

## Schönheitsreparaturen bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung

Seite 20

### Mitglieder- versammlung

12. August 2020  
19.00 Uhr  
Logenhaus Berlin

Mitglieder werben Mitglieder

S. 4

Aktuelles aus Berlin

S. 10

Ihre Fragen – unsere Antworten

S. 13

Ausflugstipp: Dahme-Heideseen

S. 22

Einladung zur  
Mitgliederversammlung  
und Tagesordnung

Seite 5



- 2 Editorial
- 4 Internes  
Mitglieder werben Mitglieder
- 5 Einladung zur Mitgliederversammlung  
am 12. August 2020 um 19.00 Uhr
- 8 Abstands- und Hygieneregeln  
für die Mitgliederversammlung
- 9 Neuigkeiten  
Klimaschutzprogramm und Wohngeld, Bußgeldstopp beim Mietendeckel?
- 10 Aktuelles aus Berlin  
u. A.: Mietendeckelgeburtstag – Mietpreisbremse verlängert – 18.999 neue Wohnungen
- 12 Impressum/Buchtipp  
Steuererklärung für Rentner und Pensionäre / Rente in Sicht
- 13 Fragen und Antworten  
Teppichboden statt Laminat – Mietendeckel bei Untermiete – Hochwertiger Bodenbelag
- 14 Aktuelle Rechtsprechung  
Neues von den Roten Roben: Mietpreisbremse – Minderung wegen Baulärm – Mieterhöhung vor dem Stichtag des MietenWoG
- 16 Miete und Mietrecht  
u. a. zu: Laminat statt Teppich, Energetische Modernisierung, Mülltrennung
- 18 Berliner Rechtsprechung  
Urteile u.a. zu: Nutzungsent-schädigung – Verjährungshöchst-frist – Ersatzwohnraum – Inkasso-dienstleister
- 20 Schönheitsreparaturen  
bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung
- 22 Ausflugstipp  
Naturpark Dahme-Heideseen



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

Ehrlich, ganz ehrlich, aber eine derartige Entwicklung der Pandemie konnte man selbst bei pessimistischer Grundeinstellung nicht erwarten. Es wird wohl für immer ein Rätsel bleiben, ob und wie der Virus von einem Infizierten mit dieser Geschwindigkeit sich weltweit, mit den sich daraus ergebenden persönlichen und wirtschaftlichen Folgen, ausbreiten konnte. Daher ist es nur ein geringer Trost, dass Deutschland im Verhältnis der Bevölkerung zu der Anzahl der Infizierten eine relativ geringe Todesrate aufweisen kann.

Man muss aber auch einräumen, dass die verantwortlichen politischen Stellen offensichtlich die richtigen Entscheidungen getroffen haben. Abstand halten und Schutzmasken tragen ist doch eher eine verträgliche und dem Grunde nach akzeptable Einschränkung der persönlichen Freiheit.

In diesem Zusammenhang unterstellen zu wollen, dass damit das demokratische System untergraben wird, halte ich eher für abwegig. Es kann doch nicht ernsthaft bestritten werden, dass der Schutz des Einzelnen Vorrang haben muss, auch wenn die Verpflichtung zur Abstandshaltung und zum Tragen von Gesichtsmasken als einengend empfunden wird.

Einzuräumen ist, dass die ungewöhnliche Situation etwas von uns verlangt hat, was man eigentlich zur Bewältigung einer derartigen Pandemie bräuchte, nämlich das gemeinsame Verarbeiten der Belastungen durch persönlichen Austausch und insbesondere auch persönliche Nähe. Gerade die sich daraus ergebenden weiteren Belastungen haben die Angelegenheit nicht leichter gemacht.

Das Nachlassen der Hektik des Lebens war nicht immer leicht auszuhalten. Auch das wiederholte Schubladenaufräumen war mal wieder angezeigt, aber war auch kein ausgleichender Ersatz für die quasi aufgezwungene Freizeit.

Möglich wäre natürlich auch ein Angebot an die Nachbarn, man könnte doch mal tauschen, so dass man deren Schubladen und sie im Gegengebot die Schubladen ihrer Nachbarn durchsehen. Man muss nur aufpassen, den Fuß noch aus der Wohnungstür zu bekommen, bevor durch das Zuknallen der Tür größere Körperschäden entstehen. Die Beräumung des Kellers sollte man bis zur zweiten Welle zurückstellen.

Insoweit hat uns auch das Verbot von „Großveranstaltungen“ veranlasst, unsere Jahresversammlung auf die zweite Jahreshälfte zu verlegen. Sie können versichert sein, auch wenn der Höhepunkt der ersten Infektionswelle hinter uns liegen dürfte, werden wir alles beachten, was zu tun ist, um Übertragungen zu vermeiden.

Gleichwohl, lassen Sie uns die aktuelle Situation nach wie vor ernst nehmen und mit Bedacht das öffentliche Leben wieder aufnehmen.

Jetzt geht es nicht mehr um die Begriffe wie Lockdown, Hotspot und Pandemie. Sondern jetzt sind wir wieder bei Mietpreisbremse, Mietendeckel und möglicher Enteignung von privaten Vermietungsgesellschaften.

Festzustellen ist, dass der Mietendeckel inmitten der Viruskrise einerseits zu einer Verlangsamung des Mietenanstieges geführt hat, dass aber andererseits die Debatte über die Enteignung von Wohnungsgesellschaften die Gesellschaft „Deutsche Wohnen“ nicht daran gehindert hat, in den DAX aufzusteigen.

Soweit Vermieter trotz des Mietendeckels versuchen bzw. versucht haben, die Miete anzuhoben, gibt es zwischenzeitlich unterschiedliche amtsgerichtliche Entscheidungsrichtungen.

Sofern die ortsübliche Miete nicht überschritten wird, gibt es Entscheidungen, wonach die fehlende Zustimmung des Mieters durch das Urteil ersetzt wird, aber die Vermieter gleichzeitig darauf hingewiesen werden, dass die höhere Miete mit Hinblick auf den Mietendeckel nicht gefordert werden darf.

Andere Gerichte wiederum regen an, das Verfahren bis zur Entscheidung der Verfassungsge-

richte auszusetzen. Insoweit bleibt abzuwarten, welche Richtung sich zukünftig durchsetzen wird.

Bedauerlicherweise muss man aber immer wieder feststellen, dass der Berliner Senat nicht in der Lage ist, die von ihm anvisierten Neubauziele zu erreichen. Im Gegenteil. Die Prognosen müssen immer wieder nach unten korrigiert werden. Gleichzeitig erschwert der Mietendeckel die sogenannte Modernisierungumlage. Eine genehmigte Modernisierung kann maximal zu einer Mieterhöhung von 1,00 Euro/m<sup>2</sup> monatlich führen. Diese Einschränkung und das Festfrieren der Mieten auf die sogenannte Stichtagsmiete werden und könnten dazu führen, dass die Vermieterseite zukünftig wenig bzw. erheblich weniger in die Sanierung und Modernisierung der Wohnungen steckt. Im Ergebnis könnte man damit einen Zustand erreichen, der seinerzeit den Berliner Senat veranlasst hat, seinen eigenen Wohnungsbestand nicht zu sanieren und zu modernisieren, sondern an private Wohnungsbetreiber zu veräußern.

Vielleicht hat der Senat nun die Erwartung, dass er die Wohnungen mit einem nicht unerheblichen Sanierungstau – und damit günstiger – am Ende der 5-jährigen Mieterhöhungssperrfrist wieder erwerben kann. Oder man nutzt zwischenzeitlich die Möglichkeit, von den privaten Wohnungsgesellschaften, die die Mieterhöhungssperrfrist wirtschaftlich nicht überstanden haben, im Rahmen eines dem Senat möglicherweise zustehenden Vorkaufsrechts, Objekte zu erwerben.

Voraussetzung ist aber auch, dass das Gesetz zur Begrenzung der Mietanhebungen überhaupt Bestand haben wird. Hier gibt es leider weder in die eine noch in die andere Richtung irgendwelche Signale. Der Chef der Wohnungsgesellschaft „Deutsche Wohnen“ geht davon aus, dass das Land Berlin dieses Gesetz nicht hätte beschließen dürfen. Es klingt zwar wie das Pfeifen im Wald, aber was soll man erwarten von einem, dessen Unternehmen gerade in den Börsenhimmel aufgestiegen ist. Hier gilt es in erster Linie die neuen Aktionäre zu beruhigen.

Dies gilt umso mehr, wenn man berücksichtigt, dass bis zu 30% der Mieter entsprechend der Vorgaben des Mietendeckels ab Ende November 2020 einen Mietenabsenkungsanspruch haben.

Einen Nebeneffekt hatte der Mietendeckel bereits. Mit Einführung des Gesetzes sind die sogenannten Angebotsmieten um 8% gesunken. Das gilt im Übrigen auch für die bisherigen hochprei-

sigen Gegenden. Soweit von der Vermieterseite bei Neuabschlüssen auch eine zweite Miete – eine sogenannte Schattenmiete – den neuen Mietern im Mietvertrag vorgeschlagen wird, dürfte es höchst umstritten sein, ob derartige Verträge überhaupt zulässig sind. Eine Rechtsprechung gibt es dazu noch nicht.

Natürlich will man weiter energetische Modernisierungen durchführen und natürlich nicht auf Kosten der Mieter, sondern dann viel lieber auf Kosten des Steuerzahlers.

