MIETERSCHUTZ

Heft 1/2021
ORGAN DES
MIETERSCHUTZBUNDES
BERLIN E.V.

Wohnen ist Menschenrecht

Seite 3

Protokoll der Mitgliederversammlung S. 6

Aktuelle Urteile des BGH S. 16

Mietrecht rund ums Heizen S. 18

Ausflugstipp: Spaziergänge in Berlin S. 22

Handlungsleitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien

Seite 9

3 Editorial
Wohnen ist Menschenrecht

6 Protokoll
Mitgliederversammlung vom 12. August 2020

9 Problemimmobilien
Und was die Verwaltung dagegen unternehmen kann

12 Aktuelles aus Berlin
Corona-Mieterschutz – Umfrage zum Märkischen Viertel – Neue Koordinatorin für Schillerhöhe

14 Impressum/Buchtipp
Das Haushaltsbuch – Steuererklärung für Rentner und Pensionäre

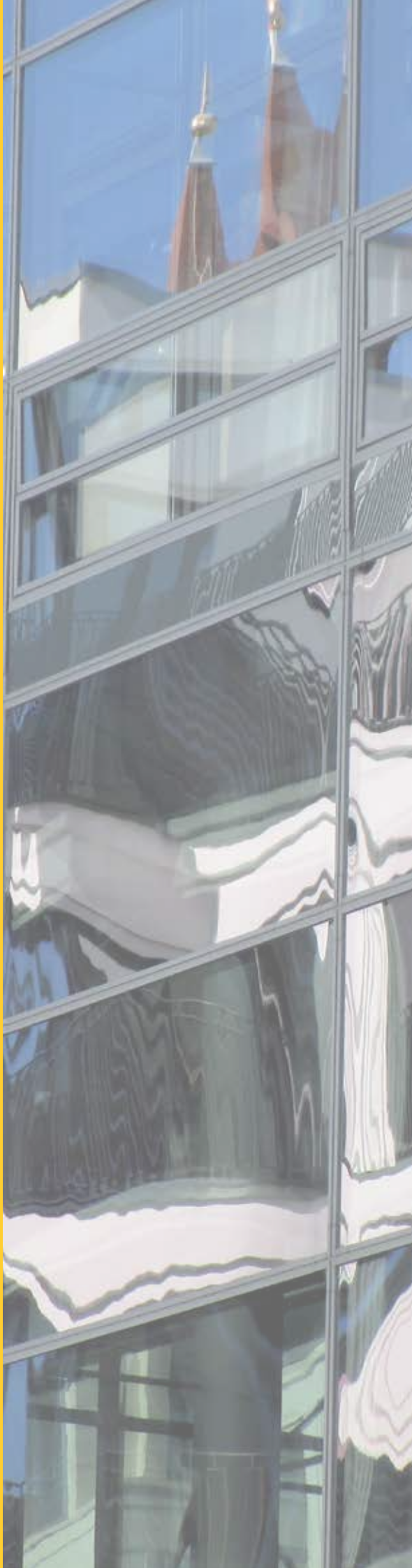
15 Fragen und Antworten
Wohnungstausch – Belegeinsicht bei Betriebskosten – hochwertiger Sanitärbereich

16 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben u. a.: Kündigung (wirtschaftliche Verwertung, Eigenbedarf, Schadensersatz) – Mieterhöhung (Modernisierung, Mietspiegel)

18 Miete und Mietrecht
Rechtsprechung zur Heizanlage – Keller doppelt vermietet – Hausfriedensbruch

20 Berliner Rechtsprechung
Urteile u.a. zu: Miteigentum (Vermieterstellung, Kündigungssperrfrist) – Gewaltandrohung – Informationspflicht Untermiete – Minderung Aufzug

22 Ausflugstipp
Spaziergänge in Berlin



Liebe Mitglieder,

Wohnen ist Menschenrecht. Wenn dem so wäre, dann stellt sich schon die Frage, warum man nicht beizeiten die aktuelle Wohnungsnot verhindern konnte und natürlich auch die Frage, wie man das Problem am ehesten lösen kann. Kaum jemand kann es sich dauerhaft leisten jeden zweiten Euro fürs Wohnen auszugeben. Wer jetzt eine neue Wohnung sucht, der muss immer damit rechnen, dass die Mieten für Neubauten kaum noch zu stemmen sind und dass man das Gefühl nicht los wird, dass die Vermieterseite mit den angebotenen Neubauwohnungen die Verluste aus den Bestandswohnungen ausgleichen will. Um die aktuelle Situation zu Gunsten der Mieter zu lösen, muss man folgende Fakten wissen und verstehen: Zwei Drittel der 24 Millionen Mietwohnungen in Deutschland gehören meist kleinen Vermietern, die daran interessiert sind, ein ausgeglichenes Verhältnis mit ihren Mietern zu haben. Dazu gehört dann auch immer eine Mietanpassung nach Augenmaß. Professionelle Wohnungsunternehmen erhöhen allein deshalb häufiger die Miete, weil sie Gewinne – was für eine überraschende Feststellung – erzielen müssen, um den Aktionären eine Dividende zahlen zu können. Sofern diese Gewinne nicht mitgenommen werden, können sie auch dafür genutzt werden, um die Wohnsituation qualitativ hochwertiger zu gestalten oder die Gewinne werden gegebenenfalls in Vorbereitung der Umwandlung in Eigentumswohnungen verwandt und/oder durch die Modernisierungen werden die Mieten nach oben gezogen. Dazu gehört auch, dass Reparaturen und Sanierungen gegebenenfalls verzögert werden, um dann lieber teuer zu modernisieren, um auch diese Kosten den Mietern aufzugeben. Gerade durch die gewinnorientierten Wohnungsunternehmen werden diese Möglichkeiten genutzt, um den Mieter, wenn er total ausgequetscht ist, durch die Bildung von Eigentumswohnungen bzw. durch deren Verkauf an den Ersterwerber einer neueren Vermietersituation auszusetzen. Natürlich hat der Mieter Schutz vor den sogenannten Eigenbedarfskündigungen, aber wir alle wissen, was es bedeutet, wenn ein Vermieterwechsel ansteht. Häufig passiert es auch, dass der ehemalige Vermieter oder auch die neuen Vermieter die Gelegenheit nutzen, um den Mieter durch überschaubare Zahlungen zur Aufgabe seines Mietrechtes zu bewegen. Wenn er dann dem Druck bzw. den finanziellen Anreizen nachgegeben hat, stellt der Mieter aber erst fest, dass der Wohnungsmarkt für ihn keine neue Lösung bietet. Wohnen ist Menschenrecht. Man sollte meinen, dass der Staat diesen Satz verstanden hat. Aber auch der Staat trägt sein Übriges dazu bei, wie zum Beispiel durch seine mieterfeindliche Steuergesetzgebung. Gemeint ist hier nicht die zurzeit diskutierte Grundsteuererhöhung, die gegebenenfalls auch auf den Mieter umgelegt werden wird. Durch die permanente Anhebung der Grunderwerbsteuer werden aber nicht nur die Immobilien teurer, sondern durch die verzögerten Baugenehmigungen und durch das Treiben der Baukosten durch immer neue Vorschriften parallel zum Zurückhalten von Bauland explodieren die Bodenpreise. Hinzu kommt, dass der Staat – insbesondere der Berliner Senat – wiederholt Wohnungen zum Ausgleich des Haushaltes an private Unternehmen veräußert hat. Man muss nur an den Verkauf der GSW an ein privates Immobilienkonsortium im Jahre 2004 denken. Aus diesem Konsortium wurde dann das Immobilienunternehmen Deutsche Wohnen. Hiermit darf ruhig mal an den aktuellen regierenden Bürgermeister die Frage gestellt werden, was haben Sie sich eigentlich seinerzeit dabei gedacht? Hier muss man aber eigentlich gar nicht lange nachforschen. Mit diesem „Trick“ hat man den Haushalt saniert und hat die Sanierung der Immobilien an die privaten Investoren weitergereicht, um dann im Nachhinein mit dem Mietendeckel die Vermieterseite endgültig auszutricksen. Mit dem Mietendeckel wäre eine Anhebung der zum 18.6.2019 seinerzeit vereinbarten Mieten von ca. 340.000 Wohnungen in den

nächsten 5 Jahren – bis auf einen Inflationsausgleich in Höhe von 1,3% – nicht möglich. Jetzt bleibt nur abzuwarten, ob Karlsruhe diese Vorgehensweise absegnet. Das Verfassungsgericht in Karlsruhe könnte aber der Auffassung sein – wie viele Juristen – der Bund habe das Problem der Regelung der Miethöhe – siehe Mietpreisbremse und Mieterhöhungen unter Bezug auf den Mietenspiegel und modernisierungsbedingte Mietanpassung – abschließend geregelt, so dass das Land Berlin kompetenzrechtlich gehindert sei, hier weitere Einzelnormen zu erlassen. Auch wenn das Gericht in Karlsruhe einen Antrag einer Vermietergesellschaft auf Aussetzung des Gesetzes – bis zur Klärung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit des Berliner Gesetzes – abgelehnt hat, hat es zugleich doch deutlich darauf hingewiesen, dass die Frage der Kompetenzen des Berliner Gesetzgebers noch als offen bezeichnet werden muss und es bedarf einer näheren Prüfung im Verfahren der Verfassungsbeschwerde. Für einen Eilantrag hat es jedenfalls nicht gereicht. Man darf gespannt sein, ob der rot-rot-grüne Senat sich hier nicht zu weit aufs Eis gewagt hat.

Noch eine abschließende Anmerkung zur Vergesellschaftung von Immobilienunternehmen bzw. zur Enteignung von Gesellschaften die mehr als 3000 Wohnungen im Bestand haben. Eine juristische und zielorientierte Betrachtung unter der weiteren Berücksichtigung, dass es den Initiatoren der Kampagne in erster Linie darum geht, den Mietenwahnsinn in Berlin zu unterbrechen und/oder zu beenden. Die Frage ist also, ob der von der Initiative ins Auge gefasste Zweck mit der Kampagne erreicht wird. Man kann sich dem Eindruck nicht entziehen, dass die Mietpreisbremse, der Mietendeckel und nun auch die jetzige Initiative, den Berliner Vermietermarkt erheblich verunsichert haben. Damit hat man gewissermaßen schon Einiges erreicht. Denn die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist extrem angespannt. Während man in der Vergangenheit davon ausging, dass ca. 30% des Einkommens für die monatliche Miete einzusetzen ist, muss man nach dem jetzigen Stand der Dinge wohl davon ausgehen, dass zwischenzeitlich fast 40% des Einkommens für die Miete angesetzt werden müssen.

