



Was Mieter in Corona-Zeiten wissen sollten

Seite 4

Räumungsfristen in Corona-Zeiten

S. 7

Verfahrensvereinfachung im Wohngeld

S. 8

Ihr Mieterschutzbund ist für Sie da!

S. 9

Ausflugstipp: Greiz im Vogtland

S. 22

**Mietendeckel
verfassungsgemäß?**

Seite 20



- 2 Editorial
- 3 Internes
- 4 Was Mieter in Corona-Zeiten wissen sollten
- 7 Räumungsfristen
Landgericht stellt Anforderungen zurück
- 8 Wohngeld
Verfahrensvereinfachungen
- 9 In eigener Sache
Wir öffnen wieder!
- 10 Aktuelles aus Berlin
u. A.: Vorkaufsrechte – Keine Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau – Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark
- 12 Impressum/Buchtipps
Mein Recht auf Geld vom Staat/ Richtig versichert
- 13 Fragen und Antworten
Mietendeckel, Belegprüfung, Baustelle auf dem Grundstück
- 14 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben, u. a. zu: Begründung einer Mieterhöhung, Widerspruch gegen Kündigung, Hundehaltung
- 16 Miete und Mietrecht
u. a. zu: Werbungskosten, unvollständige Renovierung, Kellerverschlag entzogen
- 18 Berliner Rechtsprechung
Urteile u. a. zu: Kündigung – Widerspruch, DDR-Mietvertrag, Ausforschung, Zahlungsverzug/ Mängelanzeige, Kautions, Diskriminierung
- 20 Mietendeckel
Landgericht Berlin wendet sich an das Bundesverfassungsgericht
- 22 Ausflugstipp
Greiz im Vogtland



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

Ach, was war das Journalistenleben in der Vergangenheit einfach. Da gab es nur zwei Schlagzeilen. Als erstes die Mietpreisbremse und später mit dem Mietendeckel noch eins drauf. Wer hätte gedacht, dass diese beiden heißen Themen noch überboten werden können. Mit beiden Gesetzesvorgaben wäre man eigentlich ganz gut durch das Mieterleben gekommen und hätte mit diesen Marterinstrumenten die Vermieterseite gegebenenfalls quälen können, jedenfalls fühlte man sich dem Vermieter nicht gänzlich hilflos ausgeliefert. Man könnte aber auch sowohl den Mietendeckel als auch die Mietpreisbremse als einen Virus betrachten, der die permanente Mieterhöhungskrankheit des Vermieters befallen hat. Jedenfalls meint man aktuell zu spüren, dass auch die Vermieterseite erkannt hat: Man muss in diesen Zeiten mit seinen Geldgebern – nämlich den Mietzahlern – ob Gewerbe- oder Wohnungsmieter so umgehen, dass die Quelle, die einen ernährt, nicht versiegt. Ja, man muss den jetzigen Zustand ernst nehmen. Niemand hat etwas davon, wenn es zu einer heftigen Rezession kommt. Wenn früher jemand von einem Virus sprach, dann konnte man noch mithalten und sagen, kenne ich,

ich hatte auch einen auf meinem Computer. Das konnte man dann aber auch schnell lösen. Wissen Sie aber auch warum? Weil die Computerwelt menschengemacht ist, während der Mensch selbst ein Medium ist, das schlicht vorhanden ist, aber nicht von uns geschaffen wurde. Wir versuchen daher ein System zu reparieren, das wir bis heute nicht ganz verstanden haben und werden von den Ergebnissen immer wieder überrascht. Der Mensch ist eben keine Maschine. Und das ist auch gut so. Dass die Lage auch vom Gesetzgeber zutreffend eingeschätzt wird, können Sie daran erkennen, dass er unverzüglich einen Schutzschirm über Gewerbe und Wohnungsmieter aufgespannt hat, mit dem verhindert werden soll, dass die Schwächsten in der Abfolge – keine Arbeit, kein Einkommen bzw. keine Umsätze, kein Gewinn – die Folgen des wirtschaftlichen Durcheinanders zu tragen hätten. Beachten Sie aber, dass die Nichtzahlung der Miete nur dann keine Kündigung nach sich zieht, wenn ein Zusammenhang zwischen dem Virus als Ursache und der Nichtzahlungsmöglichkeit der Miete besteht. Diesen Zusammenhang muss gegebenenfalls der Mieter belegen und beweisen. Darüber hinaus muss die nicht entrichtete Miete in der Folgezeit gegebenenfalls einschließlich einer Verzinsung nachgezahlt werden. Ein Geschenk an die Mieter war damit also nicht verbunden. Vielleicht lässt der überraschende Verlauf der Viruskrise den Einen oder Anderen darüber nachdenken, ob man nicht in Zukunft mit Hinblick auf die Störanfälligkeit des Lebensablaufes auch eine verstärkte Nachhaltigkeit in der übermäßigen Nutzung der Ressourcen der Natur berücksichtigen muss. Aber lassen Sie uns nicht alles aktuell neu ordnen. Bleiben Sie gesund. Alles wird gut.

*Herzlichst,
Ihr Michael Müller-Degenhardt*

Durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Infektionen sind auch unsere Filialen betroffen.

Selbstverständlich sind wir für Sie da! Wir beraten weiter!

Sollten wir wegen der im Land Berlin aufgrund der Corona-Situation erlassenen Einschränkungen unsere Mitglieder nicht persönlich in unseren Filialen begrüßen können, sind unsere Mitarbeiter und Rechtsberater jedoch jederzeit telefonisch oder per Mail erreichbar.

Wir sind erreichbar! Alle Filialen sind geöffnet!

Das Mietrecht schläft nicht. Probleme mit Mängeln in der Mietwohnung, Fragen zu Mietpreisbremse und Mietendeckel, hohe Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen, ... all' diese Sorgen und Nöte der Berliner Mieter bestehen auch in Zeiten der Corona-Pandemie. Neue, bisher unbekannte und nie dagewesene Sorgen kommen hinzu. Darf man jetzt Wohnungsbesichtigungen machen? Muss ich jetzt Handwerker in die Wohnung lassen? Was ist, wenn ich meine Miete aufgrund einer durch Corona bedingten Kurzarbeit nicht mehr bezahlen kann? Droht eine Kündigung?

Wir lassen Sie nicht allein! Wir helfen Ihnen!

Haben Sie mietrechtliche Probleme, wenden Sie sich telefonisch oder per Mail an eine unserer Filialen. Wir vereinbaren mit Ihnen einen telefonischen Beratungstermin. Zu diesem Termin übersenden Sie uns dann die erforderlichen Unterlagen – per Post, per Fax oder per Mail. Unsere Rechtsberater prüfen die vorliegenden Dokumente und beraten Sie dann telefonisch. Sollte die Vorlage einer Vollmacht erforderlich sein, können Sie diese auf unserer Homepage downloaden und uns das Original zuschicken. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass diese Vorgehensweise durchaus gut funktioniert.

Sollten Sie Fragen haben, rufen Sie uns an!

Bitte seien Sie versichert, dass wir derzeit alle Möglichkeiten prüfen, die Filialen wieder zu öffnen. Dazu werden aktuell die notwendigen Vorbereitungen getroffen.

*Wir danken für Ihr Verständnis!
Bleiben Sie gesund!*

Was Mieter in Corona-Zeiten wissen sollten

Mietrechtliche Betrachtungen zum Thema Wohnen in Corona-Zeiten

In diesen Corona-Zeiten, in denen wir alle mir der „neuen Normalität“ irgendwie zurecht kommen müssen, bleibt die Welt nicht stehen. Mietverhältnisse laufen weiter. Mieter wollen umziehen. Vermieter wollen modernisieren. Betriebskostenabrechnungen sind zu erstellen und natürlich zu prüfen. Reparaturen sollen erledigt werden. Wasserschäden entstehen. Und selbstverständlich sind auch die Mieten zu zahlen. Ganz zu schweigen vom Mietendeckel, dessen weitere Stufe im November in Kraft treten wird.

läutert werden. Der Mieterschutzbund Berlin e.V. ist auch in diesen Zeiten für Sie da!

1. Allgemeines

Selbstverständlich können Mieter einer Wohnung nicht verpflichtet werden, in den Mieträumen einen Mundschutz zu tragen. Das gilt nach unserer Auffassung auch für die Gemeinschaftsflächen eines Mietshauses. Dies kann der Vermieter nicht per Hausordnung regeln.

bart sind. Besteht z.B. bei besonderen Wohnprojekten Kontakt zu einem Dienstleister des Vermieters (z.B. Putzdienst, Verpflegung, Krankenhilfe), muss dieser von einer Virusinfektion mit Covid19 informiert werden. Das betrifft auch Wohnheime, in denen es regelmäßig Kontakt zu anderen Menschen gibt.

Der Vermieter seinerseits ist gehalten, die behördlich vorgegebenen Regelungen einzuhalten. Er muss zwar nicht das Treppenhaus, den Aufzug oder Ähnliches desinfizieren. Da, wo es möglich ist, muss aber auch der Vermieter auf die Einhaltung des Mindestabstands von 1,50m bis 2,00m achten. Man wird vom Vermieter nicht erwarten können, dass er die Einhaltung der Abstandsregeln kontrolliert. Jedoch sind – sofern baulich und organisatorisch möglich – geeignete (Vorsorge-)Maßnahmen zu ergreifen. Z.B. kann durch Hinweisschilder auf die Einhaltung der hygienischen Maßnahmen hingewiesen werden. Es kann in keinem Fall hinzunehmen sein, wenn der Concierge des Vermieters mit Mietern des Hauses schwatzt oder sich die Nachbarn zu fünf in den Aufzug zwängen. Es ist Fingerspitzengefühl, Eigenverantwortung, aber auch verstärkte Obacht geboten. Je nach Situation und Möglichkeiten muss der Vermieter aktiv werden.

2. Störung des Hausfriedens

Die im Rahmen der Eindämmungsverordnung verfügbaren Ausgangs-

beschränkungen führen häufig dazu, dass Nachbarn sich von anderen Bewohnern des Hauses gestört fühlen. Ob es das Radio des Nachbarn ist, welches man morgens plötzlich hört, weil man später aufsteht. Ob es die Handwerker sind, die man erst seit dem Home-Office bemerkt. Oder ob es die Kinder sind, die sich viel häufiger in der Wohnung aufhalten. Neue gesellschaftliche Situationen schaffen auch ein neues Zusammenleben im Mehrfamilienhaus.

