



Update zum Mietendeckel

Referentenentwurf
liegt vor

Seite 4

Kuriose Fälle im Mietrecht

S. 6

Höhere Mietzuschüsse ab 1. Oktober

S. 11

Landgericht zu Betriebskosten

S. 20

Ausflugstipp: Bernburg an der Saale

S. 22

**Land Berlin kauft
im großen Umfang
Wohnungen zurück**

Seite 10



2 Editorial

3 Internes

4 Update Mietendeckel

Der Referentenentwurf liegt vor /
Beratungsstatistik mit Spitzenwert

6 Mietrecht kurios

8 Aktuelles aus Berlin

Richtfest a. d. Paulsternstraße,
Dolgenseecenter, Wohnungsneu-
bauförderung, Grundsteuer u. a.

10 Rückkauf

Gewobag kauft 6.000 Wohnungen
von dem luxemburgischen Unter-
nehmen Ado Properties

11 Mietzuschüsse erhöht

Neue Richtwerte ab 1. Oktober

12 Impressum/Buchtipps

Rente in Sicht /
Nebenberuflich selbstständig

13 Fragen und Antworten

Parkplätze nicht immer wohnwert-
erhöhend, Wartung der Rauchwarn-
melder, Kautionsrückgabe

14 Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben,
u. a. zu Härtefall bei Mieterhöhung
nach Modernisierung

16 Miete und Mietrecht

Doppelte Haushaltsführung,
Tiefgarage und Mieterhöhung,
Zoo in der Wohnung

18 Berliner Rechtsprechung

Urteile u. a. zu: Modernisierung,
Eigenbedarfskündigung, vereinbarte
Wohnungsausstattung

20 Betriebskosten

Landgericht Berlin zu Kosten für
Wach- und Schließdienst

22 Ausflugstipp

Bernburg an der Saale



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

Welche Themen wären eigentlich aktuell zu vertiefen? Man könnte hier an die Mietpreisbremse – der Berliner Bundesgesetzgeber arbeitet aber noch an einer Verschärfung – man könnte auch natürlich an den Mietendeckel denken – die Berliner Koalition ist sich aber noch nicht einig, wie dieser Mietendeckel inhaltlich auszugestalten ist. Diese Themen treten aber dann in den Hintergrund, wenn wir nicht bald das Klima in den Griff bekommen. Ich weiß, was Sie denken, nicht schon wieder Klimawandel. „Ich kann das nicht mehr hören und schon gar nicht lesen.“ Aber ich verspreche Ihnen, ich werde Sie ganz langsam in dieses Thema einführen. Falls Sie aber der Meinung sind, der Klimawandel sei normal, wäre die Frage zu klären, ob die globale Erwärmung durch Menschen verursacht ist. Dies könnte fraglich sein. Man könnte der Meinung sein, wissenschaftlich ist das doch noch nicht eindeutig belegt. Sofern auch Sie dieser Auffassung sein sollten, will ich Sie gerne vom Gegenteil überzeugen. Sie stehen ja auch nicht allein da. Diese Ansicht wird nämlich von vielen – bis in die höchsten Präsidentenämter – geteilt. Merkwürdig ist nur, dass die, die sich so äußern, auch bei der Klärung anderer Fragen, zeigen – natürlich nicht unsere Mitglieder –, dass sie nicht bereit sind, sich mit den Grundfragen des Klimawandels auseinanderzusetzen. Wir diskutieren dann wieder miteinander, wenn uns das Wasser – bedingt durch die Eis- und Schneeschmelze – bis zum Hals steht oder wenn wir in der Wüste – die sich gegebenenfalls in einen Dschungel verwandelt hat – kurz vor dem Verdursten noch mal – wie Kleinkinder kurz vor einer Bestrafung – ausrufen dürfen, das waren wir aber nicht. Lassen Sie uns zunächst von einer Grundannahme, dass nämlich die beobachteten Klimaveränderungen auf menschliche Aktivitäten zurückgehen, vor allem auf die Verbrennung fossiler Energieträger, ausgehen. Man ahnt ja, dass

man den Klimaschützern gerne entgegenhalten würde, ihr habt ja bereits in den siebziger Jahren den Niedergang der Wälder, mit Hinweis auf den sauren Regen, vorhergesagt. Die Wälder haben wir aber auch nur noch, weil man seinerzeit konsequent politisch gehandelt hat und mit praktikablen Verfahren beim Bau der Rauchgasentschwefelungssysteme die Probleme halbwegs in den Griff bekam. Man kann nun aber nicht das Treibhausgas Kohlendioxid (CO₂) mit den Folgen des sauren Regens vergleichen. Schwefeldioxid schädigt Wald und Flur, reagiert chemisch mit dem, was es schädigt und verschwindet damit aus der Atmosphäre. Kohlendioxid ist dagegen ein äußerst stabiles Gas, das seine temperaturtreibende Wirkung entfaltet, ohne sich zu verbrauchen. Selbst wenn es uns gelänge, die CO₂-Emissionen von heute auf morgen einzufrieren, bleibt uns die bisher eingetretene Erderwärmung erhalten. Also gegebenenfalls schon zu spät für den Eisbären. Ein ganz Schläuer könnte jetzt darauf hinweisen, dass auch Dinosaurier einmal ausgestorben sind. Der Hinweis ist aber nicht schlau, sondern schlicht ein Zeichen von Unwissenheit. Dinosaurier sind nicht dem Klimawandel erlegen, sondern gegebenenfalls Naturereignissen, die aber wiederum jedenfalls nicht auf ein damaliges, von Menschen verursachtes industrielles Zeitalter zurückzuführen sind. Was uns retten könnte, wäre die Ausweitung bzw. die Aufforstung unserer Wälder. Bäume binden – das wissen wir alle aus dem Naturkundeunterricht – CO₂, weil sie das C brauchen für ihre Photosynthese und weil sie gleichzeitig den Sauerstoff, den wir zum Atmen brauchen, freisetzen. Lassen sie uns die Energie- wende ernst nehmen. Der Einsatz fossiler Brennstoffe muss zukünftig stark in allen Bereichen zurückgefahren werden, sonst haben wir bald alle keine Luft mehr zum Atmen.

Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender

Bald ist es wieder soweit...

Auch in diesem Jahr möchten wir Sie frühzeitig auf die eingeschränkten Öffnungszeiten an den Weihnachtstagen hinweisen. Rund um die Weihnachtstage und den Jahreswechsel sind wir wie folgt für Sie da:

■ Montag,	23.12.2019	9.00 Uhr bis 17.00 Uhr
■ Dienstag,	24.12.2019	geschlossen
■ Mittwoch,	25.12.2019	Feiertag
■ Donnerstag,	26.12.2019	Feiertag
■ Freitag,	27.12.2019	geschlossen
■ Montag,	30.12.2019	9.00 Uhr bis 17.00 Uhr
■ Dienstag,	31.12.2019	geschlossen
■ Mittwoch,	1.1.2020	Feiertag
■ Donnerstag,	2.1.2020	reguläre Öffnung aller Filialen

Die vorgenannten Öffnungszeiten gelten für alle Filialen. Die Telefonsprechstunde findet in obigem Zeitraum ausschließlich an den Tagen statt, an denen die Filialen geöffnet sind.

Wir danken für Ihr Verständnis!

Neue Mitarbeiterin im Wedding

Dem einen oder anderen ist es vielleicht schon aufgefallen: In unserer Filiale Wedding ist seit einigen Wochen eine neue Mitarbeiterin tätig. Frau Oehmke-Hagemann unterstützt inzwischen das dortige Team. Wir freuen uns, Frau Oehmke-Hagemann in unserem Team begrüßen zu dürfen!



Nachweis für ermäßigten Beitrag

Gemäß Ziffer 3 unserer Beitragsordnung können Haushalte mit geringerem Einkommen einen ermäßigten Mitgliedsbeitrag in Anspruch nehmen. Dies gilt für 1-Personen-Haushalte mit monatlichen Nettoeinkünften bis 800,00 Euro sowie 2-Personen-Haushalte mit monatlichen Nettoeinkünften bis 1.200,00 Euro. Für jede weitere im Haushalt lebende Person werden weitere 100,00 Euro angerechnet.

Dass Anspruch auf ermäßigten Beitrag besteht, ist durch Vorlage entsprechender Einkommensnachweise gegenüber dem Verein – bestenfalls unaufgefordert – nachzuweisen. Die Vorlage der entsprechenden Nachweise kann postalisch, per Mail oder persönlich in einer unserer Filialen erfolgen.



Update Mietendeckel

Mit Spannung wird der sog. Mietendeckel von den Berliner Mietern erwartet. Es ranken sich darum viele Spekulationen einhergehend mit einer enormen Verunsicherung. Zum aktuellen Stand des Gesetzgebungsverfahrens lässt sich wenig Neues verkünden. Ein erster Referentenentwurf des Gesetzes liegt vor. Jetzt müssen Senat und Abgeordnetenhaus entscheiden.

Am 30.8.2019 hatte Frau Lomp-scher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, die zentralen Inhalte des Referentenentwurfs vorgestellt.

Die aktuell wichtigsten Inhalte des Referentenentwurfs sind:

- Mit Inkrafttreten des Gesetzes soll ein Mietenstopp gelten, d.h. die Mieten werden auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren.
- Je nach Baualtersklasse soll eine zulässige Mietobergrenze definiert werden. Diese soll regelmäßig zwischen 5,95 Euro und 9,80 Euro liegen. Die maximal zulässigen Miethöhen sollen ausgehend von den Werten des Mietspiegels 2013 ermittelt und mit der Preis- und Lohnentwicklung indiziert werden. Zuschläge sollen jedoch möglich sein.
- Die zulässigen Miethöhen sollen für Wiedervermietungen und für Absenkungsanträge gelten.
- Mietabsenkungen auf die Mietobergrenze sollen auf Antrag möglich sein, wenn die bisherige Nettokaltmiete 30 Prozent des Haushaltseinkommens übersteigt.
- Kosten für Modernisierungen bis zu 1 Euro pro Quadratmeter sollen beim Bezirksamt angezeigt werden müssen. Darüber

hinaus gehende Modernisierungsvorhaben sollen der Genehmigung bedürfen.

- Eine wirtschaftliche Härtefallklausel für Vermieter soll vorgesehen werden.
- Für soziale Härtefälle soll eine Mietzuschussregelung eingeführt werden. WBS-berechtigte Mieter sollen für die Differenz zwischen der genehmigten Miethöhe und der Mietobergrenze einen Zuschuss erhalten.
- Für die Durchführung des Gesetzes sollen die Bezirksämter zuständig sein.
- Das Gesetz soll fünf Jahre gelten.