Wir reden von ca. 240.000 Wohnungen, die sich im Besitz diverser Immobilienunternehmen befinden und reden nicht über die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder den Bestand der Genossenschaften. Der rechtliche Ausgangspunkt ist zunächst Art. 15 des Grundgesetzes. Dort heißt es: „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden." Ähnliches ist auch in Art. 14 vorgesehen. Danach ist eine Enteignung zum Wohle der Allgemeinheit möglich, wenn zum Beispiel ein Stück Land benötigt wird, um Planungsziele des Bundes wie zum Beispiel im Bereich des Straßenbaus abzusichern. Das bedeutet zunächst, dass das Grundgesetz – wenn auch der Art. 15 in den letzten 70 Jahren keine Anwendung gefunden hat – der Initiative eine Stütze bietet. Die Frage ist nur, ob die Stütze sich als haltbar erweist. Kreise, die das freie Spiel der Marktkräfte betreiben, die werden schon wissen, wie man sich zu wehren hat. Insoweit gilt es mehrere Hürden zu nehmen. Die erste Phase des Volksbegehrens hat mit 77.000 Unterschriften den Start geschafft. Nun ist die zweite Stufe zu erklimmen. Damit eine Abstimmung im Parlament überhaupt erreicht werden kann, müssen nun 170.000 Unterschriften gesammelt werden. Nur mit dem Erreichen von mindestens 170.000 Unterschriften werden die 7% der wahlberechtigten Bevölkerung in Berlin nachgewiesen. Werden auch diese Stimmen, d. h. Unterschriften, beigebracht, dann kommt es zu einem Volksentscheid. Über diesen Volksentscheid soll im Zusammenhang mit den Berliner Wahlen im Herbst durch den Wähler entschieden werden. Entscheiden sich mindestens 25% der Wahlberechtigten (zur Zeit wären dies ca. 630.000 Wähler) für diesen Volksentscheid, dann kann das Parlament „gezwungen" werden, über den Volksentscheid abzustimmen und muss geeignete Schritte einleiten, um das Volksbegehren in einen Gesetzestext zu verpacken, der dann auch eine weitere gerichtliche Überprüfung überstehen muss. Unterstellen wir einmal, es kommt zu einer positiven Abstimmung und ignorieren wir einmal, dass selbst die Koalition, insbesondere der große Koalitionspartner SPD, sich mehr als wacklig ver-

hält, dann muss man noch über die nächsten Hürden reden. Das sind nicht nur die großen Anwaltsbüros von CDU und FDP – die haben sich schon beim Mietendeckel in Karlsruhe warm gelaufen – die eigentliche Hürde ist das Gesetz selbst. Zur Feststellung der Höhe der Entschädigung reiben sich schon jetzt die Gutachter die Hände. Während die Initiative einen Entschädigungsbetrag in Höhe von ca. 10 Milliarden Euro errechnet hat, geht die Immobilienwirtschaft von einem Entschädigungsbetrag in Höhe von ca. 30 Milliarden Euro aus. Einmal angenommen diese Größenordnung würde zutreffen, dann ergäbe sich eine ganz natürliche Grenze. Das wäre der Berliner Haushalt. Dieser ist zurzeit mit ca. 60 Milliarden Euro belastet und kann es sich natürlich nicht leisten, mal locker den Schuldenberg um weitere 30 Milliarden Euro anzuheben. Hier wird man die auch in Berlin geltende Schuldenbremse im Auge haben müssen. An dieser Stelle muss man auch über weitere Zahlen reden und nachdenken. Wir haben in Berlin ca. 1,9 Millionen Mietwohnungen. Mit der Vergesellschaftung von ca. 230.000 Mietwohnungen wird man wohl kaum von einer Vergesellschaftung des Wohnungsbestandes reden können, auch wenn man ca. 200.000 Wohnungen, die schon jetzt miet- und belegungsgebunden sind, hinzurechnet, ergibt sich noch keine Größenordnung, von der man annehmen könnte, dass der Berliner Senat den Wohnungsmarkt im Griff hätte, d.h. er könnte mit diesem Bestand noch nicht Mieten dämpfend auf dem Berliner Wohnungsmarkt Einfluss nehmen. Wenn man einmal den schlechtesten Fall ins Auge fasst, müsste der Senat viel, sehr viel Geld in die Hand nehmen, um diese Initiative umzusetzen. Auch ein weiteres Argument ist nicht von der Hand zu weisen. Mit dieser Initiative entsteht kein neuer Wohnraum. Wäre es da nicht besser, man nehme das Geld und finanziere den senatseigenen Berliner Wohnungsunternehmen ein umfangreiches Bauprogramm bzw. lasse auch private Investoren im Rahmen des geförderten (und damit preisgebundenen) Wohnungsbaus an einer umfangreichen Bauinitiative teilhaben. Dazu gehört natürlich auch, dass der Berliner Senat baureife Grundstücke günstig bzw. im Rahmen eines Erbbauprogrammes abgibt. Damit wäre schon der erste Schritt in ein preisgünstiges Bauprogramm getan. Dazu gehört dann aber auch, dass man den privaten Grundstückseigentümern, die Baugrundstücke bewusst zurückhalten, steuerlich auf die Füße tritt, damit ein langes Abwarten des Verkaufes eines baureifen Grundstückes steuerlich uninteressant wird. Nur so kann man verhindern, dass private Eigentümer eine Wertsteigerung des Grundstückes bei einem späteren Verkauf mitnehmen wollen, ohne selbst gebaut zu haben. Berücksichtigt man weiter, dass Berlin jetzt ein sogenanntes Erstzugriffsrecht für den Fall hat, dass Bundesgrundstücke veräußert werden sollen und berücksichtigt man des Weiteren, dass auch Bundesmittel für die Förderung des öffentlichen Wohnungsbaus über das Jahr 2021 hinaus gewährt werden sollen, dann sind auch in diesem Bereich die Weichen gestellt, die notwendig sind, um eine Grundlage für ein umfangreiches Neubauprogramm abzusichern. Ich bitte den Leser insoweit um Nachsicht, aber auch bei diesem Thema muss es gestattet sein, die Vor- und Nachteile einer Aktion zu beleuchten.

Gesund durch die Pandemie zu kommen scheint mir demgegenüber wichtiger zu sein, daher bitte nicht zu querdenken – es handelt sich auch nicht um eine Verschwörung gegen die Demokratie. Es ist schlicht ein Virus, dessen Übertragungswege wir aber zum Glück kennen, daher können Sie auch ohne medizinische Vorbildung einen Beitrag zur Eindämmung der Pandemie leisten. Nämlich Abstand halten, die hygienischen Grundbedingungen beachten und wo es angezeigt ist, eine Maske für den eigenen Schutz bzw. für den Schutz des Nachbarn tragen.

Lassen Sie uns positiv gestimmt in dieses Jahr gehen! Bleiben Sie im Übrigen aber negativ! Ich bin ganz sicher, dass bald die Zeit kommen wird, wo man sagen wird: „Mensch Ede, ohne Maske hätte ich dich beinahe nicht erkannt“.

Ihr Michael Müller-Degenhardt,
Vorstandsvorsitzender
des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbund Berlin e.V. vom 12. August 2020

Am 12. August 2020 fand im Logenhaus Berlin, Emser Straße 12-13, Berlin-Wilmersdorf die satzungsgemäß einberufene und durchgeführte Mitgliederversammlung des Jahres 2020 statt.

Beginn der Veranstaltung 19.00 Uhr.
Die Sitzung endete um 19.45 Uhr.
Anwesende Teilnehmer:
27 stimmberechtigte Mitglieder

TOP 1

Der Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Müller-Degenhardt, begrüßt alle erschienenen Mitglieder und dankt für das Erscheinen, trotz der in Berlin aktuell wieder angewachsenen Ausbreitung der Corona-Virus-Pandemie und der hohen Temperaturen dieses Hitzetages.

Herr Müller-Degenhardt verweist auf die zunächst für den 30. März 2020 einberufene ordentliche Mitgliederversammlung und erklärt bedauernd die Notwendigkeit der kurzfristig erfolgten Absetzung des Versammlungstermins in Folge der Corona-Virus-Pandemie. Die Absage erfolgte zum einen zum Schutz der Gesundheit von teilnahmewilligen Mitgliedern, war aber aufgrund der zum Zeitpunkt der Absage geltenden SARS-CoV-2-EindmaßnV vom 22. und 24. März 2020 ohnehin zwingend.

TOP 2

Herr Müller-Degenhardt stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Mitgliederversammlung und die Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung fest und führt im weiteren Verlauf im Wechsel mit dem Vorstandsmitglied, Rechtsanwalt Schirmacher, durch die Tagesordnung. Er leitet die Versammlung. Er teilt mit, dass zu der mit der Einladung mitgeteilten Tagesordnung keine Änderungs- und Ergänzungsanträge vorliegen.

TOP 3

Herr Müller-Degenhardt stellt die Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung 2019, abgedruckt in der Ausgabe 3/2019 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz" zur Abstimmung. Das Protokoll lag für gewünschte nochmalige Einsichtnahme auch in der Versammlung aus. Die Abstimmung erfolgt mit offener Wahl durch Handzeichen, nachdem auf dahingehende Frage von Herrn Müller-Degenhardt niemand der Anwesenden eine geheime Abstimmung beantragt. Das Protokoll wird durch die Mitgliederversammlung einstimmig genehmigt.

TOP 4

Herr Müller-Degenhardt erläutert der Versammlung, dass er sich aus gesundheitlichen Gründen entschlossen hat seinen vorbereiteten längeren Bericht zu diesem Tagesordnungspunkt nicht zu halten. Mit besonderer Rücksicht auf seine persönliche Disposition sieht er sich gezwungen während der gesamten Versammlung den Mund-Nasen-Schutz zu tragen, was ihm einen längeren zusammenhängenden Vortrag unmöglich macht. Nur kurz berichtet er darüber, dass die sogenannte Mietpreisbremse wenn auch im nicht ausreichenden Maß zu einer gewissen Dämpfung in der Mietpreisentwicklung in Berlin geführt hat. Die Mietpreisbremse hat eine Stärkung dadurch erfahren, dass das Bundesverfassungsgericht die Beschwerde einer Berliner Vermieterin gegen das Gesetz nicht zur Entscheidung angenommen hat, nach Einschätzung des Bundesverfassungsgerichts sind die Vorschriften zur Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn im nicht preisgebundenen Wohnraum (sogenannte „Mietpreisbremse") nicht verfassungswidrig.

Rechtsanwalt Schirmacher ergänzt die Ausführungen mit Hinweis darauf, dass die auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Mietenbegrenzungsverordnung Berlin nach überwiegender Auffassung des Landgerichts Berlin den gesetzlichen Anforderungen des § 556d Abs. 2 BGB genügt. Er erläutert die hier nicht einheitliche Rechtsprechung verschiedener Mietberufungskammern des Landgerichts.