Kinderlärm ist regelmäßig sozialadäquat, d.h. von der Gemeinschaft hinzunehmen. Dies gilt jedenfalls da, wo der Lärm für die physische und psychische Entwicklung eines Kindes von Bedeutung ist. Die Grenze ist da zu ziehen, wo die Lärmbelastung durch Kinder unnötigerweise die Nachbarn übermäßig belastet. In „normalen“ Zeiten ist Ball spielen, Dreirad fahren oder Fange spielen in der Wohnung sicher nicht sozialadäquat. Dies kann durchaus im Freien betrieben werden. In Corona-Zeiten ist wohl ein etwas großzügigerer Maßstab anzulegen. Können Kinder nicht in die Betreuungseinrichtungen oder Schulen gehen, sind Spielplätze gesperrt, Sportvereine trainieren nicht oder ist gar der unnötige, längere Aufenthalt im Freien nicht möglich, verlegt sich der natürliche Bewegungsdrang der Kinder zwangsläufig in die Wohnung. Wo tatsächlich die Grenze des Zumutbaren überschritten ist, ist je nach Einzelfall zu beurteilen. Ein offenes Gespräch unter Nachbarn kann da helfen!

Bei übrigen Lärmbelästigungen gelten die bisherigen Regeln weiter. Es sind keine individuellen Abstufungen danach vorzunehmen, ob jemand im Home-Office arbeitet, womöglich Telefon- oder Videokonferenzen durchführt.

3. Zutritts-gewährung

Ein großes Problem ist derzeit die Zutritts-gewährung zur Wohnung. Dabei sind die Fallkonstellationen sehr unterschiedlich.

Grundsätzlich spielt bei der Frage, ob man dem Vermieter bzw. von ihm beauftragten/angekündigten Dritten Zutritt zur Wohnung gewähren muss, der Grund des Begehrens und die Zumutbarkeit für den Mieter eine wichtige Rolle. Es kommt zu einer Abwägung der gegenüberstehenden Interessen von Mieter und Vermieter. Gibt es einen dringenden Grund für den Vermieter? Ist der Termin nicht aufzuschieben? Hierbei kann vom Vermieter nicht erwartet werden, dass er das Ende der Corona-Krise abwartet. Gibt es besondere Umstände auf Seiten des Mieters? Gehört der Mieter zu einer der sog. Risikogruppen? Im Ergebnis wird man wohl sagen können, dass der Gesundheitsschutz des Mieters oberste Priorität hat. Gehört ein Mieter oder Haushaltsangehöriger zu einer Risikogruppe, muss er den Vermieter oder Dritte nur dann einlassen, wenn es eine dringende Notwendigkeit gibt, die den Zutritt zur Wohnung unaufschiebbar macht. Selbstverständlich ist die Anzahl der Personen auf das Mindestmaß zu beschränken. Die Abstands- und Hygienevorschriften sind einzuhalten.

Bei angekündigten Zählerablesungen kann eine Selbstablesung durch den Mieter vereinbart werden. Der Einbau von Rauchwarnmeldern, für den die Frist für die Nachrüstung in Bestandsobjekten zum 31.12.2020 ausläuft, kann verschoben werden. Der Schutz der körperlichen Unversehrtheit des Mieters geht vor. Sanktionierungen sind nicht zu erwarten.



4. Belegprüfungen

Für die Dauer der vom Land Berlin beschlossenen Kontaktbeschränkungen können in der Regel im Stadtgebiet von Berlin keine Belegprüfungen vor Ort in den vom Vermieter benannten Räumlichkeiten durchgeführt werden. Darüber hinaus ist eine Einsichtnahme wegen der möglichen Ansteckungsgefahr für Mieter oder die von ihm beauftragten Dritten unzumutbar. Auch hier hat die körperliche Unversehrtheit, d.h. der Schutz der Gesundheit absoluten Vorrang. Es besteht ein Anspruch des Mieters auf Übersendung von Fotokopien nach den Grundsätzen von Treu und Glauben. Hierfür kann der Vermieter die Erstattung der Kopierkosten verlangen.



Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergeben sich neben den „normalen“ mieterrechtlichen Themen ganz besondere Sachverhalte. Einige Fragestellungen wollen wir an dieser Stelle aufgreifen. Die nachfolgenden Erläuterungen ersetzen jedoch keine Rechtsberatung. Der Einzelfall sollte jeweils in einem individuellen Gespräch er-

Im Falle einer Infizierung mit dem Covid19-Virus muss das dem Vermieter nicht angezeigt werden. Im Regelfall ist der Mieter dann in Quarantäne, so dass weder die Mietsache noch Mitbewohner des Hauses gefährdet sind. Etwas anderes kann ausnahmsweise dann gelten, wenn weitere Leistungen mit dem Vermieter verein-

5. Mietzahlungen

Auch während der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie besteht selbstverständlich die Pflicht zur Zahlung der Miete. Entsteht ein erheblicher Zahlungsrückstand, kann ein kündigung relevanter Sachverhalt gegeben sein. Aufgrund der mit der Corona-Krise einhergehenden erheblichen wirtschaftlichen Probleme – auch für Mieter – hat der Bund das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht erlassen. Es ist zum 1. April 2020 in Kraft getreten. Dem Mieter steht zwar kein Leistungsverweigerungsrecht zu. Allerdings kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1.4.2020 bis zum 30.6.2020 fällige Mieten nicht zahlt. Das gilt nur für Nichtleistungen, die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind. D.h. dies gilt nicht für Zahlungsrückstände, die bereits vor der Corona-Krise entstanden sind. Der Zusammenhang zwischen Nichtleistung und COVID-19-Pandemie ist vom Mieter glaubhaft zu machen. Diese gesetzliche Regelung gilt bis zum 30.6.2022.

Empfehlenswert ist selbstverständlich die Kontaktaufnahme mit dem Vermieter. Eine Einigung über eine Stundung, Ratenzahlung oder (Teil-)Verzicht ist un-

bedingt anzustreben. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben bereits angekündigt, den Kündigungsverzicht kulant und unkompliziert zu handhaben.

6. Wohnungswechsel

Eine besondere Situation besteht auch dann, wenn ein Wohnungswechsel stattfinden soll. Einige Vermieter und Hausverwaltungen sind bereits dazu übergegangen, keine Wohnungsübergaben vor Ort mehr durchzuführen. Da eine solche persönliche Wohnungsübergabe gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, kann auf diese verzichtet werden. Der Mieter gibt die Schlüssel zurück. Dann kann der Vermieter anschließend das Objekt besichtigen. Wichtig für Mieter ist dabei, dass diese noch verstärkter daran denken, den Zustand der Wohnung selbst zu dokumentieren.

Umzüge sind – solange es Kontaktbeschränkungen gibt – unter Beachtung der behördlichen Vorgaben zu organisieren. Derzeit sind Umzüge nur mit der Hilfe von Haushaltsangehörigen oder engen Familienmitgliedern zu bewerkstelligen. Je nach Lockerungen erweitert sich der Kreis der Umzugshelfer. Sollten erneut Verschärfungen eintreten, wird man gegebenenfalls nur noch auf ein professionelles Unternehmen zurückgreifen können. Jedenfalls führen derartige Probleme

nicht dazu, dass der Zeitpunkt des Beginns des neuen Mietvertrages oder der Beendigung des alten Mietvertrages aufgeschoben würden.

Schwierig wird diese Situation insbesondere dann, wenn der einziehende oder ausziehende Mieter mit dem COVID-19-Virus infiziert ist und unter Quarantäne steht. In diesem Fall kann die Wohnung nicht zurückgegeben werden. Der Einzug in die neue Wohnung ist nicht möglich. Ein Umzug ist ausgeschlossen. Mit allen Beteiligten muss dann eine Lösung gefunden werden, wie weiter zu verfahren ist und welche Möglichkeiten es gibt. Vor allem dann, wenn neue Mieter direkt einziehen wollten, ist eine Absprache aller Beteiligten unabdingbar.

Sollten Sie aufgrund der COVID-19-Pandemie Probleme oder Sorgen mit Ihrem Vermieter haben, wenden Sie sich gern an uns! Unsere Rechtsberater stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite! Wir unterstützen Sie mit allen unseren Möglichkeiten!

Räumungsfristen in Corona-Zeiten

LG Berlin stellt Anforderungen zurück

Leitsatz

1. Gerichtliche Räumungsfristen sind derzeit in Berlin gemäß § 721 ZPO grundsätzlich jedenfalls bis zum 30. Juni 2020 zu erstrecken oder auf Antrag entsprechend zu verlängern. Die erlassenen Landesverordnungen zur Eindämmung des Coronavirus haben das öffentliche Leben im Land Berlin weitgehend beschränkt und zum Erliegen gebracht, so dass die erfolgreiche Beschaffung von Ersatzwohnraum für einen zur Räumung verpflichteten Mieter derzeit überwiegend unwahrscheinlich, wenn nicht sogar ausgeschlossen ist.

2. Eine davon abweichende Bemessung oder die Versagung der Räumungsfrist kommen ausnahmsweise nur dann in Betracht, wenn der Verbleib des Räumungsschuldners in der Mietsache eine Gefahr für Leib oder Leben begründet oder gleichrangige Interessen des Vermieters oder Dritter eine umgehende Räumung der Mietsache gebieten.

*LG Berlin,
Beschluss vom 26.03.2020 –
67 S 16/20, zitiert nach juris*

Gründe

Der gemäß § 721 Abs. 3 Satz 2 fristgemäße und auch im Übrigen zulässige Antrag des Beklagten ist begründet.

Gemäß § 721 Abs. 3 Satz 1 Alt. 1 ZPO kann die Räumungsfrist auf Antrag verlängert werden. Für den Erfolg des Verlängerungsantrags ist wesentlich, ob die im Urteil gewährte Räumungsfrist hinreichend



lang bemessen ist, um dem Mieter die Erlangung von Ersatzwohnraum zu ermöglichen.

Die vom Amtsgericht bis zum 31. März 2020 gewährte Frist war für den Beklagten aufgrund seines unstrittigen Antragsvorbringens nicht hinreichend lang bemessen, um Ersatzwohnraum zu beschaffen.

