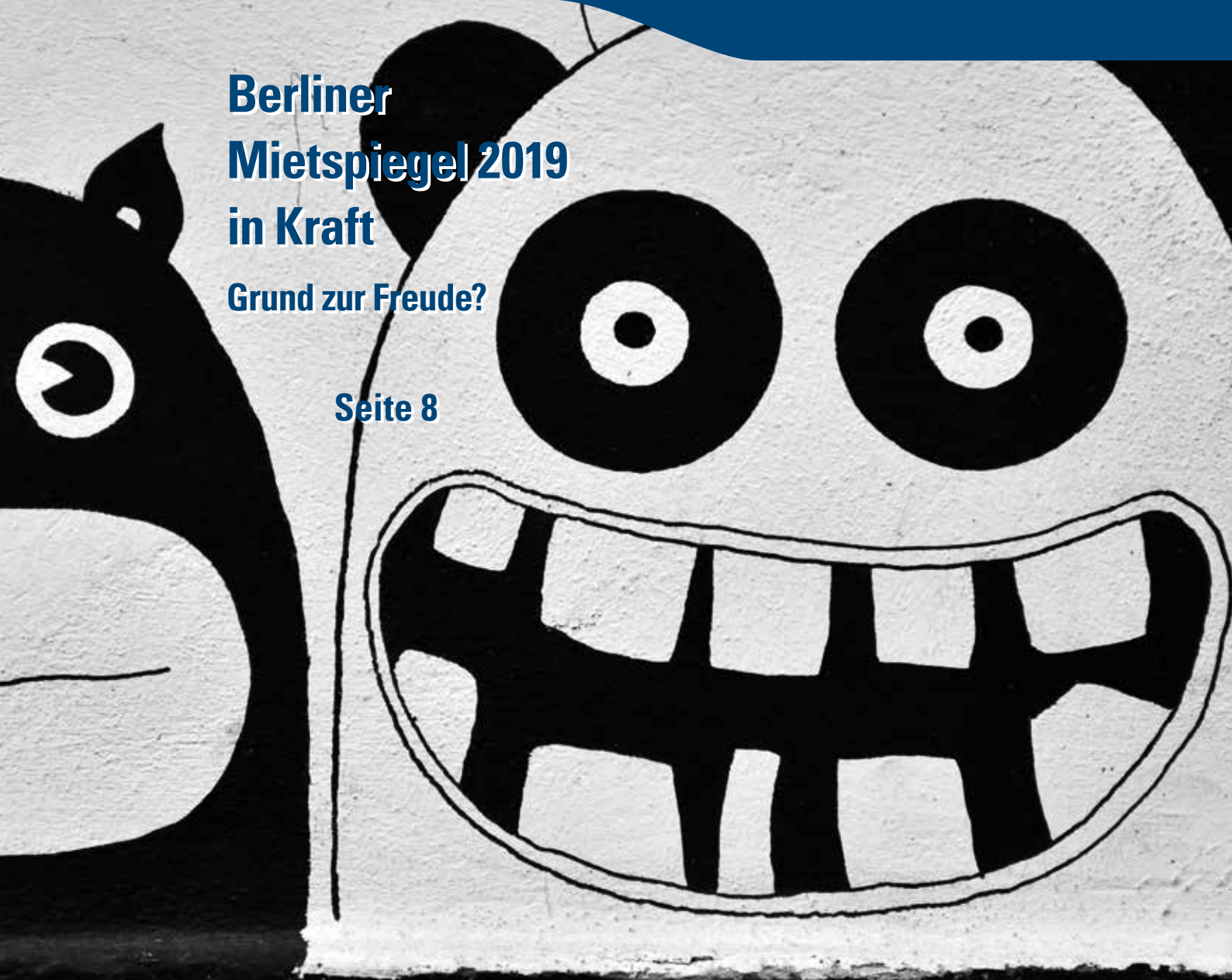




Berliner Mietspiegel 2019 in Kraft

Grund zur Freude?

Seite 8

Protokoll der Mitgliederversammlung

S. 4

Sie fragen, wir antworten

S.13

Aktuelle Berliner Rechtsprechung

S.18

Ausflugstipp: Güstrow in Mecklenburg

S.22

**BGH zu Härtefall bei
Eigenbedarfskündigung**

Seite 15



- 2 Editorial
- 3 Internes
- 4 Protokoll der Mitgliederversammlung vom 15. Mai 2019
- 7 Ratgeber/Impressum
Gesunde Ernährung für Kinder, Zucker und Gesundheit
- 8 Berliner Mietspiegel 2019 in Kraft
Veränderungen gegenüber 2017, Mietenentwicklung, Datengrundlage, Wohnlageneinstufung
- 13 Fragen und Antworten
Neugieriger Nachbar, Vorkaufsrecht, Schornsteinfegerkosten
- 14 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben
- 15 BGH-Urteil
zu Härtefall bei Eigenbedarfskündigung
- 16 Miete und Mietrecht
Zweitwohnung, Umzug ins Heim, Urteile zu Lampe und Licht
- 18 Berliner Rechtsprechung
u. a.: Privatisierung, bevorzugte Citylage, Schriftform, Untermietzuschlag
- 20 Aktuelles aus Berlin
Mehr Wohnungsbau genehmigt, Airbnb muss Auskunft geben, Milieuschutz für Neukölln
- 22 Ausflugstipp
Güstrow in Mecklenburg



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

Sie kennen sicherlich noch den Refrain von dem alten Lied „Wer hat das bestellt, wer hat so viel Pinke, Pinke, wer hatte so viel Geld.“ Viele haben bestimmt noch das Lied, das u. a. Gus Backus gesungen hat, im Ohr, das häufig den Abschluss eines weinseligen Abends bildete. Wenn nicht alles so ernsthaft traurig wäre, dann könnte man sich ab und zu ein Schmunzeln leisten. Aber in Anbetracht der schwachen finanziellen Ausstattung sowohl des Landes Berlin wie auch der landeseigenen Wohnungskonzerne vergeht einem nicht nur das Lachen, sondern es wird auch erkennbar, dass eine interne Berliner Lösung allein an den unzureichenden Finanzmitteln aller Beteiligten scheitert. Bei einem Zuzug von ca. 40.000 Neuberlinern jedes Jahr und bei fertig gestellten Neubauten von ca. 16-18.000 in den zurückliegenden Jahren, wird man auch in den nächsten Jahren noch lange nicht von einer Normalität des Wohnungsmarktes sprechen können. In dieser Situation sollte man eigentlich erwarten, dass alle ein bisschen zusammenrücken und dass alle ihr Bestes tun, um die sich aus der Wohnungsknappheit ergebenden Probleme zu lösen.

Bei einer Änderung der sog. Mietpreisbremse und/oder auch bei einem möglicherweise einzuführenden Mietendeckel sollte vermieden werden, dass die politischen Akteure wieder in dilettantischen Aktionismus verfallen und meinen, mit vollkommen unzureichenden Gesetzesänderungen bzw. mit Gesetzesanpassungen das Dilemma lösen zu können. Dies gilt hinsichtlich der sogenannten Mietpreisbremse und/oder auch für einen möglicherweise einzuführenden Mietendeckel.

Man löst das Problem auch nicht dadurch, dass man immer und immer wieder mit unterschiedlicher Gewichtung die Ursachen analysiert. Die Hauptursache liegt natürlich in der Bankenkrise und um die Belebung wiederherzustellen, gab es in der Folgezeit die extrem billigen Anschaffungs-

kredite. Die internationalen Bilanzierungskriterien trugen ihr Übriges dazu bei, indem die Kreditwürdigkeit eines privaten Wohnungskonzerns nicht von den aktuellen Mieteinnahmen abhängig gemacht wurde, sondern von den zukünftigen weit- aus höheren mutmaßlich zu erreichenden Mieteinnahmen.

Hier liegt auch das Problem einer möglichen Entschädigungszahlung im Falle einer Enteignung eines Wohnungskonzerns. Wenn schon durch eine wirksame Mietpreisbremse bzw. einen ausreichenden Mietendeckel keine Rendite mehr zu erzielen ist, dann muss zwangsweise die Entschädigungszahlung entsprechend höher ausfallen. Man sieht schon förmlich wie die Vermieterverbände bzw. deren Anwälte ihre Geschütze laden. Die Prozesse werden sich jahrelang hinziehen und wenn einer Seite dann der Atem ausgeht, werden teure Vergleiche geschlossen und dann sind alle schlauer. Aber die Enteignung an sich führt zu keiner bisher nicht errichteten Wohnung.

Man sollte auch nicht aus dem Auge verlieren, dass für den Fall des Erfolges einer durchgeführten Enteignung auch eine gewisse neue Schiefelage in Berlin entstehen könnte. Denn die Mieter, die nicht rekommunalisiert werden, kommen nicht in den Genuss einer bezahlbaren Miete. Berücksichtigt man weiter, dass Berlin bereits jetzt mit ca. 50 Milliarden Euro überschuldet ist, dann wird der Haushalt nach einer erfolgreich durchgeführten Enteignung mit weiteren – wenn auch im schlechtesten Fall – 30 Milliarden belastet. Gleiches gilt auch wenn Berlin eine sogenannte Finanzierungsgesellschaft gründen würde, die dann den Wohnungsbestand durch Ankauf oder im Rahmen einer Enteignung übernehmen könnte. Aber auch diese Gesellschaft muss refinanziert werden und wird den Berliner Haushalt im Hinblick auf die fehlenden Mieteinnahmen ebenfalls belasten. Eine verantwortungsvolle Finanzpolitik sieht anders aus.

Unabhängig von allen „wenn und aber“ bleibt entscheidend, dass die, die es betrifft, Flagge zeigen und sich wehren. In diesem Sinne liegen in unseren Zweigstellen bzw. in der Zentrale die Unterschriftslisten aus, verbunden mit unserer Bitte, dort durch Ihre Unterschrift Ihr Engagement in der Sache selbst zu dokumentieren.

Kommen Sie gut durch den Sommer und genießen Sie Ihren wohlverdienten Urlaub.

Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender

Danke Frau Ortmeier!

Immer freundlich, immer hilfsbereit, immer mit einem Lächeln im Gesicht! So kennen viele Mitglieder aus den Filialen Neukölln und Mitte unsere langjährige Mitarbeiterin Doris Ortmeier.