Der Referentenentwurf sieht einen „atmenden“ Mietendeckel vor. Ermöglicht werden sollen moderate Mieterhöhungen bis zur Mietobergrenze, die sich an der jährlichen Inflationsrate orientieren. Außerdem wird eine Anpassungsmöglichkeit der Mietentabelle vorgesehen.

Viele Interessenverbände, u.a. Berliner Mieterverein e.V., Mieterschutzbund Berlin e.V., BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V., Industrie- und Handelskammer zu Berlin oder Deutscher Anwaltsverein e.V., hatten zwischenzeitlich Gelegenheit sich

in einem mündlichen Anhörungstermin bei Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 9.9.2019 bzw. schriftlich zu äußern. Der Referentenentwurf wurde ebenfalls bereits an die Fraktionen im Abgeordnetenhaus, die Senatskanzlei und weitere beteiligte Senatsverwaltungen übersandt. Der Senatsbeschluss wird unmittelbar nach Redaktionsschluss erwartet, so dass eine Entscheidung des Abgeordnetenhauses voraussichtlich im November erfolgen wird.

Der Berliner Senat setzt alles daran, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), d.h. der sog. Berliner Mietendeckel, zum 1.1.2020 in Kraft treten kann.

Mieterhöhung und Mietendeckel

Die Erfahrungen der Rechtsberater in den vergangenen Wochen zeigen, dass die Berliner Mieter eine Mieterhöhungswelle nicht nur direkt nach der Ankündigung des Stichtages zum beabsichtig-



ten sog. Mietendeckel zu ertragen hatten. Große Vermieter – allen voran Deutsche Wohnen und covivio – verschickten trotz des vom Berliner Senat angekündigten Verbots der Geltendmachung von Mieterhöhungen ab dem 18.06.2019 „flächendeckend“ – zumeist Ende August – Mieterhöhungen.

Da die betroffenen Mieter bei Mieterhöhungen, die ihnen bis Ende August zugegangen sind, bis

Ende Oktober entscheiden müssen, ob Zustimmung zu erteilen ist, veranlasst uns dies zu diesem neuerlichen Hinweis:

Sollte wegen des Vorliegens der entsprechenden Voraussetzungen Zustimmung zu erteilen sein, kann diese nicht unter Vorbehalt erklärt werden. Eine solche Erklärung ist bedingungsfeindlich und daher rechtsunwirksam. Nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf die beabsichtigte gesetz-

liche Regelung ist ein Vorbehalt rechtlich nicht erforderlich. Wer sich dennoch dazu äußern möchte, kann dem Vermieter bei bedingungsloser Zustimmung nach derzeitiger gesetzlicher Situation zugleich die nochmalige Prüfung der Angelegenheit nach Inkrafttreten des sog. Berliner Mietendeckels ankündigen. Dies ist bestenfalls in einem von der eigentlichen (vorbehaltslosen) Zustimmungserklärung gesonderten Hinweis vorzunehmen.

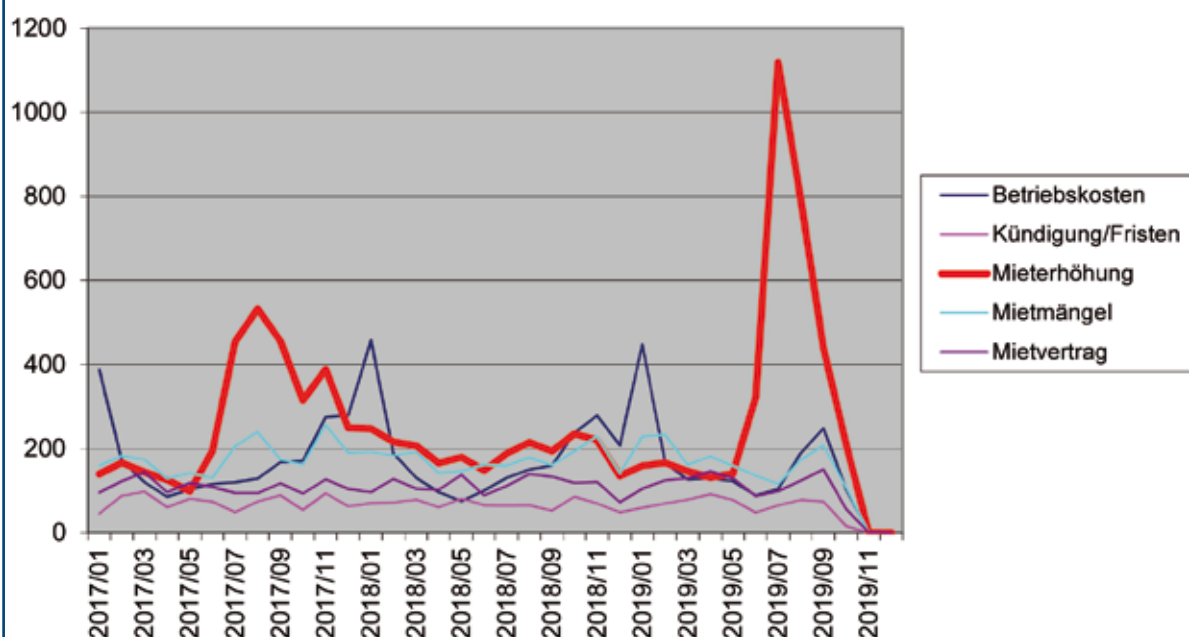
Beratungsstatistik – Mieterhöhungen

Nach der Ankündigung des Mietendeckels durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung haben viele Berliner Vermieter noch vor dem avisierten Stichtag, d.h. vor dem 18.06.2019, Mieterhöhung nach § 558 BGB erklärt. So ist es wenig erstaunlich, dass sich Zahl der Beratungen durch den Mieterschutzbund Berlin e.V. zu dieser Thematik im Vergleich zum Vorjahr

2018 drastisch erhöht hat. Noch im Juli 2018 erfasste die Statistik des Vereins 189 Rechtsberatungen zu Mieterhöhungen nach § 558 BGB. Damit lag der Anteil der Beratungen zu diesem Thema bei durchschnittlich 28,77 Prozent. Das Bild im Juli 2019 ist ein völlig anderes. Nach Aufstockung der Gesamtzahl der Beratungszeiten durch den Mieterschutzbund Berlin e.V.

wurden allein im Juli 2019 zu Mieterhöhungen nach § 558 BGB 1.119 Rechtsberatungen gezählt. Die Anzahl der Beratungen stieg auf das 6-fache an. Insgesamt betrug der Anteil der Beratungen zu Mieterhöhungen nach § 558 BGB an den Gesamtberatungen im Monat Juli 2019 etwa 74,45 Prozent.

Top 5 Beratungen



Mietrecht kurios - Urteile mit Augenzwinkern

Womit sich die Gerichte beschäftigen müssen – Das Zusammenleben in Mehrfamilienhäusern kann den einen oder anderen Mieter oder auch Vermieter vor nicht alltägliche Fragen stellen. Schließlich ist es nicht immer einfach, die Interessen mehrerer Parteien unter einen Hut zu bekommen. Ist dies nicht möglich, müssen letztlich die Gerichte entscheiden. So kommt es immer wieder zu ungewöhnlichen Sachverhalten und Entscheidungen. Einige wenige mehr oder weniger amüsante Entscheidungen stellen wir Ihnen nachfolgend vor.

Der verlegte Müllplatz

Wer hätte es gedacht, auch das Herausbringen des Mülls kann rechtlich komplizierter sein als angenommen. Streitpotenzial bot die Verlegung des Müllplatzes, infolge derer sich eine Berliner Mieterin beschwerte. Folge der Verlegung der Müllstandflächen war nämlich, dass sich der Weg zu den Mülltonnen – je nach konkreter Gestaltung – auf mindestens 165 Meter verlängerte. Das war der Mieterin jedoch zu weit. Das AG Köpenick (*Urteil vom 28.11.2012 – 6 C 258/12*) gab ihr Recht. Diese Wegstrecke sei unzumutbar und begründe eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung, die die Mieterin zu einer Mietminderung um 2,5 Prozent berechtige. Allerdings konnte die Mieterin in vorliegendem Fall nicht

verlangen, dass der Müllplatz wieder zurückverlegt wird. Dem Vermieter stand ein Leistungsverweigerungsrecht nach § 275 Abs. 2 BGB zu, da er für die Zurverfügungstellung des alten Müllplatzstandorts 10.000 Euro an den Eigentümer hätte zahlen müssen.



Euro angemietet, die sie später nach Absprache mit dem Vermieter durch eine eigene Küche ersetzte. Die Küche des Vermieters lagerte sie in ihrem Mieterkeller, aus dem sie entwendet wurde. Obgleich der Vermieter Schadensersatz erhielt, wollte er auch das monatliche Salar für die – inzwischen nicht mehr vorhandene – Einbauküche. Die Richter des BGH gaben ihm Recht und erkannten keine Minderungsmöglichkeit für die Mieterin. Das Abhandenkommen der im Keller ausgelagerten Küche habe nicht zu einer Abweichung der Ist-Beschaffenheit von der Soll-Beschaffenheit der Mietsache geführt, so dass ein zur Minderung der Miete führender Sachmangel nicht vorliegt.

Die gestohlene Einbauküche

Man darf sich durchaus fragen, ob man für etwas zahlen muss, was es nicht (mehr) gibt. Nachdem sich zunächst das AG Pankow-Weissensee und das LG Berlin mit diesem sowohl philosophisch als auch rechtlich interessanten Aspekt auseinandersetzten, urteilte der BGH wie folgt: Ja, man muss! (*BGH, Urteil vom 13.04.2016 – VIII ZR 198/15*). Eine Berliner Mieterin hatte eine Einbauküche für 15,95

Igel-Liebhaberei

Auch für eine tierliebe Berliner Mieterin wurde ihre Fürsorge für Igel rechtlich bedeutsam. Ihre Tierliebe ging dabei so weit, dass sie den Balkon ihrer Wohnung kurzerhand in eine Pflegestation für hilfsbedürftige Igel verwandelte. Nicht, dass die Tierchen sich lautstark bemerkbar machten, vielmehr beschwerten sich Nachbarn über den intensiven Geruch. Letztlich musste hier das AG Spandau entscheiden (*Ur-*



teil vom 11.11.2014 – 12 C 133/14) und urteilte, dass es sich bei Igel nicht um Haustiere sondern um Wildtiere handle. Daher gelten die Regelungen für die sog. Kleintierhaltung nicht. Deshalb bedarf die Haltung dieses wilden Tieres der Zustimmung des Vermieters.



