MIETERSCHUTZ

Heft 6/2019

ORGAN DES MIETERSCHUTZBUNDES BERLIN E.V.

Fakten zum Berliner Mietenmarkt

Seite 4

Musterfeststellungsklage in München S. 10

Rekordbußgeld für Deutsche Wohnen S. 11

Heizspiegel 2019 S. 20

Ausflugstipp: Stettin/Szczecin S. 22

BGH zu Abtretung von Ansprüchen an Inkassodienstleister

Seite 15

2 Editorial

4 Fakten zum Mietenmarkt
Anträge auf Mietreduzierung, Mietzuschüsse, Asbestsanierung, Verfahrensdauer vor den Gerichten

8 Aktuelles aus Berlin
Wohnungsaufsichtsgesetz, Gespräche mit Lompscher abgesagt, Rückzug von Genossenschaften, Mietermitbestimmung

10 Musterfeststellungsklage
Erstes Verfahren in München von Mieterverein auf den Weg gebracht

11 Datenschutz durchgesetzt
Rekordbußgeld für Deutsche Wohnen

12 Impressum/Buchtipp
Das Haushaltsbuch / Feuchtigkeit und Schimmelbildung

13 Fragen und Antworten
Vermieter verbietet Hoffest, Mieterhöhung, Mietvertrag ohne Kündigungsfrist

14 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben, u.a. zu Abtretung von Ansprüchen an den Inkassodienstleister

16 Miete und Mietrecht
u. a. zu Kinderlärm, Profi-Hausreinigung, doppelter Haushaltsführung, Umlage von Grundsteuern

18 Berliner Rechtsprechung
Urteile u. a. zu: Kündigung im geschützten Marktsegment, Mietpreisbremse, Minderung wegen Großbaustelle

20 Heizspiegel 2019
Klimaschutz schont auch den Geldbeutel

22 Ausflugstipp
Stettin – Szczecin/Polen

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

Was war eigentlich in den letzten Wochen wichtig? Worauf müsste man näher eingehen? Die Mietpreisbremse wird gerade zu den Gerichten getragen und man wird abwarten müssen, welche Ergebnisse wir in den nächsten Wochen zu berücksichtigen haben. Auch ein weiteres Eingehen auf den Mietendeckel kann noch zurückgestellt werden. Hier muss zunächst abgewartet werden, wie das Abgeordnetenhaus über das ihm inzwischen zur Beschlussfassung vorgelegte Gesetz entscheiden wird und wie die außerparlamentarische Vermieteropposition dagegen vorgehen wird. Der Gesetzentwurf lebt in erster Linie von zahlreichen Ausnahmen. Hier wird es viel Beratungsbedarf geben. Außerdem wird ein hoher administrativer Aufwand erzeugt, der von der ohnehin überlasteten Verwaltung kaum zu stemmen sein wird. Geplatzt ist auch der angekündigte große Runde Tisch, an dem sowohl Vermieterverbände wie auch Vertreter der Parteien des Senats teilnehmen sollten. Die Vermieterverbände einschließlich der Vertreter der Genossenschaften fühlten sich durch den mit ihnen nicht vorher abgestimmten Senatsentwurf der Bausenatorin brüskiert. Ähnlich war die vorher anberaumte Anhörung der Interessenverbände gelaufen. Hier hatte jeder Interessenvertreter ca. 5 Minuten, um seine Bedenken anzumelden. Auch diese Veranstaltung lief unter dem Motto: „Ich habe doch alle angehört, es kann sich doch keiner beschweren." Aktuell erscheint es mir daher wichtig, nochmals auf die Klimagesetzgebung einzugehen. Bereits das Grundanliegen erscheint klärungsbedürftig. Was ein Frostschutz- oder Rostschutzmittel ist, wissen wir alle. Mit diesen Mitteln soll ein weiteres Verrosten von Eisen bzw. das Einfrieren

eines Wassertanks verhindert werden. Sobald man aber von Klimaschutz redet, muss man sich von dieser Begrifflichkeit trennen. Beim Klimaschutz geht es immer darum, zukünftig alles zu unterlassen, was zu einer weiteren Freisetzung der sogenannten klimaschädlichen Treibhausgase führt. In erster Linie geht es hierbei um das Unterdrücken der Freisetzung von CO2. Da uns das aber gerade nicht gelingt, wäre es wohl treffender von einer Krise, nämlich einer Klimakrise zu sprechen. CO2 entsteht aber bei jedem Verbrennungsvorgang, d.h. die Hauptursache liegt im Bereich der Stromproduktion. Egal ob der Dampf, der die Turbinen antreiben soll, durch das Verbrennen von Gas, Kohle oder Öl geschieht, jedenfalls entsteht CO2 auch im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Zentralheizung für das ganze Haus oder auch bei einer Thermenheizung für eine einzelne Wohnung. Es fragt sich nur: Welche Mittel setzt unser System ein, um etwas zu unterdrücken? Was der Staat bzw. die im Parlament sitzenden Parteien als richtig erkannt haben, wird steuerlich gefördert. Das führt andererseits dazu, dass das, was von den Parteien als klimaschädlich erkannt wird, steuerlich auch belastet wird. Man sollte meinen, dass der Staat beim Verursacher ansetzt. Er macht es aber anders, nicht beim Produzenten, sondern beim Verbraucher setzt er an. Er belastet die Ware mit so vielen Steuern, dass er die Hoffnung hat, der Verbraucher möge einknicken und sowohl seinen Stromverbrauch reduzieren als auch sein Auto stehen lassen und in der Wohnung einen zweiten Pullover überziehen. Ja, so einfach funktioniert unser parlamentarisches System. Und wen belastet man? Ja, am liebsten den, der sich nicht wehren kann und der soll nun zahlen, um das Klima zu retten. Schon der Mensch als Mieter konnte sich nicht wehren, wenn die Vermieter zur Rettung des Klimas – natürlich zur Reduzierung der Heizkosten – die Häuser gedämmt haben. Die Mieter durften zahlen – bis der Gerichtsvollzieher mit der Räumung kam. Und der hilflose Einwand, man habe doch durch die Dämmungsaktion des Vermieters, außer einer kaum noch zu bezahlenden Miete, keinerlei Einsparung bei den Heizkosten erzielt, ist auch von den Gerichten, die ja nach Recht und Gesetz urteilen müssen, schlicht ignoriert worden. Wenn man einmal unterstellt, dass der Mietendeckel doch noch kommt und die Fluten der Klagen überlebt, dann wird der Beitrag der Vermieter zum Klimaschutz sich wohl oder übel mangels Weiterreichung der Kosten an die Mieter, erheblich reduzieren. Was hier fehlt, ist eine entsprechende Verpflichtung der Vermieter im Sinne einer umfassenden Dämmung tätig zu werden, ohne gleichzeitig die Möglichkeit zu besitzen, die Mieter finanziell auszutrocknen. Man hätte es ja auch so verknüpfen können, dass ein Mieter seinen Beitrag zur Verminderung der Klimakrise auch dadurch leisten kann, dass er – so schon Martin Luther – einen Baum pflanzt, ein Haus baut, und einen – wie chauvinistisch ist das denn – Sohn zeugt. Aber der Mieter hat auch noch andere Aufgaben, denn nur sein privater Konsum rettet die wackelnde deutsche Wirtschaft. Mit privatem Konsum ist natürlich nicht gemeint, dass man beim Bio-Bäcker zwei Brötchen kauft, sondern ein E-Auto und zusätzlich einen ebenfalls in Deutschland gefertigten neuen Fernseher. Mit dem Auto muss man aber ca. 220.000 km gefahren sein, bevor ein derartiges Fahrzeug als klimaneutral angesehen werden kann. Das wiederum könnte an den fehlenden Stromzapfsäulen scheitern. Es kann aber auch daran scheitern, dass die Treibhausgase und die einhergehende Feinstaubproduktion die gesundheitlichen Risiken eines Autofahrers derart steigern, dass er die nächste Stromzapfsäule gar nicht erreicht. Erreicht er aber die Stromzapfstelle, dann wird es für ihn bitter. Er wird ein zweites Mal feststellen müssen, dass man den Autofahrer, gerade wenn er grünen Strom tankt, mit einem erheblichen Beitrag zur Kasse bittet. Dann ist auch die Pendlerpauschale, mit der man einen Ausgleich zum verteuerten Diesel sucht, ein Nichttrost. Dann vielleicht doch lieber ein Fahrrad. Aber auch darauf wird das System reagieren. Vielleicht mit einer Fahrradmaut. Aber lassen Sie sich nicht ärgern. Ihr Beitrag zur Vermeidung einer Klimakrise könnte auch sein, sie verzichten auf einen großen Weihnachtsbaum, sie verzichten auf elektrische Weihnachtskerzen am Baum und nehmen stattdessen einen kleinen Baum mit Ballen und mit einer einzelnen Wachskerze und leisten so ihren persönlichen Beitrag zu ihrer CO2 Bilanz. Besser geht's nicht!

Ich wünsche Ihnen besinnliche, beschauliche und ruhige Weihnachtstage und darf Ihnen versichern, dass wir auch im neuen Jahr für eine intensive Beratung zur Verfügung stehen.

Herzlichst, Ihr Michael Müller-Degenhardt

Fakten zum Berliner Mietenmarkt -

Schriftliche Anfragen aus dem Abgeordnetenhaus

Anträge auf Mietenreduzierung gemäß Kooperationsvereinbarung

Auf die schriftliche Anfrage der Abgeordneten Iris Spranger (SPD) 26. Juni 2019 teilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wie folgt mit (Drucksache 18 / 20 293):

Im Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" über das Jahr 2017 wurde eine relativ geringe Anzahl bewilligter Anträge auf Mietenreduzierung festgestellt. Diese Tatsache wurde unter anderem mit der Vermutung der unzureichenden Kenntnis der Regelung in den Miethaushalten erklärt. Darauf folgte die Empfehlung an die Wohnungsbaugesellschaften, die Information der Mieterinnen und Mieter zu intensivieren. Dennoch zeichnet sich auch für das Jahr 2019 keine spürbar erhöhte Anzahl von Beantragungen zur Mietenreduzierungen ab. Folgende Anträge auf Mietenreduzierung gem. 4.2, 4.3 und 4.4 der KoopV wurden bearbeitet:

			degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Mietabsenkung im Bestandsvertrag	2018	beantragt	24	13	28	6	14	4	89
		genehmigt	23	7	6	6	12	1	55
	2017	beantragt	k.A.						
		genehmigt	7	5	3	0	0	10	25
Kappung Mieterhöhungen gem. § 558 BGB (laufender Mietvertrag)	2018	beantragt	132	131	95	178	36	19	591
		genehmigt	21	87	36	109	27	12	292
	2017	beantragt	k.A.						
		genehmigt	25	104	54	198	22	15	418
Kappung Mieterhöhungen gem. § 559 BGB (Modernisierung)	2018	beantragt	1	4	5	0	1	2	13
		genehmigt	1	1	3	0	0	2	7
	2017	beantragt	k.A.						
		genehmigt	0	3	0	0	0	2	5

Angesichts der Zahl der in Berlin bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften Wohnraum Mietenden stellt sich erneut die Frage, ob der Berliner Senat ausreichende Informationen bereithält.