Nach der Idee des Geschäftsführers soll die Wertschöpfung beim Vermieter bleiben und die Kosten der Modernisierung zwischen den Mietern und dem Steuerzahler geteilt werden. Der Steuerzahler ist in erster Linie der Mieter. Was für eine Geschäftsidee.

Die Idee wird auch nicht dadurch besser, dass man auf die Steuereinnahmen aus dem CO<sub>2</sub>-Handel verweist. Denn auch diese Steuereinnahmen

sind nur möglich, weil die Steuerlast von den Produzenten bereits bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt wurde. Die Modernisierungsmaßnahme wird daher vom Mieter direkt und vom Mieter in seiner Doppelrolle als Steuerzahler bezahlt. Nachdem aber „Deutsche Wohnen“ – wer hat diesen Namen wohl kreiert – in Hamburg zum größten Pflegeheimbetreiber aufgestiegen ist, wird man wohl erwarten dürfen, dass Mieter diesen Vermieter auch in einem späteren Teil des Lebens nicht loswerden. Aber darüber müssen wir uns heute noch keine Gedanken machen.

Wichtiger ist, dass Sie durchhalten. Denken Sie an die Gesichtsmasken und den Abstand, dann bleiben Sie auch gesund.

Lassen Sie sich auch nicht durch die aktuelle Situation abschrecken und kommen Sie zu unserer Jahresversammlung.

Herzlichst,  
Ihr Michael Müller-Degenhardt

## Mitglieder werben Mitglieder

Schon seit Jahren bewährt sich unsere Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“. Für diejenigen, die sich daran beteiligen und uns weiterempfehlen, soll dies nur von Vorteil sein! Deshalb haben wir auch zum Jahresende 2019 wieder zusätzliche Preise verlost!

Als Gewinner unserer alljährlichen Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ wurden für das Jahr 2019 folgende Mitglieder ermittelt:

1. Preis – ein Warengutschein im Wert von 150,00 Euro  
– Frau Ingeborg Mießner
2. Preis – ein Warengutschein im Wert von 100,00 Euro  
– Herr Torsten Zittlau
3. Preis – ein Warengutschein im Wert von 50,00 Euro  
– Frau Peggy Zimmermann

*Herzlichen Glückwunsch!*

Die Gutscheine werden den Preisträgern gegen Vorlage eines Lichtbildausweises in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße in Berlin-Wilmersdorf ausgehändigt.

Wir möchten die Gelegenheit nutzen und nochmals ausdrücklich auf unsere Aktion „Mieter werben Mieter“ aufmerksam machen. Sind Sie mit uns zufrieden, empfehlen Sie uns gern weiter! Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie eine Gutschrift in Höhe von 5,00 Euro auf Ihrem Beitragskonto. Zusätzlich nehmen Sie an der Verlosung am Jahresende teil! Machen Sie mit! Werben Sie Mitglieder! Es lohnt sich!



# Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Der Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V., vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Rechtsanwalt und Notar a.D. Michael Müller-Degenhardt, beruft hiermit die ordentliche Mitgliederversammlung gemäß § 9 der Vereinssatzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. i.d.F.v. 13.06.2017 ein.

Die Mitgliederversammlung wird am

**Mittwoch,  
den 12. August 2020  
um 19.00 Uhr**

im Logenhaus Berlin,  
Emser Straße 12-13,  
10719 Berlin-Wilmersdorf  
(Nähe U-Bahnhof Fehrbelliner Platz)



stattfinden.

## Hinweise:

Gemäß § 9 der Vereinssatzung sind zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung Mitglieder und anspruchsberechtigte Haushaltsangehörige im Sinne des § 6 der Vereinssatzung berechtigt, wobei letztgenannte nicht stimmberechtigt sind.

Gemäß § 10 der Vereinssatzung sind Mitglieder stimmberechtigt, die dem Verein zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung mindestens sechs Monate ununterbrochen angehört haben. Bei Beitragsrückstand ruht das Stimmrecht.

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Vereinssatzung von mindestens 20 % der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

Gemäß § 9 der Vereinssatzung wird die

# Tagesordnung

zur Mitgliederversammlung wie folgt bekannt gegeben:

1. Begrüßung durch den Vorsitzenden des Vorstandes
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung
3. Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 15.05.2019

Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 15.05.2019 ist in der Ausgabe 3/2019 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht.

4. Bericht zur aktuellen mieterpolitischen Situation in Berlin
5. Entgegennahme des Jahresberichts für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019
6. Rechnungsprüfungsbericht
7. Entlastung des Vorstands
8. Änderung der Vereinssatzung

Der Vorstand trägt der Mitgliederversammlung notwendige Satzungsänderungen vor.

Der Vorstand bittet die Mitgliederversammlung, § 14 der Vereinssatzung wie folgt zu ändern:

*Gegenüberstellung der beabsichtigten Änderung der Satzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. in der Fassung vom 13.06.2017 als Vorschlag zur Mitgliederversammlung 2020:*

## alte Fassung

### **§ 14 Der Vorstand**

Der Vorstand setzt sich zusammen aus:

- a) dem Vorsitzenden sowie
- b) vier Beisitzern.

Zum Mitglied des Vorstandes kann nur das Vereinsmitglied gewählt werden, welches dem Verein zum Zeitpunkt der Wahl mindestens zwei Jahre ununterbrochen angehört hat.

## neue Fassung

### **§ 14 Der Vorstand**

Der Vorstand setzt sich zusammen aus:

- a) dem Vorsitzenden sowie
- b) vier Beisitzern.

Zum Mitglied des Vorstandes kann nur das Vereinsmitglied gewählt werden, welches dem Verein zum Zeitpunkt der Wahl mindestens zwei Jahre ununterbrochen angehört hat.

Fortsetzung alte Fassung

Die Amtszeit des Vorstandes beträgt drei Jahre. Der Vorstand bleibt jedoch bis zur Neuwahl des Vorstands im Amt. Der Vorstand vertritt den Verein durch seinen Vorsitzenden als gesetzlichen Vertreter gerichtlich und außergerichtlich (§ 26 BGB).

In seiner konstituierenden Sitzung nach der Wahl gibt sich der Vorstand für die Dauer seiner Amtszeit eine Geschäftsordnung zur Verteilung der Geschäftsbereiche der einzelnen Vorstandsmitglieder.

Der Vorstandsvorsitzende kann Vorstandsmitgliedern rechtgeschäftliche Vollmachten erteilen.

Im Falle des vorzeitigen Ausscheidens eines Vorstandsmitgliedes wählen die verbliebenen Vorstandsmitglieder für die Restdauer der Amtsperiode des Ausgeschiedenen das fehlende Vorstandsmitglied (Kooptation).

Fortsetzung neue Fassung

Die Amtszeit des Vorstandes beträgt drei Jahre. Der Vorstand bleibt jedoch bis zur Neuwahl des Vorstands im Amt. Der Vorstand vertritt den Verein durch seinen Vorsitzenden als gesetzlichen Vertreter gerichtlich und außergerichtlich (§ 26 BGB).

In seiner konstituierenden Sitzung nach der Wahl gibt sich der Vorstand für die Dauer seiner Amtszeit eine Geschäftsordnung zur Verteilung der Geschäftsbereiche der einzelnen Vorstandsmitglieder.

Der Vorstandsvorsitzende kann Vorstandsmitgliedern rechtgeschäftliche Vollmachten erteilen.

Im Falle des vorzeitigen Ausscheidens eines Vorstandsmitgliedes wählen die verbliebenen Vorstandsmitglieder für die Restdauer der Amtsperiode des Ausgeschiedenen das fehlende Vorstandsmitglied (Kooptation).

*Vorstandsmitglieder haften gegenüber dem Verein nur für grob fahrlässige und vorsätzlich fehlerhafte Leistungen.*

## 9. Anträge

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Vereinssatzung von mindestens 20 % der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

## 10. Verschiedenes

Um zahlreiches und pünktliches Erscheinen wird gebeten.

**Bitte beachten Sie die nachfolgenden Hinweise für die Durchführung der Mitgliederversammlung!**

Abstands- und Hygieneregeln sind zu beachten!

*Herzlichst,*

*Ihr Vorstandsvorsitzender des Mieterschutzbundes Berlin e.V.  
Rechtsanwalt und Notar a.D. Michael Müller-Degenhardt*

# Hinweise für die Durchführung der Mitgliederversammlung

## *Sehr geehrte Mitglieder,*

die Durchführung der Mitgliederversammlung ist nur unter Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln möglich. Es kann daher zu zeitlichen Verzögerungen im Ablauf der Versammlung kommen. Bereits jetzt bitten wir hierfür um Verständnis!

Nach Stand bei Redaktionsschluss sind folgende Regelungen zu beachten:

- 1.** Wir bitten darum, dass pro abgeschlossener Mitgliedschaft lediglich eine Person die Mitgliederversammlung besucht!
- 2.** Bitte erscheinen Sie nicht zu früh am Versammlungsort! Bitte halten Sie sich nur so lange als notwendig in der Versammlungsstätte auf!
- 3.** Zur Einhaltung des Mindestabstandes bei Ansammlungen wird der Zutritt zum Versammlungsort durch geeignete Maßnahmen gesteuert. Das gilt auch für das Verlassen des Versammlungsortes.
- 4.** Jeder Teilnehmer bekommt einen Platz zugewiesen. Sollte ein Platzwechsel gewünscht werden, ist dies den Mitarbeitern am Einlass anzuzeigen. Nach Zutritt zum Versammlungsort ist der Platz auf direktem Weg einzunehmen und möglichst vor Ende der Mitgliederversammlung nicht zu verlassen.

