



Berliner Mietendeckel Einführung der Mietobergrenzen

Berechnung und Durchsetzung

Seite 4

Urteile zum Mietendeckel

S. 10

Zur Kündigungssperre bei Eigenbedarf

S. 18

Lautstarke Nachbarn

S. 20

Ausflugstipp: Das Boitzenburger Land

S. 22

**Eilantrag zum
Mietendeckel abgelehnt**

Seite 9



2 Editorial

3 Internes

4 Berliner Mietendeckel

Die Einführung der
Mietobergrenzen

9 Eilantrag abgelehnt

Bundesverfassungsgericht:
Keine vorläufige Aussetzung
des MietenWoG

10 Urteile zum Mietendeckel

12 Verfassungsgerichte und BGH zum Mietendeckel

13 Berliner Rechtsprechung

Urteile u.a. zu: Vorkaufsrecht –
Vergleichswohnung – Minderung

14 Aktuelles aus Berlin

Milieuschutz verlängert – Wohn-
hochhaus an der Frankfurter Allee –
Immobilienmarkt

16 Impressum/Buchtipps

Was tun, wenn jemand stirbt? –
Patientenverfügung

17 Fragen und Antworten

Nebenkostenabrechnung –
Möbliertes Zimmer –
Lärmprotokoll

18 Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben:
BGH zur Kündigungssperre
bei Eigenbedarf

20 Miete und Mietrecht

Lautstarke Nachbarn –
Hunde ohne Leine

22 Ausflugstipp

Boitzenburger Land



*Liebe Mitglieder des Mieterschutzbundes Berlin,
liebe Leserinnen des MIETERSCHUTZ,*

An der Mietdeckelfront gibt es zurzeit noch nichts Neues. Weitere grundlegende Entscheidungen der Berliner Gerichte liegen nicht vor. Die hiesigen Verfassungsrichter arbeiten und denken noch. Offensichtlich wartet man auf eine Entscheidung aus Karlsruhe und will sich zum jetzigen Zeitpunkt hier in Berlin noch nicht festlegen. Man stelle sich vor, es gebe gegensätzliche Entscheidungen. So könnte die Berliner CDU als Klägerpartei hier in Berlin mit ihrer Verfassungsbeschwerde durchdringen und in Karlsruhe als Bundes CDU, vertreten durch die CDU-Fraktion im Bundestag, scheitern.

Man kann sich daher einem anderen aktuellen Thema zuwenden - nämlich der Pandemie. Die Zahlen steigen und beinahe täglich spürt man, dass ein neuerlicher Lockdown vor der Tür steht. Ich kann daher nur darum bitten und an die Vernunft appellieren, nehmen Sie die Situation ernst. Nach wie vor lässt sich ein weiteres Ausbreiten durch einfache Mittel verhindern. Die sind zum Beispiel aus gegebenem Anlass Masken tragen, den gebotenen Abstand wahren und trotz der herbstlichen Witterung, wobei man das Gefühl hat, der Herbst ist in diesem Jahr ausgeblieben, sollte man das Belüften der Räumlichkeiten nicht vergessen. Da die Verbreitungswege hinreichend bekannt sind, kann auch jeder einzelne etwas gegen die weitere Ausbreitung tun. Gerade die jetzige Situation hat uns gezeigt, wie hilflos der Mensch in seiner Umgebung ist, wenn die industriellen Errungenschaften quasi nebensächlich werden, weil eine Lösung damit nicht verbunden ist. Es ist schon ein merkwürdiges Gefühl, wenn der Mensch auf diese Art und Weise seine Grenzen aufgezeigt bekommt. Durch die Folgen der Pandemie ist man völlig unerwartet genötigt, sich mit den Kernfragen des Lebens, nämlich mit der Beachtung der Nachhaltigkeit bei Verbrauch der Ressourcen und den industriellen Produktionsabläufen im Zusammenhang mit der Lebensmittelaufbereitung und natürlich mit dem Klimaschutz, zu befassen. Ich weiß was Sie sagen oder denken, jetzt kommt schon wieder einer

mit dem Thema Klimaschutz, aber man hat schon seinerzeit die Gegner der Atomenergie nicht ernst genommen und unsere heutige Generation hat nun das Problem, wohin mit den Resten aus den Atommeilern. Man darf sich heute auch die Fragestellung erlauben, ist denn wirklich die Elektromobilität die Lösung all der Fragen, die wir mit der Abschaffung der Verbrennungsmotoren gelöst wissen wollen? Ich habe so meine Bedenken. Die Frage ist doch, woher können wir all den Grünen Strom beziehen? Aber noch brennender ist die Frage, wie entsorgen wir denn die Autobatterien? Während wir die kleinen Batterien, die wir für den täglichen Bedarf benötigen, sorgfältig als Sondermüll sammeln und entsorgen, werden wir die großen Autobatterien wohl direkt neben den Resten aus den Atommeilern lagern müssen. Solange die Frage der Entsorgung dieser Batterien nicht geklärt ist, und wenn man weiter berücksichtigt, dass die in der Batterie vorhandene Chemie hochgiftig ist, dann ist auch dieser Ansatz, das Klimaproblem über die Elektromobilität zu lösen, nur ein halber Ansatz.

Jetzt aber doch nochmal zum Mietendeckel. Der Markt hat so reagiert, wie zu erwarten war, indem nämlich plötzlich immer weniger Wohnungen angeboten werden. Die Vermieterseite lässt entweder die Wohnungen leer stehen und riskiert wie beim überbezahlten möblierten vermieten lieber eine Geldbuße wegen Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot, statt in Anbetracht der hohen Nachfrage Wohnungen unter Beachtung des Mietendeckels zu vermieten. Ähnliches wird man wohl im Zusammenhang mit einer zwingend gebotenen Mängelbeseitigung bzw. Sanierung oder gar Modernisierung erwarten dürfen. Mangels Renditeerwartung dürfte die Bereitschaft des Vermieters gegen Null gehen. Oder man hält das System durch Steuererleichterungen am Laufen, jedenfalls braucht die Vermieterseite - wie immer wenn es um Rendite geht - eine finanzielle Motivation. Ob das dem Staat in Anbetracht der aktuellen Steuerausfälle überhaupt noch möglich ist, erscheint höchst fraglich. Ich wünsche Ihnen in den anstehenden Herbstwochen geruhige, erholsame und natürliche virusfreie Tage. Und denken Sie im Sinne des Klimaschutzes immer daran, was in Plastik eingepackt ist und dann noch günstig erscheint, lässt nur den Schluss zu, das muss von minderer Qualität sein. Lieber ein Bio-Produkt erwerben, was wiederum ruhig ein wenig teurer sein kann. Das können Sie sich dann mit den erstatteten, weil überzahlten Mieten, ab November locker leisten. Ich kann daher nur anregen, machen Sie Termine und lassen Sie uns gemeinsam rechnen, wenn es nicht doch noch in den nächsten Tagen eine Eil-Entscheidung aus Karlsruhe gibt.

*Herzlichst
Ihr Michael Müller-Degenhardt*

Liebe Mitglieder,

angesichts der aktuellen Corona-Infektionszahlen werden wir zum Schutz unserer Mitglieder, Mitarbeiter und Rechtsberater bedauerlicherweise unsere Präsenzberatung erneut einschränken.

Jedoch: Unsere Filialen sind geöffnet! Unsere Mitarbeiter und Rechtsberater sind für Sie da!

Haben Sie einen Beratungstermin vereinbart, bitten wir darum, diesen möglichst telefonisch wahrzunehmen! Dazu übersenden Sie uns gern die für die Beratung erforderlichen Unterlagen drei Tage vor Ihrem Termin per Mail, per Fax oder per Post an die entsprechende Filiale! Diese Unterlagen liegen beim Telefontermin Ihrem Rechtsberater vor! Die Erfahrungen der letzten Monate zeigen, dass sich viele Angelegenheiten auch so sehr gut besprechen lassen! Die Möglichkeit, Schriftwechsel über den Verein zu führen, besteht natürlich nach wie vor!

Sollte Ihnen die Wahrnehmung der Beratung als Telefontermin nicht möglich sein, besteht auch die Möglichkeit einer Präsenzberatung. Wir bitten um Verständnis, dass wir diese Termine für „Notfälle“ vorbehalten. Sprechen Sie unsere Mitarbeiter an! Derzeit arbeiten wir im Übrigen daran, Ihnen eine Beratung per Videokonferenz anzubieten!

Wir danken für Ihr Verständnis! Bleiben Sie gesund!

Öffnungszeiten an Weihnachten

Auch rund um die Weihnachtstage und den Jahreswechsel sind wir, wenngleich mit eingeschränkten Öffnungszeiten, für Sie da – sowohl mit der persönlichen als auch mit der telefonischen Beratung. Bis zum 23.12.2020 sind wir zu den bekannten Öffnungszeiten für Sie da! An den Weihnachtstagen haben wir wie folgt für Sie geöffnet:

Donnerstag	24.12.2019	geschlossen
Freitag	25.12.2019	Feiertag
Samstag	26.12.2019	Feiertag
Montag	28.12.2019	9.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Dienstag	29.12.2019	9.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Mittwoch	30.12.2020	9.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Donnerstag,	31.12.2020	geschlossen
Freitag	01.01.2021	Feiertag
Samstag	02.01.2021	geschlossen

Ab Montag, den 04.01.2021 findet die Beratung wieder regulär statt. Die vorgenannten Öffnungszeiten gelten für alle Filialen.