Mietzuschuss für Sozialwohnungen in Berlin

Auf die schriftliche Anfrage des Abgeordneten Herbert Mohr (AfD) vom 30. Juli 2019 teilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wie folgt mit (Drucksache 18 / 20 387):

Der Mietzuschuss nach § 2 Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln) gilt für Mieterhaushalte im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Erster Förderweg) nach Erfüllung der Voraussetzungen des § 2 WoG Bln erst seit dem 01.01.2016. Die Entwicklung der Anträge seit dem 01.01.2016 ist im Folgenden dargestellt:

2016:	1.675 Anträge
2017:	2.984 Anträge
2018:	7.957 Anträge
bis Juni 2019:	2.526 Anträge

Mit Stand vom 31.07.2019 gibt es in Berlin 95.078 Sozialmietwohnungen (1. Förderweg).

2009:	161.233 Wohnungen
2010:	152.874 Wohnungen
2011:	149.954 Wohnungen
2012:	146.466 Wohnungen
2013:	142.151 Wohnungen
2014:	135.346 Wohnungen
2015:	122.002 Wohnungen
2016:	114.915 Wohnungen
2017:	103.441 Wohnungen
2018:	97.872 Wohnungen

Sozialmietwohnungen in den Jahren 2009 bis 2018:

Zwar verringerte sich die Anzahl der Sozialwohnungen (1. Förderweg) in den letzten Jahren kontinuierlich, jedoch ergeben sich in den letzten 10 Jahren steigende Kosten für die Mietzuschüsse:

2016:	477.385,65 Euro
2017:	1.655.913,08 Euro
2018:	6.373.139,44 Euro
2019:	3.695.924,75 Euro

Asbest-Sanierung bei degewo

Auf die schriftliche Anfrage des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE) vom 10. Oktober 2019 teilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wie folgt mit (Drucksache 18 / 21 259):

Seit Anfang 2013 werden im Wohnungsbestand der degewo grundsätzlich bei einem Mieterwechsel vorhandene asbesthaltige Beläge ausgebaut und, sofern vorhanden, asbesthaltiger Kleber unter dem Belag entfernt und die Asbestbelastung im System erfasst.

Dabei musste die degewo feststellen, dass sich die Anzahl der Wohnungen, die unter Asbestverdacht zu stellen sind (weil sie der Altersklasse 1960-1993 (West) entsprechen), in den zurückliegenden Jahren durch Bestandsankäufe erhöht hat.

Es wurde in 5.286 Wohnungen sicher festgestellt, dass asbesthaltige Bodenfliesen verbaut wurden. In 4.145 überprüften Mieteinheiten wurden keine Asbestfasern im Bodenbelag einschließlich Kleber nachgewiesen. Aktuell stehen noch 15.978 Mieteinheiten unter Verdacht.

Für die Beprobung von Bauteilen auf Schadstoffe und die Verfolgung und strikte Einhaltung der Entsorgungskette, insbesondere von asbesthaltigen Bauteilen, wurden von der degewo fachspezifische Planer über Rahmenverträge gebunden. Entsprechend der intern aufgestellten Sanierungsstrategie untersucht die degewo die Boden- und Wandbeläge einschließlich Kleber bei Meldung von Schäden durch die jeweilige Mietpartei, vor Neuvermietung / Mieterwechsel und vor umfassenden Instandsetzungen und Modernisierungen. Die Ergebnisse der Beprobungen und der Sanierungsstand in den Wohnungen werden in einem Baustoffregister der degewo hinterlegt. Die degewo hat für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit Schadstoffen erforderlich sind, ein besonderes jährliches Budget geplant.

Asbest in Wedding

Auf die schriftliche Anfrage des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE) vom 10. Oktober 2019 teilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wie folgt mit (Drucksache 18 / 21 260):

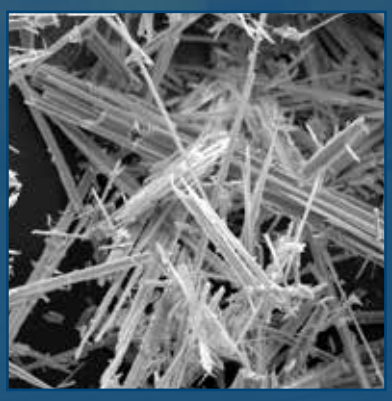
Nach Angaben der degewo stehen 151 Wohnungen der Wohnanlagen Wolliner Straße 29 bis 33, Graunstraße 1 bis 2 und Graunstraße 7 bis 8 unter Asbestverdacht. Bei der Erstausstattung sind dort asbesthaltige Floor-Flex-Platten eingesetzt worden.

Die Wohnhäuser der Hausnummern Graunstraße 7 bis 8 befinden sich im Eigentum der degewo. Sie umfassen 45 Wohneinheiten. Von den 45 Mieteinheiten des degewo-Bestandes wurden 16 Wohnungen komplett saniert und zwei weitere Wohnungen teilsaniert. Die restlichen 27 Objekte stehen noch unter Asbestverdacht.

Die Wohnhäuser der Hausnummern Graunstraße 1 bis 2 sowie Wolliner Straße 29 bis 33 gehören ebenfalls der degewo und umfassen insgesamt 106 Wohneinheiten. Von den 106 Mieteinheiten der degewo-Fonds wurden 28 Wohnungen komplett saniert und zwei Wohnungen teilsaniert. Bei 5 Wohnungen liegen Erkenntnisse über asbesthaltige Fliesen vor und 72 Mieteinheiten stehen noch unter Verdacht.

Darüber hinaus befinden sich Abwasserleitungen aus asbesthaltigem Faserzementrohr im Keller und in den Schächten der Wohnungen. Hier werden Asbestsanierungsmaßnahmen kontinuierlich geplant und durchgeführt.

Die degewo trägt sowohl die Kosten für die Beseitigung des mietereigenen Bodenbelages im Zuge einer Asbestsanierung als auch für die Neuanschaffung. Diese Regelungen werden an die laufende Gesetzgebung angepasst.



Dauer von Gerichtsverfahren

Auf die schriftliche Anfrage der Abgeordneten Iris Spranger (SPD) vom 06. August 2019 teilt die Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung wie folgt mit (Drucksache 18 / 20 499):

Bei der statistischen Erfassung der Verfahrensdauer ist zu berücksichtigen, dass diese erst mit endgültigem Abschluss eines Verfahrens errechnet wird. Es fließen folglich z.B. auch Zeiten, in denen ein Verfahren nach § 148 ZPO wegen vorgreiflicher anderer Rechtsfragen ausgesetzt oder auf Antrag der Parteien gemäß § 251 der Zivilprozessordnung ruhend gestellt war, mit ein. Daneben hat sowohl die Einbindung von Sachverständigen als auch das Verhalten der

Vor dem Amtsgericht in 1. Instanz erledigte Wohnraummietsachen:

I. Instanz	2014	2015	2016	2017	2018
vor dem Amtsgericht erledigte Verfahren					
in Wohnungsmietsachen*					
Insgesamt erledigte Verfahren	28.604	23.300	24.436	19.032	23.507
Verfahrensdauer davon					
bis einschl. 3 Monate	14.712	11.378	11.998	8.640	11.522
mehr als 3 bis einschl. 6 Monate	7.965	6.810	7.488	5.795	6.767
mehr als 6 bis einschl. 12 Monate	4.487	3.800	3.717	3.448	4.034
mehr als 12 bis einschl. 24 Monate	1168	1046	978	931	935
mehr als 24 Monate	272	266	255	218	249
Durchschnittliche Dauer je Verfahren in Monaten	4,3	4,5	4,4	4,8	4,5
davon durch streitiges Urteil Erledigt (einschl. Vorbehaltsurteil)	5.028	4.477	4.475	3.897	4.057

Zur Berufungsinstanz vor dem Landgericht Berlin in Wohnungsmietsachen wurden folgende Angaben gemacht:

Berufungsinstanz	2014	2015	2016	2017	2018
vor dem Landgericht erledigte Verfahren - Berufungsinstanz -					
in Wohnungsmietsachen*					
Insgesamt erledigte Verfahren	1.837	1.786	1.555	1.474	1.300
Verfahrensdauer davon ab Eingang beim Berufungsgericht					
bis einschl. 3 Monate	353	341	341	287	265
mehr als 3 bis einschl. 6 Monate	630	702	620	508	407
mehr als 6 bis einschl. 12 Monate	650	520	462	516	450
mehr als 12 bis einschl. 24 Monate	166	194	112	141	150
mehr als 24 bis einschl. 36 Monate	32	22	13	16	15
mehr als 36 Monate	6	7	7	6	13
Durchschnittliche Dauer je Verfahren in Monaten	6,9	6,7	6,2	6,8	7,3
Verfahrensdauer davon ab erstem Eingang in der ersten Instanz					
bis einschl. 1 Jahr	585	598	587	469	399
mehr als 1 bis einschl. 2 Jahre	918	890	750	783	676
mehr als 2 bis einschl. 3 Jahre	241	201	140	146	154
mehr als 3 bis einschl. 4 Jahre	61	67	48	42	42
mehr als 4 bis einschl. 5 Jahre	23	16	16	15	15
mehr als 5 Jahre	9	14	14	19	14
Durchschnittliche Gesamtdauer je Verfahren in Monaten	17,5	17,2	16,5	17,3	17,8

Verfahrensbeteiligten im Prozess Einfluss auf die Verfahrensdauer. Daher hält der Senat die durchschnittliche Verfahrensdauer von rund 5 Monaten bei den Berliner Amtsgerichten im erstinstanzlichen Verfahren für angemessen.

Die Verfahrensdauer ab dem ersten Eingang in der ersten Instanz bis zum Abschluss der Berufungsinstanz betrug damit im Jahr 2018 durchschnittlich 17,8 Monate. Dies stellt lediglich eine unwesentliche Veränderung in Vergleich zum Jahr 2014 dar. Seinerzeit betrug die durchschnittliche Verfahrensdauer 17,5 Monate. Lediglich im Jahr 2016 konnten die Verfahren zügiger bearbeitet werden – in 16,5 Monaten.

Ermittlungsverfahren wegen Mietwucher

Auf die schriftliche Anfrage des Abgeordneten Florian Graf (CDU) vom 17. September 2019 teilt die Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung wie folgt mit (Drucksache 18 / 21 056):

Wegen des Verdachts einer Straftat u.a. nach § 291 StGB wurden bei der Staatsanwaltschaft Berlin bis September 2019 insgesamt 87 Ermittlungsverfahren geführt, davon 19 Verfahren gegen Unbekannt.