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat zur Erstellung eines neuen Mietspiegels, trotz des seit dem 23.2.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur „Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung" (sogenannter Mietendeckel) ihre Arbeit wieder aufgenommen. Der Mieterschutzbund Berlin e.V. ist an der Arbeitsgruppe beteiligt. Rechtsanwalt Schirmacher erläutert die Unumgänglichkeit der Erarbeitung eines neuen Mietspiegels trotz der derzeit bestehenden Gesetzes- und Verordnungslage und stellt dar, dass sich der neue Mietspiegel als Fortführung des Mietspielgels 2019 darstellen wird, durch Erarbeitung von Index-Mieten. Er erläutert wei-

ter, die seit dem 1.1.2019 wie seit dem 1.4.2020 in Kraft getretenen jeweiligen Verschärfungen der Mietpreisbremse zum Vorteil der Mieter. Herr Schirmacher berichtet über die derzeit beim Landes- und Bundesverfassungsgericht anhängigen Normenkontrollverfahren zur Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit des „Mietendeckel-Gesetzes".

TOP 5

Rechtsanwalt Müller-Degenhardt erteilt Frau Rechtsanwältin Rönnbeck das Wort für den Jahresbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2019.

Auch im Jahre 2019 hat sich die Mitgliederzahl weiter gut entwickelt. Im Dezember 2018 hatte der Verein ca. 37.000 Mitglieder (Anmerkung: insofern sind die Angaben aus dem Protokoll des Vorjahres um ca. 3.000 Mitglieder nach unten zu korrigieren). Im Dezember 2019 war die Mitgliederzahl auf 38.200 Mitglieder angestiegen. Trotz der Corona-Krise hat sich dieser Trend auch im laufenden Jahr fortgesetzt. Die aktuelle Mitgliederzahl liegt bei 39.041 Mitgliedern. Frau Rönnbeck hebt hervor, dass sich diese Mitgliederentwicklung trotz der schwierigen Beratungssituation durch die Corona-Krise ergeben hat. Mitte März bis Anfang Juli 2020 konnten zunächst nur telefonische Beratungen angeboten werden und seit Mitte Juli wird in allen Filialen wieder eine Beratungsschiene neben einer parallel laufenden telefonischen Beratungsschiene angeboten. Hierdurch wird dem von der Geschäftsleitung des Vereins entwickelten Hygienekonzept gemäß verhindert, dass wartende Mitglieder in den Wartezimmern aufeinander treffen. Die telefonische Beratung wurde in dem genannten Zeitraum sehr rege in Anspruch genommen. Das ging einher mit einem Anstieg der neu begründeten Mitgliedschaften. Seit in Krafttreten des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung waren alle angebotenen Beratungszeiten immer vollständig ausgebucht.

Der Anstieg der Mitgliederzahl hat auch zu einem Anstieg der Erlöse gegenüber dem Vorjahr um ca. 61.000,00 € geführt.

Die Erlöse betrugen im Jahr 2019 1.861.000,00 €.

Sie setzen sich überwiegend aus den Mitgliedschaftsbeiträgen zusammen, die Beitragshöhe blieb trotz gleichzeitiger Kostensteigerung unverändert. Die einzelnen Filialen generierten ein unterschiedliches Beitragsaufkommen. Es lag in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße bei 627.000,00 €, in der Filiale Mitte bei 463.000,00 €, in der Filiale Neukölln 455.000,00 € und in der Filiale Wedding bei 220.000,00 €.

An Aufnahmegebühren sind 21.000,00 € angefallen. Die nicht kostendeckenden Schriftwechselgebühren erbrachten Einnahmen in Höhe von ca. 47.000,00 €.

Sonstige andere Erlöse ergaben sich aus Wohnungsbegehungen und Belegeinsichten in Höhe von ca. 5.000,00 €.

Neu sind Erlöse aus einer Kooperationsvereinbarung mit den Bezirksämtern. Auch der Mieterschutzbund Berlin e.V. beteiligt sich an den Rechtsberatungen, die seit dem Sommer 2018 aus den Bezirksämtern ausgelagert wurden. Der Mieterschutzbund Berlin e.V. führt einmal wöchentlich außerhalb der Geschäftsräume des Vereins für das Bezirksamt Tiergarten anwaltliche Rechtsberatung durch. Hieraus ergaben sich im Geschäftsjahr Erlöse von ca. 9.000,00 €.

Weitere Erlöse verteilen sich auf Mahngebühren, Zahlungen durch die Allrecht-Rechtsschutzversicherung für das vom Verein übernommene Inkasso.

Die Gesamterlöse betrugen 1.861.000,00 €.

Die Ausgaben des Vereins sind durch den stetigen Mitgliederzuwachs und die steigende Inanspruchnahme der Rechtsberatung entsprechend angestiegen. Nunmehr berät der Verein in allen Filialen überwiegend mit doppelter Besetzung und mit stark ausgeweiteten Beratungsstunden. Auch die regelmäßigen Beratungszeiten am Samstag zwischen 10.00 und 14.00 Uhr sind regelmäßig ausgebucht. Dennoch bestehen zurzeit für die Mitglieder im Regelfall zehn bis vierzehn Tage Wartezeit für einen Beratungstermin. Die in Folge der Corona-Krise seit Februar 2020 erfolgten notwendigen Anpassungen im Beratungsangebot stehen der angestrebten Verkürzung der Wartezeiten derzeit entgegen.

Die täglich angebotenen Telefonsprechstunden sind meistens mit drei Rechtsberatern besetzt.

Aufgrund geführter Statistiken über die durchgeführten Beratungen ist ersichtlich, dass derzeit die Themen Mietendeckel, Mietmängel und Betriebskosten die hauptsächlichen Beratungsgegenstände darstellen.

Die Kosten für die Rechtsberatung inklusive der Kosten für die Telefonberatung belaufen sich auf insgesamt ca. 575.000,00 €.

Gerichtskosten sind im Jahr 2019 in Höhe von 51.000,00 € angefallen sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2.731,05 €. Diese Kosten ergaben sich aus Rechtstreitigkeiten zur Durchsetzung von Gebührenansprüchen des Vereins gegen säumige Mitglieder, bzw. einem Rechtsstreit, der die Anfechtung der Vorstandswahl im Jahr 2015 zum Gegenstand hatte. Dieser Rechtsstreit ist kürzlich vor dem Kammergericht beendet worden. Das Kammergericht vertrat, wie der Mieterschutzbund Berlin e.V., die Auffassung, dass ein etwaiges Rechtsschutzinteresse der den Prozess betreiben-

den Klägerin in jedem Falle seit den turnusmäßigen Wahlen des Jahres 2018, durch welche alle Vorstandsmitglieder in ihren Ämtern bestätigt wurden, nicht mehr bestand. Der Rechtsstreit wurde sodann von der Klägerin für erledigt erklärt und die Berufung auf Anraten des Gerichts zurückgenommen. Die Streitigkeiten, die im Zusammenhang mit den Vorstandswahlen 2015 standen, sind nunmehr alle beendet und auch kostentechnisch erledigt.

Die Personaldecke musste in Folge des Mitgliederzuwachses verstärkt werden. Die Personalkosten inklusive der Sozialaufwendungen beliefen sich auf ca. 500.000,00 €. Hinzu kommen die Kosten für Fremdleistungen in Höhe von 54.000,00 €.

Die Erstellung der Mitgliederzeitung bewirkte Gesamtkosten in Höhe von 133.000,00 €. Mietkosten und das Wohngeld für die Hauptgeschäftsstelle betrugen 90.000,00 €. Die Kosten für den Bürobedarf aller Filialen inklusive Porto, Telefon- und Steuerberatungskosten betrugen ca. 123.000,00 €, Miet- und Raumkosten 32.000,00 €.

Für Miet- und Wartungsverträge wurden 45.000,00 € gezahlt, Versicherungskosten sind mit ca. 6.000,00 € angefallen.

Die Aufstockung des Bibliothekbestandes sowie des Zeitschriftenangebotes hat weitere Kosten in Höhe von ca. 4.000,00 € verursacht.

Für Instandhaltung und Reparaturen sind etwa 10.000,00 € angefallen.

Der Gesamtaufwand betrug ca. 1.682.000,00 €.

Der Jahresüberschuss in Höhe von etwa 180.500,00 € soll im laufenden Geschäftsjahr für die Instandsetzung und Modernisierung der Filiale in Mitte fließen sowie in die Erneuerung und Ertüchtigung der einzelnen Arbeitsplätze.

TOP 6

Die Rechnungsprüferin, Frau Schulz, verliest den Bericht über die am 11. März 2020 durchgeführte jährliche Rechnungsprüfung beim Verein und teilt mit, dass sich keine Beanstandungen ergeben hatten.

TOP 7

Auf der Grundlage des Geschäftsberichts und des Rechnungsprüfungsberichts wird der Vorstand durch die Mitgliederversammlung, bei Stimmenthaltung der Mitglieder des Vorstands und zwei weiteren Enthaltungen ohne Gegenstimme durch die Mitgliederversammlung entlastet. Die Entlastung erfolgt durch Handzeichen in offener Abstimmung, nachdem auf die Frage des Sitzungsleiters durch kein Mitglied der Versammlung geheime Abstimmung beantragt wurde.

TOP 8

Rechtsanwalt Zuther gibt den Antrag des Vorstandes zu TOP 8 bekannt und begründet die mit der Einladung zur Mitgliederversammlung mitgeteilte Satzungsänderung. Danach soll § 14 der Vereinssatzung wie folgt lauten:

§ 14 Der Vorstand

Der Vorstand setzt sich zusammen aus:

a) dem Vorsitzenden sowie
b) vier Beisitzern.

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

Die Amtszeit des Vorstandes beträgt drei Jahre. Der Vorstand bleibt jedoch bis zur Neuwahl des Vorstands im Amt.

Der Vorstand vertritt den Verein durch seinen Vorsitzenden als gesetzlichen Vertreter gerichtlich und außergerichtlich (§ 26 BGB).

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

Der Vorstandsvorsitzende kann Vorstandsmitgliedern rechtgeschäftliche Vollmachten erteilen.

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

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

Im Anschluss beantwortet der Vorstand Fragen aus der Mitte der Mitgliederversammlung zu diesem Tagesordnungspunkt. Ein Antrag auf geheime Abstimmung wird auf Frage des Vorstandes nicht gestellt. Die Abstimmung erfolgt offen durch Handzeichen. Die Satzungsergänzung wird von der Mitgliederversammlung einstimmig beschlossen. Es wird festgestellt, dass der Antrag des Vorstandes damit angenommen ist.

TOP 9

Der Versammlung liegen keine weiteren Anträge vor.

TOP 10

Die Versammlung schließt um 19.45 Uhr ohne weitere Aussprache.