Frau Ortmeier war seit dem 1.4.2003 für den Mieterschutzbund Berlin e.V. tätig. Zunächst arbeitete Sie – gemeinsam mit Herrn Brenner – in unserer Filiale in Neukölln, die seinerzeit noch in der Sonnenallee zu finden war. Seit etwa 10 Jahren verstärkt Frau Ortmeier das Team in unserer Filiale Mitte in der Torstraße. Nun haben wir Frau Ortmeier in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.

Wir sagen „Danke!“ für eine stets vertrauensvolle, geduldige und fachlich versierte Zusammenarbeit. Der Vorstand, die Rechtsberater und Kollegen wünschen Frau Ortmeier Gesundheit, Kraft und alles erdenklich Gute für die nun anstehende weniger arbeitsintensive Zeit!

Frau Ortmeier wird dem Verein mit anderen Aufgaben in eingeschränkter Form erhalten bleiben.

Danke!

Mietspiegelexemplare

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen veröffentlichten Broschüren zum Berliner Mietspiegel 2019 sind seit einigen Tagen in allen unseren Filialen kostenlos zu erhalten. Die Mietspiegelhefte enthalten auch die Berliner Betriebskostenübersicht.

Bei Interesse schauen Sie gern bei uns vorbei!

Mitgliederversammlung 2019

Am 15. Mai 2019, 18.00 Uhr fand im Logenhaus Berlin, Emser Straße 12 – 13, Berlin-Wilmersdorf die satzungsgemäß einberufene und durchgeführte Mitgliederversammlung des Jahres 2019 statt.

Lesen Sie hierzu das Protokoll der Mitgliederversammlung 2019 ab Seite 4 dieser Ausgabe!

In eigener Sache

Nochmals der dringende Hinweis, bei Überweisungen aller Art an den Verein die Mitgliedsnummer anzugeben! Mindestens ist der vollständige Name des Mitgliedes zu vermerken. Beides kann im Verwendungszweck angegeben werden. Anderenfalls kann der Verein nicht gewährleisten, dass Zahlungen korrekt zugeordnet werden können. Mahnungen sind dann die Folge.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbund Berlin e.V. vom 15. Mai 2019

Am 15. Mai 2019 fand im Logenhaus Berlin, Emser Straße 12-13, Berlin-Wilmersdorf die satzungsgemäß einberufene und durchgeführte Mitgliederversammlung des Jahres 2019 statt.

Beginn der Veranstaltung 18.00 Uhr.

Die Sitzung endete um 18.55 Uhr.

Anwesende Teilnehmer:

Bei Versammlungsbeginn:

40 stimmberechtigte Mitglieder,
ab 18.30 Uhr:

41 stimmberechtigte Mitglieder

TOP 1

Der Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Müller-Degenhardt, begrüßt alle erschienenen Mitglieder und dankt für das Erscheinen.

TOP 2

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

Er teilt mit, dass zu der mit der Einladung mitgeteilten Tagesordnung keine Änderungs- und Ergänzungsanträge vorliegen.

TOP 3

Herr Müller-Degenhardt stellt die Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung 2018, abgedruckt in der Ausgabe 3/2018 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ zur Abstimmung. Die Abstimmung erfolgt mit offener Wahl durch Handzeichen. Das Protokoll wird durch die Mitgliederversammlung ohne Gegenstimme, bei einer Enthaltung, genehmigt.

TOP 4

Herr Müller-Degenhardt referiert über die aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin. Diese ist nach seinen Worten vor allem durch die aktuelle Initiative zur Volksabstimmung mit dem Ziel der Enteignung großer Wohnungsunternehmen und der Rekommunalisierung deren Wohnungsbestands gekennzeichnet.

Herr Müller-Degenhardt erläutert zunächst die Grundzüge des Gesetzes über Volksinitiative, Volksbegehren und Volksentscheid und die rechtlichen Voraussetzungen für die erfolgreiche Durchsetzung des Begehrens. Er erläutert die verfassungsrechtliche Grundlage in Artikel 15 (GG) für die Überführung von Grund und Boden in Gemeineigen-

tum durch ein Gesetz. In der von der Verfassung für ein solches Gesetz zwingend vorgeschriebenen Entschädigungsregelung sieht er eine sehr hohe Hürde für die erfolgreiche Umsetzung des mit dem Ziel der Enteignung großer Wohnungsunternehmen auf den Weg gebrachten Volksbegehrens. In letzter Zeit bekannt gewordene gutachterliche Einschätzungen der notwendigen Entschädigungshöhe für ein wirksames Gesetz, liegen in einer Bandbreite von 1,8 bis 25 Milliarden €. Unter diesem Aspekt kann er eine bedingungslose Unterstützung der Volksinitiative durch den Mieterschutzbund Berlin e.V. nicht befürworten, weil das dringendste Problem des fehlenden Wohnraums in Berlin durch die angestrebte Kommunalisierung nicht gelöst werden kann, vielmehr die erforderliche Intensivierung der Bautätigkeit durch eine derartige Belastung der Staatsfinanzen eher behindert als gefördert wird.

Herr Müller-Degenhardt erläutert nun ausführlich die derzeitige Positionierung der im Abgeordnetenhaus vertretenen politischen Parteien zum Volksbegehren, die von uneingeschränkter Befürwortung (die Linke) bis zur eindeutigen Ablehnung (CDU, FDP, AfD) reicht. Die zurzeit differenzierende Position

der Grünen – Enteignung als ultima ratio zulässig – und die derzeit noch nicht formulierte Position der SPD – Vertagung der Stellungnahme auf den Herbst 2019 – werden von Herrn Müller-Degenhardt zum Teil mit kritischen Anmerkungen referiert. Die einerseits befürwortete gesetzliche Mietendeckelung in Berlin ist zwar eine wohnungspolitisch uneingeschränkt zu begrüßende Forderung, begegnet aber nahezu unüberwindbaren rechtlichen Hürden, weil die Mietgesetzgebungskompetenz nicht beim Land, sondern beim Bund liegt und die Einflussnahme des Senats auf eine wenig Erfolg versprechende Bundesratsinitiative beschränkt ist.

Herr Müller-Degenhardt referiert über die derzeitigen Überlegungen im Bundesjustizministerium über eine Verschärfung der Mietpreisbremse durch eine Ausdehnung des Zeitraums für Rückforderungsansprüche des Mieters, soweit Mietpreisvereinbarungen gegen die gesetzlichen Beschränkungen der sogenannten Mietpreisbremse (welche Herr Müller-Degenhardt nochmals erläutert) verstoßen.

Rechtsanwalt Schirmacher stellt nunmehr den am 13.5.2019 veröffentlichten Berliner Mietspiegel 2019 vor, an dessen Erstellung wiederum der Mieterschutzbund Berlin e.V., vertreten durch die Rechtsanwältin Andrea Koch und ihn selbst, mitgewirkt hat. Der Mietspiegel hat Geltung für 1,4 Millionen Wohnungen des Berliner Gesamtwohnungsbestandes von 1,9 Millionen. Hiervon liegen ca. 450.000 Wohnungen in den derzeit 57 Milieuschutzgebieten in Berlin. Herr Schirmacher schildert den fortgesetzten Kampf der „Deut-

sche Wohnen“ und der „Vonovia“ gegen die Wirksamkeit des Mietspiegels im Berichtszeitraum.

Der Berliner Mietspiegel 2019 konnte nach 22 Arbeitstagen der Arbeitsgruppe Mietspiegel (im Vergleich 30 Tagungen für den Mietspiegel 2017) erstellt werden. Herr Schirmacher führt das auf ein dem Berliner Mietspiegel 2019 zugrunde liegendes computerbasiertes neues System der Wohnlagenermittlung zurück. Im Ergebnis wurden 78% der Wohnlagenzuordnungen des Berliner Mietspiegels 2017 übernommen, in 22% führt der Berliner Mietspiegel 2019 zu abweichenden Neuzuordnungen. Von ca. 15.000 Wohnungsrückläufen sind knapp 11.000 Wohnungen in die Datengrundlage des Berliner Mietspiegels 2019 eingeflossen, hierbei 35% neu vermietete Wohnungen.

Herr Schirmacher erläutert, welche wohnwerterhöhenden Merkmale aus der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017 mieterefreundlichere Einschränkungen erfahren haben. Nicht zuletzt durch Bemühungen der Vertreter des Mieterschutzbund Berlin e.V. ist es gelungen, die Unterzeichnung aller an der Erstellung des Berliner Mietspiegels beteiligten Verbände am erarbeiteten Mietspiegel 2019 zu erreichen, was für die kommende Geltungsperiode zu noch größerer Akzeptanz des Berliner Mietspiegels führen wird.

TOP 5

Rechtsanwalt Müller-Degenhardt erteilt Frau Rechtsanwältin Rönnbeck das Wort für den Jahres-

bericht für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018.

Der Verein erlangt einen weiteren Zuwachs des Mitgliederbestandes auf nunmehr 40.000 Mitglieder.

Der Verein erwirtschaftete Erlöse von über 1.808.000,00 €. Hier-von entfallen 1.722.000,00 € auf Beitragseinnahmen, welche sich mit 621.000,00 € auf die Hauptgeschäftsstelle, 449.000,00 € auf die Geschäftsstelle Torstraße, 443.000,00 € auf die Geschäftsstelle Neukölln und 208.000,00 € auf die Geschäftsstelle Wedding verteilen. Die größte Position des Ausgabenhaushaltes lag bei 525.000,00 € Kosten der Rechtsberatung. Frau Rönnbeck verweist auf die erweiterten Zeiten im Beratungsangebot einschließlich der Telefonberatung. Die vom Verein angebotene Rechtsberatung erstreckt sich seit dem Jahre 2018 durch eine Kooperation mit dem Bezirksamt Mitte auch auf eine Vertretung des Mieterschutzbund Berlin e.V. in den vom Senat angebotenen bezirklichen Beratungsstellen. Hier berät der Verein in der Lützowstraße in bezirkseigenen Räumlichkeiten.

Die Personalaufwendungen einschließlich der Sozialausgaben betrugen rund 500.000,00 €.

Weitere betriebliche Aufwendungen in Höhe von 123.000,00 € wurden für die Erstellung der Mitgliederzeitschrift erbracht, zuzüglich 26.000,00 € für die redaktionelle Arbeit. Die Mietkosten für sämtliche Filialen und das Wohngeld für die Räumlichkeiten in der Konstanzer Straße beliefen sich auf ca. 90.000,00 €.

