

Protokoll der Mitgliederversammlung Seite 5

Aktuelles aus Berlin

S. 12

Neues von den Roten Roben

S. 16

Berliner Rechtsprechung

S. 20

Ausflugstipp: Wörlitzer Park

S. 22

**Tierhaltung in der
Mietwohnung, 2. Teil**

Seite 10





2 Editorial

4 Internes

Persönliche Beratung – Öffnungszeiten am Jahresende – Mieter werben Mieter

5 Protokoll

der Mitgliederversammlung

10 Hund, Katze, Hamster

Tierhaltung in der Mietwohnung – Teil 2

12 Aktuelles aus Berlin

u.a.: Baufertigstellungen – Abwendungsvereinbarungen – Verdrängungsschutz – Mietenregulierung

14 Impressum/Buchtipps

Mit oder ohne Trauschein? Rechtliche Folgen für Paare – Meine Rechte bei Kauf und Reklamation

15 Fragen und Antworten

Voraussetzungen für Eigenbedarf – Staffelmiete – Drei Nachmieter

16 Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben u.a.: Zwangsversteigerung – Betriebskostenvorauszahlungen – Mieterhöhung, Mietspiegel

18 Miete und Mietrecht

u.a.: Untermieter blieb – Fenster zum Hof – Katzennetz

20 Berliner Rechtsprechung

Urteile u.a. zu: Legionellen – Antragsform Untermiete – Hauptmieteraustausch

22 Ausflugstipp

Wörlitzer Park



Liebe Mitglieder,

Den 26. September 2021 wird man wohl noch lange in Erinnerung behalten. Natürlich nicht, weil man sich beim Marathonlauf überschätzt hat und schon beim Startschuss wusste, die Puste reicht eigentlich nur die Siegessäule zweimal zu umrunden, um festzustellen, die restlichen 42 km wären dann doch zu viel, zumal einen die Verpflichtung drückte noch schnell wählen gehen zu müssen. Von wegen schnell, haben sie auch zweimal um die Ecke in der Schlange stehen müssen und es beschlich einen das Gefühl, der Marathonlauf wäre auch nicht anstrengender gewesen. Als man dann selbst dran war, dann ahnte man, worauf der Stau zurückzuführen war. Die Fülle der Stimmzettel, die für die einzelnen Wahlen zu berücksichtigen bzw. anzukreuzen waren, hatten die Wähler offensichtlich so verunsichert, dass mit einer Schlangenbildung von vornherein hätte gerechnet werden müssen. Allein der Stimmzettel mit der Fragestellung, kommerzielle Wohnbauunternehmen zu enteignen oder nicht, war sehr überschaubar gestaltet und konnte schnell mit einem Ja erledigt werden.

Man musste aber beachten, dass dieses Ja, auch wenn sich viele Mieter auf die Seite der Initiative stellen, nur dann ausreichen würde, wenn ein sog. Quorum, d. h. eine Mehr-



heit von ca. 630.000 Wählern, die Enteignung der Wohnungsbaukonzerne bejaht. Aber auch wenn dieses Quorum erreicht ist, heißt es nicht, dass es morgen zu irgendwelchen Enteignungsszenarien kommen wird. Man muss an dieser Stelle auch berücksichtigen, dass es sich nur um eine unverbindliche Aufforderung an den Senat handelt, sich mit dem Thema zu befassen. Die entscheidende Frage ist aber doch, wie wird sich die zukünftig regierende Koalition zusammensetzen. Die FDP ist strikt dagegen, die SPD und die Grünen wissen noch nicht so recht, nur die Linke mit einem nicht sehr überzeugenden Wahlergebnis ist klar für eine Enteignung. Der Druck im Kessel ist groß. Der letzte Deckelungsversuch ist gescheitert, daran sollte sich der politische Gesetzgeber erinnern, wenn er sich in Anbetracht des Wahlergebnisses dann doch dazu entschließen sollte, ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen zu verabschieden. Die Einführung des Mietendeckels bzw. die Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung und letztendlich mit den Prozesskosten entstanden sind, beliefen sich auf ca. 5 Millionen Euro. Berücksichtigt man weiter, dass man mit diesem Mietendeckel letztendlich nur eine große Verunsicherung der Mieter und ggf. auch der Vermieterverbände erreicht hat, dann wäre der Senat gut beraten, wenn er (wie im wahren Leben) nur den schlechtesten Fall im Auge behalten würde und nicht ausschließlich auf den Fall abstellt, dass alles gut geht. Alles gut gehen, würde bedeuten, dass man sowohl die finanziellen Belastungen überlebt hat, wie auch den Gang der Immobilienkonzerne nach Karlsruhe. Selbst Immobilienkonzerne haben erkannt, dass es so nicht weitergehen kann. Im Zusammenhang mit der Übernahme von Deutsche Wohnen durch Vonovia haben beide Gesellschaften Berlin einen sog. Sozialpakt Wohnen angeboten. Demnach sollen in den nächsten Jahren Mieten in Berlin maximal um 1% pro Jahr steigen und in den beiden fol-

genden Jahren nicht stärker als die Inflationsrate. Zusätzlich sollen die Kosten für die Sanierung für die Energiesparmaßnahmen nicht voll auf die Mieter umgelegt werden. Ob dieser Plan wirklich umgesetzt wird, bleibt abzuwarten. Jedenfalls wollen die Grünen ebenfalls im Rahmen eines Mietenschutzes auf die Immobilienkonzerne zugehen, um im Zuge eines Deals eine Mietenstabilisierung durch Gewährung von öffentlichen Mitteln zu erreichen. Auch hat der Senat die Absicht, die kommunalen Wohnungsunternehmen anzuweisen, Mieterhöhungen gegebenenfalls auf 2,5 % jährlich zu begrenzen bzw. sollen ab 2025 die Mieten analog zur Inflationsrate steigen. Zusätzlich will der Senat über die bereits vorhandenen sog. Erhaltungsgebiete hinaus das gesamte Stadtgebiet mit einem sog. Umwandlungsverbot belegen. Damit soll verhindert werden, dass die Mieter um den Umwandlungsdruck zu entgehen lieber in Stadtrandwohnungen umziehen. Vom Umwandlungsverbot sind lediglich die Objekte ausgenommen, die über nicht mehr als 5 Wohnungen verfügen und/oder wo die Mieter bereit sind, die Wohnungen selbst zu erwerben.

Vor diesem Hintergrund spürt man, dass die essenziellen Sorgen der Mieter doch wahrgenommen werden.

Ich möchte die Gelegenheit nutzen, mich auch im Namen der übrigen wiedergewählten Mitglieder des gesamten Vorstandes dafür zu bedanken, dass sie uns ein weiteres Mal ihr Vertrauen geschenkt haben.

Im Übrigen ducken Sie sich bitte vor der vierten Welle und vergessen Sie nicht die dritte Impfung.

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

Persönliche Beratung

Aufgrund der Corona-Situation waren wir seit Monaten gezwungen, unser Beratungsangebot den jeweiligen pandemischen Gegebenheiten anzupassen. Zu Ihrem und zum Schutz unserer Mitarbeiter*innen und Rechtsberater*innen haben wir unser Beratungsangebot zuletzt fast ausschließlich telefonisch unterbreiten können. Zwar zeigt die Erfahrung der zurückliegenden Monate, dass auch diese Beratungsform durchaus effektiv, zuverlässig und unkompliziert ist. Dennoch ist der persönliche Kontakt zu unseren Mitgliedern unentbehrlich. Aus diesem Grund kehren wir – sofern es die Corona-Situation zulässt – in die Präsenzberatung zurück.

Benötigen Sie einen Beratungstermin, rufen Sie unsere Mitarbeiter*innen an! Besprechen Sie, ob Sie den Termin persönlich oder telefonisch wahrnehmen wollen.

Kommen Sie zu einem persönlichen Termin in einer unserer Filialen, beachten Sie bitte, dass nach wie vor die Abstands- und Hygieneregeln einzuhalten sind. Das Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes ist erforderlich! Bitte erscheinen Sie nicht zu früh! Bitte halten Sie sich in unseren Räumen nicht länger als nötig auf! Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen (Husten, Fieber, Erkältung ...) oder bei einem positiven Test zu Hause! Ein persönlicher Termin kann in jedem Fall in einen telefonischen Beratungstermin umgewandelt werden.

Vielen Dank!

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

Weihnachtsregelungen

In nicht mehr allzu ferner Zeit steht wieder einmal Weihnachten „vor der Tür“. Auch in diesem Jahr müssen Sie auf die Beratung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. nicht verzichten. Wir sind für Sie da!

Am **24.12. und 31.12.2021** bleiben alle Filialen geschlossen.

Vom **27.12.2021 bis einschließlich 30.12.2021** findet die Beratung in unseren Filialen Wilmersdorf, Mitte und Wedding **von 9 Uhr bis 17 Uhr** statt. Die Filiale Neukölln bleibt geschlossen.

Die **telefonische Beratung** findet in dieser Zeit lediglich von **12 Uhr bis 14 Uhr** statt. Die telefonische Nachmittagsberatung entfällt.

Mitglieder werben Mitglieder

Auch in diesem Jahr haben wir die Gewinner unserer bewährten Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ ermittelt und zusätzliche Preise ausgelost. Freuen können sich dieses Mal folgende Mitglieder:

- 1. Preis – 150,00 Euro-Einkaufsgutschein**
Wolfgang Niederhoffer
- 2. Preis – 100,00 Euro-Einkaufsgutschein**
Melanie Wust
- 3. Preis – 50,00 Euro-Einkaufsgutschein**
Barbara Steinke

Herzlichen Glückwunsch!

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

Protokoll

der ordentlichen Mitgliederversammlung

des Mieterschutzbund Berlin e.V. vom 21. September 2021

Am 21. September 2021 fand im Logenhaus Berlin, Emser Straße 12-13, 10719 Berlin-Wilmersdorf die satzungsgemäß einberufene und durchgeführte Mitgliederversammlung des Jahres 2021 statt.

Beginn der Veranstaltung: 18.11 Uhr
 Die Versammlung endete: 18.50 Uhr
 Anwesende Teilnehmer: 33 Mitglieder
 Stimmberechtigte Teilnehmer: 32 Mitglieder

TOP 1

Der Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Müller-Degenhardt, begrüßt alle erschienen Mitglieder. Er bedankt sich für die Teilnahme trotz Corona-Situation. Auch im Jahr 2021 konnte die Mitgliederversammlung aufgrund der Corona-Auflagen erst später stattfinden.

Er berichtet, dass das Vorstandsmitglied, Rechtsanwalt Zuther, krankheitsbedingt nicht an der Versammlung teilnehmen kann.