Die Telefonsprechstunde findet in obigem Zeitraum ausschließlich an den Tagen statt, an denen die Filialen geöffnet sind.

Berliner Mietendeckel

Einführung der Mietobergrenzen



Nachdem der Berliner Senat viele Jahre sehenden Auges die Verschärfung des Wohnungsmarktes hinnehmen musste, eröffnete sich nach der Föderalismusreform 2006 und der damit in Zusammenhang stehenden Änderung des Grundgesetzes die Chance auf Ebene der Landesgesetzgebung einzugreifen. Seinerzeit hatte man den Kompetenztitel für das „Wohnungswesen“ aus Art. 74 Absatz 1 Nummer 1 GG gestrichen, so dass die Gesetzgebungskompetenz hierfür vom Bund auf die Länder überging.

Diese Chance ergriff das Land Berlin und verabschiedete nach zahlreichen Diskussionen, Stellungnahmen und Gutachten mit den Stimmen der Koalition Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) im Abgeordnetenhaus. Der sogenannte Mietendeckel ist nun seit dem 23. Februar 2020 in Kraft. Er ist (zunächst) auf 5 Jahre befristet und – anders als bei der Mietpreisbremse – sind Verstöße in empfindlicher Höhe bußgeldbewährt.

Ob der Mietendeckel nun ein Erfolgsmodell oder der untaugliche Versuch einer Mietenregulierung ist, wird das Bundesverfassungsgericht – so wird es kolportiert – voraussichtlich im Frühsommer (Ende 2. Quartal) des nächsten Jahres entscheiden. Ob das Land Berlin Gesetzgebungskompetenz hat, ob unverhältnismäßig in Grundrechte der Vermieter eingegriffen wird, ob gegen das Rückwirkungsverbot verstoßen wird, all' diese Fragen

werden die Richter des Bundesverfassungsgerichts zu beurteilen haben. Derweil jedoch besteht – jedenfalls bis zu einer anders lautenden Entscheidung – ein wirksames Gesetz, das umzusetzen ist.

Nachdem seit Inkrafttreten des Mietendeckels bereits ein Mietenstopp bzw. die sogenannte Stichtagsmiete eingeführt worden ist, gelten nun – neun Monate später – in einer zweiten Stufe in Berlin Mietobergrenzen.

Für die Berliner Mieter, deren Wohnraummietverhältnis in den Anwendungsbereich des MietenWoG Bln fällt, stellt sich die Frage, welche Miete ihr Vermieter ab Dezember 2020 beanspruchen darf.

Wir geben Ihnen einen Überblick, wie die Mietobergrenzen berechnet werden und welche rechtlichen und praktischen Möglichkeiten im Falle eines Verstoßes gegen das MietenWoG Bln gegeben sind.

1. Anwendungsbereich

Das MietenWoG Bln ist für den Bereich der Wohnraummiete anzuwenden.

Ausgenommen davon ist allerdings

- Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
- Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
- Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird,
- Wohnraum in einem Wohnheim und
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.

2. Miete nach MietenWoG Bln

Gemäß § 3 Absatz 5 MietenWoG Bln ist unter Miete im Sinne dieser gesetzlichen Regelung die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge, z.B. für Untervermietung oder Möblierung, zu verstehen. Umgehen die Vermieter bei der Mietpreisbremse die gesetzliche Mietpreisbegrenzung noch durch Vereinbarung ergänzender Zuschläge (z.B. für Kellernutzung, Gartenanteil, Küchennutzung), soll das beim Mietendeckel nicht möglich sein. Bis auf die Betriebs- und Heizkosten unterliegen alle anderen einzelnen Mietbestandteile als Gesamtbetrag dem MietenWoG.

3. Überhöhte Miete

Eine überhöhte Miete ist gemäß § 5 Absatz 1 MietenWoG Bln verboten.

Die Miete gilt dann als überhöht, wenn sie die nach den weiteren Vorgaben des MietenWoG Bln zu bestimmende Mietobergrenze um mehr als 20 Prozent überschreitet. Für Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen erhöht sich die Mietobergrenze um 10 Prozent.

Die Berechnung der Mietobergrenze erfolgt anhand der Vorgaben aus den §§ 5 bis 7 MietenWoG Bln. Sie ist nicht an den Berliner Mietspiegel geknüpft sondern das MietenWoG Bln stellt eine eigene Berechnungsgrundlage dar. Eine Mietspiegelabfrage ist mithin nicht erforderlich

und dient allenfalls der Prüfung des § 556d BGB (Mietpreisbremse), woraus sich parallel (weitere) Ansprüche für den Mieter ergeben können.

4. Berechnung der Mietobergrenzen

Für die Berechnung der Mietobergrenze wird in Anlehnung an den Berliner Mietspiegel 2013 (Mieten-niveau 2012) je nach Zeitpunkt der erstmaligen Bezugsfertigkeit und Ausstattung zunächst ein Ausgangswert angenommen. Hinzu gesetzt werden im Weiteren sodann Zu- oder Abschläge.

Gemäß § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln sind folgende Ausgangswerte anzunehmen:

	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro m ² in Euro für Wohnraum in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen	Mietpreis* pro m ² in Euro für Wohnraum in Gebäuden mit weniger als drei Wohnungen
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45	7,095
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00	5,500
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92	4,312
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27	6,897
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22	5,742
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59	5,049
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08	6,688
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62	6,182
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95	6,545
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04	6,644
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13	8,943
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80	10,780

* Hinweis: Da diese Werte die Obergrenzen regeln, darf die dritte Nachkommastelle nicht aufgerundet werden

5. Zu-/Abschläge

Zu den vorstehenden tabellari- schen Obergrenzen werden Zu- und Abschläge berechnet. Diese sind parallel zu prüfen und letzt- lich bei der Berechnung zu be- rücksichtigen.

Wohnlage

Zur Berücksichtigung der Wohnla- ge werden folgende Zu- bzw. Ab- schläge berücksichtigt:

- einfache Wohnlage
Abschlag 0,28 Euro/qm
- mittlere Wohnlage
Abschlag 0,09 Euro/qm
- gute Wohnlage
Zuschlag 0,74 Euro/qm

Die Wohnlagenzuordnung erfolgt durch Rechtsverordnung der Se- natsverwaltung für Stadtentwick- lung und Wohnen. Diese Verord- nung war zum Zeitpunkt des Redak- tionsschlusses noch nicht erlassen. Sie ist für den 22.11.2020 angekün- digt. Derweil kann die Wohnlage anhand des Straßenverzeichnis- ses zum Mietspiegel 2019 bestimmt werden.

Moderne Ausstattung

Für Wohnraum mit moderner Aus- stattung kann sich die Mietober- grenze ebenfalls erhöhen. Der Zu- schlag liegt dann bei 1,00 Euro pro Quadratmeter. Dazu müssen we- nigstens drei der nachfolgenden fünf Merkmale vorliegen:

1. **schwollenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreich- barer Personenaufzug,**
2. **Einbauküche,**
3. **hochwertige Sanitärausstat- tung,**
4. **hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohn- räume,**
5. **Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a).**

Während es bei den Merkmalen zu 1., 2. und 5. einfacher zu beurteilen sein sollte, ob diese gegeben sind oder nicht, lassen die Merkmale zu 3. und 4. einen umfassenderen Be- urteilungsspielraum zu. Insbeson- dere die Voraussetzung der Hoch- wertigkeit kann streitig sein. Kon- kret werden solche unbestimmten Rechtsbegriffe durch die Recht- sprechung ausgefüllt. Zum Mieten- WoG Bln liegen dazu natürlich noch

keine Urteile vor. Da die Formulie- rung dieser Ausstattungsmerkma- le den Vorgaben aus der Orientie- rungshilfe zur Spanneneinordnung zum Berliner Mietspiegel 2019 ent- spricht, wird man wohl auf die ge- richtlichen Entscheidungen hierzu zurückgreifen können.

Ergänzend ist auf die Ausführungs- vorschriften zum Gesetz zur Mie- tenbegrenzung im Wohnungswe- sen in Berlin (AV-MietenWoG Bln) vom 2. April 2020 zu verweisen:

1. Schwollenlos von der Woh- nung und vom Hauseingang er- reichbarer Personenaufzug

Der Personenaufzug muss von der Wohnung und vom Hausein- gang schwollenlos erreichbar sein, wobei Barrieren von maxi- mal 2 cm Höhe zulässig sind. Es kann auch mehr als eine Barriere geben; jede darf dabei nur maxi- mal 2 cm hoch sein und die Bar- rieren dürfen nicht direkt hinter- einanderliegen. Als Kriterium für das Merkmal gilt, dass keine un- überwindlichen Barrieren für ei- nen Rollstuhl bzw. Rollator vor- handen sind.

2. Einbauküche

Eine Einbauküche beinhaltet Ober- und Unterschränke, Herd oder Kochfeld und Backofen, Dunstabzugshaube und Spüle.

3. Hochwertige Sanitär- ausstattung

Die Sanitärausstattung in Bad und WC (Badewanne, Dusche und Waschbecken einschließ- lich Armaturen, Toilette) muss hochwertig sein. Hochwertig bezieht sich auf die Qualität des Materials und dessen aufwän- dige Verarbeitung sowie den Preis. Auch besondere Ausfüh- rungen (z.B. Rund- oder Eckba- dewanne, Whirlpool) deuten auf Hochwertigkeit hin.

