

## Conny & Co.

**Mietpreisbremse,  
Inkassodienstleister  
und das Landgericht  
Berlin**

**Seite 8**

Umweltatlas des Berliner Senats

**S. 6**

Rechtsprechung mit Augenmaß

**S. 10**

Urteile zum Wohnen im Alter

**S. 20**

Ausflugstipp: Treuenbrietzen

**S. 22**

**Berliner Mietspiegel  
2021 veröffentlicht**

**Seite 4**

**BERLINER  
MIETSPIEGEL  
2021**



- 2** \_\_ Editorial
- 4** \_\_ Mietspiegel 2021  
Der Berliner Mietspiegel 2021 wurde veröffentlicht
- 6** \_\_ Umweltatlas  
Nachhaltigkeit, Umweltschutz, saubere Luft, ...
- 8** \_\_ Conny & Co.  
Mietpreisbremse, Inkassodienstleister und das Landgericht Berlin
- 10** \_\_ Eigenbedarf  
Der Weg einer Kündigung durch die Instanzen
- 12** \_\_ Aktuelles aus Berlin  
Vorkaufsrechte, Digitaler Wohngeldantrag, ergänzte Kooperationsvereinbarung
- 14** \_\_ Impressum/Buchtipp  
Einfach nachhaltig, umweltbewusst im Alltag – Fix Food, schnell und gesund
- 15** \_\_ Fragen und Antworten  
Freiwillige Bürgschaft – Streit im Treppenhaus – Gründe für Eigenbedarf
- 16** \_\_ Aktuelle Rechtsprechung  
Neues von den Roten Roben u. a.: Modernisierung – Vollständigkeitsklauseln – Kabelanschluss
- 18** \_\_ Miete und Mietrecht  
Nachhaltig Wohnen – Wohnen im Alter – Beleidigung
- 20** \_\_ Berliner Rechtsprechung  
Urteile u. a. zu: Schimmel – Nutzungsentgelt Umsetzwohnung – Mietzahlung durch Dritte
- 22** \_\_ Ausflugstipp  
Treuenbrietzen



*Liebe Mitglieder,*

der Deckel ist geplatzt. Damit gilt wieder die Miete vom Juni 2019, die Mietdifferenzen der letzten Monate sind nachzuentrichten und Staffelmietvereinbarungen sind ebenso zu beachten, wie auch Urteile, mit denen die Zustimmungspflicht des Mieters zur Mietanhebung festgestellt wurde, wobei aber mit Hinblick auf den seinerzeit noch geltenden Mietendeckel, die höhere Miete nicht gefordert werden durfte. Nach der Entscheidung aus Karlsruhe ist das Vorgehen des Berliner Senats mit dem Grundgesetz unvereinbar und die Rechtsverordnung ist schlicht nichtig. Dies ist eine mehr als nur schallende Ohrfeige für den Senat. Hier war wohl der Wunsch der Vater des Gedankens. Aber so kann man keine Wohnungspolitik betreiben. Damit untergräbt man das Vertrauen der Mieter in die Handlungsfähigkeit des Senats. Früher wäre das nicht passiert. Nicht, dass früher alles besser gewesen wäre – um Gottes willen – aber es gab gleichwohl Zeiten, da konnte man, wenn man das Gefühl hatte, hier muss man regulierend eingreifen – per Verordnung – die Angelegenheiten richten. So hat zum Beispiel Friedrich der Große – der als der Baumeister Berlins anzusehen ist – den Bauwilligen sowohl den Bauplatz wie auch das Baumaterial zur Verfügung gestellt – beides sind die Kostentreiber beim heutigen Wohnungsbau. Als er dann



bemerkte, dass die „Investoren“ ihre Objekte allein deshalb wieder schnell günstig verkaufen wollten, weil die Erwerber wussten, dass man mit den Mieten spekulieren konnte und deshalb auch extrem hohe Kaufpreise akzeptierten, hat er eingegriffen. Als bei den neu errichteten Immobilien die Mietpreise kaum noch zu zügeln waren, hat er festgelegt, dass bei einem Verkauf des Hauses der Mietvertrag davon nicht berührt wird und entgegen der damaligen Regelung bestehen bleibt. Damit war der Grundsatz – Kauf bricht nicht Miete – in die Rechtsordnung eingeführt und von dem damals schon bestehenden Kammergericht Berlin auch nicht wieder aufgehoben worden. Königliche Anordnungen waren nicht zu überprüfen bzw. aufzuheben. So viel zur Unabhängigkeit der damaligen Gerichte.

Im Herbst wird das Abgeordnetenhaus neu gewählt. Man weiß gar nicht, was man den Mietern raten soll. Soll man etwa die wählen, die für das Chaos verantwortlich waren oder die, die in Karlsruhe für „Recht und Ordnung“ gesorgt haben. Man stelle sich vor, ein Rechtsanwalt hätte diese Position vertreten. Ihm wäre nicht nur das Mandat entzogen worden, sondern man hätte bei einer derartigen Fehleinschätzung der Rechtsituation vielleicht auch an der Berechtigung seiner Anwaltszulassung gezweifelt. Jedenfalls trifft ihn die Pflicht, die Folgen seiner unzureichenden Beratung möglichst gering zu halten. So handelt auch der Berliner Senat. Er hat für alle Fälle einen Fonds eingerichtet, um den Mietern, denen gegebenenfalls durch die entstandene Situation die Kündigung des Mietverhältnisses droht, aus der „Patsche“ zu helfen. So musste der Senat bereits ca. 120.000,00 Euro zur Verfügung stellen, um Kündigungsmöglichkeiten der Vermieterseite abzuwenden. Man kann nur hoffen, dass die Auszahlung der Gelder schneller erfolgt, als die Bereitstellung der Mittel für die Gewerbetreibenden, die im Zuge der Pandemie ihren Mietzahlungsverpflichtungen nicht nachkommen konnten. Unterstützungszahlungen des Senats sind natürlich kein Geschenk

für die, die entgegen dem wiederholten Rat der beteiligten Kreise keine Rücklage gebildet haben, sondern müssen in naher Zukunft an den Senat zurückgeführt werden.