Es kommt hinzu, dass der Senat von Berlin – letztmalig am 22. März 2020 – Verordnungen zur Eindämmung des Coronavirus in Berlin erlassen hat, die das öffentliche Leben im Land Berlin weitgehend beschränkt und zum Erliegen gebracht haben. Vor diesem Hintergrund ist die erfolgreiche Beschaffung von Ersatzwohnraum, die in Berlin wegen der Anspannung des örtlichen Wohnungsmarktes ohnehin besonders erschwert ist (vgl. dazu Kammer, a.a.O.), für einen zur Räumung verpflichteten Mieter derzeit überwiegend unwahrscheinlich, wenn nicht sogar ausgeschlossen. Zu welchem Zeitpunkt die Anmietung von Ersatzwohnraum bei hinrei-

chendem Bemühen des Räumungsschuldners wieder erfolgreich sein wird, ist ungewiss. Die genaue Bemessung der insoweit erforderlichen Zeitspanne kann hier jedoch dahinstehen. Denn der Beklagte hat die Verlängerung der Räumungsfrist lediglich bis zum 30. Juni 2020 beantragt. Jedenfalls der sich bis zu diesem Termin erstreckende Zeitraum ist wegen der weitgehenden Beschränkung des öffentlichen Lebens erforderlich, um Ersatzwohnraum in Berlin anzumieten. Deshalb sind gerichtliche Räumungsfristen gemäß § 721 ZPO derzeit grundsätzlich bis zum genannten Zeitpunkt zu erstrecken oder entsprechend zu verlängern. Eine davon abweichende Beurteilung käme ausnahmsweise nur in Betracht, wenn der Verbleib des Räumungsschuldners in der Mietsache eine Gefahr für Leib oder Leben begründen würde oder gleichrangige Interessen des Vermieters oder Dritter eine umgehende Räumung der Mietsache gebieten würden. Hier indes ist keine der genannten Ausnahmevoraussetzungen erfüllt.

Verfahrensvereinfachungen im Wohngeld

Die derzeit bedauerlicherweise anhaltende COVID-19-Pandemie hat in vielen Bereichen des täglichen Lebens zu erheblichen Einschränkungen geführt. Die wirtschaftlichen Folgen sind verheerend. Für viele Mieter ist dies mit Kurzarbeit oder gar Jobverlust verbunden. Selbstständige haben keine Aufträge. Einkommenseinbußen sind die Folge. Auch in naher Zukunft ist nicht zu erwarten, dass sich die wirtschaftliche Situation so verbessert, dass das vor der Krise bestehende Niveau umgehend wieder erreicht wird. Viele Mieter müssen daher prüfen, welche staatlichen Hilfen und Transferleistungen bezogen werden können. Eine Möglichkeit zur Senkung von Wohnkosten ist die Beantragung von Wohngeld.

Die Berliner Verwaltung hat sich auf eine Steigerung der Anzahl von neuen Wohngeldanträgen eingestellt und laufende Wohngeldverfahren vereinfacht. Um dem erhöhten Antragsvolumen als Folge der Corona-Krise Rechnung zu tragen, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den Bezirken empfohlen, die Bewilligungszeiträume von auslau-

fenden Bewilligungen automatisiert für sechs weitere Monate zu verlängern.

Auch der Bund hat Hinweise zu Verfahrenserleichterungen bei Wohngeldanträgen erlassen. Insbesondere soll bei Mietern, die aufgrund der aktuellen Beschränkungen Einkommenseinbußen haben, auf die Plausibilitätsprüfung sowie auf die Prüfung von eigenen Unterhaltsansprüchen verzichtet werden. Zudem gibt es die Möglichkeit von Vorschusszahlungen bei Erst- oder Weiterleistungsanträgen.

Wohngeldberechtigt sind Mieter, auch Untermieter einzelner oder mehrerer Zimmer. Mieterhaushalte von Genossenschafts- oder Stiftswohnungen und Bewohner von Heimen im Sinne des Heimgesetzes gehören bei Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen ebenfalls zum Kreis der Anspruchsberechtigten.

Keinen Anspruch auf Wohngeld haben Empfänger von Transferleistungen (z.B. ALG II und Sozialgeld, Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII, Leistungen der Kin-

der- und Jugendhilfe nach SGB VIII u.a.) sowie die Haushaltsmitglieder, die bei der Berechnung des Bedarfs der jeweiligen Leistung mit berücksichtigt worden sind. Da die angemessenen Wohnkosten im Rahmen der jeweiligen Transferleistung übernommen werden, wirkt sich der Ausschluss vom Wohngeld jedoch nicht nachteilig aus.

Auch alleinstehende Auszubildende und Studierende erhalten grundsätzlich kein Wohngeld, wenn sie dem Grunde nach Anspruch auf Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BaföG), der Berufsausbildungsbeihilfe (BAB), nach dem SGB III oder aus dem Sonderprogramm Förderung der beruflichen Mobilität (MobiPro-EU) haben.

Der Miet-Zuschuss wird ab dem Monat gewährt, in dem der Antrag bei der zuständigen Behörde angekommen ist. In der Regel wird Wohngeld für 12 Monate bewilligt. Für die Zeit danach können Sie einen neuen Antrag für die Weiterzahlung von Wohngeld stellen. Wohngeld kann auch rückwirkend beantragt werden, wenn in der Regel innerhalb von 4 Wochen nach Kenntnis von der Entscheidung über Ablehnung oder Aufhebung von Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung, der Wohngeldantrag gestellt wird. Der Beginn des Bewilligungszeitraumes von Wohngeld beginnt dann nicht mit dem Monat der Antragstellung, sondern mit dem Monat der Antragstellung auf die oben genannte Leistung.

Ob ein Anspruch auf Wohngeld besteht kann mit Hilfe des Wohngeldrechners der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geprüft werden:
<https://ssl.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwoformular.shtml>.



Liebe Mitglieder,

wir öffnen wieder! Wir freuen uns auf Sie!

Selbstverständlich hat die Einhaltung der Hygiene-Vorschriften und Abstandsregelungen auch für uns oberste Priorität. Die Mitarbeiter und Rechtsberater in unseren Filialen haben sich in den vergangenen Wochen intensiv auf die Wiedereröffnung vorbereitet. Dennoch wird es für alle – für unsere Mitglieder und unsere Mitarbeiter – eine neue und zunächst sicher ungewohnte Situation.

Zum Schutz der Gesundheit aller Beteiligten bitten wir, folgende Regelungen zu beachten:



Selbstverständlich sollte sein, dass Sie bei Krankheitsanzeichen wie Husten und Fieber bitte zu Hause bleiben! Viele Dinge lassen sich auch telefonisch besprechen. Nehmen Sie Ihren Termin dann als Telefontermin wahr.

Grundsätzlich wird auch die telefonische Beratung mit Terminvereinbarung – so wie wir sie in den vergangenen Wochen hatten – fortgeführt. Wenden Sie sich zwecks Terminvereinbarung telefonisch oder per Mail an unsere Filialen.

Wir danken für Ihr Verständnis!

1. Persönliche Beratungstermine finden nur nach vorheriger Terminvereinbarung statt. Termine können ausschließlich telefonisch oder über den Mitglieder-Login auf unserer Homepage vereinbart werden.
2. Wir bitten nach wie vor von spontanen Besuchen in unseren Filialen Abstand zu nehmen. Unsere Mitarbeiter in den Filialen sind weiterhin per Telefon, Fax, Mail oder postalisch gut erreichbar.
3. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir jeweils lediglich eine Person in unsere Räume einlassen und auch beraten. Bei Mietergemeinschaften, Familien oder Wohngemeinschaften kann nur eine Person den Termin bei uns wahrnehmen.
4. Bitte betreten Sie unsere Filialen mit einer Mund- und Nasenschutzmaske.
5. Nach Betreten unserer Räumlichkeiten desinfizieren Sie sich bitte die Hände. Entsprechende Vorrichtungen finden Sie jeweils im Eingangsbereich der Filiale.
6. Wir haben den Beratungsalltag so organisiert, dass sich Mitglieder möglichst nicht begegnen. Bitte seien Sie pünktlich, bitte aber auch nicht zu früh. Halten Sie sich nur so lange in unseren Räumlichkeiten auf wie dies wirklich notwendig ist.
7. Sollten sich doch mehrere Mitglieder in der Filiale aufhalten, gilt es selbstverständlich den Mindestabstand von 2 Metern zu halten. Der Mindestabstand gilt natürlich auch in Bezug auf unsere Mitarbeiter und Rechtsberater. Im Übrigen sind in unseren Wartebereichen auf dem Boden Abstandsmarkierungen angebracht. Sie sind zu beachten.
8. Durchaus kann es vorkommen, dass die Mitarbeiter bitten, bis zum Termin vor der Tür zu warten. Hierfür bitten wir um Verständnis. Selbstverständlich wird dieses Vorgehen je nach Witterung mit Augenmaß erfolgen.
9. Den Anweisungen unsere Mitarbeiter zur Einhaltung der Hygiene- und Abstands-vorgaben ist Folge zu leisten!



Aktuelles aus Berlin

Vorkaufsrechte – Keine Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau – Verbesserung des Mieterschutzes – Innerstädtische Wohnbaufläche aktiviert – Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark

Dritter Bericht zur Wahrnehmung von Vorkaufsrechten

Der Berliner Senat hat den dritten Bericht an das Abgeordnetenhaus über die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten im Sinne des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Er umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019.

Danach ist im Berichtszeitraum die Zahl der Prüffälle auf 157 gegenüber dem Jahr 2018 (183 Prüffälle) leicht gesunken. Es wurde in 29 Fällen ein Vorkaufsrecht ausgeübt. Gegenüber dem Vorjahr mit 21 Vorkaufsfällen hat die Zahl der Ausübungsfälle 2019 um ein Drittel zugenommen. Es gab 61 Abwendungsfälle, ein leichter Rückgang gegenüber dem Jahr 2018 (74 Abwendungsfälle).

Die Vorkaufsfälle verteilen sich wie folgt auf die Bezirke: vier in Mitte, zehn in Friedrichshain-Kreuzberg, zwei in Pankow, fünf in Tempelhof-Schöneberg, fünf in Neukölln, einer in Treptow-Köpenick und jeweils ein erster Ausübungsfall in Lichtenberg und Reinickendorf.