Bürokosten beliefen sich auf 114.000,00 €, Energiekosten auf 31.000,00 €.

Für Fremdleistungen wurden rund 40.000,00 € aufgebracht.

Instandhaltungs- und Reparaturkosten beliefen sich insgesamt auf ca. 8.000,00 €.

Miet- und Wartungsverträge wurden mit ca. 44.000,00 € bezahlt, Strom- und Reinigungskosten betrugen rund 10.000,00 €. Steuerberatungskosten beliefen sich auf 21.000,00 €.

Hieraus ergibt sich ein Aufwand von 1.612.510,00 €, woraus ein Überschuss des Vereins in Höhe von 196.000,00 € für den Berichtszeitraum erwachsen ist. Dieser Überschuss wird für Investitionen im neuen Geschäftsjahr verwandt.

TOP 6

Der Rechnungsprüfer, Rechtsanwalt Ulrich Zipse, verliest den Rechnungsprüfungsbericht mit dem Er-

gebnis, dass die Prüfung keinen Anlass zu Beanstandungen ergab.

TOP 7

Auf der Grundlage des Geschäftsberichts und des Rechnungsprüfungsberichts wird der Vorstand durch die Mitgliederversammlung, bei Enthaltung der Mitglieder des Vorstandes und einer weiteren Enthaltung, ohne Gegenstimme entlastet.

TOP 8

Die Versammlung schließt mit einer Diskussion über den Bericht von Rechtsanwalt Müller-Degenhardt über den Stand der ersten Stufe des Volksbegehrens, in welcher 20.000 unterstützende Unterschriften für den Fortgang in die Stufe 2 erforderlich sind. Zwei Mitglieder fordern eine aktive Unterstützung der Volksinitiative durch den Mieterschutzbund Berlin e.V. Herr Müller-Degenhardt stellt hiernach in Aussicht, Kontakt zu den Initiatoren des Volksbegehrens aufzunehmen, um die organisatorische Mithilfe des

Vereins bei der Unterschriftenaktion zu prüfen (Auslage in den Geschäftsstellen/Vereinsorgan Mieterschutz als Stimmenabgabeträger). Im Rahmen der Aussprache wird die avisierte Wohngelderhöhung einerseits als sozial-politische Unterstützungsmaßnahme begrüßt, aber auch die Gefahr eines dadurch beförderten weiteren Preisantriebs gesehen.

Herr Müller-Degenhardt schließt die Versammlung um 18.55 Uhr, mit nochmaligem Dank an die erschienenen Mitglieder.

Vorstandsvorsitzender
Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt

Protokollführer
Rechtsanwalt Bernhard Zuther



Ratgeber der Verbraucherzentrale:

Bärenstarke Kinderkost



Buch, 16,90 Euro
E-Book: 13,99 Euro PDF (8.17 MB)

- Brauchen Kinder eine Extra-wurst?
- Richtig essen lernen
- Lebensmittelkunde
- Tipps zur Organisation und Vorbereitung
- Rezepte, Rezepte, Rezepte

Der Longseller zur Kinderernährung mit über 200.000 verkauften Exemplaren – jetzt in der 14. Auflage in größerem Format: Lese-freundlich und übersichtlich, mit vielen neuen und unkomplizierten Rezepten für den Familienalltag.

Wer für Kinder kocht, steht in der Verantwortung: Schmecken soll es – nicht nur den Kindern – und gesund muss es sein. Dass eine abwechslungsreiche Familienkost und ausgewogene Kinderernährung nicht kompliziert oder aufwendig sein müssen, zeigt dieser Ratgeber. Bärenstarke Kinderkost informiert über die verschiedenen Lebensmittelarten, warum „süß“ ein besonderer Geschmack ist, und wie das tägliche Kochen organisiert werden kann, damit auch Zeit für anderes bleibt.

Achtung Zucker!



Buch, 14,90 Euro
E-Book: 11,99 Euro PDF (986 KB)

- Basiswissen Zucker: Wie viel Zucker braucht der Körper und wie verwertet er ihn?
- Zuckerfallen: So tarnt die Lebensmittelindustrie den hohen Gehalt an Zucker
- Zuckerarme Rezepte für Frühstück, Salate, Backwaren, Desserts und mehr

Wie viel Zucker ist gesund? Wo versteckt er sich? Und wie ersetzt man ihn sinnvoll? Zucker ist süß und schmeckt gut – und wir alle essen viel zu viel davon. Dieser informative Ratgeber schafft Klarheit.

www.ratgeber-verbraucherzentrale.de oder Bestell-Telefon: 0211-38 09 555

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. 6, 9: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken:
S. 7: Verbraucherzentrale
S. 9, 10: Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung

© Fotos:
Titelseite: lenalensen auf Pixabay
S. 2: Abaris, S. 2, 22: Schiwago,
S. 23: Patrice77, Jens Burkardt-Plückhahn
fotolia:
S. 14: Blackosaka, S. 15: m.schuckart,
S. 20: JiSign

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

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 22.05.2019

Berliner Mietspiegel 2019 - Arbeit der Mietspiegelkommission

Berlin ist eine Mieterstadt. Bei einem Gesamtbestand von 1,9 Millionen Wohnungen gibt es 1,63 Millionen Mietwohnungen. Das sind 86 %. In München und Hamburg beträgt der Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand rund 75 %. Im Bundesdurchschnitt betrug die Mietwohnungsquote 2018 rund 57 %. Die Eigentumsquote ist in Deutschland europaweit die niedrigste. Gründe hierfür können sein, dass Eigentum in Ballungsgebieten sehr teuer ist und Mieter beim Wohnungswechsel flexibler sind.

Für knapp 1,4 Millionen Wohnungen des Berliner Mietwohnungsbestandes ist der Berliner Mietspiegel anwendbar. Der Mietspiegel gilt nicht für selbstgenutztes Wohneigentum, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Reihenhäusern und Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2018 bezugsfertig geworden sind, sowie preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung (selten).

Die Bedeutung des Berliner Mietspiegels ist immens. Er ist nämlich nicht nur ein Instrument für Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen, sondern zudem im Rahmen der seit dem 01.06.2015 berlinweit geltenden Mietpreisbremse das maßgebliche Kontrollinstrument zur Prüfung, wie hoch die Miete bei der Wiedervermietung sein darf.

Auf einer Pressekonferenz am 13.05.2019 wurde der Berliner Mietspiegel 2019 von der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher vorgestellt. Unter Federführung dieser Senatsverwaltung war er wie auch schon der Mietspiegel 2017 in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel von der in Hamburg ansässigen F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH entwickelt wor-

den. Es handelt sich um eine Fortschreibung des Mietspiegel 2017, der seinerseits eine Neuerstellung darstellte. Lediglich alle vier Jahre muss der Mietspiegel neu erstellt werden.

Der Berliner Mietspiegel 2019 weist eine gute Datengrundlage auf. Zur Datenerhebung wurden Mieter bzw. Vermieter von 155.915 Wohnungen angeschrieben. Es gab einen Rücklauf für 15.062 Wohnungen. Nach Bereinigung flossen die Daten von 10.948 Wohnungen in den Mietspiegel ein.

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel, an der unter Leitung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen neben dem Mieterschutzbund Berlin zwei weitere Mieterverbände, nämlich der Berliner Mieterverein und die Berliner Mietergemeinschaft, drei Vermieterverbände und als beratend Mitwirkende ein Mietensachverständiger, das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und der Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit beteiligt waren, hat zur Nachbereitung des Mietspiegels 2017 und zur Erstellung des Mietspiegels 2019 insgesamt 22 Mal getagt. Die vorhergehende Kampagne erforderte noch 30 Sitzungen.

Die Reduzierung der Sitzungszahl wurde maßgeblich dadurch beeinflusst, dass sich die Methodik zur Wohnlageeinstufung grundlegend änderte. Der Berliner Mietspiegel weist die Wohnlagen einfach, mittel und gut auf. Die Einstufung beruhte bis zum Berliner Mietspiegel 2017 auf der flächendeckend für die ganze Stadt in den 1990er Jahren erhobenen Zuordnung. Die Aktualisierung der Wohnlage erfolgte für jeden Mietspiegel aufgrund eines Einwendungssystems. Die von Vermietern oder Mietern geltend gemachten Einwendungen wurden jeweils von dem Erhebungsinstitut bearbeitet und der Arbeitsgruppe Mietspiegel zur Entscheidung vorgelegt. Dies erforderte einen erheblichen Sitzungsaufwand.

Für den Mietspiegel 2019 wurde die Wohnlageeinstufung völlig neu erstellt, und zwar einzig aufgrund eines nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodells. Dabei wurde ein aus 20 Indikatoren bestehendes, öffentlich verfügbares Datenset erhoben, und unter Anwendung des mathematisch/statistischen Modells der Diskriminanzanalyse aufbereitet, geprüft und plausibilisiert. Die Änderung der Wohnlagezuordnung hatte zur Folge, dass immerhin noch 78 % der Wohnlagen der alten Festlegung entsprechen.

Die von der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bekannte Eingabemaske zur Beantragung der Änderung von Wohnlageneinstufungen wurde als Folge der maschinellen Erhebung der Wohnlagen abgeschaltet.

Der Berliner Mietspiegel 2019 wurde wiederum nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen statistischen Repräsentativerhebung erarbeitet und stellt daher einen qualifizierten Mietspiegel dar.

Ein Angriffspunkt in der Vergangenheit waren die Wohnlageänderungen (Einwendungssystem). Durch die Umstellung auf die datengestützte maschinelle Wohnlagenerhebung darf gehofft werden, dass diese Angriffe Geschichte sind.