An dieser Stelle soll auch nicht verschwiegen werden, dass eine der großen Vermietungsgesellschaften, vielleicht mit Hinblick auf die noch laufende Enteignungsdiskussion, auf die Rückzahlung der Differenzen verzichtet hat.

Der Mietendeckel ist geräuschlos geplatzt, aber die Mietpreisbremse ist noch da. Dabei handelt es sich um ein Bundesgesetz, sodass hier ein Kompetenzgerangel nicht zu befürchten ist. Man sollte die Gelegenheit auch nutzen, nachdem man leicht widerwillig die Differenzen nachentrichtet hat, sich mit den Voraussetzungen einer Rüge nach der Mietpreisbremse zu beschäftigen. Auch hier sind wir gerne behilflich.

Immerhin greift die Mietpreisbremse schon bei einer Überhöhung der Miete von 10% über ortsüblich während der Mietendeckel erst bei 20% über ortsüblich regulierend eingreifen wollte. Für eine erste Orientierung sollte man sich mit dem Berliner Mietspiegel befassen. Sollten die Voraussetzungen einer Rüge vorliegen, muss der Vermieter sogar rückwirkend Überzahlungen erstatten. Insoweit lohnt sich schon eine Prüfung. Mit dem Ergebnis könnte man gegebenenfalls sogar seine Urlaubsreise finanzieren. Dann vielleicht aber ins Ausland, weil man für deutsche Urlaubsorte gar kein Überblick mehr hat, unter welchen Voraussetzungen man wohin fahren kann. Bleiben Sie gesund und lassen Sie sich weiter impfen.

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

# Berliner Mietspiegel 2021 veröffentlicht

Am 06.05.2021 wurde der Berliner Mietspiegel 2021 durch eine Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Auf eine Pressekonferenz als Präsenzveranstaltung, die zu den vorhergehenden Mietspiegeln immer durchgeführt wurde, musste dieses Jahr coronabedingt verzichtet werden.

Nachdem sich der Senat wegen des Mietendeckels vermutlich eine Zeit lang in Sicherheit wähnte und zunächst keinen neuen Mietspiegel auf der Agenda hatte, startete die Entwicklung des Berliner Mietspiegel 2021 relativ spät, nämlich nach einleitenden Sondierungsgesprächen erst im August 2020. Dies erwies sich vom zeitlichen Rahmen allerdings als wenig problematisch, da es sich ohnehin um einen Indexmietspiegel handeln sollte, dessen Entwicklung einen ungleich geringeren Aufwand bedeutet, als eine vollständige Neuerhebung. In der maßgeblichen Rechtsgrundlage, § 558d BGB, ist ein Index-Mietspiegel als mögliche Vereinfachung für die alle zwei Jahre erforderliche Anpassung des qualifizierten Mietspiegels an die Marktentwicklung vorgesehen. Alle vier Jahre ist der qualifizierte Mietspiegel jedoch völlig neu zu erstellen.

Das Land Berlin legt Wert darauf, der Immobilienwirtschaft und den Mietenden jeweils einen qualifizierten Mietspiegel an die Hand zu geben. Nur ein solcher Mietspiegel begründet nämlich die Vermutung, dass es sich bei den darin genannten Mieten tatsächlich um die ortsübliche Vergleichsmiete handelt. Ganz so dramatisch ist die Sache aber nicht. Versagt nämlich die Qualifizierung eines Mietspiegels, ist er also nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden, kann er immer noch

als ein einfacher Mietspiegel Wirkung entfalten. Auch ein einfacher Mietspiegel kann beispielsweise in Mieterhöhungsverfahren herangezogen werden, und zwar als Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen und in Verbindung mit der Orientierungshilfe zur Spanneinordnung auch als Schätzungsgrundlage zur Bestimmung der ortsüblichen Einzelvergleichsmiete (*BGH, Urteil vom 18.11.2020, VIII ZR 123/20*). Zudem kann er in Verfahren der Mietpreisbremse ein Indiz dafür darstellen, dass die angegebenen Mietwerte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben (*BGH, Urteil vom 27.05.2020, VIII ZR 45/19*).

Eine Gefahr drohte hingegen aus anderer Richtung:

Schon beim Mietspiegel 2019 handelte es sich eigentlich nicht um eine Neuerstellung, sondern um eine Fortschreibung. Ein Mietspiegel kann auf zweierlei Art fortgeschrieben werden, nämlich aufgrund des Verbraucherpreisindexes oder mittels Ziehung einer Stichprobe.

Auf Seite 1 des Methodenberichts der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, die den Mietspiegel 2019 erstellte, heißt es, dass es sich „beim Berliner Mietspiegel 2019 um eine Fortschreibung des Mietspiegel 2017 auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe sowie auf Basis von zur Wiederholungbefragung bereiten Mietern und Vermietern der Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2017“ handelt. So ergibt sich also das Bild, dass der Mietspiegel 2019 eine Fortschreibung mittels Stichprobe war und der Mietspiegel 2021 eine Indexfortschreibung. Fol-

gen zwei dieser vereinfacht erstellten Mietspiegel aufeinander, geht eigentlich die Eigenschaft „qualifizierter Mietspiegel“ verloren. Die Senatsverwaltung behalf sich jedoch mit einem kleinen Trick:

Die Lesart war nämlich nun, dass der Mietspiegel 2019 gar keine Fortschreibung im eigentlichen Sinn gewesen sei, sondern auf einer Neuerhebung beruht habe. Dies wurde damit begründet, dass die in den Mietspiegel 2019 eingeflossenen knapp 11.000 Mieten neu erhoben und nicht mit einem Prozentsatz fortgeschrieben worden seien. Ob das vor Gericht zieht, ist fraglich. Jedoch ist der gescheiterte qualifizierte Mietspiegel ja immer noch ein einfacher Mietspiegel mit den sich daraus ergebenden Verwendungsmöglichkeiten.