Auf den Hund gekommen

Im wahrsten Sinne des Wortes auf den Hund gekommen ist ein Mieter aus Hannover, der seinen tierischen Freund beim Verlassen der Wohnung in das Gäste-WC seiner Wohnung einschloss. Der haarige Vierbeiner nutzte die Zeit und amüsierte sich. Er zerfetzte das Toilettenpapier und stopfte den Abfluss damit zu. Das alles wäre so weit so gut, wäre es dem Tier nicht auch noch gelungen, den Wasserhahn zu öffnen. Es braucht wenig Fantasie, um sich den weiteren Fortgang der Ereignisse vorzustellen. Die darunter wohnenden Mieter waren ob des Talents des Tieres wenig amüsiert und erlitten einen beträchtlichen Wasserschaden.



Da die Haftpflichtversicherung des Hundebesitzers sich weigerte, den Schaden zu regulieren, musste das LG Hannover entscheiden (*Urteil vom 23.03.2000 – 19 S 1968/99*). Das Gericht sah ein Verschulden weder auf Seiten des Hundebesitzers noch des Hundes. Vielmehr habe es sich um eine Verkettung unglücklicher Umstände gehandelt. Die geschädigten Nachbarn blieben damit auf den Kosten des Wasserschadens sitzen.

Das beleidigte Fahrzeug

Dass Mieter und Vermieter sich nicht immer „ganz grün“ sind, ist kein Geheimnis. Doch sollte der Mieter bei der Wahl seiner Worte gegenüber dem Vermieter vorsichtig sein. Eine Beleidigung kann nicht nur strafbewehrt sein, sie kann den Vermieter auch zum Ausspruch einer fristlosen Kündigung berechtigen. Wann denn tatsächlich eine Beleidigung vorliegt, entscheiden häufig Gerichte. So musste sich auch das AG Hamburg-Harburg (*Urteil vom 14.06.1995 – 647 C 96/95*) mit einem solchen Sachverhalt befassen. Der Mieter hatte den feuerroten Chevrolet Corvette Stingray des Vermieters als „Zuhälterwagen“ bezeichnet. Darin sah der Vermieter eine Beleidigung und kündigte seinem Mieter fristlos. Jedoch gab sich das Amtsgericht deutlich kulanter und urteilte, dass die Bezeichnung eines feuerroten Chevrolet Corvette Stingray als „Zuhälterwagen“ für sich allein keine Beleidigung des Fahrzeughalters darstelle. Die vorgenannte Bezeichnung für diesen Fahrzeugtyp sei durchaus nicht unüblich.

Sitzen oder Stehen?

Ausgangspunkt für eine amüsante Entscheidung des AG Düsseldorf (*Urteil vom 20.01.2015 – 42 C 10583/14*) waren Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter wegen der Rückzahlung der Mietkau-

tion nach beendetem Mietverhältnis. Der Vermieter behielt nämlich einen Teil der Mietsicherheit ein und begründete dies mit Schäden des Marmorbodens im Badezimmer. Dieser sei durch Urin-Spritzer erheblich beschädigt worden, weil der Mieter häufig im Stehen urinierte. Da man sich nicht einigen konnte, musste sich das AG Düsseldorf mit der Frage beschäftigen, ob das Urinieren im Stehen zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört. Es gab dem Mieter Recht: Dass beim Urinieren im Stehen auftretende Spritzer zu einer Abstumpfung von Marmorböden führen können, dürfte im Allgemeinen bekannt sein. Unabhängig davon, ob heutzutage diese Art des Wasserlassens noch eine vertragsmäßige Nutzung der Mietsache darstellt, fehle es bei einem derartigen Verhalten an einem Verschulden jedenfalls dann, wenn der Vermieter den Mieter nicht auf die besondere Empfindlichkeit des verlegten Materials hingewiesen hat. In diesem Fall müsste der Mieter die Gefahr erkennen und sich beim Urinieren hinsetzen. In dem hier zu entscheidenden Fall musste der Vermieter die Kautionszahlung vollständig an den Mieter zurückerzahlen.



Aktuelles aus Berlin

Richtfest an der Paulsternstraße – Halbzeit für Dolgenseecenter – Wohnungsneubauförderung ausgeweitet – Bundesratsinitiative zur Grundsteuer – Bibliotheksausweis für Mieter der degewo

Richtfest an der Paulsternstraße

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) und die degewo AG haben am 19.9.2019 mit ihren privaten Partnern, der Kilian Immobiliengruppe GmbH und der MHMI Immobilien-Verwaltungen GmbH im Beisein des Spandauer Baustadtrats Frank Bewig Richtfest für ein neues Stadtquartier an der Paulsternstraße gefeiert. Dort entstehen in direkter Nachbarschaft des künftigen Siemens-Campus insgesamt 483 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen, darunter eine neue Kita, sowie ein neuer Spielplatz. Die Fertigstellung ist in verschiedenen Abschnitten zwischen November 2020 und April 2021 geplant.



Die Baustelle des Quartiers Paulsternstraße am Tag des Richtfestes, Foto: WBM / André Fiebig

Das neue Quartier hat den Charakter einer zusammenhängenden Siedlung mit einem weitläufigen grünen Innenbereich. Dort wird die Geschosshöhe vier bis sieben Stockwerke betragen. Au-

ßen, entlang der Paulsternstraße entstehen ebenfalls Wohngebäude mit bis zu sieben Geschossen. An der Kreuzung zur Gartenfelder Straße setzt ein 11-geschossiges Wohnhochhaus mit 70 möblierten Apartments einen städtebaulichen Akzent und bildet den Auftakt zum Quartier. Im südlichen Bereich ist ein 6-geschossiges Parkhaus mit 408 Stellplätzen für Pkw und 20 für Motorräder als lärmabschirmende Bebauung vorgesehen. Für die Nahversorgung und soziale Infrastruktur des Quartiers entstehen im Erdgeschoss des Hochhauses zwei Gewerbeeinheiten mit ca. 600 m². Eine der beiden Gewerbeeinheiten wird eine Kita mit rund 300 m² Fläche aufnehmen.

Halbzeit für Dolgenseecenter: Lichtenberger Wohn- quartier wächst planmäßig

Am 23.09.2019, pünktlich um 13.00 Uhr gab Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, im Beisein von Michael Grunst, Bezirksbürgermeister in Lichtenberg, Klaus Off, Geschäftsführer der OFF Immobilien-Beteiligungs GmbH und Snezana Michaelis, Vorstandsmitglied der Gewobag, einen symbolischen Anpfiff zum Halbzeitfest der Baustelle.

In knapp 33 Monaten lässt die Gewobag von der OFF Immobilien-Beteiligungs GmbH auf dem Areal zwischen Rummelsburger Bucht und Tierpark Berlin 678 neue Wohnungen für rund 1.200 Bewohner errichten. Der prominente Fußball-Nachbar in Gestalt des Bundesligisten 1. FC Union ließ es sich nicht nehmen, zum Halbzeitfest mit sportlichem Torwandschießen aufzuwarten.

Berlin weitet Wohnungsneubauförderung aus

Wie in vielen deutschen Großstädten fehlt es auch in Berlin an bezahlbaren Mietwohnungen, insbesondere für Haushalte mit geringerem Einkommen.

Angesichts der wachsenden Bevölkerung und des großen Bedarfs an leistbaren Mietwohnungen wurde die Wohnungsneubauförderung nach 2015 und 2018 durch das Land Berlin nun erneut ausgeweitet und an die aktuellen Marktbedingungen angepasst. Die Förderbestimmungen erschienen am 30. August 2019 im Amtsblatt von Berlin und verfol-

gen das Ziel, in dem gemeinsamen Programmjahr 2019/2020 die Errichtung von weiteren 8.500 Wohnungen zu fördern. Für dieses ambitionierte Ziel stehen Fördermittel in Höhe von rund 750 Millionen Euro zur Verfügung.

Es wurden zahlreiche Verbesserungen im Detail umgesetzt, um die Attraktivität der Wohnraumförderung insgesamt zu erhöhen und auf die Bedarfe verschiedener Zielgruppen (u.a. große Familien, mobilitätseingeschränkte Personen) bzw. Fallkonstellationen stärker einzugehen. Dazu gehören z.B. die Streichung wohnungsbezogener Darlehensobergrenzen, die Anhebung anfänglicher Miethöhen für einen Teil der geförderten Wohnungen oder die Erhöhung der geförderten Gemeinschaftsflächen.



Bundratsinitiative zur Grundsteuer: Eigentum verpflichtet

Der Senat hat in seiner Sitzung am 10.09.2019 eine Bundratsinitiative zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit beschlossen. Die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer folgt dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ und entlastet die Mieter.

Häufig wird die erhobene Grundsteuer als Teil der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt. Das ist ein relevanter Kostenfaktor für Mieter neben dem starken Anstieg der Angebotsmieten in Deutschland, der deutlich über der allgemeinen Verbraucherpreisentwicklung lag. Vielen Haushalten ist so in den vergangenen Jahren durch steigende Mieten reale Kaufkraft verloren gegangen.

Ziel der Bundratsinitiative ist es, mit Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) die Umlage-

fähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen. So sollen 36,4 Mio. Menschen (57,9 Prozent der Haushalte), die zur Miete wohnen, entlastet werden. Für Mietverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes entstanden sind, soll eine Übergangsfrist gelten.

degewo AG über- nimmt Kosten für Bibliotheksausweis für ihre Mieter

Gute Nachrichten für „Leseratten“ nun auch in Neukölln: Die degewo AG kooperiert erstmalig mit der Stadtteilbibliothek im Gemeinschaftshaus Gropiusstadt. Mieter des Unternehmens, die sich mit einem speziellen Coupon in der Bibliothek anmelden, erhalten einen Jahresausweis für die Berliner Bibliotheken kostenlos. degewo übernimmt die Jahresgebühr. degewo-

Mieter können ab sofort von dem Angebot Gebrauch machen und ein ganzes Jahr lang beliebig oft Bücher, Spielfilme, CD's, DVD's, Sprachprogramme und Zeitschriften ausleihen, und zwar nicht nur in der Stadtteilbibliothek im Gemeinschaftshaus Gropiusstadt, sondern in allen öffentlichen Bibliotheken Berlins.



Die Kooperationsvereinbarung ist ein Teil der degewo-Strategie zur Aufwertung der Gropiusstadt. Seit 2007 engagiert sich das Unternehmen im Bildungsverbund Gropiusstadt, um dem sozialen Wandel und der Abwanderung von bildungsinteressierten Einwohnergruppen in der Großsiedlung zu begegnen.