4. Hochwertiger Bodenbelag

Hochwertiges Parkett, Natur- stein, Kunststein, Fliesen oder

Dringender Hinweis – Prüfung Mietendeckel!

Erfahrungsgemäß erwartet der Mieterschutzbund Berlin e.V. zum Jahresende eine ausgesprochen hohe Beratungsnachfrage! Wir können daher nicht ausschließen, dass eine zeitnahe Terminvergabe bedauerlicherweise nur schwer zu gewährleisten ist!

Deshalb bitten wir vor allem die Mitglieder, die sich zum sog. Mieten- deckel beraten lassen wollen, um ein wenig Geduld!

Ansprüche auf Absenkung der Miete gemäß MietenWoG Bln (Mie- tendeckel) unterliegen keiner besonderen Frist für deren Geltendma- chung. Auch – ...Wochen...Monate... – nach Inkrafttreten des Ge- setzes kann eine Überprüfung erfolgen.

Es gehen keine Ansprüche verloren!

gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume. Der entsprechende Bodenbelag muss sich deutlich von einem Standardbodenbelag hinsichtlich Qualität und Preis unterscheiden und in mehr als 50 Prozent der Wohnräume (ohne Küche und Bad/WC) vorhanden sein. Hochwertig bezieht sich auf Qualität (z.B. hohe Abrieb-und/oder Trittfestigkeit des Bodenbelags, den Aufbau bzw. die Dicke bei Parkett) und Preis.

5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a)

Der Energieverbrauchskennwert muss kleiner sein als 120 kWh/(m²a). Der Wert bezieht sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Bei dezentraler Warmwasserversorgung sind vor der Würdigung des Merkmals 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen. Bei Vorliegen eines Endenergiebedarfskennwertes ist die Energieverbrauchskennwert-Grenze um 20 % zu erhöhen – es gilt in diesem Fall ein Grenzwert von 144 kWh/(m²a), der unterschritten werden muss. Die Nachweispflicht obliegt den Vermieterinnen und Vermietern.

6. Modernisierung

Eine Überschreitung der Mietobergrenze kann auch im Falle einer vom Vermieter nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln durchgeführten Modernisierung eintreten. Das gilt für Modernisierungsmaßnahmen

1. auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,



4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagen austausch mit Heizanlagenoptimierung,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau.

Eine solche Modernisierungsmaßnahme muss der Vermieter der Investitionsbank Berlin elektronisch oder schriftlich anzeigen. Der Zuschlag darf maximal bei 1,00 Euro pro Quadratmeter liegen. Diese Obergrenze gilt auch dann, wenn der Vermieter während der Dauer der Geltung des Mietendeckels mehrfach modernisiert.

7. Härtefälle

Stellt die Begrenzung der Miethöhe für den Vermieter eine unbillige Härte dar, kann er sich an die Investitionsbank Berlin wenden. Auf entsprechenden Antrag kann diese eine höhere als die nach §§ 3 bis 6 MietenWoG Bln zulässige Miete genehmigen. Dies jedenfalls dann, wenn dies aus

Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen, erforderlich ist. Die Genehmigungskriterien werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung in einer Rechtsverordnung festgelegt. Wird eine höhere Miete genehmigt kann der Mieter seinerseits bei der Investitionsbank Berlin einen Mietzuschuss beantragen. Der Mietzuschuss wird maximal in Höhe des die Mietobergrenze überschreitenden Betrages gewährt.

8. Anpassung der Mietobergrenzen

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist verpflichtet, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben (§ 6 Abs. 5 MietenWoG Bln).

9. Rechtliche Durchsetzbarkeit

Überschreitet die von Ihnen gezahlte Miete die berechnete Obergrenze um mehr als 20 Prozent, ist die Miete abzusenken. Diesen Umstand müssen die Vermieter selbstständig berücksichtigen. Tun sie dies nicht von sich aus, sollte der Mieter aktiv werden.

Mieter sollten zunächst Kontakt zu ihrem Vermieter aufnehmen, das Ergebnis der Berechnung mitteilen und ihn unter Fristsetzung zur Bestätigung der Absenkung der Miethöhe auffordern. Sollte die zulässige Miethöhe nach MietenWoG zwischen den Mietvertragsparteien streitig sein, bestehen mehrere rechtliche Möglichkeiten:

1. Einschaltung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Nehmen Sie auch in dieser Thematik gern unsere Rechtsberatung in Anspruch! Wir berechnen mit Ihnen die zulässige Miethöhe

und führen auch Korrespondenz mit der Vermieterseite! Häufig bewirkt dies bereits ein Einlenken des Vermieters.

2. Einschaltung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Es ist auch möglich, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu kontaktieren und den möglichen Verstoß gegen das MietenWoG Bln dort anzuzeigen. Kontaktmöglichkeiten finden Sie unter www.mietendeckel.berlin.de. Die Senatsverwaltung kann – je nach Ausübung des Ermessensspielraums – Auskunft erteilen oder auch einen Verwaltungsakt zur Höhe der nach MietenWoG Bln zulässigen Miete erlassen. Ist Letzteres der Fall, ist mit Zugang des Bescheides die Miete gesenkt. Selbstverständlich besteht für den Vermieter die Möglichkeit des Widerspruchs. Für die ebenfalls bestehende Möglichkeit der Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche kann die Einschaltung der Verwaltung hilfreich sein.

3. Einschaltung der zivilen Gerichtsbarkeit

Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, den Vermieter im Falle von Streitigkeiten über die Höhe der nach MietenWoG Bln zulässigen Miete auf zivilrechtlichem Weg in Anspruch zu nehmen. Eine Klage vor dem Amtsgericht auf Feststellung der zulässigen Miethöhe, gegebenenfalls verbunden mit der Geltendmachung der Rückforderung etwaig zu viel gezahlter Miete, ist möglich.

Denkbar ist durchaus, alle vorstehenden rechtlichen Möglichkeiten parallel zu nutzen. Ob dies sinnvoll ist, sei dahingestellt. Eine Beurteilung, welcher Weg konkret anzuraten ist, kann nur bei Betrachtung des Einzelfalls erfolgen. Deshalb sollte zunächst versucht werden, den Sachverhalt ohne Einschaltung von Verwaltung und Gericht zu klären!

Exkurs:

Vorsichtig sollten Sie immer damit sein, bei streitigem Sachverhalt die Miethöhe einseitig herabzusetzen und lediglich eine geringere monatliche Miete zu leisten! Bei entsprechend hohem Einbehalt kann dies den Vermieter zum Ausspruch einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs veranlassen! Es ist nicht so, dass eine solche Kündigung in jedem Fall rechtswirksam ist. Jedoch sollte ein solches Risiko vermieden werden! Es kann weniger riskant sein, die Miete zunächst unter Vorbehalt zu zahlen und eine gerichtliche oder verwaltungsrechtliche Klärung herbeizuführen!

Unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Bedenken u.a. im Hinblick auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin bleibt die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes abzuwarten! Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Bundesverfassungsgericht das MietenWoG Bln für verfassungswidrig erachtet. Dies führt zur Nichtigkeit des Gesetzes. Bisher aufgrund einer solchen gesetzlichen Regelung geltend gemachte Ansprüche müssen rückabgewickelt werden. Konkret bedeutet dies, dass aufgrund des sog. Mietendeckels abgesenkte Beträge nachgezahlt werden müssen. Deshalb ist dringend anzuraten, die nicht gezahlten Mietbeträge anzusparen und für den Fall der erforderlichen Nachzahlung bereit zu halten! Es ist nicht notwendig, diese Beträge auf einem Treuhandkonto (des Vermieters) zu hinterlegen!

Bei allen Fragen rund um den Mietendeckel stehen Ihnen die Berater des Mieterschutzbundes Berlin e.V. helfend zur Seite! Vereinbaren Sie einen Termin!

Eilantrag zum Mietendeckel abgelehnt

Keine vorläufige Aussetzung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin

In einer am 29. Oktober 2020 veröffentlichten Pressemitteilung teilte das Bundesverfassungsgericht mit, dass die 3. Kammer des Ersten Senats einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung, der sich gegen das Inkrafttreten des § 5 Abs. 1 und Abs. 2 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (im Folgenden: MietenWoG Bln – sog. Mietendeckel) richtete, abgelehnt hat. Die Beschwerdeführerin konnte nicht darlegen, dass bei Ablehnung des Antrags ein schwerer Nachteil von besonderem Gewicht droht. Auch für die Gesamtheit oder eine erhebliche Zahl der Vermieter Berlins konnten keine solchen Nachteile aufgezeigt werden.

Zum Sachverhalt:

Das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene MietenWoG Bln verbietet insbesondere höhere Mieten als die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete. Darüber hinaus ist ab dem 22. November 2020 in allen Mietverhältnissen eine Miete verboten, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze um mehr als 20 % überschreitet und nicht als Härtefall genehmigt ist. Gegen die Vorgaben des MietenWoG Bln sind mehrere Verfassungsbeschwerden erhoben.