Mit diesem Kunstgriff vermied man gleichzeitig eine Kollision mit dem bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 25.03.2021 Gültigkeit beanspruchenden Mietendeckel. Wenn Mieten nämlich gedeckelt sind, können Sie nicht in die Erhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen. Diese Einschränkung gilt für die Indexfortschreibung von ungedeckelt erhobenen Mieten nicht. Die Mietwerte zum Mietspiegel 2019 wurden zum 01.09.2018 erhoben. Der Mietestopp aufgrund des MietenWoG Bln hingegen galt (für Bestandsmietverhältnisse) erst ab dem 18.06.2019.

Die Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2019 beruhte auf der alten Fassung des § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, wonach Änderungen der ortsüblichen Vergleichsmiete in einem Zeitraum von vier Jahren zu betrach-

# Berliner Mietspiegeltabelle 2021

Örtliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2020) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich



Bezugsfertig		Altbau			Neubau				
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West <sup>a</sup>	1973 - 1990 Ost <sup>a</sup> mit Wendwohnungen	1991 - 2002 ohne Wendwohnungen	2003 - 2017
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sommerheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)		mit SH, Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC	
	Wohnlage	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach A	<b>7,99</b> 5,56 - 13,11	<b>7,89*</b> 6,07 - 8,78	<b>6,50</b> 5,60 - 9,13	<b>6,87</b> 6,06 - 8,93	<b>7,65*</b> 7,51 - 8,95	<b>7,22</b> 6,93 - 8,06		
	mittel B	<b>8,52</b> 6,79 - 12,37	<b>7,74*</b> 6,51 - 8,64	<b>6,93</b> 5,71 - 9,15	<b>6,64</b> 5,95 - 8,33	<b>7,82**</b> 5,39 - 8,25	<b>7,01</b> 6,52 - 7,31		
	gut C	<b>11,57*</b> 6,61 - 14,39	<b>7,58**</b> 6,51 - 9,58	<b>7,55</b> 6,43 - 9,41	<b>9,00</b> 8,24 - 9,86	<b>8,40**</b> 7,55 - 10,20	<b>7,21</b> 6,77 - 8,83		
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach D	<b>6,82</b> 5,32 - 10,05	<b>6,47</b> 5,48 - 8,28	<b>6,07</b> 5,44 - 8,09	<b>5,94</b> 5,11 - 7,09	<b>7,54</b> 6,27 - 8,75	<b>6,08</b> 5,78 - 6,62	<b>8,45</b> 7,79 - 10,31	<b>11,74*</b> 9,81 - 15,28
	mittel E	<b>7,51</b> 5,47 - 10,36	<b>6,81</b> 5,69 - 7,85	<b>6,18</b> 5,45 - 7,72	<b>6,05</b> 5,49 - 7,02	<b>7,82</b> 6,43 - 8,87	<b>6,02</b> 5,46 - 6,77	<b>8,27</b> 7,51 - 9,27	<b>9,96</b> 7,36 - 12,64
	gut F	<b>8,13</b> 6,06 - 11,09	<b>6,98</b> 6,08 - 9,24	<b>6,59</b> 5,71 - 7,94	<b>7,21</b> 5,35 - 10,11	<b>8,51*</b> 7,46 - 9,32	<b>6,08</b> 5,89 - 7,04	<b>9,86</b> 8,23 - 11,24	<b>9,99</b> 7,84 - 12,11
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach G	<b>6,40</b> 4,88 - 10,11	<b>5,93</b> 5,12 - 7,35	<b>5,64</b> 4,88 - 6,88	<b>5,51</b> 4,94 - 6,15	<b>7,35</b> 6,15 - 9,10	<b>5,33</b> 5,04 - 5,79	<b>7,80</b> 6,30 - 8,68	<b>13,03</b> 8,58 - 14,99
	mittel H	<b>6,84</b> 4,89 - 10,11	<b>6,31</b> 5,15 - 7,40	<b>6,07</b> 5,34 - 7,16	<b>5,77</b> 5,14 - 6,47	<b>8,09</b> 5,76 - 9,21	<b>5,33</b> 4,65 - 5,82	<b>7,99</b> 6,80 - 9,13	<b>10,20</b> 9,01 - 12,33
	gut I	<b>7,57</b> 5,68 - 11,04	<b>7,18</b> 5,98 - 9,25	<b>6,61</b> 5,56 - 8,46	<b>6,72</b> 5,26 - 8,40	<b>8,41</b> 6,68 - 9,95	<b>5,63</b> 5,17 - 6,36	<b>9,19</b> 7,53 - 11,14	<b>10,33</b> 8,94 - 12,89
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach J	<b>6,30</b> 4,84 - 9,24	<b>6,20*</b> 5,20 - 7,24		<b>5,53</b> 4,94 - 6,12	<b>7,27</b> 5,89 - 8,37	<b>5,29</b> 4,83 - 5,54	<b>8,05</b> 6,71 - 9,42	<b>12,08</b> 8,61 - 13,92
	mittel K	<b>6,84</b> 4,93 - 9,91	<b>6,08</b> 5,16 - 8,60	<b>6,84**</b> 5,68 - 11,54	<b>5,46</b> 5,12 - 6,21	<b>7,72</b> 6,04 - 8,76	<b>5,31</b> 4,66 - 5,62	<b>8,28</b> 7,29 - 9,64	<b>10,19</b> 8,90 - 12,87
	gut L	<b>7,41</b> 5,54 - 10,60	<b>6,76</b> 5,75 - 9,03	<b>8,32</b> 6,76 - 9,40	<b>8,39</b> 7,62 - 8,99	<b>9,10</b> 7,14 - 12,07	<b>5,38</b> 5,14 - 6,00	<b>9,91</b> 8,26 - 11,83	<b>11,63</b> 9,44 - 13,84