- 5.** Gemäß § 2 Abs. 2 der Zehnten Verordnung zur Änderung der SARS-Cov-2-Eindämmungsverordnung ist eine Anwesenheitsdokumentation zu erstellen. Am Einlass werden deshalb Vor- und Familiennamen, vollständige Anschriften und Telefonnummern der jeweiligen Teilnehmer erfasst. Die Anwesenheitsdokumentation wird durch uns – entsprechend der gesetzlichen Vorgaben – für die Dauer von vier Wochen nach Ende der Veranstaltung geschützt vor Einsichtnahme durch Dritte aufbewahrt bzw. gespeichert. Auf Verlangen sind wir verpflichtet, der zuständigen Behörde die Dokumentation auszuhändigen. Nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist wird die Anwesenheitsdokumentation vernichtet.

- 6.** Bitte nutzen Sie die im Eingangsbereich zur Verfügung stehenden Handdesinfektionsmittel!

- 7.** Wir bitten darum, sich im Versammlungsort mit einem Mund- und Nasenschutz zu bewegen! Sobald Sie Ihren Platz eingenommen haben, kann der Mund- und Nasenschutz abgelegt werden. Für Personen, die aufgrund einer gesundheitlichen Beeinträchtigung oder einer Behinderung keine Mund-Nasen-Bedeckung tragen können oder bei denen durch ande-

re Vorrichtungen die Verringerung der Ausbreitung übertragungsfähiger Tröpfchenpartikel bewirkt wird, gilt dies nicht.

- 8.** Von anderen Personen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten! Das gilt nicht für Ehe- oder Lebenspartnerinnen und -partner, Angehörige des eigenen Haushalts.

- 9.** Bitte beachten Sie die Aushänge und Markierungen am und im Versammlungsort!

- 10.** Vor dem Versammlungsraum werden Getränke angeboten. Getränke dürfen allerdings nur am Platz verzehrt werden.

- 11.** Sollten Sie sich krank fühlen, Fieber, Husten, Halskratzen, Schnupfen, Kopf- und Gliederschmerzen, Übelkeit, Durchfall, Schüttelfrost oder keinen Geruchs- und Geschmackssinn haben, bleiben Sie bitte der Mitgliederversammlung fern!

Sollte der Gesetzgeber nach Redaktionsschluss weitere Lockerungen beschließen, werden wir unser derzeitiges Hygienekonzept selbstverständlich anpassen.

Wir danken für Ihr Verständnis!

*Ihr Vorstandsvorsitzender des  
Mieterschutzbundes Berlin e.V.  
Rechtsanwalt und Notar a.D.  
Michael Müller-Degenhardt*



# Klimaschutzprogramm 2030

## Höheres Wohngeld beschlossen

Die vom Deutschen Bundestag auf Vorlage des Bundeskabinetts am 23. April 2020 beschlossene Wohngelderhöhung ist Teil des umfangreichen sogenannten Klimapakets. Wesentlicher Hauptaspekt ist die neue CO<sub>2</sub>-Abgabe für das Fahren mit Benzin und Diesel, aber auch das Heizen mit Öl und Erdgas. Diese ab 2021 erstmals eingeführte Bepreisung des Ausstoßes klimaschädlichen Kohlendioxids führt auch auf Seiten von Wohngeldempfängern zu einer finanziellen Mehrbelastung. Um diese soziale Härte auszugleichen wird zeitgleich ab 2021 das Wohngeld erhöht. Für viele Haushalte bringt dies eine deutliche finanzielle Entlastung. Nach offiziellen Angaben werden mehr als 600.000 Haushal-

te davon profitieren. Darunter sind rund 35.000 Haushalte, die erstmals oder erneut einen Anspruch auf Wohngeld haben.

Bund und Länder erhöhen die Mittel für das Wohngeld ab 2021 um zehn Prozent. Nach Angaben der Bundesregierung werden ab 2021 jährlich 120 Millionen Euro zur Verfügung gestellt, die Bund und Länder jeweils zur Hälfte tragen werden.

Vorgesehen ist, dass in die Berechnung des Wohngeldes eine je nach Haushaltsgröße gestaffelte, pauschale CO<sub>2</sub>-Komponente in die Berechnung des Wohngeldes einfließt. Sie ist ein Zuschlag zu der zu berücksichtigenden Miete. Die in-

dividuelle Höhe des zusätzlichen Wohngeldes hängt von der Haushaltsgröße und vom Einkommen des Haushalts ab. Vor allem Haushalte mit besonders niedrigen Einkommen werden entlastet. Voraussichtlich wird das zusätzliche Wohngeld etwa 15 Euro monatlich betragen. Für jeden Haushaltsangehörigen kommen bis zu 3,60 Euro hinzu.

Stimmt nun der Bundesrat dem Gesetz noch zu, kann es am 1. Januar 2021 in Kraft treten.



# Bußgeldstopp beim Mietendeckel?

## Antrag der FDP-Fraktion des Abgeordnetenhauses

Bereits am 20. Februar 2020 hatte die FDP-Fraktion des Berliner Abgeordnetenhauses einen Antrag auf Beschluss eines Bußgeldstopps beim Mietendeckel ins Plenum eingebracht. Beantragt wurde, dass das Abgeordnetenhaus beschließen wolle, den Senat aufzufordern, die Erhebung von Bußgeldern wegen Verstößen gegen das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (§11 MietenWoG Bln) bis zu einer abschließenden verfassungsgerichtlichen Entscheidung auszusetzen und die

Bezirksämter entsprechend zu unterrichten. Zur Begründung hatte man ausgeführt, der Berliner Senat habe mehrfach bewiesen, dass er von der Verfassungsmäßigkeit des sogenannten Mietendeckels nicht überzeugt sei. Der rot-rot-grünen Koalition ginge es scheinbar nur um einen symbolischen Akt. Vor diesem Hintergrund sei es unzumutbar, die Bußgelder von bis zu 500.000 Euro zu erheben, bevor die gerichtliche Klärung der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes abgeschlossen ist (Drucksache 18/2507).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen des Abgeordnetenhauses hat sich am 3. Juni 2020 nun eindeutig und klar zum Antrag der Fraktion der FDP positioniert. Folgende Beschlussempfehlung wurde ausgesprochen:

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen: Der Antrag – Drucksache 18/2507 – wird abgelehnt.

Dem ist nichts hinzuzufügen!



# Aktuelles aus Berlin

## Mietendeckel hat Geburtstag – Mietpreisbremse verlängert – 18.999 neue Wohnungen für Berlin – Jahresbericht der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten ...“

### Mietendeckel-Beschluss feiert ersten Geburtstag

Am 18.6.2019 beschloss der Berliner Senat die Eckpunkte zur Schaffung eines landesrechtlichen Mietendeckels. Auf dieser Grundlage trat am 23. Februar 2020 das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Kraft. Der 18. Juni 2019 markiert zudem den Stichtag, ab dem die Mieten eingefroren und damit der drastische Mietanstieg der vergangenen Dekade in Berlin gestoppt wurde.

Nach einer Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung haben die zwölf Bezirksämter bis Ende Mai 2020 insgesamt 425 Anzeigen und Hinweise zu Verstößen gegen den Mietendeckel erfasst. 270 Anzeigen bezogen sich auf den seit dem Inkrafttreten des Mietendeckels geltenden Mietstopp. In 105 Fällen liegen Beschwerden zur Erteilung der Auskunftspflicht durch die Vermietenden vor. 44 Anzeigen beziehen sich auf die Beachtung der geltenden Mietobergrenzen bei Wiedervermietung. 6 Anzeigen kommen hinzu, wegen der erst im November 2020 von den Vermietenden umzusetzenden Senkung überhöhter Mieten. Die meisten Fälle wurden in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg erfasst.

Die Ausschreibung der 48 Beschäftigungspositionen zur Umsetzung des Mietendeckels in den Bezirken sind abgeschlossen. Trotz der schwierigen

Situation aufgrund der CoVid19-Pandemie werden knapp die Hälfte der Stellen bis August 2020, alle weiteren voraussichtlich bis Ende des Jahres 2020 besetzt sein. Auch die Besetzungsverfahren der 153 Stellen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen verlaufen planmäßig.

Die allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Umsetzung des Mietendeckels sowie die Vorschriften zur Zahlung von Mietzuschuss bei Härtefällen wurden im April 2020 veröffentlicht. Die Härtefallverordnung für Vermietende wurden am 16. Juni 2020 veröffentlicht. Bei der Investitionsbank Berlin (IBB) gingen bis Ende Mai 2020 insgesamt rund 1.960 Modernisierungsanzeigen sowie rund 270 Härtefallanträge der Vermietenden auf Genehmigung einer höheren Miete ein.