Im Jahr 2019 erlangten insgesamt 33 Vorkaufsrechtsbescheide Rechts- bzw. Bestandskraft (Ausübungsfälle aus den Jahren 2015 bis 2019 betreffend). Im Vorjahr waren es acht Fälle. Durch die Ausübung von Vorkaufsrechten und durch den Abschluss von Abwendungsvereinbarungen konnten im Jahr 2019 berlinweit

1.901 Wohnungen gesichert werden. Im Jahr 2018 waren es insgesamt 3.050 Wohnungen. Der Rückgang der insgesamt gesicherten Wohnungen um ein Drittel ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass es im Jahr 2018 einige Objekte mit sehr vielen Wohnungen gab, die gesichert werden konnten.



Bezirke üben Vorkaufsrecht aus

Das Bezirksamt Neukölln hat sein Vorkaufsrecht hinsichtlich der Häuserblöcke Leinestraße 28-36/ Oderstraße 28-29 am Tempelhofer Feld mit insgesamt 164 Wohnungen ausgeübt. Diese Objekte sollen von der Genossenschaft Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG übernommen werden.

Für die Immobilie auf dem Grundstück Lychener Str. 67, Stargarder Str. 65, 66 hat der Bezirk Pankow sein Vorkaufsrecht ausgeübt und insgesamt 28 Wohneinheiten sowie fünf Gewerbeeinheiten zugunsten der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG erworben. Das Grundstück befindet sich im räumli-

chen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Helmholtzplatz“.

Und auch der Bezirk Pankow war aktiv. Für die Immobilie Hadlichstraße 29 hat er sein Vorkaufsrecht geltend gemacht und insgesamt 28 Wohneinheiten zugunsten des landeseigenen Wohnungsunternehmens GESOBAU AG erworben. Das Haus liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Pankow Zentrum“. Die Gesobau AG hat sich in einer schriftlichen Verpflichtungserklärung gegenüber dem Land Berlin bzw. dem Bezirksamt Pankow bereit erklärt, das Gebäude als Mietshaus im Bestand zu halten, also kein Wohn- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu begründen. Ferner hat sie sich verpflichtet, das Gebäude nicht zurückzubauen, die bestehenden Nutzungen nicht zu verändern und bauliche Maßnahmen in Gestalt des An- bzw. Einbaus von Personenaufzügen zu unterlassen.

Verbesserung des Mieterschutzes

Der Berliner Senat hat Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten für die Dauer der Corona-Krise beschlossen. So wird er bei den städtischen Wohnungsgesellschaften und bei der berlinovo dafür Sorge tragen, dass diese bis auf Weiteres bei Mietrückständen individuelle und kulante Lösungen vereinbaren, keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aussprechen und auch keine Räumungen bewohnter Wohnungen durchfüh-

ren. Gleiches gilt für Gewerberäume. Verstöße gegen Melde- und Informationspflichten gemäß MietenWoG (Mietendeckelgesetz) werden aufgrund der Corona-Krise bis auf Weiteres nicht sanktioniert.

Es werden alle notwendigen Maßnahmen ergriffen, um die Durchsetzung von Räumungstiteln für Wohnraum bis auf Weiteres auszusetzen.

Der Senat wird außerdem bei den Versorgungsunternehmen darauf hinwirken, dass diese für die Dauer der Corona-Krise auf Strom- und Gassperren verzichten.

Keine Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau

Die jährlich zum 1. April anstehenden Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau um jeweils 0,13 €/m² Wohnfläche monatlich werden für die nächsten zwei Jahre ausgesetzt. Der Senat von Berlin hat mit dem Beschluss zum Doppelhaushalt 2020/2021 die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel bereitgestellt.

Aktivierung einer innerstädtischen Wohnbaufläche

In seiner Sitzung am 24.03.2020 hat der Senat eine Berichtigung des Berliner Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich Wernerstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf beschlossen. Anlass ist ein vom Bezirk durchgeführtes Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, für das nach den Regelungen des Baugesetzbuches eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung erfolgt. Mit der Berichtigung wird die Entwicklung des Bebauungsplans 10-63 aus dem FNP ermöglicht und eine Baufläche für



den dringend benötigten innerstädtischen Wohnungsbau, in diesem Fall insbesondere für pflegebedürftige Personen, planerisch aktiviert. Aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb eines der größten Siedlungsgebiete, der guten Anbindung des Gebietes in die Verkehrs- und Infrastruktur sowie der anhaltend großen Wohnungsnachfrage ist der Standort aus gesamtstädtischer Sicht für Wohnungsbau geeignet.

Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark

In seiner Sitzung am 31.3.2020 hat der Senat die Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen über die Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung für den Bereich Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark zur Kenntnis genommen. Damit soll künftig die Zuständigkeit für die Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen für diesen Bereich nicht mehr beim Bezirk, sondern bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen liegen.

Der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark ist die drittgrößte Sportstätte Berlins und insbesondere aufgrund des Großen Stadions (Cantianstadi-

on) als Sport- und Veranstaltungsstätte von gesamtstädtischer wie auch von nationaler und internationaler Bedeutung. Der Sportpark sichert zahlreichen Sportvereinen und -verbänden, rund 25 Schulen der Bezirke Pankow und Mitte, den Hochschulen von Berlin sowie weiteren bezirksübergreifenden Institutionen ihren sportlichen Lehr-, Übungs- und Wettkampfbetrieb. Darüber hinaus ist die Sportanlage zentraler Standort des Inklusionssports und dient den Bewohnern der Umgebung als Grundversorgung mit Sportinfrastruktur. Auch das Cantianstadion ist mit 20.000 Besucherplätzen und als größte öffentliche Einzelsportanlage unverzichtbarer Bestandteil der Berliner Sportlandschaft. Die Vorlage wird vor Beschlussfassung durch den Senat nun dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme unterbreitet.



IMPRESSUM

MIETERSCHUTZ
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.
Herausgeber:
Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel.: (030) 921 02 30 -10
zentrale@mieterschutzbund.berlin
www.mieterschutzbund.berlin
Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

V.i.S.d.P.:

Rechtsanwalt und Notar a.D.
Michael Müller-Degenhardt
Redaktionsleitung:
Rechtsanwältin Kati Selle
k.selle@mieterschutzbund.berlin
Redaktionelle Mitarbeit:
Susanne Böttcher
Rechtsanwältin und Notarin
Gisela Rönnebeck
Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:
S. 7, 9: Dieko (Rechtsanwalt Müller)
S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken:

S.12: Verbraucherzentrale

© Fotos:

Titelseite: Rebecca Holm (Pixabay)
S. 2: Michael Sander, S. 10: A. Savin,
S. 22: André Karwath, S. 23: Michael Sander
fotolia/Adobe Stock:
S. 2: Petair, S. 8: Grafikplus, S. 10: JiSign,
S. 11: flashpics, S. 14, 15: Blackosaka,
S. 20: Anibal Trejo

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

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Ratgeber der Verbraucherzentrale:

Geld vom Staat - Wem steht was zu?

Buch, 224 Seiten: 14,90 Euro

Entgegen einer landläufigen Meinung zieht der Staat seinen Bürgerinnen und Bürgern nicht nur Geld aus der Tasche. In vielen Fällen sorgt er vielmehr dafür, dass in schwierigen Situationen finanzielle Grundlagen vorhanden sind. So floss 2017 eine knappe Billion Euro an Sozialleistungen, etwa ein Drittel davon aus Zuschüssen des Staates außerhalb der beitragsfinanzierten Versicherungen. Es gibt vielfältige Ansprüche auf Unterstützung – das Problem ist jedoch oft, sie im Dickicht der verschiedenen Leistungssysteme und Zuständigkeiten zu erkennen. Abhilfe schafft dieser neue Ratgeber.

Die Leserinnen und Leser erfahren, wie sie Unterstützung in Situationen erhalten können, die zum Beispiel durch Krankheit, Alter oder Arbeitslosigkeit entstehen, aber auch, wie der Staat bei Vermögensaufbau und Altersvorsorge unter die Arme greifen kann. Während Kindererziehung, Ausbildung oder Studium bietet er ebenso finanzielle Hilfen. Der Ratgeber zeigt auf, welche Leistungen wem wann zustehen, und hilft, die bürokratischen Hürden zu nehmen. Dank der Tipps und konkreten Beispiele im Buch können die Leserinnen und Leser die richtigen Schritte einleiten, damit sie bekommen, was ihnen gesetzlich zusteht.

zum Beispiel durch Krankheit, Alter oder Arbeitslosigkeit entstehen, aber auch, wie der Staat bei Vermögensaufbau und Altersvorsorge unter die Arme greifen kann. Während Kindererziehung, Ausbildung oder Studium bietet er ebenso finanzielle Hilfen. Der Ratgeber zeigt auf, welche Leistungen wem wann zustehen, und hilft, die bürokratischen Hürden zu nehmen. Dank der Tipps und konkreten Beispiele im Buch können die Leserinnen und Leser die richtigen Schritte einleiten, damit sie bekommen, was ihnen gesetzlich zusteht.

Richtig versichert - Alle Verträge auf den Prüfstand stellen

Buch, 184 Seiten: 16,90 Euro,
E-Book, 6,96 MB: 13,99 PDF

- Persönliche Versicherungssituation analysieren
- Den richtigen Versicherungsschutz finden
- Umfassender Überblick über alle Versicherungssparten
- Was Sie vor dem Abschluss bedenken sollten
- Wie Sie aus falschen oder zu teuren Versicherungen wieder herauskommen

Viel Geld für die falschen Versicherungen

Viele Versicherungen sind überflüssig und zu teuer. Gleichwohl sind einige Versicherungen in bestimmten Lebenssituationen unerlässlich. Die richtige Entscheidung im großen Angebot der Policen ist hier gefragt.

Dieser Ratgeber informiert über den für Sie passenden Versicherungsschutz und gibt Ihnen wichtige Hinweise für die richtige Wahl und Vertragsgestaltung.

Die Autorinnen Rita Reichard und Elke Weidenbach sind Rechtsanwältinnen und Referentinnen für Versicherungen bei der Verbraucherzentrale NRW.

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

Sie fragen, wir antworten ...

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



Ich habe von meinem Vermieter ein Schreiben zum Mietendeckel erhalten. Darin nennt dieser verschiedene Merkmale. Z.B. behauptet er, die Wohnung sei mit einer Einbauküche ausgestattet. Das stimmt jedoch nicht. Außerdem ist eine Miete berechnet, die weit unter der von uns gezahlten Miete liegt. Was soll ich jetzt tun?