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sommerheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die örtliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **2,22 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertig bis 1918\*\*\* bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertig 1919 bis 1949\*\*\*.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sommerheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die örtliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,43 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1\*\*\*.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sommerheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die örtliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,43 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2\*\*\*.**

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sommerheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die örtliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,47 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3\*\*\*.**

<sup>a</sup> Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02:03/1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit \* und \*\* versehenen Daten haben wegen geringer Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft (\* = 15 - 29 Mietwerte, \*\* = 10 - 14 Mietwerte).

Die mit \*\*\* versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft. Diese Abschlüsse können daher nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

ten waren. Dieser Zeitraum wurde mit Wirkung ab dem 01.01.2020 auf sechs Jahre ausgeweitet. Dies stellt für die Indexfortschreibung allerdings kein Problem dar, denn der Gesetzgeber erließ eine passende Übergangsvorschrift. Aus dieser ergibt sich, dass Mietspiegel, die bereits am 31.12.2019 existierten, innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden können. Auch insoweit war also eine Neuerstellung nicht geboten.

Bis auf die Indexfortschreibung und die weitgehend automatisierte Wohnlageneinstufung neu hinzugekommener Adressen weist der Mietspiegel 2021 gegenüber dem Mietspiegel 2019 keine Veränderungen auf. Unverändert blieb auch die Orientierungshilfe zur Spanneinordnung. Mangels Datenerhebung wurde zudem keine neue Betriebskostenübersicht erstellt.

Aufgrund der Indexfortschreibung des Mietspiegel 2019, der für rund 1,4 Millionen Wohnungen in Berlin gilt, stieg die örtliche Vergleichsmiete um durchschnittlich 1,1% auf 6,79 Euro/m<sup>2</sup>.

Der Mieterschutzbund Berlin ist der Auffassung, dass gegen die Indexfortschreibung keine durchgreifenden Bedenken bestehen. Er sieht im Mietspiegel ein wichtiges wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Befriedungsinstrument. Wie auch die anderen in der Arbeitsgruppe Mietspiegel mitwirkenden Mieterorganisationen, nämlich der Berliner Mieterverein und die Berliner Mietergemeinschaft, hat der Mieterschutzbund Berlin den Mietspiegel 2021 als qualifizierten Mietspiegel anerkannt.

Die Vermieterverbände, BBU, BFW und Haus und Grund, haben eben-

falls in der Arbeitsgruppe Mietspiegel mitgearbeitet. Ganz zum Schluss haben sie jedoch die Anerkennung des Mietspiegels als qualifizierten Mietspiegel verweigert, empfehlen ihren Mitgliedern aber, ihn anzuwenden. So erklärte die Vorständin des BBU, Maren Kern, laut Tagesspiegel vom 07.05.2021: „Aufgrund der eingeschränkten Erstellungsmöglichkeiten konnten wir den diesjährigen Mietspiegel nicht mitzeichnen.“ Dennoch bietet „der jetzt vorgelegte Indexmietspiegel eine gute Grundlage für die rechtssichere Gestaltung der Mieten in Berlin“. Carsten Brückner, Vorstandsvorsitzender von Haus und Grund, sagte nach dieser Quelle, dass er allen Eigentümern empfehle, den Mietspiegel bestimmungsgemäß anzuwenden. Ihn rechtlich anzugreifen, mache wenig Sinn. Den Mietspiegel 2019 hatten die Vermieterverbände als qualifiziert anerkannt.

# Senat überarbeitet Umweltatlas

Nachhaltigkeit, Umweltschutz, saubere Luft – Themen, die auch und insbesondere in einer Großstadt wie Berlin für viele Menschen von wesentlicher Bedeutung sind. Und so hat sich auch die Politik eine nachhaltige Stadtentwicklung auf die Fahnen geschrieben – nun auch online abrufbar

Bereits seit 25 Jahren stellt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit dem Umweltatlas Berlin raumbezogene Umweltdaten zur Verfügung. Interaktive Karten mit umfassenden Begleittexten geben Auskunft über unterschiedlichste umweltrelevante Themen. Ein interdisziplinärer Ansatz sorgt für ein durchaus breit aufgestelltes Angebot. Die Einbindung verschiedener Senatsressorts und Verwaltungsebenen und deren engere Zusammenarbeit ermöglichen eine umfassende Darstellung der Inhalte. Wer mag, kann sich die Umweltdaten adressgenau, wohnblockbezogen oder zum Bezirk anschauen.

Der Umweltatlas ist ein dynamischer Datenpool, der kontinuierlich gepflegt wird. Zur Verbesserung bzw. Spezifizierung der Daten fließen daher auch Anregungen und Hinweise von Berlinerinnen und Berlinern ein. Diese werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entgegengenommen.

## Wie kann der Umweltatlas Berlin genutzt werden?

Mit detaillierten Geodaten, Funktionalitäten und Hintergrundinformationen richtet sich der Umweltatlas Berlin sowohl an die Berliner Bürger als auch an Fachleute aus Verwaltung, Planung, Wissenschaft und Politik. Z.B. können aktuelle Daten zu Gründächern oder zur Flächennutzung eingesehen werden. Der Umweltatlas stellt aufbereitete Informationen sowie

umfassende Details zu einzelnen Umweltindikatoren zur Verfügung.