Qualifizierten Mietspiegeln kommt im Unterschied zu einfachen Mietspiegeln eine besondere Funktion zu: Für Mieterhöhungsverlangen gilt nämlich die Vermutung, dass die in einem solchen Mietspiegel

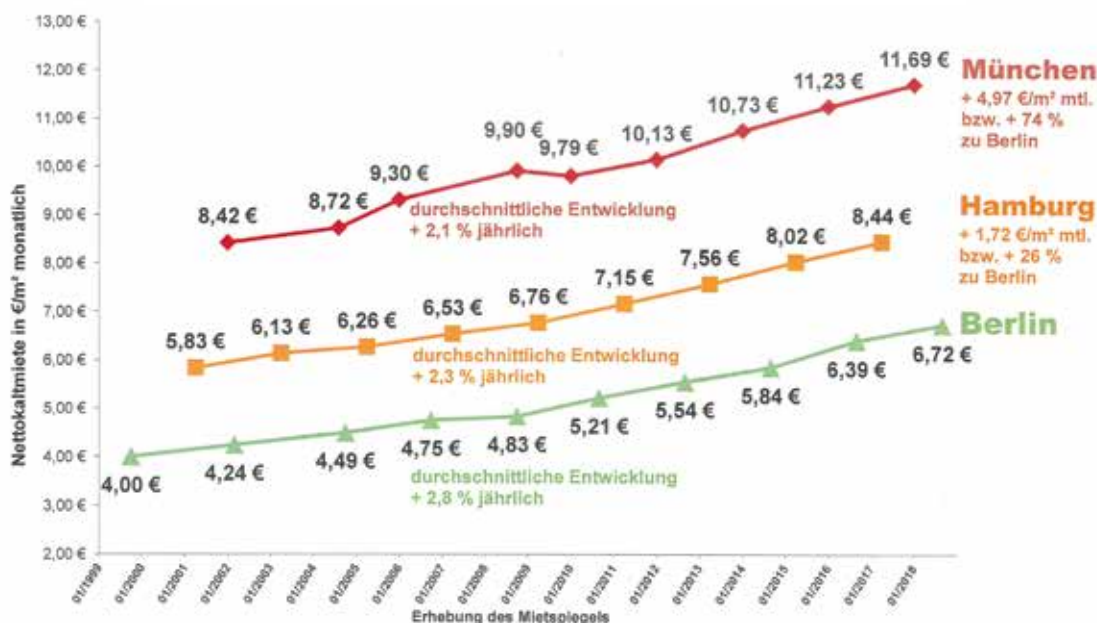
genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen. Sie sind aufgrund ihrer Vermutungswirkung daher noch besser als einfache Mietspiegel geeignet, in gerichtlich ausgetragenen Mieterhöhungsstreitigkeiten die Einholung eines teuren Sachverständigen-gutachtens zu vermeiden. Außerdem müssen die Mietspiegelwerte für eine vom qualifizierten Mietspiegel erfasste Wohnung dem Mieter im Mieterhöhungsverlangen auch dann mitgeteilt werden, wenn sich der Vermieter auf ein anderes Begründungsmittel (Vergleichswohnungen, Sachverständigen-gutachten) beruft.

Der Mietspiegel beruht auf den zum Stichtag des 01.09.2018 erhobenen Daten. Geht ein Mieterhöhungsverlangen nach diesem Stichtag zu, ist der Mietspiegel 2019 heranzuziehen, auch wenn er im Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens noch gar nicht veröffentlicht und daher seine Werte nicht bekannt waren. Die damit einherschreitende Unsicherheit lässt sich leider nicht vermeiden.



Der Berliner Mietspiegel ist ein Tabellenmietspiegel. Davon zu unterscheiden ist der Regressionsmietspiegel, bei dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete aus einer Grundmiete für unterschiedliche Baujahre und Wohnungsgrößen sowie Zuschlägen für Wohnlage und Ausstattung zusammensetzt. Demgegenüber sind in einem Tabellenmietspiegel die Vergleichsmieten nach Wohnlagen, Baujahr und Ausstattung tabellenmäßig angeordnet. Der Regressionsmietspiegel führt im Gegensatz zum Tabellen-

Entwicklung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten in München, Hamburg und Berlin



Durchschnittliche Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten Berliner Mietspiegel 2000 bis 2019



mietspiegel zu einer punktgenauen Vergleichsmietenberechnung. Allerdings ist der Berliner Mietspiegel aufgrund der Orientierungshilfe mit ihren zahlreichen wohnwertbildenden Merkmalen ebenfalls zu einer punktgenauen Vergleichsmietenberechnung geeignet, ist von daher also mit einem Regressionsmietspiegel vergleichbar.

Der Berliner Mietspiegel 2017 war nicht von allen Verbänden getragen worden. Ausgeschert waren der Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine und der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg. Der Grund lag darin, dass diese Verbände mit der damals geänderten Berücksichtigung von Mietwerten nicht einverstanden waren.

Die erhobenen Mietspiegelwerte werden zunächst einer Extremwertbereinigung unterworfen. Sodann werden nicht etwa alle danach verbleibenden Mietwerte berücksichtigt, sondern es werden in den Mietspiegelfeldern oben und unten noch weitere Mietwerte abgeschnitten. Die variable Spanne (2/3- bis 3/4-Spanne), die noch im MSP 2015 Anwendung

fand, wurde für den Mietspiegel 2017 auf eine feste 3/4-Spanne umgestellt (25 % der Mietwerte werden abgeschnitten, und zwar unten und oben jeweils 12,5 %). Dies war zwischen den Verbänden äußerst umstritten und hat letztlich den Ausschlag dafür gegeben, dass die beiden genannten Vermieterverbände den Berliner Mietspiegel 2017 nicht mitgetragen haben.

Der Berliner Mietspiegel 2019 hingegen wurde von allen beteiligten Verbänden einvernehmlich verabschiedet. Dies gibt zur Hoffnung Anlass, dass die Wirksamkeit des Mietspiegels von Vermietern nicht mehr oder zumindest nicht mehr so häufig angegriffen wird.

Hervorgetan hatte sich insoweit die Deutsche Wohnen. In der Pressekonzferenz zum Berliner Mietspiegel 2019 erklärte Senatorin Lompscher, sie habe an den Vorstandsvorsitzenden Zahn der Deutsche Wohnen geschrieben, dass sie davon ausgehe, dass der Berliner Mietspiegel 2019 nicht in Zweifel gezogen werde, weil alle an seiner Erstellung in der Arbeitsgruppe beteiligten Vermie-

terverbände ihn anerkannt hätten. Die Reaktion ließ nicht lange auf sich warten. In der Berliner Zeitung vom 15.05.2019 war zu lesen, dass der Finanzchef der Deutsche Wohnen, Philipp Rosse, gerügt habe, dass die Mietspiegelwerte zu niedrig seien. Sie würden die Marktentwicklung nicht angemessen abbilden.

Dabei hat die Deutsche Wohnen nicht zu klagen, denn Pressemitteilungen war zu entnehmen, dass der Konzerngewinn im 1. Quartal 2019 im Vergleich zum 1. Quartal 2018 um 7,4 % auf 111 Millionen € anstieg.

Auch sonst gibt es für die Vermieterseite eigentlich keinen Grund zum Klagen. So betrug im Mietspiegel 2015 die gewichtete Durchschnittsmiete 5,84 €/m², im Mietspiegel 2017 waren es 6,39 €/m² und im Mietspiegel 2019 6,72 €/m². Der Anstieg hat sich also von 0,85 €/m² auf 0,33 €/m² innerhalb von zwei Jahren verlangsamt. Der Anstieg betrug im Vergleich der Mietspiegel 2017 und 2019 jedoch immer noch 2,5 % pro Jahr, was ganz erheblich über dem Anstieg der Verbraucherpreise für Berlin liegt.

Berliner Mietspiegel 2019 - Daten und Fakten

Der mit Spannung erwartete Berliner Mietspiegel 2019 ist am 13. Mai 2019 auf der Pressekonferenz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgestellt und im Berliner Amtsblatt veröffentlicht worden. Alle zwei Jahre wird er durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel unter Vorsitz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellt. Er gilt für circa 1,4 Millionen Berliner Mietwohnungen.

In der Arbeitsgruppe Mietspiegel sind jeweils drei Mieter- und drei Vermieterverbände vertreten:

Berliner Mieterverein e.V., Berliner MieterGemeinschaft e.V., Mieterschutzbund Berlin e.V., BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V., Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V..

Erstmals seit 2013 wurde der Berliner Mietspiegel 2019 von allen Verbänden der Arbeitsgruppe anerkannt. Dies gibt durchaus Anlass zur Hoffnung, dass in Bezug auf den Berliner Mietspiegel 2019 rechtliche Bedenken bezüglich des Qualifikierungsmerkmals nicht greifen. In der Vergangenheit war diesbezüglich häufig gestritten worden. Jedoch haben auch in diesem Jahr einzelne Vermieter – allen voran die Deutsche Wohnen – angekündigt, den Berliner Mietspiegel 2019 nicht anerkennen zu wollen.

Parallel zu den Erhebungen zur Miethöhe wurden – wie auch bereits in den Vormietspiegeln – Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskosten abgefragt und ausgewertet. Basis der Datenerhebung waren dabei die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2017. Somit findet sich auch im Berliner Mietspiegel 2019 erneut eine Betriebskostenübersicht. Damit ist eine wichtige Orientierung bezüglich der Höhe in Berlin üblicher Nebenkosten gegeben.

Zu den Fakten:

Die gewichtete Durchschnittsmiete nettokalt liegt laut Berliner Mietspiegel 2019 bei 6,72 €/m² monatlich. Dies bedeutet – wenn auch in abgeschwächter Form – erneut ein Anstieg um ca. 2,5 Prozent jährlich bzw. 0,17 €/m².

Hilfreich waren dabei die Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die die Mieterhöhungsmöglichkeit auf 2 Prozent pro Jahr begrenzt, die Erhöhung des Wohnungsbestandes in kommunaler Hand und die Ausweitung der Anzahl der Milieuschutzgebiete. Immerhin sind berlinweit 57 Milieuschutzgebiete festgelegt. Dies betrifft 460.000 Wohnungen, in denen über 873.020 Menschen leben.

Eine Besonderheit des Berliner Mietspiegels 2019 ist die modifizierte Einstufung der Wohnlagen durch ein statistisches Verfahren. War die Wohnlageneinordnung bei den Vorgängermietspiegeln jeweils lediglich bei Vorliegen eines Änderungsantrages von Mietern oder Vermietern geprüft worden, wurden nun die Wohnlagen flächendeckend nach objektiven Kriterien analysiert und entsprechend eingeteilt. In vielen Fällen führt dies zu einer Neueinordnung. Im Ergebnis kann dann ein neues Mietspiegelfach anzusetzen sein, welches eine deutlich höhere ortsübliche Vergleichsmiete ausweist. Der statistisch ermittelte Wert des durchschnittlichen Mie-

tenanstiegs um ca. 2,5 Prozent ist daher doch mit Vorsicht zu genießen.