HARTMUT M., BERLIN

Zum 23.2.2020 ist das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietendeckelung (sog. Mietendeckel) in Kraft getreten. Danach gelten in Berlin ab dem 23.11.2020 Mietobergrenzen. Eine nach den gesetzlichen Vorgaben des Gesetzes zur Mietendeckelung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) überhöhte und nicht genehmigte Miete ist verboten. Das MietenWoG Bln regelt dabei konkret, wie eine zulässige Miethöhe berechnet wird. Die Vermieter sind gemäß § 6 Abs. 4 MietenWoG Bln verpflichtet, den Mietern unaufgefordert binnen zwei Monaten ab Inkrafttreten des sog. Mietendeckels Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenzen maßgeblichen Umstände zu erteilen. Diese Frist endete somit zum 23.04.2020. Nun geht es darum, sich bezüglich der zulässigen Miethöhe zu verständigen. Konkrete Ansprüche können allerdings erst zum 23.11.2020 entstehen, so dass ausreichend Zeit ist, sich dem Thema zu nähern. Sie können sich bereits jetzt zwecks Klärung an Ihren Vermieter wenden. Sie können es aber auch zu einem späteren Zeitpunkt angehen. In jedem Fall sollten Sie eine eigen-

ne Einordnung vornehmen und sich bei Abweichungen mit dem Vermieter schriftlich in Verbindung setzen. Auch besteht die Möglichkeit, das Bezirksamt einzuschalten. ■



Ich bin Mieter einer geförderten Wohnung. Mein Vermieter hat mir die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2019 geschickt. Ich möchte zu einigen Kostenpositionen gern die Rechnungsbelege prüfen, habe meinen Vermieter auch bereits angeschrieben. Er verweist darauf, dass ich in sein Büro kommen solle. Ich meine jedoch, dass er mir die Belege zuschicken muss. Stimmt das?

DAVID M.-H., BERLIN

Ja, das stimmt. Abgesehen davon, dass sich angesichts der derzeitigen Virus-Krisensituation grundsätzlich die Frage stellt, ob Belegprüfungen vor Ort überhaupt zumutbar sind, gibt es für den geförderten Wohnraum auch eine ausdrückliche gesetzliche Regelung dazu. Gemäß § 29 Abs. 2 Satz 1 NMV 1970 kann der Mieter an Stelle der Einsicht in die Belege vor Ort Ablichtungen verlangen. Die dafür anfallenden Auslagen sind vom Mieter zu erstatten. Informieren Sie Ihren Vermieter schriftlich über diese gesetzliche Regelung und bieten Sie direkt die Kosten erstattung an! Begrenzen Sie letztere zunächst auf einen Höchstbetrag! ■



Wir sind Mieter in einem Mehrfamilienhaus. Der Hof ist schön begrünt; es gibt eine große Wiese, auf der die Kinder spielen. Der Vermieter hat nun mitgeteilt, dass die Wiese teilweise nicht mehr genutzt werden kann. Auch wird direkt an der Wiese eine Baustellenzufahrt angelegt. Wir, die Hausbewohner, finden das nicht gut. Obgleich es Alternativen gäbe, besteht der Vermieter auf dieser Zuwegung. Können wir das verhindern?

NATALIA K., BERLIN

Diese Einschränkungen müssen Sie wohl hinnehmen. Grundsätzlich mieten Sie die im Vertrag bezeichnete Mietsache an. Davon umfasst sind Räume, Flächen oder Einrichtungen, die laut Mietvertrag als zur Mietsache gehörend definiert sind. Mit großer Wahrscheinlichkeit gehören dazu weder der Hof noch die Wiese hinter dem Haus. Mithin wird an der Nutzung der Wiese kein originäres Mietrecht begründet. Ihr Vermieter kann nahezu uneingeschränkt seine Befugnisse als Eigentümer ausüben. Verhindern können Sie die Zuwegung daher nicht. Allenfalls kann man bei von der Baustelle ausgehenden erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung prüfen, ob Sie die Miete mindern können. Führen Sie dazu ein Bauprotokoll, machen Sie Fotos! Bei Beginn der Bauarbeiten fertigen Sie eine Mängelanzeige! ■

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, Begründung

Leitsatz:

Ein Mieterhöhungsverlangen, das zur Begründung auf entsprechende Entgelte mindestens dreier vergleichbarer Wohnungen Bezug nimmt (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB), ist nicht allein deshalb formell unwirksam, weil es sich bei den Vergleichswohnungen um öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnraum handelt.

BGH, Urteil vom 18.12.2019 – VIII ZR 236/18



Hundehaltung, Kündigung

Leitsatz d. Red.:

Das freie Laufenlassen von Hunden auf den Gemeinschaftsflächen (Grünflächen, Kinderspielplatz) eines Anwesens entgegen der Hausordnung und ungeachtet mehrerer Abmahnungen stellt in der Regel eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar. Einer solchen beharrlichen Pflichtverletzung kann ein eine fristlose Kündigung rechtfertigendes Gewicht zukommen.

BGH, Beschluss vom 02.01.2020 – VIII ZR 328/19



Betriebskosten, Hauswart

Leitsatz:

Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.

BGH, Urteil vom 18.12.2019 – VIII ZR 62/19



Mieterhöhung, formelle Wirksamkeit

a) Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters zu, kommt dadurch – unabhängig davon, ob das Mieterhöhungsbegehren den formellen Voraussetzungen des § 558a BGB genügt und materiell berechtigt war – eine vertragliche Vereinbarung über die begehrte Mieterhöhung zustande.

b) Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen zu, das auf einer unrichtigen (zu großen) Wohnfläche beruht, liegen die Voraussetzungen einer Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB ungeachtet eines Kalkulationsirrtums der Parteien bezüglich der Wohnfläche nicht vor, wenn der Vermieter die vereinbarte Mieterhöhung unter Berücksichtigung der tat-

sächlichen Wohnfläche auch in einem gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558, 558b BGB hätte durchsetzen können; denn in einem solchen Fall ist dem Mieter ein Festhalten an der Vereinbarung zumutbar.

BGH, Urteil vom 11.12.2019 – VIII ZR 234/18



Kündigung, Widerspruch

Leitsätze:

Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums setzt konkrete tatrichterliche Feststellungen voraus, welcher Ersatzwohnraum für den Mieter nach seinen finanziellen und persönlichen Verhältnissen angemessen ist, welche Bemühungen von dem Mieter nach diesen Verhältnissen anzustellen sind und ob er diesen Anstrengungen genügt.

Bei der Bewertung und Gewichtung der widerstreitenden Interessen beider Parteien im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 BGB vorzunehmenden Interessenabwägung ist den Wertentscheidungen Rechnung zu tragen, die in den für sie streitenden Grundrechten zum Ausdruck kommen. Dabei haben die Gerichte zu berücksichtigen, dass bezüglich der Anwendung und Auslegung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einerseits und der Sozialklausel andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe gelten. Auch im Rahmen des § 574

Abs. 1 BGB ist daher die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung grundsätzlich zu respektieren und der Rechtsfindung zugrunde zu legen. Zugleich haben die Gerichte aber auch die volle Bedeutung und Tragweite des Bestandsinteresses des Mieters zu erfassen und zu berücksichtigen.

BGH, Urteil vom 11.12.2019 – VIII ZR 144/19



Betriebskosten, große Wohnanlagen

Leitsatz:

Zur Abrechnung von Betriebskosten in großen Wohnanlagen.

BGH, Urteil vom 29.01.2020 – VIII ZR 244/18

Aus den Entscheidungsgründen:

Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Für die formelle Wirksamkeit bedarf es grundsätzlich keiner weiteren Erläuterung des Umlageschlüssels. Der Verteilungsmaßstab „Fläche“ ist aus sich heraus verständlich. Et-

was anderes gilt auch nicht etwa deshalb, weil bei der Abrechnung verschiedene Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden, nämlich bei einigen Positionen die Gesamtfläche der mehrere Gebäude umfassenden Gesamtanlage, während bei anderen Positionen kleinere „Abrechnungskreise“ (etwa einzelne Gebäude) gebildet und dementsprechend kleinere Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden. Auch insoweit genügt auf der formellen Ebene die jeweilige Angabe der Gesamtfläche, die den nach dem Flächenmaßstab abgerechneten Betriebskostenpositionen zugrunde gelegt worden ist.

Informationen dazu, aus welchen einzelnen Gebäudeteilen oder Hausnummern sich die jeweils zugrunde gelegte Wirtschaftseinheit zusammensetzt, gehören nach der Rechtsprechung des Senats gerade nicht zu den Mindestanforderungen an eine Betriebskostenkostenabrechnung.

Soweit einzelne Kostenarten jeweils doppelt genannt sind und auf unterschiedliche Gesamtflächen verteilt werden, obwohl in den Erläuterungen zu der Abrechnung insoweit nur auf eine Gesamtfläche abgestellt wird, betrifft auch dies keinen formellen, sondern allenfalls einen materiellen Fehler der Abrechnungen. Ob eine sol-

che Aufteilung zutreffend ist, betrifft wiederum allein die materielle Richtigkeit der Abrechnung.

Bezüglich abgerechneter Heizkosten ist bei fehlenden Erläuterungen hinsichtlich Verbrauchsabweichungen gegenüber den in früheren Abrechnungen gemessenen Verbrauchsmengen ebenfalls kein formeller Fehler gegeben. Nach der Rechtsprechung des Senats führt der Umstand, dass eine Abrechnung – etwa bezüglich der Flächenangabe oder bezüglich der angegebenen Verbrauchswerte – im Vergleich zu früheren Abrechnungen erheblich abweicht, nicht dazu, dass aus diesem Grund höhere formelle Anforderungen an die Abrechnungen zu stellen wären, etwa in Form einer Erläuterung der Gründe für die Flächenabweichung oder den gestiegenen Verbrauch. Bei der Frage, ob in einer Abrechnung eine zu hohe Verbrauchsmenge zugrunde gelegt wurde, handelt es sich vielmehr um eine Frage der materiellen Richtigkeit der Abrechnung.



Kein Untermieter da

Trotzdem war ein Werbungskostenabzug möglich



Es gibt auch Menschen, die Räume innerhalb der eigenen Wohnung untervermieten. Wenn diese Tätigkeit grundsätzlich auf längere Zeit angelegt ist, dann dürfen nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS bei einem vorübergehen-

den Leerstand auch Werbungskosten geltend gemacht werden.