Die Informationen und Karten sind in Themenbereiche zusammengefasst, von denen einer ausgewählt werden kann oder über die Suche auffindbar ist. Einen informativen Überblick bildet die Zusammenfassung des gewählten Themas. Zusätzlich kann das Thema über Karten mit Interpretationshilfe erkundet werden. Eine Zeitschiene ermöglicht es zu älteren Jahrgängen zu springen und so z.B. Entwicklungstendenzen zu erkennen.

## Wer arbeitet für den Umweltatlas Berlin?

Der Umweltatlas Berlin ist ein offenes Portal für alle Geodaten, die im Rahmen des Verwaltungshandelns erhoben werden. Für die meisten Themen werden Daten und Expertisen zahlreicher Fachabteilungen der Berliner Verwaltung vor allem aus den Bereichen Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie Wirtschaft und Energie genutzt. Unterstützung kommt ebenfalls durch Ingenieurbüros aus Stadtplanung und Umweltschutz sowie universitäre Einrichtungen.

## Findet man im Umweltatlas adressgenaue Daten?

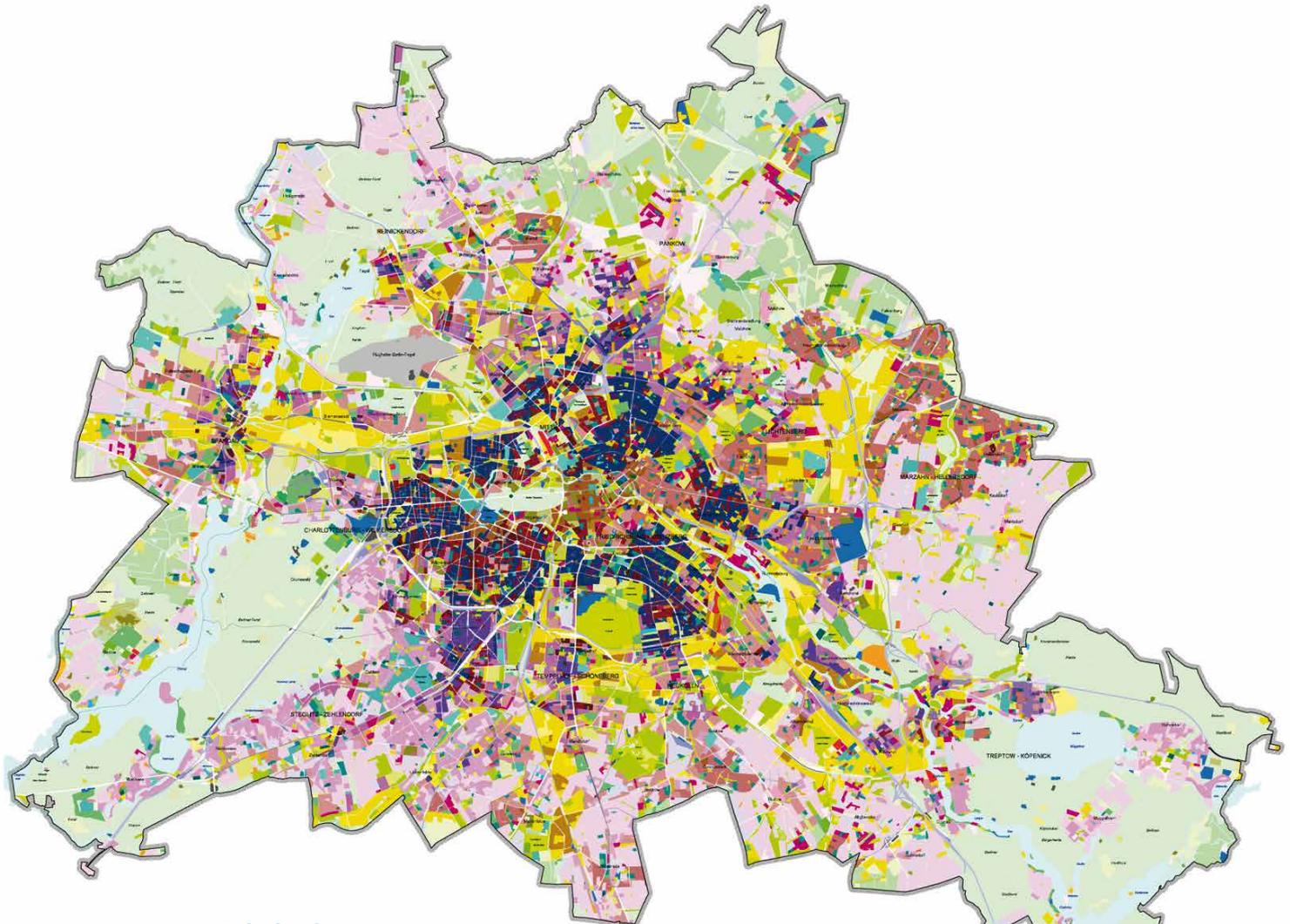
Über die Adresssuche sowohl in der Kartenansicht als auch im Geportal kann man sich an eine Wunschadresse navigieren. Dabei ist zu

beachten, dass die Daten im Umweltatlas bis auf einige Ausnahmen, z.B. einzelne Themenkarten der Lärmkartierungen sowie Gründächer, jedoch nicht adressscharf erhoben werden, sondern bezogen auf einen jeweiligen statistischen Block oder die Blockteilfläche. Die Block(teil)flächen werden im Maßstab 1:5.000 erstellt. Die Aussage der Daten zu einer Block(teil)fläche gilt daher nur bedingt auch für die darin liegende Adresse.