Vorstandsvorsitzender
Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt

Protokollführer
Rechtsanwalt Bernhard Zuther

Problemimmobilien

Und was die Verwaltung dagegen unternehmen kann

In der Beratung werden immer wieder schwierige Sachverhalte im Zusammenhang mit sogenannten Problemimmobilien geschildert. In Zeiten von Homeoffice und Lockdown haben vor allem die in direktem Umfeld Betroffenen Schwierigkeiten im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Andere Objekte verwahrlosen, der Vermieter kommt weder seiner rechtlichen Pflicht zur Instandhaltung noch seiner Verantwortung für sein Eigentum nach. Wiederum Dritte lassen Wohnungen aus spekulativen Gründen leer stehen.

Nach Schätzungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gibt es in Berlin aktuell etwa 20 leerstehende und verfallene Wohnhäuser. Allerdings dürfte die Dunkelziffer deutlich darüber liegen. Wie viele Objekte deshalb dem Wohnungsmarkt in Berlin nicht zur Verfügung stehen, bleibt daher offen.

Definition

Unter einer Problemimmobilie wird ein nicht angemessen genutztes und/oder bauliche Missstände (Verwahrlosung) aufweisendes Wohngebäude verstanden, das negative Ausstrahlungseffekte auf sein Umfeld verursachen kann und das eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt oder den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht.

Als Problemimmobilien gelten daher Objekte, in denen zu viele Menschen in prekären Wohnverhältnissen, auf zu engem Raum oder auch in zum Wohnen ungeeigneten Räumlichkeiten leben, z.B. im Keller oder auf Dachböden. Aber auch leerstehende Gebäude oder Gebäudeteile, deren Bausubstanz verwahrlost, rücken in den Fokus. Vor allem das Problem der Überbelegung, das sich auf einzelne Stadtteile zu konzentrieren scheint, hat sehr deutliche negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Wer Mieter in einer solchen Problemimmobilie ist, hat sehr häufig Erfahrungen mit Vermüllung, Lärm, Sachbeschädigung, auch Alkohol, Drogen und Körperverletzungen.

Um diese Objekte für den Wohnungsmarkt zurückzugewinnen und auch um eine fortschreitende Verwahrlosung bestehender Mietwohnungen aufzuhalten hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits im Jahr 2016 den Arbeitskreis Problemimmobilien eingerichtet.

Wohnungskataster

Ein vorrangiges Anliegen des Arbeitskreises besteht darin, verwahrloste bewohnte oder unbewohnte Objekte zunächst in einem Verzeichnis zu erfassen. Denn häufig ist der schlechte bauliche Zustand von außen kaum wahrnehmbar und bezieht sich auf Umstände im Gebäudeinnern. Hier gilt es, die problematischen Objekte zunächst zu listen, um dann gezielt einschreiten zu können. Vorbild ist dabei die Stadt Amsterdam, in der es bereits ein solches Wohnungskataster gibt. Die Berliner Regierungskoalition erarbeitet derzeit einen entsprechenden Gesetzentwurf für ein Wohnungskataster.

Handlungsleitfaden

Darüber hinaus ist im Auftrag der Senatsverwaltung für Wohnen ein „Handlungsleitfaden für Problemimmobilien“ erstellt worden. Er richtet sich an die Mitarbeiter der Verwaltungen in den Bezirken und erläutert, wie rechtlich mit verwahrlosten und leerstehenden Häusern umgegangen werden soll und kann. Er zeigt auf, welche konkreten Schritte unternommen werden können, um vorhandenen baulichen, hygienischen oder grundstücksbezogenen Missständen entgegenzuwirken oder drohenden Missständen präventiv vorzubeugen.

Unabhängig von den miet-, zivil- oder strafrechtlichen Möglichkeiten des einzelnen Betroffenen sind auch die Verwaltungen im Hinblick darauf, was gegen Problemimmobilien unternommen werden kann und soll, nicht ohne rechtliche Handhabe.

Wohnungsaufsichtsrecht

Insbesondere das Wohnungsaufsichtsrecht bietet diverse rechtliche Möglichkeiten, um einen Mindeststandard der Ausstattung und die Beseitigung von Missständen an Wohnraum zu gewährleisten; die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum soll sichergestellt werden.

Das Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG Bln) ist auf Wohnraum und Wohngebäude anwendbar – ob ungenutzt oder leerstehend. Es bietet den Wohnungsaufsichtsämtern zum Beispiel folgende rechtliche Instrumente:

Anordnung zur Instandsetzung gemäß § 3 WoAufG Bln

Der Eigentümer eines Wohngebäudes ist nach § 2 WoAufG Bln verpflichtet, das Wohngebäude instand zu halten.

Anordnung zur Herstellung der Mindestanforderungen gemäß § 4 WoAufG Bln

Bleibt die Ausstattung einer Wohnung hinter den in § 4 Abs. 2 WoAufG Bln beschriebenen Merkmalen zurück, kann das Wohnungsaufsichtsamt nach § 4 Abs. 1 WoAufG Bln anordnen, dass diese Mindestanforderungen hergestellt werden.

Unbewohnbarkeitserklärung gemäß § 6 WoAufG Bln

Kann eine Maßnahme nach § 3 oder § 4 WoAufG Bln nicht angeordnet werden, weil ein Fall der Ausnahmeregelung nach § 5 WoAufG Bln vorliegt, dann muss eine Wohnung oder ein Gebäude nach § 6 WoAufG Bln für unbewohnbar erklärt werden, wenn von den Mängeln in der Instandsetzung Gefahren für die Gesundheit der Bewohnerschaft ausgehen oder die Mindestanforderung an erträgliche Wohnverhältnisse nicht erfüllt werden.

Räumung bei Überbelegung gemäß § 7 WoAufG Bln

§ 7 Abs. 1 und Abs. 2 WoAufG Bln enthalten Angaben, wieviel Platz jeder Bewohnerin und jedem Bewohner einer Wohnung mindestens zur Verfügung stehen muss. Werden diese Grenzwerte nicht erreicht, liegt eine Überbelegung im Sinn von § 7 WoAufG Bln vor. In diesem Fall kann das Wohnungsaufsichtsamt die (teilweise) Räumung der betroffenen Wohnung anordnen.

Anordnung zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Nutzung gemäß § 8 WoAufG Bln

Wohnungen dürfen nach § 8 Abs. 1 und Abs. 2 WoAufG Bln nur so genutzt werden, dass andere nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

Zweckentfremdungsrecht

Aber auch das Zweckentfremdungsrecht kann bei Problemimmobilien eine wichtige Rolle spielen. Die Regelungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG), die durch die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) und die Ausführungsvorschriften zum ZwVbG (AV ZwVbG) konkretisiert werden, sehen ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vor, solange die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum besonders gefährdet ist. Eine Zweckentfremdung ist unter anderem bei einem mehr als dreimonatigen Leerstand von Wohnraum gegeben. Ferner kann auf der Grundlage des ZwVbG bei baulichen Mängeln des Wohnraums, die Wiederherstellung eines bewohnbaren Zustandes angeordnet werden, um diesen wieder Wohnzwecken zuführen zu können. Zuständig für die Feststellung und Ahndung von Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot sind in den Berliner Bezirken die Wohnungsämter.

Bauordnungsrecht

Die Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ermöglicht im Umgang mit Problemimmobilien unter anderem folgende Anordnungen:

Anordnung von Sicherungsmaßnahmen gemäß § 58 BauO Bln

(z.B. Anlage eines geschlossenen Zauns, Schließung von Fenstern

und Zugängen, Entfernung loser Dachziegel, Beseitigung schadhafter Stellen an Mauern und Dachziegeln) sowie Anordnung weiterer Maßnahmen (z.B. Entfernung von Bauschutt oder anderen Gegenständen) auf der Grundlage der bauordnungsrechtlichen Generalermächtigung (§ 58 Absatz 1 BauO Bln).

Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 3 BauO Bln

Nach § 3 Abs. 1 BauO Bln sind bauliche Anlagen u.a. so instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

Vorkaufsrecht nach §§ 24 und 25 BauGB

Die öffentliche Hand kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen das Vorkaufsrecht ausüben, also in einen eingeleiteten Verkaufsvorgang einsteigen. Dies gilt beispielsweise in förmlich festgelegten Sanierungs- oder Erhaltungsgebieten.

Andere rechtliche Möglichkeiten

Aber auch andere gesetzliche Grundlagen geben der Verwaltung Handlungsmöglichkeiten. Dies kann das Hygienerecht (z.B. Infektionsschutzgesetz), Abfallrecht (z.B. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz Berlin), das Denkmalrecht (z.B. Denkmalschutzgesetz Berlin) oder gar das Polizei- und Ordnungsrecht (z.B. zur Gefahrenabwehr) sein. Die Möglichkeiten müssen nur genutzt werden.

Vollstreckung

Ist eine entsprechende Anordnung der Verwaltung ergangen, stellt sich häufig die Frage der Um- bzw. Durchsetzung. Leistet der Eigentümer nicht „freiwillig“ Folge, muss eine Vollstreckung gemäß Verwaltungsvollstreckungsgesetz (§ 14 VwVG) in die Wege geleitet werden. Hierbei kommen dann Zwangsmittel zur Anwendung – Ersatzvornahme, Zwangsgeld, unmittelbarer Zwang. Ein besonderes Zwangsmittel, das sowohl das WoAufG Bln als auch das ZwVbG regeln, ist die Einsetzung eines Treuhänders (§ 9b WoAufG Bln; § 4a und § 4b ZwVbG). Dies ist ein besonderes Instrument der Verwaltungsvollstreckung.

Ganz offensichtlich steht die Berliner Verwaltung solchen sogenannten Problemimmobilien nicht ohnmächtig gegenüber. Handlungsinstrumente bieten sich durchaus. So können unmittelbar Beeinträchtigte geschützt, aber auch „neuer“ Wohnraum gewonnen werden. Und diesen braucht die Stadt bekanntermaßen sehr dringend. Das frühzeitige Erkennen der Entstehung einer Problemimmobilie ist dabei essentiell. Und so sind auch Mieter, Nachbarn und Betroffene aufgerufen, die jeweiligen Wohnungsaufsichtsämter bei Missständen in Kenntnis zu setzen.

Quelle:
Handlungsleitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Oberste Bauaufsicht, 10/2020

Aktuelles aus Berlin

Corona-Mieterschutz – Zusammenleben im Märkischen Viertel – Meldebescheinigung online – Stübbenstraße 5 geschützt – Koordinatorin für Schillerhöhe

Corona-Mieterschutz verlängert

Auf Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung hat der Senat von Berlin die Geltungsdauer der im März 2020 beschlossenen „Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten" bis Ende des Monats März 2021 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 werden weiterhin bei Mietrückständen individuelle und kulante Lösungen vereinbart, keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen ausgesprochen und auch keine Räumungen bewohnter Wohnungen veranlasst.

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

Online-Befragung: Wie lebt es sich im Märkischen Viertel?

