn er von einem Dritten verursacht ist und dem Vermieter diesem gegenüber keine Abwehr- oder Entschädigungsansprüche (gemäß § 906 BGB) zustehen. Das gilt erst recht, wenn der Vermieter mit dem Dritten eine „Nachbarschaftsvereinbarung“



Modernisierung, Ankündigung

Orientierungssatz:

Werden in der Ankündigung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters an den Mieter auch konkrete Handlungspflichten des Mieters eingefordert (hier: Beseitigung von Einbauten im Haus und von Anpflanzungen im Garten), stellt



Kündigung, Eigenbedarf

Orientierungssatz:

Erfolgt die Kündigung eines Wohnungsmietvertrags durch den Vermieter wegen Eigenbedarfs, so stellt eine spätere Veräußerung der Wohnung ohne Eigennutzung jedenfalls dann keine Pflichtverletzung des Vermieters wegen schuldhafter Kündigung ohne ausreichenden Grund dar, wenn im Zeitpunkt der Kündigung tatsächlich die Absicht zur Eigennutzung bestand und diese erst später entfiel.

LG Berlin, Urteil vom 07.11.2018 – 65 S 69/18, zitiert nach juris



Betriebskosten, Belegeinsicht

Leitsatz:

1. Grundsätzlich ist es ausreichend, wenn der Vermieter dem Mieter im Termin zur Belegeinsicht Kopien/Ausdrucke der Belege vorlegt, sofern er ein papierloses Büro führt und Originalunterlagen regelmäßig eingescannt und diese nach drei Monaten vernichtet werden.

2. Der Mieter muss aufzeigen, dass an der Übereinstimmung der vorgelegten Kopien/Ausdrucke mit den maßgeblichen Originalen Zweifel bestehen können.

3. Der Vermieter kann sich bei Unvollständigkeit der vorgelegten Kopien/Ausdrucke nicht darauf berufen, der Mieter habe bloß darauf hinweisen müssen, dass die Belege unvollständig sind.

LG Berlin, Urteil vom 30.10.2018 – 63 S 192/17



Kündigung, Zahlungsverzug

Leitsatz d.Red.:

Die Heilung einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs innerhalb der Schonfrist von zwei Monaten nach Klagezustellung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB durch Verpflichtungserklärung des Jobcenters setzt voraus, dass diese Erklärung gegenüber dem Vermieter abgegeben wird, so dass die-

ser einen eigenen Anspruch gegen das Jobcenter aufgrund der Schuldmitübernahme erwirbt, der gegebenenfalls auch gerichtlich durchsetzbar ist.

Zudem ist eine solche Verpflichtungserklärung bedingungsfeindlich, so dass sie im Falle der Erklärung des Jobcenters, die Mietschulden nur dann zu übernehmen, wenn der Vermieter eine schriftliche Erklärung zum Fortbestand oder Nichtfortbestand des Mietvertragsverhältnisses abgibt, unwirksam ist.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 20.09.2018 – 14 C 188/18



Mietpreisbremse, Auskunft

Orientierungssatz:

1. Der Auskunftsanspruch des Mieters einer Wohnung gegen den Vermieter, der sich auf Tatsachen in Bezug auf die Zulässigkeit der vereinbarten Miete bezieht, kann als Forderung des Mieters an einen Dritten abgetreten werden.

2. Das Verlangen und die Vereinbarung einer Wohnraummiete durch einen Vermieter, welche die in einer gesetzlichen Mietbegrenzungsverordnung bestimmten Höchstgrenzen der zulässigen Miete übersteigen, stellen eine vorvertragliche Pflichtverletzung dar, die einen Schadensersatzanspruch begründen. Zum Schaden gehören dabei auch vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten.

LG Berlin, Urteil vom 10.10.2018 – 65 S 131/18, zitiert nach juris



Kündigung, unpünktliche Mietzahlung

Leitsatz:

1. Bei einem langjährigen Mietverhältnis ist selbst nach angemahnten Mieten und Abmahnung mit Kündigungsandrohung und weiterhin unpünktlicher Mietzahlungen keine fristlose Kündigung gerechtfertigt.