Einen weiteren Dank spricht der Vorstandsvorsitzende allen Mitarbeitern und Rechtsberatern aus. Die Corona-Virus-Pandemie bedeutete für unsere Beratungspraxis eine besondere Herausforderung. Sei es, dass von persönlicher auf telefonische Beratung umgestellt wurde. Sei es, dass viele Unterlagen per Post, Mail oder Fax eingingen. Allen Mitarbeitern des Mieterschutzbundes wurde ein hohes Maß an Flexibilität abverlangt. Dafür dankt Rechtsanwalt Müller-Degenhardt im Auftrag des Vorstandes ausdrücklich.

Der Vorstandsvorsitzende berichtet mit großem Bedauern, dass die langjährige Büroleiterin des Vereins, Frau Böttcher, in den wohlverdienten Ruhestand geht. Er stellt den Anwesenden Frau Fiedler vor, die einen großen Teil der bisher von Frau Böttcher erfüllten Aufgaben übernimmt und deshalb erste Ansprechpartnerin in der Hauptgeschäftsstelle sein wird.

TOP 2

Herr Müller-Degenhardt stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Mitgliederversammlung und die Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung fest. 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 2020, abgedruckt in der Ausgabe 1/2021 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ zur Abstimmung. Das Protokoll konnte für gewünschte nochmalige Kenntnisnahme in der Versammlung eingesehen werden. Auf Nachfrage äußert kein Teilnehmer diesen Wunsch. Auf weitere Nachfrage findet eine offene Abstimmung zur Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung 2020 durch Aufzeigen der Stimmkarten statt. Abstimmungsergebnis: 30 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen. Das Protokoll wird durch Mehrheitsbeschluss der Mitgliederversammlung genehmigt.

TOP 4

Herr Müller-Degenhardt referiert über die rechtliche und politische Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

Herr Müller-Degenhardt weist darauf hin, dass die heutige Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt eine längere Vorgeschichte hat. Schon mit dem Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 liefen die durch steuerliche Anreize geschaffenen Beschränkungen von Mieterhöhungen und Unternehmensgewinnen aus. Die öffentlichen Wohnungsunternehmen verkauften große Wohnungsbestände, z.B. schon seinerzeit an Vonovia. Aufgrund der prekären finanziellen Situation des Landes Berlin infolge der Bankenkrise wurden dann weitere Wohnungen privatisiert, so allein im Jahr 2004 ca. 64.000 Wohnungen der GSW. Die Finanzkrise 2008 und die damit einhergehende Senkung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank trugen ihr Übriges dazu bei, dass weitere große Immobilienankäufe den Berliner Wohnungsmarkt beeinflussten.

Herr Müller-Degenhardt spricht über die Bundesratsinitiative des Berliner Senats, wobei zur Ausgestaltung eines bundesweiten Mietendeckels bisher nur wenige Informationen vorliegen. In landespolitischer Hinsicht merkt er den Mietenschutzschirm

der Grünen und die Absicht der FDP, in den nächsten Jahren 200.000 Wohnungen bauen zu wollen, an. Gute Erfahrungen hat man mit der Ausweisung der Milieuschutzgebiete gemacht. Inzwischen stieg deren Zahl in Berlin auf 65. Verstärkt werden Abwendungsvereinbarungen geschlossen, d.h. Vermieter verzichten z.B. auf Aufteilung in Wohnungseigentum, auf mieterhöhende Modernisierungen oder akzeptieren einen Verkauf ausschließlich an die Mieter. Auch das den Bezirken eingeräumte Vorkaufsrecht wird häufiger ausgeübt. Jedoch weist Herr Müller-Degenhardt darauf hin, dass dies natürlich nicht ausreicht, um allen Berliner Mietern ausreichend Schutz zu gewähren.

Ein ebenso gutes Instrument zur Regulierung des Mietmarktes ist die zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Berliner Senat getroffene Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Seit ca. 1,5 Jahren haben die Mieter der 300.000 städtischen Wohnungen keine Mieterhöhung bekommen. Die ab Januar 2022 möglichen Mieterhöhungen werden mit nicht mehr als 2,5 Prozent moderat ausfallen.

Herr Müller-Degenhardt weist wiederholt darauf hin, dass der Wohnungsneubau eine wichtige Rolle bei der Regulierung des Mietmarktes spielt. Das Land Berlin hat sein Ziel, 20.000 neue Wohnungen zu bauen deutlich verfehlt. Dafür wurden verstärkt Bestandsobjekte angekauft. Dies schafft keinen neuen Wohnraum und ist aufgrund von häufigem Instandhaltungsrückstau, aber auch einer Asbestbelastung oft problembehaftet und birgt für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein hohes finanzielles Risiko. Schon 2019 hat die Degewo etwa 2.200 Wohnungen von Deutsche Wohnen erworben. Auch die Gewobag kaufte 6.000 Wohnungen in Spandau und Reinickendorf. Einst gehörten sie der landeseigenen GSW, die sie 2004 für ca. 400,00 Euro pro Quadratmeter verkaufte. Der heutige Rückkaufpreis liegt bei 2.400,00 Euro pro Quadratmeter.

Herr Müller-Degenhardt führt weiter zur Mietpreisbremse aus. Er begrüßt deren Verlängerung bis 2025 und die Verschärfungen der gesetzlichen Möglichkeiten für die Mieter. Der Mietendeckel führte dazu, dass die Nichteinhaltung der Mietpreisbremse in den vergangenen Monaten häufiger gerügt wurde.

Der Vorstandsvorsitzende positioniert sich weitgehend zur Abstimmung zum Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“. Er erläutert, dass es ein weitreichendes Bedürfnis für das Anliegen der Initiative gibt. Im Vorfeld hatten 350.000 Berliner*innen dafür gestimmt, erforderlich waren

lediglich 175.000 Stimmen. Die Initiative geht davon aus, dass mit diesem „Deal“ 240.000 Wohnungen in den kommunalen Bestand übergehen. Spannend sei dabei die künftige Zusammensetzung des Senates. Die SPD trägt ein mögliches Enteignungsgesetz nicht mit. Ohne sie wird es schwierig sein, ein Enteignungsgesetz durchzusetzen. Ein großes Problem sieht Herr Müller-Degenhardt in der Festsetzung der Entschädigungssumme. Derzeit geht man davon aus, dass bis zu einer Entschädigungssumme von 17 Milliarden Euro eine Refinanzierung ohne Mieterhöhungen und zusätzliche Finanzierungsmittel aus den laufenden Mieteinnahmen möglich ist. Ob diese Rechnung am Ende aufgeht, bleibt derzeit offen. Herr Müller-Degenhardt sieht ein beträchtliches finanzielles Wagnis sowie das Risiko jahrelanger Rechtsstreitigkeiten. Beides führt nicht dazu, dass mehr Wohnungen auf dem Markt angeboten werden können.

Herr Müller-Degenhardt weist im Fortgang seiner Erläuterungen zur mieterpolitischen Situation in Berlin auf den Beschluss zur Rechtsverordnung für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach dem Baulandmobilisierungsgesetz hin. Über die Rechtsverordnung wird das Land Berlin als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Die Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in bestehenden Wohngebäuden ab fünf Wohnungen gilt dann stadtweit.

Ebenso spannend wird sein – so Herr Müller-Degenhardt weiter – was der angestrebte Zusammenschluss von Deutsche Wohnen und Vonovia für die Berliner Mieter*innen bringt. Beide Gesellschaften haben zwar einen Sozialpakt geschlossen, der Mieterhöhungen begrenzen soll. Doch in der Vergangenheit haben beide Gesellschaften abweichende geschäftliche Strategien verfolgt.

Auch die langen Baugenehmigungsverfahren sind für Herrn Müller-Degenhardt eine schwierige Hürde auf dem Weg, Neubauten zu errichten. Ob dies nun an den vielen wohnungspolitischen Diskussionen in der Vergangenheit oder an der personellen Unterbesetzung der öffentlichen Bauämter liege, sei nicht von Bedeutung. Fakt sei, dass sich diese Situation schnell ändern müsse. Erst dann können die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die immerhin die günstigeren (Sozial-)Wohnungen bauen, ihr Planungsziel von 20.000 neuen Wohnungen erreichen. Immerhin dürften aktuell ca. 130.000 Sozialwohnungen fehlen.

Herr Müller-Degenhardt schließt mit dem Hinweis, dass auch die Wohnungspolitik mit dem Klimaschutz eng verknüpft ist. Die Klimaschutzziele sind

nur durch modernisierte Bestandsbauten, vor allem aber durch energieeffizienten Neubau zu erreichen.

TOP 5

Rechtsanwalt Müller-Degenhardt erteilt Frau Rechtsanwältin Rönnebeck das Wort für den Jahresbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2020.

Pandemiebedingt hat sich die Mitgliederzahl im Jahr 2020 nur leicht erhöht. Sie lag im Dezember 2020 bei 39.283 Mitgliedern.

Da der Verein über einen langen Zeitraum überwiegend nur telefonische und keine Präsenzberatung durchführen konnte, hat sich die bisherige jährliche Zunahme der Mitgliederzahl in 2020 nicht so fortgesetzt.

Das ausgeweitete Telefonberatungsangebot wurde von den Mitgliedern sehr stark in Anspruch genommen. Für die Mitarbeiter*innen und Rechtsberater*innen bedeutete sowohl die Rechtsänderung im Zusammenhang mit dem sog. Mietendeckel als auch die pandemiebedingt eingeschränkte Beratungssituation einen deutlich erhöhten Aufwand. Frau Rönnebeck dankt im Namen des Vorstandes allen Beteiligten, dass die Beratungstätigkeit des Vereins in den schwierigen Zeiten gut durchgeführt werden konnte.

Zu den Geschäftszahlen führt Frau Rönnebeck wie folgt aus:

Der gesamte Erlös für das Jahr 2020 belief sich auf 1,878 Millionen Euro. Das ist ein Mehrerlös im Vergleich zum Vorjahr von ca. 19.000,00 Euro.

Der Erlös setzt sich überwiegend aus den Mitgliedsbeiträgen in Höhe von ca. 1.823.000,00 Euro zusammen. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um ca. 37.000,00 Euro.

Das Aufkommen der Mitgliedsbeiträge nach den einzelnen Filialen des Vereins ergibt sich wie folgt:

Hauptgeschäftsstelle	ca. 623.000 Euro
Filiale Neukölln	ca. 476.000 Euro
Filiale Mitte	ca. 475.000 Euro
Filiale Wedding	ca. 229.000 Euro

Neben Mitgliedsbeiträgen wurden Aufnahmegebühren in Höhe von ca. 19.000 Euro vereinnahmt.

