

Deckel drauf!

Das Berliner Mietengesetz

Seite 5



Sie fragen, wir antworten

S. 13

BGH zu Gebot des rechtlichen Gehörs

S. 15

Das Transparent

S. 20

Ausflugstipp: Wandern im Schlaubetal

S. 22

**Aus der Sicht
eines Rechtsberaters:
Der Untermietzuschlag**

Seite 10



- 2 Editorial
- 4 Internes
- 5 Der Mietendeckel
Das Berliner Mietengesetz –
Planung und Umsetzung,
Kritik und Lob
- 8 Aktuelles aus Berlin
Internetauftritt zu Mietspiegel
ergänzt, Vorkauf in Lichtenberg
und Oberschöneweide, Baubeginn
am „Postamt Lichterfelde“, ...
- 10 Aus der Beratungspraxis
Der Untermietzuschlag
- 12 Impressum/Buchtipps
Ratgeber der Verbraucher-
zentrale: Ausbildung und Studium,
Haushalt im Griff
- 13 Fragen und Antworten
Funktionslose Steckdosen,
Fristen für die Abrechnung,
Möblierte Untervermietung
- 14 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben
- 15 BGH-Urteil
zur Einhaltung des Gebots
des rechtlichen Gehörs
- 16 Miete und Mietrecht
Schlüsselrückgabe, Eigenbedarfs-
kündigungen, Senioren WG darf
bleiben
- 18 Berliner Rechtsprechung
Urteile u. A. zu: Gartenpflege,
Orientierungshilfe im Mietspiegel,
Wahrheitswidriger Vortrag,
Konkurrenzschutz im Gewerbe
- 20 Das Transparent
Solidarität erfordert Geduld
- 22 Ausflugstipp
Eine Mühlenwanderung
durch das Schlaubetal



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

Lassen Sie uns ohne jede Aufgeregtheit und ohne jede Hektik über das Thema Enteignung und den Mietendeckel – der ggf. rückwirkend zum 18. Juni 2019 in Kraft treten soll – naja, man kann ja alles mal versuchen, aus jedem Blickwinkel diskutieren und alle Für und Wider abwägen.

Die einen meinen, mit diesen Überlegungen hätte das Wirtschaftsmodell der ehemaligen DDR doch gesiegt und befürchten den Untergang der sozialen Marktwirtschaft. Richtig ist zunächst, dass mit beiden Eingriffsinstrumenten keine neuen Wohnungen geschaffen werden. Richtig ist aber auch, dass der Senat mit beiden Instrumenten keine Erfahrung hat, dass er beide Instrumente noch nie umgesetzt hat, und dass zu erwarten ist, dass die private Wohnungswirtschaft sich gegen diese Staatseingriffe erheblich zur Wehr setzen wird. Aber wir haben ja eine neue Justizministerin, die einerseits einräumt, dass die Mietpreisbremse weiterentwickelt werden muss, und dass andererseits eine Enteignung auch möglich wäre... wenn, ja wenn es keine anderen Möglichkeiten gibt, die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Diese Darstellungsweise klingt auch nicht besser als das, was die ehemalige Justizministerin Frau Barley in Bezug auf die Mietpreisbremse gesagt hat. Problematisch ist bereits die Ausgangslage. Der Senat ignoriert das Problem der vorliegenden Gesetzeslage. Eine Ländergesetzgebung ist nur solange und soweit möglich, soweit der Bund nicht von seiner Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht hat. Der Bund hat aber das sogenannte Mietpreisbindungsgesetz beschlossen. Damit liegt auf dem Gebiet des bürgerlichen Rechts eine zunächst erschöpfende Regelung für die zulässige Miethöhe vor. Die einzige Möglichkeit wäre, dass der Senat



sich auf die Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen bezieht. Seit der Förderalismusreform steht hier die Gesetzgebungskompetenz allein den Ländern zu. Dies wäre ein Hintertürchen, um einen Mietendeckel als Landesgesetz zu erlassen. Ob diese Auslegung zulässig und möglich ist, werden die Verfassungsrichter klären müssen. Es ist sicherlich nicht übertrieben, wenn man an dieser Stelle zunächst feststellt, dass der Senat in Kenntnis der Entwicklung spät, viel zu spät, tätig wird und ggf. in ein offenes Messer, d. h. in eine nie enden werdende Prozesslawine, geraten wird. Der Senat will mit der 5-jährigen Sperre die Gelegenheit nutzen, um ausreichend neue Wohnungen zu bauen, damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt sich entspannt. So begründet der Senat unter anderem sein Vorhaben. Abgesehen davon kann noch nicht vorhergesagt werden, welchen Einfluss diese Vorgänge auf die private Bauwirtschaft haben werden. Kommen die Investitionen gänzlich zum Erliegen bzw. wird sich die private Wohnungswirtschaft mit Hinblick auf das unsichere Umfeld zurückhalten oder sich gar ein neues Terrain suchen, um sich zukünftig ausschließlich der Errichtung von Büro und Ladengeschäftsflächen zu widmen? In Anbetracht der hohen Geschäftsraumieten ein ebenfalls durchaus lukratives Geschäftsfeld, bis der Kreislauf auch hier wieder von vorne beginnt. Auch hier haben der Senat und die Bundesregierung bisher versagt. Es geht nicht um die Discounter, sondern in erster Linie um die kleinen Ladengeschäfte, die einen Kiez beleben und liebenswert machen. So hat Frankreich in diesem Bereich bereits reagiert und schützt auch die kleineren Ladengeschäfte. Im Übrigen sind beide Folterinstrumente auch nicht geeignet das zu erreichen, was augenblicklich zwingend notwendig wäre. Weder der Mietendeckel noch eine Enteignung führen nämlich dazu, dass die extrem hohen Baulandpreise sinken werden. Bei den jetzigen Bodenpreisen dürfte es kaum möglich sein, überhaupt nur ansatzweise an die Errichtung von sozialem Wohnungsbau zu denken. Bei diesen Preisen lassen sich nur extrem hochwertige Wohnungen mit entsprechend hohen Mieten errichten. Abgesehen davon, dass Neubauwohnungen vom Mietendeckel ohnehin nicht erfasst werden, könnte eine Mietenregulierung auch dazu führen, dass noch mehr Menschen, in der Annahme, dass in Berlin die Mieten der Höhe nach beschränkt sind, gerade deshalb nach Berlin kommen. Auch dies ist ein Argument, das man mit bedenken sollte, wenn man meint, es ginge beim Mietendeckel nur um die Bestandsmiet-

verhältnisse. Es stellt sich auch die Frage, ob man damit nicht eine Ursache schafft, die ggf. dazu führt, dass die Vermieterseite auch gut gemeinte Modernisierungen, Instandsetzungen oder gar Neubauten unterlässt. So besteht beim Verband der Berliner Wohnungsunternehmen die Befürchtung, dass die angepeilten 1,6 Milliarden für den Neubau im Jahre 2019 dann nicht mehr erreicht werden, wenn der Mietendeckel kommt und der nach deren Ansicht auch deshalb keinen Sinn macht, weil die Mieten seit 2012 nur um 3,3 % per anno gestiegen sind und mit durchschnittlich 6,15 Euro pro Quadratmeter deutlich unter dem Mietspiegel (6,72 Euro) liegen. Und wissen Sie, wer sich über die Mietenregulierung, d. h. das Einfrieren der Mieten auf den aktuellen Stand, am meisten freut, natürlich die Mieter, die aufgrund ihrer sozialen Stellung ohnehin mit der aktuellen Miete leben konnten. Die werden bei diesem Geschenk in die Hände klatschen und sagen: Bravo Senat, hast alles richtig gemacht. Hier zeigt sich aber auch ein Grundproblem bei dieser Art der „Förderung“: Den Mietern, die schon in der Vergangenheit „knapsen“ mussten, wird damit nicht geholfen. Ein ähnliches Problem tritt auch auf, wenn der Senat noch häufiger dazu übergeht, sein sogenanntes Vorkaufsrecht wahrzunehmen. Auch hier kommen nur die Mieter in den Genuss einer steuerfinanzierten Wohltat, die gerade zum Zeitpunkt des Erwerbes in diesem Haus wohnen, während andere Mieter – vielleicht nur eine Hausnummer weiter – nach wie vor den dortigen Vermieterbedürfnissen ausgesetzt sind. Abschließend muss man Folgendes doch festhalten: Die groben staatlichen Eingriffsmittel wie Enteignungen ganzer Wohnungsbaukonzerne, weitere Verfeinerung der Mietpreisbremse oder die Einführung eines Mietendeckels – egal auf welcher Rechtsgrundlage – sind staatliche Instrumentarien, die gegen das noch herrschende Wirtschaftssystem ohne jede erkennbare Effizienz gerichtet sind und lassen eine weitere Möglichkeit vollkommen außer Acht. Der Senat hat es bisher nicht geschafft, im Sinne eines Schulterchlusses mit der privaten Wohnungswirtschaft, den Wohnungsbauunternehmen und natürlich mit allen dazugehörigen Senatoren ein gemeinsames Konzept aufzustellen, das im Endergebnis dazu hätte führen können, dass alle beteiligten Kreise an einer Lösung des dringenden gesellschaftlichen Problems hätten mitarbeiten können. Hier ist einiges versäumt worden.

*Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender*



Ankündigung zum Mietendeckel schafft Probleme

Durch die Ankündigung des Berliner Senats der Verabschiedung eines Gesetzes zur Eindämmung weiterer Mietenanstiege (sog. Mietendeckel) ist die Situation im Hinblick auf Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete eskaliert. Wie auch andere Mieterverbände mussten wir die Erfahrung machen, dass die Vermieter aus Besorgnis, die Mieten in den nächsten fünf Jahren nicht erhöhen zu können, noch umgehend – bestenfalls vor dem angekündig-

ten Stichtag zum 18.6.2019 – Mieterhöhungsverlangen an die Mieter übersandten.

Dies führte in unserem Hause dazu, dass wir einen sehr deutlichen Anstieg der Beratungsnachfrage verzeichneten, der uns einiges abverlangte. Nicht nur, dass die Mitarbeiterinnen in den Geschäftsstellen seit Mitte Juni über die Maßen viele telefonische Anfragen zu bewältigen hatten. Auch der zeitliche Vorlauf für einen persönlichen Beratungstermin, wie auch die tägliche Telefonberatung, überstiegen teilweise das Maß dessen, was wir

organisatorisch und personell so kurzfristig ohne Auswirkungen bewältigen konnten.

Die meisten Mieterhöhungen gingen den Mietern im Juni zu, so dass die Zustimmungsfrist zum 31.8.2019 endet. Es kann daher nach wie vor dazu kommen, dass die Telefonberatung stark beansprucht ist, so dass aufgrund der endlichen Leitungs- und Gesprächskapazitäten Ihre Anrufe nicht (mehr) entgegengenommen werden können. Wir haben zwar kurzfristig die Anzahl der Beratungen aufgestockt, um den entstandenen Wartezeiten entgegenzuwirken, jedoch kann es sowohl im Hinblick auf einen persönlichen Beratungstermin als auch im Rahmen der Telefonberatung zu Wartezeiten kommen.