2. Auch die Übergabe einer gefälschten Sterbeurkunde und der wahrheitswidrige Vortrag im Hinblick auf das angebliche Versterben der Tochter im Zivilprozess begründen keine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.

LG Berlin, Beschluss vom 13.09.2018 – 67 T 137/18, zitiert nach juris



Landgericht Berlin stärkt den Schutz alter Menschen vor der (Eigenbedarfs-)Kündigung ihres Mietverhältnisses

In einem am 12. März 2019 verkündeten und mündlich begründeten Urteil hat die unter anderem für Berufungen in Wohnraumsachen zuständige 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin entschieden, dass Mieter vom Vermieter allein unter Berufung auf ihr hohes Lebensalter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können.

Die Parteien des Rechtsstreits streiten über die Räumung und Herausgabe einer von den mittlerweile 87- und 84-jährigen Beklagten im Jahre 1997 von den Rechtsvorgängern der Klägerin angemieteten Wohnung. Die Klägerin erklärte im Jahre 2015 die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Die Beklagten widersprachen der Kündigung unter Verweis auf ihr hohes Alter, ihren beeinträchtigten Gesundheitszustand, ihre langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache und ihre für die Beschaffung von Ersatzwohnraum zu beschränkten finanziellen Mittel.

Das Amtsgericht Mitte hat die von der Klägerin erhobene Räumungsklage mit einem am 26. Oktober 2018 verkündeten Urteil, *Aktenzeichen 20 C 221/16*, abgewiesen.

Die dagegen erhobene Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg. Die Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin hat die Berufung mit der Begründung zurückgewiesen, dass den Beklagten gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Anspruch auf eine zeitlich unbestimmte Fortsetzung des Mietverhältnisses zustehe.

Die Kammer hat es dabei dahinstehen lassen, ob die von den Be-

klagten behaupteten gesundheitlichen Beeinträchtigungen tatsächlich derartig erheblich sind wie vom Amtsgericht angenommen. Die beklagten Mieter hätten sich berechtigt darauf berufen, dass der Verlust der Wohnung – unabhängig von dessen gesundheitlichen und sonstigen Folgen – für Mieter hohen Alters eine „Härte“ im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bedeute. Die Vorschrift sei mit Blick auf den durch Art. 1 Abs. 1 GG und das Sozialstaatsprinzip verkörperten und garantierten Wert- und Achtungsanspruch alter Menschen entsprechend weit auszulegen. Die Richter der Zivilkammer 67 haben es dabei dahinstehen lassen, ab welchem Alter sich Mieter auf den Härtegrund „hohen Alters“ berufen können, da das Lebensalter der bereits zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung über 80-jährigen Beklagten nach sämtlichen in Betracht zu ziehenden Beurteilungsmaßstäben hoch sei.

Die Kammer hat gleichzeitig befunden, dass das als Härtegrund eingewandte hohe Alter des Mieters auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters bei nicht auf einer Pflichtverletzung des Mieters beruhenden Kündigungen durch den Vermieter in der Regel die Fortsetzung des Mietverhältnisses gebiete. Eine Interessenabwägung zu Gunsten des Vermieters komme grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn der Vermieter besonders gewichtige persönliche oder wirtschaftliche Nachteile für den Fall des Fortbestandes des Mietverhältnisses geltend machen könne, die ein den Interessen des betagten Mieters

zumindest gleichrangiges Erlangungsinteresse begründeten. Ein solches müsse in seiner Bedeutung für den Vermieter über ein gewöhnliches „berechtigtes Interesse“ zur Kündigung noch hinausgehen und an die Gründe heranreichen, die die Beendigung des Mietverhältnisses aus seiner Sicht berechtigterweise als geradezu notwendig erscheinen lassen. Ein entsprechend hohes Erlangungsinteresse könne die Klägerin aber nicht geltend machen, da die von ihr beabsichtigte Eigennutzung der Wohnung zum einen nicht auf eine ganzjährige Nutzung und zum anderen auf bloßen Komfortzuwachs und die Vermeidung unerheblicher wirtschaftlicher Nachteile gerichtet sei.