Die Beschwerdeführerin ist Vermieterin von 24 Wohnungen in einem Haus in Berlin, das u.a. der Altersvorsorge der beiden Gesellschafter dienen soll. Gemäß MietenWoG Bln müsste sie für 13 ihrer Wohnungen die Miete absenken.

Aus den Gründen:

Das BVerfG jedoch lehnte den Antrag ab. Wird die Aussetzung des Inkrafttretens eines Gesetzes be-

geehrt, ist bei der rechtlichen Abwägung ein besonders strenger Maßstab anzulegen. Die Gründe für eine vorläufige Regelung müssen schwer wiegen und besonderes Gewicht haben. Bedeutsam ist, ob die Nachteile irreversibel, nur sehr erschwert revidierbar oder in der Zeit zwischen dem Inkrafttreten eines Gesetzes und der Entscheidung des BVerfG in der Hauptsache sehr schwerwiegend sind.

Zwar müssen die Vermieter, ihre zunächst vereinbarten Mieten in bestehenden Mietverhältnissen auf das nach MietenWoG Bln zulässige Maß absenken. Es ist jedoch nicht erkennbar, dass daraus hinreichend schwere Nachteile von besonderem Gewicht folgen. Zwar werden mit Inkrafttreten des MietenWoG Bln monatliche Mieteinnahmen entzogen. Tatsächliche Auswirkungen wirtschaftlicher Art können regelmäßig aber nicht als von ganz besonderem Gewicht bewertet werden, wenn sie nicht existenzbedrohende Ausmaße annehmen. Das ist nicht ersichtlich. Auch der durch die Anwendung des Gesetzes bedingte

Verwaltungs- und Kostenaufwand ist nicht geeignet, einen solchen schwerwiegenden Nachteil zu begründen. Es treten auch keine irreversiblen Schäden ein, sofern sich die Norm nach einer Entscheidung des BVerfG als verfassungswidrig erweist. In diesem Fall können die vertraglich vereinbarten Mietbeträge rückwirkend verlangt werden.

Auch für eine erhebliche Zahl der Vermieter Berlins werden keine solchen Nachteile erkannt. Ausweislich der Begründung des Gesetzentwurfs dürften zwar etwa 340.000 Mietverhältnisse, in denen die Miete im Sinne des MietenWoG Bln überhöht ist, betroffen sein. Dass die Vermieter durch die Anwendung des MietenWoG Bln über eine Minderung ihrer Mieteinnahmen hinaus jedoch dauerhafte erhebliche Verluste oder eine Substanzgefährdung des Mietobjekts zu befürchten hätten, ist nicht ersichtlich.

*BVerfG, Beschluss
vom 28.10.2020 – 1 BvR 972/20*

*Pressemitteilung des BVerfG
vom 29.10.2020 – Nr. 96/2020*



Urteile zum Mietendeckel

Entscheidungen vom Amts- und Landgericht

Auch, wenn derzeit Unsicherheit besteht, ob der sog. Mietendeckel verfassungsgemäß ist. Solange es keine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts darüber gibt, sind die gesetzlichen Vorgaben in Kraft und einzuhalten. Aus diesem Grund hat sich auch die Berliner Instanzenrechtsprechung in den vergangenen Monaten mit verschiedenen rechtlichen Fragen zum MietenWoG Bln beschäftigt. Bedauerlicherweise ist die Rechtsprechung zum Mietendeckel sehr unübersichtlich und insbesondere nicht einheitlich.

Hier die wichtigsten Entscheidungen der Mietberufungskammern des LG Berlin:

Entscheidungen der ZK 67 des LG Berlin

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

LG Berlin, Vorlagebeschluss vom 6.8.2020 – 67 S 109/20, zitiert nach juris

Die Vorschrift des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln wäre unabhängig vom Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens jedenfalls dann anzuwenden und würde eine Pflicht des Mieters zur Zustimmung hindern, wenn die Zustimmung zu einem nach dem Stichtag (18.6.2019) liegenden Zeitpunkt geltend gemacht wird. Dies würde allerdings die Verfassungsgemäßheit des MietenWoG Bln voraussetzen, an welcher es fehlt.

LG Berlin, Beschluss vom 11.6.2020 – 67 S 106/20, zitiert nach MieterEcho 9/2020, 29



Entscheidungen der ZK 66 des LG Berlin

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

2. Seit dem 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 31.7.2020 – 66 S 95/20, zitiert nach juris

Entscheidungen der ZK 65 des LG Berlin

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 Zu-

stimmung 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, 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 Landeskompentenz 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).

LG Berlin, Urteil vom 15.7.2020 – 65 S 76/20, zitiert nach juris

Die Vorschrift des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln ist seinem Sinn und Zweck dahingehend ausulegen, dass das darin geregelte Verbot solche Mieterhöhungen nicht erfasst, die vor dem Stichtag 18.6.2019 zugegangen sind, die Miethöhe allerdings zu einem nach dem Stichtag liegenden Zeitpunkt ändern.

LG Berlin, Urteil vom 10.6.2020 – 65 S 54/20, zitiert nach MieterEcho 9/2020, 28



Entscheidungen der ZK 64 des LG Berlin

1. Das MietenWoG Bln entfaltet keine Rückwirkung für die Zeit vor seinem Inkrafttreten.

2. Ein Mieterhöhungsverlangen, das vor dem Stichtag (18. Juni 2019) geltend gemacht wurde, ist ausschließlich nach BGB zu prüfen; auf die Verfassungsgemäßheit des MietenWoG Bln kommt es nicht an.

LG Berlin, Beschluss vom 29.6.2020 – 64 T 45/20, zitiert nach GE 2020, 1068

Amtsgericht Mitte

1. Die Vorschrift des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln sieht vor, dass eine Miete „verboten“ ist, die über der Stichtagsmiete vom 18. Juni 2019 liegt. Bereits der Wortlaut des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG geht von einem Verbot aus.

2. Ein gesetzliches Verbot i.S.d. § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln greift selbst dann nicht unmittelbar in das Miet-

erhöhungsverlangen ein, wenn dieses vor dem Stichtag liegt. Es handelt sich um ein Verbotsgesetz, so dass einer wirksamen vertraglichen Vereinbarung die Vorschrift des § 134 BGB entgegensteht.

3. Das MietenWoG Bln ist nicht aufgrund von Art. 31 GG nichtig. Es besteht keine „Kollisionslage“ zwischen den §§ 558 ff. BGB und den Normen des Landesrechts. Eine formelle Verfassungswidrigkeit liegt nicht vor, da das Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz hatte. Bei den Vorschriften des MietenWoG Bln handelt es sich um Vorschriften des öffentlich-rechtlichen Mietpreisrechts. Mit dem Mietmoratorium wird ein „legitimer Zweck“ verfolgt.

4. Das Gesetz verstößt auch nicht gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot, so dass auch Mieterhöhungen vor dem 18. Juni 2019 umfasst sind und somit daraus die Unwirksamkeit der Vereinbarung folgt.

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 10.6.2020 – 124 C 5060/19, zitiert nach juris

Weitere Entscheidungen zum Mietendeckel

So urteilen Verfassungsgerichte und Bundesgerichtshof

Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin

Aussetzung des Normenkontrollverfahrens zum „Mietendeckel“

Mit Beschluss vom 21.10.2020 hat der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin das Verfahren der Normenkontrolle von Vorschriften des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung (Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – „Mietendeckel“) nach § 32 Abs. 1 des Gesetzes über den Verfassungsgerichtshof ausgesetzt. Es soll der Abschluss der Verfassungsbeschwerdeverfahren zu den Aktenzeichen 1 BvR 515/20, 1 BvR 623/20 und des Normenkontrollverfahrens zum Aktenzeichen 2 BvF 1/20 beim Bundesverfassungsgericht abgewartet werden. Mit diesen Verfahren gehen Vermieter bzw. Bundestagsabgeordnete ebenfalls gegen den „Mietendeckel“ vor.

Das Bundesverfassungsgericht hat auf die Anfrage des Verfassungsgerichtshofes mitgeteilt, dass es –

vorbehaltlich eventueller durch die Covid-19-Pandemie eintretender Verzögerungen – beabsichtigt, im ersten Halbjahr des Jahres 2021 in diesen Verfahren zu entscheiden.

Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, Beschluss vom 21.10.2020 – VerfGH 87/20

Bayerischer Verfassungsgerichtshof

Volksbegehren „#6 Jahre Mietstopp“ nicht zugelassen

1. Zur Frage der Zulassung eines Volksbegehrens zur Begrenzung der Miethöhe in 162 Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt in Bayern.

2. Der dem Volksbegehren zugrunde liegende Gesetzentwurf ist mit Bundesrecht offensichtlich unvereinbar, da dem Landesgesetzgeber nach Art. 72 Abs. 1 GG die Gesetzgebungskompetenz fehlt. Bereits vorhandene bundesgesetzliche Normen versperren die Möglichkeit landesgesetzlicher Regelungen.

3. Durch die in §§ 556 d ff. BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe sowohl bei Mietbeginn (sog. Mietpreisbremse) als auch während eines laufenden Mietverhältnisses (sog. Kappungsgrenze) hat der Bundesgesetzgeber von der ihm nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zustehenden konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht erschöpfend Gebrauch gemacht. Für den Landesgesetzgeber ergeben sich

auch aus den in § 556 d Abs. 2 und § 558 Abs. 3 BGB vorgesehenen Ermächtigungen der Landesregierungen zum Erlass von Rechtsverordnungen keine Abweichungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Festlegung der zulässigen Miethöhe.