Bezüglich einer Verurteilung wegen Mietwuchers (§ 291 Abs. I S. 1 Nr. 1 StGB) weist die Statistik für das Jahr 2018 die geringe Zahl von lediglich drei Abgeurteilten aus (Angeklagte, gegen die Strafbefehle erlassen wurden oder bei denen das Strafverfahren nach Eröffnung der Hauptverhandlung durch Urteil oder Einstellungsbeschluss rechtskräftig abgeschlossen worden ist). In einem Fall davon kam es zu einer Verurteilung. Zahlen für das Jahr 2019 liegen noch nicht vor.

Mietzuschuss für den sozialen Wohnungsbau

Auf die schriftliche Anfrage des Abgeordneten Christian Gräff (CDU) vom 08. Oktober 2019 teilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wie folgt mit (Drucksache 18 / 21 251):

Seit Einführung der Förderung hat es im Zeitraum von Januar 2016 bis August 2019 insgesamt 15.712 Anträge auf Mietzuschuss einer Mietbelastung aus der Bruttowarmmiete, die höher ist als 30 % des anrechenbaren Einkommens, gegeben. Hierfür hat das Land Berlin Fördermittel von insgesamt 13.292.024,18 Euro ausgereicht. Für die Antragsbearbeitung bei der Firma zgs consult GmbH wendete der Senat dabei für den Zeitraum von Januar 2016 bis August 2019 insgesamt 5.044.567,36 Euro auf. Hier waren Ende Juni 2019 insgesamt 18 Mitarbeiter für die Bearbeitung des Mietzuschusses nach § 3 Wohnraumgesetz Berlin eingesetzt.

Aktuelles aus Berlin

Novellierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes – Gespräche mit Frau Lompscher abgesagt – Genossenschaften ziehen sich aus Bauprojekten zurück – Gemeinsam im Ehrenamt

Novellierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes

In seiner Sitzung vom 22. Oktober 2019 hat der Senat den Entwurf des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes zunächst zur Kenntnis genommen. Nach dem am 20. März 2019 in Kraft getretenen vorgezogenen Ersten Änderungsgesetz, mit dem

eine verbesserte Grundlage für die Erstattung von Kosten einer Ersatzvornahme bei stark mangelbehafteten Wohnimmobilien geschaffen wurde, soll mit dem Zweiten Änderungsgesetz nun eine umfassende Überarbeitung des Wohnungsaufsichtsgesetzes erfolgen. Die Novelle umfasst eine Erweiterung und Vertiefung der Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsaufsichtsämter in allen Stadien des wohnungsaufsichtsrechtlichen Verfahrens.

So soll künftig die Sachverhaltsermittlung durch die Wohnungsaufsichtsämter erleichtert werden. Eigentümern betroffener Wohnimmobilien soll damit künftig aufgegeben werden können, selbst notwendige Sachverhaltsaufklärung zu betreiben und für diese aufzukommen. Ferner sollen die Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse erweitert werden. Durch den gesetzlichen Ausschluss der aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen gegen wohnungsaufsichtsrechtliche Anordnungen kann die Verwaltungsvollstreckung beschleunigt erfolgen. Schließlich ist vorgesehen, durch die Einführung einer Treuhänderregelung in Anlehnung an das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ein weiteres Instrument der Verwaltungsvollstreckung einzuführen. Die Treuhänderschaft kann insbesondere in schwerwiegenden Fällen eine Alternative zur Ersatzvornahme darstellen.

Vor Beschlussfassung durch den Senat und Einbringung in das Abgeordnetenhaus wird der Gesetzentwurf nun dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme zugeleitet.

Gespräche mit Frau Lompscher abgesagt

Der geplante Mietendeckel belastet die Gespräche zwischen der Stadtentwicklungssenatorin und den Vertretern der Wohnungswirtschaft. Der Immobilienverband BFW Berlin-Brandenburg sagte ein für den 18. November 2019 geplantes Treffen mit der Senatorin ab. Wie die Geschäftsführerin des BFW Berlin-Brandenburg, Susanne Klabe, dem Tagesspiegel mitteilte, sei es – „wenn nunmehr die Auswirkungen des Mietendeckels auf die Lage der Bauwirtschaft diskutiert werden sollen“ – der „falsche Zeitpunkt“ für Gespräche. Der Verband fühle sich in die grundsätzlichen „Überlegungen für ein neues Gesetzesvorhaben“ nicht eingebunden. Lompschers Sprecherin Katrin Dietl sagte dagegen, der Gesprächstermin habe mit dem Gesetzgebungsverfahren nichts zu tun gehabt. Das Treffen sei aus Termingründen abgesagt worden und werde nachgeholt.

Auch die Berliner Genossenschaften wollen den Dialog mit Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher vorerst nicht fortsetzen. Das habe Thomas Kleindienst, Chef der „Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg“, mit mehr als 10.000 Wohnungen größte Genossenschaft Berlins, dem „Tagesspiegel“ am Sonntag bestätigt. Auch Frank Schrecker, Vorstand der Genossenschaft Berolina, sehe das Verhältnis zur Politik demnach als „entfremdet“ an.

Genossenschaften ziehen sich aus Bauprojekten zurück

Die „Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg“ wolle laut Presseberichten fertige Pläne für 250 Wohnungen erstmal nicht verwirklichen. Das Risiko des Mietendeckels könne gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft nicht vertreten werden.

Wegen der erwarteten Folgen des Mietendeckels zieht sich der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick (BWV) aus einem Bauprojekt zurück. Zusammen mit einer Genossenschaft aus Steglitz hat der BWV die weitere Teilnahme an der geplanten Bebauung der Buckower Felder im Bezirk Neukölln abgesagt. Da das notwendige Eigenkapital beim BWV ausschließlich aus Mieteinnahmen stamme, sei die Finanzierung des Bauvorhabens mit rund 120 Wohnungen wegen der Einführung des Mietendeckel-Gesetzes nicht mehr realisierbar, teilte die Genossenschaft mit. Interne Berechnungen hätten

ergeben, dass dem BWV bei Einführung des Mietendeckels in den nächsten fünf Jahren Mieteinnahmen in Höhe von 6,5 Millionen Euro fehlen würden.

Gemeinsam im Ehrenamt

Am 28. Oktober 2019 kamen die Mieterräte und Mieterbeiräte der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen auf Einladung der Wohnraumversorgung Berlin zu einer gemeinsamen Konferenz zusammen. Ziel der Konferenz war es, die Vernetzung zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten auszubauen und die Mitbestimmung in den landeseigenen Unternehmen zu stärken.

Mieterräte und Mieterbeiräte sind ein zentrales Element der Mietermitbestimmung bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Während die Mieterbeiräte seit Jahren Ansprechpartner der Mieterschaft auf Quartiersebene sind, stellen die seit 2016 neu eingerichteten Mieterräte ein auf Mitentscheidung orientiertes Beteiligungsgremium auf Unternehmensebene dar, das auch in die Unternehmensplanung eingebunden ist.

Inhaltlicher Schwerpunkt der Konferenz war der Austausch über die in der mittlerweile dreijährigen gemeinsamen Praxis gesammelten Erfahrungen der Zusammenarbeit zwischen Mieterräten, Mieterbeiräten und den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Darüber hinaus hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, sich in mehreren Arbeitsgruppen u.a. über notwendige Unterstützungsstrukturen, rechtliche Regelungsbedarfe und die Gewinnung neuer Mitstreiter auszutauschen.

Info:
Die Wohnraumversorgung Berlin (WVB), gesetzlich gegründet zum 01.01.2016 hat schwerpunktmäßig die Aufgabe, die politischen Leitlinien bezüglich der Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu prüfen und fortzuschreiben.

Mieterverein München e.V.

Erste Musterfeststellungsklage erfolgreich

Seit November 2018 gibt es die Möglichkeit einer Musterfeststellungsklage. Ein Verband kann stellvertretend für Verbraucher zum Beispiel gegen ein Unternehmen gerichtlich vorgehen. Da das volle Prozessrisiko auf Seiten des Verbandes liegt, bedeutet dies für die Verbraucher eine erhebliche Erleichterung bei der Geltendmachung von Ansprüchen, z.B. von Schadensersatz.

Als erster Verband hatte sich der Mieterverein München e.V. ein Herz gefasst und stellvertretend für 145 Mieter einer Wohnanlage in München-Schwabing (Hohenzollernkarree) eine solche Musterfeststellungsklage auf dem Gebiet des Mietrechts auf den Weg gebracht. Es war die erste Musterfeststellungsklage im Mietrecht bundesweit.

Die Immobilienfirma Max-Emanuel Immobilien GmbH hatte kurz vor dem Jahresende 2018 – am 27.12.2018 – die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen angekündigt. Dies, obgleich die bauliche Umsetzung dieser Maßnahmen erst im März 2021 beginnen sollte. Die Immobilienfirma wollte hier besonders clever geschäftstüchtig sein: Für Modernisierungsmaßnahmen, die bis zum 31.12.2018 angekündigt worden sind, kann der Vermieter eine unbegrenzte Mieterhöhung in Höhe von jährlich 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen. Für alle ab dem 1.1.2019 angekündigten Maßnahmen verringert sich dieser Betrag auf 8 Prozent. Zudem sind Obergrenzen eingeführt worden. Liegt die bisherige Miete über 7,00 Euro pro Quadratmeter dann höchstens 3,00 Euro pro Quadratmeter. Liegt die bisherige Miete darunter – dann sogar lediglich 2,00 Euro pro Quadratmeter.

In der Modernisierungsankündigung wurde den Mietern eine Mieterhöhung nach durchgeführten Modernisierungsarbeiten zwischen 5,00 Euro und 13,00 Euro jeweils pro Quadratmeter avisiert. Zum Beispiel hätte ein betroffenes Ehepaar sodann 729,00 Euro mehr bezahlen sollen.

Das Oberlandesgericht München (Urteil vom 15. Oktober 2019 – MK 1/19) schob der Vorgehensweise der Max-Emanuel Immobilien GmbH jedoch nun einen Riegel vor. Die Musterfeststellungsklage des Mieterverein München e.V. hatte Erfolg. Das OLG München folgte der Argumentation des Mietervereins, dass es dem Vermieter nur darum ginge, schnell noch von der alten Rechtslage zu profitieren und die lukrativere rechtliche Möglichkeit der Erhöhung der Miete nach Modernisierung schnell noch „mitzunehmen“. Dies habe mit dem Sinn und Zweck der Vorschriften zur Modernisierungsankündigung – nämlich den Mieter über rechtliche und tatsächliche Folgen der geplanten baulichen Veränderung zu informieren – nichts gemein. Das OLG München wies darauf hin, dass die hier in Rede stehende Spanne zwischen der Ankündigung der Modernisierung und der tatsächlichen Durchführung deutlich zu lang sei.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass der hiesige Münchner Vermieter hier die von ihm beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen neu ankündigen muss. Selbstverständlich gilt dann die ab 1.1.2019 geltende Rechtslage – grundsätzlich nur 8 Prozent und maximal 3,00 Euro pro Quadratmeter. Für das zuvor angesprochene betroffene Ehepaar wird aus 729,00 Euro monatlicher Mieterhöhung nunmehr ein maximaler Betrag in Höhe von 229,95 Euro. Ein toller Erfolg!

