

Untermiete

Wichtige Gerichts- entscheidungen

Seite 4

Aktuelles aus Berlin

S. 10

Ihre Fragen – unsere Antworten

S. 13

Streit um das Rauchen

S. 17

Ausflugstipp: Parchim / Wockersee

S. 22

**Aktuelle Zahlen zum
Wohnungsbau in Berlin**

Seite 21



2__ Internes

3__ Editorial

4__ Untermiete

Was Mieter dürfen und was nicht – wichtige Gerichtsentscheidungen

10__ Aktuelles aus Berlin

Vorkaufsrechte – Wohnungsbau – Abwendungsvereinbarungen

12__ Impressum/Buchtipp

Behinderung und Teilhabe – Neues Wohnen im Alter

13__ Fragen und Antworten

Bürgschaft und Kaution – Befristeter Mietvertrag – Wasserabrechnung

14__ Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben u. a. zu: Schönheitsreparaturen – Widerspruch gegen Kündigung – Modernisierung

16__ Miete und Mietrecht

zu: Beleidigung – Minderung wegen Badmängeln – Streit um das Rauchen – Einmaliger Zahlungsverzug

18__ Berliner Rechtsprechung

Urteile u.a. zu: Modernisierung – Zahlung unter Vorbehalt – Mietendeckel

20__ Stadtgrün

Initiative für mehr Respekt und Wertschätzung: Zusammen sind wir Park

22__ Ausflugstipp

Parchim / Wockersee

Online-Terminbuchung derzeit nicht möglich

Aufgrund der nach wie vor im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie zu beachtenden Abstands- und Hygieneregulungen können wir Sie zwar derzeit wieder persönlich in unseren Filialen beraten. Jedoch müssen wir die Anzahl der möglichen Termine je nach örtlichen Gegebenheiten der Filialen und je nachdem, wie viele Termine tatsächlich persönlich oder telefonisch wahrgenommen werden, jeweils individuell gestalten. Aus diesem Grund ist es derzeit nicht möglich, die Online-Terminbuchung auf unserer Homepage anzubieten! Möchten Sie einen Termin vereinbaren, rufen Sie im besten Fall die Filiale an, in der Sie den Termin wahrnehmen möchten. Vielen Dank für Ihr Verständnis! ■

Tägliche Telefonsprechstunde

Unsere Telefonsprechstunde, die unsere Mitglieder täglich von 12 bis 14 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr ohne Terminvereinbarung für kurze, grundsätzliche Fragen in Anspruch nehmen können, erfreut sich großer Beliebtheit. Zu Beginn der Sprechzeit sind die Telefonleitungen sehr oft stark überlastet, so dass nicht alle Gespräche durch unsere Mitarbeiterinnen angenommen werden können. Zu Beginn der Telefonsprechstunde konkurrieren Sie häufig mit einer Vielzahl von Anrufern, müssen in die Warteschleife oder fallen ganz aus der Leitung! Unsere Mitarbeiterinnen sind bemüht, alle Anrufe entgegen zu nehmen! Wir bitten Sie allerdings, das jeweils angebotene Zeitfenster von zwei Stunden auszunutzen! Gern rufen Sie uns in der zweiten Stunde der Telefonberatung an! Unsere Mitarbeiterinnen und Rechtsberater sind die gesamten zwei Stunden für Sie da! ■

Hauptmieter – Untermieter

Jüngst häufen sich Fälle, in denen unsere Rechtsberatung im Zusammenhang mit der Gestaltung eines Untermietverhältnisses in Anspruch genommen wird. Wir weisen darauf hin, dass wir in diesem Fall rechtlich verpflichtet sind, vor Durchführung der Beratung zunächst zu klären, ob eine Mitgliedschaft der jeweils anderen Partei besteht. In Bezug auf einen Konflikt mit dem Hauptmieter können wir den Untermieter nur beraten, wenn der Hauptmieter kein Vereinsmitglied ist. Zudem können wir einen Hauptmieter in Bezug auf einen Konflikt mit dem Untermieter weder beraten noch vertreten. ■



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

Die zweite Welle wird kommen. Da hilft auch kein sich ducken. Wir werden weiter mit Masken und mit einem einzuhaltenden Abstand leben müssen. Gerade dieser Abstand macht die Sache noch unerträglicher. Gerade in den Zeiten, in denen man gefühlsmäßig eigentlich zusammenrücken will, soll man Abstand halten. Eine böse Zeit. Aber offensichtlich nicht für Investoren. Weder der Mietendeckel noch die Mietpreisbremse schrecken Investoren ab. Die Preise für Immobilien und für Wohneigentum steigen weiter. Auch ausgewiesene Milieuschutzgebiete verhindern nicht den Ankauf von größeren Beständen und die Wandlung in Eigentumswohnungen; wenn auch wiederholt mit der Auflage in den ersten sieben Jahren nur ggf. an die Mieter selbst zu verkaufen und den Mietern für weitere fünf Jahre Schutz vor Eigenbedarfskündigungen einzuräumen. Auch soweit der Senat jetzt offensichtlich den Volksentscheid über die Enteignung größerer Bestände durchgewunken hat, ist ein schockartiger Verkauf auf dem Immobilienmarkt nicht festzustellen. Dies könnte aber auch daran liegen, dass die beteiligten Kreise wohl ahnen, welche Hürden noch zu nehmen sein werden und dass man natürlich auch derartige Gesetze dem Verfassungsgericht zur weiteren Prüfung vorlegen wird. In der Tat wird die Frage zu klären sein, ob Berlin ein solches Gesetz wie den Mietendeckel überhaupt erlassen kann, wenn bereits der Bund das Mietrecht sowohl bei Mieterhöhungen (Kappungsgrenze 20% maximale Erhöhung und in Berlin mit Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt lediglich 15%) wie auch durch die Mietpreisbremse bei Neuvermietungen bzw. Wiedervermietungen geregelt hat. Aber solange das Verfassungsgericht noch nicht entschieden hat, muss das Gesetz (Mietendeckel) beachtet und angewandt werden. Das führt manchmal zu kuriosen Entwicklungen, wenn ein Amtsrichter ggf. aufgrund eines Gutachtens zur Überzeugung gelangt, dass die vom Vermieter geforderte Miete zwar die ortsübliche Miete nicht überschreitet und damit der Klage statt gibt, aber gleichzeitig den Vermieter darauf hinweist, dass er die Mietendifferenz lieber nicht fordern soll, weil das Einfordern dieser Differenz eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes im Februar 2020 ist für die Vermieterseite auch eine sog. Auskunftspflicht bezüglich der Entwicklung

der Miete bis zur aktuell geforderten Miete verbunden. Dazu gehören das Baualter des Hauses, ggf. die Bezugsfertigkeit der Wohnung, die Ausstattung mit Sammelheizung und Bad und, ob es sich überhaupt um ein Mehrfamilienhaus handelt. Die Nichtbeachtung dieser Auskunftspflicht ist ebenfalls eine Ordnungswidrigkeit. Ein Bußgeldbescheid muss aber von einem Ordnungsamt erlassen werden. Voraussetzung ist dann natürlich, dass dieses Ordnungsamt mit entsprechenden Fachleuten besetzt ist. Daran mangelt es aber. Vielleicht auch ein Indiz dafür, dass der Senat selbst nicht so richtig an seine Gesetzgebungszuständigkeit glaubt. Jedenfalls will man offensichtlich vermeiden, dass man die ausgeschriebenen Stellen zunächst besetzt, um die Mitarbeiter dann wieder entlassen zu müssen. Es gibt ja noch die Mietpreisbremse. D. h. bei Mietverträgen, die ab dem 1.6.2015 abgeschlossen wurden, sollte geprüft werden, ob die vereinbarte Miete die von der Mietpreisbremse vorgegebene Obergrenze überschreitet. Mit der Mietpreisbremse soll in erster Linie verhindert werden, dass bei jeder Neuvermietung die Miete in Anbetracht der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnungen exorbitant steigt. Der Bundesgesetzgeber hat daher vorgesehen, dass bei einer Neuvermietung die Miete höchstens 10% über der ortsüblichen Miete liegen darf. Ggf. darf der Vermieter aber auch die Miete fordern, die er in der Vergangenheit bereits mit dem Vormieter vereinbart hat. Aber auch diese Miete darf nur 10% über der ortsüblichen Miete liegen. Rügt der Mieter in zutreffender Weise die Höhe der Miete, dann kann er erreichen, dass er zukünftig nur die gesetzlich vorgesehene Miete – nämlich die ortsübliche Miete + 10% bzw. bei nachgewiesenen Modernisierungsmaßnahmen zuzüglich eines Modernisierungszuschlags – zu zahlen hat. Bitte beachten Sie aber, dass nur bei einer ausreichenden Rüge die Miete abzusenken und ggf. mit Zugang der Rüge die dann überzahlte Miete ggf. zu erstatten ist. Hier muss sorgfältig ermittelt und gearbeitet werden. Eine überhastet gefertigte Rüge mit der Folge, dass man meint, zukünftig weniger zahlen zu können, geht dann ins Auge, wenn der Vermieter bzw. die Gerichte die vom Vermieter ermittelte ortsübliche Miete nicht bestätigen können. Zu Unrecht einbehaltene Mietdifferenzen rechtfertigen nämlich auch eine fristlose Kündigung. Aber lassen Sie sich nicht entmutigen! Wir werden mit Ihnen sowohl hinsichtlich des Mietendeckels wie auch der Mietpreisbremse die zu zahlende Miete gesichert erarbeiten. Man könnte meinen, dass einem die zweite Welle mehr Sorgen bereitet. Aber auch darauf sind wir vorbereitet. Sie werden bemerkt haben, dass wir seit März bzw. seit April alles getan haben, um unsere Mitarbeiter bzw. die Mitglieder zu schützen und gleichwohl eine ausreichende Beratung zur Verfügung zu stellen. Für die Anwälte und für unsere Mitarbeiterinnen war das Tragen der Maske unabdingbar. Sie können das auch daran erkennen, dass der Mund- und Nasenbereich sich nicht sommerlich eingefärbt, sondern die winterliche Blässe behalten hat. Ein sicheres Indiz für eine vorbildliche Arbeitsauffassung.