4. Auf die gemäß Art. 70 GG gegebene Zuständigkeit der Länder für Bereiche des Wohnungswesens kann der Gesetzentwurf des Volksbegehrens nicht gestützt werden, weil es an einem öffentlich-rechtlichen Gesamtkonzept fehlt. Die Mietpreisregelungen des Entwurfs stellen im Ergebnis nichts anderes dar als eine Verschärfung der geltenden Bestimmungen zur Mietpreisbremse und zur Kappungsgrenze.

BayVerfGH, Entscheidung vom 16.7.2020 – Vf. 32-IX-20, zitiert nach juris

Bundesgerichtshof

Zur Auslegung von § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln

§ 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 ist nach seinem Sinn und Zweck dahin ausulegen, 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 (18. Juni 2019) liegenden Zeitpunkt verfolgt.

BGH, Urteil vom 29.4.2020 – VIII ZR 355/18



Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

+

Vorkaufsrecht, Preisabrede

Leitsatz:

Eine differenzierte Preisabrede, die eine Preiserhöhung von der Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. abstrakt vom Erlöschen mietvertraglicher Bindungen abhängig macht, ist im Verhältnis zum vorkaufsberechtigten Mieter unwirksam.

KG Berlin, Urteil vom 2.10.2020 – 17 U 18/18, zitiert nach juris

–

Mieterhöhung, Ausstattung

Leitsatz:

1. Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist grundsätzlich auf die tatsächliche Ausstattung der Mietsache abzustellen.

2. Vorhandene Ausstattungsmerkmale sind auch dann zu berücksichtigen, wenn der Mieter sie selbst geschaffen oder jedenfalls die Kosten der Anschaffung getragen hat, sofern den Vermieter insoweit gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht trifft (hier: Berücksichtigung einer Einbauküche trotz eines vom Mieter monatlich zu entrichtenden „Küchenzuschlags“ von 35,00 EUR).

LG Berlin, Beschluss vom 11.8.2020 – 67 S 140/20, zitiert nach juris

±

Mieterhöhung, Vergleichswohnungen

Leitsatz:

Ein auf Vergleichswohnungen gestütztes Mieterhöhungsverlangen erfüllt die Formalanforderungen des § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB nur dann, wenn der Vermieter mindestens drei Vergleichswohnungen angibt, die zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens auch tatsächlich vermietet sind.

LG Berlin, Beschluss vom 18.8.2020 – 67 S 129/20, zitiert nach juris

+

Minderung, Baulärm

Leitsatz:

Lärm und Erschütterungen von einer benachbarten Baustelle können im Hinblick auf den mietvertraglichen vereinbarten Nutzungszweck einen Mangel der Mietsache begründen, ohne dass es auf Abwehr- oder Entschädigungsansprüche des Vermieters gegen den Bauherren nach § 906 BGB ankommt (Abgrenzung zum Urteil des BGH vom 29.04.2020 – VIII ZR 31/18).

KG, Urteil vom 17.9.2020 – 8 U 1006/20, zitiert nach www.gerichtsentscheidungen.berlin-brandenburg.de



Anmerkungen:

1. Der erkennende Senat des KG hält es für bedenklich, dass der VIII. Zivilsenat im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung einen Mangel der Mietsache aufgrund nachträglich erhöhter Geräuschimmissionen durch einen Dritten grundsätzlich verneint, wenn der Vermieter sie gemäß § 906 BGB ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss.

2. Bei einem Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine überzogenen Anforderungen an den Vortrag zur Begründung einer Mietminderung zu stellen. Lärmprotokolle und Vortrag zu konkreten Lärmquellen sind nicht erforderlich. Ein Mieter muss nicht darlegen, wann an welchem Tag zu welcher Stunde welches Geräusch aus welcher Richtung in welcher Lautstärke kam und welches Ausmaß die Verschmutzung täglich einnahm, sondern bei Beeinträchtigungen durch ein Bauvorhaben kann unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausmaßes eine feste Minderungsquote für die Dauer des Bauvorhabens zugesprochen werden.

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.

Aktuelles aus Berlin

Mieterschutzmaßnahmen verlängert – Vorkaufsrecht für Heimstaden-Immobilien – HOWOGE-Häuser an der Frankfurter Allee – Gutachterausschuss: Fallende Immobilienpreise

Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes in Berlin verlängert

Auf Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat der Senat von Berlin in seiner Sitzung am 29. September 2020 die Geltungsdauer der im März 2020 beschlossenen „Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten“ bis Ende des Jahres 2020 verlängert.

Der Senat von Berlin wird bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und bei der berlinovo dafür Sorge tragen, dass diese ihre bisherigen solidarischen Schutzmaßnahmen unverändert aufrechterhalten. So sollen weiterhin bei Mietrückständen individuelle und kulante Lösungen vereinbart, keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen ausgesprochen und auch keine Räumungen bewohnter Wohnungen veranlasst werden.

Die für die Wohnmietverhältnisse beschriebenen Maßnahmen gelten gleichfalls für die Gewerbemietverhältnisse der städtischen Wohnungsunternehmen. Gerade für den Gewerbevermietungs Bereich sind über die beschlossenen Hilfsangebote des Landes Berlin und des Bundes hinaus partnerschaftlich orientierte Lösungen zwischen den Wohnungsunternehmen und den Mietern existentiell.

Vorkaufsrecht für einen Teil der Heimstaden-Immobilien ausgeübt

Am 20. Oktober 2020 hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg das Vorkaufsrecht für die Liegenschaften in der Mühsamstraße und in der Bergmannstraße, und der Bezirk Neukölln für ein Haus in der Friedelstraße, die Heimstaden kaufen will, ausgeübt.

Die Angst von Mietern vor steigenden, nicht mehr bezahlbaren Mieten und vor Verdrängung ist berechtigt, denn Mietwohnungen sind zur Kapitalanlage geworden.

Deshalb muss die Politik zum Wohl der Mieter eingreifen, wo es rechtlich möglich ist. Mit dem Erwerb von Wohneinheiten geht für den schwedischen Wohnungskonzern Heimstaden auch die Übernahme von Verantwortung für den Berliner Wohnungsmarkt einher. Für die Häuser in Milieuschutzgebieten, die Heimstaden kaufen will, wäre der Abschluss von weitgehenden mieterschützenden Abwendungsvereinbarungen ein Signal dafür gewesen. Da der Investor diese

von den Bezirken angebotene Abwendungsvereinbarung aber nicht akzeptiert hat, konnten die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln für einen Teil der Liegenschaften ihr Vorkaufsrecht geltend machen.

HOWOGE errichtet Wohnhochhaus und Büroturm an der Frankfurter Allee

Zwei neue Hochhäuser mit je 64 Metern Höhe werden zukünftig die Skyline Lichtenbergs prägen.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat am 8. Oktober 2020 den Grundstein für ein Wohnhochhaus an der Frankfurter Allee 218 gelegt. In dem 22-geschossigen Gebäude entstehen auf einer Grundstücksfläche von nur 4.600 Quadratmetern 394 Wohnungen, davon 197 Sozialwohnungen, und rund 2.800 Quadratmeter Gewerbefläche. Mit einem Anteil von 50 Prozent geförderten Wohnungen ist das Vorhaben das mit Abstand höchste neu gebaute HOWOGE-Hochhaus im sozialen Wohnungsbau. Gemäß der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin kosten die übrigen Wohnungen im Schnitt unter 10 Euro pro Quadratmeter.

Entsprechend der hohen Nachfrage werden mehr als drei Viertel der Wohnungen Ein- bis Zwei-Raum-Wohnungen mit Größen zwischen 35 und 54 Quadratmetern sein. Ne-

ben dem sozialen Aspekt steht das Bauvorhaben für Energieeffizienz. Im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet, verfügt das Gebäude über eine PV-Anlage auf dem Dach, dezentrale Wohnungsstationen für Warmwassererzeugung sowie Ladestationen für E-Autos. Ein nahezu autofreier Campus mit Fitnessparcours und Erholungsflächen rundet das Angebot ab. Nach jetzigem Planungsstand ist das Gebäude im Frühjahr 2022 bezugsfertig.

Der Büroturm an der Frankfurter Allee / Ecke Möllendorfstraße wird schon im kommenden Jahr als Teil des Quartiers „Am Rathauspark“ fertiggestellt. Neben rund 16.000 Quadratmetern Büro- und Gewerbeflächen entstehen hier 251 Mietwohnungen, von denen 126 Einheiten als geförderter Wohnraum zu Einstiegsmieten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Der Wohnungsmix umfasst Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen zwischen 29 und 95 Quadratmetern.



482 neue Wohnungen an der Waterkant

Senator Sebastian Scheel und Snezana Michaelis (Gewobag) legten den Grundstein für ein 16-geschossiges Hochhaus an der WATERKANT Berlin. Mit vereinten Kräften stapelten sie beim symbolischen Baustart am 5. Oktober 2020: Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und



Wohnen und Snezana Michaelis, Mitglied im Vorstand der Gewobag. Heraus kam das 16-geschossige Hochhaus an der WATERKANT Berlin. An der nördlichen Wasserstadtbrücke gelegen, entstehen hier im Teilprojekt 2a der WATERKANT Berlin bis 2022 in dem Wohnturm 58 der 482 Wohnungen in bester Havellage. Die WATERKANT Berlin ist das aktuell größte Neubauprojekt der Gewobag. Bis 2025 baut die Gewobag hier insgesamt rund 2.000 Wohnungen an der Havel.