Die Kammer hat die Revision zum Bundesgerichtshof nicht zugelassen. Eine Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision würde eine Beschwer von über 20.000 EUR erfordern. Ob dieser Wert vorliegend erreicht ist, wäre vom Bundesgerichtshof selbst zu entscheiden.

LG Berlin, Urteil vom 12.03.2019 – 67 S 345/18

IBB stellt Wohnungsmarktbericht 2018 vor

Berlin wächst weiter, auch wenn die Bevölkerungszunahme leicht an Dynamik verloren hat. Mit mehr als 3,6 Mio. Menschen stieg die Berliner Bevölkerungszahl 2017 auf ein Rekordniveau seit Ende des Zweiten Weltkrieges.

- Berliner Bevölkerung mit über 3,6 Mio. Menschen auf Rekordniveau
- Berlins Umland wächst ähnlich dynamisch wie die Bundeshauptstadt
- Baufertigstellungen in der Hauptstadt 2017 auf höchstem Jahresstand seit 1998. Dennoch fehlen Wohnungen in hoher Zahl
- Mittlere Angebotsmiete 2018 berlinweit bei 10,32 EUR/m²
- In der Innenstadt fast flächendeckend Angebotsmieten oberhalb von 12,00 EUR/m²
- Bauüberhänge entstehen durch Dauer der Fertigstellung, nicht durch Spekulation

Motor des Wachstums bleibt weiter der Zuzug von außen. Die Auswirkungen der Bevölkerungszunahme sind für Wohnungssuchende auf dem Berliner Wohnungsmarkt deutlich spürbar. Die Verknappung des Angebots an preiswertem Wohnraum ist nicht mehr nur innerhalb des S-Bahn-Rings spürbar. Die Auswirkungen erstrecken sich inzwischen auf die gesamte Stadt und auch über die Stadtgrenzen hinaus. Denn auch das Berliner Umland wächst seit einigen Jahren ähnlich dynamisch wie die Bundeshauptstadt, im Zeitraum 2013-2017 um 5,8% (Berlin: 5,6%).

Mehr Wohnungen fertig gestellt

Die Baustatistik verzeichnete erneut Höchstwerte. 2017 wurden in Berlin 15.669 (2016: 13.659, +14,7%)

Wohnungen fertiggestellt. Betrachtet man die Wohnungsmarktregion Berlin-Umland insgesamt, waren es 22.315 (2016: 20.411) Wohnungen. Obwohl sich die Bautintensität auf einem Rekordniveau befindet, fehlen weiterhin weit mehr als 100.000 Wohnungen in der Stadt. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg in den Jahren bis 2016 stark an, stagnierte dann 2017 allerdings auf einem hohen Niveau von 24.743 (-1,2% gegenüber dem Jahr zuvor) Wohnungen.

Etliche Jahre übertraf die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen die Zahl der Fertigstellungen. Dies führte zu einem erheblichen Bauüberhang, der sich bis Ende 2017 auf 58.990 (Ende 2016: 51.551) Wohnungen belief, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt waren.

Mieten und Kaufpreise steigen weiter

Die mittlere Angebotsmiete lag im Jahr 2018 berlinweit bei 10,32 EUR/m². Das waren 0,53 EUR/m² bzw. 5,4% mehr als ein Jahr zuvor. Nur noch 9% (Vorjahr: 10%) aller Mietwohnungen im Berliner Stadtgebiet wurden zu einer mittleren Nettokaltmiete von unter 7,00 EUR/m² angeboten. Angebotsmieten oberhalb von 12,00 EUR/m² (nettokalt) dominierten 2018 weite Teile der Innenstadt. Auch der Preisanstieg für Eigentumswohnungen setzte sich sowohl für Bestandsobjekte als auch im Neubau ungebremst fort und lag 2018 im Mittel bei 4.200 EUR/m² (Vorjahr: 3.800 EUR/m²). Der Kaufpreis im Neubau über-

sprang 2018 erstmals die Marke von 5.000 EUR/m², und dies mit 5.649 EUR/m² deutlich.