Weitere Erlöse ergaben sich aus dem für die Mitglieder geführten Schriftverkehr in Höhe von ca. 32.000,00 Euro. Aufgrund der in 2020 nur sehr eingeschränkten Präsenzberatung sind diese Erlöse im Vergleich zum Vorjahr um 6.000,00 Euro gefallen.

Die Erlöse für Ortsbesichtigungen und Belegeinsichten haben sich ebenfalls aufgrund der durch Corona bedingten Einschränkungen nahezu halbiert.

Zu den Erlösen sind Mahngebühren hinzuzusetzen. Sie liegen unverändert bei ca. 7.200,00 Euro.

Seit Sommer 2018 besteht zwischen dem Verein und dem Bezirksamt Tiergarten eine Kooperationsvereinbarung. Der Verein führt für den Bezirk Tiergarten in der Lützowstraße an zwei Tagen pro Woche à 3 Stunden mietrechtliche Beratung durch. Im Jahr 2020 ergaben sich daraus Erlöse in Höhe von 6.000,00 Euro. Auch hier ergaben sich pandemiebedingt Ausfälle.

Vom Rechtsschutzversicherer erhält der Verein für das Erheben der Versicherungsbeiträge eine Verwaltungsgebühr. Im Jahr 2020 waren dies 7.100,00 Euro.

Insgesamt ergibt sich eingangs benannter Betrag.

Zu den Ausgaben des Vereins führte Frau Rönnebeck wie folgt aus:

Die Aufwendungen des Vereins ergeben sich zum größten Teil aus den Kosten für die Rechtsberatung und den Kosten für den Personalaufwand.

Für die Rechtsberatung wurden auf ca. 593.000,00 Euro. Die Beratungsschienen mussten wegen der starken Zunahme von Anfragen aufgrund des Mietendeckels für die Telefonberatung aufgestockt werden.

Weitere Kosten sind für schriftliche Anfragen und Arbeiten im Backoffice in Höhe von 35.000,00 Euro entstanden.

Die Kosten für den Personalaufwand beliefen sich in 2020 auf ca. 520.000,00 Euro. Für Sozialaufwendungen sind 87.000,00 Euro angefallen.

Für alle Filiale mit Ausnahme der Konstanzer Straße sind Mietkosten in Höhe von 98.000,00 Euro zu nennen.

Weitere betriebliche Aufwendungen in Höhe von 116.000,00 Euro waren für die Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ notwendig. Hinzu kommen die Kosten für die redaktionelle Arbeit in Höhe von 21.000,00 Euro.

Die Kosten für den Bürobedarf, z.B. Papier, Porto, Telefon, Steuerberatung, der Filialen lagen bei 138.000,00 Euro. Die Kosten für das Telefon liegen ca. 7.000,00 Euro höher als im Vorjahr. Auch dies dürfte auf die Zunahme der telefonischen Beratung zurückzuführen sein.

Weitere Kosten ergaben sich

- für Strom und Reinigung in Höhe von 32.000,00 Euro,
- für technische Miet- und Wartungsverträge in Höhe von 44.000,00 Euro
- für Versicherungsbeiträge in Höhe von 9.000,00 Euro
- für Fremdleistungen in Höhe von 44.000,00 Euro
- für Instandhaltungen und Reparaturen in Höhe von 17.000,00 Euro sowie
- für Abgaben und Gebühren in Höhe von 54.000,00 Euro.

Die Abschreibungen beliefen sich auf 20.000,00 Euro.

Den Einnahmen in Höhe von 1.878.000,00 Euro stehen Gesamtausgaben in Höhe von 1.699.000,00 Euro gegenüber, so dass ein Überschuss in Höhe von 179.000,00 Euro verbleibt.

Es ist beabsichtigt, den Überschuss für weitere Modernisierungen der Filialen einfließen zu lassen. Darüber hinaus soll der Bibliotheksbestand ständig erweitert und ergänzt werden.

TOP 6

Der Rechnungsprüfer, Rechtsanwalt Zipse, verliest den Bericht über die am 23. August 2021 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 ohne weitere Enthaltungen oder Gegenstimmen durch die Mitgliederversammlung entlastet. Die Entlastung erfolgt durch Aufzeigen der Stimmkarten in offener Abstimmung, nachdem auf die Frage des Sitzungsleiters durch kein Mitglied der Versammlung geheime Abstimmung beantragt wurde.

TOP 8

Der Versammlungsleiter, Herr Müller-Degenhardt, übergibt nun an das Vorstandsmitglied, Rechtsanwalt Schirmacher, der die nun unter TOP 8 und TOP 9 durchzuführenden Wahlen leitet.

Für die Wahl des Vorstandsvorsitzenden übernimmt Rechtsanwalt Schirmacher die Versammlungsleitung. Er stellt fest, dass es für die Position des Vorstandsvorsitzenden einen eingegangenen Wahlvorschlag gibt. Er wendet sich namentlich an Herrn Müller-Degenhardt. Dieser erklärt seine Kandidatur. Auf

Bitte um Abstimmung entscheidet die Mitgliederversammlung, die Wahl des ersten Vorsitzenden im Wege offener Stimmenabgabe, mittels der bei Versammlungsbeginn ausgegebenen Stimmkarten vorzunehmen.

Bei der so durchgeführten Abstimmung entfielen alle 32 Stimmen (einstimmig) auf Herrn Müller-Degenhardt.

Herr Müller-Degenhardt nimmt die Wahl zum Vorsitzenden an und ist somit für weitere drei Jahre in seinem Amt bestätigt.

Im Anschluss erfolgt die Wahl der vier Beisitzer. Es liegen fristgerecht eingegangene Wahlvorschläge für Frau Rechtsanwältin Rönbeck, Frau Rechtsanwältin Selle, Herrn Rechtsanwalt Schirmacher, Herrn Rechtsanwalt Zuther, Rechtsanwältin Gutöhrlein und Rechtsanwalt Braemer vor. Rechtsanwältin Gutöhrlein und Rechtsanwalt Braemer erklärten vor der Mitgliederversammlung schriftlich, nicht kandidieren zu wollen. Die übrigen Vorgeschlagenen erklären ihre Bereitschaft zur Kandidatur. Vom nicht anwesenden Rechtsanwalt Zuther liegt eine entsprechende schriftliche Erklärung vor.

Herr Schirmacher erklärt, dass die Wahl der Beisitzer des Vorstandes gemäß § 10 der Satzung geheim erfolgt, auf Mehrheitsbeschluss der Mitgliederversammlung kann diese jedoch auch offen und im Block durchgeführt werden.

Auf Nachfrage erklären die vorgeschlagenen Kandidaten, im Block kandidieren zu wollen. Herr Schirmacher bittet die Mitgliederversammlung, über den Antrag der Blockwahl per Stimmkarte abzustimmen. Die Mehrheit der anwesenden Mitglieder stimmt der Blockwahl zu.

Herr Schirmacher bittet die Mitgliederversammlung nun, über den Antrag einer offenen Blockwahl per Stimmkarte abzustimmen. Die Mehrheit der anwesenden Mitglieder stimmt der offenen Blockwahl zu.

Bei der in offener Blockwahl durchgeführten Abstimmung mittels der bei Versammlungsbeginn ausgegebenen Stimmkarten entfallen 31 Ja-Stimmen auf die als Block kandidierenden Beisitzer. Die Kandidaten sowie ein weiteres Mitglied haben sich der Stimme enthalten.

Alle Kandidaten nehmen die Wahl zum Beisitzer im Vorstand an und sind somit für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Vom nicht anwesenden Rechtsanwalt Zuther liegt eine entsprechende schriftliche Erklärung vor.

TOP 9

Für das Amt des Rechnungsprüfers sind der bisherige Rechnungsprüfer Rechtsanwalt Zipse sowie Rechtsanwältin Egner vorgeschlagen. Beide bestätigen ihre Kandidatur. Von der nicht anwesenden Rechtsanwältin Egner liegt eine entsprechende schriftliche Erklärung vor.

Auf Bitte um Abstimmung entscheidet die Mitgliederversammlung, die Wahl der Rechnungsprüfer im Block und im Wege offener Stimmenabgabe, mittels der bei Versammlungsbeginn ausgegebenen Stimmkarten vorzunehmen.

Bei der so durchgeführten Abstimmung entfielen 31 Stimmen auf die beiden Kandidaten. Der kandidierende Rechtsanwalt Zipse enthielt sich der Stimme. Rechtsanwalt Zipse und Rechtsanwältin Egner erklären, die Wahl zum Rechnungsprüfer anzunehmen. Von der nicht anwesenden Rechtsanwältin Egner liegt eine entsprechende schriftliche Erklärung vor. Herr Schirmacher übergibt nach beendetem Wahlprocedere an den Versammlungsleiter, Herr Müller-Degenhardt.

TOP 10

Der Versammlung liegen keine weiteren Anträge vor.

TOP 11

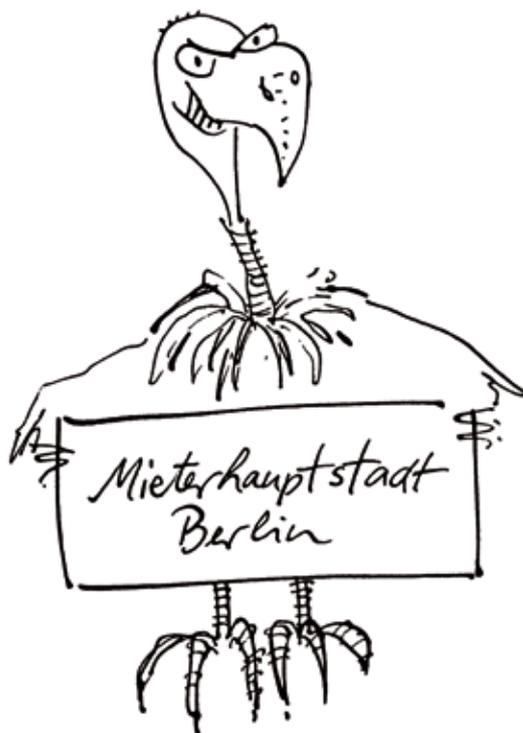
Aus dem Kreis der Teilnehmer wird die Frage gestellt, ob der Verein regelmäßig durch das Finanzamt geprüft wird. Frau Rönnebeck bestätigt, dass es regelmäßige Prüfungen des Finanzamtes gibt. Sie verweist darauf, dass der Verein das Steuerbüro Ossenkopp mit der Lohnbuchhaltung und steuerlichen Betreuung beauftragt hat. Bisher gab es keinerlei Beanstandungen.