Werden Sie gegebenenfalls oder besser ist, bleiben Sie weiterhin gesund. Wir schaffen das.

*Herzlichst,
Ihr Michael Müller-Degenhardt*

Untermiete - Was darf ich als Mieter tun?

Wichtige Gerichtsentscheidungen der letzten Jahre

Mit zunehmend umkämpftem Berliner Wohnungsmarkt spielte für viele Berliner Mieter das Thema Untervermietung eine immer wichtigere Rolle. Nicht mehr nur Studenten sind die klassischen Untermieter. In den vergangenen Jahren wurden Fragen, ob und zu welchen Bedingungen untervermietet werden darf, auch für andere Bevölkerungsgruppen interessant. Die Vermieter hingegen reagieren auf ein Untervermietungsansinnen der Mieter verstärkt gereizt und wenig kooperativ.

Exkurs:

Gemäß § 553 Abs. 1 BGB steht einem Mieter ein Anspruch auf Gestattung zur Untervermietung eines Teils der Wohnung zu, wenn nach Abschluss des Mietvertrages für ihn ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung entsteht und hinsichtlich der Person des Untermieters kein wichtiger Grund entgegensteht, keine Überbelegung des Wohnraumes gegeben ist oder keine sonstigen Gründe bestehen, die eine Untervermietung für den Vermieter unzumutbar werden lässt.

Um in der Auseinandersetzung mit dem Vermieter besser gewappnet zu sein, haben wir die wichtigsten Entscheidungen zum Thema Untermiete zusammengestellt.

Berechtigtes Interesse an der Untervermietung

Ein mehrjähriger (berufsbedingter) Auslandsaufenthalt des Mieters kann ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten begründen.

BGH, Urteil vom 11.06.2014 – VIII ZR 349/13 –, juris

Der Mieter kann ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung haben, wenn es seiner finanziellen Entlastung hinsichtlich der Wohnungsmiete dient. Dabei liegt ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse nicht nur in Fällen vor, in denen eine Doppelbelastung durch Mietausgaben vorliegt oder in denen der Mieter zwingend auf die Einsparung angewiesen ist. Aufgrund des mieterschützenden Regelungszwecks der Norm des § 553 Abs. 1 BGB reicht vielmehr jedes vernünftige Interesse an einer finanziellen Ersparnis aus. Dies gilt zumindest solange diese nicht im Bagatellbereich angesiedelt ist. Einer Klärung der Einkommensverhältnisse des Mieters bedarf es daher nicht.

LG Berlin, Urteil vom 22.09.2017 – 63 S 277/16 –, juris

Der Ehegatte des berechtigten Untermieters ist „Dritter“ i.S.d. §§ 540, 553 BGB. Das Gesetz sieht keinen Anspruch des Untermieters gegen den (Haupt-)Vermieter auf Genehmigung der Gebrauchsüberlassung an weitere Personen vor, da zwischen diesen kein Vertragsverhältnis besteht.

AG Neukölln, Urteil vom 19.04.2018 – 6 C 432/17 –, juris

Der Wunsch der Mieterin, nach dem Auszug ihrer Söhne mit einer anderen Person zusammenzuleben und sich mit dieser Person die Wohnkosten zu teilen, um ihre eigene finanzielle Belastung zu senken, erfüllt die Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 BGB. Ob die Mieterin und die andere Person (im rechtlichen Sinne) verlobt oder Lebenspartner sind oder nur gemeinsam die Wohnung bewohnen wollen, ist im Hinblick auf die geltend gemachten finanziellen und persönlichen Lebensumstände nicht entscheidungserheblich.

LG Berlin, Beschluss vom 10.01.2018 – 65 S 202/17 –, juris

Haben die Hauptmieter ihren tatsächlichen Wohnsitz und Lebensmittelpunkt an anderer Stelle begründet und ist ein konkreter Rückkehrwille nicht ersichtlich, so besteht kein berechtigtes Interesse an der Untervermietung i.S.d. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB. Angesichts der bestehenden Wohnungsknappheit und der Tatsache, dass der Untermieter Mieterschutzrechte gegenüber dem Untervermieter nur eingeschränkt geltend machen kann, reicht der Wunsch, sich die Wohnung dauerhaft als

„Rückzugsort“ oder für den Fall des Scheiterns der Partnerschaft vorzubehalten, nicht aus.

LG Berlin, Urteil vom 08.02.2017 – 65 S 433/16 –, juris

Ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung begründet insbesondere eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage des Mieters, durch die er auf Erzielung von Untermieteinnahmen angewiesen ist, um seinen Wohnkostenanteil zu reduzieren. Dieses ist der Fall, wenn die Miete für den Mieter nicht mehr im vollen Umfang durch das Sozialamt getragen wird und er selber mit 100 Euro monatlich die Differenz zu dem künftig vom Sozialamt übernommenen Mietanteil tragen muss.

AG Schöneberg, Urteil vom 13.08.2015 – 106 C 117/15 –, juris

Ein zur anteiligen Gebrauchsüberlassung berechtigendes Interesse besteht gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht, wenn der Mieter neben der angemieteten Wohnung eine weitere in derselben Stadt belegene Wohnung in nicht unerheblichem Ausmaß zu Wohnzwecken nutzt und der Untermieter nicht nur in der vom Mieter angemieteten Wohnung, sondern auch an zwei weiteren Orten wohnhaft ist.

LG Berlin, Urteil vom 09.04.2015 – 65 S 28/15 –, juris



Teil der Wohnung

Ein Anspruch auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis setzt auch im Falle einer Einzimmerwoh-

nung voraus, dass der Hauptmieter nur einen Teil der Wohnung unterzuvermieten beabsichtigt. Der Mieter muss daher deutlich machen, an welchem abgrenzbaren Bereich der Wohnung er weiterhin selbst unmittelbar Gewahrsam ausüben will.

LG Berlin, Beschluss vom 09.09.2019 – 64 T 65/19 –, juris

Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genügt es, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen.

BGH, Urteil vom 11.06.2014 – VIII ZR 349/13 –, juris



Vorlage von Unterlagen

Zu dem berechtigten Interesse an einer nach § 553 Abs. 1 BGB beanspruchten Untervermietung muss der Mieter dem Vermieter zwar plausible und wahrheitsgemäße Angaben machen; ein Anspruch des Vermieters, dass ihm für solche Angaben geeignete Beweise vorgelegt werden, bevor er über die Erteilung der Erlaubnis eine Entscheidung trifft, besteht nicht. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter als Grund für den Wunsch zur Untervermietung den Umstand anführt, sich die Wohnung wegen der Maßgabe des SGB II zu hohen Wohnkosten allein nicht länger leisten zu können. Der Vermieter ist nicht berechtigt, eine Entscheidung über die Erteilung der Erlaubnis davon abhängig zu machen, dass der Mieter zunächst einen aktu-



ellen und vollständigen Bescheid über Leistungen des Jobcenters vorlegt.

LG Berlin, Urteil vom 11.04.2018 – 66 S 275/17 –, juris

Dem Vermieter steht im Fall der Untervermietung ein Anspruch auf die Vorlage der persönlichen Unterlagen des Untermieters, bestehend aus Namen, dessen aktueller Wohnanschrift und die Vorlage des Arbeitsvertrages als Nachweis zu. Ein weitergehender Anspruch auf Vorlage des Nachweises einer gesonderten Haftpflichtversicherung besteht nicht.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 22.01.2020 – 3 C 234/19 –, juris



Untermietzinszuschlag

Eine Klausel, die den Vermieter zur Erhebung eines angemessenen Zuschlags zur Miete im Falle der Un-

tervermietung berechtigt, verstößt gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB i.V.m. § 553 BGB.

LG Berlin, Urteil vom 27.01.2015 – 16 O 442/14 –, juris

Im Fall der Untervermietung steht dem Vermieter nicht per se ein Untermietzuschlag zu. Macht ein Vermieter die Genehmigung einer Untervermietung von einem Untermietzuschlag abhängig, so muss anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls geprüft werden, ob die Untervermietung für den Vermieter nur durch eine solche Mieterhöhung zumutbar ist. Die stärkere Belegung der Wohnung als solche reicht als Grund für die Annahme einer Unzumutbarkeit nicht aus. Die Untermiete enthält üblicherweise zugleich ein Entgelt für die Nutzung der von dem Hauptmieter zur Mitbenutzung zur Verfügung gestellten Ausstattung der Wohnung neben dem Mietanteil für den zur Alleinnutzung überlassenen Raum. Ein Rechtsanspruch auf anteilige Abschöpfung dessen seitens des Hauptvermieters ist nicht ersichtlich.

LG Berlin, Beschluss vom 21.11.2017 – 67 S 212/17 –, juris

LG Berlin, Urteil vom 11.02.2019 – 64 S 104/18 –, juris

Die Gewährung eines Zuschlags kann erforderlich erscheinen, wenn das in diesem Vertrag festgelegte Austauschverhältnis durch die Aufnahme eines Untermieters unzumutbar verschoben wird. Die Inhalte des beabsichtigten Untermietvertrages spielen insoweit keine Rolle. Letzteres gilt auch für die Bemessung der Höhe eines Zuschlags; der Entscheidung der Zivilkammer 18 (LG Berlin, Beschluss vom 7. Juli 2016, 18 T 65/16), wonach ein Anteil (von 20 %) des Untermietzinseszinses anzusetzen ist, ist nicht zu folgen. Abhängig vom Einzelfall erscheint stattdessen ein „allgemeiner Zuschlag“ für erhöhten Aufwand und erhöhte Sachrisiken auf Seiten des Vermieters in einer Größenordnung von 5,00 Euro bis 30,00 Euro pro aufzunehmender Person und Monat erwägenswert. Unabhängig davon kommen erheblich höhere Zuschläge bei konkret drohenden Vermögensnachteilen in Betracht, und zwar insbesondere durch höhere Verbrauchskosten, wenn diese wegen Geltung einer Bruttomiete nicht umgelegt werden können.