Land Berlin kauft in großem Umfang Wohnungen zurück

Zunächst piffen es die „Spatzen von den Dächern“, dann berichteten die Medien, inzwischen liegt die offizielle Bestätigung des Berliner Senats vor. Das Land Berlin hat 6.000 Wohnungen vom luxemburgischen Unternehmen Ado Properties gekauft. Die kommunale Wohnungsgesellschaft Gewobag übernimmt im Dezember diese Wohnungen, bei denen es sich um ehemalige Sozialwohnungen des Unternehmens GSW handelt.



Die etwa 6.000 Wohnungen und 70 Gewerbeeinheiten liegen in zwei zusammenhängenden Gebieten in Spandau und Reinickendorf. Der Spandauer Komplex befindet sich nach Angaben der Gewobag nördlich der Heerstraße zwischen Magistratsweg und Sandstraße im Ortsteil Staaken. Hier betroffen sind 3.400 Wohnungen. In Reinickendorf wurden circa 2.500 Wohnungen im Ortsteil Waidmannslust südlich des Zabel-Krüger-Damms an der Schluchseestraße angekauft.

Der Kaufpreis soll laut Wohnungsunternehmen Gewobag 920 Millio-

nen Euro betragen haben. Zuschüsse des Landes Berlin für den Erwerb habe es nicht gegeben. Die Gewobag vergrößert mit diesem Ankauf ihren Wohnungsbestand auf 68.000 Wohneinheiten.

Jedoch bleibt ein fader Beigeschmack: Die nun durch das Land Berlin erworbenen Wohnungen hatten diesem bereits vor 15 Jahren gehört. Seinerzeit waren die Wohnungen zu einem deutlich günstigeren Preis vom Land verkauft worden. Das Land Berlin erhielt damals für den gesamten Bestand der Wohnungsbau-gesellschaft GSW – 65.000 Wohnungen – einen Kaufpreis in Höhe von 405 Millionen Euro. Auch wenn man damit die Schulden der GSW los war, die immerhin 1,5 Milliarden Euro betrugen, wurden die Wohneinheiten damals für jeweils 30.000 Euro ver- und nun für jeweils 150.000 Euro angekauft.

Der Ankauf lohnt sich für alle Berliner Beteiligten dennoch. Die Gewobag verfolgt ihre ambitionierten Pläne, den Wohnungsbestand in den nächsten zehn Jahren auf 80.000 Wohnungen zu steigern. Das Land Berlin sichert sich die Belegungsrechte für diese Wohnungen. Und etwa 10.000 Berliner Mieter kommen in den Genuss der landeseigenen mieterfreundlichen Mietenpolitik.

Nach dem Rückkauf von 670 Wohnungen in der Karl-Marx-Allee durch die Gewobag und von 1.800 Wohnungen im Kosmosviertel im Süden der Stadt, die in den 1990er Jahren privatisiert worden waren, durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft „Stadt und Land“ in diesem Jahr, handelt es sich – so die Stadtentwicklungssenatorin Lompscher – um den „größten Re-Kommunalisierungsankauf in der Geschichte Berlins“.

Anmerkung:

In seiner Sitzung am 24.09.2019 hat der Senat im Übrigen für die beiden Gebiete Böttgerstraßenviertel im Bezirk Mitte und Langhansstraße im Bezirk Pankow eine Vorkaufsrechtsverordnung nach dem Baugesetzbuch erlassen. Damit wurden die Voraussetzungen für die Ausübung von Vorkaufsrechten in diesen Untersuchungsgebieten geschaffen. Bereits im Juni hatte der Senat den Beginn von vorbereiteten Untersuchungen für diese beiden Gebiete beschlossen. Im Rahmen der Untersuchungen wird geprüft, ob das städtebauliche Saniierungsrecht zum Einsatz kommen soll. Neben der Bestandsaufnahme in den Untersuchungsgebieten werden auch städtebauliche Zielstellungen zur Gebietserneuerung in den Blick genommen.

Höhere Mietzuschüsse ab 1. Oktober 2019 - AV-Wohnen angepasst

Die Zuschüsse zu den Mietkosten für einkommensschwache Haushalte wurden zum 1. Oktober 2019 erneut erhöht und damit der allgemeinen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt angepasst. Darüber hinaus gibt es in der neuen Ausführungsvorschrift Wohnen (AV-Wohnen) eine Reihe von Verbesserungen, damit noch mehr Menschen, die Transferleistungen erhalten, in ihrer Wohnung bleiben können. Die Heizkosten werden anhand des bundesweiten Heizkostenspiegels dann im 4. Quartal 2019 angepasst.

Die AV-Wohnen regelt, welche Kosten für Unterkunft und Heizung vom Jobcenter bzw. vom Sozialamt für Empfänger von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II („Hartz IV“), dem SGB XII („Sozialhilfe“) und nach dem Asylbewerberleistungsgesetz übernommen werden. Hierzu sieht die AV-Wohnen Richtwerte für Bruttokaltmieten und Heizkosten vor.

In Berlin erhielten im Mai 2019 insgesamt rund 325.000 Bedarfsgemeinschaften Leistungen für Unterkunft und Heizung.

Die wichtigsten Neuregelungen im Überblick:

- Die Mietzuschüsse steigen – je nach Bedarfsgemeinschaftsgröße – um 3 bis 7 % (siehe Tabelle).
- Die Heizkosten werden im 4. Quartal dem bundesweiten Heizkostenspiegel angepasst. Heizkosten für Nachtspeicherheizung sind neu geregelt.
- Ein Klimabonus wird eingeführt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen steigt bei An-

mietung einer energetisch sanierten Wohnung der Richtwert für die Bruttokaltmiete nochmals, für eine Person z.B. um 31 Euro.

- Unter bestimmten Voraussetzungen soll für wohnungslose Familien ab fünf Personen eine Überschreitung des Richtwerts um mehr als 20 % möglich sein.
- Für Paarhaushalte gilt nun: Übersteigt ihre Miete den Bruttokaltmietrichtwert, werden die Kosten der bisherigen Wohnung potenziellen Umzugskosten gegenübergestellt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung). Dabei werden nunmehr höhere Wohnflächen für die jetzige Wohnung berücksichtigt. Wie bei alleinerziehenden Elternteilen mit einem Kind wird jetzt eine Wohnflächen-

grenze von 65 Quadratmetern zugrunde gelegt (bislang waren es 60).

Seit der Neufassung der AV Wohnen zum 1. Januar 2018 sind mehr Mieten von Transfergeld beziehenden Haushalten von den Richtwerten der AV Wohnen umfasst (62 % aller Bedarfsgemeinschaften im SGB II). Das ist insbesondere auf die Einbeziehung der mittleren Wohnlagen und der kleinen, teureren Wohnungen unter 40 qm und auf die Erhöhung der Wohnflächen zurückzuführen. Alleinerziehende und große Familien profitieren besonders von den Verbesserungen. Jetzt sind 57,7 % der Bestandsmieten von Alleinerziehenden und 66 % bis 76 % der Mieten von Familien ab vier Personen von den Richtwerten umfasst. Die Zahl der Umzüge ist durch die Kostensenkungsverfahren im Vergleichszeitraum um 8 % gesunken.

Neue Richtwerte bruttokalt ab 1. Oktober 2019

BG	Wohnungsgröße in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Betriebskosten in €/m ²	Bruttokalt gesamt in €/m ²	Richtwert neu bruttokalt in €/Monat	Richtwert alt bruttokalt in €/Monat	Steigerung in %
1 Person	50	6,77	1,66	8,43	421,50	404,00	4,3
2 Personen	60	6,59	1,66	8,25	495,00	472,20	4,8
2 Personen (Alleinerziehende + 1 Kind)	65	6,18	1,66	7,84	509,60	491,40	3,7
3 Personen	80	6,18	1,66	7,84	627,20	604,80	3,7
4 Personen	90	6,18	1,66	7,84	705,60	680,40	3,7
5 Personen	102	6,66	1,66	8,32	848,64	795,60	6,7
Jede weitere Person	12	6,66	1,66	8,32	99,84	93,60	6,7

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

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken:

S. 9: Stadtbibliothek Berlin
S. 11: Senatsverwaltung für Integration,
Arbeit und Soziales,
S. 12: Verbraucherzentrale,
S. 22: Elop

© Fotos:

Titelseite: Schaerfsystem

S. 8: André Fiebig, S. 22,23: JoeB07,
S. 23: J. Waller, Olaf Meister

fotolia/Adobe Stock:

S. 2, 9: Michael Roskoth, S. 3: stockphoto-graf, S. 4: Nadia Snopek
S. 6: Miachel Burell, S. 7: Mariusz Szczygie,
S. 8: JiSign, S. 10: Marijus,
S. 14, 15: Blackosaka, S. 15: m.schuckart,
S. 21: dessauer, bramgino, S. 22: Michael Migos

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Ratgeber der Verbraucherzentrale:

Rente in Sicht - ihr Finanzratgeber für den Ruhestand



Buch, 2. Auflage 2019,
200 Seiten, 16,90 Euro

- Was ist bei gesetzlicher Rente und betrieblicher Altersvorsorge zu beachten?
- Steuerpflicht und Steuern sparen: Was gilt für die unterschiedlichen Einkünfte im Rentenalter?
- Geldanlagen optimal gestalten: Wie der Wechsel in den Ruhestand die Finanzstrategie beeinflusst
- Kranken- und Pflegeversicherung sowie weitere Versicherungen: So wird der Versicherungsbestand neu geordnet
- Den Ruhestand im Ausland genießen: Was ist zu beachten bei Renten, Immobilien und Versicherungen?

Finanziell gut aufstellen, wenn die Rente in Sicht kommt

Rentner und Pensionäre sind in einer besonderen finanziellen Situation: Einkünfte, Ausgaben und Zeithorizont sind überschaubarer geworden. Es gelten Einschränkungen, zum Beispiel bei der Vergabe von Krediten, und Sonderregeln, etwa bei der Besteuerung. Neben den Ruhestandseinkünften müssen sich viele Frauen und Männer ab etwa 60 Jahren um weitere finanzielle Bereiche kümmern, etwa um die Verringerung von Anlagerisiken oder eine wohlüberlegte Regelung des Nachlasses.