## Kann man auch tagesaktuelle Daten abrufen?

Grundsätzlich liegt der Fokus des Umweltatlas Berlin auf der Darstellung langfristiger Entwicklungen. Daher werden keine tagesaktuellen Daten angeboten. Zu den folgenden Themen finden Sie Internetauftritte mit tagesaktuell verfügbaren Daten:

- Luftgüte: <https://luftdaten.berlin.de/lqi>
- Wasserportal: <https://wasserportal.berlin.de/start.php>  
Liste der Badestellen (zur Badesaison)
- <https://www.berlin.de/lageso/gesundheit/gesundheitschutz/badegewaesser/liste-der-badestellen/>
- Verkehr – Fahrrad: <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/radverkehr/weitere-radinfrastruktur/zaehlstellen-und-fahrradbarometer/karte/>



Beispiel: Stadtstruktur/  
Flächentypen

Wo findet man das Jahr  
der Daten?

Der nun überarbeitete Umweltatlas zeigt im Gegensatz zu früheren Ausgaben nur noch eine Jahreszahl an. Dabei handelt es sich um den Datenstand der für die Kartenaussage relevantesten Datengrundlage, z.B. bei der Versiegelung das Jahr 2016. Der Datenstand wird bei jedem Thema links auf der Seite geführt. In den Begleittexten des Internetauftrittes sowie den Word- und PDF-Dokumenten im Downloadbereich finden sich hingegen noch Verweise zu den (ehemaligen) Ausgabejahren.



# Conny & Co. – Mietpreisbremse, Inkassodienstleister und das Landgericht Berlin

Was Sie als Mieter unbedingt wissen sollten

Es klingt immer gut, wenn man Geld sparen kann! Zwar können die Berliner Mieterinnen und Mieter nun nicht mehr auf den Mietendeckel „zurückgreifen“, jedoch gilt nach wie vor die sog. Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), die das Bundesverfassungsgericht bereits als verfassungsgemäß erachtet hat. Und wenn man dann bei der Durchsetzung derartiger Ansprüche nochmals Geld sparen kann, umso besser!

In den zurückliegenden Jahren hat sich der Legal-Tech-Markt im Bereich des Verbraucherinkassos rasant entwickelt, z.B. bei Fluggastrechten oder im VW-Skandal. Auf dem Gebiet des Mietrechts ist vor allem das Online-Portal Conny (früher: wenigermiete.de), das die Rechtsanwälte Dr. Daniel Halmer und Dr. Frederik Gärtner im Jahr 2016 gegründet haben, bekannt. Conny bietet Mietern an, für sie gegenüber dem Vermieter Ansprüche aus der Mietpreisbremse durchzusetzen. Das Ganze angeblich ohne Kostenrisiko. Lediglich für den Fall des Obsiegens wird eine Gewinnbeteiligung vereinbart (ersparte Miete für fünf Monate).

In rechtlicher Hinsicht funktioniert das so, dass sich der Anbieter, der die Genehmigung besitzt, Verbraucherforderungen bei Unternehmen zu kassieren, Forderungen des Mieters abtreten lässt und sodann in eigenem Namen geltend macht, ggf. einklagt. So jedenfalls bei Forderungen auf Rückzahlung zu viel entrichteter Miete und Auskunft. Bei Feststellungsansprüchen wird ein Anwalt vermittelt.

Inzwischen hatte sich auch der Bundesgerichtshof (BGH) mit diesem Geschäftsmodell beschäftigt.

Hintergrund ist, dass in der Rechtsprechung – u.a. beim LG Berlin – teilweise die Auffassung vertreten wurde, dass solche Legal-Tech-Portale eben gerade nicht nur Prozessfinanzierung und Verbraucherinkasso betreiben. Vielmehr würden auch Rechtsdienstleistungen angeboten, die Rechtsanwälten vorbehalten sind. Mithin läge ein Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) vor. Damit wäre dann die zwischen Portal und Mieter vereinbarte Abtretung, d.h. die Übernahme des Prozesskostenrisikos, gemäß § 134 BGB i.V.m. §§ 2 Abs. 1, 3, 5, 10 RDG nichtig. Das sahen die Richter am BGH jedoch anders und entschieden in dem seinerzeit dort anhängigen Verfahren, dass die für den Mieter erbrachten Tätigkeiten (noch) als Inkassodienstleistung anzusehen sind (BGH, Urteil vom 27.11.2019 – VIII ZR 285/18).

Doch ist hier Vorsicht geboten! Die 67. Mietberufungskammer des LG Berlin, die zu dieser Frage erneut entscheiden musste, bleibt bei ihrer Rechtsauffassung und hat erneut die Abtretungserklärung als nichtig erachtet. Damit besteht für die Berliner Mieter erneut eine Rechtsunsicherheit bezüglich der Inanspruchnahme von solchen Portalen.

**Zum Urteil vom 26. April 2021 – 67 S 144/19 (zitiert nach juris):**

1. Das Geschäftsmodell einer Inkassogesellschaft, deren Geschäfte von einem Rechtsanwalt geführt werden, zielt offenkundig auf eine unzulässige Umgehung des anwaltlichen Berufs- und Vergütungsrechts ab, dem der Geschäftsführer oder deren Gesellschafter unterlägen, sofern sie die nunmehr im Mantel der Gesellschaft unter Berufung auf deren Zulassung als Inkassodienstleisterin umfassend und rechtsanwaltsgleich erbrachten Rechtsdienstleistungen selbst als Rechtsanwälte erbrächten.
2. Die auf einem derartigen Geschäftsmodell beruhende und zur dauerhaften „Mietsenkung“ erklärte Abtretung ist gemäß § 134 BGB i.V.m. §§ 2, 3, 5, 10 RDG nichtig, auch wenn die als Inkassodienstleisterin zugelassene Gesellschaft zusätzlich zur Einziehung von Bagatellforderungen mandatiert ist (*Festhaltung Kammer, Urt. v. 22. Oktober 2020 – 67 S 167/20, NZM 2021, 33*).