LG Berlin, Urteil vom 19.12.2018 – 66 S 29/18 –, juris

LG Berlin, Urteil vom 01.06.2018 – 66 S 293/17 –, juris

Ein vom Mieter angebotener Untermietzuschlag von jeweils 25,00 Euro pro Monat und Untermieter erscheint bei einer Vierzimmerwohnung und der beabsichtigten Nutzung durch insgesamt vier Personen nicht unangemessen, womit die vermietetseitige Forderung eines höheren Untermietzuschlags einer unberechtigten Verweigerung der Untermieterlaubnis gleichkommt.

LG Berlin, Beschluss vom 27.09.2014 – 63 S 152/14 –, juris



Verweigerung der Erlaubnis

Der Vermieter ist für einen in der Person des Untermieters liegenden Verhinderungsgrund darlegungs- und beweisbelastet. Der Untervermietung steht nicht entgegen, dass der Mieter nicht postalisch erreichbar ist.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 22.01.2020 – 3 C 234/19 –, juris

Die Verletzung der polizeilichen Meldepflicht durch den potentiellen Untermieter stellt einen wichtigen Grund für die Verweigerung der Erteilung einer Untermieterlaubnis durch den Vermieter dar. Hat der Mieter die Wohnung in der Vergangenheit mehrfach entgegen seinen eigenen Bekundungen in Internetportalen (ohne Erlaubnis) zur Vermietung an Touristen angeboten und ist deshalb das Vertrauen des Vermieters in die Redlichkeit des Mieters erschüttert, so sind an potentielle Untermieter strenge Maßstäbe zu stellen.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 29.08.2016 – 7 C 161/15 –, juris

Eine Überlassung, auch tageweise, von Zimmern an – bezahlende – Feriengäste ist nicht von einer Untermieterlaubnis gedeckt.

LG Berlin, Urteil vom 04.11.2015 – 65 S 318/15 –, juris

Plant der Mieter aus der Untervermietung Erträge zu erzielen, die seine wohnungsbezogenen laufenden Aufwände (z.B. Miete einschließ-

lich Nebenkosten, Strom, Telefon/Internet, Versicherungen) erheblich übersteigen, so beabsichtigt er mit der Wohnung zu wirtschaften und Gewinn zu erzielen. In der Erteilung der Untervermietungserlaubnis läge dann eine Erweiterung des dem Mieter versprochenen Mietgebrauchs zu Wohnzwecken, die dem Vermieter nicht ohne angemessene Mieterhöhung zuzumuten ist.

LG Berlin, Beschluss vom 09.09.2019 – 64 T 65/19 –, juris

Die fehlende Genossenschaftsmitgliedschaft eines Untermieters begründet keine Unzumutbarkeit i.S.d. § 553 Abs. 1 Satz BGB, die der Genossenschaft ein Recht zur Verweigerung der Untervermietung einräumt.

AG Neukölln, Urteil vom 26.06.2014 – 3 C 54/14 –, juris

Für die Feststellung einer Überbelegung einer Mietwohnung sind die Wohnfläche, die Zimmerzahl und die Bewohneranzahl maßgeblich. Zusätzlich können auch das Vorhandensein von Nebenräumen, der Wohnungszuschnitt, familiäre Beziehungen oder die allgemeine Wohnungsmarktlage herangezogen werden. Eine Überbelegung kann frühestens ab einer Wohnfläche von unter 15 m² pro erwachsener Person bzw. zwei bis zu 12-jährigen Kindern oder bei über zwei Personen pro Zimmer überhaupt in Erwägung gezogen werden. Für eine 3-Zimmerwohnung ist eine Überbelegung wegen Unterschreitung des Mindestplatzbedarfs ausgeschlossen, wenn diese von vier Personen, wovon es sich bei einer um einen Säugling handelt, bewohnt wird und für jede Person im Mittel 20 m² zur Verfügung stehen und zusätzlich „Küche, Toilette und Waschküche als Lageraum“ vorhanden sind.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 06.03.2014 – 23 C 226/13 –, juris

Eine Ablehnung einer Untervermietungsgenehmigung aus personenbezogenen Gründen kommt allenfalls dann in Betracht, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Untermieter den Hausfrieden stören oder die Mietsache beschädigen könnte.

LG Berlin, Beschluss vom 19.04.2013 – 65 S 377/12 –, juris

Der Vermieter kann die Erteilung der Untervermietungserlaubnis nicht davon abhängig machen, dass er den Untermieterinteressenten in seinen derzeitigen Wohnverhältnissen und seinem häuslichen Umfeld kennenlernt, sofern der Mieter ihm bereits Namen, Familienstand, Geburtsdatum, Alter und Anzahl der Kinder sowie Beruf und Adresse des Untermieterinteressenten genannt hat.

LG Berlin, Urteil vom 02.05.2006 – 64 S 19/06 –, juris

Widerruf der Untervermietungserlaubnis

Eine unbefristet und ohne Rechtspflicht erteilte Untervermietungserlaubnis kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Von einem wichtigen Grund ist auszugehen, wenn die Fortsetzung der Untervermietung für den Vermieter nicht mehr zumutbar ist. Die Unzumutbarkeit der Fortsetzung der Untervermietung kann sich daraus ergeben, dass der Hauptmieter seinen Lebensmittelpunkt bereits seit Jahren nicht mehr in der betreffenden Wohnung hat. Ein bloßes Vorhaltungsinteresse reicht nicht aus. Setzt der Untermieter die Unter-



vermietung nach wirksamem Widerruf der Genehmigung fort, so ist die Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB gerechtfertigt.

LG Berlin, Urteil vom 22.03.2017 – 65 S 285/16 –, juris

lassung dienen, das allgemeines Persönlichkeitsrecht des Mieters schwerwiegend verletzt hat.

LG Berlin, Urteil vom 03.07.2018 – 67 S 20/18 –, juris

Nimmt der Mieter eine Untervermietung vor, ohne die erforderliche Erlaubnis seines Vermieters einzuholen, verletzt er seine vertraglichen Pflichten auch dann, wenn er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. Ob ein derartiger Vertragsverstoß des Mieters ein die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigendes Gewicht hat, ist unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Hat der Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung vom Vermieter rechtzeitig erbeten, so ist eine auf die fehlende Erlaubnis gestützte Kündigung rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter seinerseits zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war und ihm somit selbst eine Vertragsverletzung zur Last fällt.

BGH, Urteil vom 02.02.2011 – VIII ZR 74/10 –, juris

Stützt der Vermieter eine Kündigung des Mieters auf dessen unbefugte

oder nicht angezeigte Untervermietung, ist bei der Prüfung der Wirksamkeit der Kündigung auf sämtliche Umstände des Einzelfalls abzustellen. Gegen die erforderliche Erheblichkeit des Kündigungsgrundes können die beanstandungsfreie Dauer des bisherigen Mietverhältnisses, ein Anspruch des Mieters auf Erteilung der – tatsächlich nicht eingeholten – Untermieterlaubnis sowie ein pflichtwidriges (Vor-)Verhalten des Vermieters sprechen.

LG Berlin, Urteil vom 06.10.2016 – 67 S 203/16 –, juris

Nach Ablauf einer befristeten Untermieterlaubnis muss der Mieter, der keinen Anspruch auf Erteilung einer weiteren Untermieterlaubnis hat, unverzüglich alles ihm tatsächlich und rechtlich Mögliche tun, um eine Beendigung des Untermietverhältnisses und den Auszug des Untermieters herbeizuführen. Die fortdauernde Untätigkeit des Mieters stellt insbesondere nach erfolgter Abmahnung eine schwere Pflichtverletzung dar.

LG Berlin, Urteil vom 09.04.2015 – 67 S 28/15 –, juris

Kündigung durch Vermieter

Überlässt der Mieter die von ihm angemietete Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters entgeltlich an Touristen, kann seiner Pflichtverletzung das für den Ausspruch einer verhaltensbedingten außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung hinreichende Gewicht fehlen, wenn dem Vermieter seinerseits vor Ausspruch der Kündigung eine erhebliche Pflichtverletzung zur Last gefallen ist, indem er durch Maßnahmen, die der Aufklärung des Verdachts der unerlaubten Gebrauchsüber-

Sonderkündigungsrecht des Mieters

Bei genereller Verweigerung der Untervermietung kann der Mieter auch dann kündigen, wenn er einen konkreten Untermietinteressenten nicht benannt hat.

LG Berlin, Urteil vom 12.06.2001 – 64 S 13/01 –, juris

Teilt der Mieter dem Vermieter zwar den Namen des Untermietinteressenten mit, aber weder eine Anschrift noch eine Telefonnummer, kann das Schweigen des Vermieters auf diese Untervermietanfrage nicht als Erlaubnisverweigerung verstanden werden. Dem Mieter steht daher nicht das Sonderkündigungsrecht des BGB § 540 Abs. 1 S 2 zu.

LG Berlin, Urteil vom 31.01.2002 – 62 S 341/01 –, juris

Wenn dem Mieter die begehrte Erlaubnis zur Untervermietung erst nach Ablauf der dem Vermieter zur Erklärung über den Untervermietungsantrag gesetzten Frist, jedoch vor der Kündigung des Mieters zugeht, kann der Mieter nicht mehr kündigen. Wenn der Vermieter jedoch die Untervermietungs-erlaubnis an Bedingungen geknüpft hat, zu deren Erfüllung der Mieter nicht verpflichtet ist, ist der Mieter zur Kündigung des Mietverhältnisses binnen 10 Tagen nach Zugang der bedingten Untervermietungs-erlaubnis berechtigt.

LG Berlin, Urteil vom 02.05.2006 – 64 S 19/06 –, juris



Hauptmieter – Untermieter – Haupt- vermieter

Der Hauptmieter ist nicht allein deswegen berechtigt, ein mit Erlaubnis des Hauptvermieters begründetes unbefristetes Untermietverhältnis nach § 573 Abs. 1 BGB zu kündigen, weil der Haupt-

vermieter die Untervermietungs-erlaubnis wirksam widerrufen hat. Die mit dem wirksamen Widerruf der Untervermietungs-erlaubnis begründete Pflicht des Hauptmieters, die Untervermietung zu beenden, vermag auch nicht deswegen ein sonstiges berechtigtes Interesse an der Beendigung des Untermietverhältnisses zu begründen, weil ihm bei Fortsetzung der Untervermietung die Kündigung des Hauptmietverhältnisses drohte.