Nebenberuflich selbstständig **Steuern, Recht, Finanzierung, Marketing**



Buch, 16,90 Euro; E-Book, 13,99 Euro
2. Auflage 2018, 160 Seiten

- Das suchen Existenzgründer: Geschäftsideen mit minimalem Startkapital und geringen laufenden Kosten
- Praxisratgeber für den Umgang mit Finanzamt, Sozialversicherungsträgern und Behörden
- Achtung, Fallstrick! Unseriöse Angebote erkennen

Für viele Qualifikationen und Talente gibt es Wege, mit einer Existenzgründung im Nebenberuf noch etwas Geld hinzuzuverdienen. Aber auch im Kleinen gilt: Wer nachhaltig erfolgreich sein will, braucht rechtliches, steuerliches und betriebswirtschaftliches Basiswissen.

Redaktionsschluss: 02.10.2019

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.

Mein Vermieter beharrt darauf, dass das wohnwerterhöhende Merkmal „vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe“ vorliegt. Jedoch muss man diese Pkw-Stellplätze anmieten. Das habe ich auch getan, sehe aber nicht ein, dass ich für den Stellplatz quasi doppelt „bezahlen“ soll. Muss ich dieses wohnwerterhöhende Merkmal akzeptieren?

SUSANNE K., BERLIN

Diese Problematik hat auch das Landgericht Berlin gesehen und entschieden, dass das wohnwerterhöhende Merkmal „vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe“ nicht erfüllt ist, wenn der Vermieter einem Mieter gegen Zahlung einer monatlichen Miete einen Stellplatz zur Verfügung stellt (LG Berlin, Urteil vom 13.03.2019 – 66 S 153/18 –, juris.) Anders u.a. jedoch die ZK 64 – Urteil vom 14.01.2019 – 64 S 92/18. ■

Mein Vermieter beabsichtigt, Rauchwarnmelder in meiner Wohnung zu installieren. In dem Ankündigungsschreiben weist er darauf hin, dass ich die Funktionsprüfung und Wartung übernehmen soll. Muss ich das tun?

HARALD W., BERLIN

Nach der Installation von Rauchwarnmeldern fallen in der Regel auch neue Betriebskosten für die Wartung und Funktionsprüfung der Geräte an. Erfahrungsgemäß kümmern sich die Vermieter häufig selbst darum, beauftragen ein Unternehmen (z.B. techem) und stellen diese Kosten in die Betriebskostenabrechnung ein. Allerdings bestimmt § 48 Abs. 4 Satz 4 Bauordnung für Berlin (BauO Bln), dass die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten obliegt. Etwas anderes soll nur dann gelten, wenn der Eigentümer diese Verpflichtung selbst übernimmt. Übernimmt Ihr Vermieter die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft nicht, müssen Sie sich also selbst darum kümmern. Sie sollten dies nachweisbar tun und eine entsprechende Dokumentation fertigen. ■

Unser vormaliges Mietverhältnis ist schon seit mehr als einem Jahr beendet. Die Wohnung ist ordnungsgemäß zurückgegeben worden. Alles – auch die letzte Betriebskostenabrechnung – ist erledigt. Dennoch hat uns unser alter Vermieter die Kautions immer noch nicht zurückgezahlt. Wir haben ihn mehrfach schriftlich per Einwurf-Einschreiben dazu aufgefordert. Er reagiert nicht. Was sollen wir tun?

GESINE H., BERLIN

Zahlt der Vermieter die ursprünglich geleistete Mietsicherheit trotz bestehender Fälligkeit nicht aus und besteht keine Aufrechnungsmöglichkeit mit Gegenforderungen des Vermieters, bleibt lediglich die Möglichkeit der Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe. So müssen Sie Klage auf Rückerstattung bzw. Freigabe (bei Verpfändung) der Kautions beim zuständigen Amtsgericht einreichen. Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk die streitbefangene Wohnung belegen ist. Ein Anwaltszwang besteht nicht.

Handelte es sich um eine Barkautions kann man alternativ ein gerichtliches Mahnverfahren einleiten. Zuständig hier ist das Mahngericht, in dessen Bezirk der Antragsteller seinen Wohnsitz hat. Für Berlin und Brandenburg ist dies das Zentrale Mahngericht Berlin-Brandenburg, Sitz beim Amtsgericht Wedding. Der Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides kann elektronisch oder in Papierform gestellt werden. Vordrucke sind u.a. im Schreibwarenhandel erhältlich. Vorteilhaft sind die ermäßigten Gerichtskosten. Ein Nachteil kann eine zeitliche Verzögerung im Falle des Widerspruchs gegen den Mahnbescheid sein. ■

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.



Mieterhöhung, Mietspiegel

Leitsatz:

Zu den Anforderungen an die Vergleichbarkeit zweier Gemeinden, wenn der Vermieter zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens auf den Mietspiegel der Nachbargemeinde Bezug nimmt.

BGH, Urteil vom 21.08.2019 – VIII ZR 255/18

Anmerkungen:

Der Mietspiegel einer anderen Gemeinde ist gemäß § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB nur dann ein taugliches Mittel zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens, wenn es sich um den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde handelt.

Bei der Beantwortung der Frage, ob es sich um vergleichbare Gemeinden im Sinne von § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB handelt, ist insbesondere zu beachten, dass die Beurteilung aufgrund einer Gesamtbetrachtung aller Kriterien des jeweiligen Einzelfalls und deren anschließender Gewichtung und Abwägung zu treffen ist.

Dabei ist das Erfordernis der Vergleichbarkeit nicht schon dann erfüllt, wenn die Auffassung des Vermieters, es handele sich um vergleichbare Gemeinden, nicht „offensichtlich unbegründet“ ist.

Vielmehr können die Einwohneranzahl, die wirtschaftliche Bedeutung für die Region, infrastrukturelle und

kulturelle Angebote oder auch das Vorhandensein zentralörtlicher Einrichtungen der Grundversorgung (z.B. U- oder S-Bahn) als Kriterien herangezogen werden.



Mietpreisbremse, Mietenbegrenzungs- verordnung

Leitsätze:

a) Die der jeweiligen Landesregierung obliegende gesetzliche Verpflichtung, den Erlass einer Rechtsverordnung, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, zu begründen (§ 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB), verfolgt in Anbetracht der mit der Gebietsbestimmung verbundenen Beschränkung der grundrechtlich geschützten Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) den Zweck, die Verhältnismäßigkeit der Gebietsausweisung zu gewährleisten. Mittels der Verordnungsbegründung soll die Entscheidung der jeweiligen Landesregierung insbesondere im Hinblick darauf nachvollziehbar gemacht werden, aufgrund welcher Tatsachen sie die von ihr ausgewiesenen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt hat und welche Begleitmaßnahmen sie plant, um die Anspannung der Wohnungsmärkte zu beseitigen.

b) Eine im maßgeblichen Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsverordnung lediglich im Entwurfsstadium verbliebene Begründung wird weder dem Wortlaut des § 556d

Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB noch dem Sinn und Zweck des Begründungserfordernisses gerecht.

c) Der Zielrichtung des Begründungserfordernisses genügt es ebenfalls nicht, wenn der Verordnungsgeber die dem Begründungsgebot innewohnende Verpflichtung, die Verordnungsbegründung in zumutbarer Weise an allgemein zugänglicher Stelle amtlich bekannt zu machen, erst nach dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung erfüllt.

d) Nach diesen Maßgaben ist die am 27. November 2015 in Kraft getretene Hessische Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Hessische Mietenbegrenzungsverordnung) vom 17. November 2015 (GVBl. S. 397) nichtig, weil sie mit der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage nicht vereinbar ist.

e) Der zur Unwirksamkeit der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom 17. November 2015 führende Begründungsmangel ist durch die nachträgliche Veröffentlichung der Verordnungsbegründung nicht rückwirkend geheilt worden.

BGH, Urteil vom 17.07.2019 – VIII ZR 130/18



Härtefall bei Mieterhöhung nach Modernisierung

Orientierungssatz:

Der Umstand, dass ein Mieter gemessen an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen und seinen Bedürfnissen eine viel zu große Wohnung nutzt, ist zwar in die nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der beiderseitigen Interessen zu Lasten des Mieters einzubeziehen. Ein solcher Sachverhalt liegt jedoch nicht bereits dann vor, wenn der Mieter eine Wohnung nutzt, die gemessen an den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von staatlichen Transferleistungen oder an den Vorschriften für die Bemessung von Zuschüssen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu groß ist.

Anmerkungen:

Der Kläger ist alleiniger Mieter einer knapp 86 qm großen Wohnung, in der er seit seinem fünften Lebensjahr wohnt. Der Mietvertrag über die Wohnung wurde im Jahr 1962 abgeschlossen. Der Kläger bezieht Arbeitslosengeld II. Die beklagte Vermieterin ließ Dämmungsarbeiten an der obersten Geschossdecke und der Außenfassade durchführen, ersetzte die bisherigen Balkone durch größere Balkone und nahm einen seit den 1970er Jahren stillgelegten Fahrstuhl wieder in Betrieb. Ende März 2016 machte sie schriftlich die Erhöhung der Kaltmiete ab dem 1. Januar 2017 um 240,- Euro monatlich geltend. Hier-

gegen wandte der Mieter ein, die Mieterhöhung bedeute für ihn eine finanzielle Härte.

Die Vorschriften zur angemessenen Wohnungsgröße bei staatlichen Transferleistungen sollen sicherstellen, dass sich ein Hilfebedürftiger nicht auf Kosten der Allgemeinheit eine zu große Wohnung leistet. Die Bestimmung des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB verfolgt indessen einen anderen Regelungszweck. Hier gilt es abzuwägen, ob der Mieter, der sich einer von ihm nicht beeinflussbaren Entscheidung des Vermieters über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ausgesetzt sieht, trotz des Refinanzierungsinteresses des Vermieters seinen bisherigen Lebensmittelpunkt beibehalten darf.

Weiter ist zu beachten, dass nicht nur der Vermieter, sondern auch der Mieter den Schutz der Eigentumsgewährleistung des Art. 14 Abs. 1 GG genießt. Daher kann er bei der Anwendung des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB und der Auslegung des dort enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffs „Härte“ verlangen, dass die Gerichte die Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses hinreichend erfassen und berücksichtigen.

Gemessen daran kann die einer Berufung auf einen Härtefall nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB im Einzel-

fall entgegenstehende Unangemessenheit einer Wohnung nicht isoliert nach einer bestimmten Größe für die jeweilige Anzahl der Bewohner bestimmt werden. Vielmehr kommt es darauf an, ob die vom Mieter genutzte Wohnung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls – etwa auch der Verwurzelung des Mieters in der Wohnung und seiner gesundheitlichen Verfassung – für seine Bedürfnisse deutlich zu groß ist.