*Bundesfinanzhof –
Aktenzeichen IX R 19/11*

Der Fall: Ein Steuerpflichtiger vermietete vier von sechs Räumen seiner Immobilie an Untermieter. Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Küche und Bad standen sämtlichen Bewohnern des Objektes zur Verfügung. Es gab allerdings auch Zeiten, zu denen nicht alle Räume vermietet waren. Trotzdem machte der Betroffene auch für diese Zeiten des Leerstandes die Werbungskosten geltend. Seine Begründung: Er strebe schließlich eine baldige Wiedervermietung an. Der Fiskus hatte daran Zweifel, denn die fehlende Ab-

grenzung der strittigen Räume zum Wohnraum des Vermieters lege eine Selbstnutzung nahe.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof akzeptierte das Argument der fehlenden Abgrenzung nicht. Letztlich sei es entscheidend, dass der betreffende Raum nach vorheriger, auf Dauer angelegter Vermietung leer stehe und für den nächsten Mieter bereitgehalten werde. Als potenzielles Objekt der Vermietung, so die obersten Finanzrichter, könne man nicht nur abgeschlossene Räume betrachten. Es kämen wie hier auch bestimmte Teile eines Gebäudes bzw. einer Wohnung in Frage.

*Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS*

Adieu Kellerverschlag ...

Langjährige unentgeltliche Nutzung kann widerrufen werden



Man kann auch den kleinsten Raum innerhalb einer Immobilie nutzen, zum Beispiel die Staufläche unterhalb einer Treppe. Genau solch eine Konstruktion sorgte nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS für einen Rechtsstreit. Es ging um die Frage, ob die langjährige, geduldete Nutzung ei-

nes solchen Stauraumes durch den Mieter Bestand haben kann, wenn der Eigentümer dies plötzlich nicht mehr mag.

*Landgericht Frankfurt –
Aktenzeichen 2-11 S 86/14*

Der Fall: Die Mieter hatten – unter Kenntnis des Eigentümers – einen Raum unterhalb einer Kellertreppe ausgebaut und unentgeltlich genutzt. Doch eines Tages widerrief der Eigentümer die Erlaubnis und erhob sogar Klage auf Herausgabe und Räumung. Im Mietvertrag stand nichts zu dem Verschlag. Der Mieter berief sich allerdings

auf Abreden, denen zu Folge ihm die Lagerfläche zugesprochen worden sei. Jahrzehntlang habe das ja schließlich auch funktioniert.

Das Urteil: Die Forderung nach Herausgabe des Objekts sei nicht zu beanstanden, befanden die Mitglieder eines Zivilsenats. Bei einer unentgeltlichen Nutzung müsse ein Mieter grundsätzlich damit rechnen, dass diese irgendwann widerrufen werde. „Das bloße Zeitmoment“, also eine sehr lange Duldung des Zustandes, führe nicht dazu, dass der Eigentümer dieses Recht bereits verloren habe.

Renovierung abgebrochen

Mieter riss die alte Tapete ab und hörte dann mit den Arbeiten auf

Wenn ein Mieter an einer Immobilie Renovierungsarbeiten vornimmt, dann sollten diese im Regelfall auch abgeschlossen werden. Sonst könnten von Seiten des Eigentümers Schadenersatzforderungen drohen. Mit einem abgebrochenen Austausch der Tapeten mussten sich nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS drei Gerichtsinstanzen befassen.

*Bundesgerichtshof –
Aktenzeichen VIII ZR 263/17*

Der Fall: Die Tapeten in einer Doppelhaushälfte waren nach Ansicht eines Mieters in einem bedauernswerten Zustand. Sie waren mehrere Jahrzehnte alt und lösten sich zum Teil schon ab. Deswegen entschied er sich, sie auszutauschen. Er begann mit den Arbeiten und lös-

te die Tapeten von der Wand. Doch dann wurde bekannt, dass das Objekt verkauft werden soll. Der Mieter beendete die Renovierung. Anschließend strengte der Eigentümer einen Zivilprozess an. Er forderte Schadenersatz, um neu tapezieren zu können.

Das Urteil: Während das Amtsgericht zu der Überzeugung kam, wegen des schlechten Zustandes der Tapeten sei kein Schadenersatz nötig, sprach das Landgericht dem Eigentümer eine Entschädigung zu. Der Bundesgerichtshof hatte schließlich das letzte Wort. Grundsätzlich müsse man von einer Pflichtverletzung des Mieters sprechen, weil er die Arbeiten abgebrochen habe. Allerdings könne auch der Zustand der Tapete nicht außer Acht gelassen wer-



den. Es liege im konkreten Fall an dem Vermieter, Beweise für den eventuell noch vorhandenen Wert der Tapete vorzulegen. Erst dann komme ein Schadenersatz in Betracht.

Kein Visum, kein Eigenbedarf

Ausländischer Eigentümer muss seinen Einzug realisieren können

Gerade wegen der Wohnungsnot in den Großstädten sind Eigenbedarfskündigungen fast immer sehr umstritten. Nun musste die Rechtsprechung klären, ob ein ausländischer Eigentümer, der nicht mal ein Visum für Deutschland nachweisen kann, überhaupt wegen Eigenbedarfs kündigen darf. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ist das nicht möglich.

*Landgericht Berlin –
Aktenzeichen 65 S 227/18*

Der Fall: Ein russischer Staatsangehöriger besaß eine Wohnung

in Berlin. Nach eigenen Angaben wollte er seine beruflichen Aktivitäten in Richtung Deutschland ausweiten und kündigte deswegen seinem Mieter. Wie sich herausstellte, verfügte er nicht einmal über ein Visum, das ihm den dauerhaften Aufenthalt in der Bundesrepublik ermöglicht hätte. Der Mieter zweifelte an, dass diese Eigenbedarfskündigung rechtmäßig sei.

Das Urteil: Zwei Gerichtsinstanzen waren in dieser Sache einer Meinung – die Kündigung hatte keinen Bestand. Wenn der Wunsch nach einer Eigennutzung



aus ausländischen Gründen momentan gar nicht zu realisieren sei, dann könne auch nicht mit Hinweis auf Eigenbedarf gekündigt werden. Die Tatsache, dass die Erteilung einer Aufenthaltserlaubnis für den Betroffenen auf Antrag grundsätzlich möglich sei, ändere nichts daran.

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, Widerspruch

Leitsatz:

1. Anders als eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO soll die Norm des § 574 Abs. 2 BGB nicht bloß einer Obdachlosigkeit vorbeugen, sondern Mieter auch vor anderen Härten bewahren. In der Regel können auch Geschäftsunfähige einen natürlichen Willen bilden und selbst entscheiden, ob sie lieber in einer betreuten Einrichtung, oder gemeinsam in einer Mietwohnung leben möchten. Der für Wohnungsangelegenheiten bestellte Betreuer darf sich über einen solchen Wunsch nicht nach eigenem Gutdünken hinwegsetzen, sondern wird prüfen müssen, ob er mit den wohlverstandenen Interessen der Betreuten vereinbar ist und wie er ihn umsetzen kann.

2. Soweit es um die letztlich auf § 242 BGB beruhende Versagung einer Berufung auf einen Härtegrund als missbräuchlich geht, kann zur Beantwortung der Frage, ob der Mieter unmittelbar nach Zugang einer wirksamen Kündigungserklärung mit der Suche nach Ersatzwohnraum beginnen muss, nicht auf den strengen Maßstab zurückgegriffen werden, der im Allgemeinen für das Verschulden des Schuldners an einem Rechtsirrtum heranzuziehen ist. Denn einem Mieter, der sich guten Glaubens und mit schlüssiger Begründung gegen einen Räumungsanspruch verteidigt, ist es schlichtweg unzumutbar, sich noch vor einer Klärung seiner wesentlichen Ein-

wände schon um Ersatzwohnraum zu bemühen, den er schließlich im Erfolgsfall sofort anmieten müsste.

LG Berlin, Beschluss vom 17.02.2020 – 64 S 160/19, zitiert nach juris



Kündigung, DDR-Mietvertrag

Leitsatz:

1. Die Auswirkungen vertraglicher Kündigungsregelungen auf die heutige Befugnis des Vermieters zur Kündigung eines auf einem DDR-Altmietvertrag beruhenden Wohnraummietverhältnisses sind bislang höchststrichterlich ungeklärt.

2. Ein unterzeichneter Nachtrag zu einem schriftlichen Mietvertrag wahrt die Schriftform des § 550 Satz 1 BGB bereits dann, wenn in ihm das Mietobjekt und die Vertragsparteien nachvollziehbar bezeichnet sind. Einer ausdrücklichen Bezugnahme auf die ursprüngliche Mietvertragsurkunde bedarf es ebenso wenig wie einer ausdrücklichen Erklärung, es solle unter Einbeziehung des Nachtrags bei dem verbleiben, was früher formgültig niedergelegt worden ist. Beides ist selbstverständlich, sofern gegenteilige Angaben im Nachtrag fehlen.

3. Zum Eintritt des Erwerbers in einen von seinem Rechtsvorgänger vor dessen Eintragung als Eigentümer ins Grundbuch gegenüber dem



Mieter erklärten Kündigungsverzicht analog § 566 Abs. 1 BGB.

LG Berlin, Beschluss vom 14.01.2020 – 67 T 138/19, zitiert nach juris



Kündigung, Ausforschung

Leitsatz:

Das Vorbringen des Vermieters zu dem von ihm behaupteten Kündigungsvorwurf unterfällt einem Sachvortragsverwertungsverbot, wenn sein Parteivortrag auf Informationen beruht, die er unter Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts des Mieters auf grundrechtswidrige Weise erlangt hat (hier: Einsatz überwachungsstaatlicher Ausforschungsmethoden durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen gegenüber einem Wohnraummietter zur Erhärtung des bestehenden Verdachts unbefugter Gebrauchsüberlassungen an Dritte).

LG Berlin, Urteil vom 13.02.2020 – 67 S 369/18, zitiert nach juris



Kündigung, Zahlungsverzug

Leitsatz:

1. Wird eine Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. a BGB darauf gestützt, dass der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug ist, so muss ein erheblicher Rückstand für jeden der beiden Termine feststellbar sein. Dieses Erfordernis besteht ggf. neben der für Wohnraummietverhältnisse geltenden Mindesthöhe des Gesamtrückstandes nach § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB.