LG Berlin, Urteil vom 30.10.2019 – 64 S 36/19 –, juris

Ein Untermieter hat aus dem Untermietverhältnis vertragliche Ansprüche allein gegenüber dem Mieter der Wohnung. Ein aus dem Hauptmietverhältnis abzuleitendes Recht gegen den Vermieter steht dem Untermieter nicht zu.

LG Berlin, Beschluss vom 13.12.2017 – 65 T 136/17 –, juris

Vereinbaren die Parteien eines Untermietverhältnisses, dass die Untermieter an den Hauptmieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten entrichten sollen, so hat der Hauptmieter über diese Vorauszahlungen abzurechnen. Hierzu genügt es, wenn der Hauptmieter die Nebenkostenabrechnung des Hauptvermieters „durchreicht“ solange er schriftliche Anmerkungen oder Modifikationen im Hinblick auf die von dem Untermieter geleisteten Vorauszahlungen macht.

AG Lichtenberg, Urteil vom 24.06.2015 – 2 C 381/14 –, juris

Der Wegfall des Hauptmietverhältnisses hat nicht zur Folge, dass der Untervermieter gegen den Untermieter keinen Herausgabeanspruch gemäß § 546 BGB hat.

KG Berlin, Urteil vom 01.03.2012 – 8 U 197/10 –, juris

Die vorstehenden Entscheidungen umfassen die häufigsten Fallkonstellationen bei Fragen der Erteilung der Untervermietungs-erlaubnis. Gegebenenfalls kann das Zitieren einer gerichtlichen Entscheidung Auseinandersetzungen bereits außergerichtlich erledigen.

Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Lektüre der vorstehenden Gerichtsurteile keineswegs eine Rechtsberatung ersetzen kann! Haben Sie Probleme im Zusammenhang mit der Erteilung einer Untervermietungs-erlaubnis muss der Sachverhalt einzelfallbezogen geprüft werden!

Aktuelles aus Berlin

Abwendungsvereinbarungen – Wasserstadt Oberhavel – Wohnungen in ehemaliger DDR-Vertragsarbeitersiedlung – Wohnungen im Wedding gesichert – Vorkaufsrecht in Mitte ausgeübt

Abwendungsvereinbarung mit Deutsche Wohnen

Nach erfolgreichen Verhandlungen ist es den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Neukölln, Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg gelungen, für 16 Häuser im Milieuschutzgebiet Abwendungsvereinbarungen mit dem Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen abzuschließen. Dank dieser Intervention müssen die Mieter keine Verdrängung fürchten.

In sozialen Erhaltungsgebieten, sogenannten Milieuschutzgebieten, hat die Gemeinde unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit, ihr Vorkaufsrecht auszuüben, z. B. wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Wird in diesen Gebieten ein Grundstück verkauft, prüft der jeweilige Bezirk, ob er das ihm zustehende Vorkaufsrecht ausübt. Der Käufer wiederum kann die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk abwenden, wenn er sich dazu verpflichtet, das Kaufgrundstück entsprechend den Zielen der Erhaltungsverordnung zu nutzen. Im Rahmen der Prüfung des Vorkaufsrechts bietet der jeweilige Bezirk dem Käufer den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung an. Sie stellt die Einhaltung der Ziele des sozialen Erhaltungsrechts sicher.

Wohnungen in DDR-Vertragsarbeitersiedlung

Gemeinsam mit der Belle Époque Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung mbH wird die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in den nächsten drei bis fünf Jahren im Lichtenberger Stadtteil Hohenschönhausen im Quartier Gehrensee-, Haupt-, und Wollenberger Straße auf 6,8 Hektar ein Hof- und Hochhausquartier mit rund 2.200 Wohnungen errichten. Die HOWOGE baut rund 600 Wohneinheiten, Belle Époque etwa 1.600 Wohneinheiten. Der größte Teil der Gebäude wird über fünf bis sieben Etagen verfügen, zusätzlich sollen fünf Hochhäuser mit bis zu 21 Geschossen entstehen. Die Hälfte der HOWOGE-Wohnungen und 30 Prozent der Belle-Époque-Wohnflächen werden mietpreisgebunden angeboten. Geplant sind auch gewerbliche Nutzungen für Dienstleistungen, Studenten-, Senioren- oder Pflegewohnen, soziale und medizinische Versorgung, Kultur und Ladengeschäfte. Von beiden Vorhabenträgern wird eine Fläche für die Errichtung einer 3-zügigen Grundschule zur Verfügung gestellt. Ebenfalls werden gemäß „Berliner Modell“ die erforderlichen Kitaplätze und Spielplatzflächen realisiert.

Seit 1994 war der Standort, wo ab 1982 DDR-Vertragsarbeiter aus Vietnam in Wohnheimen untergebracht waren, ein städtebaulicher Missstand in Lichtenberg.

Neue Wohnungen in der Wasserstadt Oberhavel

Auf Vorlage des Senators für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel, hat der Senat beschlossen, dem Abgeordnetenhaus den Bebauungsplan 5-73 für eine Teilfläche der Wasserstadt Berlin-Oberhavel zwischen Schwielowseestraße, Daumstraße, Pohleseestraße und Havel im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst, zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Bebauungsplan lag dem Abgeordnetenhaus bereits im August 2019 vor. Der Abschluss des formalen Verfahrens hatte sich jedoch durch veränderte Rahmenbedingungen in Bezug auf die neue Gesetzeslage zum Fluglärmschutzgesetz (FluLärmG) verzögert, entsprechend musste die Begründung zum Bebauungsplan angepasst werden. Das bereits laufende Bauvorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag „Waterkant“ war davon unbeeinflusst. Die ersten Wohnungen der neu errichteten 362 Wohnungen werden bereits bezogen.



WBM und Bezirk sichern Mietwohnungen im Wedding

Im Bezirk Mitte konnte mithilfe der landeseigenen Wohnungsgesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) das Vorkaufsrecht in der Luxemburger Straße 31 ausgeübt werden. Die Ausübung war erforderlich, da der Erwerber des Grundstücks nicht bereit war, die vom Bezirksamt vorgelegte Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen, durch die die Ziele der sozialen Erhaltungsverordnungen „Sparrplatz“ hätten effektiv gesichert werden können.

Mit der WBM als vorkaufbegünstigtem Dritten des Bezirks Mitte konnten durch die Ausübung des Vorkaufsrechts für das gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshaus in der Luxemburger Straße 31 insgesamt 31 Wohneinheiten und elf Gewerbeeinheiten im Milieuschutzgebiet „Sparrplatz“ zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gesichert werden.

Entsprechend des Beschlusses über das Verfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechts des Bezirksamts Mitte vom 19.12.2017 war zunächst das Ziel, mit dem Erwerber des Grundstücks eine Vereinbarung zum Schutz der Wohnbevölkerung abzuschließen. Diese sog. Abwendungsvereinbarung kam jedoch nicht zustande. Der Bezirk sah sich hier gezwungen, die 31 Mietparteien vor Verdrängung und den Bezirk damit vor nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu schützen.

Der Bescheid zur Ausübung des Vorkaufsrechts wurde dem Verkäufer fristgerecht zugestellt. Sowohl der Verkäufer als auch der Erwerber hat ein Recht auf Wi-



derspruch innerhalb eines Monats. Geht in dieser Zeit kein Widerspruch ein, wird der Bescheid rechtskräftig. In diesem Fall schließt die WBM anschließend mit dem Verkäufer einen Kaufvertrag zu den mit dem ursprünglichen Erwerber vereinbarten Konditionen.

EVM und Bezirk üben Vorkaufsrecht im Bezirk Mitte aus

In Zusammenarbeit mit dem Erbbaurein Moabit (EVM) und den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Finanzen ist es dem Bezirksamt Mitte gelungen, das Vorkaufsrecht für das Wohn- und Geschäftshaus Oldenburger Straße 3a, 3b im Ortsteil Moabit auszuüben.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes war erforderlich, um die Ziele des sozialen Erhaltungsgebietes „Waldstraße“ zu sichern, da der Erwerber nicht bereit war, eine Abwendungs-

vereinbarung zu unterzeichnen, die den Schutz der Wohnbevölkerung sichert.

Mit der EVM als vorkaufsberechtigtem Dritten steht ein Akteur zur Verfügung, der seit mehr als 100 Jahren für eine sichere und soziale Wohnraumversorgung in Berlin bekannt ist. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes konnten im Wohn- und Geschäftshaus in der Oldenburger Straße 3a, 3b 16 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten im Milieuschutzgebiet „Waldstraße“ langfristig geschützt werden. Der Bescheid zur Ausübung des Vorkaufsrechts wurde dem Verkäufer fristgerecht zugestellt. Sowohl der Verkäufer als auch der Erwerber haben ein Recht auf Widerspruch innerhalb eines Monats. Geht in dieser Zeit kein Widerspruch ein, wird der Bescheid rechtskräftig.