Die Revision zum Bundesgerichtshof ist zugelassen und am 29.10.2019 auch eingelegt worden (BGH VIII ZR 305/19).

unter Bezugnahme auf die Mitteilung des DMB Mieterverein München vom 15.10.2019

Rekord-Bußgeld gegen Deutsche Wohnen SE - Berliner Datenschutzbeauftragte greift durch

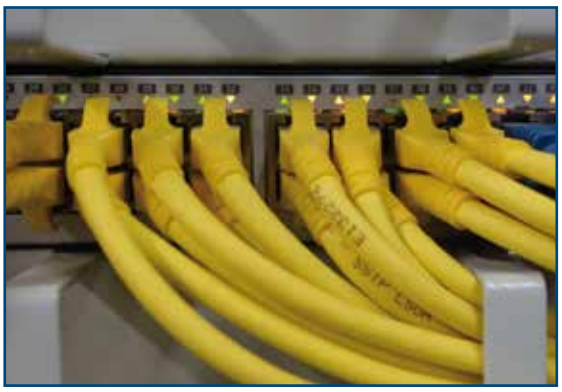
Am 30. Oktober 2019 hat die Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit gegen die Deutsche Wohnen SE einen Bußgeldbescheid in Höhe von rund 14,5 Millionen Euro wegen Verstößen gegen die Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erlassen.

Bei mehreren Prüfungen vor Ort war festgestellt worden, dass das Unternehmen für die Speicherung personenbezogener Daten von Mietern ein Archivsystem verwendete, das keine Möglichkeit vorsah, nicht mehr erforderliche Daten zu entfernen. Personenbezogene Daten von Mietern wurden gespeichert, ohne zu überprüfen, ob eine Speicherung zulässig ist. In Einzelfällen konnten daher alte private Angaben von Mietern eingesehen werden, ohne dass diese noch dem Zweck ihrer ursprünglichen Erhebung dienten. Es handelte sich dabei um Daten zu persönlichen und finanziellen Verhältnissen der Mieter, z. B. Gehaltsbescheinigungen, Selbstauskunftsformulare, Auszüge aus Arbeits- und Ausbildungsverträgen, Steuer-, Sozial- und Krankenversicherungsdaten sowie Kontoauszüge.

Nachdem im ersten Prüftermin 2017 die dringende Empfehlung ausgesprochen wurde, das Archivsystem umzustellen, konnte das Unternehmen auch im März 2019, mehr als eineinhalb Jahre danach – mithin neun Monate nach Anwendungsbeginn der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) – weder eine Bereinigung ihres Datenbestandes noch rechtliche Gründe für die fortdauernde Speicherung vorweisen. Lediglich unzureichende Vorbereitungen zur Beseitigung der aufgefundenen Missstände wurden getroffen. Die Verhängung eines Bußgeldes wegen eines Verstoßes gegen Artikel 25 Abs. 1 DS-GVO sowie Artikel 5 DS-GVO für den Zeitraum zwischen Mai 2018 und März 2019 war daher zwingend.

Die DS-GVO verpflichtet die Aufsichtsbehörden sicherzustellen, dass Bußgelder in jedem Einzelfall nicht nur wirksam und verhältnismäßig, sondern auch abschreckend sind. Anknüpfungspunkt für die Bemessung von Geldbußen ist daher u. a. der weltweit erzielte Vorjahresumsatz betroffener Unternehmen. Aufgrund des im Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen SE für 2018 ausgewiesenen Jahresumsatzes von über einer Milliarde Euro lag der gesetzlich vorgegebene Rahmen zur Bußgeldbemessung für den festgestellten Datenschutzverstoß bei ca. 28 Millionen Euro. Für die konkrete Bestimmung der Bußgeldhöhe wurden unter Berücksichtigung aller be- und entlastenden Aspekte die gesetzlichen Kriterien herangezogen.

Belastend wirkte sich aus, dass die Deutsche Wohnen SE die beanstandete Archivstruktur bewusst angelegt hatte und die betroffenen Daten über einen langen Zeitraum in unzulässiger Weise verarbeitet wurden. Bußgeldmildernd wurde berücksichtigt, dass durchaus erste Maßnahmen mit dem Ziel der Bereinigung des rechtswidrigen Zustandes ergriffen und formal gut mit der Aufsichtsbehörde zusammengearbeitet wurde.



Neben der Sanktionierung dieses strukturellen Verstoßes verhängte die Berliner Datenschutzbeauftragte gegen das Unternehmen weitere Bußgelder wegen der unzulässigen Speicherung personenbezogener Daten von Mietern in 15 konkreten Einzelfällen.

Die Bußgeldentscheidung ist bisher nicht rechtskräftig. Die Deutsche Wohnen SE hat bereits mitgeteilt, die rechtliche Bewertung der Berliner Datenschutzbeauftragten nicht zu teilen und den Bußgeldbescheid gerichtlich überprüfen zu lassen.

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. 13: Dieko (Rechtsanwalt Müller)
S. 16, 17: Tomicek/LBS
© Grafiken:
S. 4, 6: Abgeordnetenhaus Berlin,
S. 12: Verbraucherzentrale,
S. 20, 21: co2online GmbH
© Fotos:
Titelseite: Achim Scholty (pixabay)
S. 2: Danuta B, S. 5: Armin Kübelbeck,
S. 9: Abaris, S. 10: Thomas Wolf,
S. 11: Michael Schwarzenberger,
S. 22, 23: Mateusz War, S. 23: DrKsnn,
Thomasz Przywecki
fotolia/Adobe Stock:
S. 2: ankiro, S. 2, 6: Anibal Trejo,
S. 8: Friedberg, JiSign, S. 9: Andrey Popov,
S. 14, 15: Blackosaka, S. 15: m.schuckart

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH
Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.
Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 27.11.2019

Ratgeber der Verbraucherzentrale:

Das Haushaltsbuch

Buch, 7,90 Euro,
24. Auflage 2018,
100 Seiten, Spiralbindung,

- 12 Monatsübersichten für Einnahmen und Ausgaben
- 54 Wochenübersichten für tägliche Ausgaben
- eine Jahresübersicht für die Gesamtbilanz

Erleichterte Haushaltsführung

Auch wenn Sie Ihr Einkommen mit dem Haushaltsbuch nicht vergrößern können, hilft es, einen genauen Überblick über Ihre Einnahmen und Ausgaben zu bekommen. Das Haushaltsbuch erleichtert die Haushaltsführung und ermöglicht Ihnen, Ihre Ausgaben genau zu planen und kontrollieren, sodass am Ende des Geldes nicht noch „viel Monat übrig bleibt".

Feuchtigkeit und Schimmelbildung

Buch, 14,90 Euro,
1. Auflage 2016, 240 Seiten

- Gesundheitliche Auswirkungen
- Typische Ursachen für einen Feuchte- oder Schimmelschaden
- Was tun bei einem Schaden? So gehen Sie Schritt für Schritt vor
- Wenn Selbsthilfe nicht reicht: So finden Sie qualifizierte Experten
- Wer zahlt? Mietrecht, Baurecht und Versicherungsrecht kompakt erläutert
- Schimmelbefall vermeiden: Tipps zum Umbau und zur Nutzung

Besonders praktisch: Ein Erste-Hilfe-Kapitel gibt kurz und knapp Antworten auf die zehn wichtigsten Fragen

Schimmel kann zu Schäden am Haus führen, sich negativ auf das Raumklima auswirken und sogar die Gesundheit gefährden – und zudem eine aufwendige Sanierung und einen aufreibenden Rechtsstreit nach sich ziehen. Doch es gibt Lösungen. Dieser Ratgeber informiert umfassend, kompetent und praxisorientiert.

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.

Wir sind eine sehr nette Nachbarschaft. Wir wollten uns zu einem kleinen Adventsfest im Hof treffen. Der Vermieter, der davon „Wind bekam“, hat dies jedoch strikt untersagt.
Wir möchten nun gern wissen, ob er das tun durfte. Kann er uns verbieten, dass wir uns auf den Gemeinschaftsflächen im Hof treffen und ggf. ein Fest feiern?

Alexander M., Berlin

Ja, das darf der Vermieter tun. Dies gilt jedenfalls dann, wenn es sich um eine allgemeine Garten-, Frei- oder Hoffläche auf dem Grundstück handelt. Originäre Mietrechte haben Sie an den von Ihnen gemieteten Flächen. Ein Treffen in einer angemieteten (Wohn-)Einheit kann der Vermieter also nicht verhindern. Die Gemeinschaftsflächen im, am bzw. um das Haus dürfen Sie mitbenutzen. Das „Hausrecht“ hier hat allerdings der Vermieter. Damit kann er grundsätzlich – sofern nicht Ihr originärer Mietgebrauch beeinträchtigt ist – frei entscheiden, was er auf diesen Flächen gestatten möchte. Wünscht Ihr Vermieter also ein Hoffest nicht, sollten Sie dies auch tatsächlich unterlassen. In einer Zuwiderhandlung könnte ein Grund für eine Abmahnung, gegebenenfalls eine Kündigung liegen. ■

Mein Vermieter hatte eine Mieterhöhung ausgesprochen und diese mit dem Berliner Mietspiegel 2019 begründet. Nach Prüfung seines Ansinnens bin ich allerdings der Meinung, dass meine Miete bereits jetzt über dem Mietspiegelwert liegt.
Ich habe nicht zugestimmt und meine Argumente schriftlich vorgetragen. Daraufhin erhielt ich von meinem Vermieter keine Antwort. Darf ich davon ausgehen, dass der Vermieter meiner Argumentation folgt und die Angelegenheit damit erledigt ist?

Gerhardt M., Berlin

Das können Sie bedauerlicherweise nicht so ohne Weiteres. Das Schweigen Ihres Vermieters kann nicht als Einverständnis mit Ihren Argumenten interpretiert werden. Ihr Vermieter muss Ihnen nicht antworten, er darf schweigen. Erteilt der Mieter die Zustimmung zum Mieterhöhungsbegehren nicht, muss der Vermieter – möchte er seine Mieterhöhung durchsetzen – binnen drei Monaten ab Ende der Zustimmungsfrist für den Mieter eine Klage auf Zustimmung beim zuständigen Amtsgericht einreichen. Während des Laufs von Zustimmungs- und Klagefrist muss sich der Vermieter nicht (mehr) äußern. Erst, wenn der Vermieter binnen der Klagefrist keine gerichtlichen Schritte eingeleitet hat, ist die Angelegenheit erledigt. ■

Ich habe mir neulich den Mietvertrag für meine Wohnung angesehen und festgestellt, dass darin keine Kündigungsfristen aufgeführt wurden. Das erscheint mir sehr ungewöhnlich. Ist mein Mietvertrag überhaupt wirksam? Was gilt denn dann jetzt?