Berliner Immobilienmarkt – Preisdynamik weiter abgeflacht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des 1. Halbjahres 2020 einer ersten Analyse unterzogen.

Diese Analyse zeigt:

- Preisdynamik weiter abgeflacht
- Preisstagnation bei Wohn- und Geschäftshäusern

- Anzahl der Kauffälle um -19 % deutlich gesunken; stärkster Umsatzeinbruch bei Wohn- und Geschäftshäusern (-34 %) und Büroimmobilien (-53 %)
- Überdeutlicher Rückgang nach Geldumsatz (-43 %); einzelne Teilmärkte mit bis zu -70 % nach ungewöhnlich vielen hochpreisigen Verkäufen im Vorjahr
- Vergleichsweise stabile Umsatzzahlen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anstieg des Geldumsatzes von rd. +9 % bzw. +13 %.

Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen des Jahres 2020 werden aktuelle Umsatzzahlen und mittlere Kaufpreise einiger wesentlicher Teilmärkte nach Quartalen bezogen und im 5-Jahres-Vergleich dargestellt und erstmals veröffentlicht. Die ausführliche Darstellung zum Berliner Immobilienmarkt im 1. Halbjahr 2020 finden Sie unter Aktuelles auf der Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin www.berlin.de/gutachterausschuss.

IMPRESSUM

MIETERSCHUTZ

Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:

Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel.: (030) 921 02 30 -10zentrale@mieterschutzbund.berlin
www.mieterschutzbund.berlin

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

V.i.S.d.P.:

Rechtsanwalt und Notar a. D.
Michael Müller-DegenhardtRedaktionsleitung:
Rechtsanwältin Kati Selle
k.selle@mieterschutzbund.berlin

Redaktionelle Mitarbeit:

Susanne Böttcher

Rechtsanwältin und Notarin
Gisela RönnbeckTitelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 12: Dieko (Rechtsanwalt Müller)
S. 20, 21: Tomicek/LBS

© Grafiken:

S. 5: mietendeckel.berlin.de
S. 16: Verbraucherzentrale

© Fotos:

Titelseite: Anastasia Gepp (pixabay)

S. 2, 23: Manfi B., S. 15: Gewobag,
S. 22: Lena vom Land, Tnemtsoni, Ullam,
S. 23: Dallu, Daniel Budde, Doris Antony,
Lutz Maertens

fotolia/Adobe Stock:

S. 9: Oksana Kuzmina, S. 10: Tiberius
Gracchus, S. 11: photo 5000, S. 14: JiSign,
S. 17: Christos Georgiou,
S. 19: Blackosaka, m. schuckart,

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

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

Redaktionsschluss: 16.11.2020

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Was tun, wenn jemand stirbt?



Buch, 16,58 Euro

Der große (DIN A4) Nachfolger des Dauersellers „Was tun, wenn jemand stirbt. Ein Ratgeber in Bestattungsfragen“

- Erste Schritte und notwendige Formalitäten im Todesfall
- Kosten einer Bestattung und Möglichkeiten der Vorsorge
- Traditionelle und moderne Trauerrituale und -feiern
- Checklisten und Musterschreiben, auch als Download

Entscheidungshilfe bei Fragen im Bestattungsfall

Der Tod eines Partners, Freundes oder Verwandten stellt immer eine emotionale Ausnahme-situation für die Hinterbliebenen dar. Gleichzeitig ist ein hoher organisatorischer Aufwand zu leisten, müssen Formalitäten erledigt, Trauerfeier und Beerdigung arrangiert und viele weitere Aufgaben und Verpflichtungen übernommen werden. Zudem ist ein Todesfall mit erheblichen finanziellen Belastungen verbunden. Das „Handbuch für den Trauerfall“ unterstützt Angehörige und alle diejenigen, die ihre Bestattung selbst vorbereiten möchten.

Patientenverfügung



Buch, 9,71 Euro

20. Auflage 2020

Ihre Wünsche – rechtssicher hinterlegt

- Rechtssicherheit für alle notwendigen Dokumente
- Die verschiedenen Möglichkeiten der Vorsorge
- Textbausteine und Muster als Formulierungshilfen
- Damit gelingt Ihnen die Formulierung Ihrer eigenen Verfügungen und Vollmachten

Patientenverfügung, Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung

Nur, wer eine Patientenverfügung aufgesetzt hat, kann sicher sein, dass seine Wünsche zum Beispiel zu lebensverlängernden Maßnahmen auch umgesetzt werden. Wie diese klar, eindeutig und rechtssicher formuliert werden, erläutert der Ratgeber mit Formulierungshilfen und vielen Beispielen, Textbausteinen und Musterformularen. Damit sind Sie sofort auf der sicheren Seite.

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

Sie fragen, wir antworten ...

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



Ich habe die Nebenkostenabrechnung 2019 erhalten. Mir ist aufgefallen, dass die Kosten für den Hauswertservice im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegen sind. Auf meine Nachfrage teilte mir mein Vermieter mit, dass die Hauswertservice-Firma einen Teil der Leistungen aus 2018 erst Anfang 2019 in Rechnung stellte. Der Vermieter hat die Rechnungen dann auch erst 2019 bezahlt. Darf er diese Kosten in 2019 berücksichtigen oder muss er nicht vielmehr die Nebenkostenabrechnung 2018 korrigieren?

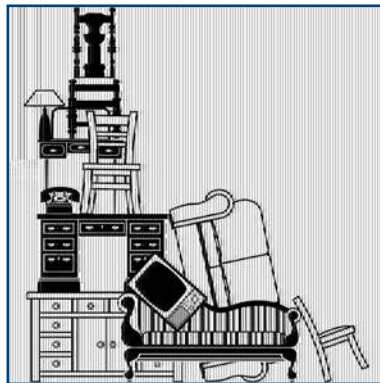
SEBASTIAN K., BERLIN

Die Vermieter haben zwei Möglichkeiten für die Erstellung von Nebenkostenabrechnungen. Sie können die Abrechnung nach dem Abfluss- oder Leistungsprinzip erstellen. Nach dem Abflussprinzip werden alle Kosten in die Aufstellung übernommen, die in dem Abrechnungszeitraum bezahlt worden sind. Beim Leistungsprinzip werden die Kosten für die im Abrechnungszeitraum erbrachten Leistungen eingestellt – unabhängig davon, wann die Vergütung erfolgte. Ein Wechsel der Abrechnungsprinzipien ist möglich. Deshalb kann es in der Tat zu Kostenverschiebungen kommen. Diese Vorgehensweise ist nicht zu beanstanden, sofern es keine Nachteile für den einzelnen Mieter gibt, z.B. Leistungen aus der Zeit vor Mietbeginn. Vorstehendes gilt nicht für die Kosten für Heizung und Warmwasser. ■



Ich habe ein Zimmer in einer WG angemietet. Als ich eingezogen bin, standen in dem Zimmer ein Bett, ein Stuhl, ein kleiner Tisch und ein Garderobenständer. Außerdem war eine Deckenlampe angebracht. Gilt das Zimmer als möbliert vermietet?

LENNART W., BERLIN



Hier kommt es darauf an, was der Mietvertrag dazu sagt. Wohnraum gilt dann als möbliert vermietet, wenn der Vermieter nach der vertraglichen Vereinbarung verpflichtet ist, die Wohnung bzw. das Zimmer mit Einrichtungsgegenständen auszustatten. Es ist nicht entscheidend, ob und welche Einrichtungsgegenstände sich bei Anmietung tatsächlich im Zimmer befunden haben. Vielmehr ist zu prüfen, ob der Vermieter eine Möblierung nach dem Vertrag schuldet. Besteht zu Lasten des Vermieters eine solche vertragliche Verpflichtung, handelt es sich um möblierten Wohnraum i.S.d. § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB. ■



Wir haben erhebliche Probleme mit den neuen Nachbarn. Diese haben offensichtlich einen anderen Tagesrhythmus als wir und werden erst am Abend munter. Sehr häufig sind wir in den späten Abendstunden erheblichem Lärm ausgesetzt. Wir haben das beim Vermieter auch angezeigt. Dieser jedoch verlangt von uns ein tägliches Lärmprotokoll und zusätzlich die Benennung von Zeugen. Er sagt, er könne sonst nichts machen. Stimmt das?

KARIN UND JÖRG M., BERLIN

Das ist so nicht richtig. Grundsätzlich ist der Vermieter bei Störungen des Hausfriedens (hier: Lärm) verpflichtet, das ihm Mögliche zu unternehmen, um denselben wieder herzustellen. Er kann Ihr Anliegen nicht mit dem Hinweis auf Vorlage eines Lärmprotokolls und der Benennung von Zeugen ablehnen. Denkbar wäre, die störenden Nachbarn anzuhören oder auch abzumahnen. Obgleich man nicht so weit gehen wollte, wäre bei wiederholten Verstößen auch eine Kündigungsmöglichkeit zu prüfen. Bei der Durchsetzung derartiger rechtlicher Schritte könnte der Vermieter im Bestreitensfall auf Sie als Zeugen zurückgreifen. Es bedarf keiner weiteren Zeugen. Das Lärmprotokoll dient dabei im Regelfall lediglich der Substantiierung des Vorwurfs, d.h. gibt Anhaltspunkte zu Art, Dauer und Intensität der Störungen. Es sollte so detailliert wie möglich geführt werden. Jedoch sind nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes keine überzogenen Anforderungen daran zu stellen. ■

BGH entscheidet zur Kündigungssperre bei Eigenbedarf

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.