### Berliner Mietpreisbremse bis Mai 2025 verlängert

In seiner Sitzung am 19. Mai 2020 hat der Senat die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietbegrenzungsverordnung) verabschiedet. Mit dieser Verordnung wurde Berlin wiederum zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Bei Wiedervermietung einer

Wohnung darf nach den Regelungen zur Mietpreisbremse im Bürgerlichen Gesetzbuch deshalb auch in den kommenden fünf Jahren grundsätzlich nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden. Damit gilt die sog. Mietpreisbremse in Berlin bis Ende Mai 2025.

### 18.999 neue Wohnungen für Berlin – Baufertigstellungen 2019 deutlich gestiegen

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Berlin ist im Jahr 2019 im Vergleich zu den Vorjahren nochmals deutlich gestiegen. Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg heute mitteilte, wurden in der Hauptstadt im vergangenen Jahr 18.999 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 13,7 Prozent bzw. 2.293 Wohnungen mehr als zum Vorjahr. Ebenso deutlich fällt der Zuwachs im Bereich der Mehrfamilienhäuser aus, hier entstanden insgesamt 15.376 Wohnungen und damit rund 1/5 mehr als noch 2018 (12.858). Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sank die Zahl der Fertigstellungen um 5,2 Prozent auf 1.393 neue Wohnungen. Die meisten Wohnungen entstanden in



den Bezirken Mitte, Treptow-Köpenick und Lichtenberg. Die wenigsten in Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg.

## Jahresbericht 2019 der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vorgestellt

Am 10. Juni 2020 hat die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher, im Rahmen einer Pressekonferenz, zusammen mit den Vorstandsmitgliedern der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts (WVB), Dr. Ulrike Hamann und Jan Kuhnert, sowie Jörg Franzen, dem Vorstandsvorsitzenden der GESOBAU AG und Sprecher der Landeseigenen, den jährlichen Bericht zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Jahr 2019 vorgestellt.

Zum Stichtag 31.12.2019 verfügen die landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften über einen Gesamtbestand von 325.903 Wohnungen, davon 325.420 Wohnungen in Berlin. Kooperationsrelevant sind 322.493 Wohnungen. Im April 2017 wurde zwischen dem Senat, den sechs landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften und der WVB eine Kooperationsvereinbarung getroffen, deren Ziel die sozial orientierte Bewirtschaftung und Ausweitung des Wohnungsbestandes ist.

Nach Angaben der Senatsverwaltung wurden die getroffenen Vereinbarungen auch im Jahr 2019 in den



rund 322.000 kooperationsrelevanten landeseigenen Wohnungen erfolgreich umgesetzt:

- Die Bestandsmiete der sechs Unternehmen in laufenden Verträgen betrug zum Jahresende 2019 durchschnittliche 6,22 Euro je qm und liegt damit um 0,41 Euro bzw. 6,18 % unterhalb der vergleichbaren Mietspiegel-miete von 6,63 Euro/m<sup>2</sup>.
- Die durchschnittliche Neuvertragsmiete, wenn bestehende Wohnungen (nicht Neubauten), an einen neuen Mieterhaushalt vermietet werden, blieb mit durchschnittlich 7,43 Euro/m<sup>2</sup> gegenüber 2018 unverändert; bei einigen Unternehmen ist sie sogar leicht gesunken. Damit liegt die durchschnittliche Neuvertragsmiete der landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften knapp 30% unterhalb der laut IBB Wohnungsmarktbericht auf dem Markt üblichen Angebotsmieten von 10,45 Euro/m<sup>2</sup>.
- Die Vorgabe, mindestens 60% der jährlich freiwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte zu vergeben, wurde auch im Jahr 2019 mit 60,8% der Wohnungen (entspricht 9.248 Wohnungen) eingehalten.
- Das vorgegebene Ziel, wonach 11% aller Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose, Geflüchtete oder betreute Wohnformen erfolgen sollen, wurde mit einer Quote von 16,2% deutlich erreicht. Die für alle besonderen Bedarfsgruppen, ergänzt um Transferleistungsberechtigte und Studierende vorgesehene Vermietungsquote von 25% wurde mit 36% deutlich überschritten.
- Die Zahl der landeseigenen Wohnungen ist im Jahr 2019 durch Neubau und Bestandsankäufe deutlich angestiegen. Die Anzahl der fertiggestellten Neubauwohnungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um fast 36% auf 4.449 (davon wurden 423 Wohnungen der GESOBAU buchhalterisch erst per 01.01.2020 dem Bestand zugerechnet und zusätzlich hat die Gewobag 88 Wohnungen für Studierende mit 195 Wohnplätzen errichtet).
- Die Anzahl der angekauften Wohnungen konnte gegenüber dem Vorjahr mehr als verdreifacht werden und erreichte 11.936.

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. 5, 20: Dieko (Rechtsanwalt Müller)  
S. 16, 17: Tomicek/LBS  
© Grafiken:  
S. 12: Verbraucherzentrale  
© Fotos:  
Titelseite: Kai Vogel (Pixabay)  
S. 2, 23: Anszu, S. 22: Ralf Roletschek, Lienhard Schulz, ThKraft, S. 23: Mazbln  
fotolia/Adobe Stock:  
S. 2: Alessia Malatini, S. 10: JiSign,  
S. 11: Anibaltrejo, S. 2, 14, 15: Blackosaka,  
S. 15: m. schuckart, S. 21: Gina Sanders

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

Redaktionsschluss: 01.07.2020

## Ratgeber der Verbraucherzentrale:

### *Steuererklärung für Rentner und Pensionäre*



Buch, 224 Seiten: 14,90 Euro  
E-Book, PDF 8,94 MB, 10,99 Euro

#### Steuern sparen leicht gemacht

Immer mehr Ruheständler müssen Steuern zahlen – dafür sorgen Rentenerhöhungen und insbesondere das Alterseinkünftegesetz. Und viele von ihnen verschenken Jahr für Jahr Geld ans Finanzamt, das sie sich per Steuererklärung zurückholen könnten. Wer aber Bescheid weiß, hat mehr von seiner Rente oder Pension.

Dieser Ratgeber führt leicht verständlich durch die verschiedenen Einkunftsarten und erläutert alle notwendigen Steuerformulare, zum Beispiel die neuen Formulare „Sonderausgaben“, „Außergewöhnliche Belastungen“ und „Haushaltsnahe Aufwendungen“. So können Sie die Abgabe der Steuererklärung einfach, korrekt und schnell erledigen. Nutzen Sie dabei alle Steuer-Sparpotenziale. Die erfolgreiche Autorin Gabriele Waldau-Cheema ist seit über 15 Jahren Leiterin einer Lohnsteuerhilfe-Beratungsstelle mit 1500 Mitgliedern

Dieser Ratgeber führt leicht verständlich durch die verschiedenen Einkunftsarten und erläutert alle notwendigen Steuerformulare, zum Beispiel die neuen Formulare „Sonderausgaben“, „Außergewöhnliche Belastungen“ und „Haushaltsnahe Aufwendungen“.

### *Rente in Sicht - Finanzratgeber für den Ruhestand*



Buch, 200 Seiten: 16,90 Euro

#### Finanziell gut aufstellen, wenn die Rente in Sicht kommt

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

Die Autoren: Joachim Fox ist Rentenberater und war beim Bundesministerium für Arbeit und Soziales tätig. Thomas Hammer ist freier Wirtschaftsjournalist und Autor. Er hat für die Verbraucherzentrale bereits viele Ratgeber zu den Themen Finanzen und Geldanlage verfasst. Gudrun Reichert ist Professorin für Steuerrecht an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg.

[www.ratgeber-verbraucherzentrale.de](http://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.



*Seit einiger Zeit haben wir Ärger mit den unteren Nachbarn. Sie beschwerten sich darüber, dass sie ständig unsere Laufgeräusche hören. Nach vielen Überlegungen kam unser Vermieter auf die Idee, in unserer Wohnung den Laminatfußboden gegen Teppichboden auszutauschen. Das wollen wir jedoch aus mehreren Gründen nicht. Müssen wir das hinnehmen?*

HANNELORE UND MANFRED K.,  
BERLIN

Nein, das müssen Sie nicht. Sollte der Laminatboden zur Mietsache gehören, stellt er den mietvertragsgemäßen Zustand der Mietsache dar. Eine Veränderung der Art des Bodenbelages ist eine wesentliche Abweichung von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit. Eine solche Veränderung müssten Sie allenfalls dann dulden, wenn es sich um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB handelt. Das ist vorliegend allerdings nicht der Fall. Gehört der Laminatfußboden nicht zur Mietsache könnte auch dann der Vermieter Ihnen keinen Teppichboden zwingend vorgeben. Sie dürfen Ihre Wohnung „dekoriern“, wie Sie dies gern hätten. Allenfalls müsste man einen Anspruch des Vermieters auf „Überarbeitung“ des Bodenbelages überdenken. Dies für den Fall, dass der Boden nicht fachgerecht, z.B. wegen fehlendem oder mangelhaftem Trittschallschutz, verlegt ist. ■



*Ich werde ab September für zwei Jahre ein Zimmer in einer WG als Untermieter anmieten. Gilt der Mietendeckel eigentlich auch, wenn ich einen befristeten Untermietvertrag schliesse?*