Bauüberhänge als zeitliches Phänomen

58.990 Wohnungen befanden sich 2017 im Bauüberhang. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den vergangenen Jahren die Zahl der Baugenehmigungen stark anstieg, die Fertigstellungszahlen dieser Dynamik jedoch nur bedingt folgten. Das Schwerpunktthema des IBB Wohnungsmarktberichtes 2018 zeigt, dass der Bauüberhang vor allem ein zeitliches Phänomen ist, welches auf die Dauer der Fertigstellung einer Wohnung zurückzuführen ist. Diese Fertigstellungsdauer liegt im Durchschnitt bei fast zwei Jahren. So wurden 90% der sich Ende 2017 im Bauüberhang befindlichen Wohnungen erst in den Jahren 2015 bis 2017 genehmigt.

Den IBB Wohnungsmarktbericht 2018 sowie den dazugehörigen Tabellenband finden Sie unter der Internetadresse www.ibb.de/wohnungsmarktbericht.



Gransee

Im Landkreis Oberhavel, nördlich von Berlin im Ruppiner Land gelegen, befindet sich die wunderschöne Stadt Gransee.



Mit knapp 6.000 Einwohnern ist die Stadt auch Verwaltungssitz des Amtes Gransee und der dazugehörigen Gemeinden.

Der Ort hat eine weit zurückreichende Geschichte. Das Gebiet der heutigen Stadt Gransee war bereits zur Bronzezeit besiedelt. Archäologische Funde belegen dies. Das berühmte Schwert von Gransee wird auf die Zeit 1600 bis 1300 vor Christi Geburt datiert. Bei Grabungen wurden auch Urnen aus der jüngeren Bronzezeit entdeckt.

In der Folgezeit siedelten in diesem Gebiet die Sueben, ein germanischer Stammesverband. Später ließen sich die Slawen in diesem Gebiet nieder. Sie folgten im Zuge der Völkerwanderung den germanischen Stämmen, die ihre angestammten Gebiete in Richtung Westen und Süden verließen.

Erst mit der Eroberung Brandenburgs durch Albrecht den Bären im Jahr 1157 begann die Besiedlung durch deutsche Siedler aus Gebieten westlich der Elbe, die hier Städte gründeten und Klosteranlagen errichteten.

Die Entstehung der Stadt Gransee geht auf das Jahr 1200 zurück. Die Stadtrechte und die Zollfreiheit erlangte Gransee im Jahr 1262. Aufgrund der Lage der Stadt zur nördlich angrenzenden Uckermark und Mecklenburg erfolgte der Ausbau zur Grenzstadt. Die Stadt wurde mit einer Ringmauer umgeben, der Wallgräben vorgelagert wurden. Die heute noch vorhandene Anlage der Stadt stammt aus dieser Zeit. Die noch fast vollständig erhaltene Stadtmauer ist begehbar und wurde in späteren Zeiten durch das Zehdenicker Tor, das Ruppiner Tor sowie diverse Pulvertürme ergänzt. Jeder Bürger der Stadt war

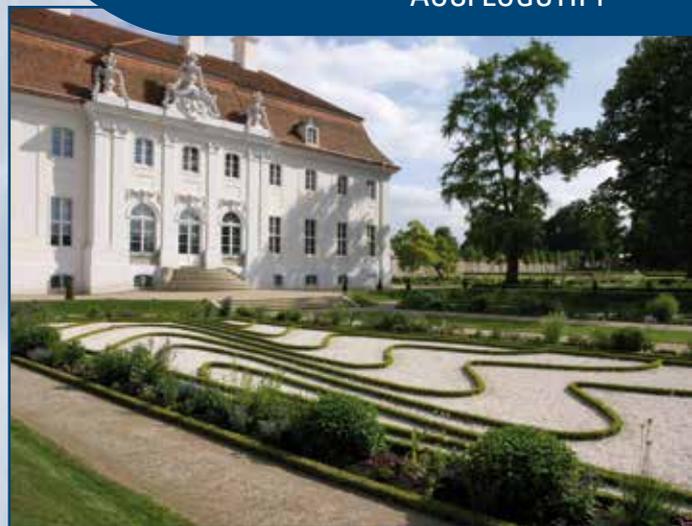
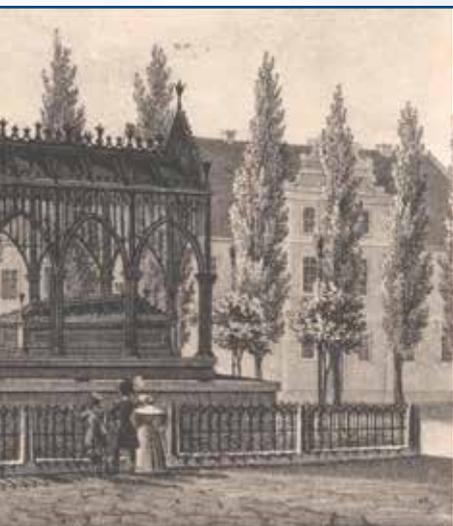
zum Schutz- und Militärdienst verpflichtet. Die Bewaffnung der Bürger bestand aus Pfeil und Bogen, Speiß und Lanze.