Eigenbedarf, Kündigung, Sperrfrist

Leitsatz:

Ehegatten gehören auch dann derselben Familie im Sinne des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB an, wenn sie getrennt leben oder geschieden sind.

BGH, Urteil vom 2.9.2020 – VIII ZR 35/19

Anmerkungen:

Hier hatte der Mieter im Jahr 2001 ein Einfamilienhaus angemietet. Der damalige Vermieter veräußerte das Haus sodann im Jahr 2015 an seinen Sohn und seine Schwiegertochter, die zu diesem Zeitpunkt bereits getrennt lebten. Die Ehe wurde 2016 geschieden. Im Mai 2017 erklärten die Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Die geschiedene Schwiegertochter benötigte das Haus für sich, ihre beiden minderjährigen Kinder und ihren neuen Lebensgefährten.

Der Bundesgerichtshof hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob die Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB hier gilt, da das Einfamilienhaus an Erwerber derselben Familie veräußert wurde (§ 577a Abs. 1a Satz 2 BGB). Der Mieter hatte die Kündigungsbeschränkung für sich in Anspruch genommen, da die Erwerber zum Zeitpunkt der Veräußerung bereits getrennt lebten und zum Zeitpunkt des Ausspruches der Kündigung geschieden waren.

Aus den Entscheidungsgründen:

Den Klägern steht gegen die Beklagten als Gesamtschuldner ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe des mit Wohnhaus und Garage bebauten Grundstücks zu, weil die Kündigung der Kläger das Mietverhältnis beendet hat. Die dreijährige Kündigungssperre des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB findet schon deshalb keine Anwendung, weil Ehegatten auch nach der Scheidung noch „derselben Familie“ angehören und es deshalb eine Differenzierung zwischen bloßer Trennung und Scheidung der Ehegatten nicht ankommt.

Die Privilegierung von Familien- und Haushaltsangehörigen in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB ist bei der Einfügung des § 577a Abs. 1a BGB durch das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz) vom 11. März 2013 der Regelung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nachgebildet worden. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers soll zur Auslegung der Vorschrift auf die zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden.

Als Anknüpfungspunkt dafür, wie weit der Kreis der Familienangehörigen in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu ziehen ist, hatte der Senat zuvor bereits die Wertungen der Regelungen über ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen herangezogen. Diese konkretisieren mit Rücksicht auf eine typisierte persönliche Nähebeziehung den Kreis privilegierter Familienangehöriger, und zwar

unabhängig davon, ob tatsächlich eine persönliche Bindung besteht. Damit sind diejenigen Personen, denen das Prozessrecht ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gewährt, unabhängig vom Vorliegen eines konkreten, tatsächlichen Näheverhältnisses Familienangehörige gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, zu deren Gunsten eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann. Hierunter fallen Ehegatten auch dann, wenn sie getrennt leben, ein Scheidungsantrag bereits eingereicht oder die Scheidung vollzogen ist. Denn gemäß § 383 Abs. 1 Nr. 2 ZPO (ebenso nach § 52 Abs. 1 Nr. 2 StPO) ist ein Ehegatte selbst dann zur Verweigerung des Zeugnisses berechtigt, wenn die Ehe nicht mehr besteht. Für den Begriff des Familienangehörigen gemäß § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB gilt dasselbe; auch insoweit ist der Ehegatte unabhängig vom Fortbestand der Ehe Familienangehöriger, so dass die Sperrfrist bei Erwerb durch Ehegatten oder geschiedene Ehegatten nicht eingreift.

Auch der Umstand, dass nicht beide Kläger, sondern lediglich die geschiedene Ehefrau (mit weiteren Familienangehörigen) in das den Beklagten überlassene Haus einziehen wollen, führt nicht zur Anwendbarkeit der dreijährigen Sperrfrist. Denn § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB setzt nicht voraus, dass die Erwerber, die zu derselben Familie gehören, den zur Eigennutzung erworbenen vermieteten Wohnraum auch gemeinsam nutzen möchten. Eine solche Einschränkung findet bereits im Wortlaut des Gesetzes keine Stütze. Denn danach ist Anknüpfungspunkt allein der gemeinsame Er-



werb, nicht eine beabsichtigte gemeinschaftliche Nutzung. Die einschränkende Auslegung durch die Revision ist auch mit der Systematik der Norm unvereinbar. Denn § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB privilegiert nicht nur die Eigenbedarfs-, sondern auch die Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB durch Erwerber, die derselben Familie angehören. Der Gesetzesbegründung lässt sich die von der Revision als ungeschriebene Voraussetzung angesehene Absicht einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Erwerber ebenfalls nicht entnehmen. Denn dort heißt es nur, dass § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB den Fall regeln solle, dass mehrere Familienmitglieder oder Personen, die ein und demselben Haushalt angehören, ein bebautes Grundstück zur Selbstnutzung erwerben. Dieser Erwerb zum Zwecke der Eigennut-

zung solle nicht erschwert werden, weil hier aufgrund der engen personalen Bindung ein legitimes Interesse an der zeitnahen Geltendmachung des Eigenbedarfs bestehe. Damit wird zwar auch der von der Revision angeführte Fall, dass Ehegatten ein bebautes Grundstück zur gemeinschaftlichen Eigennutzung erwerben, privilegiert. Eine Beschränkung auf Fälle der gemeinschaftlichen Eigennutzung folgt aus diesen Passagen der Gesetzesbegründung

jedoch nicht. Vielmehr verdeutlicht der nachfolgende Satz, wonach für die Auslegung auf die Rechtsprechung zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zurückgegriffen werden könne, dass es gerade nicht auf einen gemeinschaftlichen Nutzungswunsch ankommt. Denn auch § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB setzt nicht voraus, dass der Vermieter die Wohnung gemeinsam mit seinen Familienangehörigen nutzen möchte.

§ 577 a Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 (Anm.d.Red.: Eigenbedarf und Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung) erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1. an.....mehrere Erwerber veräußert worden ist

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn.... die Erwerber derselben Familie...angehören....



Lautstarke Nachbarn

Was man in seinem Wohnumfeld dulden muss und was nicht



Wer hätte es nicht schon erlebt: Lärm aus der Nachbarwohnung, aus anderen Bereichen eines Wohnhauses oder auch aus der Umgebung kann zermürend sein. Vor allem dann, wenn er sich über längere Zeit hinzieht und ein Ende nicht in Sicht ist. Im Gegenzug gibt es auch überempfindliche Zeitgenossen, denen bereits jedes

Alltagsgeräusch zu viel ist und die gerne immer komplette Ruhe hätten.

Shisha-Lounges gibt es inzwischen in vielen deutschen Städten. Oft verfügen sie über eine starke Lüftungsanlage, um den Rauch der Wasserpfeifen abzusaugen. Wenn allerdings der

Lärm, der von solch einer Lüftung ausgeht, die zulässigen Grenzwerte überschreitet, kann das zum Problem werden. Das Landgericht Berlin (*Aktenzeichen 63 S 223/15*) sprach Mietern, die in ihrem Schlafzimmer von dem Lärm belästigt wurden, eine Minderung um zehn Prozent zu.

Nicht jede Geräuscentwicklung führt allerdings zu Beseitigungs- oder Minderungsansprüchen. So befand sich über Jahrzehnte in der Innenstadt von Solingen an einer Hausfassade ein Glockenspiel, das wochentags von 9 bis 19 Uhr eine Melodie spielte. Ein neu zugezogener Nachbar empfand die Geräusche als störend und klagte auf Unterlassung. Das Amtsgericht Solingen (*Aktenzeichen 13 C 278/13*) stellte fest, dass es sich nur um eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Lärmgrenzen handle und das Glockenspiel aus öffentlichem Interesse bleiben dürfe.

Hunde ohne Leine

Mietvertrag des Tierhalters durfte fristlos gekündigt werden

Er hätte es wissen müssen. In der Hausordnung konnte ein Mieter und zweifacher Hundehalter nachlesen, dass seine Tiere auf den Gemeinschaftsflächen keinesfalls unangeleint herumlaufen dürfen. Außerdem waren nach wiederholten Zuwiderhandlungen mehrere Abmahnungen an den Mann gerichtet worden. Als er diese Praxis dann

trotzdem fortsetzte, war eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses möglich. Die Hunde waren – ohne Leine – auf dem Grundstück unterwegs gewesen, zu dem sogar ein Kinderspielplatz gehörte. Die Richter erkannten hier durch mehrere Gerichtsinstanzen hindurch eine erhebliche Verletzung der mietvertraglichen Pflichten.

*Bundesgerichtshof –
Aktenzeichen VIII ZR 328/19*

Wer es gerne hätte, dass ihm zuhause die Stunde schlägt, der kann sich eine Pendeluhr mit Glockenschlag anschaffen. Die Nachbarn muss er dabei – zumindest im Regelfalle – nicht fürchten. Denn das Amtsgericht Spandau (*Aktenzeichen 8 C 13/03*) entschied, dass der Betrieb einer Pendeluhr mit halbstündigem Schlagen zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gehöre. Diese Uhren seien seit über 100 Jahren Bestandteil vieler Haushalte.