Wir bitten um Ihr Verständnis!

Wir freuen uns über Feedback

Die Redaktion des „Mieterschutz“ freut sich über Anregungen, Anfragen oder sonstiges Feedback. Wir verweisen in diesem Zusammenhang insbesondere auch unsere Rubrik „Sie fragen, wir antworten“.

Schicken Sie uns Ihre Fragen an:
zentrale@mieterschutzbund.berlin!

Schriftliche Anfragen

Zuletzt kam es häufiger vor, dass uns mietrechtliche Anfragen und dazugehörige Unterlagen per Mail mit der Bitte um Beantwortung übersandt werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass schriftliche Anfragen nur in besonderen Ausnahmefällen, z.B. Ortsabwesenheit, Erkrankungen oder sonstige Verhinderungen, bearbeitet werden können. Im Übrigen fällt hierfür eine Schriftwechselgebühr in Höhe von 10,00 Euro an.

Sollten Sie Unterlagen zu einem vereinbarten Telefontermin vorlegen wollen, wäre es wichtig, diese – wenn möglich – frühzeitig, spätestens am Vortag zu senden. Unterlagen, die nachts oder frühmorgens per Mail für einen an diesem Tag vereinbarten Termin übersandt werden, können häufig nicht mehr berücksichtigt werden.

Angaben bei Zahlungen

In der Vergangenheit hatten wir bereits mehrfach darum gebeten, bei Überweisungen aller Art an den Verein die Mitgliedsnummer anzugeben! Haben Sie diese nicht zur Hand, vermerken Sie bitte unbedingt den vollständigen Namen des Mitgliedes! Beides kann im Verwendungszweck angegeben werden. Sind der Name des Überweisenden und des Mitgliedes nicht identisch und fehlt auch die Angabe der Mitgliedsnummer, kann die Zahlung nicht korrekt zugeordnet werden. Mahnungen, die dann unnötigerweise aufwendig geklärt werden müssen, sind die Folge.

Das Berliner Mietengesetz - Der Mietendeckel *von Rechtsanwältin Kati Selle*

Planung & Umsetzung – Kritik & Lob

Art. 28 Abs. 1 der Verfassung von Berlin: „Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.“

Es war sicher nicht der geschickteste Schachzug des Berliner Senates, sich am 18. Juni 2019 an die Presse zu wenden und die Verabschiedung eines Gesetzes zur Eindämmung weiterer Mieterhöhungen, den sog. Mietendeckel, anzukündigen. Aber die Spatzen pfeifen es nach dem Parteitag der SPD-Fraktion des Abgeordnetenhauses längst von den Dächern. Wie sodann die Vermieter und deren Interessenverbände auf diese Ankündigung reagierten – nämlich schnell noch vor dem angekündigten Stichtag massenweise Mieterhöhungen an die Mieter zu übersenden – dürfte ebenfalls niemanden überrascht haben.

Wie sieht der Zeitplan aus?

Es ist schwer, sich juristisch zu positionieren, wenn noch nicht einmal ein konkreter Entwurf des Gesetzes diskutiert werden kann. Offensichtlich wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – noch zum Zeitpunkt unseres Redaktionsschlusses – „mit heißer Nadel“ daran gestrickt. Im Oktober 2019 soll der Gesetzesentwurf an das Abgeordnetenhaus von Berlin übergeben werden. Dort wird er beraten und gegebenenfalls beschlossen. Inkrafttreten soll das Gesetz zum 1.1.2020.

Was genau ist geplant?

Ziel des Mietendeckels ist die Eindämmung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in Berlin. Erreichen möchte man dies durch verschiedene mietpreisrechtliche Reglementierungen.

Die wichtigsten Ansätze aus dem Eckpunktepapier des Berliner Senats vom 18.6.2019:

1. Mietenstopp für fünf Jahre

Alle Mieten sollen „eingefroren“ werden, d.h. es sollen keinerlei Mieterhöhungen möglich sein. Das soll auch für Mieterhöhungen nach Modernisierung oder Staffel- und Indexmieten gelten.

2. Festlegung von Mietobergrenzen

Es soll eine Mietobergrenze festgelegt werden, auf die nach Antragstellung die Mieten gesenkt werden. Eine konkrete Festlegung dieser generellen Mietobergrenze gibt es aber noch nicht. Angedacht ist ein einkommensorientierter oder nach baulichen Gegebenheiten differenzierter Wert. Die Prüfung der Anträge auf Absenkung der Miete soll amtlich erfolgen.

3. Begrenzung der Wiedervermietungsmiete

Bei Neuabschluss eines Mietvertrages soll lediglich eine Miete in einer Höhe, die der Vormieterhaushalt gezahlt hat, zulässig sein. Die festgelegte Mietobergrenze darf nicht überschritten sein.



Die Regelungen des sog. Mietendeckels sollen mit dem Tag der Beschlussfassung durch den Senat, d.h. rückwirkend sodann zum 18.06.2019 greifen. Das Gesetz soll auf fünf Jahre befristet sein. Es soll für alle nicht preisgebundenen Wohnungen, d.h. für ca. 1,5 Mio. Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, gelten. Wohnungsneubau soll vom Gesetz ausgenommen sein. Somit wären keine Erstvermietungen in Neubauwohnungen betroffen.

Für Modernisierungsumlagen sollen besondere Genehmigungs- und Anzeigepflichten gelten. Modernisierungsumlagen, durch die die Bruttowarmmiete um mehr als 0,50 Euro/m² steigt, sollen genehmigungspflichtig werden. Darunter liegende Mieterhöhungen sollen angezeigt werden müssen.

Wirtschaftliche Härtefälle sollen von Vermietern nach Nachweis geltend gemacht werden können. Sodann wären im Ausnahmefall höhere Mieterhöhungen möglich. Dem davon betroffenen Mieter soll, sofern er Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungs-

scheins hat, ein finanzieller Ausgleich gewährt werden.

Verstöße gegen das geplante Berliner Mietengesetz sollen als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Was ist der Hintergrund des Mietendeckels?

Die beabsichtigten Maßnahmen des Berliner Senats sollen dazu führen, dass die Werte der im Berliner Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete nicht weiter ansteigen. Hier werden nämlich Daten zu Neuvermietungen und Mietänderungen der letzten vier 4 Jahre erfasst. Steigen diese Werte nicht an, steigen auch die Werte im Berliner Mietspiegel nicht.

Darüber hinaus erhofft sich der Senat eine fünfjährige Verschnaufpause, nach deren Ablauf aufgrund verstärkten Wohnungsneubaus, grundsätzlich eine Beruhigung auf dem Berliner Wohnungsmarkt eintreten soll.

Wie haben Vermieter bisher reagiert?

Haus und Grund, der wohl größte und bekannteste Vermieterverband, sah sich durch die Ankündigung des Berliner Senates veranlasst, seinen Mitgliedern die Geltendmachung aller denkbaren Mieterhöhungen noch vor dem 18.06.2019 zu empfehlen. Infolge dessen, wird sich zumindest

das beabsichtigte Mieterhöhungsverbot nicht so umfassend gravierend auf dem Mietenmarkt auswirken. Nunmehr haben fast ausnahmslos alle Vermieter die Mieten nach § 558 BGB erhöht, sodass in vielen Mietverhältnissen in den nächsten zwei bis drei Jahren sowieso keine Mieterhöhung mehr möglich ist. Sehr häufig wurden die sog. Kapungsgrenze wie auch die Höhe der zulässigen ortsüblichen Vergleichsmiete ausgereizt. So bleibt vielen Berliner Mietern lediglich die Hoffnung auf die Festlegung einer Mietobergrenze und die Begrenzung der Neuvermietungspreise.

Was wird zukünftig passieren?

Eines der ungünstigen denkbaren Szenarien ist, dass die Vermieter, denen womöglich Anleger oder Investoren im Nacken sitzen, den Mietendeckel nicht akzeptieren. Sie werden – sofern die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen – dennoch Mieterhöhungen an Mieter übersenden. Stimmt der Mieter unter Berufung auf den Mietendeckel nicht zu, wird der Vermieter Zustimmungsklage einreichen. Erstinstanzlich zuständig ist das Amtsgericht, eine Berufungs- und auch Revisionsinstanz ist denkbar. Möglich ist auch – wie im Hinblick auf die sog. Mietpreisbremse bereits geschehen – eine Vorlage zum Bundesverfassungsgericht. Dies wiederum bedeutete, dass gerichtliche Verfahren bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ausgesetzt werden können. Für Mieter würde damit eine jahrelange Rechtsunsicherheit einhergehen.

Zur Vermeidung von Mietrückständen aufgrund der rückwirkend gerichtlich „ersetzen“ Zustimmung zur Mieterhöhung müssten Mieter den streitigen Erhöhungsbetrag sicherheitshalber zurücklegen. In praktischer Hinsicht führt dies im Ergebnis dazu, dass die monatliche finanzielle Mehrbelastung durch die (unzulässige?) Mieterhöhung (zu-

nächst) dennoch getragen werden muss. Kompliziert wird der Sachverhalt zudem dann, wenn ein vom Vermieter geltend gemachter finanzieller Härtefall streitig ist. Eine Situation, die für den Mieter nur schwer zu überblicken ist. Zudem der Mieter regelmäßig im Verwaltungsverfahren um etwaige Erteilung einer Ausnahmegenehmigung – z.B. bei Modernisierungsmieterhöhungen – nicht Beteiligter ist.

Kurz gefasst: Sollte das Berliner Mietengesetz in der beabsichtigten Form in Kraft treten, werden sich alle Beteiligten – Mieter, Vermieter, Behörden, Gerichte, Mietrechtler, Rechtsschutzversicherer – auf eine gerichtliche Klärung der Sachverhalte einrichten müssen.

Welche Kritik ist anzubringen?

Sofern der Senat an die Einführung des Berliner Mietengesetzes auch die Hoffnung knüpft, die Kaufpreise von Immobilien würden sinken, dürfte das aus unserer Sicht nicht eintreten. Erfahrungsgemäß und dies lässt sich an der Vielzahl von Eigenbedarfskündigungen ermesen, die in den zurückliegenden Monaten ausgesprochen worden sind, wird Wohnungseigentum aktuell häufig zum Zweck der Eigennutzung erworben. Solange die Zinsen so günstig und die bisherigen Mieten so hoch sind, wird die Nachfrage nach Wohneigentum, die den Preis reguliert, in naher Zukunft ungebrochen hoch bleiben.

Sofern der Senat infolge des Erlasses des Berliner Mietengesetzes davon ausgeht, dass es zu einer ansteigenden Fluktuation der Mieter kommt, dürfte auch dies fraglich sein. Die Hoffnung, kleinere Haushalte machen größere Wohnungen frei, wird sich nur begrenzt erfüllen. Häufig handelt es sich um jahrelange Mietverhältnisse älterer Mieter, die weit unter heutigem Niveau liegende Mieten tragen und emotional sehr stark mit der Wohnung und dem Wohnumfeld verwachsen sind.