Angelika P., Berlin

In der Tat ist es sehr ungewöhnlich, dass in Ihrem Mietvertrag keine Kündigungsfristen benannt sind. Das kommt sehr selten vor. Dennoch spielt es für die Wirksamkeit des Mietvertrages keine Rolle. Wir können Sie beruhigen: Ihr Vertrag ist wirksam! Sind keine vertraglichen Kündigungsfristen vereinbart, kommt die gesetzliche Regelung zur Anwendung. Gemäß § 573c BGB kann der Mieter den Mietvertrag unabhängig von der Mietdauer unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten beenden. Für den Vermieter gilt zunächst ebenfalls eine dreimonatige Kündigungsfrist. Diese verlängert sich jedoch nach fünf bzw. acht Jahren seit Anmietung um jeweils drei Monate. ■

Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe. Die Symbole zeigen an, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.

±

Mietspiegel, Begründungsmittel

Leitsatz:

Ein 20 Jahre alter Mietspiegel ist mangels eines Informationsgehaltes für den Mieter zur Begründung eines Mieterhöhungsbegehrens ungeeignet. Ein auf diese Weise begründetes Mieterhöhungsverlangen ist deshalb aus formellen Gründen unwirksam.

BGH, Urteil vom 16.10.2019 – VIII ZR 340/18

Aus den Gründen:

Zwar gestattet § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich auch die Bezugnahme auf einen veralteten Mietspiegel, wenn bei Abgabe des Mieterhöhungsverlangens des Vermieters kein Mietspiegel vorhanden ist, bei dem die Vorschriften zur Aktualisierung eingehalten sind. Aus dieser Regelung folgt allerdings nicht, dass das Alter des Mietspiegels bedeutungslos wäre, der Vermieter somit einen beliebig veralteten Mietspiegel zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens heranziehen könnte..... Für die formelle Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens kommt es mithin bei einem veralteten Mietspiegel darauf an, ob diesem (noch) ein in § 558a Abs. 1 BGB vorausgesetzter Informationsgehalt zukommt.

Dies ist jedenfalls bei einem zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens fast 20 Jahre alten Mietspiegel nicht der Fall. Die in § 558 Abs. 2 BGB genannten Wohnwertmerkmale, nach denen sich die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung richtet, unterliegen typischerweise mit fortschreitender Zeit einem Wandel. So können etwa im Laufe der Zeit bestimmte Einrichtungen, die einer Wohnung besonderen Wert verleihen und deshalb Gegenstand eines Mietspiegels sind, zur Standardausstattung werden. Auch kann die Bewertung einer (Wohn-)Lage durch mit der Zeit auftretende strukturelle Veränderungen beeinflusst werden. Entsprechende Veränderungen können bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand eines – wie hier fast 20 Jahre lang – nicht aktualisierten Mietspiegels naturgemäß keine Berücksichtigung finden. Dies führt dazu, dass es dem Mietspiegel insoweit am notwendigen Informationsgehalt fehlt und deshalb eine Entscheidung über die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens nicht getroffen werden kann, weil sie zu einem ganz erheblichen Teil auf bloßen Mutmaßungen bezüglich der Art und des Umfangs der Veränderungen beruhen würde.

–

Eintrittsrecht, Haftung

Leitsätze:

a) Unterlässt der nach § 564 Satz 1, § 1922 Abs. 1 BGB in das Mietverhältnis eingetretene Erbe dieses nach § 564 Satz 2 BGB außerordentlich zu kündigen, liegt allein hierin keine Verwaltungsmaßnahme, welche die nach Ablauf dieser Kündigungsfrist fällig werdenden Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis zu Nachlasserbenschulden beziehungsweise Eigenverbindlichkeiten werden lässt, für die der Erbe – auch – persönlich haftet.

b) Eine persönliche Haftung tritt jedoch etwa dann ein, wenn der Erbe nach wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses seiner (fälligen) Pflicht aus § 546 Abs. 1, § 985 BGB zur Räumung und Herausgabe der Mietsache nicht nachkommt.

BGH, Urteil vom 25.09.2019 – VIII ZR 122/18

±

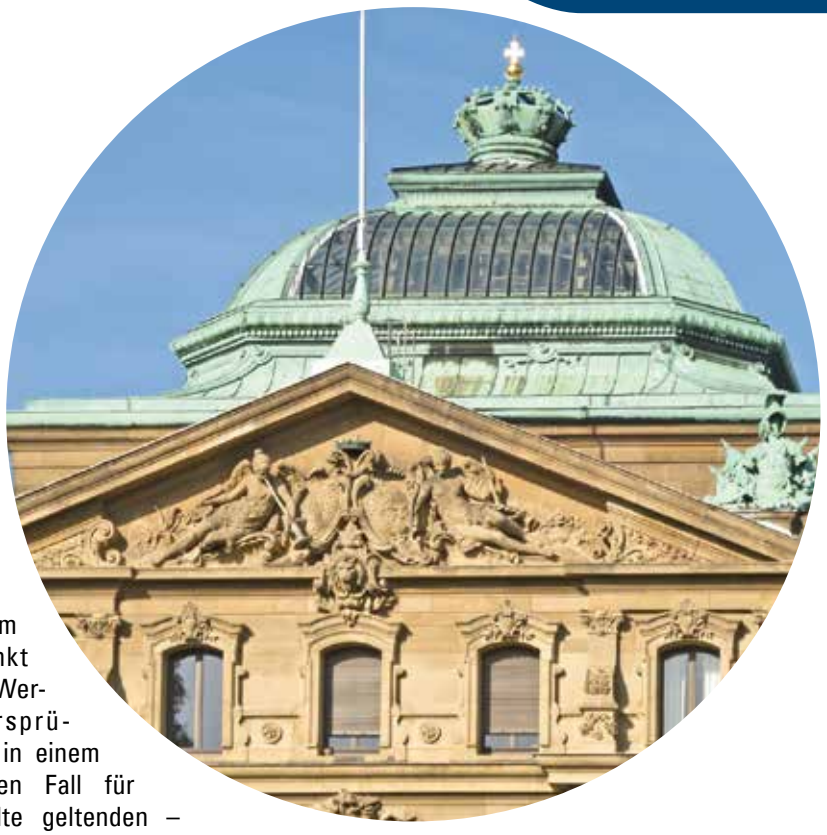
Grundstück, Veräußerung

Leitsatz:

Ist dem Mieter gestattet, ein im Eigentum des Vermieters stehendes weiteres Grundstück zu benutzen, das nicht Gegenstand des Mietvertrags ist, tritt bei einer späteren Veräußerung dieses Grundstücks der Erwerber nicht gemäß § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag ein.

BGH, Urteil vom 04.09.2019 – XII ZR 52/18

Abtretung von Ansprüchen an den Inkassodienstleister



Mietright, LexFox & Co.

Bereits in unserer Ausgabe Mieterschutz 4/2018 hatten wir auf die umstrittene Frage, ob eine Mietpartei Ansprüche aus ihrem Mietverhältnis (z.B. wegen überhöhter Miete aufgrund der Vorschriften über die Mietpreisbremse) an eine Inkassogesellschaft wirksam abtreten kann, hingewiesen. Viele der aufgetretenen Rechtsfragen wurden von den Instanzengerichten sehr unterschiedlich beantwortet. So hatten die 63. und 67. Zivilkammer des LG Berlin einen Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) bejaht. Demgegenüber haben die Zivilkammern 65 und 66 des LG Berlin dies verneint. Nun hat der Bundesgerichtshof auf die Revision gegen das Urteil der 63. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 28. August 2018 – 63 S 1/18 entschieden:

Die hier zu beurteilende Tätigkeit der als Inkassodienstleisterin nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG registrierten „Lexfox" ist (noch) von der Befugnis gedeckt, Inkassodienstleistungen gemäß § 2 Abs. 2 Satz1 RDG – nämlich Forderungen einzuziehen – zu erbringen. Dies folgt in erster Linie bereits aus dem – eher weiten – Verständnis des Begriffs der Inkassodienstleistung, von dem der Gesetzgeber im Rahmen des Rechtsdienstleistungsgesetzes –in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts – ausgegangen ist.

Eine Überschreitung der Inkassobefugnis von „Lexfox" lässt sich nicht aus dem Gesichtspunkt möglicher Wertungswidersprüche zu den in einem vergleichbaren Fall für Rechtsanwälte geltenden – strengeren – berufsrechtlichen Vorschriften herleiten. Zwar wäre es einem Rechtsanwalt, der anstelle von „Lexfox" für den Mieter tätig geworden wäre, berufsrechtlich grundsätzlich weder gestattet, mit seinem Mandanten ein Erfolgshonorar zu vereinbaren (§ 49b Abs. 2 Satz 1 BRAO, § 4a RVG), noch dem Mandanten im Falle einer Erfolglosigkeit der Inkassotätigkeit eine Kostenübernahme zuzusagen (§ 49b Abs. 2 Satz 2 BRAO). Hierin kann jedoch angesichts der für die Tätigkeit eines registrierten Inkassodienstleisters geltenden besonderen kosten- und vergütungsrechtlichen Vorschriften (§ 4 Abs. 1, 2 des Einführungsgesetzes zum Rechtsdienstleistungsgesetz – RDGEG) ein Wertungswiderspruch, der Anlass und Berechtigung zu einer engeren Sichtweise hinsichtlich des Umfangs der Inkassodienstleistungsbefugnis geben könnte, nicht gesehen werden.

Die gegenteilige Auffassung verkennt, dass es sich bei den registrierten Inkassodienstleistern – im Gegensatz zu Rechtsanwälten – nicht um Organe der Rechtspflege handelt und der Gesetzgeber des Rechtsdienstleistungsgesetzes davon abgesehen hat, die registrierten Personen (§ 10 Abs. 1 Satz 1 RDG), insbesondere die Inkassodienstleister, als einen rechtsanwaltsähnlichen Rechtsdienstleistungsberuf unterhalb der Rechtsanwaltschaft einzurichten und/oder die für Rechtsanwälte geltenden strengen berufsrechtlichen Pflichten und Aufsichtsmaßnahmen uneingeschränkt auf diese Personen zu übertragen.