2. Ein Rückstand, der lediglich 19% der gesamten Monatsmiete (brutto/warm) ausmacht, und der die Summe der geschuldeten Nebenkostenvorauszahlungen unterschreitet, begründet für diesen Monat keinen erheblichen Zahlungsrückstand i.S.d. § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. a BGB.

LG Berlin, Urteil vom 08.01.2020 – 66 S 181/18, zitiert nach juris



Eigenbedarf, Zweitwohnung

Leitsatz:

Kündigt der Vermieter eine Wohnung wegen Eigenbedarfs, um die Wohnung künftig als Zweitwohnung zu nutzen, muss die Kündigungserklärung gemäß § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB Angaben zum Grund sowie zur Dauer und Intensität der beabsichtigten Nutzung enthalten. Die schlichte Mitteilung, die Woh-

nung „für notwendige Aufenthalte als Zweitwohnung“ nutzen zu wollen, ist unzureichend.

LG Berlin, Beschluss vom 07.01.2020 – 67 S 249/19, zitiert nach juris



Mangel, Anzeige

Leitsatz:

1. Gewährleistungsrechte des Mieters sind nicht bereits dann gemäß § 536c Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgeschlossen, wenn er eine Anzeige des Mangels an den Vermieter unterlässt. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter wegen der unterlassenen Mangelanzeige keine Abhilfe schaffen konnte.

2. Für seine Bereitschaft zur Abhilfe trägt der Vermieter die volle Darlegungs- und Beweislast.

LG Berlin, Beschluss vom 10.10.2019 – 67 S 239/19, zitiert nach juris



Kautions, Schadensersatz

Leitsatz:

Erklärt der Vermieter gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters die Aufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch wegen Beschädigung der Mietsache, so setzt dies voraus, dass sich die Ansprüche vor Eintritt der Verjährung des Schadensersatzanspruchs nach § 548 Abs. 1 BGB aufrechenbar gegenüberstanden (§§ 215, 387 BGB). Wegen der erforderlichen Gleichartigkeit der Ansprüche muss somit vor Eintritt

der Verjährung ein Schadensersatzanspruch auf Zahlung bestanden haben. ...

KG, Beschluss vom 02.12.2019 – 8 U 104/17, zitiert nach juris



Diskriminierung, Wohnungssuche

Leitsatz d. Red.:

Wird der Mieter beim Zugang zur Versorgung mit Wohnraum diskriminiert, ist der Anwendungsbereich des AGG eröffnet. Eine unmittelbare Benachteiligung liegt vor, wenn eine Person aus den in § 1 AGG genannten Gründen „eine weniger günstige Behandlung erfährt, als eine andere Person in einer vergleichbaren Situation erfährt, erfahren hat oder erfahren würde“ (§ 3 Abs. 1 AGG). Das zivilrechtliche Benachteiligungsverbot gilt auch bereits im Vorfeld der Vermietung.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Benachteiligung wegen ethnischer Herkunft aus § 19 Abs. 2 AGG liegt vor, wenn es Indizien dafür gibt, dass die Ablehnung eines Wohnungsgesuchs aufgrund des türkisch klingenden Namens erfolgte und es dem Vermieter der Beweis, dass kein Verstoß gegen die Bestimmung zum Schutz vor Benachteiligung vorgelegen hat, nicht gelingt.

AG Charlottenburg, Urteil vom 14.01.2020 – 203 C 31/19, zitiert nach juris

Mietendeckel verfassungsgemäß?

LG Berlin wendet sich an das Bundesverfassungsgericht Beschluss vom 12.03.2020 – 67 S 274/19

Schon vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – Mietendeckel) wurde heftig diskutiert, ob eine solche gesetzliche Regelung überhaupt mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Die einen wollen Bedenken im Hinblick auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin sehen. Andere wiederum tragen sich mit der Besorgnis hinsichtlich der Stichtagsregelung und des Eingriffes in das Eigentum der Vermieter.

Der Mietendeckel konnte seine volle Kraft noch überhaupt nicht entfalten – erst zum November treten die gesetzlich festgelegten Obergrenzen in Kraft. Dennoch sah sich das Landgericht Berlin veranlasst, die umstrittene gesetzliche Regelung des Mietendeckels dem Bundesverfassungsgericht vorzulegen.

Sachverhalt

In dem vor dem LG Berlin anhängigen Mietberufungsverfahren macht die Vermieterin die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete geltend. Mit Schreiben vom 8.3.2019 hatte sie den Mietern ein entsprechendes Mieterhöhungsverlangen zugestellt. Die Mieter stimmten nicht zu, so dass die Vermieterin Zustimmungsklage vor dem Amtsgericht erhob. Mit am 29.10.2019 verkündetem Urteil wurden die Mieter zur Zustimmung verurteilt. Allerdings wurde das Urteil nicht rechtskräftig. Die Mieter legten form- und fristgerecht Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil ein.

Entscheidung des LG Berlin

In dem hier streitgegenständlichen Verfahren wäre der in Art 1 § 3 MietenWoG Bln angeordnete „Mieten-

stopp“ – im Falle der Verfassungsgemäßheit des MietenWoG Bln – auch im Zivilprozess zu berücksichtigen. Er würde zur Abweisung der vom Vermieter erhobenen Zustimmungsklage oder sonstiger auf die Erhöhung der Miete gerichteten Klagen als unbegründet führen.

Deshalb legt die 67. Zivilkammer des LG Berlin dem Bundesverfassungsgericht die Frage zur Entscheidung vor, ob Art. 1 § 3 MietenWoG Bln in der Fassung vom 11. Februar 2020 mit Art. 72 Abs. 1, 74 Abs. 1 Nr. 1 GG i.V.m. §§ 557 Abs. 1, 558 Abs. 1 und 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig ist.

Das Zivilverfahren ist ausgesetzt.

Aus den Beschlussgründen

In den Gründen seines Vorlagebeschlusses führt das LG Berlin aus:

Die Kammer ist davon überzeugt, dass Art. 1 § 3 MietenWoG Bln in der Fassung vom 11. Februar 2020 mit Art. 72 Abs. 1, 74 Abs. 1 Nr. 1 GG i.V.m. §§ 557 Abs. 1, 558 Abs. 1 und 2 BGB unvereinbar und deshalb formell verfassungswidrig und nichtig ist. Dem Land Berlin fehlt insoweit jede Gesetzgebungskompetenz.

Stützen sich der Bund und ein Land im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung jeweils auf Kompetenzbestimmung des Grundgesetzes, so hat die Bundesgesetzgebung nach Maßgabe des Art. 72 Abs. 1 GG Vorrang. Den Ländern steht die Befugnis zur Gesetzgebung gem. Art. 72 Abs. 1 GG zu, solange und soweit der Bund von seinem Gesetzgebungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat. Hat der Bund einen Sachbereich abschließend geregelt, so tritt die Sperrwirkung des Art. 72 Abs. 1 GG für eine Regelung der Länder im sel-

ben Sachbereich unabhängig davon ein, ob die landesrechtlichen Regelungen den bundesrechtlichen Bestimmungen widerstreiten oder sie nur ergänzen, ohne ihnen sachlich zu widersprechen.

Gemessen an diesen Maßstäben sind Art. 1 § 3 MietenWoG Bln und das gesamte MietenWoG Bln formell verfassungswidrig. Der Bund hat in Ausfüllung der umfassend auch das Mietrecht für preisfreien Wohnraum umgreifenden Kompetenz des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 BGB das Recht zur Mieterhöhung und Mietpreisvereinbarung in den §§ 556d ff., 557, 558 ff., 559 ff. BGB abschließend geregelt. Diese Regelungen entfalten Sperrwirkung für jeden Landesgesetzgeber und damit auch für das Land Berlin.

Der Bund wollte das Recht zur Mietpreisvereinbarung und -erhöhung in den §§ 556d ff., 557, 558 ff., 559 ff. BGB abschließend regeln und hat es auch abschließend geregelt:

Der Bund ist dabei ausweislich der Gesetzesbegründung auf Grundlage des durch Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG für das Bürgerliche Recht eröffneten Kompetenztitels tätig geworden. Der Gesetzgebungshistorie lässt sich kein einziger Anhalt dafür entnehmen, dass der Bund das Recht zur Vereinbarung von Neuvertragsmieten im preisfreien Wohnraum nicht lückenlos und abschließend regeln wollte oder geregelt hat. Ebenso wenig hat der Bundesgesetzgeber zu erkennen gegeben, Teile der Regelungsmaterie ungeregelt zu belassen und insoweit eine Gesetzgebungskompetenz der Länder eröffnen zu wollen.

Eine davon abweichende Beurteilung ist nicht dadurch gerechtfertigt,

dass § 556d Abs. 2 BGB eine an die Landesregierungen gerichtete Verordnungsermächtigung enthält. Das in den §§ 556d ff. BGB geschaffene Regelungskonzept des Bundes wäre allenfalls dann nicht abschließend, wenn das Land Berlin von der Verordnungsermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung bislang keinen Gebrauch gemacht hätte oder die Verordnungsermächtigung ... dem Land einen eigenständigen Umsetzungsspielraum einräumen würde. An beiden Voraussetzungen fehlt es: Denn der Berliner Senat hat nicht nur von der in § 556d Abs. 2 BGB enthaltenen Verordnungsermächtigung durch den Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 Gebrauch gemacht. Es kommt hinzu, dass § 556d Abs. 2 BGB den Landesregierungen keinerlei inhaltlichen Ermessensspielraum zum Erlass einer Rechtsverordnung belässt. Damit aber entfalten die §§ 556d ff. BGB für ihre Regelungsmaterie gemäß Art. 72 Abs. 1 GG eine ebensolche Sperrwirkung wie ein Bundesgesetz, das keine an die Länder gerichtete Verordnungsermächtigung enthält.

Die fehlende Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin wird nicht dadurch beseitigt, dass sich der Landesgesetzgeber auf den Kompetenztitel für das „Wohnungswesen“ aus Art. 74 Satz 1 Nr. 18 GG a.F. berufen und nach seinem Selbstverständnis mit dem MietenWoG Bln „öffentlich-rechtliche Mietpreisregelungen“ getroffen hat, die das bürgerlich-rechtliche Regelungsregime lediglich um ein hoheitliches Regulationssystem „ergänzen“. Diese Sichtweise erkennt nicht nur den Regelungsgehalt des Art. 74 Satz 1 Nr. 18 GG, sondern bereits grundlegend auch das Konzept der konkurrierenden Gesetzgebung sowie die von den Ländern zu beachtenden Gebote bundesstaatlicher Rücksichtnahme und der Widerspruchsfreiheit von Bundes- und Landesrecht.