Die beabsichtigte Begrenzung der Neuvermietungspreise, wird unmittelbar dazu führen, dass in jetzt abgeschlossenen Mietverträgen lange Kündigungsausschlussfristen (wechselseitig bis zu vier Jahren möglich) vereinbart werden. Immerhin unterläge eine weitere Vermietung nach Inkrafttreten des Berliner Mietgesetzes gegebenenfalls dann der Mietobergrenze.

Auch städtische Wohnungsbau-gesellschaften, die maßgeblich den Neubau von Mietwohnungen in Berlin anschieben, müssten – obgleich nach der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ schon in der Mieterhöhungsmöglichkeit beschränkt – weitere finanzielle Einschränkungen kalkulieren. Das gilt auch für Genossenschaften.

Ein evident wichtiger und neuralgischer Punkt, der insbesondere Juristen erhebliches Kopfzerbrechen bereitet, ist die Frage der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin. Mögen Verfassungsrechtler – mit hinreichender Wahrscheinlichkeit die Richter des Bundesverfassungsgerichtes – beurteilen, ob das Land Berlin nach der Förderalismusreform auf der Grundlage des Art. 70 Abs. 1 GG nunmehr ermächtigt ist, derartige gesetzliche Regelungen zum Wohnungswesen zu treffen.

Hinzu kommen materiell-rechtliche Bedenken im Hinblick auf einen Eingriff in Art. 14 GG (Schutz des Eigentums) unter anderem wegen der beabsichtigten Festlegung von Mietobergrenzen sowie der Begrenzung der Neuvermietungspreise. Hier ist Fingerspitzengefühl gefragt, um eine solche Beschneidung der Grundrechte rechtfertigen zu können. Auch über die Fragen, ob, wann und in welchem Umfang Mieterhöhungen nach Modernisierungen möglich und ob die Regelungen tatsächlich auf Mieterhöhungen rückwirkend ab dem 18.6.2019 anwendbar

sein sollen, wird man sich mit hoher Wahrscheinlichkeit zukünftig detailliert juristisch auseinandersetzen müssen.

Spannend bleibt nicht zuletzt die Frage, wie sich die geplanten Regelungen des Mietendeckels auf die Vorschriften zur Mietpreisbremse auswirken. Zwar soll die „Mietpreisbremse“ vom „Mietendeckel“ unberührt bleiben. Jedoch ist fraglich, ob die landesrechtliche Mietpreisbegrenzungsverordnung, die eine Mietberufungskammer am LG Berlin schon jetzt mangels ausreichender Abwägung für nicht verfassungsgemäß hält, dann noch zu halten ist. Sie läuft im Übrigen zum Ablauf des 31.05.2020 aus.

Fazit

Ein guter, aber unsicherer Weg, den der Berliner Senat hier einschlägt, der nicht dazu verleiten sollte, den Mietendeckel als Allheilmittel zu betrachten. Andere Wege, Alternativen und Möglichkeiten dürfen nicht unbeachtet bleiben. Insbesondere muss der Neubau von Mietwohnungen konsequent vorangetrieben werden.

Selbstverständlich ist das Ansinnen der Politik, wird es nun auch sehr (zu?) spät erst konkret in Angriff genommen, grundsätzlich zu begrüßen. Doch mehre-



re rechtliche Hürden sind schon jetzt ersichtlich. Allein der Umstand, dass es nach Presseberichten (u.a. im Tagesspiegel) bereits innerhalb der Koalition Gesprächsbedarf gibt, dürfte zu einer ernststen und umfassenden Auseinandersetzung im Abgeordnetenhaus, welches das Gesetz immerhin beschließen muss, führen. Da Rechtsexperten aus SPD- und Grünen-Fraktion sich bereits kritisch äußerten, wird das Gesetzesvorhaben sicher nicht einfach „durchgewinkt“ werden.

Im Ergebnis ist allen Berliner Mieterinnen und Mietern – ob nun der Mietendeckel kommt oder nicht – anzuraten, eine bei Ihnen zugegangene Mieterhöhung inhaltlich zu prüfen. Die Erfahrungen der letzten Wochen haben gezeigt, dass viele Mieterhöhungen inhaltlich falsch oder überhöht sind.



Aktuelles aus Berlin

Vorkauf in Lichtenberg – Vorläufiger Milieuschutz – Bauvorhaben in Steglitz-Zehlendorf – Wohnungsbau in Lichterfelde – Vorkauf in Oberschöneweide – Internetauftritt des Senats – Weitere Städtebauförderungsprogramme

Erster Vorkauf in Lichtenberg vollzogen

Der Bezirk Lichtenberg hat in der Irenenstraße im Weitlingkiez zum ersten Mal sein im Milieuschutzgebiet bestehendes Vorkaufsrecht ausgeübt: Zum Verkauf stand ein Haus für mehrere Millionen Euro. Das ist für den Bezirk viel zu teuer, deshalb hat Lichtenberg sein Vorkaufsrecht an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge weitergegeben. Sie hat nun den Kaufvertrag unterschrieben, das Haus gehört ihr.

Mittlerweile sind auch die Widerspruchsfristen des ursprünglichen Käufers abgelaufen, sodass der (Vor-)Kauf nunmehr rechtsgültig und abgeschlossen ist.

In einem weiteren Fall in der Kernhofer Straße hatte das Bezirksamt Lichtenberg ebenfalls angestrebt, gemeinsam mit der Howoge sein Vorkaufsrecht wahrzunehmen. Dort hat der neue Eigentümer aber eine Abwendungsvereinbarung mit dem Bezirksamt geschlossen. Damit verpflichtet er sich unter Strafandrohung, die Ziele des Milieuschutzgebietes umzusetzen. Damit ist das Vorkaufsrecht des Bezirks erloschen.

Vorläufiger „Milieuschutz“ in Teilen von Spandau

Das Bezirksamt Spandau hat die Aufstellung von sozialen Erhaltungsverordnungen, besser be-

kannt als „Milieuschutzgebiete“, für die Gebiete „Altstadt/Neustadt“ sowie „Wilhelmstadt“ beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin, die am 5. Juli 2019 erfolgte, können nun geplante Bauvorhaben für bis zu 12 Monate zurückgestellt werden. Die Beschlüsse umfassen rd. 3.200 Wohngebäude mit 30.000 Wohnungen und 44.000 Einwohnern.

Dem Beschluss ging ein von Bezirksbeauftragtes sogenanntes „Grob-screening“ voraus. In diesem Gutachten wurde untersucht, ob es in Spandau Bereiche gibt, in denen Aufwertungsprozesse zu Verdrängung und damit möglicherweise zu einer veränderten Zusammensetzung der Bevölkerung führen würden. Für die beiden beschlossenen Gebiete lagen ausreichend Verdachtsmomente vor, so dass nun in weiteren vertiefenden Untersuchungen im Spätsommer geprüft werden soll, ob die Voraussetzungen vorliegen, soziale Erhaltungsgebiete förmlich festzusetzen.

Vielfältige Bauvorhaben in Steglitz-Zehlendorf – studentisches Wohnen am Steglitzer Damm

Die Bauarbeiten am Steglitzer Damm 60/64 haben begonnen. Es entsteht ein sechsgeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss, das künftig 57 Wohneinheiten, zwischen Ein- und Vierzimmerwohnungen, bieten wird.

Die Zielgruppe besteht vor allem aus Studenten und Auszubildenden. Der Neubau führt die vorhandene Nachbarbebauung fort und betont die Kreuzungsecke. 49 der 57 Wohneinheiten werden barrierefrei.

Wohnungsbau am Postamt Lichterfelde

Ebenfalls begonnen haben die Bauarbeiten am Hindenburgdamm 1. Hier entstehen insgesamt 48 Wohneinheiten sowie zusätzliche Gewerberäume. Parallel zur Grundstücksgrenze am Teltowkanal entsteht ein weiterer Gebäudeteil. Der Clou: Auf dem intensiv begrünten Dach der Tiefgarage wird ein Garten mit Spielplatz in einer Größe von ca. 200qm entstehen.

Am Hindenburgdamm handelt es sich um eine Umnutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken im denkmalgeschützten „Postamt Lichterfelde“. Ein Wohn- und Gewerbebau wird den denkmalgeschützten Gebäudeteil ergänzen.

Am Teltowkanal entsteht ein gegliedertes drei- bis viergeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschossen. Bei diesen Wohneinheiten handelt es sich um Eigentumswohnun-



gen. Ein zweigeschossiger Gewerbebau an der Königsberger Straße schließt den Hof und dient unter anderem dem Lärmschutz. Die Zufahrt zur eingeschossigen Tiefgarage mit insgesamt 34 Stellplätzen, davon ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung, erfolgt durch den neuen Anbau am Hindenburgdamm.

Bezirk übt Vorkaufsrecht in Oberschöneeweide aus

Zum zweiten Mal hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick das Vorkaufsrecht ausgeübt. Es handelt sich hierbei um die Firlstraße 31 in Oberschöneeweide. Da die ursprüngliche Käuferin die Möglichkeit zur Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung nicht nutzte, gehen die 21 Wohnungen nun in das Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Degewo AG über, welche in den Kaufvertrag eingestiegen ist und somit das Grundstück stellvertretend für den Bezirk erworben hat.

Senatsverwaltung ergänzt Internetauftritt

Der Mietspiegel beschäftigt nicht nur Vermieter und Mieter, sondern immer wieder auch die Gerichte. Um Interessierten einen Überblick zu relevanten Urteilen zu geben, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nun den Internetauftritt zu dem im Mai veröffentlichten Mietspiegel 2019 um eine Zusammenfassung ausgewählter Rechtsprechungen, insbesondere zur Orientierungshilfe für die Spanneinordnung, ergänzt. Diese enthält hauptsächlich Fallbeispiele relevanter Urteile ab dem Mietspiegel 2017. Neben dem Merkmal/Sachverhalt sind eine Kurzdarstellung der Entscheidung sowie Aktenzeichen und Datum des Urteils enthalten. Eine Einstellung der Urteile selbst erfolgt nicht.



Weitere Gebiete profitieren von Programmen der Städtebauförderung

Das Böttgerstraßenviertel an der Pankstraße und das Nikolaiviertel in Mitte sowie die Gebiete um die Langhansstraße in Pankow und die Baumschulenstraße in Treptow-Köpenick sollen in den nächsten Jahren mit jeweils spezifischen Zielstellungen weiterentwickelt werden. Der Senat hat dazu in seiner Sitzung am 25.06.2019 wie folgt beschlossen:

In den Gebieten Böttgerstraßenviertel und Langhansstraße liegt der Fokus bei der Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Umweltbedingungen sowie der Nutzung bisher ungenutzter Potenziale für bedarfsgerechtes Wohnen, Gewerbe, Kultur und neue Grünräume. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird für beide Gebiete über vorbereitende Untersuchungen gemäß

§ 141 Baugesetzbuch die Möglichkeit des Einsatzes eines integrierten Stadterneuerungsverfahrens prüfen.

Das Nikolaiviertel soll als lebendiger Anziehungspunkt für touristische und Berliner Besucherinnen und Besucher aufgewertet werden. Dabei geht es u.a. um attraktivere Gestaltungen für einzelne Wege und Plätze sowie Verbesserungen bei der Erreichbarkeit des Viertels. Unterstützt wird die Aufwertung des Viertels über das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz.