Hier hat das Berufungsgericht zutreffend als maßgeblichen Gesichtspunkt berücksichtigt, dass der Mieter schon seit dem Jahr 1962 und mithin seit rund 55 Jahren in der Wohnung lebt und ihm deshalb entgegen der Auffassung der Vermieterin nicht vorgehalten werden kann, dass er schon seit Beginn des Mietverhältnisses „über seine Verhältnisse“ lebe.

*Urteil vom 09.10.2019 –
VIII ZR 21/19, zitiert nach BGH*



Einrichtung voll abziehbar

Sie fällt bei doppelter Haushaltsführung nicht unter die Höchstbegrenzung



Wer sich abseits seines eigentlichen Lebensmittelpunktes aus beruflichen Gründen einen zweiten Wohnsitz zulegen muss, der kann eine Reihe von Ausgaben (Fahrtkosten, Miete) geltend machen. Auch eventuell anzuschaffende Einrichtungsgegenstände gehören nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dazu.

Bundesfinanzhof, Urteil vom 04.04.2019 – VI R 18/17

Der Fall: Ein Steuerzahler mietete am Ort seiner Beschäftigung eine Zwei-Zimmer-Wohnung an. Neben der Miete machte er im Rahmen der doppelten Haushaltsführung Strom, Telefon, Rundfunkgebühren und anderes geltend. 3.000 Euro an Werbungskosten kamen zudem für Möbel und Haushaltsgegenstände zusammen. Das Finanzamt stimmte grundsätzlich zu, ordnete das Mo-

biliar den nur beschränkt abziehbaren Aufwendungen für die Nutzung der Unterkunft zu. Das hatte zur Folge, dass der Betroffene wegen Überschreitung der Höchstgrenzen nur einen Teil seiner Ausgaben geltend machen konnte.

Das Urteil: Die höchsten deutschen Finanzrichter entschieden, dass die angeschafften Möbel nicht – wie vom Fiskus behauptet – unter die Rubrik „Nutzung der Unterkunft“ fielen, sondern es sich um einen eigenständigen Posten handle. Die Ausgaben dafür fielen nicht unter die Höchstbetragsbegrenzung und seien deswegen in vollem Umfang als Werbungskosten absetzbar.

Tiefgarage wertsteigernd?

Ein Vermieter begründete damit vergeblich eine Mieterhöhung

Es dürfte kaum ein Zweifel daran bestehen, dass eine Tiefgarage unter einem Mehrfamilienhaus den Wohnwert steigern kann. Schließlich ist es dadurch möglich, sein Auto an einem in jeder Hinsicht geschützten Ort zu parken. Allerdings gilt das nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht, wenn Wohnung und Tiefgaragenplatz gar nichts miteinander zu tun haben.

Landgericht Berlin, Urteil vom 13.03.2019 – 66 S 153/18

Der Fall: Ein Eigentümer begründete sein Mieterhöhungsverlangen unter anderem damit, dass in dem Anwesen eine Tiefgarage vorhanden sei. Es handle sich um ein „vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe“, was eindeutig eine Wohnwerterhöhung darstelle. Der Mieter wies darauf hin, dass dieser Stellplatz in keiner rechtlichen Beziehung zu seiner gemieteten Wohnung stehe. Er habe nämlich dazu einen eigenständigen Vertrag abschließen müssen und leiste

für die Tiefgarage laufende Extra-Zahlungen.

Das Urteil: Das Gericht sah es so wie der Mieter. Von einem „zur Verfügung gestellt(en)“ Stellplatz könne angesichts der konkreten Umstände nicht die Rede sein. Für Mieter, die keinen Zusatzvertrag abschließen, sei die Tiefgarage mit einer Schranke versperrt. Bei einer solchen Trennung der beiden Sphären – Wohnung und Garagenplatz – greife das Argument der Wohnwerterhöhung nicht.

Wie im Zoogeschäft

Grundbesitzer hielt Hunde, Enten, Gänse, Frettchen und anderes Getier

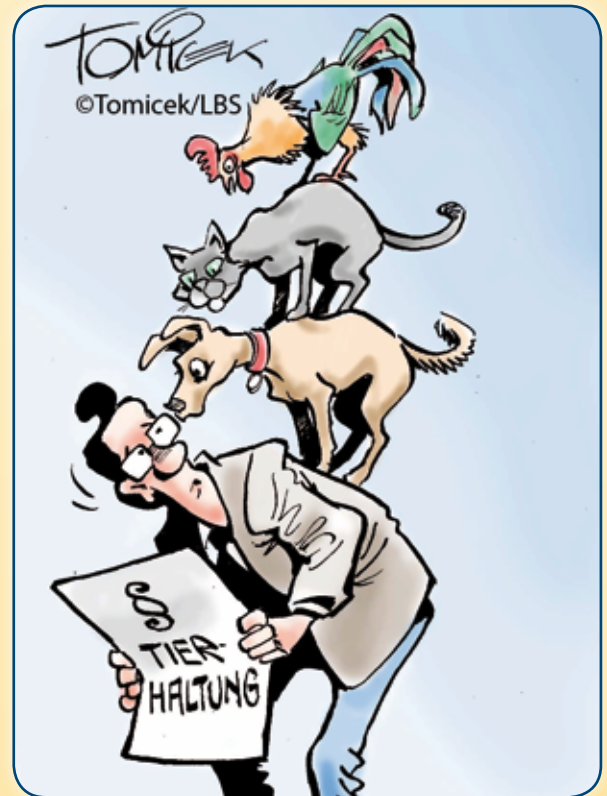
In einem Wohngebiet darf die Haltung von Kleintieren den Umfang einer typischen Freizeitbetätigung nicht überschreiten. Maßstab dafür, ob es jemand übertreibt, ist nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS der Gesamteindruck, den ein Spaziergänger hätte, der an dem Grundstück vorbeiläuft.

Verwaltungsgericht Stuttgart,
Aktenzeichen 2 K 6321/18

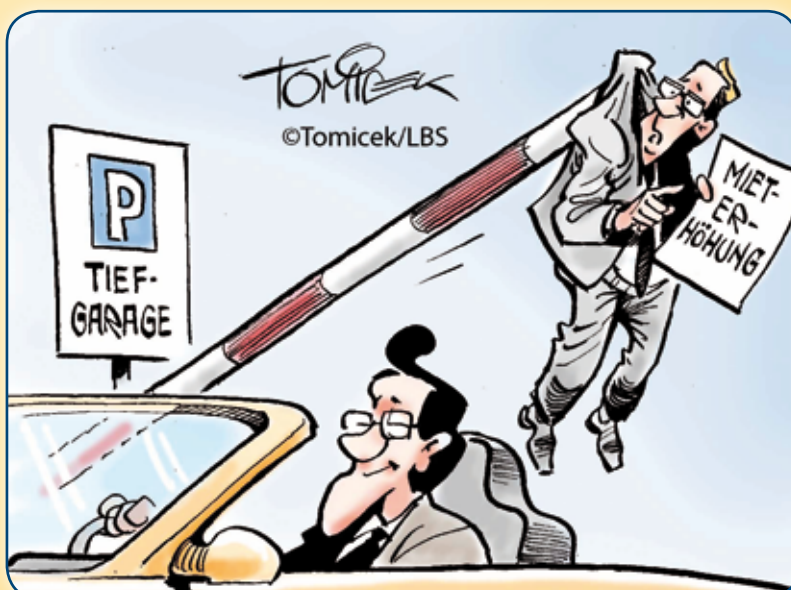
Der Fall: Der Eigentümer einer Doppelhaushälfte mit Garten (Grundstücksgröße 850 Quadratmeter) brachte im Laufe der Jahre immer mehr Tiere bei sich unter. Zeitweise waren es mehrere Hunde, Enten, Gänse, Hasen, Frettchen, Katzen und Papageien. Das war den Nachbarn entschieden zu viel. Sie wandten sich an die Behörden und forderten, diese „Tierfarm“ müsse dringend kleiner werden. Schließlich

resultiere daraus eine Geruchs- und Geräuschbelästigung und zudem würden andere Tiere angelockt.

Das Urteil: Dass Menschen in ihren Wohnräumen und unmittelbar daran angrenzend Kleintiere halten, gehöre „zum Inbegriff des Wohnens“, stellte das Verwaltungsgericht fest. Bei baulich selbstständigen Nebenanlagen auf dem Grundstück (wie Hasenkäfige und diverse andere Verschlüsse) sehe das schon anders aus. Das Gericht gab als Merkformel dafür, wann es zu viel wird, die Sicht eines Spaziergängers an. Wenn er bei Betrachtung der ganzen Tiere den Eindruck habe, hier wohne ein Hobbytierhalter, sei es noch vertretbar. Wenn er annehmen müsse, es handle sich um den Eigentümer einer Zoohandlung, der immer wieder Tiere bei sich zuhause einquartierte, werde die Grenze des Zulässigen überschritten.



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.



Modernisierung, Minderung

Leitsatz:

1. Führen Maßnahmen des Vermieters zu einer Modernisierung der Mietsache, gleichzeitig aber zu einer für den Mieter negativen Veränderung der Gebrauchstauglichkeit, ist der Mietzins nicht schon aufgrund der Verringerung der bisherigen Gebrauchstauglichkeit, sondern erst dann gemindert, wenn letztere für den Vermieter zur Erreichung des Modernisierungserfolges (bau)technisch vermeidbar war (hier: Verschlechterung der Sicht- und Beleuchtungsverhältnisse nach energetischer Modernisierung).

2. Für die (bau)technische Vermeidbarkeit der modernisierungsbedingten Gebrauchsbeeinträchtigung trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast.

LG Berlin, Urteil vom 08.08.2019 – 67 S 101/19, zitiert nach juris

Anmerkungen:

Durch die Durchführung einer ordnungsgemäß angekündigten und gemäß §§ 555b, 555d Abs. 1 BGB vom Mieter auch materiell zu duldenen Modernisierungsmaßnahme wird der bisherige Soll-Zustand der Mietsache auch ohne Zustimmung des Mieters einseitig verändert. Andernfalls hätte der Mie-

ter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB stets einen Anspruch auf Rückbau und gemäß § 536 Abs. 1 BGB einen solchen auf Minderung, wenn eine Modernisierungsmaßnahme von einer nachteiligen Veränderung der Mietsache begleitet wird. Das allerdings findet weder im Wortlaut und Gesetzeszweck noch in der Historie und Systematik der §§ 535 ff. und 555b ff. BGB eine Stütze. Ansprüche des Mieters auf Beseitigung modernisierungsbedingter Beeinträchtigungen und auf Minderung des Mietzinses sind unter Berücksichtigung des aus den Grundsätzen von Treu und Glauben abgeleiteten Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme allerdings dann begründet, wenn es der Vermieter pflichtwidrig unterlassen hat, für ihn – (bau-)technisch – vermeidbare Verschlechterungen der Mietsache zu verhindern.