HAGEN S., BERLIN

Ja, gemäß § 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – sog. Mietendeckel) gilt das Gesetz für die Vermietung von Wohnraum. Ausgenommen sind nur öffentlich geförderter Wohnungsbau, preisgebundener Wohnraum, für den öffentliche Mittel zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden, ab dem 1.1.2014 neu gebauter bzw. neu wiederhergestellter Wohnraum, Wohnraum in Wohnheimen oder Wohnraum im sog. betreuten Wohnen. Alle anderen Wohnraummietverhältnisse unterliegen dem Mietendeckel. Es spielt weder eine Rolle, dass es sich um einen Zeitmietvertrag handelt. Noch führt der Umstand der Untermiete zur Nichtanwendbarkeit des Mietendeckels. Im Übrigen ist Miete im Sinne des MietenWoG Bln die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge, z.B. Möblierungs- oder Untermietzinszuschlag. Das heißt die Miete zuzüglich aller Zuschläge darf die Mietobergrenze nach §§ 5,6 MietenWoG Bln nicht überschreiten. ■



*Mein Vermieter hat in dem Auskunftsschreiben zum Mietendeckel u.a. das Merkmal „hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume“ angegeben. Ich habe im Wohnzimmer Parkett. In den anderen drei Zimmern ist Laminat verlegt. Ist dieses Merkmal damit gegeben?*

SEBASTIAN M., BERLIN

Was unter einem „hochwertigem Bodenbelag“ im Sinne des Mietendeckels zu verstehen ist, wird durch die Rechtsprechung näher definiert werden. Das MietenWoG Bln führt hierzu nicht weiter aus. Da die Mietobergrenzen nach MietenWoG Bln, für deren Berechnung dieses Merkmal entscheidend sein kann, erst zum 23.11.2020 in Kraft treten, gibt es bisher keine gerichtlichen Entscheidungen. Es bleibt hier derzeit lediglich der Hinweis auf die Rechtsprechung zum Berliner Mietspiegel, der als hochwertigen Boden mindestens hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen konkret benennt. Laminat ist nach der Rechtsprechung des Landgerichtes Berlin kein den vorgenannten Belägen gleichwertiger Boden, so dass er nicht als hochwertiger Bodenbelag gilt. Der Zustand des Parkettfußbodens im Wohnzimmer ist unbekannt. Jedoch kommt es nicht darauf an. In Ihrem Fall wäre ein hochwertiger Bodenbelag dann nicht in der überwiegenden Zahl der Wohnräume gegeben. ■

# 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.



## Mietermehrheit, Mietpreisbremse

### Leitsätze:

Im Falle einer Mietermehrheit kann zwar ein Mieter allein Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und Auskunftserteilung verlangen. Er ist insoweit jedoch nur als Mitgläubiger berechtigt und kann daher nur Zahlung beziehungsweise Auskunftserteilung an alle Mieter verlangen. Dieses eigene Forderungsrecht kann der Mieter ohne Mitwirkung der Mitmieter wirksam abtreten.

Bei einer Mietermehrheit genügt es den Anforderungen des § 556g Abs. 2 BGB aF, wenn die Rüge (nur) von einem Mieter erhoben wird. Es handelt sich hierbei nicht um eine Willenserklärung, sondern um eine geschäftsähnliche Handlung.

Die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin genügt den in der Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB ausdrücklich gestellten Begründungsanforderungen. Durch die Veröffentlichung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses ist sie auch von einer amtlichen Stelle und für die Öffentlichkeit leicht zugänglich bekannt gemacht worden.

*BGH, Urteil vom 27.05.2020 – VIII ZR 45/19*

### Anmerkungen:

Nachdem der Senat in seiner Entscheidung vom 19.7.2019 – VIII ZR 130/18 die am 27.11.2015 in Kraft ge-

tretene Hessische Mietenbegrenzungsverordnung mangels Unvereinbarkeit mit der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage für nichtig erklärt hatte, waren einige Vermieter der Auffassung, diese Entscheidung sei auch auf die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin anzuwenden. Hintergrund war eine vorgebliche Verletzung der gesetzlichen Pflicht, den Erlass dieser Rechtsverordnung zu begründen. Die Vermieter waren der Auffassung, dass die Veröffentlichung der Begründung auf der Internetseite des Abgeordnetenhauses Berlin diesen Anforderungen nicht genügt. Das sieht der BGH jedoch anders. Die Begründung muss der Öffentlichkeit in zumutbarer Weise an einer allgemein zugänglichen Stelle bekannt gemacht werden. Dies muss nicht zwingend im Gesetz- und Ordnungsblatt des jeweiligen Landes erfolgen. Es genügt eine Veröffentlichung an anderer (amtlicher) Stelle, wenn dabei gewährleistet ist, dass die Verordnungsbegründung für den Regelungsadressaten leicht zugänglich ist. Die Veröffentlichung auf der Internetseite des Abgeordnetenhauses genügt diesen Anforderungen insbesondere, da diese über die gängigen Suchmaschinen im Internet schnell zu finden ist.



## Minderung, Baulärm

### Leitsätze:

a) Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Geräusch-

und Schmutzimmisionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle (hier: zur Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke) herrühren, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss.

b) Eine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien kann nicht mit der Argumentation bejaht werden, die Freiheit der Wohnung von Baustellenlärm werde regelmäßig stillschweigend zum Gegenstand einer entsprechenden Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien. Die bei einer Mietsache für eine konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Einigung kommt nicht schon dadurch zustande, dass dem Vermieter eine bestimmte Beschaffenheitsvorstellung des Mieters (hier: hinsichtlich eines Fortbestands der bei Abschluss des Mietvertrags vorhandenen „Umweltbedingungen“ der Wohnung) bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert.

c) Macht der Mieter einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung in Gestalt der vorgenannten Geräusch- und Schmutzimmisionen geltend, richtet sich die Darlegungs- und Beweislast nicht nach den im Bereich des § 906 BGB bestehenden Regelungen, sondern nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und insbesondere nach der dort

grundsätzlich geltenden Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbereichen. Demnach hat der Mieter darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen, dass die von ihm angemietete Wohnung Immissionen der vorbezeichneten Art ausgesetzt ist, die die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigen, und dass es sich hierbei um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt.

**d)** Von den auf dieser Grundlage zu treffenden notwendigen Feststellungen darf der Tatrichter – schon mangels eines entsprechenden Erfahrungssatzes – nicht mit der Begründung absehen, dass Baumaßnahmen, die auf einer in der Nähe der Wohnung gelegenen Baustelle (hier: zur Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke) durchgeführt werden, typischerweise mit Immissionen in Form von Lärm und Schmutz einhergehen, die eine Mietminderung rechtfertigten. Vielmehr ist die Frage nach der Art und dem Umfang von Immissionen wegen deren Objektbezogenheit regelmäßig anhand des konkreten Einzelfalles zu beantworten.

**e)** Berufet sich der Vermieter gegenüber dem Wohnungsmieter darauf, Ansprüche nach § 906 BGB gegen den Verursacher nicht zu haben, hat er diejenigen, dem Verhältnis zwischen ihm und dem Verursacher – und damit dem Verantwortungsbereich des Vermieters – entstammenden Tatsachen, seien sie personen- oder grundstücksbezogen, vorzubringen und im Falle des Bestreitens zu beweisen, die in Anbetracht des bis dahin festgestellten Sachverhalts – auch unter Beachtung der im Verhältnis zum Verursacher geltenden Beweis-

lastverteilung – dazu führen, dass weder Abwehr- noch Entschädigungsansprüche bestehen.

*BGH, Urteil vom 29.04.2020 – VIII ZR 31/18*

## Mieterhöhung, Mietendeckel

### Leitsätze:

**a)** Die Einhaltung der Förmlichkeiten des Verfahrens auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch den Vermieter ist insgesamt dem materiellen Recht zuzuordnen und betrifft deshalb die Begründetheit und nicht die Zulässigkeit der Klage.

**b)** Der Berliner Mietspiegel kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens auch für minder ausgestattete Wohnungen herangezogen werden.

**c)** § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ist nach sei-

nem Sinn und Zweck dahin auszu-legen, dass von dem darin geregelten Verbot (jedenfalls) gerichtliche Mieterhöhungsverfahren nicht erfasst sind, in denen der Vermieter einen Anspruch auf Erhöhung der Miete zu einem vor dem in dieser Bestimmung festgelegten Stichtag liegenden Zeitpunkt verfolgt.

*BGH, Urteil vom 29.04.2020 – VIII ZR 355/18*



# Teppich für Teppich

Vermieterin durfte bei Austausch keinen anderen Bodenbelag wählen



Wenn der abgenutzte Bodenbelag in einer Mietwohnung ausgetauscht werden soll, dann kann sich der Eigentümer nicht ohne weiteres für

ein anderes als das bisher verwendete Material entscheiden. Er muss nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS Rücksprache mit den Mietern halten.

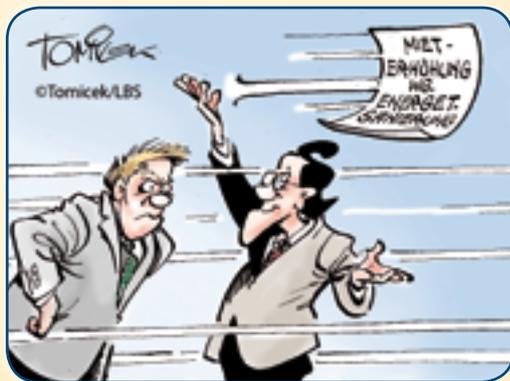
*Landgericht Stuttgart – Aktenzeichen 13 S 154/14*

**Der Fall:** Der Teppichboden einer vermieteten Wohnung – in Flur, Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer – war bereits über 17 Jahre alt und nicht mehr besonders ansehnlich. Er musste allmählich ersetzt werden. Darüber waren sich beide Parteien einig. Allerdings gab es Meinungsunterschiede in der Frage, wie denn der neue Bodenbelag beschaffen sein sollte. Der Eigentümer hätte einen Laminatboden bevorzugt, die Mieterin bestand

erneut auf einem Teppichboden. Weil sich die Beteiligten nicht einigen konnten, mussten sich zwei Gerichtsstufen damit befassen.