Im Gebiet Baumschulenstraße geht es um die Aufwertung des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bei Minderung der Beeinträchtigungen durch den verstärkten Kfz-Durchgangsverkehr, die Verbesserung der sozialen und grünen Infrastrukturausstattung sowie Wohnungsneubau an geeigneten Standorten. Im Gebiet kommt das Programm Aktive Zentren zum Einsatz. Für beide Gebiete erstellen die Bezirke integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte.

Aus der Sicht eines Rechtsberaters

Der Untermietzuschlag

Ein seit Jahren ständig wiederkehrendes Thema im Rahmen meiner Beratung beim Mieterschutzbund Berlin e.V. ist die Frage, ob und wann die vermietetseitige Forderung nach einem Untermietzuschlag im Rahmen einer teilweisen Gebrauchsüberlassung nach § 553 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gerechtfertigt und angemessen ist.

In Absatz 2 von § 553 BGB heißt es:

Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

Im Rahmen der anschließenden Diskussion müsste sich nun alles um den Begriff „zumutbar“ drehen, um zu definieren was „zumutbar“ i.S.d. Gesetzes bedeutet.

Bis zum Jahr 2011 wurde diese Frage zwar immer wieder von den verschiedenen Kammern des Berliner Landgerichts beantwortet. Überwiegend wurde entschieden, dass der Vermieter dafür, dass ihm die Erteilung der Genehmigung zur teil-

weisen Gebrauchsüberlassung nur dann zumutbar sei, wenn ihm ein angemessener Untermietzuschlag gezahlt würde, beweispflichtig ist und er hierfür konkrete Umstände oder messbar wirtschaftliche Nachteile vortragen muss. So kam es in der Praxis selten zur Erhebung von Untermietzuschlägen oder aber es wurden Zuschläge im Bereich von 10,00 bis 20,00 Euro pro Monat vereinbart.

Im Jahre 2011 entschied der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 2. Februar 2011 – VIII ZR 74/10), dass eine unerlaubte Untervermietung, trotz bestehenden Anspruchs des Mieters, im Einzelfall zur Kündigung des Mietverhältnisses führen kann. Findige Vermieter sehen bis heute die Chance durch Ablehnung ohne Angabe von Gründen oder einfa-

ches Schweigen, dem Mieter, der häufig finanziell auf die Erteilung der Genehmigung angewiesen ist, zu kündigen, wenn er trotz fehlender ausdrücklicher Genehmigung, die teilweise Gebrauchsüberlassung (Untervermietung) durchführt. Im Ergebnis sehen sich viele Mieter mit kostenträchtigen und risikobehafteten Räumungsprozessen konfrontiert, in welchen sie das Gericht überzeugen müssen, dass ihnen der Anspruch auf die Erteilung der Genehmigung zustand. Gelingt dies nicht, steht der Bestand des Mietverhältnisses auf dem Spiel. Mit dieser Entscheidung kam bereits Bewegung in das Thema „Untermietzuschlag“, da nun vermehrt Forderungen aufgestellt wurden und die Vermieter die Genehmigung von der Zustimmung der Mieter abhängig machten.

Noch mehr Fahrt nahm das Thema durch einen Beschluss der damals 18. (heute 64.) Zivilkammer des Landgerichts Berlin auf (LG Berlin: 18 T 65/16). In diesem Beschluss stellte die 18. Kammer ohne weitere Begründung fest, dass die Erteilung der Genehmigung zur teilweisen Gebrauchsüberlassung für Vermieter nur dann als zumutbar gelte, wenn dieser als Untermietzuschlag 20%, in besonderen Fällen sogar 25%, des zu vereinbarenden Untermietzinses erhält. Dies sei angemessen sofern der Mieter eine ortsübliche oder darunter liegende Miete zahle.



In der Folge stellten Vermieter regelmäßig Forderungen in erheblicher Höhe auf und machten die Erteilung der Genehmigung zur Untervermietung von der monatlichen Zahlung von 20% des Untermietzinses abhängig oder von der Zahlung von Beträgen im Bereich von 50 Euro und darüber. Im Einzelfall wurden Beträge von bis zu 150 Euro für die Genehmigung zum Zuzug der Lebensgefährtin verlangt.

Lehnte der Mieter in diesen Fällen die Zahlung des Untermietzuschlages ab, wurde die Genehmigung durch den Vermieter in der Regel versagt. Somit blieb es bei dem oben erwähnten Risiko einer Kündigung und nachfolgenden Räumungsklage, sollte der Mieter die Untervermietung trotz formal fehlender Genehmigung tatsächlich durchführen.

Auch im Jahr 2019 kommen regelmäßig Mitglieder in die Beratung und teilen mit, dass der Vermieter für die Erteilung der Genehmigung auf teilweise Untervermietung Zuschläge in Höhe von 50,00 Euro oder mehr fordert. Und dies obgleich keine Berliner Landgerichtskammer den o.g. Beschluss aus dem Jahr 2016 nachfolgend bestätigt hat. Im Gegenteil. Erst im Februar 2019 hat genau diese

Kammer des Landgerichts wieder entschieden, dass der Vermieter nur dann die Erteilung der Genehmigung zur teilweisen Untervermietung von der Erhebung eines Zuschlages auf den Mietzins abhängig machen darf, wenn er konkrete Umstände und wirtschaftliche Nachteile nachweist (*LG Berlin 64 S 104/18*). So haben mittlerweile auch die 67. und 65. Zivilkammer des LG Berlin entschieden (*LG Berlin, 67 S 212/17; 65 S 427/18*) und sind dem Beschluss der 18. Zivilkammer nicht gefolgt.

Wobei eine dieser Kammern dem Verfasser in einem ähnlichen Verfahren im Jahr 2018 mitgeteilt hat, dass ein Zuschlag von 20,00 Euro immer angemessen und dies im Übrigen herrschende Meinung sei. Es besteht also nach wie vor ein Risiko, dass in einem konkreten Rechtsstreit vor Gericht, das Landgericht von dieser Rechtsauffassung abweicht und ohne weitere Sachprüfung einen Zuschlag von bis zu 20,00 Euro für den Vermieter absegnet.

Im Ergebnis sollten Mieter, die eine teilweise Untervermietung im rechtlichen Sinne (hierzu gehört auch die tatsächliche Abwesenheit des Mieters bei Aufrechterhalten der Sachherrschaft über das Mietobjekt) beabsichtigen,

sich diesbezüglich in einer unserer Filialen beraten lassen. Insbesondere dann, wenn der verlangte Untermietzuschlag 20,00 Euro monatlich übersteigt und keine wirtschaftlichen Gründe und andere konkrete Nachteile für den Vermieter von diesem vorgebracht werden oder erkennbar sind.

Insbesondere, wenn der Vermieter einen Zuschlag von unter 20,00 Euro verlangt, sollte im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Umstände eine besondere rechtliche und tatsächliche Abwägung des Sachverhaltes erfolgen. Hierbei sind das Urteil des Bundesgerichtshofes aus dem Jahr 2011, die Frage des Bestehens einer Rechtsschutzversicherung sowie die persönliche Bereitschaft ein Verfahren zu führen die entscheidenden Kriterien. Bei dieser Abwägung stehen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Beratungsgespräch zur Seite.

*Ihr Rechtsanwalt
Andreas Braemer*



Rechtsanwalt Braemer ist seit 2008 für den Mieterschutzbund Berlin e.V. als Rechtsberater tätig. Er verfügt über umfangreiche Erfahrungen auf dem Gebiet des Miet- und Wohnungseigentumsrechts und ist als selbstständiger Rechtsanwalt in Berlin tätig.

IMPRESSUM

MIETERSCHUTZ

Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:

Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel.: (030) 921 02 30 -10

zentrale@mieterschutzbund.berlin
www.mieterschutzbund.berlin

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

V.i.S.d.P.:

Rechtsanwalt und Notar a. D.
Michael Müller-Degenhardt

Redaktionsleitung:
Rechtsanwältin Kati Selle
k.selle@mieterschutzbund.berlin

Redaktionelle Mitarbeit:

Susanne Böttcher

Rechtsanwältin und Notarin
Gisela Rönnbeck

Rechtsanwalt Andreas Braemer

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 7: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken:

S. 12: Verbraucherzentrale,
S. 22: Illustration von Jacob Sturm

© Fotos:

S. 11: studioline Photostudios GmbH,
S. 22, 23: J_Rzadkowski, Peter Kuley,
S. 23: Joefrei

fotolia:

Titelseite: Oleksii Sergieiev
S. 4: Photobank, S. 5, 6, 7: vector_v,
S. 8: JiSign, S. 10: Marijus,
S. 14: Blackosaka, S. 15: m.schuckart,
S. 21: Kurhan

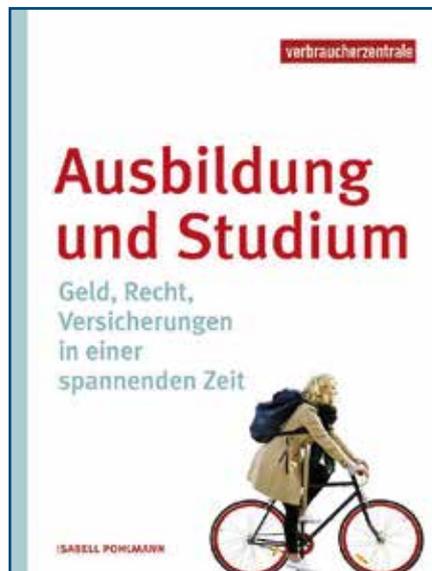
Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 16.07.2019

Ratgeber der Verbraucherzentrale:

Ausbildung und Studium

Buch, 16,90 Euro

1. Auflage 2019, 160 Seiten

- Erfolgreich in Betrieb und Berufsschule: Rechte am Arbeitsplatz, eigenes Gehalt, Steuererklärung
- Erfolgreich an der Uni: Ausgaben und Vergünstigungen für Studenten; Bafög, Stipendien, Nebenjob; Studienkredite
- Was tun in der Warteschleife? Freiwilligendienste, Arbeiten und Reisen
- Nebenjobs und Praktika, auch im Ausland
- Gut versichert: wichtiger Schutz während Ausbildung und Studium

Jetzt geht's los – Egal, wohin es nach der Schule geht: Eine spannende Zeit beginnt – mit neuen Kontakten, Aufgaben, Herausfor-

derungen. Auch finanziell und rechtlich bringt die Ausbildungszeit einige Veränderungen mit sich. Die Suche nach einer Krankenkasse, die Steuererklärung oder der erste eigene Mietvertrag. Angesprochen werden sowohl die jungen Leute, die sich für eine duale oder eine schulische Ausbildung entscheiden, als auch Studierende. Und auch wer nach der Schule noch nicht genau weiß, in welche Richtung es gehen wird, findet Tipps für die Warteschleife.

Haushalt im Griff - Einfach, schnell und nachhaltig

Buch, 16,90 Euro

1. Auflage 2018, 200 Seiten

Das bisschen Haushalt ...