Kündigung, Eigenbedarf

Leitsatz:

1. Im Räumungsprozess kann der Vermieter den Vollbeweis des von ihm behaupteten Eigenbedarfs in der Regel nicht führen, wenn sich erweist, dass entweder er selbst oder die als Zeuge benannte Bedarfsperson – im Rahmen der Beweiserhebung – im Detail die Unwahrheit bekundet haben.

2. Begründet der Vermieter den Eigenbedarf mit dem – dringenden –



Bedürfnis eines Umzugs aus einer anderen Gemeinde an den Ort der Mietsache, spricht es individuell gegen den von ihm behaupteten Eigenbedarf, wenn die Bedarfsperson nach Ausspruch der Kündigung und zeitlich unabsehbarer Vorenthaltung der Mietsache durch den Mieter nicht den Versuch einer alternativen Begründung eines Wohnsitzes am Ort der Mietsache unternimmt. Etwas anderes gilt nur, wenn der Bezug einer zeitweiligen Ersatzunterkunft aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen untunlich ist.

LG Berlin, Urteil vom 10.09.2019 – 67 S 149/19, zitiert nach juris



Ausstattung, konkludente Vereinbarung

Leitsatz:

Der Zuschnitt und die Ausstattung der Mietsache, die der Mieter zum Zeitpunkt der letzten Besichtigung vor Abschluss des Mietvertrages oder zu Beginn des Mietver-

hältnisses vorgefunden hat, gelten auch ohne ausdrückliche mietvertragliche Regelung der Parteien als konkludent vereinbart. Eine spätere Veränderung durch den Vermieter, die weder gesetzlich noch rechtsgeschäftlich gerechtfertigt ist, stellt einen Mangel der Mietsache i.S.d. §§ 535 ff. BGB dar.

LG Berlin, Beschluss vom 08.08.2019 – 67 S 131/19, zitiert nach juris



Kündigung, persönliche Beziehung

Leitsatz:

Sachlich unzutreffenden oder herabsetzenden Äußerungen des Mieters gegenüber seinem Vermieter kann das für eine Kündigung des Mietverhältnisses erforderliche Gewicht fehlen, wenn zwischen den Vertragsparteien enge persönliche oder sogar familiäre Beziehungen bestehen.

LG Berlin, Urteil vom 01.08.2019 – 67 S 109/19, zitiert nach juris

Anmerkung:

Für die Beurteilung der Erheblichkeit der Pflichtverletzung ist jedoch insoweit stets die Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls erforderlich. Dazu zählen die beanstandungsfreie Dauer des bisherigen Vertragsverhältnisses, das Gewicht und die nachteiligen Auswirkungen der Vertragspflichtverletzung, eine mögliche Wiederholungsgefahr und der dem Mieter zur Last zu legenden Grad des Verschuldens. Daneben können besondere persönlichen Umstände des Mieters oder

ein pflichtwidriges (Vor-)Verhalten des Vermieters zusätzliche Berücksichtigung finden.

Zugunsten der beklagten Mieterin stritt dabei zunächst das über mittlerweile knapp 36 Jahre ohne grundlegende Beanstandungen geführte Mietverhältnis. Hinzu kam, dass die Mieterin vorliegend die Durchführung von Mangelbeseitigungsmaßnahmen nicht grundsätzlich verweigert sondern die von den Vermietern beabsichtigten Maßnahmen als zur dauerhaften Mangelbeseitigung ungeeignet bezeichnete. Das rechtfertigt die Beendigung des Mietverhältnisses nicht, erst recht nicht vor dem Hintergrund, dass es sich bei den Vermietern um die Eltern der Mieterin handelt.

Fallen dem Mieter Pflichtverletzungen zur Last, die darin begründet sind, dass er sich dem Vermieter gegenüber sachlich unzutreffend oder herabsetzend geäußert hat, wiegen diese bei enger familiärer Verbundenheit zwischen Vermieter und Mieter weniger schwer als in den Fällen, in denen keine besondere persönliche Beziehung zwischen den Mietvertragsparteien besteht. Diese Wertung entspricht dem Grundsatz, dass im engsten Familienkreis jedem ein persönlicher Freiraum gewährt werden soll, in dem er sich selbst überlassen ist und sich mit seinen engsten Verwandten ohne Rücksicht auf gesellschaftliche Verhaltenserwartungen frei aussprechen und seine Emotionen frei ausdrücken, geheime Wünsche oder Ängste offenbaren und das eigene Urteil über Verhältnisse oder Personen freimütig kundgeben kann, ohne eine gerichtliche Verfolgung befürchten zu müssen. Das gilt sowohl für die Sache als auch für die Form der Darstellung. Gemessen daran müssen die klagenden Vermieter die Äußerungen ihrer Tochter zur Mängelursache und zur geboten Art und Weise ihrer erfolgreichen Beseitigung hinnehmen,

ohne zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt zu sein, selbst wenn diese Äußerungen in der Sache nicht zutreffend oder gar persönlich herabsetzend gewesen sein sollten. Dasselbe gilt für die Äußerungen der beklagten Tochter gegenüber dem Bauamt, dem Gesundheitsamt und den hinzugezogenen Handwerkern.



Mieterhöhung, Modernisierung

Leitsatz:

Verstößt der Vermieter bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen vorsätzlich und kollusiv gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot und legt diese Kosten in einer Erhöhungserklärung gemäß § 559b Abs. 1 BGB auf den Mieter um, ist die gesamte Erhöhungserklärung gemäß §§ 138, 242 BGB wegen Verstoßes gegen die guten Sitten unwirksam, auch wenn der Vermieter nicht bei sämtlichen in der Erhöhungserklärung genannten Maßnahmen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen haben sollte.

LG Berlin, Beschluss vom 06.08.2019 – 67 S 342/18, zitiert nach juris

Landgericht Berlin zu Kosten für Wach- und Schließdienst

Zwischen Mietvertragsparteien werden die im Zuge der Erstellung einer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter berücksichtigten Kosten für einen Wach- und Schließdienst immer häufiger streitig. Die dafür veranschlagten Kosten umfassen nicht selten eine Rund-um-die-Uhr-Bewachung an sieben Tagen in der Woche und sind aus diesem Grunde erheblich hoch. Den Mietern, die diese Kosten tragen sollen, erschließt sich im Regelfall die Notwendigkeit der Veranlassung dieser Kosten nicht. *Beschluss des LG Berlin vom 08.07.2019 – 65 S 231/18*

Auch dem Landgericht Berlin lag eine solche Rechtsstreitigkeit zur Entscheidung vor. Hier sollte der Mieter einer 1-Zimmer-Wohnung (30,63 m²) für die anteilige Mietzeit von 8 Monaten für den „Wach- und Schließdienst“ Kosten in Höhe von 454,11 Euro übernehmen. Diese Kosten hatte die Vermieterin zu Lasten des Mieters in die Betriebskostenabrechnung 2016 eingestellt. Weil der Mieter diese Kosten nicht übernehmen wollte, mussten die Gerichte entscheiden. Und das Landgericht Berlin entschied zu Gunsten des Mieters.

In seinem Urteil führt es unter ausdrücklichem Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH, Beschluss vom 05.04.2005 – VIII ZR 78/04) wie folgt aus:

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes können Kosten für einen Concierge-/Pförtnerdienst als sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV erstattungsfähig sein. Sie sind – anders als Hauswartkosten – jedoch nur umlagefähig, wenn eine konkrete praktische Notwendigkeit für einen solchen Dienst besteht, denn sie sind – im Unterschied zum Hauswart – in der BetrKV nicht ausdrücklich genannt. ...

Die Umlage genügt jedenfalls nicht den materiellen Anforderungen, die der Bundesgerichtshof an die Umlagefähigkeit solcher an das Sicherheitsbedürfnis



der Mieter anknüpfenden Kosten stellt; es müsste danach eine konkrete praktische Notwendigkeit – hier – für den Sicherheitsdienst bestehen, er aufgrund der konkreten praktischen Verhältnisse vor Ort geboten sein, wobei die Würdigung der dafür maßgeblichen, von der Vermieterseite vorzutragenden Umstände dem Tatrichter obliegen. ...

Für die Beurteilung relevante Gesichtspunkte können die Größe der Wohnanlage sein, die Anforderungen an die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung

sowie ein Bedürfnis der Mieter nach gesteigerter Sicherheit; es ist konkret, nicht lediglich allgemein und abstrakt zum Sicherheitsbedürfnis insbesondere älterer Mieter und zur allgemeinen Sicherheitslage in der örtlichen Umgebung vorzutragen....

Die Umlegbarkeit steht außerdem in Frage, wenn der Vermieter den Pförtner vorwiegend im eigenen Interesse einsetzt, etwa um Vandalismusschäden innerhalb des Gebäudes – wie Farbschmierereien oder zerstörten Briefkästen – vorzubeugen. ...

Die Argumentation der Vermieterin für die Einrichtung eines Wachschutzes basiert auf einer ganz allgemeinen, nur begrenzt von sachlichen Argumenten getragenen Gefahrenlage, wie sie außerdem in jeder Großstadt anzutreffen ist. Es erschließt sich nicht, welche konkrete Gefahr für die Mieter bzw. welches konkrete Sicherheitsbedürfnis hier das Erfordernis einer 24-Stunden – 7-Tage/Woche – rund-um-die-Uhr-Bewachung begründen sollte.

Erstinstanzlich hat die Vermieterin... ausgeführt, dass die Vermietung von Wohnraum „in einem bundesweit bekannten Brennpunktge-

biet“ notwendigerweise erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherungspflichten des Vermieters mit sich bringe. Der Einsatz eines Sicherheitsdienstes in den Häusern F.-straße 64, 66 und 68 – einer Wohnanlage mit wohl 343 Wohneinheiten – sei eine notwendige Maßnahme zum Schutz des Eigentums und der Gesundheit der Mieter und deren Bedürfnis nach gesteigerter Sicherheit sowie zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung im Hinblick auf den aktiven Drogenhandel vor Ort. Die Beauftragung eines 24-stündigen Sicherheitsdienstes sei damit erforderlich. Der Mieter könne sich nicht der Kenntnis verwehren, dass in der Vergangenheit „nicht nur zahlreiche Fälle von Vandalismus und rechtswidrigen Sperrmüllablagerungen, die eine erhebliche Brandgefahr mit sich bringen, aufgetreten sind, sondern auch die Sicherheit der Mieter durch unbefugte Dritte im Gebäude erheblich gefährdet war“. Sie verweist auf die „auf dem Vormarsch befindliche Clan-Kriminalität“, insbesondere zwei Ereignisse in 2018 (Massenschlägerei vor dem Rathaus Neukölln am 02.09.2018 und das Erschießen eines Clan-Mitgliedes am 09.09.2018 vor dem Eingang des Tempelhofer Feldes); beide Tatorte lägen nur wenige hundert Meter von der Wohnung des Mieters entfernt. Wenige Häuser ne-

ben der Wohnanlage befinde sich zudem eine Drogenentzugsklinik, die als Tagesklinik für Drogenabhängige diene. Diese hätten regelmäßig Ausgang und würden sich vornehmlich in den angrenzenden Gebieten aufhalten. Daraus ergäbe sich eine „gewisse Unsicherheit“ in Bezug auf die Wohnsituation.