Im Rahmen des gemeinsamen Forschungsprojekts „StraInQ" (Strategien und Instrumente des sozialen Zusammenlebens im Quartier zur Integration besonders benachteiligter Bevölkerungsgruppen) haben das Integrationsbüro des Bezirksamts Reinickendorf und das Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der FH Erfurt in Kooperation mit der GESOBAU AG eine Online-Befragung gestartet, um herauszufinden, wie es sich im Märkischen Viertel leben lässt. Die Ergebnisse der Studie dienen als Datengrundlage für die Entwicklung von Handlungsempfehlungen für eine künftige Quartiersentwicklung. Die Teilnahme an der Umfrage erfolgt anonym, dauert ca. 15-25 Minuten und ist vom 1. Februar bis Ende März in neun Sprachen unter folgendem Link möglich: www.t1p.de/2mhb.

Antrag auf einfache gebührenpflichtige Meldebescheinigung ist online

Häufig müssen Bürger Meldebescheinigungen bei Umzügen, Hochzeiten oder Scheidungen vorlegen. Auch Banken benötigen diesen Nachweis des Öfteren. Bisher musste man dafür persönlich in der Behörde erscheinen, denn eine Onlinebeantragung war nicht möglich.

Nun haben Berliner die Möglichkeit, eine einfache, gebührenpflichtige Meldebescheinigung für die aktuelle Anschrift online zu beantragen. Der Gang zum Amt entfällt komplett, dank des digitalen Antrags mit einer elektronischen Zahlmöglichkeit. Die Bescheinigung wird am Ende per Post zugesandt.

Im Service-Portal Berlin kann unter der Dienstleistung „Meldebescheinigung beantragen" seit dem 01.02.2021 die Auswahl getroffen werden, diese Dienstleistung auch online zu beantragen. Hier finden Sie den Antrag und alle weiteren Informationen: https://service.berlin.de/dienstleistung/120702/

Weitere 11 Wohneinheiten vor Verdrängung geschützt – Stübbenstraße 5

Die Mieter der Stübbenstraße 5 sind besser vor Verdrängung durch energetische Luxussanierungen und Umwandlung in Wohnungseigentum geschützt. Nach Verhandlungen mit dem Bezirksamt hat der Käufer eine Abwendungserklärung abgegeben. Hierdurch können die Lücken im sozialen Erhaltungsrecht zumindest zu einem Teil geschlossen werden. Der Schutz vor Verdrängung, insbesondere durch Umwandlung in Wohnungseigentum, konnte dadurch deutlich über das gesetzliche Maß hinaus verbessert werden. Für die Dauer von 20 Jahren verzichtet der Käufer der Immobilien auf die Umwandlung in Wohnungseigentum.

Großsiedlung Schillerhöhe hat eigene Koordinatorin

Unter dem Motto „Aktive Nachbarschaft! Neue Bewegung in die Schillerhöhe!“ hat Claudia Liebscher ihre Tätigkeit als Koordinatorin für die Großsiedlung Schillerhöhe aufgenommen. Sie ist daneben bereits als Stadtteilkoordinatorin für die Bezirksregion Parkviertel, in der die Großsiedlung liegt, tätig, so dass sich hier gute Synergien ergeben.

Durch das Programm der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ wird auch eine Siedlung in Wedding unterstützt: Die Schillerhöhe! Die Attraktivität des öffentlichen Raumes, das nachbarschaftliche Miteinander, die Integration und die Vernetzung sollen in den 24 ausgewählten Berliner Großsiedlungen gestärkt werden. So freut sich die Koordinatorin darauf, die Menschen im Kiez zu aktivieren, zu vernetzen und bei Projekten und Aktionen zu unterstützen. Alle Ideen der Anwohner*innen, um die Nachbarschaft aufleben zu lassen und zu verbinden, sind herzlich willkommen! Eigene Projekte befinden sich in Kooperation mit der GESOBAU AG bereits in der Anfangsplanung. Auch hier ist der Wunsch groß, dass sich die Bewohner*innen mit Ihren Bedürfnissen ebenfalls stark einbringen.

Zu finden ist Claudia Liebscher im Zukunftshaus Wedding im Paul Gerhardt Stift, Müllerstraße 56-58, 13349 Berlin, Tel. 450 05 106, Mail: stk-parkviertel@berlin.de .

Heimstaden unterzeichnet Abwendungsvereinbarung

Nach erfolgreichen Verhandlungen zwischen dem schwedischen Immobilienunternehmen Heimstaden und Vertretern der Berliner Bezirke sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Senatsverwaltung für Finanzen konnte am 20.11.2020, eine umfassende Abwendungsvereinbarung unterzeichnet werden. Damit sind Mieter von 82 Häusern mit insgesamt mehr als 2.200 Wohnungen vor Verdrängung geschützt.

In der Abwendungsvereinbarung mit den Bezirken verpflichtet sich Heimstaden u.a., auf die Umwandlung der Mietshäuser in Eigentumswohnungen für die Dauer von 20 Jahren zu verzichten. Zudem sichert Heimstaden zu, möblierte Wohnungen mit befristeten Mietverträgen in reguläre Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit umzuwandeln. Im Rahmen einer Härtefallregelung sollen Modernisierungskosten außerdem nur in dem Umfang auf die Mieter umgelegt werden, dass deren Nettokaltmiete 30 Prozent des Haushaltseinkommens nicht übersteigt. Diese Zusagen gelten für 10 Jahre.

Heimstaden hatte zuletzt 130 Häuser in Berlin gekauft, von denen 78 Objekte in sogenannten Milieuschutzgebieten in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Spandau, Reinickendorf und Lichtenberg liegen. In Milieuschutzgebieten haben die Bezirke ein Vorkaufsrecht, das mit einer Abwendungsvereinbarung abgewendet werden kann.

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. 18, 19: Tomicek/LBS
© Grafiken:
S. 12: berlin.de, S. 14: Verbraucherzentrale
© Fotos:
Titelseite: Kerstin Riemer (Pixabay)
Hundertwasserhaus
S. 2: PeterH, S. 22: Auto1234, Jochen Teufel
S. 23: Assenmacher, Jan Frontzek
fotolia/Adobe Stock:
S. 2: Christopher Jones, S. 12: JiSign,
S. 13: Berlinpictures, S. 16/17: Blackosaka

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

Redaktionsschluss: 15.02.2021

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Das Haushaltsbuch – Alle Finanzen im Griff

25. Auflage 2020,
Buch: 9,90 Euro (zzgl. Versandkosten), 100 Seiten

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

Ausgaben und Einnahmen für 12 Monate – Erleichterte Haushaltsführung

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

Steuererklärung für Rentner u. Pensionäre 2020/21

1. Auflage 2021, Buch: 14,90 Euro
(zzgl. Versandkosten), 240 Seiten
E-Book: 11,99 Euro, PDF (6,67 MB)

- Schritt für Schritt durch alle aktuellen Formulare 2020/2021
- Einfache Erklärungen und viele Beispiele
- Das zu versteuernde Einkommen berechnen
- Zahlreiche Steuer-Spartipps
- Umfangreiches Glossar
- Online-Steuererklärung mit Elster
- Mit den Auswirkungen der Corona-Krise für die Steuererklärung: Kurzarbeitergeld, Home Office, außergewöhnliche Belastungen etc.
- Neu: steuerliche Förderung der energetischen Sanierung im Eigenheim

Praxiswissen für Ihre Steuererklärung – Viele Rentner müssen Steuern zahlen – dank steigender Renten und Alterseinkünftegesetz. Und zu viele Rentner verschenken jedes Jahr Geld ans Finanzamt, das sie sich per Steuererklärung zurückholen könnten. Der aktuelle Ratgeber führt leicht verständlich durch die verschiedenen Einkunftsarten und erläutert alle notwendigen Steuerformulare, zum Beispiel die Formulare „Sonderausgaben", „Außergewöhnliche Belastungen" und „Haushaltsnahe Aufwendungen". So können Sie die Abgabe der Steuererklärung einfach, korrekt und schnell erledigen. Nutzen Sie dabei alle Steuer-Sparpotenziale.

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.

Mein Mann und ich mieten eine 4-Zimmer-Wohnung. Nachdem unsere Kinder aus dem Haus sind, möchten wir uns verkleinern. Wir haben auch eine andere Wohnung gefunden, in der eine Familie lebt, die sich vergrößern möchte. So dachten wir an einen Wohnungstausch, mit dem beide Vermieter auch einverstanden sind. Allerdings sollen neue Mietverträge mit deutlich höheren Nettokaltmieten gemacht werden. Ist das rechtens?

Waltraud und Manfred K., Berlin

Ein Anspruch auf Wohnungstausch bzw. – so wie von Ihnen angedacht – auf Tausch der Mietverträge ist gesetzlich nicht geregelt. Sie können dies vom Vermieter nicht verlangen. Somit kann der jeweilige Vermieter frei entscheiden, ob er einem Tausch zu den jeweils bisherigen mietvertraglichen Konditionen zustimmt oder seine Zustimmung an die Bedingung des Abschlusses eines neuen Mietvertrages knüpft.

Etwas anderes kann gelten, sofern Sie und auch Ihr Tauschpartner Mieter bei einer der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sind. Seit Ende 2018 gibt es unter www.inberlinwohnen.de das Wohnungstauschportal der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Kommt es tatsächlich zu einem Wohnungstausch sollen die jeweiligen Nettokaltmieten grundsätzlich unverändert bleiben. ■

Ich bin mit meiner Betriebskostenabrechnung nicht einverstanden. Deshalb möchte ich Einsicht in die Abrechnungsbelege nehmen. Der Vermieter möchte mir die Belege nicht schicken. Er möchte wegen der Corona-Lage aber auch nicht, dass ich ins Büro komme. Ich solle mich gedulden. Er würde sich bei mir melden. Kann da etwas passieren?

Torsten Sch., Berlin

Hier ist zu beachten, dass substantiierte Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung binnen zwölf Monaten ab Erhalt der Abrechnung durch den Mieter geltend gemacht werden müssen. Es ist eine Ausschlussfrist. Zur Substantiierung der Einwendungen kann eine Belegeinsicht erforderlich sein. Deshalb sollte die Belegprüfung vor Ablauf der Einwendungsfrist erfolgen. Darauf sollte man als Mieter auch drängen.

Liegen überwiegend berechtigende Interessen auf Seiten des Mieters vor, kann im Übrigen ein Anspruch auf Übersendung der Abrechnungsbelege nach den Grundsätzen von Treu und Glauben bestehen. Das ist der Fall, wenn der Mieter sein Belegprüfungsrecht überhaupt nicht ausüben könnte oder ihm die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann. Beide Voraussetzungen dürften angesichts der aktuellen gesellschaftlichen Krisensituation gegeben sein. ■

Im Rahmen der Berechnung der Mietobergrenze nach Mietendeckel streite ich mit meinem Vermieter darüber, ob meine Wohnung mit einem hochwertigen Sanitärbereich ausgestattet ist. Können Sie mir sagen, was man darunter versteht?