- Viele praktische Tipps, nicht nur für eine junge Zielgruppe
- Alles Wichtige schnell finden und umsetzen: Piktogramme und Farbleitsysteme helfen bei der Orientierung
- Persönliche Empfehlungen: Tipps von Bloggern und Kurzinterviews mit Experten
- Nachhaltigkeitstipps, zum Beispiel: Warum ist Alufolie problematisch?
- Mythos und Wahrheit: Salz auf Rotweinflecken – eine gute Idee?
- Hinweise zur Sicherheit: Keine Putzmittel mischen

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

Sie fragen, wir antworten ...

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

? Ich habe mehrere Steckdosen im Wohnzimmer meiner neuen Wohnung. Von diesen funktioniert aber lediglich eine Dose. Der Vermieter weigert sich, die anderen Dosen instand zu setzen. Er sagt mir, ich hätte das so angemietet („gemietet wie besehen“). Außerdem würde er mir ja immerhin die Stromentnahme im Wohnzimmer ermöglichen. Der Rest sei mein Problem. Wie gehe ich damit um?

SANDRA M., BERLIN

Hier haben Sie einen Anspruch auf Mängelbeseitigung gegenüber Ihrem Vermieter. Ein Mangel liegt immer dann vor, wenn die tatsächliche Ist-Beschaffenheit von der mietvertragliche vereinbarten Soll-Beschaffenheit (negativ) abweicht. Grundsätzlich kommt es also darauf an, was die Mietvertragsparteien bei Anmietung vereinbart haben. Denkbar ist daher durchaus eine (stillschweigende) Abrede, dass bestimmte Ausstattungen einer Mietwohnung „hingenommen“ werden – „gemietet wie besehen“. Eine stillschweigende Abrede dahingehend, dass es mietvertraglich in Ordnung ist, dass die Steckdosen nicht funktionieren dürfte nicht vorliegen, da Sie wahrscheinlich davon ausgingen, dass die Steckdosen funktionieren würden. Und das dürfen Sie auch. Die Rechtsprechung fordert keine besondere Prüfpflicht bei Anmietung. ■

? In den letzten Jahren kam meine Betriebskostenabrechnung immer im Juni. Jetzt ist die Abrechnung für das Jahr 2018 immer noch nicht da. Was kann ich da tun?

LARS W., BERLIN

Sofern Ihr Vermieter eine kalenderjährliche Nebenkostenabrechnung, d.h. für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12. eines Jahres, erstellt, tun Sie (zunächst) nichts. Ihr Vermieter hat zwölf Monate Zeit, Ihnen die Abrechnung mitzuteilen. Ist die Abrechnung also nicht bis zum 31.12. des auf den Abrechnungszeitraum folgenden Jahres bei Ihnen, ist sie verspätet. Der Vermieter ist dann regelmäßig mit der Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen. Ergibt sich aus einer verspäteten Abrechnung ein Guthaben zu Gunsten des Mieters kann dies jedoch geltend gemacht werden. Mieter sollten daher zur Reduzierung eines Nachforderungsrisikos die Mitteilung der Nebenkostenabrechnung erst nach Ablauf der 12-monatigen Abrechnungsfrist anmahnen, bei kalenderjährlicher Abrechnung für 2018 daher frühestens am 1.1.2020. ■

? Ich habe als Untermieter ein Zimmer in einer WG angemietet. Der Hauptmieter wohnt selbst auch in der Wohnung. Nun kam es zu Spannungen und er kündigte mir das Zimmer zum Monatsende. Er verweist darauf, dass es sich um möblierten Wohnraum handelt. Tatsächlich waren ein Schreibtisch mit Stuhl, ein Schrank und ein Bett in dem Zimmer. Muss ich wirklich so schnell ausziehen?

MARVIN S., BERLIN

Für die Frage, ob die Vorschriften über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht anzuwenden sind, da es sich um möblierten Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung handelt, kommt es nicht darauf an, was tatsächlich an Einrichtungsgegenständen vorhanden war. Entscheidend ist die mietvertragliche Absprache. Nur, wenn der Vermieter (Hauptmieter) nach dem Mietvertrag verpflichtet ist, das Zimmer mit Einrichtungsgegenständen auszustatten, gilt § 549 Abs. 2 Ziff. 2 BGB. Dann ist eine Kündigung ohne Kündigungsgrund im Sinne des § 573 BGB möglich. Die Kündigung ist spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf des Monats zulässig.

Aber Achtung! Auch wenn eine ausdrückliche mietvertragliche Vereinbarung zur Möblierung nicht besteht, kommt in Ihrem Fall eine erleichterte Vermieterkündigung nach § 573a Abs. 2 BGB in Betracht. Auch dann kann der Vermieter das Mietverhältnis einseitig ohne Vorliegen eines Kündigungsgrundes im Sinne des § 573 BGB beenden. Jedoch gilt die um drei Monate verlängerte gesetzliche Kündigungsfrist, d.h. mindestens 6 Monate. ■

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.



Kündigung, Widerspruch

Leitsatz:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die nach wirksamem Widerspruch des Mieters gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Interessen von Vermieter und Mieter sowie der sich anschließenden Beurteilung, ob, beziehungsweise für welchen Zeitraum das durch wirksame ordentliche Kündigung nach § 573 BGB beendete Mietverhältnis nach § 574a BGB fortzusetzen ist, ist der Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz.

BGH, Urteil vom 22.05.2019 – VIII ZR 167/17



Streitwert, Hausfassade

Leitsatz:

Wird der Vermieter einer Wohnung verurteilt, die Anbringung eines Transparents, Plakats oder Banners durch den Mieter an der Fassade des Hauses zu dulden, richtet sich die Beschwer des Vermieters nach dem Wertverlust, den er durch die Beeinträchtigung der Substanz und/oder des optischen Gesamteindrucks seines Hauses erleidet. Zudem ist bei der Bemessung der durch die Eigentumsstörung verursachten Beschwer des Vermieters zu berücksichtigen, ob der Text des Transparents, Ban-

ners oder Plakats den Eindruck erwecken kann, der Vermieter missachte Mieterinteressen.

BGH, Beschluss vom 21.05.2019 – VIII ZB 66/18



Mieterhöhung, Kappungsgrenze

Leitsätze:

a) Im Verfahren der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 BGB) bestimmt sich die der Berechnung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) zu Grunde zu legende Ausgangsmiete auch im Falle einer Mietminderung wegen eines nicht behebbaren Mangels in Form nicht unerheblicher Wohnflächenabweichung (§ 536 Abs. 1 BGB) nach der vertraglich vereinbarten Miete.

b) Der Begriff der „Wohnfläche“ ist im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses geltenden Bestimmungen auszulegen.

c) Eine hiervon abweichende Berechnung erfolgt unter anderem dann, wenn ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich ist. Eine solche maßgebende Verkehrs-sitte setzt voraus, dass abweichend von den sonst anwendbaren Bestimmungen – vorliegend der Wohnflächenverordnung – ein anderes Regelwerk, mithin die II. Be-

rechnungsverordnung, die DIN 283 oder die DIN 277 insgesamt angewendet wird.

BGH, Urteil vom 17.04.2019 – VIII ZR 33/18



Mängel, Minderung

Leitsätze:

a) Wird eine Klage auf Zahlung von Miete ganz oder teilweise mit der Begründung abgewiesen, die Miete sei aufgrund von Mängeln gemindert, erwachsen – als bloße Vorfragen – weder die Ausführungen zum Bestehen von Mängeln noch die vom Gericht angesetzten Minderungsquoten in Rechtskraft.

b) Weigert sich der Mieter, die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter, dessen Mitarbeiter oder von ihm beauftragte Handwerker zu dulden, ist er ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich zu einer weiteren Minderung nicht mehr berechtigt und entfällt ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht in der Weise, dass einbehaltene Beträge sofort nachzuzahlen sind und von den ab diesem Zeitpunkt fälligen Mieten ein Einbehalt nicht mehr zulässig ist. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Mängelbeseitigung unter Berufung darauf verweigert, dass er im Hinblick auf einen anhängigen Rechtsstreit über rückständige Miete (hier: Prozess mit dem Rechtsvorgänger des Vermieters) den bestehenden mangelhaften Zustand aus Gründen der „Beweissicherung“ erhalten will.

BGH, Urteil vom 10.04.2019 – VIII ZR 12/18

Einhaltung des Gebotes des rechtlichen Gehörs



Orientierungssatz:

Das Gebot rechtlichen Gehörs verpflichtet das Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Geht das Gericht in seinen Entscheidungsgründen auf den wesentlichen Kern des Tatsachenvortrags einer Partei zu einer Frage nicht ein, die für das Verfahren von zentraler Bedeutung ist, lässt dies auf die Nichtberücksichtigung des Vortrags schließen, sofern er nicht nach dem Rechtsstandpunkt des Gerichts unerheblich oder aber offensichtlich unsubstantiiert war.

BGH, Urteil vom 14.05.2019 – VIII ZR 126/18

Aus dem Tatbestand:

Die Mieterin mietete mit Vertrag vom 5. August 2013 eine Wohnung in Berlin. Sie zog Ende August 2013 ein, hielt sich aber nur vier Tage in der Wohnung auf. Bereits Anfang Oktober kündigte sie das Mietverhältnis wegen Gesundheitsgefährdung durch Raumgifte fristlos, hilfsweise fristgemäß. Sie berief sich darauf, die Wohnung sei zuvor von „Messies“ bewohnt worden und einer der Bewohner sei in der Wohnung verstorben. Hernach habe die Vermieterin die Reinigung der Wohnung veranlasst. Dabei sind nach eigenen Angaben unter anderem zwölf Liter eines frei verkäuflichen, biozidhaltigen Reinigungsmittels verwendet worden. Der Reiniger habe mit anderen Mitteln und bei der Sanierung verwendeten Baustoffen reagiert, so dass sich giftige Gase, Dämpfe

und Ablagerungen gebildet hätten. Sie selbst habe eine Vergiftung und dauerhafte Hypersensibilisierung erlitten, leide seither an erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen. Die Giftstoffe hätten sich zudem an sämtlichen von ihr in die Wohnung eingebrachten Gegenständen niedergeschlagen. Sie begehrt u.a. widerklagend Ersatz für die durch die Giftdämpfe erlittenen Schäden. In den Vorinstanzen hatte sie damit keinen Erfolg gehabt.

Aus den Gründen:

Die Beschwerde der Mieterin hat in der Sache Erfolg. Das Berufungsurteil war aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Die angefochtene Entscheidung des Berufungsgerichts verletzt in entscheidungserheblicher Weise den Anspruch der Mieterin auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG), da sich das Berufungsgericht inhaltlich nicht mit dem mittels Privatgutachten konkretisierten Parteivortrag der Mieterin auseinandergesetzt hat.

Die Verletzung des rechtlichen Gehörs der Mieterin ist vorliegend darin zu sehen, dass das Berufungsgericht die pauschale, nicht begründete Beurteilung der gerichtlich bestellten Sachverständigen, dass die Beweisfrage aufgrund des Zeitablaufs nicht mehr beantwortet werden könne, unkritisch übernommen hat. Die zweiseitige Stellungnahme der Sachverständigen hat die von der Mieterin initiierten Privatgutachten lediglich formal zur Kenntnisnahme genommen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung erfolgte nicht.