**Das Urteil:** Eine Kammer des Landgerichts Stuttgart schlug sich auf die Seite der Mieterin. Bei der Beseitigung von Mängeln sei der Vermieter verpflichtet, möglichst den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen. Der Wechsel von Teppich zu Laminat stelle „eine wesentliche Abweichung vom bisherigen Zustand“ dar, hieß es in der Urteilsbegründung. Das subjektive Wohngefühl verändere sich dadurch, weswegen die Mieterin ein berechtigtes Interesse an dieser Frage habe und in die Entscheidung einbezogen werden müsse.

*Quelle: Infodienst  
Recht und Steuern der LBS*



Im Prinzip hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass Immobilieneigentümer die Kosten für die energetische Sanierung eines Objekts auf die Mieter umlegen können. Es gibt aber laut Infodienst Recht und Steuern der LBS auch Ausnahmen – zum Beispiel dann, wenn die durchgeführten Energiesparmaßnahmen mit anderen Umbauten einhergehen, die das Gegenteil bewirken.

# Keine Mieterhöhung

Energetisch saniert und gleichzeitig das Gegenteil getan

*Amtsgericht Berlin-Charlottenburg – Aktenzeichen 202 C 374/17*

**Der Fall:** Ein Vermieter hatte den Fußboden des Dachbodens dämmen lassen, was als energiesparende Maßnahme zu verstehen war. Die monatliche Mieterhöhung sollte rund 25 Euro betragen, was die Mieterin allerdings verweigerte. Sie wies darauf hin, dass gleichzeitig andere Arbeiten stattgefunden hätten (Umwandlung des bislang geschlossenen Dachs in eine belüftete Dachkonstruktion), welche die Vorzüge der Energieeinsparung wieder zunichtegemacht hätten.

**Das Urteil:** Wenn eine energetische Sanierung durch gegenteilige Maßnahmen aufgehoben werde, rechtfertige das keine Mieterhöhung, entschied das Amtsgericht. „Ohne einen vollständigen Vortrag“ des Eigentümers, welche Arbeiten genau ausgeführt worden seien und wie das insgesamt zu einer Einsparung geführt habe, seien die Voraussetzungen für eine Umlage nicht zu prüfen und sie könne deswegen nicht genehmigt werden, hieß es im Urteil.

# Jalousien gingen verloren

## Nach einer Fassadendämmung stritten Mieter und Eigentümer

Außenjalousien an den Fenstern werden von vielen Menschen geschätzt, weil sie einen wirksamen Licht- und Lärmschutz darstellen. Doch wenn sie im Zuge einer Fassadendämmung wegfallen, stellt das für Mieter nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuer der LBS grundsätzlich keine unzumutbare Härte dar. Allerdings kann es erforderlich sein, als Ausgleich Innenjalousien anzubringen.

*Landgericht Düsseldorf – Aktenzeichen 23 S 241/13*

**Der Fall:** Manchmal gibt es im Zusammenleben von Immobilieneigentümern und ihren Mietern kollidierende Interessen. Das war so, als ein Vermieter eine an sich vom Staat gewollte Wärmedämmfassade an seinem Haus anbringen ließ, um Energiekosten einzusparen. Die Sanierungsar-

beiten brachten es mit sich, dass eine bis dahin vorhandene Außenjalousie wegfiel. Der Mieter war der Meinung, das müsse er nicht hinnehmen. Er forderte eine nachträgliche Anbringung von Jalousien, um den vorherigen Zustand wiederherzustellen.

**Das Urteil:** Die vorgenommene Modernisierungsmaßnahme sei vom Mieter zu dulden gewesen, stellte das Landgericht Düsseldorf fest. Er habe sich dagegen auch gar nicht gewehrt. Insofern gehe es nur um die Frage, ob ein Anspruch auf einen Ersatz der Jalousien bestehe. Grundsätzlich sei das nicht gegeben, zumal dafür ein erheblicher technischer Aufwand nötig sei. Allerdings könne die Mietsache mit dem Wegfall der Jalousien mangelhaft sein, weil nun plötzlich kein Sicht- und Sonnenschutz mehr gegeben sei. Innenjalousien könnten in dieser Situ-



ation Abhilfe schaffen und den ursprünglichen Zustand annähernd wiederherstellen. Der Mieter habe daher aufgrund des Wegfalls des zuvor durch die Außenrollläden bewirkten Sicht- und Sonnenschutzes Anspruch auf Schadenersatz.

# Ärger um die Mülltonne

## Mieter hatten nicht sauber getrennt und mussten deswegen zahlen

Es gibt wohl kaum Wohnanlagen, in denen es nicht gelegentlich zum Streit um die Mülltrennung kommt. Manche Menschen wollen sich einfach nicht daran gewöhnen, dass sie ihren Abfall nicht wahllos auf alle vorhandenen Tonnen verteilen dürfen. Doch laut Infodienst Recht und Steuern der LBS sollte man sich als Mieter hüten, die Regel allzu offenkundig zu missachten, denn dann kann es teuer werden.

*Amtsgericht Frankenthal – Aktenzeichen 3a C 288/18*

**Der Fall:** Es klappte einfach nicht mit der Mülltrennung in einer Haus-

gemeinschaft. Immer fanden sich falsch eingeworfene Reststoffe, so dass der Inhalt der Tonnen kontrolliert und nachsortiert werden musste. Die Kosten dafür legten die Vermieter als Betriebskosten um – und stießen auf den Widerstand derer, die die Umlage bezahlen sollten. Sie waren der Meinung, dafür müssten die Eigentümer aufkommen.

**Das Urteil:** Das zuständige Amtsgericht entschied klar zu Gunsten der Vermieter. Sie hätten im Vorfeld „hinreichende Bemühungen entfaltet, um eine bessere Wertstofftrennung zu erreichen“. Unter anderem seien die Mieter über die Regeln



des Sortierens unterrichtet worden. Nachdem das nicht fruchtete, seien Kontrollen und Nachsortieren durch Dritte angemessen gewesen. Eine ordnungsgemäße Mülltrennung, so hieß es im Urteil, entspreche „den Vorstellungen und Wünschen des Großteils der Mieterschaft“.

# 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.



## Räumungsfrist, Nutzungsentschädigung

### Leitsatz

Es ist gemäß § 721 Abs. 1 ZPO allenfalls dann gerechtfertigt, die Räumungsfristgewährung unter die Bedingung der Leistung der Nutzungsentschädigung zu stellen, wenn zum Zeitpunkt der Bewilligungsentscheidung die berechnete Besorgnis der unterbleibenden oder jedenfalls nicht rechtzeitigen oder vollständigen Leistung der Nutzungsentschädigung durch den Räumungsschuldner besteht.

*LG Berlin, Beschluss vom 12.5.2020 – 67 T 38/20, zitiert nach juris*



## Räumungsfrist, SARS-CoV-2 (I)

### Orientierungssatz

§ 721 ZPO trägt dem aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleiteten, die Zwangsvollstreckung beschränken Übermaßverbot Rechnung, das nicht erst verletzt ist, wenn der Mieter obdachlos wird, sondern bereits dann, wenn zumutbarer Ersatzwohnraum für ihn nicht verfügbar ist. ...

Die in der Geschichte der Bundesrepublik beispiellosen Beschrän-

kungen sozialer, selbst familiärer Kontakte, die massiven Grundrechtseingriffe, die Unsicherheit über den Umfang polizeilich überwachter Ausgangsbeschränkungen (vgl. nur § 14 SARS-CoV-2-Eindämmungsmaßnahmenverordnung Berlin) sowie die diese Einschränkungen rechtfertigende einzigartige lebensbedrohende Gefahrenlage waren für niemanden vorhersehbar. Es sind massiv veränderte Umstände, die sowohl die Wohnungssuche als auch – bei Erfolg – einen Umzug jedenfalls im zeitlichen Zusammenhang mit der gewährten Räumungsfrist erschweren bzw. ausschließen.

*LG Berlin, Beschluss vom 3.4.2020 – 65 S 205/19, zitiert nach juris*



## Verjährung, Höchstfrist

### Leitsatz

Entsprechend seiner Überschrift regelt § 199 BGB nicht nur den „Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist“, sondern darüber hinaus besondere „Verjährungshöchstfristen“, die gerade unabhängig von dem Beginn der Verjährung Geltung beanspruchen und sich auch gegenüber der für bestimmte mietrechtliche Ansprüche in § 548 BGB besonders geregelten Verjährung durchsetzen.