Carla H., Berlin

In den Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (AV-MietenWoG Bln) heißt es dazu wie folgt:

„Die Sanitärausstattung in Bad und WC (Badewanne, Dusche und Waschbecken einschließlich Armaturen, Toilette) muss hochwertig sein. Hochwertig bezieht sich auf die Qualität des Materials und dessen aufwändige Verarbeitung sowie den Preis. Auch besondere Ausführungen (z.B. Rund- oder Eckbadewanne, Whirlpool) deuten auf Hochwertigkeit hin.“ Mithin dürfte ein modernes Standard-Bad ohne besondere Ausführungen die Voraussetzungen für die Annahme der Hochwertigkeit im Sinne des MietenWoG Bln nicht erfüllen. ■

Neues von den Roten Roben

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

+

Kündigung, wirtschaftliche Verwertung

Leitsätze:

a) Der ersatzlose Abriss eines Gebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

b) Zu den Anforderungen an eine zu dem vorgenannten Zweck ausgesprochene Kündigung eines Wohnraummietvertrags nach Maßgabe des generalklauselartigen Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB.

BGH, Urteil vom 16.12.2020 – VIII ZR 70/19

±

Mieterhöhung, Modernisierung

Leitsätze:

a) Die Möglichkeit einer (weiteren) Erhöhung der Miete auf Grundlage der umlegbaren Modernisierungskosten nach § 559 BGB [aF] ist einem Vermieter, der im Anschluss an die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme die Miete zunächst auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum nach §§ 558 ff. BGB erhöht hat, nicht verwehrt.

b) Allerdings ist in diesem Fall der – nachfolgend geltend gemachte – Modernisierungszuschlag der Höhe nach begrenzt auf die Differenz zwischen dem allein nach § 559 Abs. 1 BGB [aF] möglichen Erhöhungsbetrag und dem Betrag, um den die Miete bereits zuvor nach §§ 558 ff. BGB heraufgesetzt wurde, so dass die beiden Mieterhöhungen in der Summe den Betrag, den der Vermieter bei einer allein auf § 559 BGB [aF] gestützten Mieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen.

BGH, Urteil vom 16.12.2020 – VIII ZR 367/18

+

Betriebskosten, Belegeinsicht

Leitsatz:

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege.

BGH, Urteil vom 9.12.2020 – VIII ZR 118/19

±

Kündigung, Eigenbedarf

Leitsätze:

a) Hat der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gekündigt, hat er – zur Vermeidung eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens – den Mieter auf einen späteren Wegfall des Eigenbedarfs bis zum Ablauf der Kündigungsfrist hinzuweisen. Dieser Zeitpunkt ist für das Bestehen einer Hinweispflicht grundsätzlich auch dann maßgebend, wenn die Parteien in einem (gerichtlichen) Räumungsvergleich einen späteren Auszugstermin des Mieters vereinbaren.

b) Der ersatzfähige (Kündigungsfolge-)Schaden eines Mieters nach einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter umfasst nicht die zum Zwecke des Eigentumserwerbs einer Wohnung angefallenen Maklerkosten.

BGH, Urteil vom 9.12.2020 – VIII ZR 238/18

–

Betriebskosten, Kaution

Leitsätze:

a) Die Regelungen in § 556 Abs. 3, 4 BGB hindern die Mietvertragsparteien nicht, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Weder formelle Mängel der Abrechnung noch die mit einer solchen Vereinbarung etwa verbundene Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) stehen der Wirksamkeit einer derartigen Vereinbarung entgegen.

b) Der Vermieter ist berechtigt, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses aus einer gewährten Barkaution durch Aufrechnung mit streitigen aus dem Mietverhältnis stammenden Forderungen zu befriedigen.

BGH, Urteil vom 28.10.2020 – VIII ZR 230/19

±

Beendigung, auflösende Bedingung

Leitsätze:

a) Eine Vertragsbestimmung, die die Beendigung eines Mietvertrags an die Beendigung eines (unbefristeten) Arbeits- oder Dienstverhältnisses knüpft, stellt eine auflösende Bedingung dar. Macht der Mieter deutlich, nicht ausziehen zu wollen und somit die Bedingung nicht gegen sich gelten zu lassen, wird das Mietverhältnis zwischen den Parteien unverändert fortgesetzt.

b) Zur Frage eines gemeinsamen Irrtums der Mietvertragsparteien über den Fortbestand des Mietverhältnisses als Geschäftsgrundlage der Vereinbarung eines Auszugstermins.

BGH, Urteil vom 11.11.2020 – VIII ZR 191/18

+

Mieterhöhung, Mietspiegel

Leitsätze:

BGB § 558c; ZPO § 287 Abs. 2

a) Bringt eine Partei gegen einen Mietspiegel (hier: Berliner Mietspiegel 2017) lediglich Einwendungen vor, die dessen Qualifizierung nach § 558d BGB in Frage stellen können, kann er als einfacher Mietspiegel (§ 558c BGB) herangezogen werden.

b) Die dem Berliner Mietspiegel 2017 zumindest zukommende Indizwirkung als einfacher Mietspiegel erstreckt sich aufgrund seiner besonderen Gestaltung als Tabellenspiegel mit einer – auf eine bloße Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO ausgerichteten – Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung nur auf die Daten, die in die Erstellung der Mietspiegelfelder eingeflossen sind.

c) Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bildet jedoch bei Heranziehung des Mietspiegels eine geeignete Schätzungsgrundlage im Sinne des § 287 Abs. 2 ZPO zur Bestimmung der ortsüblichen Einzelvergleichsmiete.

GG Art. 2 Abs. 1 iVm Art. 20 Abs. 3; ZPO §§ 286 B, 287 Abs. 2

a) Das Gericht ist zwar berechtigt, zur Vermeidung des damit verbundenen Kosten- und Zeitaufwands dann von der Einholung eines von der beweisbelasteten Partei beantragten Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusehen, wenn sich die verlangte Miete innerhalb einer unstreitigen oder in dem einschlägigen Mietspiegelfeld eines (einfachen) Mietspiegels ausgewiesenen Spanne bewegt und für die Bestimmung der Einzelvergleichsmiete im Wege der Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO eine geeignete Schätzungsgrundlage vorhanden ist.

b) Es ist hierzu jedoch nicht verpflichtet. Insbesondere verstößt es nicht gegen das Gebot des fairen Verfahrens (Art. 2 Abs. 1 GG iVm dem Rechtsstaatsprinzip nach Art. 20 Abs. 3 GG), wenn das Gericht zum Zweck einer am Beweismaß des § 86 ZPO ausgerichteten Überzeugungsbildung ein (kostenträchtiges) Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einholt und damit den Mieter dem Risiko aussetzt, im Falle eines Prozessverlusts diese Kosten tragen zu müssen.

BGH, Urteil vom 18.11.2020 – VIII ZR 123/20

–

Kündigung, Schadensersatz

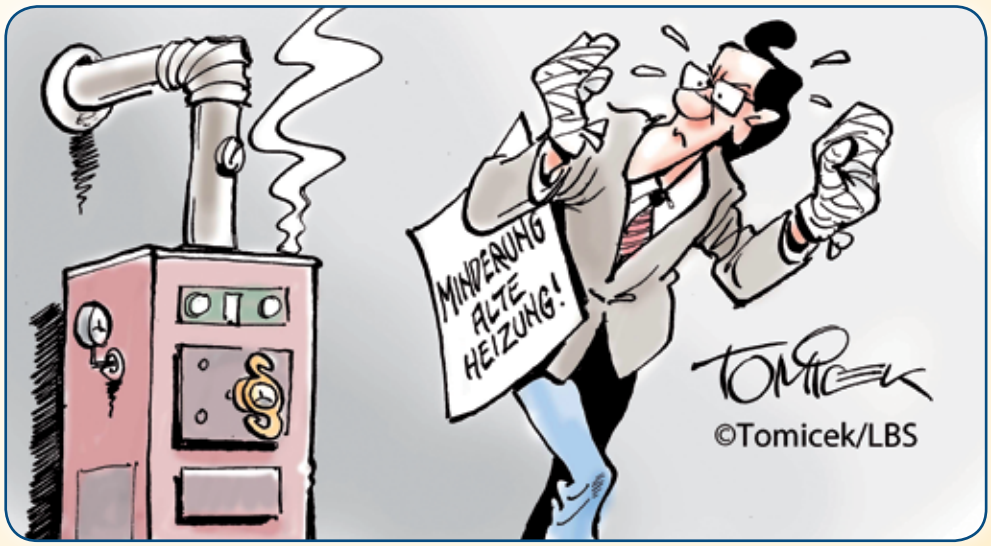
Leitsatz:

Der Mieter, der aufgrund einer schuldhaften Pflichtverletzung des Vermieters das Mietverhältnis berechtigt kündigt (hier nach § 543 Abs. 1 BGB), kann die zum Zwecke des Eigentumserwerbs eines Hausanwesens angefallenen Maklerkosten nicht als (Kündigungsfolge-) Schaden ersetzt verlangen.

BGH, Urteil vom 9.12.2020 – VIII ZR 371/18

Erst Kälte, dann Ärger

Probleme mit der Heizanlage



Die schlimmste Variante ist zweifelsohne ein Totalausfall während der Heizperiode. Hier gewähren die Gerichte sehr großzügige Mietminderungen, denn eine Wohnung ist dann ja auch nur noch sehr eingeschränkt zu nutzen. Das Landgericht Berlin – *Aktenzeichen 67 T 70/02* – sprach anlässlich einer defekten Heizanlage einem Mieter eine 70-prozentige Minderung zu. Weitere 30 Prozent erhielt er, weil auch noch Wasser- und Gasversorgung ausgefallen waren. Er musste also für einen gewissen Zeitraum gar nichts mehr bezahlen.

Aber wie ist es zu bewerten, wenn die Heizanlage während der Sommermonate ausfällt? Ein Mieter kürzte deswegen die Zahlungen, stieß aber vor dem Landgericht Wiesbaden – *Aktenzeichen 8 S 135/89* – auf wenig Verständnis. Es sei nicht einzusehen, warum eine Minderung berechtigt sein soll, wenn die Heizung ohnehin gar nicht in Betrieb ist. Anders wäre es gewesen, wenn die Heizanlage mit der Warmwasserversorgung gekoppelt gewesen wäre, was hier aber nicht der Fall war.

Wenn die Heizung nicht funktioniert, ist Eile geboten. Im Gegensatz zu anderen Mängeln muss hier sofort reagiert werden – manchmal auch zur Not mit einer provisorischen Reparatur. Genau das wollte ein Mieter vermeiden. Er verweigerte die geplanten vorübergehenden Arbeiten und forderte eine dauerhafte Lösung. Trotzdem machte er eine Mietminderung geltend, die ihm aber vom Amtsgericht Charlottenburg – *Aktenzeichen 224 C 297/18* – nicht zugestanden wurde. Zumindest ab dem Zeitpunkt, als er mit seiner Ablehnung zur provisorischen Reparatur die Dinge verzögerte, könne er sich nicht auf Minderungsrechte berufen.