Dies war jedoch gerade deshalb geboten, weil der Privatgutachter A. auf Grundlage einer bereits im November 2013, mithin rund zweieinhalb Monate nach dem Einzug der Beklagten, entnommenen Luftprobe bezüglich der C4-C11-Alkanale/Aldehyde und bei dem Biozid MIT (2-Methyl-4-Isouthiazolin-3-one) eine nachweisbare Überschreitung der Richtwerte festgestellt hat. Die von ihm vorgefundene Raumluftbelastung hat er noch zu diesem Zeitpunkt als „hygienisch auffällig bis bedenklich“ bewertet.

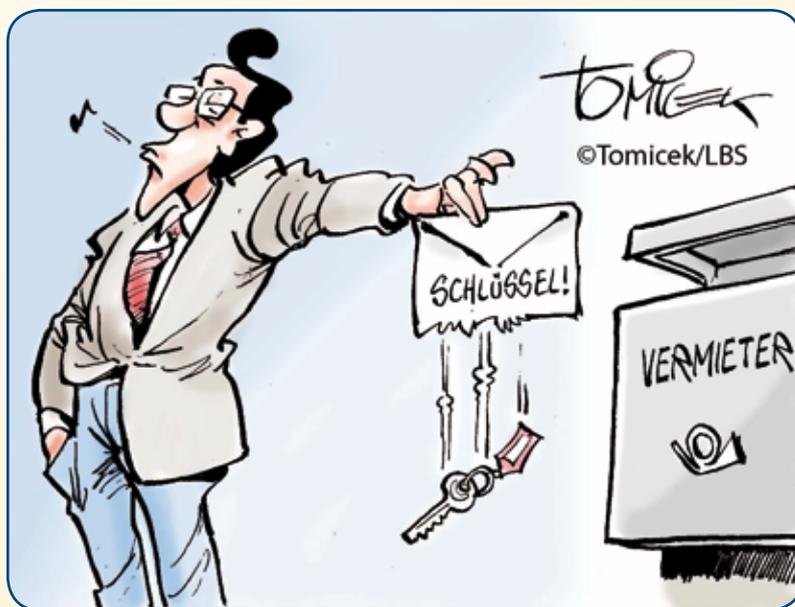
Nach Vorstehendem war das Berufungsgericht somit bereits von Amts wegen und daher unabhängig von dem in der Berufungsverhandlung gestellten Antrag der Beklagten auf Erläuterung des Gutachtens gehalten, den Widersprüchen zwischen den Feststellungen der Gerichtsgutachterin sowie der Privatgutachter mittels weiterer Sachverhaltsaufklärung nachzugehen.

Diese dem Berufungsgericht unterlaufene Gehörsverletzung ist entscheidungserheblich, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es bei der gebotenen weiteren Sachverhaltsaufklärung zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre.



Die Schlüsselfrage

Vermieter muss Kenntnis von der Rückgabe haben



Nach dem Ende des Vertragsverhältnisses müssen Mieter zwingend die Schlüssel zu ihrem Objekt an den Eigentümer zurück-

geben. Das dürfte auch jedem Betroffenen bewusst sein. Doch immer wieder kommt es wegen damit zusammenhängender De-

tails zu Streitigkeiten. So behaupteten Mieter in einem Fall, sie hätten die Wohnung schon Wochen vor Ablauf der Kündigungsfrist geräumt und die Schlüssel (mit exakter Bezeichnung) in den Briefkasten des Eigentümers geworfen. Der aber bestritt das. Er habe nie einen derartigen Brief gefunden, auch nichts von dem bereits erfolgten Auszug gewusst und deswegen schließlich eine Räumungsklage angestrengt. Die Justiz verweigerte den Mietern wegen fehlender Aussicht auf Erfolg die Prozesskostenhilfe. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS hieß es im Urteil, wer „eine weniger sichere Art der Rückgabe“ von Schlüsseln wähle, der trage das Risiko des Misslingens.

*Landgericht Krefeld –
Aktenzeichen 2 T 28/18*

Senioren-WG ist zulässig

Auch in einem reinen Wohngebiet spricht nichts dagegen

Eine Wohngemeinschaft von Senioren in einem Einfamilienhaus mit jeweils eigenen Miet- und Pflegeverträgen ist in einem reinen Wohngebiet eine zulässige Wohnform. Diese Konstellation ist nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS rechtlich nicht mit einem Altenpflegeheim vergleichbar.

*Verwaltungsgericht Neustadt –
Aktenzeichen 3 K 575/17*

Der Fall: Acht bis neun ältere Menschen, von denen einige an

Demenz erkrankt waren, lebten gemeinsam in einem Einfamilienhaus in einem reinen Wohngebiet. Jede dieser Personen verfügte über ein eigenes, möbliertes Zimmer. Gemeinschaftsräume wie Küche, Wohnzimmer und Badezimmer durften von allen benutzt werden. Mit dem Eigentümer der Immobilie waren jeweils eigene Mietverträge abgeschlossen worden. Nachbarn forderten ein bauaufsichtliches Einschreiten der Behörden gegen diese Wohnform. Es liege hier eindeutig ein Heimcharakter vor, zumal sich auch

verwirrte Senioren in dem Haus befänden, die ständiger Aufsicht bedürften.

Das Urteil: „Eine intensive Nutzung eines Einfamilienhauses durch mehrere, teilweise an Demenz erkrankte Senioren wahrt die Eigenart des reinen Wohngebietes“, stellten die Richter fest. Allerdings dürfe diese Nutzung in der Praxis im Vergleich zu einer Familie mit Kindern „allenfalls zu geringfügig zusätzlichen Belastungen oder Nachteile(n)“ führen. Diese Grenze sei hier gewahrt worden.

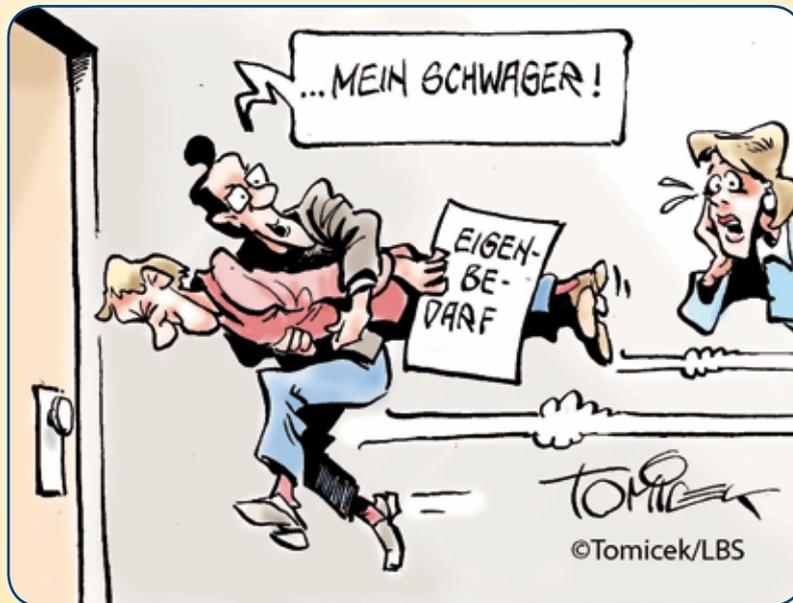
Wenn Mieter weichen müssen

Eigenbedarfskündigungen als wichtiges Instrument für Eigentümer

Die Möglichkeit, gegebenenfalls in seine eigene, bislang vermietete Immobilie einziehen zu können, hat der Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehen. Dazu gibt es das Instrument der Eigenbedarfskündigung. Voraussetzung ist die Tatsache, dass der Eigentümer selbst, ein naher Verwandter oder Haushaltsangehöriger den Wohnraum benötigt und dies im Kündigungsschreiben auch klar benannt wird.

Ein Eigentümer sollte sich zum Zeitpunkt der Vermietung gründlich überlegen, ob in absehbarer Zeit bei ihm vielleicht eine Selbstnutzung in Frage kommen könnte. Eine Eigenbedarfskündigung kann nämlich rechtsunwirksam sein, wenn sie allzu rasch auf den Vertragsabschluss folgt und sich der Anlass damals bereits abzeichnete. Der Bundesgerichtshof (*Aktenzeichen VIII ZR 233/12*) musste prüfen, ob das nach drei Jahren noch gegeben sein könnte. Das verneinten die Richter zwar, stellten damit aber auch klar, dass der problematische Zeitraum bei weniger als drei Jahren liegt.

Ein Profifußballer, der im Ausland arbeitete, hatte den Wunsch, in seiner Freizeit (vor allem während der mehrmonatigen Winterpause) mit seiner Familie in einer ihm gehörenden Eigentumswohnung zu leben und sprach deswegen der Mieterin die Eigenbedarfskündigung aus. Diese hielt das Ansinnen für vorgeschoben und räumte die Wohnung nicht. Das Amtsgericht München (*Aktenzeichen 473 C 7411/714*) vernahm die Ehefrau (Mutter eines kurz zuvor geborenen gemeinsamen Kindes) und kam zu der Überzeugung, dass hier tatsächlich eine nachvollziehbare Nutzungsabsicht vorliege.



Eine ungewöhnliche Form des Eigenbedarfs liegt vor, wenn eine Trennung von Ehepartnern der Anlass dafür ist. Ein Mann – verheiratet, zwei Kinder – kündigte seinen Mietern mit der Begründung, er wolle wegen andauernder Beziehungsprobleme nunmehr seine eigene Wohnung beziehen. Das konnte er vor dem Landgericht Heidelberg (*Aktenzeichen 5 S 42/12*) mit einer Aussage der Noch-Ehefrau belegen. Diese bestätigte, das Zusammenleben sei „kaum mehr auszuhalten“.

Es ist durchaus möglich, dass ein Vermieter gegenüber dem Mieter von vorneherein darauf verzichtet, Eigenbedarf geltend zu machen. Dann sollte allerdings dieser Verzicht, wie der Mietvertrag selbst, unmissverständlich schriftlich niedergelegt sein. In jedem Falle, so beschied der Bundesgerichtshof (*Aktenzeichen VIII ZR 223/06*), sei das bei einem Ausschluss des Kündigungsrechts für einen längeren Zeitraum als ein Jahr erforderlich.

Der Schwager (die Schwägerin) des Eigentümers zählt nicht im eigentlichen Sinne zu der Gruppe von Angehörigen, die eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen. Darunter fallen nähere Angehörige wie Kinder, Eltern oder Geschwister. Doch wenn ein besonders enger Kontakt des Vermieters zu seinem Schwager besteht, dann kann nach Überzeugung des Bundesgerichtshofes (*Aktenzeichen VIII ZR 247/08*) ausnahmsweise ein Eigenbedarf geltend gemacht werden.

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

Mieterinteressen

auswirken.