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

© Grafiken:

S. 12: Verbraucherzentrale

© Fotos:

Titelseite: Arnoldius (Wikimedia Commons)

S. 2: Eisenacher, S. 2, 23: Dr. Jörg Blobelt,
S. 11: poorpeschino, S. 13: André Karwath,
S. 20: Lewis737a3nthonny, hcplambeck,
S. 22: Niteshift, NordNordWest, Lämpel,
Andreas Trepte, Wolfgang Sauber,
S. 23: Doris Antony, Niteshift

fotolia/Adobe Stock:

S. 2, 5: jumedita, S. 10: JiSign,
S. 15: Blackosaka, m. schuckart,
S. 21: Michael Roskothen

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag
enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 21.09.2020

Ratgeber der Verbraucherzentrale:

Behinderung und Teilhabe - Alle Leistungen und Rechte



Buch, 218 Seiten: 14,63 Euro

E-Book, PDF 1,48 MB, 9,99 Euro

1. Auflage 2018

- Alles über den Schwerbehindertenausweis und die Einstufung
- Leistungen zur Rehabilitation, zur Teilhabe am Arbeitsleben und am Leben in der Gemeinschaft
- Angebote für behinderte Kinder und Jugendliche
- Hilfe bei Streitigkeiten mit Behörden und Arbeitgeber
- Mit allen wichtigen Neuregelungen des Bundesteilhabegesetzes zum 1. Januar 2018

Orientierungshilfe zu Ihren Rechten

Ende 2016 hat der Bundestag das Bundesteilhabegesetz verabschiedet. Es soll mehr Unterstützungsmöglichkeiten und mehr Selbstbestimmung für Menschen mit Behinderungen schaffen. Die wesentlichen Änderungen des Behindertenrechts traten zu Beginn des Jahres 2018 in Kraft. Dieser Ratgeber liefert behinderten Menschen die Informationen, die sie brauchen, um ihre Rechte gegenüber Behörden und am Arbeitsplatz wahrzunehmen.

Neuerscheinung: Neues Wohnen im Alter



Buch, 192 Seiten: 16,58 Euro

1. Auflage 2020

Selbstständig, gemeinsam, mit Service oder Pflege

- Wohnen morgen – warum wir heute schon darüber nachdenken müssen
- Barrierefrei oder barrierearm?
- Service-Wohnen, Mehrgenerationenhaus, Senioren WG – wie funktioniert das?
- Seniorenstift – nur für gut Betuchte?
- Pflegeheim – worauf es bei der Auswahl ankommt

So gelingt gutes Wohnen im Alter

Die meisten Menschen möchten möglichst lange in den eigenen vier Wänden bleiben, doch vielfach sind Wohnungen und Häuser zu groß oder das Zuhause macht zu viel Arbeit. Verschiedene attraktive Wohnformen sind eine gute Alternative: zum Beispiel das Mehrgenerationenhaus oder das sogenannte Service-Wohnen. Pflegeheime und Senioren-WGs sind geeignet, wenn Menschen im Alltag mehr Unterstützung benötigen. Dieser Ratgeber schafft Orientierung.

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 beginne im Herbst mein Studium in Berlin, habe auch schon eine kleine Wohnung gefunden. Mein Vermieter möchte eine Bürgschaft meiner Eltern. Darf er das verlangen?

THORALF F., BERLIN

Grundsätzlich kann der Vermieter eine Mietsicherheit (Kautions) verlangen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist. Welcher Art die Mietsicherheit ist, können dabei die Mietvertragsparteien festlegen. Es ist daher denkbar, als Mietsicherheit eine Bürgschaft – einer Bank oder einer Privatperson – zu verabreden.

Eine gesetzliche Beschränkung besteht allerdings hinsichtlich der Höhe der vereinbarten Mietsicherheiten. Gemäß § 551 Abs. 1 BGB darf die Mietsicherheit maximal das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Netto- oder Bruttokaltmiete betragen. Sind mehrere Mietsicherheiten – z.B. Barkautions und Bürgschaft – vereinbart, werden diese zusammen gerechnet und dürfen die vorgenannte Höhe nicht überschreiten.

Eine sog. „Übersicherung“ lässt die Rechtsprechung nur in besonderen Ausnahmefällen zu. Ein solcher kann vorliegen, wenn der Mieter nicht über Einkommen oder Einnahmen verfügt. ■



Wir mieten seit August 2019 eine Wohnung. Im Mietvertrag ist vereinbart, dass eine Kündigung erst nach zwei Jahren möglich sein soll. Jetzt müssen wir uns infolge der Corona-Krise in unserer Branche beruflich verändern und auch den Wohnort wechseln. Können wir den Mietvertrag kündigen? Haben wir ein Sonderkündigungsrecht?

SARAH UND MARCUS H., BERLIN

Ist der Kündigungsausschluss wechselseitig für alle Mietvertragsparteien wirksam vereinbart, besteht in solchen Situationen keine Möglichkeit, den Mietvertrag durch ordentliche fristgemäße Kündigung zu beenden. Die ordentliche fristgemäße Kündigung ist erst mit bzw. zum Ablauf des vereinbarten Zeitpunktes des Kündigungsausschlusses möglich. Auch ein Sonderkündigungsrecht besteht in solchen Lebenssituationen leider nicht.

Sie sollten an Ihren Vermieter herantreten. Gegebenenfalls gibt es die Möglichkeit das Mietverhältnis einvernehmlich (früher) zu beenden. Ist der Vermieter nicht kooperativ und möchte an dem Mietverhältnis festhalten, kann über die Möglichkeit einer Untervermietung – bis zum Ablauf des Kündigungsausschlusses – nachgedacht werden. ■



Ich habe einen Kaltwasserzähler in der Wohnung. Mein Vermieter rechnet das Kaltwasser jedoch nach meiner anteiligen Wohnfläche und eben nicht nach meinem Verbrauch ab. Ich möchte das nicht. Kann ich eine Abrechnung nach meinem Verbrauch verlangen?

ANN-KATHRIN SCH., BERLIN



Die Berliner Bauordnung enthält zwar seit 1997 eine Vorschrift, wonach alle ab diesem Zeitpunkt errichteten Wohnungen mit einem Kaltwasserzähler auszustatten sind. Allerdings gibt es nach wie vor keine Nachrüstpflicht für Bestandsobjekte. Mithin kann es sein, dass nicht alle Wohnungen einer Abrechnungseinheit über einen eigenen Kaltwasserzähler verfügen. In diesem Fall ist es zulässig, die Abrechnung der Kaltwasserkosten nach dem Anteil der Wohnfläche vorzunehmen.

Die Anwendung der sog. Differenzmethode (Zählerstände berücksichtigen und den Rest der Kosten nach anteiliger Fläche verteilen) ist unzulässig. Sie führt regelmäßig zu Benachteiligungen einzelner Nutzer.

Ist eine Umlage der Kaltwasserkosten nach Verbrauch mietvertraglich vereinbart und rechnet der Vermieter dennoch nach anteiliger Wohnfläche ab, können weitergehende Ansprüche bestehen. Das jedoch ist im Einzelfall zu prüfen. ■

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.



Schönheitsreparaturen, Kostenteilung

Leitsätze:

a) An die Stelle einer nach § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksamen Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei einer ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert beziehungsweise renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung tritt nach § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.

b) Die hiernach den Vermieter treffende Instandhaltungslast – vorliegend die Ausführung von Schönheitsreparaturen – bestimmt sich nach dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand; dies kann auch der unrenovierte beziehungsweise renovierungsbedürftige Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Überlassung sein. Bei einer wesentlichen Verschlechterung des anfänglichen Dekorationszustandes kommt ein Instandhaltungsanspruch des Mieters in Betracht. Da die (Wieder-) Herstellung dieses ursprünglichen Dekorationszustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt. Mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann der Mieter eine solche Renovierung

verlangen, muss sich aber wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem – in der Regel hälftigem – Umfang an den erforderlichen Kosten beteiligen.

BGH, Urteil vom 08.07.2020 – VIII ZR 163/18



Schönheitsreparaturen, Zurückbehaltungsrecht

Leitsatz d. Red.:

Die Pflicht zur Kostenbeteiligung des Mieters bei unrenoviert beziehungsweise renovierungsbedürftig überlassener Wohnung kann der auf Durchführung von Schönheitsreparaturen in Anspruch genommene Vermieter diesem nach Art eines Zurückbehaltungsrechts (§ 273 Abs. 1 BGB) entgegenhalten. Der Mieter kann – insbesondere zur Vermeidung eines teilweisen Unterliegens – im Klageverfahren seiner Kostenbeteiligungspflicht dadurch Rechnung tragen, dass er die Vornahme der Schönheitsreparaturen nur Zug um Zug gegen Zahlung seines Kostenbeitrags verlangt.

BGH, Urteil vom 08.07.2020 – VIII ZR 270/18



Kündigung, Widerspruch

Leitsatz:

Der nach Widerspruch gegen eine ordentliche Kündigung unter den Voraussetzungen des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB gegebene Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses ist nach § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Dabei ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter die außerordentliche Kündigung erklärt hat; es genügt, wenn dem Vermieter bei Zugang der ordentlichen Kündigung (auch) ein Recht zur fristlosen Kündigung zusteht. Eine fristgerechte Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ändert an dem Ausschluss des Fortsetzungsanspruchs des Mieters nichts, da sie einer ausgesprochenen außerordentlichen Kündigung im Wege der gesetzlichen Fiktion lediglich rückwirkend deren Gestaltungswirkung nimmt, nicht aber dazu führt, dass ein Grund für die fristlose Kündigung von vornherein nicht bestand.

Für eine teleologische Reduktion von § 574 Abs. 1 BGB dahin, dass das Widerspruchsrecht des Mieters mit fristgerechter Schonfristzahlung neu entsteht oder wiederauflebt, ist kein Raum, da es an einer hierfür notwendigen planwidrigen Unvollständigkeit des Gesetzes – verdeckten Regelungslücke – fehlt.

BGH, Urteil vom 01.07.2020 – VIII ZR 323/18





Modernisierung, Mieterhöhung

Leitsätze:

a) Eine Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB, die auf mehrere tatsächlich trennbare Baumaßnahmen gestützt wird, ist gemäß § 139 BGB nicht insgesamt nichtig, wenn sie im Hinblick auf einzelne Baumaßnahmen unzureichend begründet oder erläutert und deshalb gemäß § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB insoweit unwirksam ist. Vielmehr hat eine solche Mieterhöhungserklärung hinsichtlich des wirksam erklärten Teils nach Maßgabe des § 139 BGB Bestand, wenn sie sich – wie regelmäßig – in Bezug auf die einzelnen baulichen Maßnahmen in selbständige Rechtsgeschäfte trennen lässt und – wie ebenfalls regelmäßig – davon auszugehen ist, dass die Gültigkeit wenigstens des wirksam erklärten Teils der Mieterhöhung dem – infolge der Einseitigkeit des Rechtsgeschäfts allein maßgeblichen – hypothetischen Willen des Vermieters bei Abgabe der Erklärung entspricht.

b) Der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung gebietet es, nicht nur in der Fallgestaltung, dass der Vermieter sich durch die Modernisierung bereits „fällige“ Instandsetzungsmaßnahmen erspart oder solche anlässlich der Modernisierung miterledigt werden, nach § 559 Abs. 2 BGB einen Abzug des Instandhaltungsanteils von den aufgewendeten Kosten vorzunehmen, sondern auch bei der modernisierenden Erneue-

rung von Bauteilen und Einrichtungen, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind (hier: Austausch von etwa 60 Jahre alten Türen und Fenstern sowie einer ebenso alten Briefkastenanlage).