Weitere Anmerkungen oder Anfragen gibt es nicht.

Der Vorstandsvorsitzende und Versammlungsleiter, Herr Müller-Degenhardt, schließt die Versammlung um 18.50 Uhr.

Vorstandsvorsitzender
Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt

Protokollführerin
Rechtsanwältin Kati Selle



Hund, Katze, Hamster ... Tierhaltung in der Mietwohnung



Teil 2 – Rechtsfolgen vertragswidriger Tierhaltung

Im ersten Teil des Artikels haben wir uns mit der Frage beschäftigt, ob eine Erlaubnis zur Tierhaltung beim Vermieter einzuholen ist und unter welchen Umständen der Vermieter die Tierhaltung untersagen kann. Doch welche rechtlichen Konsequenzen kann es haben, wenn die Erlaubnis zur Tierhaltung zwar notwendig ist, jedoch nicht vorliegt? Was passiert, wenn von der erlaubten Tierhaltung Störungen ausgehen? Macht es einen Unterschied, ob der Mieter rechtsirrig davon ausging, eine Erlaubnis sei nicht erforderlich, ob er das Einholen der Erlaubnis vergessen hat oder er wohlwissend, die Erlaubnis zu benötigen, dennoch auf das Einholen verzichtet hat? Wir erklären Ihnen, welche rechtlichen Folgen eine unerlaubte Tierhaltung haben kann.

Vertragswidriges Verhalten

a, Erlaubniserteilung

Hält der Mieter ein Tier in der Mietwohnung, ohne die Erlaubnis des Vermieters eingeholt zu haben, stellt dies für sich genommen noch kein vertragswidriges Verhalten dar. Vielmehr ist auf die Frage abzustellen, ob der Mieter die Erlaubnis hätte einholen müssen. Ist dies nicht notwendig, ist die Tierhaltung vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gedeckt. Wann es erforderlich ist, eine Erlaubnis zur Tierhaltung einzuholen, haben wir in Teil 1 des Artikels erläutert.

Fraglich ist, ob die Tierhaltung in Fällen, in denen die Erlaubnis einzuholen war, jedoch nicht vorliegt, in jedem Fall als vertragswidriges Verhalten zu werten ist. Hier wird die Auffassung vertreten, dass bei bestehendem An-

spruch auf Erteilung der Erlaubnis – aufgrund des Nichtvorliegens von sachlichen Untersagungsgründen – kein vertragswidriges Verhalten vorliegt. Rechtsdogmatisch dürfte diese Auffassung schwierig zu begründen sein. Sollte man jedoch zu anderer Ansicht kommen und ein vertragswidriges Verhalten annehmen, wäre der Umstand, dass ein Anspruch des Mieters bestand, jedenfalls auf der Rechtsfolgenseite zu berücksichtigen.

Hat der Mieter von Beginn an keine Erfolgsaussicht dahingehend, dass der Vermieter die Tierhaltungserlaubnis erteilen muss (z.B. Kampfhund, Würgeschlange, Giftspinne u.Ä.) und hält er ein solches Tier dennoch in der Wohnung, ist darin in jedem Fall ein vertragswidriges Verhalten zu erkennen.

Letztlich ist der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache auch überschritten, wenn der Mieter eine übermäßige Anzahl von Tieren in der Wohnung hält (z.B. sieben Katzen, einen Schäferhund und zwei Chinchillas in einer Zwei-Zimmer-Wohnung LG Mainz, Urteil vom 26.2.2002 – 6 S 28/01).

b, Störungen durch das Tier

Ist die Tierhaltung vom Vermieter erlaubt worden, kann diese dennoch nicht dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache entsprechen. Der bestimmungsgemäße Gebrauch der Mietsache ist überschritten, wenn von der Tierhaltung unzumutbare Beeinträchtigungen oder erhebliche Störungen ausgehen. In diesen Fällen sind oft andere Mieter des Hauses betroffen und der Vermieter muss im Rahmen seiner nebenvertraglichen Für-

sorgepflicht gegenüber allen Mietern die Beeinträchtigungen bzw. Störungen abstellen. Häufig entstehen Probleme, wenn das Tier andere Hausbewohner belästigt oder gar gefährdet, wenn von ihm besondere Ruhestörungen ausgehen, durch unsaubere Tierhaltung oder aber auch Geruchsbelästigungen.



Rechtsfolgen

a, Widerruf

Der Widerruf der Tierhaltungserlaubnis ist für den Vermieter nicht ohne weiteres möglich. Eine Formalklausel im Mietvertrag, die den jederzeitigen Widerruf der Tierhaltungserlaubnis – unter Angaben von Gründen – gestattet, ist unwirksam.

Für den Widerruf der Tierhaltungserlaubnis müssen – ähnlich der Kündigung – gewichtige sachliche Gründe vorliegen. Immerhin beschränkt die Versagung oder der Widerruf der Tierhaltung den Mieter in der Ausübung seiner mietvertraglichen Rechte. Er ist quasi eine teilweise Entziehung des Mietgebrauchs. Aus diesem Grund müssen nicht nur ähnlich schwere Argumente vorliegen, der Widerruf muss auch alle an eine Kündigungserklärung gestellten Anforderungen formell erfüllen.



Gewichtige sachliche Gründe für den Widerruf der Tierhaltungserlaubnis können schon darin zu sehen sein, dass Nachbarn Angst vor einem Bullterrier oder einem Dobermann haben, dass der Hausflur verunreinigt ist, dass das Tier in fremde Wohnungen eindringt, dass es aus der Wohnung stinkt, dass andere Nachbarn durch anspringen o.Ä. beeinträchtigt werden.

Bellt der Hund gelegentlich oder hört man andere Tiergeräusche tagsüber hin und wieder – z.B. den Wellensittich – gehören diese Geräusche regelmäßig zu den Alltagsgeräuschen in einem Mietshaus. Stundenlanges schrilles Pfeifen eines Papageis oder das langanhaltende Bellen eines Hundes gehen darüber hinaus und stellen Störungen dar.

Nimmt der Vermieter eine vertragswidrige Tierhaltung über einen längeren Zeitraum wissentlich hin, kann er sein Recht auf Unterlassung der Tierhaltung verwirkt haben, z.B. wenn er seit fünf Jahren von der (unerlaubten) Hundehaltung des Mieters wusste und dies unbeanstandet ließ.

b, Abmahnung

Eine Abmahnung des Mieters kann der Vermieter immer dann erwägen, wenn ein vertragswidriges Verhalten gegeben ist. In Bezug auf die Tierhaltung sind das die Sachverhalte, in denen der Mieter das Tier ohne Erlaubnis in der Wohnung hält – von Beginn an nicht erteilt oder widerrufen – oder das Tier in erheblichem Maße stört.

Meist mahnt der Vermieter den Mieter schriftlich ab, benennt die Abmahngründe und fordert unter Abhilfefrist auf, für ein vertragsgemäßes Verhalten Sorge zu tragen.

Die Abmahnung ist keineswegs unbeachtlich und sollte durchaus ernst genommen werden. Immerhin kann sie eine Vorbereitungshandlung für den Ausspruch einer Kündigung sein. Allerdings – so die Rechtsprechung

des Bundesgerichtshofes – gibt es im Falle einer unberechtigt ausgesprochenen Abmahnung keine Möglichkeit, rechtlich dagegen vorzugehen, z.B. die Rücknahme zu verlangen.

c, Entfernung des Tieres

Ist ein vertragswidriges Verhalten auf Seiten des Mieters gegeben, hält er ein Tier ohne Erlaubnis in der Wohnung oder stört es in erheblichem Maße, und führt er den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz Abmahnung fort, kann der Vermieter auf Unterlassung klagen (§ 541 BGB). Das bedeutet, dass der Vermieter in diesem Fall einen Anspruch auf Entfernung des Tieres aus der Mietwohnung hat. Hinzu kommen dann möglicherweise auch Schadensersatzansprüche, wenn z.B. ein Nachbar aufgrund dauerhaften nächtlichen Hundegebells die Miete mindert.

d, Kündigung

Letztlich muss sich der Vermieter nicht auf Widerruf, Abmahnung und Unterlassung beschränken. Die sicherlich unangenehmste Rechtsfolge im Zusammenhang mit vertragswidriger Tierhaltung ist die Möglichkeit des Ausspruchs einer Kündigung. Dabei kommen sowohl eine fristlose als auch eine ordentliche Kündigung in Betracht (§§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2, 569 Abs. 2, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Alle Kündigungsmöglichkeiten setzen mindestens eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten voraus, d.h. mindestens ein vertragswidriges Verhalten des Mieters. Um eine fristlose Kündigung aussprechen zu können, muss – etwas vereinfacht formuliert – eine Pflichtverletzung erheblichen Ausmaßes gegeben sein, die die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter (nahezu) unzumutbar macht.

In der unerlaubten Tierhaltung, d.h. ohne Genehmigung bzw. nach Widerruf, sehen die Gerichte regelmäßig eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten, die den

Vermieter zum Ausspruch einer ordentlichen Kündigung berechtigt. Ist es zweifelhaft, ob die Tierhaltung vertragswidrig ist, weil keine Erlaubnis notwendig war oder der Vermieter die Erlaubnis mit sachfremder Argumentation verweigert bzw. widerrufen hat, wird die Erheblichkeit der Pflichtverletzung in der Regel zu verneinen sein.

Bevor der Vermieter eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens aussprechen kann, muss er den Mieter erfolglos abgemahnt haben (§ 543 Abs. 3 BGB). Darauf kann er nur verzichten, wenn eine Abmahnung keinen Erfolg verspricht oder, wenn besondere Gründe eine sofortige Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen.

Zusammenfassung:

Eine unerlaubte Tierhaltung in der Mietwohnung kann für den Mieter sehr weitreichende Konsequenzen haben, im schlimmsten Fall kann sie zur Beendigung des Mietverhältnisses führen. Aus diesem Grund sollte die Frage, ob eine Tierhaltungserlaubnis notwendig ist, unbedingt abgeklärt werden. Es ist unbedingt anzuraten, sich frühzeitig um die Erlaubnis zu kümmern. Es sollte keinesfalls die Situation entstehen, dass das Tier in die Wohnung aufgenommen wird/werden muss, ohne dass der Sachverhalt mit dem Vermieter geklärt ist.

Ist die Situation schon eskaliert und eine Abmahnung, Kündigung und/oder Unterlassungsforderung bereits ergangen, ist vor Äußerung gegenüber dem Vermieter eine rechtliche Beratung dringend erforderlich!