Allgemeines:

Der Berliner Mietspiegel 2019 ist eine Übersicht über die in Berlin am 1.9.2018 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Er gilt damit für alle ab diesem Zeitpunkt zugegangenen Mieterhöhungen.

Der Mietspiegel soll die finanzielle Wohnungsmarktsituation erfassen. Dazu werden Mietänderungen und Neuvermietungen der zurückliegenden vier Jahre betrachtet. Nicht berücksichtigt sind Mieten für geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung, für nach dem 31.12.2017 fertiggestellte Neubauwohnungen, Wohnungen in Ein-, Zwei-Familien- und Reihenhäusern sowie Wohnungen ohne Innen-WC.

Der Berliner Mietspiegel 2019 ist ein fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen primärstatistischen Repräsentativerhebung (Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2017) erstellt.

Soweit der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2019 Angaben für eine Wohnung enthält, für die der Ver-

mieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) verlangt, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die Angaben des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2019 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB).

Der Berliner Mietspiegel 2019 ist im Berliner Amtsblatt vom 13. Mai 2019 veröffentlicht. Zudem erstellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine Broschüre zum Berliner Mietspiegel 2019, die in der Senatsverwaltung am Standort Württembergische Str. 6, in den Bezirksämtern

und bei allen beteiligten Verbänden kostenfrei erhältlich ist.

Der Berliner Mietspiegel 2019 und der Mietspiegel-Abfrageservice sind auch im Internet abrufbar unter www.berlin.de/mietspiegel.

Statistische Auswertung des Vergleichs der Mittelwerte Berliner Mietspiegel 2017 und Berliner Mietspiegel 2019

Baualtersklassen

bis 1918	durchschnittlich	+ 8,59 %
1919 - 1949	durchschnittlich	+ 5,44 %
1950 - 1964	durchschnittlich	+ 1,04 %
1965 - 1972	durchschnittlich	+ 1,36 %
1973 - 1990 (West)	durchschnittlich	+ 4,36 %
1973 - 1990 (Ost)	durchschnittlich	+ 1,36 %
1991 - 2002	durchschnittlich	+ 6,29 % (bei 9 Werten)
2003 - 2017	durchschnittlich	+ 11,44 % (bei 9 Werten)

Wohnflächen

Bis unter 40 m ²	durchschnittlich	+ 4,37 %
40 m ² - 60 m ²	durchschnittlich	+ 5,54 %
60 m ² - 90 m ²	durchschnittlich	+ 4,08 %
90 m ² und mehr	durchschnittlich	+ 4,60 %

Wohnlagen

einfache Wohnlage	durchschnittlich	+ 8,98 %
mittlere Wohnlage	durchschnittlich	+ 2,57 %
gute Wohnlage	durchschnittlich	+ 2,43 %

Die fünf stärksten Steigerungen

1. bis 1918	gute Wohnlage	bis unter 40 m ²	+ 37,67 %
2. 2003 - 2017	einfache Wohnlage	40 m ² - 60 m ²	+ 36,59 %
3. 2003 - 2017	einfache Wohnlage	60 m ² - 90 m ²	+ 27,25 %
4. 1919 - 1949	einfache Wohnlage	bis unter 40 m ²	+ 20,93 %
5. 1973 - 1990 (West)	einfache Wohnlage	60 m ² - 90 m ²	+ 18,79 %

Die fünf stärksten Absenkungen

1. 1973 - 1990	gute Wohnlage	40 m ² - 60 m ²	- 12,13 %
2. 1973 - 1990	gute Wohnlage	bis unter 40 m ²	- 11,32 %
3. 1973 - 1990	gute Wohnlage	60 m ² - 90 m ²	- 7,17 %
4. 1973 - 1990 (Ost)	gute Wohnlage	90 m ² und mehr	- 5,51 %
5. 1973 - 1990 (West)	mittlere Wohnlage	bis unter 40 m ²	- 4,33 %

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.



Zu meiner Mietwohnung gehört ein sehr schöner Balkon, den ich mit meiner Familie auch sehr gern nutze. Bedauerlicherweise ist es jedoch so, dass der über uns wohnende Nachbar sich häufig so weit über die Balkonbrüstung beugt, dass er uns beobachten kann. Ich gehe davon aus, dass dahinter tatsächlich Absicht steckt. Was kann ich tun?

ANJA R., BERLIN

Wenn der Nachbar allzu neugierig ist und sich ständig über die Balkonbrüstung lehnt, um die anderen Mieter zu beobachten, kann man wenig dagegen tun. Ein Hausfriedensbruch liegt darin nicht. Es ist daher nicht möglich, dieses Verhalten gerichtlich verbieten zu lassen. Allenfalls dann, wenn der Nachbar ernstlich beabsichtigt, Ihren Balkon zu betreten oder dies tatsächlich tut, bestehen juristische Handlungsmöglichkeiten. Auch Maßnahmen auf Grundlage des Gewaltschutzgesetzes sind denkbar, wenn das Verhalten Ihres Nachbarn in Richtung „Stalking“ geht. Im Übrigen hilft nur, den Nachbarn freundlich, aber bestimmt anzusprechen und eigene Sichtschutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist Vorsicht geboten: Einige Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Vermieters. ■



Der derzeitige private Eigentümer meiner Mietwohnung hat mir vor einigen Tagen offeriert, dass er die Wohnung verkaufen wollte. Es gäbe da schon einen Interessenten, mit dem er in nächster Zeit zu einer Wohnungsbesichtigung vorbeikommen möchte. Aus Angst vor einer Eigenbedarfskündigung trage ich mich mit dem Gedanken, die Wohnung selbst zu kaufen. Ist es richtig, dass ich als Mieter ein Vorkaufsrecht habe?

SEBASTIAN F., BERLIN

Ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters einer Wohnung besteht nach § 577 Abs. 1 BGB nur dann, wenn nach Überlassung der Mieträume an den Mieter Wohnungseigentum begründet wurde und die Wohnung nicht an einen Familienangehörigen oder Angehörigen des Haushalts des Vermieters verkauft werden soll. War die Wohnung zum Zeitpunkt der Anmietung bereits eine rechtlich selbstständige Eigentumswohnung Ihres Vermieters besteht ein Vorkaufsrecht lediglich bei einer entsprechenden (miet-)vertraglichen Vereinbarung, die jedoch in der Praxis sehr selten ist. ■



Ich habe die Abrechnung über die Betriebskosten des Jahres 2018 von meinem Vermieter erhalten. Bei genauerer Prüfung stellte ich fest, dass der Vermieter in der Kostenaufstellung einen Betrag für die Reinigung des Schornsteins berücksichtigt. Ich wohne bereits fünf Jahre in der Wohnung. Bisher sind diese Kosten nicht abgerechnet worden. Darf der Vermieter dies nun plötzlich tun?

HELMUT N., BERLIN

Bei den Kosten für die Reinigung des Schornsteins handelt es sich um grundsätzlich zulässige Betriebskosten nach § 2 Nr. 12 BetrKV, die dann auf den Mieter umgelegt werden können, wenn dies mietvertraglich vereinbart ist. Zunächst sollten Sie daher in Ihren Mietvertrag schauen! Allein der Umstand, dass der Vermieter – obgleich mietvertraglich geregelt – diese Kosten in den hier zurückliegenden Jahren nicht berücksichtigt hat, führt nicht dazu, dass er dies nun nicht mehr tun kann. Zu einem Zeitpunkt hinzutreten müssen Umstände, aus denen sich schließen ließe, dass der Mietvertrag in diesem Punkt abgeändert ist bzw. dass der Vermieter auf die Umlage dieser Kosten gänzlich verzichtet. Anhaltspunkte für einen derartigen rechtlichen Bindungswillen des Vermieters bestehen jedoch häufig nicht. ■

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.



Ortsübliche Vergleichsmiete, Sachverständiger

Leitsätze:

a) Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen, dessen Unterstützung sich der Tatrichter bedient, kommen unterschiedliche wissenschaftliche Bewertungsmethoden in Betracht. Die Wahl einer bestimmten Bewertungsmethode ist generell dem – sachverständig beratenen – Tatrichter vorbehalten und im Revisionsverfahren nur eingeschränkt überprüfbar, nämlich darauf, ob das Berufungsurteil insoweit gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt oder sonst auf rechtsfehlerhaften Erwägungen beruht.

b) Ermittelt der Tatrichter die ortsübliche Vergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigen, ist eine in jeder Hinsicht vollständige Mitteilung der Anschriften der Vergleichswohnungen im Gutachten nur dann geboten, wenn diese Angaben für eine Überprüfung des Gutachtens praktisch unentbehrlich wären.

c) Ein angemessenes Verhältnis von Neuvermietungen und Änderungen von Bestandsmieten, welches gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde zu legen ist, ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn der Tatrichter Bestandsmietenänderungen im maßgeblichen Vierjahreszeitraum nicht oder nur in einem vernachlässigbar geringen Umfang in die Bewertung einbezieht.

d) Ergibt sich auch nach Berücksichtigung der gesetzlichen Wohnwertmerkmale der vom – sachverständig beratenen – Tatrichter herangezogenen Vergleichswohnungen eine breite Streuung der für diese Wohnungen gezahlten Mieten, darf die ortsübliche Einzelvergleichsmiete nicht mit dem oberen Wert dieser Streubreite gleichgesetzt werden. Denn es ist nicht sachgerecht, eine solche breite Marktstreuung, die nicht auf den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen beruht, einseitig dem Vermieter zu Gute kommen zu lassen.

In diesen Fällen obliegt es dem Tatrichter, innerhalb dieser Streubreite die Miete zu ermitteln, die der Vermieter als ortsübliche Vergleichsmiete beanspruchen kann. Bei einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum mag es gerechtfertigt sein, die dadurch repräsentierte (gesamte) kleine Bandbreite als ortsübliche Vergleichsmiete anzusehen, so dass der Vermieter in einem solchen Fall die Miete bis zu dem höheren Wert dieser kleinen Bandbreite als ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen kann. Lassen sich Besonderheiten der Verteilung der Vergleichsmieten nicht feststellen, mag es angemessen sein, auf den arithmetischen Mittelwert abzustellen.

BGH, Urteil vom 24.04.2019 – VIII ZR 62/18



Zahlungsverzug, Kündigung

Leitsatz:

Wird der Mieter nach einer Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs rechtskräftig zur Zahlung eines auch für die Kündigung relevanten Mietrückstands verurteilt, sind damit die Voraussetzungen eines Zahlungsverzugs im Zeitpunkt der Kündigung nicht bindend festgestellt.