Gartenpflege, Schadensersatz

Leitsatz:

Der Mieter eines Einfamilienhauses ist dem Vermieter nicht zum Schadensersatz verpflichtet, wenn die Gartenpflege dem Mieter obliegt und er ohne vorherige Einholung einer Genehmigung des Vermieters schadhafte oder ihn optisch störende Bäume fällt, sofern im schriftlichen Mietvertrag weder die Befugnis des Mieters zur Entfernung von Bäumen noch der genaue Umfang der ihm obliegenden Gartenpflege last im Einzelnen geregelt sind. Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn der Vermieter den Mieter vor der Unterzeichnung des auslegungsbedürftigen schriftlichen Mietvertrages darauf hingewiesen hat, dass Bäume ohne seine Zustimmung nicht gefällt oder entfernt werden dürfen.

LG Berlin, Urteil vom 25.06.2019 – 67 S 100/19, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Heilung

Orientierungssatz d. Red.:

Ein vorgerichtlich nicht zugegangenes Mieterhöhungsverlangen kann nicht gemäß § 558b Abs. 3 Satz 1 BGB durch Einreichen eines Schriftsatzes im Rechtsstreit geheilt werden. Auch nicht, wenn

der Schriftsatz eindeutig erkennen lässt, dass es sich um ein neues Erhöhungsverlangen handelt. Nach dem Wortlaut der Regelung des § 558b Abs. 3 Satz 1 BGB ist ein der Klage vorausgegangenes Erhöhungsverlangen Voraussetzung für die „Heilung“. Daran fehlt es, wenn die Erklärung mangels Zugangs gar nicht abgegeben worden ist, §§ 558a Abs. 1, 130 Abs. 1 Satz 1 BGB.

LG Berlin, Urteil vom 20.06.2019 – 65 S 39/19, zitiert nach juris



Gewerbe, Mietvertrag

Leitsätze:

1. Werden in einem Rubrum eines Mietvertrages für eine GmbH die beiden gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer bezeichnet und in den Unterschriftenzeilen beide Geschäftsführer aufgeführt, macht dies einen Hinweis erforderlich, dass die Unterzeichnung durch einen Geschäftsführer zugleich für den anderen erfolgt. Ein solcher Hinweis liegt in dem der Unterschrift beigefügten Firmenstempel.

2. Der formularmäßige Ausschluss von Konkurrenzschutz-, Sortiments- und Branchenschutz in einem Einkaufszentrum stellt trotz Betriebspflicht und Sortimentsbindung keine unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 Abs.1 BGB dar.

KG Berlin, Urteil vom 11.04.2019 – 8 U 147/17, zitiert nach juris



Grundbuch, Einsicht

Leitsatz:

Ein auf die Vergesellschaftung großer privater Immobilienvermögen gerichtetes Volksbegehren begründet kein berechtigtes Interesse eines einzelnen Abgeordneten eines Landesparlaments an der Einsicht in das Grundbuch, um den Immobilienbestand und -wert eines möglicherweise von dem Volksbegehren betroffenen privaten Unternehmens zu ermitteln.

KG, Beschluss vom 18.06.2019 – 1 W 140/19



Mietpreisbremse, Auskunftspflicht

Leitsatz d. Red.:

Auf Verlangen des Mieters umfasst der Umfang der Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556g Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BGB n.F. über die Höhe der vom Vermieter ge-

zahlten Miete auch die Vorlage geschwätzter Vertragsdokumente (auch Mieterhöhungsverlangen/-erklärungen) das Vormietverhältnis betreffend. Das schlichte Nennen der Vormiete ohne Nachweis erfüllt nicht den Zweck des Auskunftsanspruchs, einen Rückforderungsprozess zu vermeiden.

LG Berlin, Urteil vom 05.06.2019 – 65 S 55/19, zitiert nach juris



Mietspiegel, Schätzung

Leitsatz:

Die Zivilgerichte dürfen die ortsübliche Vergleichsmiete bereits dann gemäß § 287 ZPO auf Grundlage eines einfachen Mietspiegels schätzen, wenn sie die darin angegebenen Werte mit überwiegender Wahrscheinlichkeit für zutreffend erachten. Es ist nicht erforderlich, dass der für einen Vollbeweis maßgebliche Überzeugungsgrad erreicht wird.

LG Berlin, Beschluss vom 23.05.2019 – 67 S 21/19, zitiert nach juris



Mietspiegel, Orientierungshilfe I

Leitsätze d. Red.:

1. Ein schlechter Erhaltungszustand im Sinne der Merkmalgruppe 4 der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung zum Berliner Mietspiegel 2017 liegt nicht schon dann vor, wenn einzelne äußerliche Mängel am Erscheinungsbild des Gebäudes erkennbar sind, diese aber keinen generell schlechten Erhaltungszustand bedeuten.

2. Das nach dem Berliner Mietspiegel 2017 wohnwerterhöhende Merkmal „vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe“ ist nicht erfüllt, wenn der Vermieter einem Mieter gegen Zahlung einer monatlichen Miete einen Stellplatz zur Verfügung stellt.

3. Auf dem Hof vorhandene Fahrradständer, bei denen es sich um einfache Aufstellelemente aus Metall mit jeweils 10 eng beieinanderliegenden ca. 30 cm hohen Einstellbügeln handelt, stehen dem nach dem Berliner Mietspiegel 2017 wohnwerterhöhenden Merkmal „abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes“ nicht gleich.

4. Bestreitet der Vermieter die Behauptung des Mieters, bei Einzug in die Wohnung sei keine Spüle vorhanden gewesen, lediglich mit dem Hinweis, dass dazu keine Unterlagen vorlägen, stellt dies ein unzulässiges Bestreiten mit Nichtwissen nach § 138 Abs. 4 ZPO dar.

LG Berlin, Urteil vom 13.03.2019 – 66 S 153/18, zitiert nach juris



Mietspiegel, Orientierungshilfe II

Leitsätze d. Red.:

1. Negativmerkmale nach der Merkmalgruppe 2 (Küche) der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung zum Berliner Mietspiegel 2017 liegen vor, wenn der Herd und die Spüle durch einen Nachtrag zum Mietvertrag in das Eigentum der Mieter übergegangen sind. Ohne Bedeutung ist, dass den Mietern im Rahmen der Eigentumsübertragung an den Einrichtungsgegenständen der Küche ein geringfügiger Mietnachlass gewährt worden ist.

2. Das Negativmerkmal der Merkmalgruppe 3 (Wohnung) „schlechter Schnitt“ liegt nicht allein aufgrund der Tatsache vor, dass die Küche nur durch das Wohnzimmer betreten werden kann.

3. Für die Annahme des wohnwerterhöhenden Merkmals eines aufwändig gestalteten Wohnumfeldes auf dem Grundstück wäre eine über das übliche Maß hinausgehende Gestaltung Voraussetzung. Das ist nicht gegeben, wenn im Umfeld irgendeine Ruhebänk oder irgendein Spielplatz vorhanden ist. Weder ein vorhandener Kinderspielplatz noch eine Grünanlage erfüllen für sich genommen dieses Merkmal.

AG Lichtenberg, Urteil vom 13.03.2019 – 15 C 270/18, zitiert nach juris



Kündigung, wahrheitswidriger Vortrag

Leitsatz d. Red.:

Ein vorsätzlicher wahrheitswidriger Vortrag des Mieters in einem Zivilprozess kann geeignet sein, das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung gemäß § 543 BGB in einem Schriftsatz noch in demselben gerichtlichen Verfahren zu beenden.

AG Neukölln, Beschluss vom 02.04.2019 – 18 C 318/18, zitiert nach juris

Solidarität unter Mietern fordert Geduld - Wie ein Transparent jahrelang die Gerichte beschäftigt

Nachdem der Vermieter dem Mieter eines im Erdgeschoss eines Berliner Mehrfamilienhauses befindlichen Kiezladens im Oktober 2015 gekündigt hatte, hängten unter anderem die beklagten Mieter im 1. Obergeschoss Transparente an der Außenfassade des Hauses auf, um sich mit den Belangen des Kiezladens zu solidarisieren.



Es handelte sich um das hier im Bild dargestellte 4,00 Meter breite und 1,50 Meter hohe Transparent. Es war am zur Straßenseite gelegenen Balkon der Wohnung mit Schnüren befestigt.

Nachdem die Vermieterin – eine in Luxemburg ansässige Kapitalgesellschaft – die Immobilie im Jahr 2016 erworben hatte, setzte sie Ende Juni 2017 die Räumung des Kiezladens durch. Zudem forderte sie die beklagten Mieter des 1. Obergeschosses auf, das Transparent zu entfernen. Daraufhin hängten die Mieter es ab.

Allerdings wollten die Mieter diese Situation nicht einfach hinnehmen. Sie begehrt, das Transpa-

rent erneut anbringen zu dürfen. Sie beantragten daher klageweise, die Vermieterin zur Duldung der Befestigung des Transparents am Balkon der von ihnen im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses gemieteten Wohnung zu verurteilen.

Das Amtsgericht Neukölln hatte der Klage mit *Urteil vom 9.1.2018 – 10 C 344/17* stattgegeben und den Gebührenstreitwert auf 500,00 Euro festgesetzt.

Gegen dieses Urteil des Amtsgerichts hatte die Vermieterin fristgerecht Berufung eingelegt. Die 65. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hatte die Berufung unter Hinweis, dass der Beschwerde-

wert nicht mehr als 600,00 Euro betrage, als unzulässig verworfen. Dagegen wiederum legte die Vermieterin Rechtsbeschwerde beim Bundesgerichtshof ein, die Erfolg hatte. Der Beschluss des Berufungsgerichts wurde aufgehoben und die Sache zur erneuten Entscheidung an das Landgericht Berlin zurückverwiesen.

Die streitgegenständliche Situation – nämlich das Aufhängen des solidarischen Transparents – liegt nun bereits vier Jahre zurück. Und dennoch ist in der Sache an sich bisher keine gerichtliche Entscheidung getroffen worden. Ein rechtskräftiges Urteil, ob nun das Plakat wieder aufgehängt werden darf, steht nach wie vor aus.

Insofern sind sicher inzwischen weitaus mehr Berliner Mieterinnen und Mieter gespannt, wie das Landgericht Berlin in dieser Sache entscheiden wird. Darf der Solidarität der Mieter untereinander, darf dem Unmut über die desolante Wohnungsmarktsituation in Berlin durch Transparente und Plakate an Hausfassaden Ausdruck verliehen werden?



Das Amtsgericht Neukölln jedenfalls entschied wie folgt (zitiert nach juris):

1. Der Eigentümer einer Mietwohnung in einem Mehrparteienhaus kann verpflichtet sein, die Befestigung eines ca. 4 Meter breiten und 1,50 Meter hohen Transparents mit der Aufschrift „... Wir bleiben alle! Soziale und widerständige Orte schaffen und erhalten“ mit Schnüren an der Balkonbrüstung der Wohnung im Vorderhaus durch den Mieter zu dulden. Es handelt sich insofern noch um vertragsgemäßen Gebrauch, zu dessen Gewährung der Vermieter verpflichtet ist.

2. Ein zulässiger Gebrauch der Mietsache kann auch in dem Anbringen von Plakaten politischen oder jedenfalls meinungsbildenden Charakters am Balkon liegen.