Auch führt die zwischen dem Mieter und „LexFox" getroffene Vereinbarung eines Erfolgshonorars und einer Kostenübernahme nicht zu einer Interessenkollision im Sinne des § 4 RDG und einer daraus folgenden Unzulässigkeit der von „Lexfox" für den Mieter erbrachten Inkassodienstleistungen. Nach dieser Vorschrift dürfen Rechtsdienstleistungen, die unmittelbaren Einfluss auf die Erfüllung einer anderen Leistungspflicht haben können, nicht erbracht werden, wenn hierdurch die ordnungsgemäße Erbringung der Rechtsdienstleistung gefährdet wird.

aus der Pressemitteilung des Bundesgerichtshofes vom 27.11.2019, Nr. 153/2019

BGH, Urteil vom 27.11.2019 – VIII ZR 285/18

Verlängerter Steuervorteil

Doppelte Haushaltsführung galt auch nach Kündigung

Im Regelfall kann die doppelte Haushaltsführung von Steuerzahlern nur geltend gemacht werden, so lange sie an einem Ort außerhalb ihres eigentlichen, familiären Lebensmittelpunktes beruflich tätig sind. Doch ist es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch möglich, noch kurzfristig über den Zeitpunkt der Kündigung hinaus davon zu profitieren.

Finanzgericht Münster,
Aktenzeichen 7 K 57/18

Der Fall: Ein Berufstätiger hatte seinen Lebensmittelpunkt unbestritten in Nordrhein-Westfalen und arbeitete in Berlin. Deswegen kam er in den Genuss der doppelten Haushaltsführung. Später wurde ihm vom Arbeitgeber gekündigt, er beanspruchte aber trotzdem noch für einen Monat die steuerlichen Vorteile. Seine Begründung: Er habe sich in dieser Zeit bei anderen Firmen, unter anderem im Raum Berlin, beworben. Deswegen sei es sinnvoll gewesen, die Wohnung so lange noch zu unterhalten. Der Fiskus wollte seinen Argumenten nicht folgen.

Das Urteil: Zwar gelte streng genommen keine doppelte Haushaltsführung mehr, aber man könne die Ausgaben für diesen überschießenden Monat als vorweggenommene Werbungskosten betrachten (für den neuen Job). So betrachtete der zuständige Finanzrichter die Rechtslage und ließ zu, dass der Steuerzahler die fraglichen 240 Euro Miete geltend machte.

Dürfen nur Profis reinigen?

Eine solche Vertragsklausel ist unwirksam

Wenn ein Vermieter darauf besteht, dass die Endreinigung der Wohnung nach dem Auszug nur durch eine von ihm selbst beauftragte professionelle Reinigungsfirma erledigt werden darf, dann ist solch ein Vertragspassus nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS unwirksam.

Amtsgericht Hamburg-Blankenese,
Aktenzeichen 531 C 60/17

Der Fall: Wie so oft stritten Eigentümer und Mieter nach dem Ende ihrer Vertragsbeziehung um die Rückzahlung der Kaution. Unter anderem ging es darum, ob das Objekt – wie vereinbart – auf Kosten des Mieters von Profis hätte gereinigt werden müssen. Eine Selbstvornahme durch den Mieter war ausdrücklich ausgeschlossen. Mit dieser starren, ihn komplett entmündigenden Regelung wollte sich der Betroffene nicht abfinden.

Das Urteil: Auch das Gericht akzeptierte den Vertragspassus nicht. Dem Mieter werde sowohl verweigert, die Wohnung selbst zu reinigen als auch, eigenständig eine Reinigungsfirma zu beauftragen. Das sei rechtlich unwirksam. Im konkreten Fall sei wegen des Wegfalls dieser Vertragsbestimmung lediglich eine besenreine Rückgabe der Wohnung erforderlich gewesen.

Umlage ja, aber mit Sorgfalt

Vermieter muss Grundsteuerbescheide prüfen

Es ist weithin bekannt, dass Eigentümer von vermieteten Immobilien die Grundsteuer auf ihre Mieter umlegen dürfen. Allerdings kann erwartet werden, dass diese Bescheide vom Vermieter auf ihre Plausibilität und Berechtigung hin überprüft werden. So hat es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Justiz entschieden.

Oberlandesgericht Brandenburg, Aktenzeichen 11 U 109/15

Der Fall: Ein größeres Anwesen war zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vermietet worden. Dementsprechend hätte eine Besteuerung sämtlicher Flächen nach einer im konkreten Fall angemessenen, günstigeren Variante der Grundsteuer erfolgen müssen. Das geschah allerdings nicht, stattdessen wurde vom Fiskus eine falsche Art der Besteuerung angewendet. Der Eigentümer unternahm nichts dagegen, obwohl der Mieter ihn sogar darauf hingewiesen hatte. In der Folge stritten beide vor Gericht darum, ob der Mieter nun den höheren Betrag zahlen müsse oder nicht.

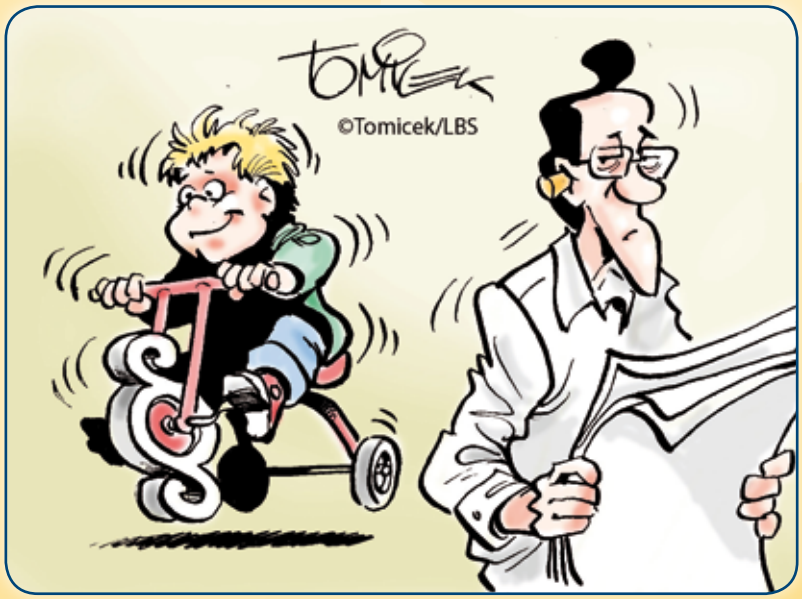
Das Urteil: Der Eigentümer habe „in besonders grober Weise gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot“ verstoßen, befand ein Zivilsenat des Oberlandesgerichts Brandenburg. Er sei gehalten gewesen, die Richtigkeit der Grundsteuerbescheide zu prüfen, was er nicht getan habe. „Ein verständiger Eigentümer“ hätte sich aber genau so verhalten und mit dem Finanzamt in Verbindung treten müssen.

Quelle: Infodienst Recht und Steuern der LBS

Wenn die Gläser klirren

Kinderlärm ist im Mietshaus meist sozialadäquat

Eine Familie lebte in einer Altbauwohnung und hatte vier Kinder. Es kam vor, dass diese gemeinsam durch den Flur und die Zimmer rannten und gelegentlich auch herumsprangen. Ein Nachbar bemängelte, dass bei ihm sogar die Gläser in den Schränken klirrten, wenn die Kinder unterwegs seien. Er betrachtete die Störungen als Mietmangel und wollte deswegen seine Zahlungen reduzieren. Doch die Justiz spielt in diesem Fall nicht mit. Zwar müsse man Kinderlärm nicht in jeglicher Form und Dauer hinnehmen, hieß es im Urteil nach Information des Infodienst Recht und Steuern der LBS. Die Eltern müssten ihren Nachwuchs auch zu rücksichtsvollem Verhalten erziehen. Aber vereinzelte Geräuschentwicklung – etwa beim Kindergeburtstag und bei Streitereien – sei als sozialadäquat hinzunehmen.



Landgericht Berlin, Aktenzeichen 63 S 303/17

Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile der Berliner Gerichte. Die Symbole zeigen an, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.

±

Kündigung, Bestandsschutz

Leitsatz:

1. Zu den Anforderungen an die Kündigung eines Mieters im „Geschützten Marktsegment".

2. Wird der Ausspruch einer ordentlichen Kündigung im Mietvertrag durch eine gesetzesverstärkende Bestandsschutzklausel erschwert und reicht der vom Vermieter geltend gemachte Kündigungsgrund für eine ordentliche Kündigung nicht aus, ist dem Vermieter auch der wirksame Ausspruch einer auf denselben Kündigungsgrund gestützten außerordentlichen Kündigung verwehrt, selbst wenn er sich im Mietvertrag das Recht zum Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung vorbehalten hat.

LG Berlin, Urteil vom 22.08.2019 – 67 S 51/19, zitiert nach juris

Aus den Gründen:

1. Soweit sie die Kündigungen auf einen Verzug des Beklagten mit der Zahlung der laufenden Miete oder Nutzungsentschädigung stützt, sind diese bereits deshalb unwirksam, da die Klägerin die Kündigungen ausgesprochen hat, ohne zuvor den in §§ 4 Nr. 3 und 4, 5 Nr. 1 des zwischen dem Land Berlin und den städtischen Wohnungsunternehmen geschlossenen Kooperationsvertrages „Geschütztes Marktsegment" (im Folgenden KVGMS) geregelten Verfahrensablauf als Voraussetzung für fristlose und fristgemäße Kündigungen einzuhalten.

Die Klägerin ist als Tochterunternehmen eines landeseigenen Wohnungsunternehmens, der X, das mit der streitgegenständlichen Mietsache eine Wohnung im Rahmen des „Geschützten Marktsegmentes" an den Beklagten vermietet hat, Verpflichtete im Sinne der Präambel der KVGMS und dessen §§ 3 ff.

Der Mieter kann sich gegenüber dem Tochterunternehmen eines landeseigenen Wohnungsunternehmens unmittelbar auf die Vereinbarungen des KVGMS berufen, da dieser – als echter Vertrag zugunsten Dritter – unmittelbare Drittwirkung für die Mieter des „Geschützten Marktsegments" entfaltet.

Die in dem KVGMS geregelten Verpflichtungen zur Einhaltung eines über die gesetzlichen Kündigungsvorgaben hinausgehenden Verfahrens entfalten unmittelbare Rechtswirkungen zugunsten des Mieters einer im Rahmen des „Geschützten Marktsegments" vermittelten und vermieteten Wohnung. Sie begründen nicht nur eine Selbstverpflichtung des jeweiligen Wohnungsunternehmens. Es entsprach der ausdrücklichen Zielsetzung der Parteien des KVGMS, die den „Marktsegment-Mietern" zur Verfügung gestellten Wohnungen „dauerhaft" zu sichern. Der Wohnungserhalt für sozial schwache oder gar mittellose Mieter liegt im öffentlichen Interesse des Landes Berlin.

2. Eine ordentliche Kündigung ist insoweit nicht gerechtfertigt, da der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag eine gesetzesverstärkende Bestandsschutzklausel enthält. Der Mietvertrag bestimmt, dass das Wohnungsunternehmen von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht kündigen wird und eine ordentliche Kündigung das Vorliegen eines durch wichtige berechtigte Interessen begründeten besonderen Ausnahmefalls verlangt, der die Beendigung des Mietverhältnisses notwendig macht.