Trägt der Vermieter in einem auf Zahlung rückständiger Miete gerichteten Prozess vor, der vom Mieter angezeigte – zwischen den Parteien streitige – Mangel sei von ihm während des Verfahrens beseitigt worden, ist diese Behauptung jedenfalls für sich genommen nicht geeignet, den Zweck des vom Mieter – hinsichtlich Höhe und Dauer – in angemessener Weise ausgeübten Leistungsverweigerungsrechts als verfehlt anzusehen. Vielmehr ist in einem solchen Fall über die (streitige) Frage eines ungeachtet der ergriffenen Beseitigungsmaßnahmen fortbestehenden Mangels Beweis zu erheben, weil das Zurückbehaltungsrecht mit der Mangelbehebung entfällt und einbehaltene Mieten sofort zur Zahlung fällig sind.

BGH, Urteil vom 10.04.2019 – VIII ZR 39/18

BGH zu Härtefall bei Eigenbedarfskündigung – Gericht mahnt sorgfältige Sachverhaltsaufklärung an

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat in einem Urteil vom 22.5.2019 – VIII ZR 180/18 seine Rechtsprechung zu der Frage präzisiert, wann ein Mieter nach einer ordentlichen Kündigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte verlangen kann (§ 574 Abs. 1 und Abs. 2 BGB). Vorinstanzen waren das Amtsgericht Charlottenburg (Urteil vom 17. Juli 2017 – 231 C 565/16) bzw. das Landgericht Berlin (Urteil vom 9. Mai 2018 – 64 S 176/17).

Zum Sachverhalt:

Die im Jahr 1937 geborene Beklagte ist seit 1974 Mieterin einer ca. 73 qm großen Dreizimmerwohnung in Berlin, die sie mit ihren beiden über 50 Jahre alten Söhnen bewohnt. Der Kläger, der mit seiner Ehefrau und zwei Kleinkindern bislang zur Miete in einer 57 qm großen Zweizimmerwohnung lebt, hat die Wohnung im Jahr 2015 zwecks Eigennutzung erworben. Der vom Kläger ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung widersprach die Beklagte, weil ihr ein Umzug aufgrund ihres Alters, ihrer Verwurzelung in der Umgebung durch die lange Mietdauer sowie einer Demenzerkrankung, die sich durch den Umzug weiter zu verschlechtern drohe, nicht zumutbar sei. Nach einem Attest leidet die Beklagte an einer Demenz, die seit ca. 1-2 Jahren fortschreite. Sie sei nur noch bedingt in der Lage, Neues zu erlernen und sich in einer neuen Umgebung zurechtzufinden, weshalb ein Umzug mit einer Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes

einhergehen würde. Das LG Berlin hatte zwar die Eigenbedarfskündigung des Klägers für wirksam erachtet, hat jedoch wegen eines von ihm bejahten Härtefalls bestimmt, dass das Mietverhältnis der Parteien auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werde.

Zu den Entscheidungsgründen:

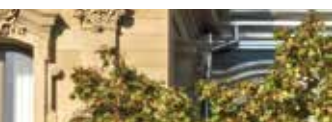
Der Bundesgerichtshof hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur weiteren Sachaufklärung zurückverwiesen, insbesondere zum Bestehen von Härtegründen. Da sowohl auf Seiten des Vermieters wie auf Seiten des Mieters grundrechtlich geschützte Belange (Eigentum, Gesundheit) betroffen sind, sind eine umfassende Sachverhaltsaufklärung sowie eine besonders sorgfältige Abwägung erforderlich, ob im jeweiligen Einzelfall die Interessen des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses diejenigen des Vermieters an dessen Beendigung überwiegen.

Allgemeine Fallgruppen, etwa ein bestimmtes Alter des Mieters oder eine bestimmte Mietdauer, in denen generell die Interessen einer Partei überwiegen, lassen sich nicht bilden. So werden sich etwa die Faktoren Alter und lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden Verwurzelung im bisherigen Umfeld je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken und rechtfertigen deshalb ohne weitere Feststellungen zu den sich daraus ergebenden Folgen im Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich nicht die Annahme einer Härte im

Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB. Werden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels indes ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, haben sich die Gerichte beim Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.

In dem hiesigen Verfahren hat das Berufungsgericht dem Erlangungsinteresse des Klägers rechtsfehlerhaft deshalb („schematisch“) ein geringeres Gewicht beigemessen, weil dieser eine vermietete Wohnung erworben hat. Zudem hat es die Härtefallabwägung im Rahmen des § 574 BGB ohne die gebotene Aufklärung über zu besorgende erhebliche Verschlechterungen des Gesundheitszustandes der Beklagten (Einholung eines Sachverständigengutachtens) vorgenommen.

BGH, Urteil vom 22.5.2019 – VIII ZR 180/18



Zweitwohnung benötigt

Bundesgerichtshof urteilte zur Eigenbedarfskündigung



Vermieter haben grundsätzlich die Möglichkeit, eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Allerdings muss das Objekt vom Eigentümer tatsächlich benötigt werden. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS kann das auch bei einer

geplanten Nutzung als Zweitwohnung möglich sein.

BGH – Aktenzeichen VIII ZR 19/17

Der Fall: Eine Vermieterin kündigte ihren Mietern in Berlin mit der Begründung, sie habe vor, sich

künftig öfter in der Stadt aufzuhalten und benötige zu dem Zweck eine Zweitwohnung. Eine Übernachtung in Hotels oder bei Bekannten sei dafür nicht so geeignet, denn sie bevorzuge einen privaten Wohnbereich, in dem sie sich gemeinsam mit ihrem Ehemann aufhalten könne. Als Beleg für ihre bisherige häufige Anwesenheit legte sie Fahrscheine und Hotelrechnungen aus der Vergangenheit bei.

Das Urteil: Der BGH sah den Eigenbedarf als gegeben an. Es seien von Seiten des Vermieters „ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe“ erforderlich, um eine solche Kündigung von Seiten der Gerichte zu akzeptieren. Dabei komme es immer auf die Würdigung des Einzelfalles an. Hier habe die Tatsacheninstanz einen „detaillierten Vortrag“ der Eigentümerin „zu ihrer beruflichen und privaten Situation“ entsprechend gewürdigt, was nicht zu beanstanden sei.

Mehr Licht

Urteile zu Lampe und Licht

Fällt eigentlich ein Beleuchtungskörper unter die sogenannte Kleinreparaturklausel eines Mietvertrages? Muss also der Mieter bis zu einer bestimmten Summe für Reparaturen bzw. Ersatz aufkommen? Mit diesen Fragen hatte sich das Amtsgericht Zossen (*Aktenzeichen 4 C 50/15*) zu beschäftigen. Es ging um Kosten in Höhe von 43,89 Euro für die Reparatur einer Flurbeleuchtung. Doch hier muss-

te der Mieter nicht aufkommen, denn es handelte sich nach Meinung des Gerichts nicht um einen Gegenstand, der dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sei – so wie Türgriffe und Kocheinrichtungen.

Es mag eine Geschmacksfrage sein, ob man in seiner Wohnung ein Grablicht aufstellt und es anzündet. Eines steht aller-

dings nicht in Frage: Wenn man es schon tut, dann muss man sich um die offene Flamme kümmern. Eine Frau hatte das nicht getan und ein brennendes Grablicht im Schlafzimmer aus den Augen gelassen. Die Kerze war auf das Bett gefallen und hatte es entzündet. Das Kammergericht Berlin (*Aktenzeichen 6 U 199/06*) urteilte, dass die Frau für den Schaden haften müsse.

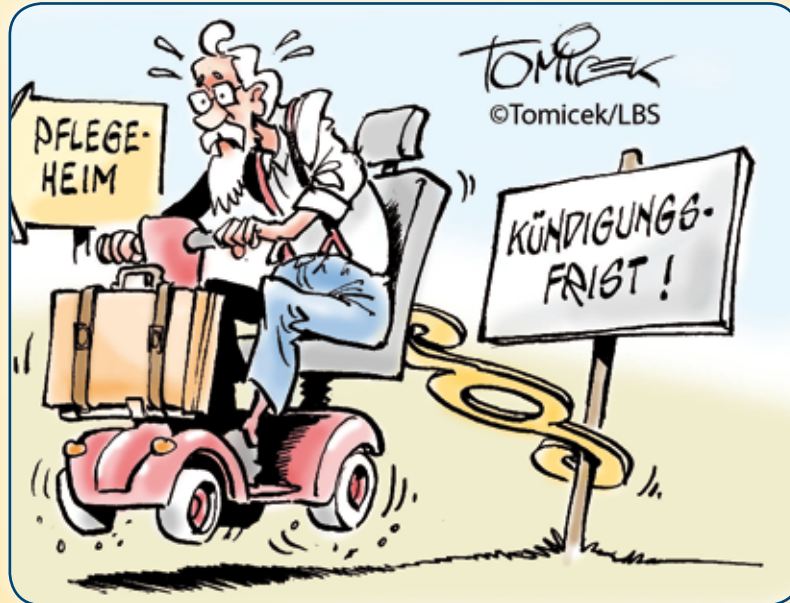
Umzug ins Heim

Gericht wies die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung zurück

Manchmal muss der Umzug in ein Pflegeheim aus gesundheitlichen Gründen relativ schnell erfolgen. Doch selbst in solchen Fällen können Mieter nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ihren Vertrag nicht fristlos kündigen.