Es tritt hinzu, dass das Land Berlin bei der Schaffung des MietenWoG Bln die Gebote bundesstaat-

licher Rücksichtnahme und der Widerspruchsfreiheit von Bundes- und Landesrecht nicht beachtet hat. Sie setzen der Kompetenzausübung der Länder Schranken, indem sie es dem Landesgesetzgeber untersagen, konzeptionelle Entscheidungen des Bundesgesetzgebers durch eine auf einer landeseigenen Spezialkompetenz gründende Einzelentscheidung zu verfälschen. Es ist untersagt, inhaltlich gegenläufige Regelungen an den Normadressaten zu richten, die die Rechtsordnung widersprüchlich machen. Genau diese Konfliktlage ist jedoch in Berlin seit Inkrafttreten des MietenWoG Bln verwirklicht: Während der Bundesgesetzgeber die Erhöhung des Mietzinses bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 1 BGB gestattet, untersagt sie der Landesgesetzgeber in Art. 1 § 3 MietenWoG Bln unabhängig von der Höhe der ortsüblichen Miete, sofern die verlangte Miete die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Während der Bundesgesetzgeber die Wirksamkeit der Vereinbarung einer Neuvermietungsmiete gemäß §§ 556d Abs. 1, 556g BGB erst ab einer Höhe von 110% der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt, untersagt der Landesgesetzgeber sie nach Maßgabe der in Art. 4 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln getroffenen Übergangsregelung gemäß Art. 1 § 5 MietenWoG Bln unabhängig von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Schließlich eröffnet auch Art. 28 VvB, der als Staatszielbestimmung ein „Recht auf Wohnraum“ statuiert, keine Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für die im MietenWoG Bln geregelte Materie. Die gegenteilige Auffassung, ausweislich derer „der Wertung von Art. 28 VvB bei der Auslegung der bundesrechtlichen Kompetenzreichweite Rechnung zu tragen“ sei, da dies „das Bundesstaatsprinzip des Grundgesetzes gebiete“, entbehrt der verfassungsrechtlichen Grundlage. Denn die Abgrenzung der Zuständigkeit zwischen Bund

und Ländern bemisst sich gemäß Art. 70 Abs. 2 GG ausschließlich nach den Vorschriften des Grundgesetzes über die ausschließliche und konkurrierende Gesetzgebung und nicht nach den jeweiligen Landesverfassungen sowie den darin getroffenen Staatszielbestimmungen.

Fazit

Im Ergebnis bleibt abzuwarten, wie das Bundesverfassungsgericht entscheiden wird. Für die tägliche mietrechtliche Praxis allerdings entscheidender ist, wann das Bundesverfassungsgericht entscheidet. Eine schnelle Entscheidung – möglichst im Sinne der Berliner Mieter ist wünschenswert.

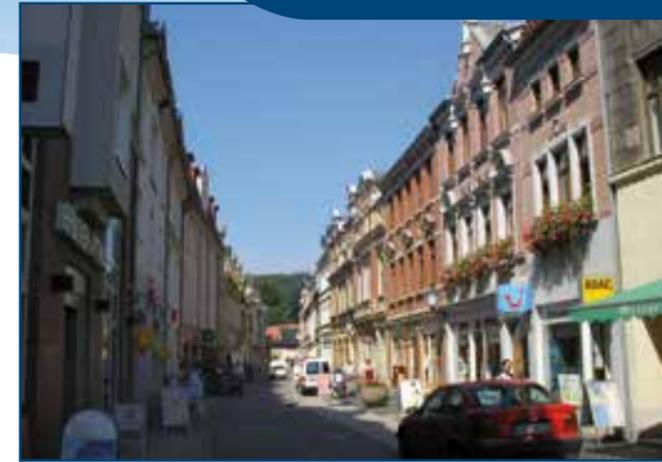
Würde das Bundesverfassungsgericht die gesetzlichen Regelungen zum sog. Mietendeckel nämlich für nicht mit dem Grundgesetz vereinbar halten, müssten die bis dahin aufgrund des Mietendeckels nicht gezahlten und nicht verjährten (Teil-)Mieten nachgezahlt werden. Der Mieterschutzbund Berlin e.V. empfiehlt daher, die derzeit wegen des Mietendeckels nicht gezahlten Beträge vorsorglich „zur Seite zu legen“ und in jedem Fall zu prüfen, ob Ansprüche aufgrund der parallel geltenden, verfassungsgemäßen Mietpreisbremse (§ 556d BGB) bestehen.

In der nächsten Ausgabe des „Mieterschutz“ werden wir das Thema Mietendeckel und Einführung der Obergrenzen ausführlich aufgreifen!

Anmerkung:

Bundestagsabgeordnete von CDU/CSU und FDP aber auch der AFD haben eine Normenkontrollklage gegen den Mietendeckel eingereicht. Der Berliner Mieterverein kritisiert dies als zynisch und als vollkommen falsches Signal im Hinblick auf die wirtschaftlichen und sozialen Folgen der Corona-Pandemie in Berlin. Die Regelung des Mietendeckels zu beseitigen, wäre ein Schlag ins Gesicht für die 1,5 Millionen Mieterhaushalte in Berlin.

Ausflugstipp: Greiz im Vogtland



Wer Zeit hat, der besucht Greiz, die Perle des Vogtlandes und erkundet das Tal der Weißen Elster. Zeit muss man mitbringen, um auf dem Kulturweg der Vögte Regionen in Sachsen, Thüringen, Bayern und Westböhmen zu entdecken.



Der Kulturweg der Vögte ist kein Wanderweg. Vielmehr handelt es sich hierbei um das historische Vogtland, in dem im 12. Jahrhundert beidseits der Weißen Elster durch Kaiser Friedrich Barbarossa Reichs-Ministeriale eingesetzt wurden. Deren Aufgabe war der Ausbau des Reichsgutes. Sie nannten sich Vögte von Weida. Weida liegt heute in Thüringen.

Das ehemalige historische Vogtland erstreckte sich entlang der Weißen Elster, der Eger, der Saale und der Göltzsch.

Die Besiedlung der Gebiete wurde durch die Vögte forciert. Burgen, Schlösser, Stadtbefestigungen und Kirchen aus der Glanzzeit des Mittelalters sind entlang des Kulturweges zu besichtigen. Die Stadt Greiz trägt nicht umsonst die Bezeichnung Perle des Vogtlandes. Hoch über der Stadt erhebt sich das Obere Schloss. Es ist das Wahrzeichen der Stadt und ein markantes Kulturdenkmal. Der schlossartige Charakter zeigt sich überwiegend auf der Ostseite der Anlage durch die großartigen Renaissancegiebel. Den ursprünglichen Charakter einer mittelalterlichen Burg vermitteln die Nord- und Westseite des Schlosses.

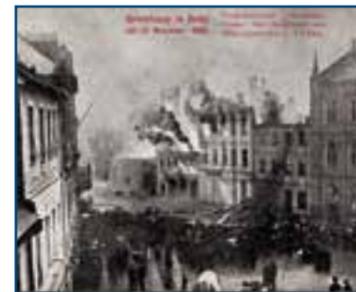
Das Obere Schloss war die Residenz der Vögte von Weida und Plauen und später die Residenz des Fürstenhauses Reuß. Heute beherbergt das Obere Schloss ein Museum mit Ausstellungen zur Ge-

schichte des Vogtlandes. Eine Besonderheit des Museums stellt die aus dem 12. Jahrhundert stammende romanische Doppelkapelle dar. Vom Schanzengarten des Oberen Schlosses hat man einen einzigartigen Blick auf die Stadt Greiz.

Südöstlich am Fuße des Schlossbergs liegt die Greizer Altstadt mit ihren Wohn- und Geschäftshäusern. 1564 erfolgte die Errichtung einer weiteren Residenz im Zentrum der Stadt. Aufgrund der Erbfolge kam es zur Teilung der Herrschaft der Reußen in Ober- und Untergreiz. Der Renaissancebau liegt direkt am Ufer der Weißen Elster neben der Stadtkirche St. Marien.

Ein Spaziergang durch die Altstadt führt vorbei an Jugendstilfassaden. Ein großer Stadtbrand im Oktober 1902 ließ ein einzigartiges Jugendstilensemble entstehen. Die Altstadt grenzt direkt an den Fürstlichen Greizer Park. Man kann aber auch vom Burgplatz über den Elstersteig direkt an der Weißen Elster zum Fürstlichen Greizer Park gelangen. Diesem kommt be-

sondere kulturhistorische Bedeutung zu. Ursprünglich befand sich zwischen dem Schlossberg und der Weißen Elster ein Küchengarten, der jedoch nur wenig genutzt wurde. Der Landschaftspark entstand erst mit dem Bau des Sommerpalais um 1714. Er umfasst heute eine Fläche von ca. 45 ha und ist im englischen Stil angelegt. Mittelpunkt des Parks ist das Sommerpalais mit seinen Ausstellungen und Veranstaltungen.



Die Stadt Greiz liegt einzigartig im Tal der Weißen Elster und ist auch Ausgangspunkt für einen Besuch des nahe gelegenen Schlosses Netzschkau und der Burg Mylau, die beide im Tal der Göltzsch liegen.

Es gibt viele Wanderwege und Radwege entlang der Weißen Elster. Diese führen direkt nach Weida und Gera im Norden. Im Süden schließen sich Plauen, Weischlitz und Cheb (Eger) an.

Der Kulturweg der Vögte umfasst aber auch die angrenzenden Gebiete in Thüringen und Sachsen. Dies macht es so interessant, diese Landschaften zu entdecken. Insgesamt umfasst der Weg 14 Etappen, die erwandert, oder mit dem Fahrrad erkundet werden können.

Von Berlin aus ist Greiz vom Hauptbahnhof mit dem ICE in drei Stunden mit einem Umstieg in Leipzig Hauptbahnhof und Gera zu erreichen.

Mit dem Auto gelangt man über Potsdam, Halle, Nauenburg, Gera über die E51, E49 nach Greiz.

G.R.



Bilder (von links nach rechts):
Göltzschtalbrücke
Briefmarkenserie der DDR
Karte von 1662
Stadtansicht
Brand von 1908
Altstadt
Oberes Schloss



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 – 14.00
Beratung nach Voranmeldung

MIETE  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!