Bitte beachten Sie, dass gerade Sachverhalte im Zusammenhang mit vertragswidriger Tierhaltung sehr individuell ausgestaltet sind! Aus diesem Grund handelt es sich auch bei der Rechtsprechung um Einzelfallentscheidungen! Lassen Sie sich in jedem Fall individuell beraten!



Aktuelles aus Berlin

Baufertigstellungen – Abwendungsvereinbarungen – Verdrängungsschutz – Länderöffnungsklausel zur Mietenregulierung – Angespannter Wohnungsmarkt – Änderung Bauordnung – Asbestfreies Wohnen

Zahl der Baufertigstellungen stark gestiegen

Das Baugeschehen in Charlottenburg-Wilmersdorf hat sich in der vergangenen Wahlperiode deutlich erhöht. Während in den vier Jahren von 2013 bis 2016 2.294 (davon 0 landeseigene) Wohnungen neu gebaut wurden, hat sich diese Zahl in den Jahren 2017 bis 2020 auf 4.718 (davon 96 landeseigene) mehr als verdoppelt.

Abwendungsvereinbarungen geschlossen

Die Mieter*innen des Wohnhauses Tauroggener Straße 47 sind ab sofort durch eine weitere Abwendungsvereinbarung besser vor Verdrängung geschützt. Nachdem erst vor wenigen Wochen zwei Abwendungsvereinbarungen für insgesamt 46 Wohneinheiten abgeschlossen wurden, konnte eine solche Vereinbarung nun für weitere 19 Wohnungen getroffen werden.

Da das Grundstück Tauroggener Straße 47 in einem Milieuschutzgebiet liegt, prüfte der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf die Ausübung des Vorkaufsrechts. Die Sicherung der Ziele der sozialen Erhaltungsverordnung steht bei der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts im Vordergrund, nicht vorrangig der Erwerb des Wohngebäudes. Vorrangiges Interesse ist jedoch, die Kaufpartei zur Einhaltung der Erhaltungsziele zu verpflichten.

In einer Abwendungsvereinbarung verpflichtet sich die Kaufpartei, zum Beispiel auf Modernisierungsmaßnahmen, die zu relevanten Mieterhöhungen führen, sowie auf die Umwandlung in Wohneigentum langfristig zu verzichten. Mit der Abwendungsvereinbarung wird zum Ausdruck gebracht, dass es nicht primär um den Erwerb der Grundstücke, sondern um die damit verfolgten städtebaulichen Ziele geht. Zudem kann der kommunale Haushalt entlastet werden, weil die städtebaulichen Ziele auch ohne einen Ankauf erreicht werden können.

Weitere 16 Wohneinheiten vor Verdrängung geschützt

Auch die Mieter*innen der Frankensstraße 7 sind ab sofort besser vor Verdrängung durch energetische Luxussanierungen und Umwandlung in Wohnungseigentum geschützt. Nach Verhandlungen mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 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. Der Käufer der Frankensstraße 7 hat auf die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum langfristig verzichtet.

Länderöffnungsklausel zur Mietenregulierung

Der Senat von Berlin hat beschlossen, einen Antrag zur Verabschiedung einer Entschließung zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Mietenregulierung durch Mietendeckel in den Bundesrat einzubringen.

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit seinem Beschluss vom 25. März 2021 den Berliner Mietendeckel für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt. Für Berlin und die anderen Bundesländer besteht danach keine Möglichkeit, landesrechtliche Regelungen zur Mietbegrenzung einzuführen.

Zur Abhilfe soll im Bundesrecht eine Länderöffnungsklausel eingeführt werden, die es den Ländern erlaubt, von den mietpreisrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches umfassend abzuweichen, wenn die Wohnungsmarktlage in einzelnen Gebieten dies erfordert, um die Mieter*innen wirksam vor Verdrängung aufgrund steigender Mieten zu schützen und die Mieten nachhaltig leistbar zu halten.

Berlin stadtweit Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

Der Senat hat auf Vorlage des Senators für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel, beschlossen, die Rechtsverordnung für Gebiete

mit angespannten Wohnungsmarkt nach dem Baulandmobilisierungsgesetz zu erlassen. Über die Rechtsverordnung wird das Land Berlin als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Die Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in bestehenden Wohngebäuden ab fünf Wohnungen gilt dann stadtwweit.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurde der § 250 – Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten – als neue temporäre Regelung in das Baugesetzbuch aufgenommen. Diese Regelung ermächtigt die Landesregierungen, per Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen. Über diese Bestimmung wird ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum eingeführt. Die Rechtsverordnung tritt spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Der Rat der Bürgermeister hat dem Entwurf der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB bereits zugestimmt. Er erlangt nun durch die Veröffentlichung im Berliner Gesetz- und Verordnungsblatt Rechtskraft.

6. Änderungsgesetz der Bauordnung

Der Senat von Berlin hat den Entwurf des Sechsten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung beschlossen.

Der Entwurf sieht vor, dass ab dem 1. Januar 2024 ein Fünftel eines neu zu bebauenden Grundstücks zu begrünen ist, sollte dies nicht möglich sein, muss die Begrünung über die Fassade oder das Dach erfolgen. Neue Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad sind ab dann grundsätzlich zu begrünen.

Ab dem 1. Januar 2025 müssen im Wohnungsneubau zwei Drittel der



Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. Auch die Barrierefreiheit bei Verwaltungs-, Gerichts- und Bürogebäuden wird erweitert. Zudem soll die Typengenehmigung in die Bauordnung für Berlin aufgenommen werden, um das serienmäßige Bauen, insbesondere beim Wohnungsneubau, zu erleichtern und zu beschleunigen. Darüber hinaus erfolgt eine weitere Anpassung an die Musterbauordnung und an die Brandenburgische Bauordnung.

Strategien zum asbestfreien Wohnen

Der Senat hat den Bericht an das Abgeordnetenhaus über die Erarbeitung einer Strategie „Gesund und asbestfrei wohnen in Berlin“ beschlossen. Der turnusmäßig erstellte Bericht wird dem Abgeordnetenhaus von Berlin zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Das unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gegründete, interdisziplinäre Arbeitsgremium verfolgt weiterhin die Einrichtung eines zentralen Servicetelefons als erste Anlaufstelle für Asbestfragen. Nach aufwendigen Abstimmungen mit zuständigen Ressorts, des nicht abschätzbaren Anfragenvolumens und der nicht vorher-

sehbaren Anfragenkomplexität sollen in einer ersten Phase telefonische Auskünfte zu Asbestfragen über das Bürgertelefon Berlin beantwortet werden. In dieser Phase werden Erkenntnisse über das Anrufaufkommen sowie Inhalt und Tiefe der Anfragen gesammelt. Abschließend erfolgt eine Bewertung der weiteren Vorgehensweise.

Zur Einrichtung eines öffentlich verfügbaren Asbestregisters fehlen derzeit wichtige Informationen zu tatsächlichen Asbestvorkommen und deren Untersuchungs- und Dokumentationsmöglichkeiten. Diese und weitere Fragestellungen, wie zum Beispiel die wirtschaftlichen Aspekte der Untersuchungen, werden derzeit im Rahmen einer externen Machbarkeitsstudie untersucht. Die Ergebnisse dieser Studie bilden die notwendige Grundlage der Rechtsprüfung, die dann anhand von möglichen Varianten erfolgen wird. Im Rahmen der Erarbeitung von Sanierungsstrategien und Schaffung von Beratungsangeboten werden derzeit offene Grundsatzfragen geprüft und bewertet. Hierzu hat ein Fachaustausch mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. begonnen. Diese verfügen aufgrund ihrer eigenen Aktivitäten zur Aufklärung und Sanierung über umfangreiche Erfahrungen.

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. 2, 9, 10, 15: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 18, 19: Tomicek/LBS
© Grafiken:
S. 14: Verbraucherzentrale
© Fotos:
Titelseite: betexion (Pixabay)
S. 22: I.Nikater, Stefan Oemisch, S. 23: Detlef
Huhn, Martin Foerster, M_H.DE
fotolia/Adobe Stock:
S. 12: JiSign, S. 17: m.schuckart,
S. 16/17: Blackosaka

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

Redaktionsschluss: 01.11.2021

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Mit oder ohne Trauschein? *Rechtliche Folgen für Paare in allen Lebenslagen*

1. Auflage 2015
Buch: 12,90 Euro, 176 Seiten

Mit oder ohne Trauschein leben? Was auf den ersten Blick eine Frage des Gefühls zu sein scheint, kann weitreichende rechtliche und finanzielle Konsequenzen haben. Vor allem bei einschneidenden Ereignissen im Leben, wie Trennung oder schwerer Krankheit, aber auch bei der Geburt eines Kindes oder dem Wunsch nach einer Adoption greifen unterschiedliche Regelungen zum Ehe- und Familienrecht. Viele Beispielfälle geben eine gute Orientierung.

Die Unterschiede von Ehe, Lebensgemeinschaft und eingetragener Lebenspartnerschaft bei:

- Unterhaltsansprüchen
- Haftung für Handlungen und Schulden
- Sorgerecht bei Kindern und Adoptionsrecht
- Erbrecht



u. v. m.
Mit praktischen Tipps zum Verhalten gegenüber Behörden

Meine Rechte bei Kauf und Reklamation – *Basiswissen für König Kunde*

3. Auflage 2020
E-Book: 7,99 Euro (PDF, 631.4 KB), 120 Seiten

- Was muss ich beim Bezahlen beachten?
- Wie kann ich mich vor unlauterer Werbung schützen?
- Wie kann ich einen Kaufvertrag rückgängig machen?
- Was tun, wenn die bestellte Ware nicht (rechtzeitig) geliefert wird?
- Was sind die Besonderheiten, wenn ich im Internet bestelle?

Rechtssicher kaufen – und erfolgreich reklamieren

In diesem komplett aktualisierten E-Book erfahren Sie, welche grundlegenden Rechte Sie beim Verbrauchsgüterkauf haben und wie Sie bei Problemen vorgehen können. Neben dem Widerrufsrecht und den Informationspflichten im Versandhandel sowie beim Internetkauf werden auch „Randthemen“ wie Werbung, Taschenkontrolle, Kundenkarten oder Produzentenhaftung beleuchtet.



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.

? Unser Vermieter hat angekündigt, dass er beabsichtigt, eine Eigenbedarfskündigung auszusprechen. Sein erwachsener Sohn möchte in die Wohnung einziehen und seinen eigenen Hausstand gründen. Kündigen kann der Vermieter doch nur, wenn er die Wohnung „benötigt“. Es ist hier doch keine Notlage, in der sich der Vermieter oder sein Sohn befindet. Reicht das als Grund für eine Eigenbedarfskündigung?