BGH, Versäumnisurteil vom 17.06.2020 – VIII ZR 81/19



Gewerberaummiete, Betriebskosten

Leitsätze:

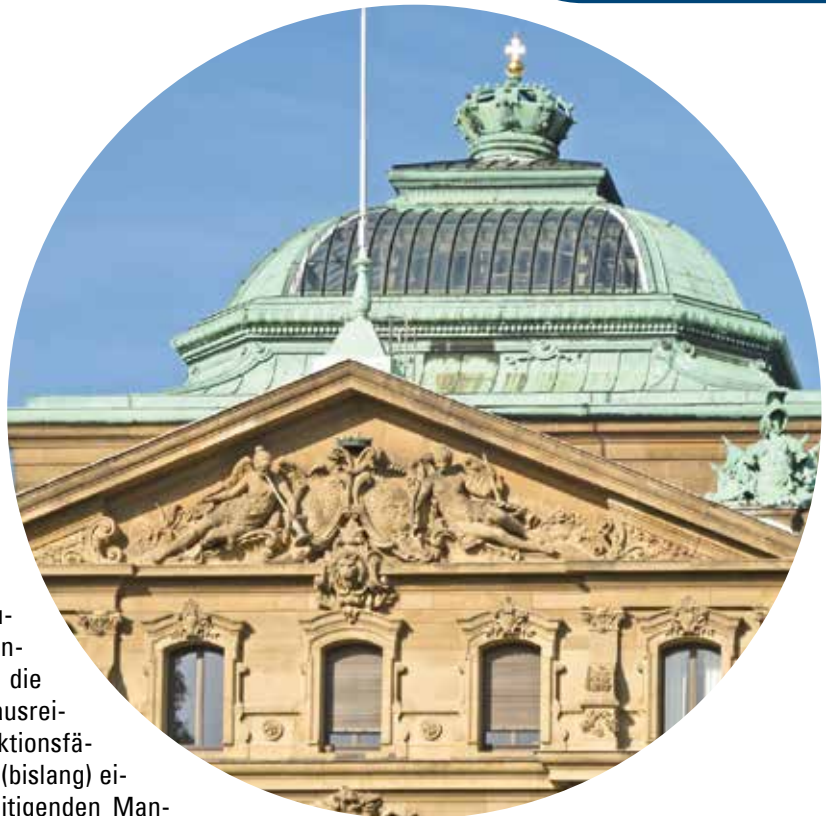
a) Wie jede schuldrechtliche Vereinbarung muss diejenige über eine Betriebskostenumlage bestimmt oder zumindest bestimmbar sein, um wirksam zu sein. Weitergehende Anforderungen an die Transparenz einer individualvertraglichen Betriebskostenvereinbarung bestehen hingegen anders als bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht.

b) Der in einem Gewerberaummietvertrag verwendete Begriff „Betriebskosten“ erfasst dann, wenn sich kein übereinstimmendes abweichendes Begriffsverständnis der Vertragsparteien feststellen lässt, auch ohne weitere Erläuterungen alle zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in die gesetzliche Definition nach § 556 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB in Verbindung mit § 2 BetrKV einbezogenen Kostenarten.

c) Einer einzelvertraglichen Vereinbarung, wonach der Mieter sämtliche Betriebskosten zu tragen hat, fehlt es im Bereich der Gewerberaummieta nicht an der für eine Vertragsauslegung erforderlichen Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit.

d) Eine solche Regelung erfasst auch dann alle von der Betriebskostenverordnung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aufgelisteten Kostenarten, wenn sich ihr eine mit „insbesondere“ eingeleitete Aufzählung einzelner Kostenarten aus dem Katalog anschließt.

BGH, Urteil vom 08.04.2020 – XII ZR 120/18



„Fräulein“ als Beleidigung?

Mieterin forderte von betagten Vermietern Unterlassung



Über Jahrhunderte war die Bezeichnung üblich. Doch heute spricht kaum jemand unverheiratete Frauen als „Fräulein“ an. Eine Frau in Frankfurt, die von ihren älteren Vermietern regelmäßig so bezeichnet worden war, machte einen Unterlassungsanspruch geltend. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern

der LBS war sie jedoch damit vor dem Kadi nicht erfolgreich. Sowohl auf dem Putzplan als auch auf sonstigen Schreiben stand vor

dem Namen der Zusatz „Frl.“. Die Vermieter sollten sich verpflichten, das einzustellen, so die Mieterin. Ansonsten sei bei Zuwiderhandlungen ein Ordnungsgeld von 1.500 Euro zu verhängen.

Amtsgericht Frankfurt/Main – Aktenzeichen 29 C 1220/19

Der Fall: Eine Mieterin und ihr im selben Haus lebendes, be-

tagtes Vermieter-Ehepaar (knapp über bzw. unter 90 Jahre alt) wurden sich nicht darüber einig, wie die Mieterin anzusprechen bzw. anzuschreiben sei. Die Betroffene fühlte sich durch den heute unüblichen Wortgebrauch beleidigt.

Das Urteil: „In der konkreten Verwendung des Zusatzes ‚Frl./Fräulein‘ in Bezug auf die Klägerin ist keine Beleidigung zu sehen“, entschied das zuständige Amtsgericht. Zwar sei der Begriff 1972 aus öffentlichen Registern gestrichen worden, doch eine juristisch feststellbare Ehrverletzung liege nicht vor. Schließlich sei in Deutschland erst vor einigen Jahren eine moderne Frauenzeitschrift mit dem Titel „Fräulein“ erschienen. Zudem müsse man berücksichtigen, dass es sich bei den Vermietern um hochbetagte Menschen handle, die einen anderen Wortschatz pflegten.



Es war manches nicht in Ordnung in einer vermieteten Wohnung – insbesondere nicht im Sanitärbereich. Die Badewanne entsprach nicht einmal der mittleren Güteklasse, das Schlafzimmerfenster konnte nur mit erheblichem Kraftaufwand geöffnet und geschlossen werden, das Badezimmer war nicht ange-

messen gefliest, eine Seifenschale war scharfkantig abgebrochen und stellte deswegen eine Verletzungsgefahr dar. Die Mieterin weigerte sich, die volle Miete zu bezahlen. Das angerufene Gericht entschied laut Infodienst Recht und Steuern der LBS, dieses Ausmaß an Störungen rechtfertigte eine 25-prozentige

Bad in schlechtem Zustand

Mietminderung um 25 Prozent für eine Wohnung

Mietminderung. Zwar sei das Badezimmer nur noch mit Einschränkungen zu benutzen, aber die übrige Wohnung befinde sich weitgehend in einem ordnungsgemäßen Zustand.

Amtsgericht Gelsenkirchen – Aktenzeichen 428 C 498/15

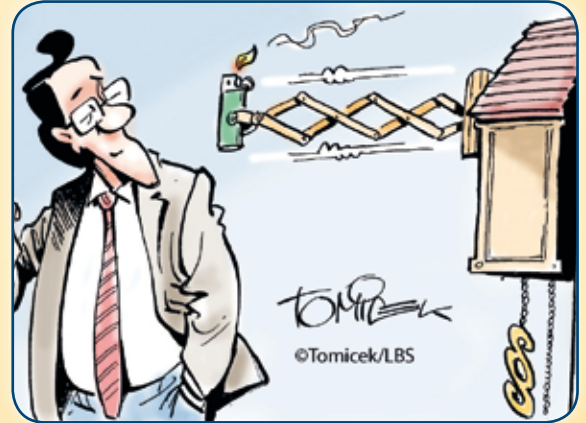
Streit um das Rauchen

Gericht fand eine Lösung für die beiden Parteien

Wenn in einer Wohnanlage Raucher und Nichtraucher aufeinandertreffen, dann kommt es immer wieder zum Streit. Die einen fühlen sich durch den Qualm von Terrassen und Balkonen gestört, die anderen verweisen auf die ungestörte Nutzung ihrer Wohnung, wozu auch das Rauchen im Freien gehöre. Manchmal muss die Rechtsprechung ganz schön kreativ sein, um eine Lösung zu finden, die die Interessen beider Seiten berücksichtigt. In Nordrhein-Westfalen teilte ein

Gericht nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS den Tag in Drei-Stunden-Abschnitten, während derer auf den Terrassen abwechselnd geraucht bzw. nicht geraucht werden durfte. So war das Qualmen unter anderem zwischen 3 und 6 Uhr sowie zwischen 9 und 12 Uhr erlaubt. Das komme den Interessen aller Parteien entgegen, befand die Justiz.

*Landgericht Dortmund –
Aktenzeichen 1 S 451/15*



*Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS*



Lange Beziehung

Einmaliger Zahlungsverzug des Mieters rechtfertigt keine Kündigung

Es sollte tunlichst nicht vorkommen, dass der Mieter seinem Vermieter den monatlich fälligen Mietzins schuldig bleibt – auch nicht um wenige Tage. Die Verträge sind einzuhalten und der Betrag muss zum vereinbarten Zeitpunkt auf dem Konto der Eigentümer eintreffen. Doch im Falle eines einmaligen Verzuges nach langer vertraglicher Beziehung darf der Vermieter laut Infodienst Recht und Steuern der LBS noch nicht die Kündigung als schärfstes Schwert ziehen.