Um 1250 erfolgte der Bau der Marienkirche. Mit ihren zwei Türmen ist sie von weitem sichtbar. Eine Besonderheit besteht darin, dass ein Turm eine steinerne Spitze und der andere Turm eine hölzerne Spitze hat. Das Kirchenschiff und die Kapelle wurden bis in das 16. Jahrhundert ausgestaltet.

Der Hauptzugang zur Stadt verlief über das Ruppiner Tor, welches heute noch vollständig erhalten ist. Die stadtseitige Fassade ist mit reichem Maßwerk und Blenden geschmückt. Vom Ruppiner Tor führt der Weg durch die Hospitalstraße in die Klosterstraße. Dort befinden sich die Überreste des im 13. Jahrhundert gegründeten Franziskanerkloster Gransee. Erhalten

*Bilder (von oben nach unten):
Luisendenkmal
Ruppiner Tor
Haus in Buberow
Franziskanerkloster*





ist noch der östliche Klausurflügel mit dem Kreuzgang. 1541 wurde das Kloster im Zuge der Reformation aufgelöst.

Gegenüber dem heutigen Rathaus stand ursprünglich das alte Rathaus, das bei dem großen Stadtbrand 1711 vernichtet wurde. Das neue Rathaus entstand 1914 an der Stelle von drei ehemaligen Bürgerhäusern. Die Bauleitung unterstand einem Ingenieur aus Spandau. Er war vom König bestellt worden, dieses neue Rathaus zu errichten.

Im Zuge der Vergrößerung der Stadt, wurde dieses neue Rathaus mit weiteren Gebäuden auf den Nachbargrundstücken ergänzt.

In der Nähe des Rathauses befindet sich auf dem Schinkelplatz das Luisendenkmal. Es erinnert an Luise Herzogin zu Mecklenburg-Strelitz, bekannt als Königin Luise von Preußen. Sie war im Alter von 34 Jahren in Hohenzitzteritz verstorben. Der Trauerzug machte auf dem Weg nach Berlin in Gransee Station. Zur Erinnerung hieran ließ die Stadt Gransee dieses Denkmal errichten. Königin Luise von Preußen war bei der Bevölkerung überaus beliebt. Das Denkmal stammt von dem preußischen Architekten Karl Friedrich Schinkel. Gefertigt wurde es von der königlichen Gießerei Berlin. Gransee verfügt nicht nur über ein nahezu vollkommen erhaltenes, historisches Stadtbild, sondern auch über eine landschaftlich schöne seen-

reiche Umgebung. Nicht weit entfernt liegt noch das Schloß Meseberg, ein Barockbau aus dem Jahr 1739. Heute dient es als Gästehaus der Bundesregierung. Am Tag der offenen Tür steht es der Bevölkerung zur Besichtigung offen.

Mit der Bahn erreicht man die Stadt Gransee von Berlin aus mit der Regionalbahn RE5 in ca. 50 Minuten. Mit dem Auto fährt man über die B96 nach Gransee.

G.R.



*Bilder (von oben nach unten):
Skulptur Anna und Otto
Schloß Meseberg
Marienkirche
„Brauttor“ der Marienkirche*

R 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