Es erscheint zumindest für im „Geschützten Marktsegment" tätige Vermieter nicht als Ausnahmefall, dass ihre von Vertragsbeginn an erkennbar zahlungsunfähigen Mieter im Verlaufe des Mietverhältnisses vermieterseitigen Zahlungsansprüchen ausgesetzt sind, die nicht die Kardinalpflicht zur Entrichtung der laufenden Miete betreffen und die weder vom Mieter selbst noch von einer staatlichen oder sonstigen Stelle für den Mieter ausgeglichen werden.

+

Mietpreisbremse, Verfahrensmängel

Leitsatz:

1. Der Berliner Senat hat die Begründung der Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 (GVBl. 2015, 101) der Öffentlichkeit gegenüber bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung nicht in zumutbarer Weise an einer allgemein zugänglichen Stelle bekannt gemacht. Die Mietenbegrenzungsverordnung ist gleichwohl wirksam.

2. Allenfalls evidente Verfahrensmängel sind geeignet, die formelle Nichtigkeit einer auf § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB beruhenden Rechtsverordnung zu begründen. Eine unzureichende Veröffentlichung der Verordnungsbegründung stellt keinen evidenten Verfahrensmangel dar.

LG Berlin, Urteil vom 10.10.2019 – 67 S 80/19, zitiert nach juris

+

Mietsicherheit, Verwertung

Leitsatz:

Wird der Mieter nicht im Rahmen einer Individualvereinbarung, sondern durch eine vom Vermieter gestellte Formularklausel zur Erbringung einer „Mietsicherheit" verpflichtet, ohne dass die Klausel die Befugnis einer vermieterseitigen Verwertung während oder nach Beendigung des Mietverhältnisses näher regelt, ist der Kaution in Anwendung der Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB lediglich eine auf den Wortlaut der Sicherungsabrede beschränkte Funktion einer bloßen Sicherung des Vermieters vor einer möglichen Insolvenz des Mieters beizumessen, die ihm auch nach Beendigung des Mietverhältnisses ausschließlich für unstreitige oder rechtskräftig festgestellte Ansprüche das Recht zur Verwertung eröffnet.

LG Berlin, Beschluss vom 01.10.2019 – 67 T 107/09, zitiert nach juris

+

Minderung, Großbaustelle

Leitsatz:

Das Minderungsrecht des Wohnraummieters wegen von einer benachbarten Großbaustelle ausgehender Störungen hängt nicht davon ab, ob dem Vermieter gegen den die Großbaustelle betreibenden Grundstücksnachbarn Ansprüche aus § 906 BGB zustehen. Das nach Lage und Umfeld zu erwartende Maß der auf eine Mietwohnung einwirkenden Immissionen stellt sich als verkehrswesentliche Eigenschaft der Wohnung dar. Diese beim Aushandeln der Miete übereinstimmend, wenn auch stillschweigend, zugrunde gelegte Eigenschaft der Wohnung wird Gegenstand der vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung, so dass sich eine erhebliche Verschlechterung des Immissionsniveaus als Mangel darstellt. Eine erhebliche Verschlechterung des Immissionsniveaus liegt vor, wenn eine Baustelle Störungen mit sich bringt, die zu einer ungünstigeren Einordnung der Wohnung in die immissionsbezogenen Kategorien der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel („besonders ruhig", „durchschnittlich belastet", „besonders lärmbelastet") führen würde.

LG Berlin, Urteil vom 21.08.2019 – 64 S 190/18, zitiert nach juris

–

Videokamera, Geldentschädigung

Aus den Gründen:

Das Gewicht des Eingriffs in das Persönlichkeitsrecht infolge der Installation von Kameras im Innenbereich des Hauseingangs und im ersten Innenhof eines Mietobjektes ist grundsätzlich als schwerwiegend zu würdigen. Ist die Videoüberwachung auf Teile des Zugangs zur Wohnung beschränkt, keine gezielte, generelle Überwachung der Mieterschaft beabsichtigt, eine Verbreitung weder geplant noch zu befürchten und werden keine Aufzeichnungen vorgenommen, begründet dies jedoch keinen Anspruch auf Geldentschädigung wegen schuldhafter Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts.

Die mit dem rechtswidrigen Eingriff verbundenen Persönlichkeitsrechtsverletzungen bleiben nicht sanktionslos. Mieter können einen Unterlassungstitel erwirken, der sodann den Anspruch auf Geldentschädigung gar ausschließen kann. Die Zubilligung einer Geldentschädigung findet ihre sachliche Rechtfertigung in dem Gedanken, dass ohne einen solchen Anspruch Verletzungen der Würde und Ehre des Menschen häufig ohne Sanktion blieben mit der Folge, dass der Rechtsschutz der Persönlichkeit verkümmern würde.

LG Berlin, Urteil vom 02.10.2019 – 65 S 1/19

Heizspiegel 2019 - Klimaschutz schont den Geldbeutel

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit hat nunmehr den Heizspiegel für das Jahr 2019 veröffentlicht.
Mit dem jährlichen Heizspiegel können Mieter ihren Heizenergieverbrauch bewerten. Sie erhalten Tipps für klimafreundliches, effizientes Heizen.

Für den aktuellen Heizspiegel wurden rund 102.600 Gebäudedaten zentral beheizter Wohngebäude aus ganz Deutschland für das Jahr 2018 ausgewertet.

Die Auswertung ergab u.a., dass Heizen mit Öl im vergangenen Jahr um rund 10 Prozent teurer wurde, während die Kosten für das Heizen mit Erdgas und Fernwärme leicht sanken. Erstmals wurden im Heizspiegel 2019 auch Häuser mit Wärmepumpenheizung bewertet. Hier sind die durchschnittlichen Heizkosten vergleichsweise gering – auch deshalb, weil Wärmepumpen in den letzten Jahren überwiegend in Neubauten eingesetzt wurden, die deutlich energieeffizienter sind als ältere Bestandsgebäude.

Ein Fazit des Heizspiegels ist, dass der energetische Zustand eines Hauses beim Heizenergieverbrauch einer der wichtigsten Faktoren ist. 470 Euro haben Bewohner einer 70 Quadratmeter großen Vergleichswohnung in einem energetisch guten Mehrfamilienhaus mit Erdgasheizung im vergangenen Jahr im Durchschnitt fürs Heizen gezahlt. Für Bewohner eines Mehrfamilienhauses in einem schlechten energetischen Zustand waren die Heizkosten mehr als doppelt so hoch – etwa 980 Euro. Entsprechend höher sind die klimaschädlichen CO2-Emissionen.

Daraus folgt, dass sich Heizkosten und CO2-Emissionen durch energetische Sanierungen deutlich und anhaltend senken lassen. Darüber hinaus kann jeder Einzelne aber auch mit kleinen Sparmaßnahmen im Alltag seinen Verbrauch verringern, Kosten senken und CO2 vermeiden. Dazu gibt die BMU-Kampagne „Mein Klimaschutz“ konkrete Tipps; z.B. spart der Einbau eines Sparduschkopfes ca. 105 Euro und 425 kg CO2-Emissionen im Jahr. Stoßlüften spart 85 Euro und 335 kg CO2-Emissionen; elektronische Thermostate 65 Euro und 270 kg CO2-Emissionen. Die Raumtemperatur um ein Grad zu senken spart 40 Euro und 160 kg CO2-Emissionen. Mit der Abdichtung von Fenstern lassen sich rund 35 Euro und 130 kg CO2-Emissionen im Jahr sparen. Diese Tipps zum Sparen beziehen sich auf eine 70-Quadratmeter-Wohnung mit zwei Bewohnern in einem Mehrfamilienhaus mit Erdgas-Zentralheizung.

Der Heizspiegel 2019 wurde durch die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund e. V. und dem Verband kommunaler Unternehmen e. V. erarbeitet.

Heizspiegel für Deutschland 2019

Wohnfläche des Gebäudes in m²	Energieträger/ Heizsystem	Verbrauch in Kilowattstunden je m² und Jahr: niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	Kosten in Euro je m² und Jahr: niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
100 – 250	Erdgas	bis 87	bis 154	bis 245	ab 246	bis 7,40	bis 11,30	bis 16,40	ab 16,41
	Heizöl	bis 100	bis 160	bis 239	ab 240	bis 9,30	bis 13,20	bis 18,20	ab 18,21
	Fernwärme	bis 79	bis 133	bis 229	ab 230	bis 9,10	bis 13,60	bis 21,30	ab 21,31
	Wärmepumpe	bis 27	bis 42	bis 93	ab 94	bis 7,80	bis 10,90	bis 21,10	ab 21,11
251 – 500	Erdgas	bis 85	bis 149	bis 231	ab 232	bis 7,00	bis 10,60	bis 15,10	ab 15,11
	Heizöl	bis 97	bis 155	bis 233	ab 234	bis 8,90	bis 12,60	bis 17,40	ab 17,41
	Fernwärme	bis 76	bis 127	bis 218	ab 219	bis 8,70	bis 12,90	bis 21,10	ab 21,11
	Wärmepumpe	bis 26	bis 41	bis 91	ab 92	bis 7,30	bis 10,30	bis 20,20	ab 20,21
501 – 1.000	Erdgas	bis 83	bis 143	bis 218	ab 219	bis 6,70	bis 10,00	bis 14,00	ab 14,01
	Heizöl	bis 94	bis 151	bis 227	ab 228	bis 8,40	bis 12,10	bis 16,80	ab 16,81
	Fernwärme	bis 73	bis 122	bis 209	ab 210	bis 8,30	bis 12,30	bis 19,10	ab 19,11
	Wärmepumpe	bis 25	bis 40	bis 90	ab 91	bis 6,90	bis 9,80	bis 19,40	ab 19,41
über 1.000	Erdgas	bis 81	bis 139	bis 210	ab 211	bis 6,50	bis 9,60	bis 13,30	ab 13,31
	Heizöl	bis 92	bis 149	bis 224	ab 225	bis 8,20	bis 11,80	bis 16,30	ab 16,31
	Fernwärme	bis 71	bis 118	bis 203	ab 204	bis 8,00	bis 11,90	bis 18,40	ab 18,41
	Wärmepumpe	bis 24	bis 39	bis 89	ab 90	bis 6,70	bis 9,50	bis 18,90	ab 18,91

Die Vergleichswerte gelten für das Abrechnungsjahr 2018.
Sie beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes und beinhalten die **Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung**.

Das bedeuten die Kategorien

- **niedrig:** Glückwunsch: Alles richtig gemacht!
- **mittel:** Das geht besser: Ihr Haus liegt im Durchschnitt.
- **erhöht:** Achtung: Jedes zweite Haus verbraucht weniger.
- **zu hoch:** Zeit zu handeln: 90 % aller Wohngebäude sind besser als Ihr Haus.

Sie wohnen in einer Wohnung?
Dann brauchen Sie für den Vergleich mit dem Heizspiegel nicht Ihre Wohnungsfläche, sondern die Gesamtfläche des Gebäudes. Diese Angabe finden Sie in Ihrer Heizkostenabrechnung. Verbrauch und Kosten Ihrer Wohnung können Sie online auf www.heizspiegel.de prüfen.