*Amtsgericht Rheine –
Aktenzeichen 10 C 234/18*

Der Fall: Nach 14-jähriger Vertragslaufzeit kam es in einem Mietverhältnis erstmals zu einer Verzögerung bei der Bezahlung der Miete für zwei Monate nacheinander. Der Eigentümer sprach daraufhin eine ordentliche Kündigung aus. Fünf Tage später traf die fehlende Summe auf seinem Konto ein, was ihn aber trotzdem nicht von seinen Kündigungsabsichten abhielt.

Das Urteil: Ein berechtigtes Interesse eines Vermieters an einer Kündigung bestehe unter anderem dann, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft

nicht unerheblich verletzt habe, stellte das Amtsgericht fest. An letzterem fehle es aber bei näherer Betrachtung des Falles. Das lange Vertragsverhältnis mit stets fristgemäßen Überweisungen und die unverzügliche Nachzahlung sprächen für den Mieter.

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.

Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin



Modernisierung, Ankündigung

Leitsatz:

Eine weit verfrüht ausgesprochene Modernisierungsankündigung ist rechtsmissbräuchlich. Der Vermieter kann aus ihr keine Duldungsansprüche gegenüber dem Mieter herleiten (hier: Ankündigung 16 Monate vor Beginn der am Mietobjekt beabsichtigten Maßnahmen).

LG Berlin, Beschluss vom 01.09.2020 – 67 S 108/20, zitiert nach juris



Kündigung, Gebrauchsüberlassung

Leitsatz:

Es ist bislang höchstrichterlich ungeklärt, ob ein Mieter „unbefugt“ i.S.d. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB handelt, wenn er den gesamten von ihm gemieteten Wohnraum einem – zuvor mit Kenntnis des Vermieters – in die Mietsache aufgenommenen Familienmitglied überlässt, ebenso, ob eine etwaig in der vollständigen Gebrauchsüberlassung an das Familienmitglied liegende Pflichtverletzung mangels hinreichend ins Gewicht fallender wirtschaftlicher oder sonstiger Nachteile des

Vermieters überhaupt geeignet wäre, dessen Rechte in dem von § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB geforderten „erheblichen Maße“ zu verletzen.

LG Berlin, Beschluss vom 28.07.2020 – 67 S 299/19, zitiert nach juris



Mietendeckel, Gesetzgebungskompetenz

Leitsatz:

1. Das in § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) geregelte Verbot erfasst bei verfassungskonformer Anwendung der Regelung im konkreten Einzelvertragsverhältnis nicht den zivilrechtlichen Anspruch des Vermieters auf Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete aus § 558 Abs. 1 BGB („enges Verbot“).

2. Ob und unter welchen Voraussetzungen § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG die Durchsetzbarkeit des aus der bewirkten Vertragsänderung resultierenden Zahlungsanspruchs hindert, ist damit nicht entschieden; der Vermieter kann die Vertragsänderung während der Geltungsdauer des MietenWoG vornehmen und sich die Zahlung des Erhöhungsbetrages (gegebenenfalls) für die Zeit danach (bereits jetzt) versprechen lassen (für die Neuvermietung für den



Fall einer Teil-/Verfassungswidrigkeit des Gesetzes), ohne dass damit das (landes-)gesetzgeberische Ziel verfehlt würde.

3. Nach Ausklammerung des Kompetenztitels „Wohnungswesen“ aus dem Katalog der konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeiten des Bundes (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG aF) kann sich aus der sachnäheren Perspektive des Landesgesetzgebers auf den lokalen Wohnungsmarkt nach Art. 70 Abs. 1 GG eine Landeskompetenz für öffentlich-rechtliche Bußgeldregelungen (auch) zur Durchsetzung im Wohnraummietrecht des BGB geregelter Tatbestände zur Begrenzung des Mietanstiegs ergeben (§§ 556g Abs. 1, 558 Abs. 6, 559 Abs. 6 BGB).

4. Die Frage der Reichweite des Verbotstatbestandes in § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG ist von grundsätzlicher Bedeutung, denn sie stellt sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen (in Berlin in potenziell knapp 1,5 Mio. Mietverhältnissen); die Revision ist daher zuzulassen.

LG Berlin, Urteil vom 15.07.2020 – 65 S 76/20, zitiert nach juris

Mieterhöhung, Vorbehalt

Leitsatz:

1. Leistet der Mieter nach Zugang eines auf § 558 BGB gestützten Mieterhöhungsverlangens die erhöhte Miete „unter Vorbehalt“, liegt darin regelmäßig keine konkludente Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung.

2. Das Gesetz über den „Mietendeckel“ (MietenWoG Bln) hat nach seinem Sinn und Zweck auf die gerichtliche Entscheidung über ein vor dem Stichtag des 18. Juni 2019 ausgebrachtes Mieterhöhungsverlangen keine Auswirkungen.

LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2020 – 64 S 95/20, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Baualtersklasse

Leitsatz:

1. Für die Einordnung einer Wohnung in eine jüngere Baualtersklasse reichen einzelne Modernisierungsmaßnahmen nicht aus; die Wohnung muss durch die Modernisierung vielmehr den baulichen Standard einer Neubauwohnung erhalten haben.

2. Nicht jede (erstmalige) Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnräume führt dazu, dass die Räumlichkeiten der Baualtersklasse zugeordnet werden, die durch die Bezugsmöglichkeit der früheren Gewerberäume als Wohnräume markiert wird.

LG Berlin, Urteil vom 24.06.2020 – 65 S 149/19, zitiert nach juris

Kündigung, Modernisierung

Leitsatz:

Eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ist gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB grundsätzlich gerechtfertigt, wenn der Mieter die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen verweigert, obwohl er rechtskräftig zu deren Duldung verpflichtet ist.

LG Berlin, Urteil vom 28.05.2020 – 67 S 21/20

Mietendeckel, Verfassungsgemäßheit I

Leitsatz:

1. Die in Art. 1 § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln landesrechtlich angeordnete Mietpreisbegrenzung ist – zur Überzeugung der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin – verfassungswidrig.

2. Art. 1 § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln wäre im Falle seiner Verfassungsgemäßheit im Zivilprozess zu beachten. Zustimmungsklagen im zeitlichen Anwendungsbereich von Art. 1 § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln wären abzuweisen.

3. Ein nach dem 18. Juni 2019 zugegangenes Mieterhöhungsverlangen unterfiele im Falle der Verfassungsgemäßheit des MietenWoG Bln dem in Art. 1 § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln angeordneten „Mietestopp“ auch dann zur Gänze, wenn der Vermieter die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses bereits ab

einem Zeitpunkt verlangt, der noch vor dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln am 23. Februar 2020 liegt.

LG Berlin, Beschluss vom 06.08.2020 – 67 S 109/20, zitiert nach juris



Mietendeckel, Verfassungsgemäßheit II

Leitsatz:

1. § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln begegnet keinen durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken.

2. Seitdem Inkrafttreten am 23. Februar 2020 ist § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln als gesetzliches Verbot im Sinne von § 134 BGB zu beachten. Im Umfang eines Verstoßes tritt die Nichtigkeit der Vereinbarung zur Miethöhe ein. Eine Klage, mit der (erst) die Zustimmung zu einer verbotenen Miethöhe verlangt wird, ist unbegründet.

3. Ist nach dem 23. Februar 2020 gerichtlich über die Zustimmung zur Mieterhöhung zu entscheiden, so ist der Anspruch inhaltlich ab dem 1. März 2020 nach §§ 3 Abs. 1 MietenWoG Bln, 134 BGB auf den am Stichtag 18. Juni 2019 maßgeblichen Betrag begrenzt. Für die Höhe der vorher fällig gewordenen Monatsmieten gelten (ohne Anwendung von § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln) die bis zum 23. Februar 2020 maßgeblichen Vorschriften.

LG Berlin, Urteil vom 31.07.2020 – 66 S 95/20, zitiert nach juris

„Zusammen sind wir Park

Eine Initiative für Respekt und Wertschätzung im Berliner Stadtgrün



Berlin ist eine grüne Stadt. Kaum eine andere europäische Metropole weist so viele Grünflächen, Park- und Gartenanlagen, Stadtplätze und Grünzüge auf. Öffentliche Grünflächen nehmen 12,2 Prozent des Stadtgebietes ein. Insgesamt sind 10.675 Hektar öffentliche Grünflächen ein Garant für internationales Ansehen und hohe Lebensqualität. Die Vielfalt der Gestaltung der ca. 2.500 öffentlichen Grünanlagen prägt das Stadtbild. Sie bieten Touristen gute Erholungsmöglichkeiten und sind Beitrag für Qualität und Attraktivität von Berlin als Lebens-, Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstandort. Wichtig, das Berliner Stadtgrün zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hat es sich zur besonderen Aufgabe gemacht den bewussten und nachhaltigen Umgang mit der Natur zu fördern. So hat die Senatorin für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Regine Gün-

ther, am 2. September 2020 die Initiative für Respekt und Wertschätzung im Berliner Stadtgrün gestartet. Unter dem Motto „Zusammen sind wir Park“ zielt die Initiative auf einen rücksichtsvollen Umgang mit dem Stadtgrün und ein gutes Miteinander in Parks und Grünflächen ab.

Die Initiative setzt auf einen Dialog mit den unterschiedlichen Nutzern der Grünflächen. Es geht darum, Konflikte zu benennen, Regeln zu kommunizieren und Engagement zu fördern. Dabei stehen die fünf Themen Müll, Vandalismus, Rücksichtnahme von Radfahrenden, Lärm/Partys und Hunde im Mittelpunkt. Sie setzt auf die Eigenverantwortung und auf Verhaltensänderungen der Nutzer. Bestehende Regeln sollen wiederbelebt, diskutiert und neu verabredet werden.

Jeder kann seinen Teil beitragen. Die Initiative schafft die Möglichkeit des Austausches zwischen Politik, Organisationen und Bürgern.

So kann zusammen an Problemfeldern, Richtlinien Projekten und Ideen gearbeitet werden.