### In den Entscheidungsgründen führt das LG Berlin aus:

„Die von der Berufung ins Feld geführten Entscheidungen des VIII. Zivilsenats des BGH rechtfertigen keine der Klägerin günstigere Beurteilung. Denn es entspricht auch der von der Kammer insoweit geteilten Rechtsprechung des VIII. Zivilsenates, dass ein Inkassodienstleister die ihm gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 RDG erteilte Inkassoerlaubnis jedenfalls dann überschreitet, wenn seine Tätigkeit nicht auf eine Forderungseinziehung gerichtet ist, sondern die Abwehr von Ansprüchen zum Gegenstand hat. Die unter Zugrundelegung des Mandatsinhalts und der von der Klägerin entfalteten Tätigkeiten umfassend vorzunehmende Würdigung der dafür maßgebenden Gesamtumstände obliegt der Kammer als Tatgericht. Sie fällt hier bereits unter Zugrundelegung der Auslegungsparameter der §§ 133, 157 BGB, erst Recht aber bei Anwendung der Unklarheitenregelung des § 305c Abs. 2 BGB eindeutig zu Ungunsten der Klägerin aus:

Die Mieter ... haben der Klägerin einen Auftrag erteilt, der auf die Abwehr von Forderungen gerichtet ist. Sie haben die Klägerin ausweislich des ... Screenshots mit dem Button „Mietsenkung beauftragen“ unmissverständlich zur Absenkung der von ihnen entrichteten Miete

beauftragt. Bereits daraus ergibt sich ein Auftrag zur Forderungsabwehr, bei der es sich zum Zeitpunkt der Auftragserteilung um eine ausschließliche Reaktion der Mieter auf ein Verlangen der beklagten Vermieterin handelt .... Die auf eine Forderungsabwehr zielende Ausrichtung des von den Mietern erteilten Mandats wird zusätzlich durch die ihr (Anm.d.Red.: der Klägerin) erteilte Vollmacht sowie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin belegt, ausweislich derer sie auch ausdrücklich zur Geltendmachung „meines Anspruchs auf Feststellung der Unwirksamkeit der Miete, soweit er die zulässige Miete übersteigt“, die „Feststellung der Unwirksamkeit der Miete“ und „weiterer Ansprüche im Zusammenhang mit der künftigen Herabsetzung ihrer Miete“ beauftragt ist.

Dass ... neben der ausschließlich der Forderungsabwehr zuzuordnenden „Mietpreissenkung“ auch die Rückforderung der zeitlich nach der ... Rüge von den Mietern unter Vorbehalt überzahlter Miete sowie die anteilige Rückerstattung der geleisteten Kautionsumfasst, spielt für die Beurteilung des der Klägerin erteilten Auftrags keine Rolle. Denn für die Abgrenzung zu dem für die Klägerin noch zulässigen Forderungseinzug ist nur darauf abzustellen, ob das Mandat im Kern auf die Forderungsabwehr „gerichtet“ ist, nicht hingegen,

ob das erteilte Mandat zur Forderungsabwehr den ausschließlichen Gegenstand der Beauftragung bildet.

... Die Rückforderung überzahlter Miete für nur wenige Monate sowie die Beauftragung zur anteiligen Rückerstattung der geleisteten Mietsicherheit sind nicht geeignet, die für die Beurteilung des Auftrags allein maßgebliche „Richtung“ des auf die Abwehr vermietenseitiger Ansprüche gerichteten Mandats zu beeinflussen: Einerseits fallen beide Auftragsbestandteile wirtschaftlich nur unerheblich ins Gewicht .... Andererseits ergibt sich die vollständig nachgeordnete Bedeutung des Zahlungsanspruchs und des auf die Rückerstattung der anteiligen Mietsicherheit gerichteten Anspruchs gegenüber dem auf „Mietsenkung“ gerichteten Anpassungsbegehren auch aus der Bemessung des Gebührenstreitwertes ihrer außergerichtlichen Tätigkeiten durch die Klägerin selbst. Sie bewertet den Streitwert der „Feststellungsklage“ mit 15.405,60 Euro, während sie die bezifferten Zahlungsansprüche lediglich mit einem zu vernachlässigenden Bagatellanteil des von ihr berechneten Gesamtstreitwertes bemisst ....“



# Eine Eigenbedarfskündigung und ihr Weg durch die Instanzen

## LG Berlin stärkt Schutz älterer Mieter – Rechtsprechung mit Augenmaß

In den vergangenen Jahren mussten sich die Berliner Gerichte immer wieder mit rechtlichen Fragen zum Thema Eigenbedarfskündigung auseinandersetzen. Teure Mieten und hingegen günstige Finanzierungsbedingungen sowie steigende Immobilienpreise haben dazu geführt, dass immer mehr Privatpersonen Eigentum an Wohnimmobilien erwerben. Für eine mehrköpfige Familie, die citynah in Berlin leben möchte, kann es derzeit finanziell attraktiver sein, eine Eigentumswohnung zu finanzieren als eine Wohnung mit ausreichender Wohnfläche anzumieten. Aus diesem Grund werden aktuell viele Wohnungen mit Eigennutzungswunsch – und nicht als Kapitalanlage – erworben. Für die Berliner Mieter bedeutet dies eine zunehmende Anzahl von ausgesprochenen Eigenbedarfskündigungen durch die neuen Eigentümer bzw. Vermieter. Noch vor einigen Jahren spielten Eigenbedarfskündigungen in der mietrechtlichen Beratungspraxis kaum eine Rolle. Nun aber sind sie regelmäßig Gegenstand der Inanspruchnahme unserer Beratung.