*LG Berlin, Urteil vom 11.3.2020 – 64 S 51/19, zitiert nach juris*



## Räumungsfrist, Ersatzwohnraum

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

*LG Berlin, Beschluss vom 17.2.2020 – 64 S 160/19, zitiert nach juris*



## Mietpreisbremse, Inkassodienstleister

### Leitsatz

**1.** Hat der Mieter unter Berufung auf die Vorschriften über die „Mietpreisbremse“ vorgerichtlich vergeblich Auskünfte zu den für den Vermieter günstigen Ausnahmetatbeständen verlangt und sucht der Vermieter die Höhe der Vertragsmiete allein damit zu rechtfertigen, dass sie der ortsüblichen Miete entspreche, ist die neben der Klage auf anteilige Mietrückzahlung erhobene Auskunftsklage des Mieters mangels Rechtsschutzbedürfnis unzulässig. Der Mieter muss in einem solchen Fall nicht damit rechnen, dass der Vermieter sich noch auf Ausnahmetatbestände berufen wird und hätte widrigenfalls einen materiellen Anspruch auf Freistellung von den durch die Verspätung der Auskunft entstandenen Kosten. Zudem könnte jede nicht bloß negatorische Auskunft in einer solchen Konstellation den in der Hauptsache verfolg-

ten Zahlungsanspruch des Mieters zumindest teilweise in Frage stellen, liefe als Verteidigungsvorbringen des Vermieters also sogar seinen Interessen zuwider.

**2.** Beauftragt ein Mieter einen nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz zugelassenen Inkassodienstleister, in seinem Auftrag die „Mietpreisbremse“ durchzusetzen und gegen seinen Vermieter vorzugehen, um die im Wohnungsmietvertrag vereinbarte Miete auf das höchstzulässige Maß herabzusetzen, so richtet sich das dem Inkassounternehmen erteilte Mandat auf eine abseits der Forderungseinziehung liegende Rechtsdurchsetzung für einen Dritten im Einzelfall, die nicht von der Inkassoerlaubnis gedeckt ist. Soweit der Inkassodienstleister anschließend einzelne unter Vorbehalt geleistete Mietzahlungen teilweise zurückverlangt, betreibt er die Forderungseinziehung nicht im Sinne des § 2 Abs. 2 RDG als „eigenständiges Geschäft“, sondern als bloßes Mittel um auftragsgemäß den Vermieter dazu zu bewegen, die Vertragsmiete auf das höchstzulässige Maß zu beschränken.

Der darin liegende Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz bedingt zwar die Nichtigkeit des Dienstleistungsvertrages zwischen Mieter und Inkassodienstleister, sodass das Inkassounternehmen für seine Tätigkeit nicht die vereinbarte Vergütung verlangen kann. Die Abtretung der gegen den Vermieter erhobenen Ansprüche bleibt davon jedoch gemäß § 139 BGB unberührt, sodass der Inkassodienstleister für die Klage auf Rückzahlung der überhöhten Miete aktiv legitimiert bleibt.

**3.** Die Begründung der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung wurde ordnungsgemäß, nämlich von amtlicher Stelle, rechtzeitig vor ihrem Inkrafttreten und für Interessenten auffindbar, veröffentlicht.

*LG Berlin, Urteil vom 29.4.2020 – 64 S 95/19, zitiert nach juris*

### Anm. d. Red.:

Zur Frage der der ordnungsgemäßen Begründung der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung (Leitsatz zu 3.) vgl. insbesondere BGH, Urteil vom 27.05.2020 – VIII ZR 45/19 – Seite 14 dieser Ausgabe. Der BGH hat die Auffassung der ZK 64 des LG Berlin inzwischen höchstrichterlich bestätigt.



## Mietendeckel, Aussetzung

### Leitsatz

Die Aussetzung eines Rechtsstreits wegen eines beim BVerfG anhängigen Normenkontrollverfahrens (hier: Verfassungsgemäßheit des § 3 Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung vom 11. Februar 2020) setzt gemäß § 148 ZPO analog voraus, dass die Verfassungsgemäßheit des vom BVerfG zu prüfenden Gesetzes für die Entscheidung des Gerichts erheblich ist. Die Aussetzung ist nur dann ermessensfehlerfrei, wenn das Gericht entweder im bisherigen Verfahrensverlauf oder in der Aussetzungsentscheidung selbst die Entscheidungserheblichkeit des Gesetzes für die Parteien nachvollziehbar dargelegt hat.

*LG Berlin, Beschluss vom 23.4.2020 – 67 T 35/20, zitiert nach juris*

# Schönheitsreparaturen bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung

## Rechtsprechung des BGH zu Renovierungspflichten

**Die Frage, wer, wann und in welchem Umfang die Mietwohnung renovieren muss, beschäftigt Mieter und Vermieter gleichermaßen schon seit Jahren. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass sie unterschiedlicher Auffassung sind. Mieter möchten eine renovierte Wohnung erhalten und diese ohne Renovierung zurückgeben. Vermieter hingegen versuchen, die gesetzliche Renovierungspflicht per Mietvertrag auf den Mieter zu übertragen.**

### 1.

Der u.a. für Wohnraummietssachen zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes pflegte seit einiger Zeit seinen Faible für die sehr differenzierende wörtliche Auslegung mietvertraglicher Klauseln zu Renovierungspflichten. Einzelne

Worte führten dazu, dass eine Klausel unwirksam ist. Der Zustand der Wohnung bei Übergabe an den Mieter war für die obersten Zivilrichter bislang nicht oder nur als Randnotiz relevant. War dieser Umstand dann doch rechtlich erheblich, wurden entsprechend dem Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 – VIII ARZ 9/86 Schönheitsreparaturklauseln auch dann als wirksam angesehen, wenn die Wohnung bei Übergabe renovierungsbedürftig war.

An dieser Rechtsprechung wollte sich der Bundesgerichtshof in neuerer Zeit nicht mehr festhalten lassen. In ihrer Entscheidung vom 18. März 2015 urteilten die Richter daher wie folgt:

„Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt.“

An dieser grundlegenden Rechtsprechung hält der Bundesgerichtshof nach wie vor fest, bestätigte sie sogar in einer späteren Entscheidung vom 22.8.2018 – VIII ZR 277/16.

### 2.

Ist der Mieter mietvertraglich nicht in der Pflicht, die Wohnung zu renovieren, stellt sich die Frage, ob es sodann bei der gesetzlichen Verpflichtung des Vermieters nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB i.V.m. § 538

BGB bleibt. Muss der Vermieter die Wohnung renovieren? Wann muss er die Wohnung renovieren? Muss er dies im laufenden Mietverhältnis? Darf er die Art der Dekoration bestimmen? Muss er sich den Wünschen des Mieters beugen?

Wie sehr häufig ergeben sich nach grundlegenden Abweichungen von bisheriger Rechtsprechung die neuen problematischen Sachverhalte aus der gelebten Mietrechtspraxis. Dies führt wiederum zu weiteren Rechtsstreitigkeiten.

So muss sich der Bundesgerichtshof nun mit der Frage befassen, ob und gegebenenfalls inwieweit der Vermieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, wenn dem Mieter eine unrenovierte Wohnung überlassen wurde und die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter aus diesem Grund unwirksam ist.

### a,

In einem der rechtshängigen Verfahren (VIII ZR 163/18) machen die Mieter einen Kostenvorschuss für Tapezier- und Anstricharbeiten geltend. Da sich der Zustand der Wohnungsdekoration nach 14 Jahren Mietzeit verschlechtert habe, forderten sie von der Vermieterin die Ausführung von Renovierungsarbeiten. Nach Ablehnung durch die Vermieterin ließen die Mieter einen Kostenvoranschlag erstellen und machten die darin ausgewiesenen Kosten als Vorschuss geltend.

Die Kostenvorschussklage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Das LG Berlin (ZK 18) vertrat die

> Selbstbewusst <



Auffassung, dass aufgrund der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel zwar der Vermieter zur Instandhaltung verpflichtet ist. Dies jedoch nur dann, wenn die Mietsache aufgrund des dekorativen Verschleißes mangelbehaftet ist. Zwar habe sich der Zustand der Wohnungsdekoration nach 14 Jahren Mietzeit verschlechtert, jedoch sei dieser Zustand vertragsgemäß. Dazu würde eine Renovierung der Wohnung zu einer deutlichen über den vertragsgemäß geschuldeten Zustand der Wohnung hinausgehenden Verbesserung führen. Dies schulde die Vermieterin nicht. Ein Anspruch des Mieters auf ein Tätigwerden des Vermieters bestehe nur dann, wenn die Wohnung zwischenzeitlich „verkommen“ und „Substanzschäden“ vorzubeugen sei. Dafür sei nichts ersichtlich.

**b.**

In dem zweiten zur Entscheidung vorliegenden Verfahren (VIII ZR 270/18) begehrt der Mieter die Verurteilung der Vermieterin zur Vornahme konkreter bezeichneter Schönheitsreparaturen. Die Wohnung war ihm bei Mietbeginn im Jahr 1992 unrenoviert überlassen worden. Nach 25 Jahren Mietdauer forderte der Mieter vergeblich die aus seiner Sicht zur Beseitigung des mangelhaften Renovierungszustands erforderlichen Malerarbeiten.