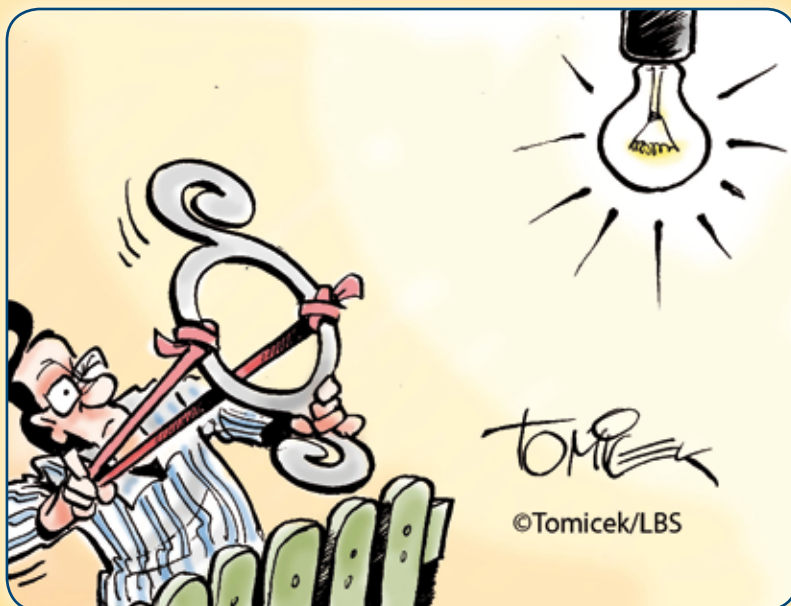
*Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg,
Aktenzeichen 205 C 172/18*

Der Fall: Ein älteres Paar sah sich nicht mehr in der Lage, weiterhin ohne dauerhafte Betreuung in der eigenen Mietwohnung zu bleiben. Kurzfristig nahmen die Betroffenen frei gewordene Plätze in einem Pflegeheim an und kündigten ihren Mietvertrag fristlos sowie ersatzweise fristgemäß. Der Eigentümer akzeptierte die fristlose Kündigung nicht und bestand auf der dreimonatigen ordnungsgemäßen Frist. Den Betrag für die nicht überwiesene Miete zog er von der Kaution ab.



Das Urteil: Dass ein Mieter aufgrund seines Gesundheitszustandes seine Wohnung nicht mehr nutzen könne, rechtfertige noch keine außerordentliche Kündigung, entschied das Amtsgericht Charlottenburg. Krankheit sei ein zum „eigenen Risikobereich zuzuordnender

Umstand“, der sich nicht zu Lasten des Vermieters auf eine Kürzung der Fristen auswirken könne. Die Mieter mussten noch drei Monate zahlen. Allerdings gaben ihnen die Richter den Hinweis, dass es ja grundsätzlich die Möglichkeit gebe, einen Nachmieter zu benennen.



*Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS*

Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile der

Berliner

Gerichte.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteres-

sen auswirken.



Privatisierung von Mietwohnungen im Land Berlin

Leitsatz:

Kein eigenes vertragliches Forderungsrecht der verkaufenden Wohnungsbaugesellschaft auf Durchsetzung einer den Mietern günstigen Gestaltung des Verkaufsprozesses.

Orientierungssatz:

1. Bei einem Vertrag zugunsten Dritter kommt ein „anderer Wille der Vertragschließenden“ im Sinne des § 335 BGB vor allem dann in Betracht, wenn es für den Verpflichteten belastend wäre, zwei Forderungsberechtigten verpflichtet zu sein und ein besonderes Interesse des Versprechensempfängers nicht besteht.

2. Ein besonderes Interesse des Versprechensempfängers an einem eigenen Forderungsrecht gegen den Verpflichteten kann vor allem dann fehlen, wenn der Versprechensempfänger durch andere Rechtspositionen hinreichend geschützt ist und daher der Rechte aus § 335 BGB nicht zusätzlich bedarf.

3. Zur Glaubhaftmachung, ein Notar werde einen Grundstückskaufvertrag vollziehen, obwohl die Fälligkeit des Kaufpreises nach den Vereinbarungen der Vertragsparteien

(hier: mangels zureichender Mitteilung an die vorkaufsberechtigten Mieter nach § 469 Abs. 1 BGB) nicht eingetreten ist.

KG Berlin, Urteil vom 18.04.2019 – 4 U 42/19, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Mietspiegel

Leitsatz:

1. Die Gerichte sind im Zustimmungsprozess nicht befugt, zu Lasten desjenigen, der sich auf die gesetzliche Beweiserleichterung des § 558d Abs. 3 BGB beruft, von den sich aus dem Mietspiegel ergebenden Werten – auf Grundlage eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens – abzuweichen, solange nicht die von einer Partei behauptete Qualifizierung des Mietspiegels im Rahmen einer Beweiserhebung mit negativem Beweisergebnis geklärt oder – bei unstreitiger, bewiesener oder als wahr unterstellter Qualifizierung des Mietspiegels – der Beweis des Gegenteils geführt ist, dass die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete der gesetzlichen Vermutung des § 558d Abs. 3 BGB zuwider nicht zutreffend wiedergeben (hier: Berliner Mietspiegel 2017).

2. Das Berufungsgericht darf die ortsübliche Vergleichsmiete auch dann auf Grundlage eines Mietspiegels bestimmen, wenn das



erstinstanzliche Gericht sie im ersten Rechtszug auf Grundlage eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens ermittelt hat.

LG Berlin, Urteil vom 11.04.2019 – 67 S 21/19, zitiert nach juris



Mietspiegel, bevorzugte Citylage

Leitsatz:

Die im Bezirk Berlin-Mitte in der „Spandauer Vorstadt“ belegenen Wohnungen befinden sich in bevorzugter Citylage i. S. d. Berliner Mietspiegels 2017.

Aus den Gründen:

Der Begriff „bevorzugte Citylage“ kennzeichnet die Lage der Wohnung in einem zentral gelegenen Teilraum der Großstadt Berlin, der sich durch eine besondere Dichte von Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und Restaurants sowie anderen Einrichtungen auszeichnet, die eine über die typische Infrastruktur eines Wohngebiets hinausgehende Bedeutung und Anziehungskraft ins-

besondere auch für in- und ausländische Besucher und Touristen haben.

LG Berlin, Beschluss vom 09.04.2019 – 67 S 50/19, zitiert nach juris



Schriftform,

Kündigungsverzicht

Leitsatz:

1. Das Schriftformgebot des § 550 Satz 1 BGB wird nicht verletzt, wenn der Vermieter im Nachgang zum Abschluss des ursprünglichen Mietvertrages ein handschriftlich unterzeichnetes Schreiben an den Mieter richtet, in dem er auf die bisherigen Vereinbarungen Bezug nimmt und das ein für den Mieter ausschließlich günstiges Angebot auf Änderung des Mietvertrages enthält, sofern der Vermieter auf eine Annahme seines Angebotes durch den Mieter gemäß § 151 Satz 1 Alt. 2 BGB verzichtet hat oder eine Annahmeerklärung des Mieters gemäß § 151 Satz 1 Alt. 1 BGB nach der Verkehrssitte nicht zu erwarten ist (hier: Verzicht auf Eigenbedarfskündigung).

2. Ein entsprechender Kündigungsverzicht bindet den Erwerber gemäß § 566 Abs. 1 BGB.

LG Berlin, Beschluss vom 28.03.2019 – 67 S 22/19, zitiert nach juris



Räumung, Vorenthaltung

Leitsatz:

Der Umstand, dass der Mieter Einrichtungen in der Mietsache nicht

entfernt, kann der Annahme einer Rückgabe dann entgegenstehen und damit eine Vorenthaltung im Sinne von § 546a BGB begründen, wenn wegen des Belassens der Einrichtungen nur eine teilweise Räumung des Mietobjekts anzunehmen ist (hier: Entfernung einer Leichtbaumetallhalle ohne Beseitigung der Fundamente).

KG Berlin, Urteil vom 25.02.2019 – 8 U 6/18, zitiert nach juris



Untermiete,

Zuschlag

Leitsatz:

Der Vergleichsmaßstab für die im Gesetz genannten Kriterien der „Angemessenheit“ und „Zumutbarkeit“ ist stets der betroffene Hauptmietvertrag. Die Gewährung eines Zuschlags kann erforderlich erscheinen, wenn das in diesem Vertrag festgelegte Austauschverhältnis durch die Aufnahme eines Untermieters unzumutbar verschoben wird. Die Inhalte des beabsichtigten Untermietvertrages spielen insoweit keine Rolle. Letzteres gilt auch für die Bemessung der Höhe eines Zuschlags; der Entscheidung der Zivilkammer 18 (LG Berlin, Beschluss vom 7. Juli 2016, 18 T 65/16), wonach ein Anteil (von 20 %) des Untermietzinses anzusetzen ist, ist nicht zu folgen. Abhängig vom Einzelfall erscheint stattdessen ein „allgemeiner Zuschlag“ für erhöhten Aufwand und erhöhte Sachrisiken auf Seiten des Vermieters in einer Größenordnung von 5,00-30,00 Euro pro aufzunehmender Person und Monat erwägenswert. Unabhängig davon kommen erheblich höhere Zuschläge bei konkret drohenden Vermögensnachteilen in Betracht, und zwar insbesondere durch höhere Verbrauchskosten,

wenn diese wegen Geltung einer Bruttomiete nicht umgelegt werden können.

LG Berlin, Urteil vom 19.12.2018 – 66 S 29/18, zitiert nach juris



Mietpreisbremse,

Mietermehrheit

Leitsatz:

1. Bei einer Mietermehrheit ist die Rüge der Überschreitung der preisrechtlich zulässigen Miete gemäß § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB nur wirksam, wenn sie von oder für alle Mieter erhoben wurde.

2. Für die Abgrenzung zwischen umfassender Rechtsberatungs- und bloßer Inkassotätigkeit kommt es darauf an, ob die – den Rechtsanwälten eigentümliche – Aufgabe, umfassenden rechtlichen Beistand zu leisten, so im Hintergrund steht, dass es gerechtfertigt ist, das übertragene Mandat als bloße Inkassotätigkeit zu werten.

LG Berlin, Urteil vom 24.01.2019 – 67 S 277/18, zitiert nach juris

Aktuelles aus Berlin

Mehr Wohnungsbau genehmigt – Neubauprognose nach oben korrigiert – Airbnb muss Auskunft geben – Nördliches Neukölln wird Milieuschutzgebiet – Verschärftes Zweckentfremdungsverbot gilt schon ein Jahr

Steigende Genehmigungszahlen für Wohnungsbau in Berlin

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hat die Baugenehmigungszahlen für das erste Quartal 2019 veröffentlicht. Insgesamt wurden Genehmigungen für 4.840 Wohnungen erteilt. Das ist ein Plus von 11,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Insgesamt wurden 4.242 Wohnungen in Neubauten (+8,0 Prozent) genehmigt, 246 Wohnungen (-34,2 Prozent) in Ein- und Zweifamilienhäusern, 3.800 Wohnungen (+9,4 Prozent) in Mehrfamilienhäusern. Aufgrund von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. Dachgeschossausbau, wurden 598 Wohnungen genehmigt. Das ist eine Zunahme um etwa die Hälfte. Die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen wurden in den Bezirken Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg erteilt.