Ist von der Heizung die Rede, geht es unter anderem auch um wirtschaftliche Aspekte. Denn die Wärmeversorgung macht einen nennenswerten Teil der Betriebskosten aus. Die Mieterin einer Altbauwohnung war ganz und gar nicht einverstanden mit der vorhandenen Heizungsanlage, die ihrer Meinung nach viel zu verlustreich arbeitete. Sie minderte deswegen ihre Zahlungen. Das Kammergericht Berlin – *Aktenzeichen 8 U 217/11* – lehnte das ab. Ein Mieter habe nur Anspruch auf eine technisch mängelfreie Anlage. Wenn das der Fall sei, spiele der mehr oder weniger verlustreiche Betrieb keine Rolle.

Beträgt die Wohnraumtemperatur regelmäßig nicht über 19 Grad Celsius, dann ist das eindeutig zu wenig und den Mietern nicht zuzumuten. Hier lag es daran, dass die technische Anlage nicht die erforderliche Heizleistung erbringen konnte. Das Landgericht Berlin – *Aktenzeichen 63 S 423/11* – sprach den Mietern auf Grund dieses Mangels das Recht auf eine fünfprozentige Minderung zu. Mindestens 20 Grad sollten es nach Meinung der Juristen schon sein.

Kommt es zu einer Unterbrechung der Gasversorgung in einer Wohnanlage, so hat der Mieter einen Anspruch darauf, dass diese zum versprochenen Zeitpunkt wieder aufgenommen wird. Ein Eigentümer hatte sich nicht an die von ihm selbst genannte Frist von zwei bis drei Wochen gehalten. Das Landgericht Berlin – *Aktenzeichen 65 T 66/19* – sprach dem Mieter daraufhin das Recht zu, eine einstweilige Verfügung zur Wiederherstellung der Gasversorgung beantragen zu können.

Quelle: Infodienst Recht und Steuern der LBS

Doppelt vermietet

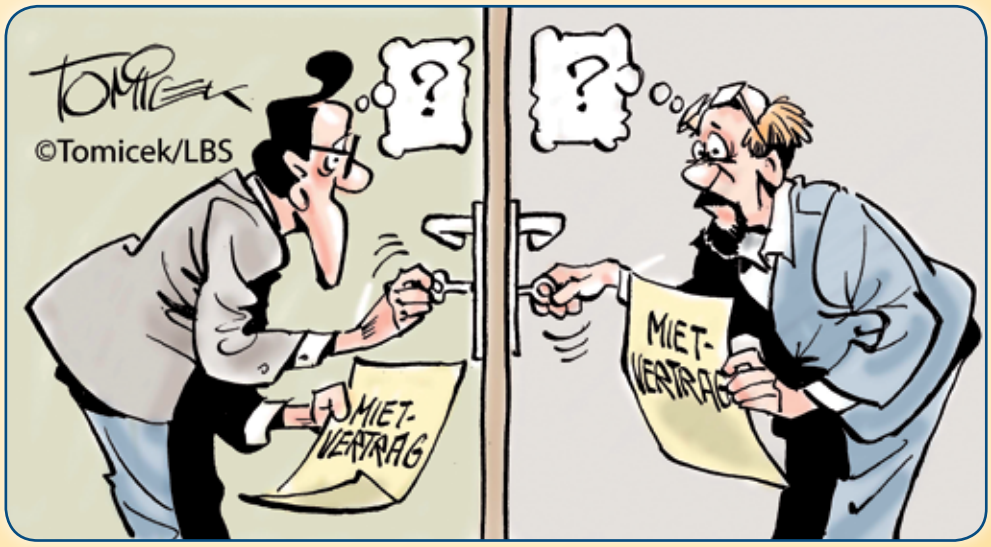
Kellerraum hatte gleichzeitig zwei Besitzer

Eigentlich sollte man meinen, dass es gar nicht möglich ist, einen zu einer Wohnung gehörenden Kellerraum zweimal zu vermieten. Denn die Doppel-Nutzer müssten das ja schnell bemerken und dagegen protestieren. Doch wenn es tatsächlich zu einer solchen Situation kommt, dann kann nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS eine Mietminderung geltend gemacht werden.

Amtsgericht Brühl – Aktenzeichen 23 C 182/18

Der Fall: Ein Mieter, der über mehrere Monate hinweg seinen Keller nicht mehr betreten hatte, stellte bei einem Besuch fest, dass das Schloss ausgetauscht worden war und sein Inventar nicht mehr zu finden war. Er klagte gegen den Eigentümer auf Auskunft darüber, wann denn dieser Raum zum zweiten Mal vermietet worden sei. Das wollte er wissen, um seine eventuellen Ansprüche auf Mietminderung beziffern zu können. Die Vermieterin sah sich dazu in Folge eines Verwalterwechsels nicht in der Lage.

Das Urteil: Das zuständige Amtsgericht machte klar, dass hier selbstverständlich ein Recht auf Auskunft und in der Folge ein Anspruch auf Mietminderung geboten seien. Der Eigentümer müsse zusehen, wie er diese Informationen beschaffe. Jedenfalls müsse sich ein Mieter darauf verlassen können, dass der zu seiner Wohnung gehörende Keller auch bei längerer Nichtbenutzung nicht anderweitig vergeben werde.



Mieter entscheidet

Nur er kann Strafantrag auf Hausfriedensbruch stellen

Bei einem Hausfriedensbruch handelt es sich um ein sogenanntes Antragsdelikt. Nur der Inhaber des Hausrechts einer Immobilie ist berechtigt, ein Zutrittsverbot zu erlassen und bei einer Zuwiderhandlung strafrechtliche Maßnahmen zu fordern. Dieses Prinzip hat das höchste Gericht in der deutschen Hauptstadt bestätigt. Konkret war es um einen Vorfall auf einem Bahnhofsgelände gegangen. Den Strafantrag gegenüber dem Eindringling stellte aber auf Grund der verschachtelten rechtlichen Struktur nicht der Mieter des betroffenen Aufsichtshäuschens, in dem der Hausfriedensbruch stattgefunden hatte, sondern der Eigentümer. Das akzeptierten die Richter nicht und stellten fest: „Bei vermieteten Räumen steht das Hausrecht grundsätzlich allein dem Mieter zu“. Nur in Ausnahmefällen, etwa bei der Benutzung von Treppenhäusern und Aufzügen, die zum vermieteten Eigentum führen, solle der Vermieter eine Mitberechtigung zum Stellen eines Antrages behalten.

Kammergericht Berlin – Aktenzeichen 161 Ss 160/15

Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

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

±

Miteigentum, Vermieterstellung

Leitsatz:

Veräußert der Alleineigentümer eines Grundstücks einen Miteigentumsanteil an einen Dritten, tritt dieser neben dem Veräußerer in die von diesem begründeten Mietverhältnisse ein.

KG Berlin, Beschluss vom 15.12.2020 – 1 W 1461/20, zitiert nach juris

+

Untermiete, Informationspflicht

Leitsatz:

1. Ein berechtigtes Interesse der Mietpartei im Sinne von § 553 Abs. 1 S. 1 BGB kann auch hinsichtlich einer Einzimmerwohnung vorliegen.

2. Die Frage, welche Informationen über die Person der Untermieterin oder des Untermieters eine Mietpartei gegenüber der Vermieterseite offenlegen muss, ist nicht generell zu beantworten, maßgeblich sind vielmehr die Umstände des Einzelfalls.

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 26.11.2020 – 25 C 16/20, zitiert nach juris

+

Kündigungssperrfrist, Miteigentum

Leitsatz:

Voraussetzung des Beginns der Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB ist ein tatsächlicher Wechsel in der Person des Vermieters. An einem solchen Übergang der Vermieterstellung nach §§ 566, 571 a.F. BGB auf den Erwerber eines Miteigentumsanteils fehlt es, wenn die Miteigentümer eines Grundstücks, die zugleich dessen Vermieter sind, das Eigentum an dem Grundstück durch Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG teilen und sodann einem Miteigentümer durch Auflassung und Eintragung in das Wohnungsgrundbuch das alleinige Wohnungseigentum an einer bestimmten vermieteten Wohnung übertragen.

LG Berlin, Urteil vom 11.11.2020 – 64 S 80/20, zitiert nach juris

−

Mieterhöhung, Teilgewerbe

Leitsatz:

1. Der Vermieter kann auch die Miete von zur Wohn- und gewerblichen Nutzung überlassenen Räumen gemäß § 558 BGB erhöhen.

2. Haben die Parteien einen festen „Teilgewerbezuschlag" für die gewerbliche Nutzung von Teilflächen oder Räumen vereinbart, ist dieser bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht dem ortsüblichen Vergleichsmietzins für die gesamte Mietsache, sondern nur derjenigen Vergleichsmiete zuzuschlagen, die auf die im Mietvertrag zur Wohnnutzung zugewiesenen Teilflächen und Räume entfällt (hier: Ausgangsmiete 596 EUR, „Teilgewerbezuschlag" 527 EUR)

LG Berlin, Beschluss vom 22.10.2020 – 67 S 204/20, zitiert nach juris

±

Instandsetzung, Minderung

Orientierungssatz:

1. Die Instandsetzungsmaßnahmen stehen im alleinigen Ermessen des Vermieters. Der Mieter hat keinen Anspruch auf die Durchführung

einer bestimmten Mangelbeseitigungsmaßnahme. Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, die Regelungen des durch das Bundesumweltamt herausgegebenen Leitfadens zur Schimmelpilzbeseitigung als Stand der Technik anzuerkennen.

2. Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für eine weitergehende gesundheitliche Schädigung. Ein Vermieter ist nicht verpflichtet, eigene Untersuchungen zu veranlassen, wenn kein Anhaltspunkt für eine gesundheitliche Beschädigung besteht.

3. Die Minderungsquote bei einem Schimmelbefall an einer Außenwand im Wohnzimmer beträgt bis zu 15% und nach ersten Sanierungsmaßnahmen nur noch bis zu 5%.

4. Der Mieter ist mit dem Recht zur Mietminderung ausgeschlossen, wenn ein Mieter die durch den Vermieter angebotenen Sanierungsmaßnahmen mit der Begründung verweigert, dass nur die in einem Privatgutachten festgestellte Sanierungsmaßnahme die richtige sei.