Niemand wird bestreiten, dass fußballspielende Kinder für eine gewisse Geräuscentwicklung sorgen. Jubelschreie, Anfeuerungsrufe und das Aufprallen des Balles sind weithin zu hören. Trotzdem gibt es keine allzu großen Chancen, das zu unterbinden bzw. eine Mietminderung dafür zu erhalten. Der Bundesgerichtshof (*Aktenzeichen VIII ZR 197/14*) stellte in einem wegweisenden Urteil fest, Kinderlärm sei laut Gesetz hinzunehmen. Dieser höchststrichterliche Spruch schränkt die Möglichkeiten von Nachbarn, die etwas dagegen unternehmen wollen, erheblich ein.

Zu den unangenehmsten Entwicklungen dürfte es gehören, wenn die Straße vor der eigenen Wohnung nach Abschluss des Mietvertrages zum Zubringer für eine Autobahn wird. Denn in diesem Fall ist mit mehr und damit mit lauterem Straßenverkehr zu rechnen. Konkret waren es etwa 1.000 Kraftfahrzeuge pro Stunde. Der Mieter konnte deswegen eine Minderung durchsetzen. So urteilte das Amtsgericht Berlin-Köpenick (*Aktenzeichen 4 C 116/10*) und sprach dem lärmgeplagten Anwohner 7,5 Prozent Abzug von seiner Miete zu.

Zu den Klassikern der Ruhestörung gehört – zumindest nach Ansicht mancher Menschen – das Trompetenspiel. Unter einer gewissen Lautstärke ist das Üben nur schwerlich möglich, weswegen viele Menschen Trompetenspieler in ihrer Nachbarschaft fürchten. Doch trotzdem kann einem Musiker auch in einem Reihenhaushaus das Üben und Unterrichten nicht komplett verboten werden. Der Bundesgerichtshof (*Aktenzeichen V ZR 143/17*) gestattete das Trompetenspiel in einem Rahmen von zwei bis drei Stunden an Wochentagen und

von ein bis zwei Stunden an Wochenenden und Feiertagen. Auf die üblichen Ruhezeiten sei Rücksicht zu nehmen.

Manchmal sind es keine Menschen, die Geräusche verursachen, sondern technische Geräte. Eine Heizung etwa gab regelmäßig ein Klopfen von sich, so dass die darüber wohnenden Mieter keine Ruhe fanden. Das Landgericht Osnabrück (*Aktenzeichen 1 S 317/17*) musste in der Beweisaufnahme zur Kenntnis nehmen, dass die Mieter nur noch mit Ohrstöpseln schlafen konnten. Das sei während der Heizperiode eine Minderung von 25 Prozent wert.

Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS



Ausflugstipp: Das Boitzenburger Land



Das Boitzenburger Land liegt in der Nordwestuckermark zwischen Prenzlau, Lychen und Templin, umgeben von dem Naturpark Uckermärkische Seen. Im Süden grenzt das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin und im Westen der Naturpark Feldberger Seenlandschaft an das Boitzenburger Land.



Die Uckermark mit etwa 400 Seen ist eine von der Eiszeit geprägte Endmoränenlandschaft Brandenburgs.

Vor etwa 15000 Jahren entstanden die vielen Seenketten durch die Eisschmelze und haben bis heute ihr charakteristisches Erscheinungsbild bewahrt. Grund genug für die Entstehung mehrerer Biosphärenreservate, die ineinander

der übergreifen. Das Boitzenburger Land ist Teil dieser großartigen Landschaft.

Urkundlich wurde das Städtchen Boitzenburg erstmals 1215 erwähnt. Das Städtchen und auch eine Mühle gehörten zum Kloster Boitzenburg. Etwas später wurde auch das Schloss Boitzenburg erstmals urkundlich als Burg erwähnt. Die Burg- und Schlossherren wechselten in den folgenden Jahrhunderten vielfach. Ab dem 16. Jahrhundert erhielt die Familie von Arnim die Herrschaft Boitzenburg. Das Schloss Boitzenburg liegt auf einer Insel mitten auf einer alten Siedlungsstätte im See Tytzen. Peter von Lenné hat den prachtvollen Landschaftsgarten nach englischem Vorbild angelegt. Das Schloss erfuhr mehrere Umbauten und präsentiert sich heute vollständig renoviert als eine Sehenswürdigkeit im Stile einer historisierenden Neorenaissance. Die Lage des Schlosses auf der Insel ist besonders reizvoll. Heute befindet sich ein Jugendhotel, bzw. Familienhotel im Schloss.

Neben dem Schloss gibt es noch weitere lohnende Sehenswürdigkeiten in Boitzenburg, etwa die restaurierte Ruine eines Nonnenklosters. Sie ist eine romantische Kulisse für Konzerte und weitere kulturelle Veranstaltungen. Mittelpunkt des Ortes ist aber die Kirche St. Marien auf dem Berge. Die Pfarrkirche stammt aus dem

13. Jahrhundert und steht unter Denkmalschutz. In unmittelbarer Nähe zur Ruine Kloster Boitzenburg befindet sich die voll funktionsfähige Wassermühle aus dem Jahr 1754, die zum Klosterbetrieb gehörte. Regelmäßige Führungen werden mit dem „Klostermüller“ angeboten, der einen Eindruck vom Arbeiten und Leben eines Müllers vermittelt. In der Klostermühle befindet sich ein kleines Produktionsmuseum.

Der Marstall des Schlosses beherbergt heute ein Café, eine Schokoladerie und ein Brauhaus. Nach einer ausgiebigen Wanderung, sehr zu empfehlen.

Wanderwege gibt es viele im Boitzenburger Land. Der Kleine Boitzenburger Wanderweg mit einer Länge von 11 km, beginnt am Marstall des Schlosses. Er führt am Schumellensee entlang und durch den Landschaftspark. Folgt man diesem Rundweg weiter, kommt man zum Erbbegräbnis derer von Arnim. Vorbei am sogenannten Verlobungsstein kommt man zum Jägerplatz und zur Klostermühle. Lohnend ist immer wieder



Bilder
(von links
nach rechts):
Gärtnerhaus
Klosterruine
Kirche St. Marien
Hans Gerog
von Arnim
Gelandsee
Schloss Boitzenburg
Wendeltreppe
im Schloss
St. Johannes
in Lychen
Wassermühle



der Blick auf das Schloss durch die vielen Sichtachsen des Landschaftsparks. Der Weg führt teilweise durch die umliegenden Eichenwälder und endet wieder am Marstall.

Wer mehr Zeit und Ausdauer hat, läuft auf dem Großen Boitzenburger Wanderweg mit einer Länge von ca. 19 km. Dieser Weg ist ebenfalls ein Rundweg. Er führt in die weitere Umgebung von Boitzenburg und zwar über Neugarten, Berkholz und durch den parkähnlichen Tiergarten sowie durch abwechslungsreiche Waldgebiete.

Von Boitzenburg aus lassen sich auf etwa 200 Kilometern gut ausgebauter und beschilderter Wanderwege viele andere Ziele erwandern. Gerade jetzt im Herbst ist dies besonders reizvoll.

Wer im Boitzenburger Land einige Urlaubstage verbringen will, der besucht auch Lychen, um am Stiernsee zu wandern. Von Lychen aus führt dieser Weg mit einer Länge von 18 km zunächst am Großen Lychensee entlang und dann durch das Naturschutzge-

biet Mellensee. Oder man entscheidet sich für eine Wanderung durch die Hohe Heide, die durch lichte Kiefernheide, sumpfigen Erlenbuchwald und durch Buchenmischwald führt. Dieser Weg beginnt ebenfalls in Lychen und ist nur für geübte Wanderer geeignet. Die Zeit beträgt ca. 5 Stunden und er ist sehr abwechslungsreich.

Auskünfte gibt die Offene Touristeninformation Boitzenburger Land OT Boitzenburg. Die E-Mail-Adresse heißt: willkommen@boitzenburgerland.de.

Von Berlin aus erreicht man Boitzenburg am besten mit dem RE3 ab Bernau mit Umstieg in Prenzlau in den Bus 503. Die Fahrt dauert insgesamt etwa 1,5 Stunden.

Vielfach wird eine Anreise mit dem Auto von Berlin aus über die A11 empfohlen. Der Ausflug lohnt sich auf jeden Fall.

G.R.



Guter Rat rentiert sich.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin Mo, Di, Mi, Do 9 – 19.00
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11 Fr 9 – 14.00
zentrale@mieterschutzbund.berlin Sa 10 – 14.00
Beratung nach Voranmeldung

Filiale Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin Mo 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31 Di 9 – 19.00
mitte@mieterschutzbund.berlin Mi 9 – 17.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 18.00
Fr 9 – 14.00

Filiale Neukölln

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin Mo 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51 Di 9 – 19.00
neukoelln@mieterschutzbund.berlin Mi 9 – 18.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 19.00
Fr 9 – 14.00

Filiale Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin Mo, Mi, Do 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41 Di 9 – 19.00
wedding@mieterschutzbund.berlin Fr 9 – 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!