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften korrigieren Neubauprognose nach oben

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben die Zahl der Wohnungen, die bis

2021 fertiggestellt werden, deutlich nach oben korrigiert. So wurde das für die Legislaturperiode prognostizierte Fertigstellungsvolumen von 24.019 Wohnungen auf nunmehr 26.149 Wohnungen erhöht. Auch die Anzahl der Baubeginne hat noch mal angezogen. Im Zeitraum von 2017-2021 gehen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften von einem Baubeginn von 31.566 Wohneinheiten aus. Die Erhöhung des prognostizierten Fertigstellungsvolumens ist auf die Beschleunigung von Vorhaben (1.108 Wohnungen), die Aufnahme neuer Projekte (444 Wohnungen in zwei Projekten) sowie die Einbeziehung sog. Modularer Unterkünfte (578 Wohnungen) zurückzuführen.

Berlin fordert Auskünfte von Airbnb über zweckfremde Nutzung von Wohnraum

Die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg haben mit Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwick-

lung und Wohnen inhaltlich abgestimmte Auskunftsanordnungen gegenüber Airbnb Irland erlassen.

Die vier Bezirke haben sich an dem wegweisenden Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 13. Dezember 2018 (Az. M 9 K 18.4553) orientiert und auf der Grundlage des Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes Auskünfte über die anonymen Vermieter von Wohnraum als Ferienwohnungen direkt bei Airbnb Irland in Dublin eingefordert. Als Basis für die Anfrage wurden von den Bezirken unter anderem Listen mit genauen Angaben zu Hunderten von Airbnb-Kennungen von Inseraten beigefügt, die falsche oder gar keine Registriernummern erkennen ließen.

Bislang hatte Airbnb Germany GmbH der gesetzlichen Auskunftspflicht entgegen gehalten, dass, wenn überhaupt, nur Airbnb Irland entsprechende Informationen herausgeben dürfe. Airbnb Irland ihrerseits hatte entgegenstehendes irisches Datenschutzrecht vorgeschoben. Das Münchner Verwaltungsgericht hat diese Schutzbehauptung indes nicht gelten lassen.

Die vier Bezirke fungieren mit dieser konzertierten Aktion zunächst als Vorreiter. Sind sie erfolgreich damit, werden die anderen acht Bezirke ebenfalls Auskunftsverlangen an Airbnb Irland stellen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird die Bezirke bei den zu erwartenden Rechtsstreitigkeiten mit Airbnb unterstützen.

Nördliches Neukölln wird flächendeckend zum Milieuschutzgebiet

Die beiden Neuköllner Milieuschutzgebiete Donaustraße/Flughafenstraße sowie Körnerpark bekommen einen neuen Zuschnitt. Damit steht das gesamte mit Wohnungen bebaute Gebiet Neuköllns nördlich des S-Bahn-Rings nun flächendeckend unter Milieuschutz.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen im Sommer 2016 sind Teile der damaligen Untersuchungsgebiete nicht als Milieuschutzgebiet festgesetzt worden. Das betrifft einerseits die Neuköllner Seite der Straße Hasenheide und andererseits den Bereich zwischen Rollbergstraße/Werbellinstraße und Thomasstraße – westlich und östlich wird dieser Teil Neuköllns schon von zwei anderen Milieuschutzgebieten begrenzt.

Nun belegen neue Untersuchungen im Auftrag des Bezirksamtes aber auch in diesen beiden Gebieten ein hohes Verdrängungspotenzial. Vor allem der größere Aufwertungsdruck hat zu einer anderen Einschätzung als in den vergangenen Untersuchungen geführt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 20. März die geänderten Erhaltungsverordnungen beschlossen und mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Ver-



ordnungsblatt am 27. März sind die Änderungen mittlerweile in Kraft getreten.

Verschärfung des Zweckentfremdungs- verbots ist seit einem Jahr in Kraft

Das Land Berlin hat im Interesse der Wohnraumversorgung vor gut einem Jahr das Zweckentfremdungsverbot nochmals verschärft: So wurde erstmals eine Regelung geschaffen, die den Abriss preisgünstigen Wohnraums zur Schaffung teurer Neubauwohnungen einschränkt. Bei einem Abriss von Wohnraum ist nicht nur Ersatzwohnraum zu schaffen, sondern es ist darüber hinaus sicherzustellen, dass der nicht selbst genutzte Ersatzwohnraum zu höchstens 7,92 €/m² vermietet werden darf.

Außerdem darf seit dem eine Nebenwohnung nur noch insgesamt 90 Tage im Jahr als Ferienwohnung vermietet werden. Nach der alten

Rechtslage war eine wirtschaftliche Auslastung durch die zweckfremde Vermietung einer Nebenwohnung als Ferienwohnung so gut wie unbeschränkt möglich.

Neben vielen anderen Neuerungen, die den Vollzug erleichtern, hat Berlin als erstes Bundesland vor einem Jahr eine Registriernummer eingeführt, die zu einer größeren Transparenz bei Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung über Internetplattformen führen soll. Die Nummer ist anzugeben, wenn zum Beispiel bei Airbnb eine Wohnung als Ferienwohnung angeboten wird. Leider weisen viele Anzeigen trotz gesetzlicher Verpflichtung noch keine Registriernummer auf.

Güstrow

in Mecklenburg-Vorpommern

Im Landkreis Rostock liegt die Kreisstadt Güstrow. Von Berlin aus fährt man mit dem RE5 bis Plaaz. Von Plaaz nach Güstrow mit dem Bus RE5. Schneller geht es mit dem Auto über die A24 und die A19. Die Fahrt dauert etwa 2 Stunden und 15 Minuten. Egal welches Verkehrsmittel Sie nutzen, der Ausflug lohnt sich immer.

Güstrow hat etwa 30.000 Einwohner und ist die siebtgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern.

Gegründet wurde die Stadt durch Fürst Heinrich von Rostock um 1219. Das Schweriner Stadtrecht wurde ihr im Jahr 1226 verliehen.

Die Stadt ist vornehmlich bekannt als Residenz der Herzöge von Mecklenburg. Herzog Ulrich von Mecklenburg begann im Jahr 1558 mit dem Bau des Schlosses. Schloss Güstrow ist eines der bedeutendsten Renaissanceschlösser Nordeuropas. Herzog Ulrich von Mecklenburg beauftragte den italienischen Baumeister Franz Paar und den Niederländer Philipp Brandin mit der

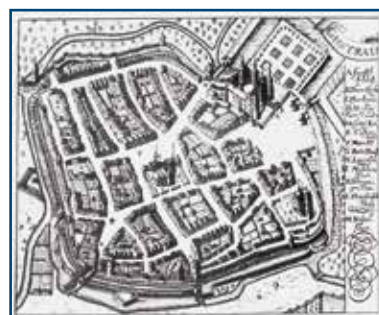
Errichtung und der Ausgestaltung des Schlosses. Hervorzuheben sind die prachtvollen Stuckdecken, die einzigartig sind. Die Festsaaldecke ist mit Jagdszenen nach niederländischen Kupferstichen ausgestattet. Auf der Südseite des Schlosses liegt der Schlossgarten, der zwischen 2011 und 2014 neu in historischer Form angelegt wurde.

Der Garten lässt sich in all seinen Teilen besichtigen. Im Schloss werden derzeit Rekonstruktionsarbeiten durchgeführt, sodass die Besichtigung eingeschränkt ist.

Im Schloss finden regelmäßig Sommerkonzerte statt. So auch am 15.6.2019 die Absolventenverabschiedung der Kreismusikschulen Güstrow.

Über die Schlossbrücke gelangt man in die Güstrower Altstadt. Diese ist weitgehend geschlossen erhalten. Die prächtigen Bürgerhäuser weisen unterschiedlichste Baustile auf. Es finden sich dort auch noch Häuser im Stil der Backsteingotik. Insbesondere ist hier auf die ehemalige Dom-

schule Güstrow hinzuweisen. Diese wurde 1575 bis 1579 erbaut und ist das älteste erhaltene Schulgebäude Mecklenburgs. Der Marktplatz ist großzügig angelegt. Dort befinden



sich die Pfarrkirche St. Marien und das Rathaus. Berühmt ist der spätmittelalterliche Wandelaltar von Jan Borman. Der Altar gilt als Kunstwerk von europäischem Rang.

Nicht weit von der Marienkirche entfernt befindet sich das Güstrower Rathaus. Noch um 1700 bestand



*Bilder (von links):
Dom, Langschiff,
Güstrow 1704,
Landschaft,
Barlach-Engel,
Schloss,
Brunnendetail,
Marktplatz,
NSG Gutower Moor*





dieses Rathaus aus fünf verschiedenen, nebeneinander stehenden Giebelhäusern. Diese wurden miteinander zu einem Baukörper verbunden und erhielten 1798 ihr heutiges Aussehen.

Südlich vom Marktplatz gelegen erhebt sich der Güstrower Dom St. Maria, St. Johannes Evangelista und St. Cäcilia. Der Dom beherbergt den Flügelaltar von Hinrik Bornemann. Im Güstrower Dom befindet sich auch eine Skulptur von Ernst Barlach: „Der Schwebende“. Ein Mahnmahl für die Gefallenen des ersten Weltkrieges. Der Schwebende trägt die Gesichtszüge von Käthe Kollwitz.

Ernst Barlach lebte und arbeitete nahezu 30 Jahre in Güstrow. Er gilt als einer der bedeutendsten Künst-



ler des 20. Jahrhunderts. In der Gertrudenskapelle befindet sich ein Ausstellungsraum, der Skulpturen und Plastiken Ernst Barlachs zeigt.

Güstrow ist umgeben von den Heidebergen sowie einer seen- und waldreichen Umgebung. Güstrow ist als Wohnort sehr gefragt und bei Touristen als Ausflugsort außerordentlich beliebt. Jährlich kommen etwa 150.000 Besucher in die Stadt. Viele verbinden damit auch einen Besuch des in der Nähe gelegenen Naturschutzgebietes „Gutower Moor und Schöninsel“.

Besonders in den Sommermonaten ist solch ein Ausflug zu empfehlen!

G.R.



Guter Rat rentiert sich.

MIETER **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 Gespräches stattfinden.

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

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

Zu folgenden Zeiten:

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

Mieter werben Mieter

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

www.mieterschutzbund.berlin