3. Die mittelbare Drittwirkung der Grundrechte im Privatrecht verlangt es, den hinreichend deutungsoffenen Begriff des vertragsgemäßen Gebrauchs unter Berücksichtigung der Wertung des Art. 5 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 GG meinungsfreundlich auszulegen und die Befestigung solcher Plakate nicht von vornherein auszuschließen.

4. Diese Abwägung kann nicht abstrakt erfolgen, sondern hat bei den konkreten Umständen des Einzelfalls anzusetzen. Für die Schutzwürdigkeit der Meinungsäußerung des Mieters ist entscheidend, ob das Plakat durch eine konkrete Auseinandersetzung oder sonstige auf das Mietobjekt hinreichend bezogene Geschehnisse veranlasst ist, es die Sachlage objektiv darstellt und die Meinungsäußerung insgesamt sachlich gehalten ist. Dies ist hier der Fall.

5. Die optische Wirkung des Banners auf die Gesamterscheinung ist nicht derart gewichtig, dass sie die Unterlassung der Befestigung rechtfertigen würde. Zwar hat das Plakat eine durchaus erhebliche Größe; es verdeckt seinen Ausmaßen nach die gesamte Balkonbrüstung und setzt sich sogar noch in durchaus erheblichem Umfang unterhalb derselben fort. Damit ist es von der Straße aus prägnant wahrzunehmen. Es bewirkt aber keine erhebliche qualitative Veränderung in der äußeren Erscheinung des Gebäudes.

Die Meinungsäußerung des Mieters war nach Ansicht des Amtsgerichtes Neukölln in vorliegendem Fall besonders schutzwürdig. Das Plakat war durch ein konkretes Geschehnis in Bezug auf das Mietobjekt veranlasst. Die Sachlage war objektiv darstellend. Die Meinungsäußerung war sachlich gehalten. Die Vermieterin wurde weder angegriffen noch diffamiert. Wegen der Bezugnahme auf andere Kieze/Häuser mit alternativen Lebensformen ist ersichtlich, dass auf soziokulturelle Veränderungsprozesse in einem breiteren Zusammenhang hingewiesen werden soll. Eine solche Bezugnahme auf einen größeren gesellschaftspolitischen Kontext kann den Mietern nicht verwehrt werden. Allgemeine politische Stellungnahmen, dass günstige Räumlichkeiten für soziale, alternative, nicht-kommerzielle Projekte möglichst erhalten werden sollten, auf von Mietern installierten Plakaten sind zulässig. Dazu gehören insbesondere die Solidarisierung mit Anliegen von Mietergemeinschaften und die Auseinandersetzung mit allgemeineren Entwicklungen im Immobilienmarkt im Wege der Meinungsäußerung am Mietobjekt.

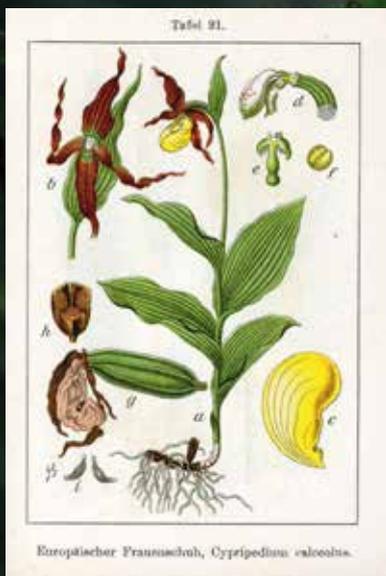
Die Interessen der vermietenden Eigentümerin, die zwar ebenfalls durch Art 14 Abs. 1 GG geschützt sind, werden durch die Anbringung des klägerischen Plakats nicht schwerwiegend beeinträchtigt. Das Plakat lässt die Bausubstanz des Gebäudes unberührt. Auch die optische Wirkung des Banners auf die Gesamterscheinung ist nicht derart gewichtig. Es dominiert nicht die gesamte Fassade. Es ist nicht erkennbar, dass es zur Störung des Hausfriedens führt. Auch eine Beeinträchtigung der Möglichkeit der Vermietung kann nicht konkret erkannt werden. Selbst wenn ein potentieller Mieter durch das Plakat den Eindruck gewinnen würde, die Vermieterin wolle die Bewohner verdrängen, so würde sich dies wohl nicht auf potentielle Neumieter beziehen.

Danke, Amtsgericht Neukölln! Nun bitte das Landgericht Berlin!



Mühlenwandern im Schlaubetal

Das Schlaubetal liegt südöstlich von Berlin und ist seit 1995 als Naturpark verzeichnet. Begrenzt wird es im Norden von Müllrose und reicht über die Reicherskreuzer Heide bis nach Drewitz.



Bilder (von links):
Mühlteich
Walkmühle,
Frauenschuhs,
Findlingspark,
Brehmsdorfer Mühle,
ehemalige
Mittelmühle,
Eisvogel,
Kreuzgang
Kloster Neuzelle

Entstanden ist die Landschaft in der Weichsel-Eiszeit. Sie wurde von den Schmelzwassersystemen der Schlaube, Dorche, der Oelse und der Demnitz geformt.

Im Naturpark sind seltene Tier- und Pflanzenarten zu beobachten. Der Fisch- und Seeadler sowie der Schwarzstorch sind hier noch beheimatet. In den Seen des Naturparks Schlaubetal leben zahlreiche Fischarten. Die Seen der vielen Mühlen

wurden in früheren Zeiten auch zur Fischzucht genutzt. Hechte, Schleien und Forellen sind hier angesiedelt.

Auf engem Raum sind völlig unterschiedlich gestaltete Landschaften entstanden. Neben Traubeneichenwäldern, Erlenbrüchen und weiten Kiefernwäldern prägen Bäche und Moore die Landschaft.

Diese Landschaft hat man sich über Jahrhunderte hin nutzbar gemacht. Im Naturpark entstanden an den Gewässern 17 Mühlen, von denen heute noch 11 erhalten sind. Über Naturlehrpfade und ausgedehnte Wanderwege, sind diese zu erreichen. Die Mühlen entstanden an Gewässern, die ein natürliches Gefälle aufwiesen, oder an künstlich angestauten Gewässern. Es handelte sich meist um Getreidemühlen und in späterer Zeit auch um Hammer- und Sägemühlen. In Brandenburg findet sich kaum ein anderer Wasserlauf, wo seit dem Mittelalter so viele Wassermühlen errichtet wurden. Viele dieser Mühlen sind heute saniert und zu besichtigen allerdings funktionieren nur noch wenige.

Der Wanderweg führt zum großen Teil entlang der Schlaube und ist 20 km lang. Er führt von Müllrose bis zum Gasthaus „Siehdichum“ am Hammersee. Die einfache Strecke beträgt hier 15 km. Sie lässt sich aber auch gut in Teilabschnitten erwandern.



Die älteste Mühle ist die Müllroser Mühle. Sie ist seit 1275 in Betrieb und ist heute die einzige produzierende Mühle, die als moderner Betrieb im Osten Brandenburgs gilt und wettbewerbsfähig ist. Die Müllroser Mühle ist eine Getreidemühle, die auch Bioprodukte verarbeitet. Die Mühle hat nichts mehr von ihrer ursprünglichen Gestalt. Der 6-stöckige Ziegelbau befindet sich am Nordufer des Müllroser Sees. Besichtigungen der Mühle sind leider nicht möglich, da ein ständiger Produktionsbetrieb Führungen nicht zulässt.

Die Ragower Mühle verfügt noch über eine erhaltene Mühlentechnik. 2001 wurde die Mühle nach Stilllegung restauriert und kann heute als Technisches Denkmal und Mühlenmuseum besichtigt werden. Es befindet sich dort noch eine Gaststätte, die zur Einkehr einlädt.

Von einigen Mühlen zeugen nur noch Baureste. Die Schlaubemühle diente bis 1950 als Getreidemühle. Sie wurde später abgerissen. Heute befindet sich dort das Naturschutzzentrum des BUND. Es stellt die verschiedenen Landschaftsschutzgebiete vor, die sich im Naturpark Schlaubetal befinden.





Auch die Kieselwitzer Mühle existiert nicht mehr. Der Mühlenbetrieb wurde 1930 eingestellt. Die ehemaligen Mühlenteiche werden zur Regenbogen-Forellenzucht genutzt.

Nicht nur an der Schlaube, sondern auch an der Dorche gibt es Mühlen. Die Schwerzkoer Mühle wurde bereits um 1420 als Mahlmühle erwähnt. Um 1900 erfolgte die Änderung des Betriebes in einen Sägebetrieb. Aus dieser Zeit stammt auch die derzeit vorhandene und wieder funktionierende Technik. Im Jahr 2000 wurde die Mühle restauriert. Im Mühlenladen werden Produkte aus der Region angeboten. Im Rahmen von Führungen wird die Mühle auch betrieben. An der Dorche befand sich auch die Kummeroer Mühle. Sie wurde 1293 dem Kloster Neuzelle geschenkt. Die Mühle arbeitete ab 1700 als Öl-, Mehl- und Stampfmühle. Auch diese Mühle wurde 1930 stillgelegt.

Das Kloster Neuzelle errichtete 1650 eine eigene Mahlmühle, die Neumühle. Diese arbeitete durchgehend bis 1950.

Ein weiteres unter Denkmalschutz stehendes Gebäude ist die Schla-

bener Mühle. Sie wurde erstmals 1350 erwähnt. Ihren Dienst tat sie als Belgers Mühle bis 1954. Überwiegend wurde Roggenmehl hergestellt. Bis in die sechziger Jahre erfolgte sodann die Herstellung von Futterschrot. Die Inneneinrichtung der Mühle ist heute noch vollständig erhalten. Das Mühlengebäude selbst befindet sich jedoch in einem schlechten Bauzustand.

Die Oelsener Mühle befindet sich am gleichnamigen Gewässer. 1406 wurde sie errichtet und lag an der damaligen Zollstrecke. Überwiegend wurden hier Ölsaaten vermahlen.

Die ehemalige Walkemühle fiel dem Abriss zum Opfer. Die in der Nähe befindliche Jankemühle brannte 1955 ab.

Das Schlaubetal und die weiteren Täler bieten sich für eine Wanderung gerade jetzt im Sommer an. Einige der Mühlen sind noch als Ausflugsgaststätten erhalten. So die Ragower Mühle, die Bremsdorfer Mühle und die Schwerzkoer Mühle. Für Naturliebhaber, aber auch für Technikbegeisterte bietet sich eine Wanderung durch das Schlaubetal an. In der Nähe bei Henzendorf be-

findet sich auch ein Findlingspark mit einer Fläche von ca. 4 Hektar. 126 behauene Steine wurden hier zusammengetragen. Der älteste ist ca. 1,8 Millionen Jahre alt. Diese Zeugnisse der Erdgeschichte sollte man bei einer Wanderung durch das Schlaubetal nicht auslassen.

Mit der Regionalbahn fährt man etwa zwei Stunden in das Schlaubetal. Von Frankfurt/Oder sind es etwa 15 Minuten.

Mit dem Auto fährt man über die A12 bis nach Müllrose. Die Anreise dauert etwa 1,5 Stunden.

G.R.



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