Hier hatte die Sache in den Vorinstanzen Erfolg. Das LG Berlin (ZK 63) sah durchaus einen Anspruch auf Durchführung der Instandhaltungsarbeiten durch den Vermieter. Die Erhaltungspflicht des Vermieters bestimmt sich nach dem Zustand der Mietsache bei Vertragsschluss. Danach wäre die Vermieterin aufgrund der unrenovierten Wohnung lediglich verpflichtet, nach einem weiteren dekorativen Verschleiß den Ursprungszustand wiederherzustellen, nicht aber durch eine vollständige Renovierung dem Mieter eine Wohnung zu verschaffen, die deutlich besser sei als zu Anfang.



Jedoch sei in Fällen wie dem vorliegenden nicht davon auszugehen, dass der schlechte Anfangszustand der vertragsgemäße sei. Der Vermieter müsse sich an dem im Mietvertrag festgehaltenen – jedoch unwirksamen – „Renovierungsprogramm“, wonach der Mieter von Zeit zu Zeit die Schönheitsreparaturen hätte ausführen müssen, spiegelbildlich festhalten lassen.

**3.**

Am 1. Juli 2020 haben sich die Richter des u.a. für die Wohnraummiete zuständigen VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes in ihrer Verhandlung mit diesem Themenkomplex befasst.

Bei Redaktionsschluss war noch nicht bekannt, ob die beiden Mietrechtsangelegenheiten bereits entscheidungsreif gewesen sind. Auch bleibt an dieser Stelle zunächst offen, zu welcher rechtlichen Einschätzung die Richter des VIII. Zivilsenates gelangten.

Allerdings – und dies haben die Rechtsgelehrten hoffentlich im Blick – werden diese Entscheidungen für die tägliche Mietrechtspraxis von erheblicher Bedeu-

tung sein. Es ist zu hoffen, dass die vom Bundesgerichtshof erkannte Pflicht des Mieters, im Falle einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel nach drei, fünf bzw. sieben Jahren die Wohnung zu renovieren und die dafür anfallenden Kosten zu tragen, auch zu einer „spiegelbildlichen“ Pflicht des Vermieters führt.

*Gestatten Sie uns den Hinweis, dass Sie sich zur Thematik der Ausführung von Renovierungsarbeiten grundsätzlich rechtzeitig beraten lassen sollten. Die obigen Ausführungen und auch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes ersetzen keinesfalls eine individuelle Beratung.*

# Ausflugstipp: Naturpark Dahme-Heideseen



Wen es im Sommer aus der Hauptstadt zieht, der sollte die Dahme-Heideseen, südöstlich von Berlin gelegen, besuchen. Dieser Nationalpark ist eines von 15 Großschutzgebieten in Brandenburg mit einer Ausdehnung von 594 km<sup>2</sup> und mehr als 100 Seen.

Das Erscheinungsbild der Landschaft entstand hauptsächlich in der Weichseleiszeit. Schmelzwasseraufschüttungen formen die Landschaft. Die mehr als 100 Seen sind durch Kanäle, Fließ- und kleinere Flüsse miteinander verbunden. Das Naturschutzgebiet lässt sich von Berlin aus direkt über die Dahme auf dem Wasserweg erreichen.

Zur Seenkette gehören u.a. der Alte Wochowsee, der Godnasee, die Groß Schauener Seenkette, der Wolziger See sowie der Kleine und der Große Dolgensee – auch Storkower See genannt. Die Landschaften um die Seen sind als Natur- und Naherholungsgebiete sehr viel-

fältig. Neben ausgedehnten Laubmischwäldern und Kiefernwäldern trifft man auf Moore und auch auf „Binnendünen“. Unweit des Storkower Sees erhebt sich die Binnendüne Waltersberge mit einer Höhe von 32 m und einem wunderbaren Blick auf den Storkower See. Sandoffenflächen, lichte knorrige Kiefernbestände und Trockenrasen kennzeichnen die Landschaft und sind Lebensraum für seltene Pflanzen und Lebewesen, wie dem Silbergras und dem Schaf-Schwingelrasen sowie der Ameisenlöwen, die zur Familie der Netzflügler gehören. 2010 wurde der Ameisenlöwe zum Insekt des Jahres bestimmt. Wanderwege führen von der Burg Storkow zur Binnendüne Waltersberge, wo sich auch seltene Vogelarten beobachten lassen. Anzutreffen ist dort der Schwarzmilan, die Heideleerche, der Kuckuck und der Buntspecht. Ungestört können diese seltenen Vogelarten sich dort ausbreiten.

Eines der Besucherzentren des Naturparks befindet sich in Storkow. Untergebracht ist es in der Burg Storkow mit Sonderausstellungen über das Naturschutzgebiet. Dort erhält der Interessierte Vorschläge für Wander- und Bootstouren im Naturpark Dahme-Heideseen sowie Informationen über die Entstehung der Landschaft, deren Tier- und Pflanzenreichtum.

Die Burg Storkow ist der ideale Ausgangspunkt für Ausflüge in die Umgebung. Sie hat aber auch kulturhistorische Bedeutung.



Die Storkower Burg gilt als eine der ältesten Burgen Brandenburgs. Erbaut wurde sie in der Mitte des 12. Jahrhunderts durch Markgraf Konrad I. Diese Niederungsburg wurde später als Grenzsicherung gegen die Askanier ausgebaut und diente bis in das 15. Jahrhundert als Verwaltungssitz der Herren von Bieberstein.

1518 verpfändete Ulrich von Bieberstein die Burg an Dietrich von Bülow, Bischof von Lebus. Dieser baute die Burg 1520 zu einer bischöflichen Residenz aus. Im 30-jährigen Krieg wurde die Burg schwer verwüstet und wurde 1650 als kleines Renaissanceschloss wiederaufgebaut. Ein Großbrand 1978 zerstörte einen Teil der Anlage erheblich. Der Wiederaufbau erfolgte zwischen 2000 und 2009 in nahezu ursprünglicher Form.



Bilder  
(von links  
nach rechts):  
Binnendüne  
Schwarzmilan  
Storkow  
Klappbrücke  
Burg Storkow  
Wolziger See  
Schloss  
Hubertushöhe



Die Stadt Storkow liegt direkt am Dolgensee – auch als Storkower See bekannt. Weit sichtbar erhebt sich der Turm der Evangelischen Kirche Storkow über das Städtchen. Die Kirche ist ein Feldsteinbau aus dem 13. Jahrhundert. Der Kanzelaltar stammt aus dem 17./18. Jahrhundert.

Nicht weit von der Kirche entfernt führt eine Zugbrücke über den Storkower Kanal, der den Dolgensee mit dem Wolziger See verbindet. Die Zugbrücke ist eine beliebte Touristenattraktion, wenn die Brücke hochgeklappt wird, damit die Schiffe weiter zur dahinterliegenden Storkower Schleuse fahren können. Über diese Zugbrücke gelangt man auch in die historische Innenstadt. Um den Marktplatz herum gruppieren sich denkmalgeschützte Häuser. Die Errichtung der Wohnhäuser reicht bis in das 16. Jahrhundert zurück.

Erhalten ist auch die Storkower Mühle am Mühlenfließ mit einer Dampfmaschine, die die Stadt ab 1897 nahezu 15 Jahre lang mit Elektrizität versorgte. Nach dem 2. Weltkrieg musste sie für etliche Jahre nochmals in Betrieb genommen werden, da die Oberlandleitungen zerstört waren.

Touristisch interessant ist auch der Jagdsitz Hubertushöhe bei Storkow. Die historistische Anlage liegt

über dem Seeufer des Dolgensees und wurde bis 2012 als Luxus-Hotel genutzt. Zurzeit wird das Schloss in ein Kultur- und Literaturzentrum umgebaut.

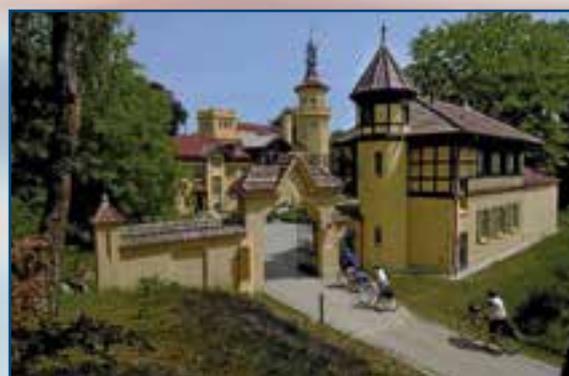
Letztendlich bietet der Nationalpark Dahme-Heideseen auch unzählige Sportmöglichkeiten. Abgeschiedene Badestrände sind an den mehr als 100 Seen überall zu finden. Ausgewiesene Radwege erlauben kleine und große Radtouren – je nach Bedarf. Von den 15 Großschutzgebieten wurde nur ein einziges hier näher dargestellt. Es gibt in der Region viele Seen und Dörfer zu entdecken. Auch ein Ausflug an die Groß Schauerer Seenkette mit den Ortschaften Philadelphia und Neu Boston verspricht Natur pur.

Von Berlin aus erreichen Sie Storkow über die A10 und A12 Richtung Frankfurt(Oder) Warschau. Die Fahrzeit beträgt ca. eine Stunde.

Mit der Bahn erreichen Sie Storkow vom Berliner Hauptbahnhof mit der RE2 und Umstieg in Königs Wusterhausen in den RB36. Die Fahrt dauert etwa 1,5 Stunden.

Informationen zum Naturpark Dahme-Heideseen erhalten Sie in der Tourist-Information Burg Storkow, Schloßstr. 6, 15859 Storkow, Telefon 033678/73108.

G.R.



# 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!