Den Concierge-Dienst hat die Vermieterin nach eigenen Angaben eingerichtet, um den Mietern den Kellerschlüssel aushändigen zu können, weil diese aus Sicherheitsgründen nicht an die Mieter ausgegeben werden könnten. Die Abwendung von Vandalismus-Schäden und Sperrmüllablagerungen liegt – wie der Mieter zu Recht eingewandt hat – überwiegend im Interesse des Vermieters, weshalb Kellerschlüssel nicht den Mietern ausgehändigt werden können, sondern nur von Fall zu Fall durch den Wachschutz, lässt sich dem Vortrag der Vermieterin nicht entnehmen, erschließt sich auch sonst nicht.

Die konkreten, über das übliche Maß deutlich hinausgehenden, an den Bedürfnissen der Mieter anknüpfenden Anforderungen an die Aufrechterhaltung der Sicherheit sowie die Höhe der in der Abrechnung eingestellten 209.922,96 Euro kann auch unter Hinzuziehung des



erstinstanzlichen Dienstleistungsvertrages der Vermieterin mit der A. GmbH f.-s. vom 10.06.2013 nicht nachvollzogen werden.

In der Anlage 1 zum Dienstvertrag wird unter Ziff. 2 die Situation eingeschätzt, wobei als wesentliches Ziel die „Aufwertung des Bestandes“ angegeben wird, die allerdings vor allem im Interesse der Vermieterin liegen dürfte. ...

Ausweislich der Anlage 2 zum Dienstleistungsvertrag werden 2.880 Einsatzstunden zu 15,90 Euro „im Zuge der Konzeptumsetzung“, insgesamt 45.792 Euro auf die Vertragslaufzeit umgelegt; im Übrigen erhalte die Auftragnehmerin monatlich pauschal 13.130 Euro netto.

Unter Zugrundelegung dieser Zahlen ergibt sich weder der in Ansatz gebrachte Betrag noch erschließen sich Höhe (Abrechnungsjahr 2016, Mietvertragsbeginn Mai 2016), Hintergrund bzw. Umlagefähigkeit der Konzeptumsetzungskosten.

1. BK-Vorauszahlungen		
Ausgaben		
4000	Hausmeister	110
4080	Strom allg.	110
4100	Versicherung	110
4170	Grundsteuer	110
4180	Müllgebühren	110
4220	Straßenreinigung	250
4230	Abwassergebühren	080
4280	Kabel- / Sat-Anschluß	22
4330	Heiz- & Wasserkosten	
4400	Rauchwarnmelder	
Summe Ausgaben		

Ausflugstipp: Bernburg an der Saale

Die Saale hat ihren Ursprung im Fichtelgebirge in Oberfranken und mündet bei Barby in die Elbe. Sie hat dann 413 km zurückgelegt. 35 km stromaufwärts liegt die Stadt Bernburg in Sachsen-Anhalt. Die Saale durchfließt hier den Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“. Dieser Naturpark stellt eine geologische Besonderheit dar. Auf relativ kleiner Fläche findet sich eine einmalige Schichtstufenlandschaft aus dem Trias, die aus Muschelkalk, Buntsandstein und Keuper besteht.

*Bilder(von links):
Stadtansicht heute,
Braunbär,
Einzugsgebiet der
Saale um Bernburg,
Schloss Bernburg,
Merian-Stich 1650,
Anton-Saefkow-
Siedlung,
Bahnhof,
Marienkirche*



Mitten in der historischen Kulturlandschaft erhebt sich über das untere Saaletal das Schloß Bernburg – die Krone Anhalts und Wahrzeichen der Stadt Bernburg.

Die Geschichte der Buranlage reicht bis ins Jahr 961 zurück. Errichtet wurde sie als Askanische Rund- und Fliehbürg. Im 16. Jahrhundert erfolgte der Umbau zu einer prächtigen Renaissanceschlossanlage mit einem Burghof, der zu den größten in Deutschland zählt. Überragt wird der Burghof von einem mächtigen Bergfried, dem Eulenspiegelturm. Dieser ist nach dem Schalk Till Eulenspiegel benannt, der sich auf der Bernburg als Turmwächter verdingte. Heute beherbergt der Eulenspiegelturm einen Teil des Museum Schloss Bernburg mit der Anhaltischen Mineraliensammlung. Das Langhaus stellt die Prachtseite des Schlosses dar. Es ist mit zahlreichen Reliefbildnissen versehen.

Umgeben wird das Schloss von einem Burggraben, in dem sich seit Mitte des 19. Jahrhunderts ein Bärenzwinger befindet.



renzwinger befindet. Die Bären waren ursprünglich ein Geschenk aus Russland. Noch heute werden Braunbären im Burggraben gehalten.

Von der Schlossterrasse aus hat man einen wunderbaren Panoramablick über das Saaletal mit seinen Auenwäldern. Direkt an der Saale führt der Saaleradweg von Halle nach Bernburg entlang. Er führt durch die Landschaft des Naturparks „Unteres Saaletal“, vorbei an der Stamburg der Wettiner, dem Residenzschloss Plötzkau und dem malerischen Schloss Bernburg. Nicht umsonst wird es als „die Krone Anhalts“ bezeichnet. Es gilt als schönstes und vollständig erhaltenes Residenz- und Wohnschloss der Herzöge von Anhalt-Bernburg.

Die Stadt Bernburg teilt sich in die Berg- und die Talstadt. Ein Rundgang durch die Bergstadt führt vorbei an der Schlosskirche, in deren Gruft die Familienmitglieder der Fürsten und Herzöge von Anhalt-Bernburg beigesetzt sind.

Bernburg verfügt über zwei Rathäuser. Das älteste Rathaus wurde 1756 als herzogliche Reithalle erbaut. Das Barockbauwerk diente als Exerzierhalle der Garnison. 1918, mit der Gründung des Freistaates Anhalt, wurde das heutige Rathaus errichtet. Dort befindet sich ein technisches Kleinod, eine geografisch-astronomische Kunstuhr des Turmuhrmachers Johann Ignaz Fuchs. Diese Uhr zeigt die Bernburger Zeit und die Mondbewegungen





an. Sie enthält ein Kalendarium und zeigt die Zeit von zwanzig Weltstädten an.

Die ehemalige Orangerie des Schlosses ist zum Teil noch erhalten und wurde als Fassadenelement beim Bau der Turnhalle des Gymnasiums Carolinum mit berücksichtigt.

Von der Bergstadt kommend schließt sich die Talstadt an. Diese hatte sich im 12. und 13. Jahrhundert aus einer Ansiedlung entlang eines alten Handelsweges gebildet. Dort befindet sich der Marktplatz mit Bürgerhäusern.

Die Marienkirche ist das bedeutendste sakrale Bauwerk der Stadt. Es handelt sich um eine gotische Hallenkirche, die etwa um 1230 gegründet wurde. Berühmt ist die Kirche für ihr fein gearbeitetes Fenstermaßwerk im Chor.

Vor der heutigen Breiten Straße steht die Ruine des Klosters der Marienknechte. Das Kloster wurde in der Reformationszeit säkularisiert und im 30-jährigen Krieg zerstört.

Die Altstadtgassen laden zu einem Spaziergang ein. Wer den Naturpark „Unteres Saaletal“ erkunden will, kann mit der MS „Saalefee“ eine Schiffstour stromabwärts bis Calbe oder stromaufwärts bis Wet-



tin unternehmen. Ausgangspunkt für diese Schiffstouren ist der Anleger Am Tierpark.

Die Stadt Bernburg hat aber nicht nur historisches zu bieten. Sie ist mit ihrer „Anton-Saefkow-Siedlung“ auch ausgewählter Teil des landesweiten touristischen Netzwerks „Land der Moderne“, das zum 100-jährigen Jubiläum des Bauhauses ins Leben gerufen wurde. Die Siedlung wird auch „Zickzackhausen“ genannt und wurde am nördlichen Stadtrand von Bernburg errichtet. Bemerkenswert sind die um 90 Grad gedrehten und versetzt angeordneten Baukörper. Wie bei dem klassischen Bauhausstil, sind die Häuser funktional und standardisiert. Eine besondere Bedeutung kommt jedoch dem Garten als „Lebensraum“ hinzu. Der Gartenraum sollte der Erholung und der Selbstversorgung sowie der Privatsphäre dienen. Die Zickzack-Anordnung bewirkte, dass im hinteren Teil ein halb offener Innenhof entstand. Daran schloss sich ein langer Gang mit Spalierobst und Bleichplatz für die Wäsche.

Ideengeber für diese Gartensiedlung waren Bieberich Niggel, Leopold Fischer und Heinrich Peus. Letzterer ebnete als SPD-Politiker den Weg für kleine Angestellte und Arbeiter, die Siedlungshäuser erwerben zu können. Durch das Bau-



haus-Jubiläum hat die Gartensiedlung 2019 wieder viel Beachtung gefunden.

Die Stadt Bernburg liegt an einem der burgenreichsten Flüsse in ganz Europa. Über 60 Burgen am Flussufer der Saale zeugen davon, dass der Fluss im 10. Jahrhundert als Grenzfluss zwischen den Franken und Germanen auf der einen Flussseite und den slawischen Volksstämmen auf der anderen Uferseite diente. Von Bernburg aus lassen sich zu Fuß, mit dem Fahrrad, oder per Schiff flussaufwärts das Wettiner Schloss, die Moritzburg, das Schloss Neuenburg, die Rudelsburg, oder auch die Bernburger Schlösser – um nur einige zu nennen – besuchen. Die Stadt selbst hat eine hohe Freizeitqualität und ist einen Besuch wert. *G.R.*



Guter Rat rentiert sich.

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

MIETER SCHUTZBUND BERLIN e.V.

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!