SARAH UND MILAN F., BERLIN

Ja, um einen Eigenbedarf an einer Wohnung geltend zu machen, muss sich der Vermieter nicht in einer Not- oder Zwangslage befinden. Auf Seiten des Vermieters muss (lediglich) ein berechtigtes Interesse daran bestehen, das Mietverhältnis mit dem Mieter zu beenden. Das ist immer dann gegeben, wenn er die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Das Tatbestandsmerkmal des „Benötigens“ ist nicht dahingehend auszulegen, dass auf Seiten des Vermieters eine Notlage besteht, z.B. Obdachlosigkeit droht. Ausreichend sind vernünftige und nachvollziehbare Gründe dafür, die Wohnung selbst nutzen zu wollen. Dass der erwachsene Sohn des Vermieters aus der elterlichen Wohnung ausziehen und einen eigenen Hausstand gründen möchte, sind Gründe für die Geltendmachung von Eigenbedarf. ■

? Ich wohne erst seit kurzem in Deutschland und habe eine kleine Wohnung angemietet. Nach dem Vertrag ist es so, dass die Miete immer nach Ablauf eines Jahres um einen bestimmten Betrag ansteigt. Ich habe jetzt gehört, dass das aber eigentlich nicht geht und ungültig ist. Stimmt das?

ELENA M., BERLIN

Es ist davon auszugehen, dass Sie mit Ihrem Vermieter eine sog. Staffelmietvereinbarung getroffen haben. Dabei ist es so, dass sich die Miete nach bestimmten Zeiträumen um einen vertraglich festgelegten Betrag erhöht. Grundsätzlich ist eine solche vertraglich vereinbarte Mieterhöhung zulässig. Die Vereinbarung muss allerdings auch wirksam sein: Die Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben und die Miethöhe oder aber der jeweilige Erhöhungsbetrag müssen konkret benannt sein. Sind die vorgenannten Kriterien erfüllt, ist eine Staffelmietvereinbarung nicht zu beanstanden. Zu beachten ist, dass jede Staffel bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen an die Vorgaben der Mietpreisbremse gebunden ist. ■



? Ich ziehe aus der Wohnung aus und würde gern meine Einbauküche an den nächsten Mieter verkaufen. Grundsätzlich ist der Vermieter damit einverstanden. Leider meldet er sich nun aber nicht mehr bei mir, so dass ich keine Kenntnis habe, ob jemand und wer die Wohnung nach mir angemietet wird. Ich bin jetzt auf die Idee gekommen, ihm drei Nachmieter vorzuschlagen. Dann muss er einen Nachmieter akzeptieren und ich könnte meine Küche verkaufen, oder?

SOPHIA B., BERLIN

Das ist durchaus eine pfiffige Idee, rechtlich leider untauglich. Das Gerücht der „Drei Nachmieter“ hält sich tatsächlich hartnäckig. Richtig ist jedoch, dass es dafür entweder eines Anspruches auf Stellung eines Nachmieters oder einer Vereinbarung bzw. Absprache mit dem Vermieter bedarf. Ein Anspruch auf Stellung eines Nachmieters ist Ihren Schilderungen nicht zu entnehmen. Hier müsste eine prekäre (Lebens-) Situation gegeben sein. Der Umstand, die Küche an den Nachmieter weitergeben zu wollen genügt nicht. Sofern es keine Vereinbarung mit dem Vermieter gibt, können Sie gern Nachmieter vorschlagen. Der Vermieter ist allerdings frei in seiner Entscheidung, ob er die von Ihnen vorgeschlagenen potenziellen neuen Mieter berücksichtigt. Sollten Sie eine Vereinbarung mit dem Vermieter anstreben, müsste diese auch die Regelung umfassen, dass der Vermieter – u.a. bei Vorliegen ausreichender Solvenz – in jedem Fall mit einem der von Ihnen vorgeschlagenen Nachmieter einen Mietvertrag schließen wird. Es genügt nicht, wenn der Vermieter lediglich sein Einverständnis mit der Stellung von Nachmietern erklärt. Wie realistisch der Abschluss einer solchen Vereinbarung in der Praxis ist, sei dahingestellt! ■

Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile des

Bundes-

gerichtshofs

in Karlsruhe.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinter-

esen auswirken.



Zwangsversteigerung, Sonderkündigungsrecht

Leitsatz:

Der Ausübung des Sonderkündigungsrechts des Erstehers nach § 57a ZVG stehen, wenn die Zuschlagserteilung zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erfolgt, Kündigungsbeschränkungen – hier: Ausschluss der Eigenbedarfskündigung –, die zwischen dem Mieter und dem vormaligen Eigentümer (Vermieter) vereinbart worden sind, nicht entgegen.

BGH, Urteil vom 15.09.2021 – VIII ZR 76/20



Mieterhöhung, Mietspiegel

Leitsatz:

Zu den formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB, das zur Begründung auf einen Mietspiegel (hier: Nürnberger Mietspiegel 2018) Bezug nimmt.

BGH, Urteil vom 07.07.2021 – VIII ZR 167/20

Aus den Entscheidungsgründen:

Der zur Begründung eines Erhöhungsverlangens herangezogene Mietspiegel muss jenem Schreiben nicht beigelegt werden,

wenn es sich um einen allgemein zugänglichen Mietspiegel handelt, was auch dann zu bejahen ist, wenn der Mietspiegel gegen eine geringe Schutzgebühr (etwa 3 Euro) von privaten Vereinigungen an jedermann abgegeben wird oder der Vermieter dem Mieter eine Einsichtsmöglichkeit anbietet.

Auch die sich aus dem Mietspiegel ergebende Mietpreisspanne muss der Vermieter zur Erfüllung der formellen Voraussetzungen des § 558a BGB nicht in jedem Fall angeben. Als entbehrlich ist diese Angabe anzusehen, wenn der Vermieter, der sein Erhöhungsverlangen auf einen Mietspiegel stützt, der in Form von Tabellenfeldern für Wohnungen einer bestimmten Kategorie jeweils eine bestimmte Mietpreisspanne ausweist, das seiner Auffassung nach einschlägige Mietspiegelfeld mitteilt.

Nach diesen Grundsätzen ist es unschädlich, wenn der Mieter zur Überprüfung der Berechtigung der verlangten Mieterhöhung auf den maßgeblichen Mietspiegel zurückgreifen muss, die Prüfung also nicht schon allein anhand der Angaben in dem Erhöhungsschreiben selbst (abschließend) vornehmen kann.

Der Erfüllung der formellen Voraussetzungen nach § 558a BGB steht ebenso nicht entgegen, dass im Erhöhungsverlangen die auf der Grundlage der Wohnfläche zu bestimmende Basismiete insofern fehlerhaft ermittelt wurde, als anstelle des in der Tabelle 1 des Mietspiegels für eine 80 m² große Wohnung ausgewiesenen Quadratmeterpreises von 7,80 Euro ein Quadratmeterpreis von 8,01 Euro zugrunde gelegt wurde, was zu einer fehlerhaften Angabe (des Mittelwerts) der ortsüblichen Vergleichsmie-

te geführt hat. Hierbei handelt es sich um einen inhaltlichen Fehler, der die Wahrung der Förmlichkeiten des Erhöhungsverlangens nach § 558a BGB nicht berührt. Das betrifft nicht nur etwaige Fehler bei der Einordnung in Kategorien, die eine Bewertung der Wohnung voraussetzen – wie etwa die Einstufung der Wohnlage in die Kategorien einfach, mittel oder gut –, sondern auch sonstige Fehler, die dem Vermieter bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Anwendung des einschlägigen Mietspiegels unterlaufen können, sei es, dass er von falschen Tatsachen (z.B. betreffend Baujahr, Ausstattung oder Wohnfläche) ausgeht oder dass er den Mietspiegel auf die zutreffenden Tatsachen fehlerhaft anwendet.



Betriebskosten, Vorauszahlungen

Leitsatz:

Zum Anspruch des Mieters auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen bei nicht (fristgerecht) erteilter Abrechnung des Vermieters.

BGH, Urteil vom 07.07.2021 – VIII ZR 52/20

Aus den Entscheidungsgründen:

Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Kommt der Vermieter dem nicht (fristgerecht) nach, kann der Mieter bei beendetem Mietverhältnis die



Vorauszahlungen ohne den zeitraubenden Umweg über eine (Stufen-) Klage auf Erteilung der Abrechnung sogleich zurückverlangen.

Hingegen besteht bei Fortdauer des Mietverhältnisses kein Anlass für eine ergänzende Vertragsauslegung, denn der Mieter ist durch ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 Abs. 1 BGB) an den laufenden Vorauszahlungen hinreichend geschützt, wenn der Vermieter die abgelaufene Periode nicht fristgerecht abrechnet. Ein Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der für die nicht fristgemäß abgerechneten Betriebskosten geleisteten Vorauszahlungen kommt in diesem Fall mangels Bestehens einer ausfüllungsbedürftigen Vertragslücke nicht in Betracht.

Das Gleiche gilt bei einem beendeten Mietverhältnis für die Abrechnungsperioden, für die die Abrechnungsfrist noch während des Mietverhältnisses abgelaufen war. Insoweit ist der Mieter nicht schutzbedürftig, denn er hatte während des Mietverhältnisses die Möglichkeit, die laufenden Vorauszahlungen einzubehalten, sich so schadlos zu halten und auf den Vermieter Druck zur Erteilung der geschuldeten Abrechnung auszuüben.



Vertragsänderung, Schriftform

Leitsatz:

Eine Änderung von vertragswesentlichen Vereinbarungen ist nur

dann gemäß § 550 Satz 1 BGB schriftformbedürftig, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht.

BGH, Beschluss vom 15.09.2021 – XII ZR 60/20



Mieterhöhung, ortsübliche Vergleichsmiete

Leitsätze:

c) Dem sachverständig beratenen Tatrichter stehen, wenn sich nach der – stets erforderlichen – Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden in den Wohnwertmerkmalen der zum Vergleich herangezogenen Wohnungen noch eine breite Marktstreuung der Vergleichsmieten ergibt, verschiedene Ansätze für die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete zur Verfügung, deren Auswahl in seinem – revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbaren – Ermessen steht.

d) Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht und nicht der Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet. Die nach § 558 Abs. 2 BGB aF maßgebliche Vierjahresfrist erstreckt sich demnach vom Zugang des Erhöhungsverlangens an vier Jahre zurück.