AG Mitte,
Urteil vom 22.06.2020 – 20 C 305/18,
zitiert nach juris

Kündigung, Eigenbedarf

Orientierungssatz:

Enthält ein Wohnraummietvertrag mit der Voreigentümerin des Hausanwesens/Wohnungsunternehmens die Regelung, dass der Vertrag nur in besonderen Ausnahmefällen bei wichtigen berechtigten Interessen des Wohnungsunternehmens, die eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen, gekündigt werden kann, hindert dies den Erwerber der Mietwohnung nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum nicht an einer Eigenbedarfskündigung.

AG Schöneberg,
Urteil vom 24.06.2020 –
104 C 37/20, zitiert nach juris

Minderung, Aufzug

Orientierungssatz:

1. Die Höhe der Mietminderung wegen Ausfall des Aufzugs richtet sich nach der Geschosslage. Für einen im 3. Stock wohnenden Mieter beträgt die Höhe der Minderung 10%.

2. Gegen den Instandsetzungsanspruch des Mieters kann der Vermieter nicht einwenden, dass eine Reparatur aufgrund des geplanten Neueinbaus eines Aufzugs unwirtschaftlich sei.

AG Mitte, Urteil vom 11.06.2020 –
10 C 104/19, zitiert nach juris

Fristlose Kündigung, Gewaltandrohung

Orientierungssatz:

1. Ein wichtiger Grund gemäß § 543 Abs. 1 S. 2 BGB für eine außerordentliche fristlose Kündigung liegt vor, wenn der Mieter den Mitarbeitern des Vermieters Gewalt androht.

2. Eine vorherige Abmahnung ist gemäß § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB nicht erforderlich, weil das Vertrauensverhältnis durch die Drohung bereits nachhaltig zerstört ist und durch eine Abmahnung des Inhalts, zukünftig Bedrohungen der Mitarbeiter zu unterlassen, nicht wiederhergestellt werden könnte.

AG Tempelhof-Kreuzberg,
Urteil vom 17.03.2020 – 17 C 197/19,
zitiert nach juris

Mieterhöhung, Klagefrist

Leitsatz:

1. Eine auf Zustimmung zur Vergleichsmietenerhöhung gerichtete Klage ist abzuweisen, wenn der Vermieter die Klagefrist des § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB versäumt, auch wenn er im Rechtsstreit ein neuerliches Erhöhungsverlangen ausspricht.

2. Das Nachbesserungsrecht des § 558b Abs. 3 Satz 1 BGB umfasst lediglich formelle Fehler eines vorgerichtlichen Erhöhungsverlangens, nicht jedoch die Versäumung der Klagefrist des § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB. § 558b Abs. 3 BGB wäre im Falle seiner – tatsächlich fehlenden – Anwendbarkeit auf die Versäumung der Klagefrist überflüssig, wenn der Vermieter die Versäumung ohnehin im Wege der Klageänderung durch Ausspruch eines neuerlichen Erhöhungsverlangens prozessual heilen könnte.

LG Berlin, Beschluss
vom 28.12.2020 – 67 S 330/20,
zitiert nach juris

Ausflugstipp:

Spaziergänge in Berlin

Auch in diesem Jahr ist noch alles anders. Die meisten von uns werden viel Zeit zuhause verbringen. Dennoch muss niemand auf „Ausflüge" verzichten. Berlin bietet unzählige Gärten, Parks und sogar sehr weitläufige Grünflächen. Viele der Anlagen sind selbst manchen Berlinern unbekannt und es gibt Neues zu entdecken.

Bilder (von links nach rechts):
Bank
Parkportal Buch
Schlosskirche Buch
Panke in Buch
Schloss Biesdorf
Körnerpark
Frühling im Park

Ihr Spaziergang könnte Sie in die nachfolgend genannten gärtnerischen Anlagen der Stadt führen:

Schlosspark Buch

Im Norden Berlins befindet sich der Schlosspark Buch, in dem es meist nur wenige Besucher gibt. Diese Gartenanlage galt zurzeit des großen Kurfürsten (1620-1688) als eine der schönsten Grünanlagen der Mark Brandenburg. Nach holländischem Vorbild wurde der Schlosspark mit Alleen und Wassergräben streng geometrisch angelegt. Die Kanäle dienten der Entwässerung des Geländes an der Panke.

Die Grünanlage wurde zunächst als Barockgarten geschaffen. Später erhielt sie den Charakter eines Landschaftsparks, der heute noch erhalten ist.

Die Schlosskirche befindet sich neben dem Parkportal an der Straße Alt-Buch und gilt als schönste Dorfkirche der Mark. Gebaut wurde sie 1731-1736 nach Vorgaben von Friedrich Wilhelm Diterichs, der auch das Ephraim-Palais geschaffen hat. Im Schlosspark Buch befand sich ein Gutshaus, dass als barockes Schloss ausgebaut war. Dieses wurde 1964 wegen Baufälligkeit abgerissen. Heute erinnert nur ein mit Steinplatten versehener Platz an den Standort.

Zu erreichen ist der Schlossplatz mit der S-Bahn Berlin-Buch unter der Anschrift Alt-Buch 41, Wiltbergstraße, Pölnitzweg, Röntgentaler Weg, 13125 Berlin.

Schlosspark Biesdorf

Ein weiterer Landschaftsgarten, der sogar eine Auszeichnung erhalten hat, ist der Schlosspark Biesdorf. Für die herausragende gärtnerische Leistung hat dieser Schlosspark den „Green Flag Award" erhalten. Eine britische Institution vergibt diesen Preis für Gartenanlagen in ganz Europa. Der Garten zeichnet sich durch eine formale Gestaltung aus. In der Vergangenheit wechselten die Besitzer vielfach. Der Industriebaron Werner von Siemens (1816-1892) ließ sich sogar eine Versuchsstrecke in der Anlage bauen. Er testete Prototypen elektrischer Eisenbahnzüge und ließ diese dort Probe fahren.

Der Park erstreckt sich über eine Fläche von 14 Hektar. Geschaffen wurde er von dem Gartenarchitekten Albert Brodersen. Weite Rasenflächen und dichte Baumgruppen sorgen für eindrucksvolle Blickachsen. Neben dem Tee-Pavillon liegen der Rosengarten und ein Obstgarten. Im hinteren Teil des Gartens liegt eine Freilichtbühne. Dort finden regelmäßig von Mai bis September Konzerte statt.

Der Schlosspark Biesdorf ist vom S-Bahnhof Biesdorf und vom U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz zu erreichen. Der Eingang befindet sich unter der Hausnummer Alt-Biesdorf 55, 12683 Berlin. Der Park ist täglich bis zum Einbruch der Dunkelheit geöffnet.

Der Körnerpark

Ein weiterer interessanter Park ist der Körnerpark in Neukölln. Der Körnerpark weist eine einmalige Anlage auf. Von der Terrasse aus hat man einen Blick auf eine aufwendig gestaltete Grünanlage.

Ursprünglich befand sich hier eine Kiesgrube, die etwa 7m unter dem Straßenniveau lag. 1912 begann man dort mit der Anlage des Körnerparks. Ein wenig fühlt man sich dort wie in einem Kurort. Der Gartenarchitekt Hans Richard Küllenberg orientierte sich bei seinem Entwurf an den formalen Gärten des französischen Barock. Es wurden Sichtachsen geschaffen und klar voneinander abgetrennte einzelne Gärten. Das westliche Ende des Parks wird von einer erhöhten Terrasse mit einer Orangerie abgeschlossen. Die Orangerie liegt unter der Selkestraße. So konnte auf nur kleinem Raum von ca. 3,6 Hektar eine barocke Parkanlage ge-

schaffen werden. Die neobarocke Orangerie samt einer aufwendigen Treppenanlage, stammt von dem Architekten und Neuköllner Stadtbaurat Reinhold Kiehl. Reinhold Kiehl entwarf auch das Neuköllner Rathaus. Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte der Zerfall der baulichen Anlagen ein. Es gab auch die Überlegung, ob das tiefer liegende Gelände mit Schutt aufgefüllt werden sollte.

Einer Bürgerinitiative ist die denkmalgerechte Rekonstruktion des Körnerparks zu verdanken.

Der Wasserfall wurde wieder in der Mitte des Osthangs zum Leben erweckt. Das Fontänenbecken ist umgeben von Wiesen und lockerem Baumbestand.

Aufgrund einer Initiative des Bezirksamtes treffen sich im September jeden Sonntag Chöre, bzw. Ensembles der Berliner Chorszene. Mittlerweile erfreuen sich diese Veranstaltungen großer Beliebtheit. Die unterschiedlichsten Musikstile sind dort vertreten.

Besonders erwähnenswert sind die am Rande des Rasenparterres aufgestellten vier Putten. Sie verkörpern die vier Jahreszeiten.

Der Körnerpark ist erreichbar vom S- und U-Bahnhof Neukölln und liegt zwischen der Selkestraße, Jonasstraße, Schierker Straße, Wittmannsdorfer Straße in 12051 Berlin.

Der Schillerpark

Der Schillerpark wurde als Volkspark für den Weddinger Kiez angelegt. Er wurde 1909 angelegt und gilt als erster Volkspark der Stadt, der den sozialen Erfordernissen der Zeit entsprach. Die Planung sah einen offenen und großzügig angelegten Raum für vielfältige Freizeitaktivitäten vor. Das Grün sollte sich dem unterordnen. Auf aufwendige Bepflanzung wurde verzichtet. Stattdessen wurden große Rasenfelder angelegt, umpflanzt mit hohen Baumgruppen und dichter Randbepflanzung. Sie sollten dem Großstadtmenschen als Erholungs- und Sportflächen dienen.

Im Schillerpark wurde erstmalig für Berlin ein riesiges Planschbecken für Kinder angelegt – statt der ansonsten repräsentativen Brunnenanlagen.

Von der sogenannten Bastion, einer Terrassenanlage im Park, schweift der Blick über eine riesige Rasenfläche. Diese wird umrundet von einem Spazierweg, der vielfach als Laufstrecke genutzt wird. Der Park ist überwiegend den Sportlichen unter uns vorbehalten. Auf der Bastion befindet sich ein Abguss des Schillerdenkmals von Reinhold Begas. Das Original wurde vor dem Schauspielhaus errichtet.

Der Schillerpark ist vom U-Bahnhof Rehberge aus erreichbar. Er liegt zwischen der Edinburger, Dubliner, Bristol- und Ungarnstraße in 13351 Berlin.

In Berlin gibt es mehr als 2500 öffentliche Grün- und Gartenanlagen. Wer seinen Spaziergang ohne öffentliche Verkehrsmittel erreichen will, der besucht das nächste Grün nahe seiner Wohnung. Wer zurzeit nur wenigen Menschen begegnen möchte, der besucht die großen Volksparkanlagen in der Stadt, oder spaziert durch den Grunewald. *G.R.*

Guter Rat rentiert sich.

MIETERSCHUTZBUND BERLIN E.V.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Telefonberatung

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

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

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

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

Zu folgenden Zeiten:

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

Mieter werben Mieter

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

www.mieterschutzbund.berlin