Daten
102.610 Abrechnungen von Wohngebäuden in Deutschland aus dem Jahr 2018. Für Luft-, Wasser- und Erdwärmepumpen wurde ein gemeinsamer Durchschnitt gebildet. Alle Kosten beziehen sich auf die durchschnittlichen Energiepreise.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.heizspiegel.de. Die Internetpräsenz der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online bietet wertvolle Tipps zum Thema Energieeinsparmöglichkeiten. Unter anderem finden Sie dort die Möglichkeit eines Online-Heiz-Checks. In nur wenigen Minuten können Sie den Heizenergie-Verbrauch und die Heizkosten eines Gebäudes prüfen lassen. Sie erhalten Vergleichswerte und Handlungsempfehlungen zur Kosteneinsparung.

Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass diese Online-Abfrage eine individuelle Rechtsberatung zum Thema Heizkosten nicht ersetzen kann. Hier können lediglich Anhaltspunkte für die Energieeffizienz des Objektes ermittelt werden. Häufig sind Fragen zu abgerechneten Heizkosten nur im Zusammenhang mit einer Erörterung der individuellen Lebensumstände zu beantworten.

Ausflugstipp:
Stettin – Szczecin/Polen

Von Berlin aus erreicht man die Hauptstadt der polnischen Woiwodschaft Westpommern mit dem Auto in ca. 2 Stunden und mit der Bahn – je nach Verbindung – in 2 bis 3 Stunden.

Die Stadt liegt direkt am westlichen Ufer der Oder, die einige Kilometer entfernt in das Stettiner Haff mündet. Die einstige Hansestadt entwickelte sich zu einer der wichtigsten Handelsstädte der Ostsee. Die Geschichte der Stadt ist äußerst wechselreich. Nahezu 500 Jahre beherrschten die Greifen die Stadt unter zunächst polnischer und dann unter dänischer Herrschaft. Im 30-jährigen Krieg besetzten die Schweden Stettin. Erst 1720 fiel es an Preußen. Stettin wurde Provinzhauptstadt. Nachdem es während der napoleonischen Herrschaft an Frankreich fiel, wurde es durch den Wiener Kongress wieder Preußen zugeordnet.

Im 19. Jahrhundert erfuhr Stettin im Kaiserreich eine städtebauliche Erneuerung. Es wurden breite Boulevards und große Parkanlagen errichtet. Die Stadt erhielt den Beinamen „Paris des Nordens“. Stadtarchitekt und Planer war Baron Georges-Eugène Haussmann, der auch Stadtplaner von Paris war.

Trotz der massiven Zerstörungen der mittelalterlichen Altstadt während des letzten Krieges, ist der Wiederaufbau gelungen. Das Stadtbild ist dennoch aufgrund der massiven Zerstörungen nicht einheitlich.

Die historische Altstadt findet man am Westufer der Oder. Ab dem 19. Jahrhundert dehnte sich die Stadt weiter auf das Ostufer aus.

Heute hat Stettin etwa 408.000 Einwohner zu verzeichnen und gilt als junge Stadt mit Hochschulen, Industrie und einer großen touristischen Anziehungskraft.

Die Altstadt am Westufer erkundet man am besten über einen Rundweg, der am Heumarkt beginnt. Dort befindet sich im Stil der Backsteingotik das alte Rathaus. Es zählt zu den berühmtesten Sehenswürdigkeiten Stettins und erinnert an die alten Ratshäuser der Städte Stralsund und Lübeck.

An der Südost- und Südwestseite des Heumarktes befinden sich spätbarocke Bürgerhäuser. Besonders erwähnenswert ist das Palais Monin. Die Bauten am Heumarkt waren stark zerstört und sind größtenteils wieder originalgetreu errichtet worden. Lediglich die Ostseite des Heumarktes blieb zunächst unbebaut. Zurzeit werden dort Neubauten errichtet, deren Platzfassade sich dem historischen Vorbild unterordnet. Die Ostseite des Platzes ist nach wie vor noch nicht geschlossen. Stettin ist keine Stadt mit einem einheitlichen Altstadtkern. Vielmehr ist die Stadt geprägt von unterschiedlichen Epochen und Baustilen. Die Zerstörungen haben bis heute ihre Spuren hinterlassen.

Geht man weiter den Rundweg, trifft man auf den Frauenturm, ein backsteingotischer Wehrturm der Stadtmauer. Dieser Turm wurde im 15. Jahrhundert zur Sicherung des Frauentors erbaut, das zum Zisterzienserkloster aus dem 13. Jahrhundert führte. Der Name leitet sich von den Nonnen ab.

Die ursprünglich in der Stadtmauer vorhandenen Tore sind zum Teil heute noch erhalten. U.a. das Königstor und auch das Hafentor. Die Stadtmauer selbst existiert kaum noch.

Im Zentrum der Stadt liegt die Kathedrale St. Jakobus, eine backsteingotische Kathedrale mit begehbarem Turm. St. Jakobus ist eine der größten Kirchen Pommerns und Teil der europäischen Route der Backsteingotik. Nicht weit davon entfernt liegt die Kirche St. Peter und Paul, ebenfalls eine backsteingotische Kirche. Sie gilt als die älteste Kirche der Stadt und geht auf eine Gründung im 12. Jahrhundert zurück. Den beherrschenden Platz über der Altstadt nimmt das Schloss der pommerschen Herzöge ein. Das beeindruckende Renaissanceschloss verfügt über zwei innen liegende Höfe, in denen im

Sommer Freiluftkonzerte stattfinden. Ein Flügel des Schlosses dient seit einiger Zeit als Stettiner Opernhaus. Die Stiftskirche wird als Theater genutzt.

Das Schloss der pommerschen Herzöge diente in der Zeit von 1709 bis 1711 dem vormaligen polnischen König Stanislaw Leczezynski als Aufenthaltsort während der ersten Jahre seines Exils.

Nachdem Stettin an Preußen gefallen war, lebte der Kommandeur der Stettiner Garnison, Christian August von Anhalt-Zerbst auf dem Schloss. Hier wurde seine Tochter, die spätere Zarin Katharina die Zweite geboren.

Heute wird das Schloss überwiegend für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Im Kellergeschoss eines Seitenflügels befindet sich das Grabgewölbe mit sechs herzoglichen Sarkophagen.

Nicht weit vom Schloss entfernt befinden sich der herzogliche Marstall und die Reithalle, ein Fachwerkgebäude aus dem 17. Jahrhundert. Heute beherbergt dieses Gebäude die Germanistische Fakultät der Stettiner Universität.

Das bekannteste Bauensemble in Stettin ist neben dem Schloss die 50 m lange Hakenterrasse. Sie wurde nach dem Oberbürgermeister Hermann Haken (1878 - 1907) benannt. Das Bauensemble liegt nördlich des Schlosses am westlichen Ufer der Oder. Die aus Sandsteinblöcken gemauerte Anlage entstand zwischen 1900 und 1914. Sie wird durch einen großen Pavillon begrenzt. Die Freitreppen führen hinunter bis zur Oder.

Oberhalb der Terrasse ist das polnische nationale Seemuseum angesiedelt.

Die Hakenterrasse bietet einen wunderbaren Ausblick über die Stadt und die Oder. Von hier aus besteht eine Fährverbindung nach Swinemünde. Mit dem Tragflügelboot kann in den Sommermonaten innerhalb kurzer Zeit die Insel Usedom erreicht werden.

Stettin verfügt über ausdehnte Grünanlagen. Allein die Lage der Stadt an der Oder und die sie umgebenden bewaldeten Hügellandschaften machen sie für Touristen attraktiv. Nördlich der Stadt weitet sich die Oder kurz bevor sie in das Stettiner Haff mündet zu einem großen Binnensee aus. Der Dammsche See ist das Naherholungsgebiet für die Stettiner Bevölkerung. Er hat eine beachtliche Größe von ca. 15 km Länge und etwa 4 km Breite. An das westliche Ufer des Sees reichen die Stadtteile von Stettin mit dichter Bebauung. Im Süden grenzt der große Seehafen an den Dammschen See. Die Lage an der Odermündung macht Stettin zum natürlichen Seehafen für die gesamte Oder. Für die polnische Wirtschaft ist der Seehafen von großer Bedeutung. Versorgt wird über den Strom hauptsächlich das oberschlesische Industriegebiet.

Neben der Altstadt entstand die gründerzeitliche Neustadt mit sternförmig angelegten Plätzen und geraden Straßenachsen. Der bekannteste Platz ist der frühere Kaiser-Wilhelm-Platz im Norden der Neustadt. Die Bebauung erfolgte, ähnlich wie in Berlin, mit Vorderhäusern, Seitenflügeln und Quergebäuden. Als städtebauliches Vorbild galt Paris.

Wer die Zeit vor Weihnachten zu einem Besuch nutzen kann, der wird auch Gelegenheit haben, den bekanntesten Stettiner Weihnachtsmarkt in den Höfen des Schlosses zu besuchen.

Stettin ist mit der Bahn von Berlin aus über den Hauptbahnhof, oder über Gesundbrunnen zu erreichen. Die Umsteigemöglichkeit besteht in Anklam.

Ein Besuch im polnischen Stettin – Szczecin – ist gerade in der Vorweihnachtszeit interessant. Die vielen Kirchen der Stadt öffnen ihre Türen für Ausstellungen und Besichtigungen sowie für weihnachtliche Ruhe und innere Einkehr. *G.R.*

Bilder (von links):
Stadtansicht
Stadtplan 1580
Konsolenfigur St. Peter und Paul
Heumarkt
Hakenterrasse
1945
Philharmonie
Altes Rathaus
Dammscher See

Guter Rat rentiert sich.

MIETERSCHUTZBUND BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11
zentrale@mieterschutzbund.berlin
Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Mi, Do	9 – 19.00
Fr	9 – 14.00
Sa	10 – 14.00

Filiale Mitte
Torstraße 25, 10119 Berlin
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31
mitte@mieterschutzbund.berlin
Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 – 17.00
Di	9 – 19.00
Mi	9 – 17.00
Do	9 – 18.00
Fr	9 – 14.00

Filiale Neukölln
Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51
neukoelln@mieterschutzbund.berlin
Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 – 17.00
Di	9 – 19.00
Mi	9 – 18.00
Do	9 – 19.00
Fr	9 – 14.00

Filiale Wedding
Müllerstraße 53, 13349 Berlin
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41
wedding@mieterschutzbund.berlin
Beratung nach Voranmeldung

Mo, Mi, Do	9 – 17.00
Di	9 – 19.00
Fr	9 – 13.00

Die Telefonberatung

Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gespräches stattfinden.

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

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

Zu folgenden Zeiten:

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

Mieter werben Mieter

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

www.mieterschutzbund.berlin