BGH, Urteil vom 26.05.2021 – VIII ZR 93/20



Gewerberaummiete, Verjährung

Leitsatz:

Übernimmt der gewerbliche Mieter eine Verpflichtung zur Umgestaltung der Mietsache als (teilweise) Gegenleistung für die Gebrauchsgewährung und bezieht sich die Umgestaltungspflicht auf den Zustand des Mietobjekts bei dessen Rückgabe, gilt für Ersatzansprüche wegen Nichterfüllung oder nicht vollständiger Erfüllung der Verpflichtung die kurze Verjährung nach § 548 Abs. 1 BGB.

BGH, Urteil vom 31.03.2021 – XII ZR 42/20



Untermieter blieb

Er schuldete dem Eigentümer eine Entschädigung für ganzes Objekt

Ein Untermieter, der nach dem Ende des Hauptmietverhältnisses nicht auszieht und schließlich zur Räumung verurteilt wird, kann zu einer Nutzungsentschädigung für die entgangenen Mieteinnahmen des gesamten Objekts verpflichtet werden. So lautet nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein höchstrichterliches Grundsatzzurteil.

*Bundesgerichtshof,
Urteil vom 11.12.2020 –
Aktenzeichen V ZR 26/20*

Der Fall: Der Hauptmieter einer über 100 Quadratmeter großen Wohnung hatte einen Raum von nur sieben Quadratmetern an einen Untermieter vermietet. Als der Hauptmieter starb, wollte der Untermieter nicht ausziehen. Es folg-

ten eine Verurteilung zur Räumung mit Fristsetzung und schließlich eine Zwangsräumung. Danach forderte der Eigentümer eine Nutzungsentschädigung für die gesamte Wohnung und nicht nur für den kleinen Teilbereich des Untermieters.

Das Urteil: Der BGH sah den Anspruch auf Nutzungsentschädigung als berechtigt an. Mit der Herausgabeforderung von Seiten des Vermieters sei der Untermieter in Verzug geraten. Es sei irrelevant, dass er selbst nur einen verschwindend geringen Teil der Wohnung in seinem Besitz hatte. Durch die Weigerung der Herausgabe habe die Wohnung nicht neu vermietet werden können.



*Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS*

Vom Rollo erschreckt

Keine Haftung des Eigentümers für Sturz der Mieterin

Wenn ein großes Rollo plötzlich und unerwartet herunterkracht, während man sich selbst in der Nähe aufhält, dann kann einen das schon gehörig erschrecken. So war es der Mieterin einer Doppelhaushälfte ergangen. Nach eigenen Angaben verlor sie deswegen auf einer Treppe das Gleichgewicht, stürzte und verletzte

sich (unter anderem am Handgelenk). Nun forderte sie 10.000 Euro Schmerzensgeld und etwa 50.000 Euro Haushaltsführungsschaden vom Eigentümer der Immobilie. Schließlich habe sie diesen nach dem Einzug darauf hingewiesen, dass das Rollo schwergängig sei. Doch die Justiz lehnte nach Information des Infodienstes Recht und

Steuern der LBS über zwei Instanzen hinweg ab. Die Begründung: Es gebe keinen adäquaten Zusammenhang zwischen dem Krach und dem Unfall. Überreaktionen nach lauten Geräuschen gehörten zum allgemeinen Lebensrisiko.

*Landgericht Nürnberg-Fürth –
Aktenzeichen 7 S 5872/17*

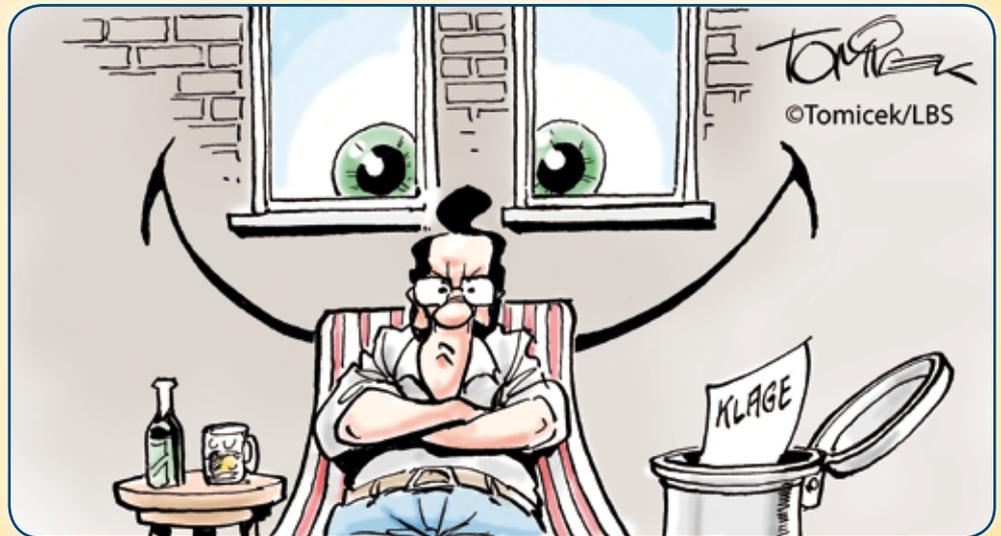
Fenster zum Hof

Blick auf den Ruhebereich des Nachbarn war nicht rücksichtslos

Wenn ein Gebäude neu errichtet wird, dann kann es zu unangenehmen Nebenerscheinungen für die Nachbarn kommen – falls nämlich plötzlich ein Fenster in Richtung ihres bisherigen Ruhebereichs zeigt. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS müssen es die Betroffenen in der Regel trotzdem hinnehmen.

*Oberverwaltungsgericht
Nordrhein-Westfalen –
Aktenzeichen 10 A 179/20*

Der Fall: Lange Zeit hatten Grundstücksbesitzer das Glück, dass eine verschwiegene Gartenecke nicht einsehbar war. Mit dem behördlich genehmigten Neubau eines Mehrfamilienhauses änderte sich das. Plötzlich hätten sich fremde Blicke auf Terrasse und Gartenteich richten können. Die Grundstücksbesitzer sahen in der Errichtung des Gebäudes mit besagten Fenstern ei-



nen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Das Urteil: Die Verwaltungsrichter konnten einen solchen Verstoß nicht erkennen. Es stelle keine Rücksichtslosigkeit dar, wenn

die Fenster eines Neubaus auch in Richtung eines Ruhebereichs zeigten. So etwas sei in dichter besiedelten Gegenden durchaus üblich und müsse von denen, die nun „beobachtet“ würden, hingenommen werden.

Katzennetz war erlaubt

Mieterin hatte zwei gute Argumente auf ihrer Seite

Mieter dürfen im Regelfall nicht einfach Katzennetze an den Balkonen ihrer Wohnungen anbringen. Zumindest dann nicht, wenn zu dem Zweck mit einer Verankerung im Mauerwerk in die Bausubstanz eingegriffen wird. Doch unter bestimmten Umständen muss der Eigentümer nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS solch ein Netz hinnehmen.

*Amtsgericht
Berlin-Tempelhof-Kreuzberg –
Aktenzeichen 18 C 336/19*

Der Fall: Eine Tierhalterin wollte ihrer Katze den Aufenthalt im Freien – auf dem Balkon – ermöglichen und gleichzeitig verhindern, dass sie auf die Straße gelangen kann. Aus dem Grund brachte sie ein Netz an, das ein Davonlaufen des Tieres verhinderte. Die Eigentümerin der Wohnung bestand auf einer Entfernung des Einbaus. Doch die Mieterin konnte zwei gewichtige Gründe anführen, die für sie sprachen. Erstens: Sie habe mit ihrer Netzkonstruktion nicht in die Bausubstanz eingegriffen. Zweitens:

In derselben Wohnanlage gebe es bereits an elf Balkonen Netze, die seit einiger Zeit geduldet würden.

Das Urteil: Das Amtsgericht ging von einem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache aus, da weder eine bauliche noch eine optische Veränderung vorliege. Die Eigentümerin habe durch ihr Verhalten (kein Widerspruch gegen die anderen Netze) gezeigt, dass diese Technik für sie zum bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehöre.

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.

Mangel, Legionellen

Leitsatz:

1. Ein Mangel der Mietsache liegt vor, wenn die Trinkwasserversorgungsanlage der Mietsache von Legionellen befallen ist und dadurch der technische Maßnahmewert nach Anlage 3 Teil II der TrinkwV (100 KbE/100 ml) überschritten wird. Ausreichend ist bereits die sich aus dem Überschreiten des Maßnahmewertes ergebende Besorgnis legionellenbedingter Gesundheitsgefahren für den Mieter.

2. Die zur Begründung des Mangels hinreichende Gefahrbesorgnis entfällt nicht, bevor der Mieter wegen der von ihm zu besorgenden Gesundheitsgefahren nachvollziehbar entwarnt worden ist.

LG Berlin, Urteil vom 17.06.2021 – 67 S 17/21, zitiert nach juris



Untervermietung,

Antragsform

Leitsatz

1. Ein auf die teilweise Gebrauchsüberlassung der Mietsache gerichteter Antrag des Mieters genügt nur dann den Anforderungen

des § 553 BGB, wenn er auch Angaben zum räumlichen Überlassungskonzept des Mieters enthält.

2. Das Genehmigungsgesuch des Mieters löst frühestens dann einen Erlaubnisanspruch – und einen auf der unterlassenen Erlaubnis beruhenden Schadensersatzanspruch des Mieters – aus, wenn sich aus seinem Antrag ausdrücklich oder jedenfalls konkludent ergibt, dass keine vollständige Überlassung der Mietsache, sondern lediglich eine im Einklang mit § 553 Abs. 1 BGB stehende Vermietung eines konkret zu bezeichnenden „Teils des Wohnraums“ beabsichtigt ist.

3. Ein Anspruch auf Erlaubniserteilung scheidet jedenfalls dann aus, wenn der Mieter in seiner Anfrage schon nicht die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung eines bloßen „Teils der Mietsache“, sondern zur räumlich nicht näher beschränkten „Untervermietung“ verlangt. Nichts anderes gilt im Falle der abstrakten Beschränkung der Anfrage auf die Überlassung eines bloßen Teils der Mietsache, wenn dieser nicht konkret und nachvollziehbar bezeichnet wird, obwohl die Möglichkeit zur lediglich teilweisen Überlassung wegen der Raumanzahl oder des Schnitts der Mietsache fernliegt oder sogar als ausgeschlossen erscheint.

4. Eine auf § 242 BGB beruhende Verpflichtung des Vermieters, den Mieter auf dessen sich aus § 553 BGB ergebende Formalpflichten zur Erwirkung einer Überlassungserlaubnis hinzuweisen, besteht nicht. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter die Verweigerung der



Erlaubniserteilung gegenüber dem Mieter nicht mit dem unzureichenden Inhalt der Anfrage begründet, sondern mit einer anderen Begründung verweigert hat.