In diesem und im nächsten Jahr wird die Initiative eine Vielzahl von Dialogangeboten machen. Diese richten sich nicht nur an diejenigen, die andere durch ihr Verhalten beeinträchtigen, sondern positives Verhalten soll bestärkt werden. Zu den Dialogformaten zählen Videoclips von „Parkfluencern“, die das Engagement von Bürgern zeigen, Werkstattgespräche und ein dezentraler Park-Tag im nächsten Sommer. Als Ergebnis des Dialogprozesses wird ein Booklet erstellt, mit Regeln für ein gutes Miteinander und den respektvollen Umgang mit dem Stadtgrün.

Im Zusammenhang mit dem Start der Initiative „Zusammen sind wir Park“ sind alle Berliner aufgerufen, Ihren grünen Lieblingsort in Berlin zu präsentieren. Wo lässt es sich am besten im Grünen entspannen? Wo führen die schönsten Laufrunden durchs Grüne? Wo kann man dem Großstadttreiben am besten entkommen? Machen Sie ein Foto, und teilen Sie es auf Facebook, Instagram oder Twitter mit dem Hashtag #meingruenesberlin. So werden Sie als Grünliebhaber Teil der Kampagne!

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bietet auch die Möglichkeit, einen Newsletter zu abonnieren.

Kontakt:

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Geschäftsstelle Charta für das Berliner Stadtgrün, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin, Mail: Charta-Stadtgruen@SenUVK.berlin.de.



Wohnungsbau in Berlin

Neubauprojekte der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen

Auf schriftliche Anfrage des Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP) hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Zahlen zum Wohnungsbau der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen veröffentlicht.

Wie viele Bauanträge haben die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen in den Jahren 2017, 2018, 2019 und im ersten Halbjahr 2020 in Berlin gestellt?

	2017	2018	2019	2020
degewo	9	5	11	2
GESOBAU	7	4	5	0
Gewobag	6	3	17	1
HOWOGE	4	3	5	0
Stadt und Land	5	1	2	2
WBM	2	5	7	4

Im 1. Halbjahr 2020 (Stand: 30.6.2020) waren Bauanträge für Projekte in Tempelhof-Schöneberg (degewo, Stadt und Land), Neukölln (degewo), Charlottenburg-Wilmersdorf (Gewobag), Marzahn-Hellersdorf (Stadt und Land) sowie Pankow und Spandau (jeweils WBM) gestellt worden.

Wie viele Förderanträge haben die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen in den Jahren 2017, 2018, 2019 und im ersten Halbjahr 2020 in Berlin gestellt?

	2017	2018	2019	2020	Summe
degewo	6	9	4	1	20
GESOBAU	4	5	5	4	18
Gewobag	5	1	2	5	13
HOWOGE	7	5	7	5	24
Stadt und Land	4	4	3	2	13
WBM	2	2	4	0	8

Im Zeitraum 2017 bis zum 1. Halbjahr 2020 stellten die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften insgesamt 96 Anträge im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung.

Wie viele kommunale Wohnungen wurden in den Jahren 2017, 2018, 2019 und im ersten Halbjahr 2020 in Berlin fertiggestellt?

Insgesamt wurden in dem hier in Rede stehenden Zeitraum 12.474 Wohnungen fertiggestellt (Stand: 30.6.2020).

2017	3.011
2018	3.279
2019	4.026
2020	2.158

degewo	2.740
GESOBAU	1.632
Gewobag	1.370
HOWOGE	2.981
Stadt und Land	2.532
WBM	1.228

Die meisten Wohnungen wurden in Lichtenberg (2.754), Treptow-Köpenick (2.476) und Marzahn-Hellersdorf (2.392) fertiggestellt. Im Reinickendorf (121) und Tempelhof-Schöneberg (286) waren es vergleichsweise wenige Wohnungen. In Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf bauten die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen überhaupt keine neuen Wohnungen.

Ausflugstipp:

Parchim und der Wockersee

Parchim, die Kreisstadt des Landkreises Ludwigslust-Parchim, liegt etwa 40 km südöstlich von Schwerin in Mecklenburg-Vorpommern.



Die Mecklenburgische Seenplatte schließt sich im Süden des Landkreises an. Nördlich von Parchim liegt die Sternberger Seenlandschaft. Direkt im Nordosten der Stadt grenzt der ca. 60 ha große Wockersee an. Durch Parchim fließt der Fluß Elde, der sich im Stadtgebiet aufteilt und mehrere Inseln bildet. Diese großartige Fluß- und Seenlandschaft stellt einen hohen Freizeitwert für Sportler und Naturliebhaber dar. Der Wockersee dient als Naherholungsgebiet für die Stadtbewohner. Lediglich das Südufer und ein Teil des West-

ufers wurden aufgrund der Stadtlage bebaut. Ansonsten ist der See von Wäldern und Wiesen umgeben. Südlich des Stadtgebietes befindet sich das „Slater Moor“. Es handelt sich um einen kleinen Moorsee, der Fischarten wie Brassen, Hechten und Karauschen einen naturbelassenen Lebensraum bietet. Als Landschaftsschutzgebiet sind das Slater Moor und die angrenzenden Feuchtgebiete auch Brutgebiete für seltene Vogelarten, wie Kornweihe, Bekassine, den Großen Brachvogel und die Moorente.

Stark gefährdete Vogelarten, wie der Schelladler und die Schwarzkopfmöve sind hier noch beheimatet.

Rund um das Slater Moor und um den Wockersee gibt es zahlreiche Wanderwege, die durch die Naturschutzgebiete führen. Hervorzuheben ist der Rundweg um den Wockersee. Er beginnt in Parchim am Parkplatz Burgdamm und führt direkt am See entlang. Mit etwas Glück lässt sich ein Teil der vielfältigen Vogelwelt hier beobachten. Die Route verläuft über 6,6 km am Seeufer entlang und dauert etwa zwei Stunden. Sie führt zum Ausgangspunkt Burgdamm wieder zurück.

Vom Burgdamm zur historischen Innenstadt sind es nur einige Minuten zu Fuß. Parchim ist eine der ältesten Städte Mecklenburgs und wird beherrscht von den beiden großen Kirchen St. Georgen und St. Marien. Die Kirchen und das historische Rathaus sind bedeutende Zeugnisse nordeuropäischer Backsteinarchitektur. Die Pfarrkirche St. Marien ist das älteste Bauwerk in Parchim. Zu seiner wertvollen Innenausstattung zählen die Tauffünfte aus dem Jahr 1365 sowie der geschnitzte Flügelaltar um 1500.

Nicht weit von der Marienkirche am Neuen Markt trifft man auf die St. Georgenkirche am Alten Markt, wo sich auch das Rathaus befindet. St. Georgen ist eine Hallenkirche, deren Bau um 1289 begonnen wurde. Im Inneren befinden sich noch Reste von mittelalterlichen Wandmalereien. Bemerkenswert ist das achteckige steinerne Taufbecken von 1619 sowie eine Kanzel aus dem Jahr 1580 und das Ratsgestühl, das 1608 gefertigt wurde.

Das am Alten Markt liegende Rathaus ist ebenfalls ein Backsteinbau, der ursprünglich aus dem 14. Jahrhundert stammte. 1818 wurde das Gebäude grundlegend umgebaut, um dort das Mecklenburgische Oberappellationsgericht unterzubringen. Die gotische Architektur wurde jedoch überwiegend beibehalten.

Parchim verfügt über zahlreiche Einzeldenkmale, die sich überwiegend in der Altstadt, der Neustadt und der Regimentsvorstadt befinden. Etwa



*Bilder
(von links
nach rechts):
Parchim-Panorama
Elde-System
Schwarzkopfmöven
Großer Brachvogel
ehem. Fischhaus
an der Wocker
Mittelalterfund*



470 Gebäude in Parchim stehen unter Denkmalschutz. Es handelt sich meist um Wohnhäuser, Kirchen und Einzeldenkmale.

Hervorzuheben sind die zahlreichen Fachwerkhäuser, die das Stadtbild prägen. Die ältesten, noch erhaltenen Fachwerkbauten stammen aus dem 16. Jahrhundert. Reichtum brachte der Handel mit Hopfen für die Stadt. Die Häuser waren überwiegend mit Holz und Stroh erbaut und begünstigten Stadtbrände.

Der große Brand von 1586 vernichtete die gesamte Altstadt. Die danach entstandenen Bauten des 16. und 17. Jahrhunderts sind teilweise heute noch vorhanden. Das Fachwerkhaus in der Mittelstraße 12 verfügte über ein breites noch erkennbares Tor im Hausgiebel. Wagen konnten dort einfahren und im Inneren der etwa 4,50 m hohen Diele entladen werden. Hierzu bediente man sich eines Lastenaufzuges. Die Waren konnten

auf einem sehr hohen Speicherboden gelagert werden.

Weitere bedeutende Fachwerkbauten sind das Haus am Alten Markt 2 aus dem Jahr 1618 und das Zinnhaus von 1612 in der Langen Straße 24, das wegen des Ständerwerkes und der schönen Fassadengliederung bekannt ist.

Unmittelbar um den Alten Markt gruppieren sich weitere sehenswerte Fachwerkhäuser, die in den letzten Jahren renoviert wurden.

Von der mittelalterlichen Stadtbefestigung sind nur Teile der Wallanlage noch vorhanden. Die mittelalterlichen Stadttore wurden im 19. Jahrhundert abgetragen.

Parchim kann auch über die Müritz-Elde-Wasserstraße erreicht werden. Die Stadt verfügt über einen Wasserwanderrastplatz, sodass die Stadt auch von Bootsfreunden besucht werden kann.

Die Einwohnerzahl liegt seit 2010 konstant bei etwa 18.000 Einwohnern. Die Stadt verfügt über ein Landestheater sowie mehrere kulturelle Einrichtungen. Interessant ist die Stadt für Familien mit Kindern wegen des hohen Freizeitwertes. Schulen für alle Abschlüsse sind vorhanden. Zu erreichen ist Parchim vom Berliner Hauptbahnhof mit dem Zug in 1 Stunde und 47 Minuten. Es gibt täglich achtzehn Verbindungen auf dieser Strecke.

G.R.



*Kaiserliches Postamt
St. Georgen-Kirche
St. Marien-Kirche
Zinnhaus*



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!