LG Berlin, Beschluss vom 15.07.2021 – 67 S 87/21, zitiert nach juris



Hauptmieter, Austausch

Leitsatz:

Einem Vermieter ist es auch dann nicht zuzumuten, der Auswechslung einzelner Mieter zustimmen zu müssen, wenn er bei Vertragsabschluss wusste, dass die Mieter eine Wohngemeinschaft betreiben wollen und deshalb ein Interesse haben, bei Auszug einzelner Mieter neue Wohngemeinschaftsmitglieder in die Wohnung aufzunehmen. Wenn der Mietvertrag keine Regelungen für die Auswechslung einzelner Wohngemeinschaftsmitglieder vorsieht, sind die Mieter vielmehr auf das Recht zur anteiligen Untervermietung der Wohnung nach § 553 BGB beschränkt.

LG Berlin, Urteil vom 18.08.2021 – 64 S 261/20, zitiert nach juris

Anmerkung der Red.:

Gemäß § 543 Abs. 2 ZPO ist wegen grundsätzlicher Bedeutung der zu entscheidenden Rechtsfrage die Revision zugelassen. Bisher ist nicht höchstrichterlich geklärt, ob und unter welchen Umständen den Mitgliedern einer als Innen-GbR organisierten WG, die zum Betrieb der WG gemeinsam eine Wohnung anmieten, zum Zwecke des Austauschs einzelner WG-Mitglieder gegen den Vermieter ein Anspruch auf entsprechende Änderung des Mietvertrags zusteht.

Zwischenzeitlich ist Revision eingelegt worden.



Untervermietung, mehrere Hauptmieter

Leitsatz:

Der Anspruch einer Mietermehrheit auf Erteilung der Erlaubnis zur teilweisen Gebrauchsüberlassung der Mietsache an einen Dritten setzt nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht voraus, dass das dafür erforderliche berechnete Interesse bei sämtlichen Mietern vorliegt. Es reicht aus, dass es lediglich in der Person eines von mehreren Mietern gegeben ist.

LG Berlin, Urteil vom 22.07.2021 – 67 S 59/21, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Härtefall

Leitsatz:

1. Eine Modernisierungsmieterhöhung bedeutet für einen Grundsicherungsempfänger regelmäßig inso-

weit eine Härte im Sinne von § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB, als die Miete in Folge der Erhöhung über die – in Berlin nach der „AV-Wohnen“ zu ermittelnden – angemessenen Unterkunft- und Heizkostenaufwendungen im Sinne von § 22 SGB II / §§ 35, 36 SGB XII hinausginge, so dass der Mieter mit der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens und in dessen Folge mit dem Verlust der Wohnung rechnen müsste.

2. Der Vorhalt des Vermieters, die Mieterin lebe offensichtlich „über ihre Verhältnisse“, geht regelmäßig fehl, wenn das Mietverhältnis schon lange Zeit (hier: 21 Jahre) besteht; denn es spricht dann eine tatsächliche Vermutung dafür, dass die Mieterin nachhaltig zur Finanzierung der Wohnung in der Lage ist. Würde erst die streitige Mieterhöhung dazu führen, dass die Miete über die angemessenen Unterkunft- und Heizkostenaufwendungen hinausginge, so würde die Mieterin erst in Folge der Mieterhöhung „über ihre Verhältnisse“ leben; eben davor soll § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB sie bewahren.

3. Der Streitwert der Feststellungsklage, dass die Miete durch die Erklärung nach §§ 559, 559b BGB nicht erhöht worden sei, richtet sich gemäß § 41 Abs. 5 1. Alt. GKG nach dem Jahresbetrag der streitigen Mieterhöhung.

LG Berlin, Urteil vom 29.09.2021 – 64 S 111/20, zitiert nach juris



Kündigung, Bedrohung

Orientierungssatz d. Red.:

1. Eine Bedrohung von Leib und Leben des Vermieters und seiner Mitarbeiter (§ 241 Abs. 1 StGB) ist grundsätzlich geeignet, stellt einen wichtigen Grund im Sinne von

§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB dar und berechtigt den Vermieter zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses.

2. Das schuldhafte Verhalten eines Hauptmieters ist einem weiteren Hauptmieter jedenfalls dann zuzurechnen, wenn es sich bei diesem um den dauerhaft ebenfalls in der Wohnung lebenden und erwachsenen Ehepartner handelt.

3. Einer Abmahnung gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB bedarf es nicht, wenn eine sofortige Kündigung unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist (§ 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 BGB). Das ist jedenfalls dann der Fall, wenn der Straftatbestand der Bedrohung (§ 241 Abs. 1 StGB) gegenüber den im Auftrag des Vermieters handelnden Mitarbeitern verwirklicht ist und die Handlung quasi in Selbstjustiz als Reaktion auf den Versuch des Vermieters, seine vertraglichen Rechte zum Ausspruch einer Kündigung wahrzunehmen, erfolgt.

AG Charlottenburg, Urteil vom 26.08.2021 – 203 C 45/21, zitiert nach juris



Ausflugstipp: Wörlitzer Park



Ein Spaziergang durch den Wörlitzer Park, der zur UNESCO-Welterbestätte Dessau-Wörlitzer Gartenreich gehört, ist im Herbst besonders schön.

Zur Schaffung dieser Gartenlandschaft wurde Fürst Leopold III. Friedrich Franz von Anhalt-Dessau durch einen Aufenthalt in England inspiriert. 1765 wurde mit den Anlagen am Wörlitzer See begonnen und diese bis 1813 in mehreren Gestaltungsabschnitten erweitert. Über 35 Jahre hinweg, wurde durch den Architekten Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff und den Hofgärtner Johann Friedrich Eyserbeck der erste bedeutende Landschaftsgarten nach englischem Vorbild geschaffen. Über Schönheit und Anmutung hinaus sollte auch ein praktischer Nutzen bestehen. Man folgte dem Leitspruch „das Nützliche mit dem Angenehmen“ zu verbinden. Die weitläufige Landschaft wurde auch zur Viehzucht und zum Obstanbau genutzt. Dem Fürsten war daran gelegen, die Gärten und die Räume des Schlosses der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. So bestand für jedermann die Möglichkeit Gartenbilder und Architekturen kennenzulernen.

Der Landschaftsgarten besteht aus fünf Gartenteilen, die miteinander korrespondieren. Sichtachsen erstrecken sich weit in die Landschaft hinaus.

Der Wörlitzer Park hat eine Fläche von 112,5 Hektar, die

unmittelbar an die Stadt Wörlitz angrenzt. Angelegt wurde der Park am Wörlitzer See, einem Seitenarm der Elbe. Neben dem klassizistischen Schloss, das heute eine Keramiksammlung enthält, entstanden auch zahlreiche Küchen- und Wirtschaftsgebäude. Das Schloss war bereits zur Bauzeit mit fortschrittlichen Einrichtungen versehen worden. Es gab Speisenaufzüge und versenkbare Türen sowie ein Badezimmer für das Fürstenpaar. Gegenüber dem Küchengebäude befindet sich das sogenannte Graue Haus, das später Dauerwohnsitz der Fürstin wurde. Heute ist dort eine Ausstellung zum Leben der Fürstin und späteren Herzogin Luise Prinzessin von Brandenburg-Schwedt zu sehen.

Eine Sichtachse endet an der Synagoge, am westlichen Rand des Schlossgartens. Das jüdische Gotteshaus war Ausdruck der toleranten Politik des Fürsten.

Weitere Blickpunkte von Sichtachsen sind die Fassaden des gotischen Hauses. Vorbild für dieses gotische Haus war ein englischer Herrrensitz, den der Fürst Leopold auf seinen Reisen kennengelernt hatte. Die Front des Gebäudes entspricht dem Baustil einer venezianischen Kirche, während die Gartenseite im Stil der Tudorgotik entstand. Genutzt wurde das gotische Haus als Wohnung. Heute ist eine der größten Sammlungen schweizerischer Buntglasfenster dort zu sehen.

In Neumarks Garten ist ein gärtnerisches Labyrinth angelegt, das die Irrwege des Lebens symbolisiert.



Johann Christian Neumark war einer der beiden großen Gärtner des Landschaftsparks.

Der zweite große Gärtner, Johann Leopold Schoch, fand seine letzte Ruhe in Schochs-Garten unter einem Rasenhügel. Dort befindet sich auch das gotische Haus und eine der schönsten Wasserquerungen, die Weiße Brücke.

Eine besondere Anlage ist die Romantische Partie, oder Felspartie. Sie wurde 1780/1790 erbaut. Beim Besucher sollen sinnliche Empfindungen erweckt werden. Tunnelartige kleine Gänge führen zu verschiedenen Szenen – der Einsiedelei, der Luisenklippe und zu den Grotten unter dem Venustempel. Neben diesen romantisch erscheinenden Bauten hat sich Fürst Leopold einen künstlichen Vulkan anlegen lassen, der dem Vesuv nachempfunden war. Der „Vesuv von Wörlitz“ wurde bei Gartenfesten des Fürsten zum feuerspeienden Vulkan.



Künstliche Inseln wurden angelegt und es gibt insgesamt 17 Brücken, die jeweils in einem anderen Stil gebaut wurden. Darunter finden sich Hängebrücken und auch eine Klappbrücke.

Die Gartenanlage erstreckt sich bis zu den Elbauen, ist durchzogen von Verbindungskanälen und eröffnet immer wieder neue Sichtachsen und Gartenteile.

Die Roseninsel wird ihrem Namen gerecht. Unzählige Rosenarten sind dort angesiedelt.

Der Wörlitzer Park ist eine einmalige Gartenanlage, die ganzjährig zu besichtigen ist. Jährlich wird er von mehr als einer Million Besucher aufgesucht.

Zu erreichen ist der Park Wörlitz von Berlin aus mit dem ICE – Abfahrt Berlin-Hauptbahnhof. Umstieg in Wittenberg in den Bus Nr. 304 bis Wörlitz-Ziegelei. Nach einem Fußweg von ca. 25 Minuten hat man den Park Wörlitz erreicht.

Mit dem Auto fährt man über die A9 und erreicht in 1 Std. und 39 Min. die Parklandschaft Wörlitz.

G.R.



*Bilder
(von links nach rechts):
Schloss
Blick vom Kirchturm
Inselvulkan beim „Ausbruch“
Gotisches Haus (Frontseite)
Rousseau-Insel
Luisenklippe*

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!