Die rechtliche wie auch tatsächliche Prüfung des Vorliegens der tatbestandlichen Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung ist in der Praxis häufig sehr schwierig. Die Absicht, die Wohnung für sich, einen Familienangehörigen oder einen Angehörigen des Vermieterhaushalts nutzen zu wollen (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB), spielt sich auf der subjektiven Tatbestandsseite ab. Diese ist meist schwerlich zu durchschauen. Vereinfacht gesagt: „Man kann den Leuten nur vor, aber nicht in den Kopf schauen!“. Es ist schlichtweg nicht ganz einfach he-

rauszufinden, ob tatsächlich Eigenbedarf besteht oder dieser nur vorgeschoben ist.

Im Regelfall bleibt dann lediglich der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung nach § 574 BGB zu prüfen. Dieser kann unter Einhaltung der Schriftform spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses u.a. dann erklärt werden, „wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist“ (§ 574 BGB). Auch bezüglich dieser Annahme sind die Argumente für die Erfüllung der Voraussetzungen eines sog. Härtefalls von einer (subjektiven) Wertung abhängig. Sie sind in der vorprozessualen Praxis für Vermieter und Rechtsberater schwierig einzuschätzen und unterliegen letztlich gegebenenfalls der tatrichterlichen Würdigung des (Amts-)Richters.

Die 67. Mietberufungskammer des LG Berlin hatte sich seit 2018 mehrfach mit einem besonderen Härtefall nach ausgesprochener Eigenbedarfskündigung zu beschäftigen.

Die Parteien des Rechtsstreits stritten über die Räumung und Herausgabe einer von der Mieterin im Jahre 1997 angemieteten Wohnung. Im Jahr 2015 erklärte die Vermieterin erstmals und später wiederholt die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Die seinerzeit 83-jährige Mieterin und ihr mittlerweile verstorbener Ehemann wohnen seit 18 Jahren in der Wohnung. Sie widersprachen den Kündigung-

gen unter Verweis auf ihr hohes Alter, ihren beeinträchtigten Gesundheitszustand, ihre langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache und ihre für die Beschaffung von Ersatzwohnraum zu beschränkten finanziellen Mittel.

Zunächst hatte das Amtsgericht Mitte die Räumungsklage der Vermieterin abgewiesen (*Urteil vom 26.10.2018 – 20 C 221/16*). Dagegen legte die Vermieterin Berufung ein. Diese hatte keinen Erfolg. Die 67. Mietberufungskammer des LG Berlin hat die Berufung in einem veröffentlichten Urteil vom 12. März 2019 – 67 S 345/18 mit der Begründung zurückgewiesen, dass der Mieterin gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB allein aufgrund ihres hohen Lebensalters ein Anspruch auf eine zeitlich unbestimmte Fortsetzung des Mietverhältnisses zusteht. Hiergegen ging die Vermieterin sodann in die Revision zum Bundesgerichtshof (BGH), der seinerseits wiederum das Berufungsurteil des LG Berlin teilweise aufgehoben und den Rechtsstreit an dieses zurückverwiesen hat. Nach Auffassung des BGH begründet das hohe Alter eines Mieters alleine, d.h. ohne weitere Feststellungen grundsätzlich noch keine Härte. Zudem hänge eine tiefe Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietwohnung maßgeblich von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters ab (*BGH, Urteil vom 03.02.2021 – VIII ZR 68/19*). Die Feststellungen des LG Berlin zu den mit einem Umzug konkret für die Mieterin verbundenen Folgen sind unzureichend, die Sache nicht entscheidungsreif und daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung – unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats – an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Der Rechtsstreit war damit noch immer nicht erledigt. Vielmehr verhandelte das LG Berlin die Sache erneut und musste nach weiteren Feststellungen nochmals tatrichterlich entscheiden, ob (nicht doch) ein Härtefall i.S.d. § 574 Abs. 1 BGB gegeben ist.

Mit seinem Urteil vom 25.05.2021 hat die 67. Zivilkammer des LG Berlin die Berufung der Vermieterin erneut zurückgewiesen und den Schutz alter und am Wohnort verwurzelter Mieter vor der (Eigenbedarfs-)Kündigung ihres Mietverhältnisses gestärkt.

Dabei kam es nicht entscheidend darauf an, ob die von der Mieterin behaupteten gesundheitlichen Beeinträchtigungen tatsächlich erheblich sind. Mieter können sich im Einzelfall auch ohne gesundheitliche Beeinträchtigungen berechtigt auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses berufen. Dies gelte jedenfalls dann, wenn sich die Mieter zum Zeitpunkt des Wohnungsverlustes bereits in einem hohen Lebensalter befänden und zudem aufgrund eines langjährigen Mietverhältnisses tief am Ort der Mietsache verwurzelt seien.

Diese Voraussetzungen hat die Kammer nach erneuter Tatsachenfeststellung in dem zugrundeliegenden Fall für gegeben erachtet. Die Folgen des Wohnungsverlustes seien für die inzwischen 89-jährige Mieterin so schwerwiegend, dass sie auf eine Verletzung ihrer durch Art. 1 Abs. 1 GG garantierten Menschenwürde hinausliefen.

Die Kammer hat gleichzeitig befunden, dass die Interessen der klagenden Vermieterin dahinter zurückzustehen hätten. Eine Interessenabwägung zu Gunsten des Vermieters käme bei kündigungsbedingten Verletzungen der Menschenwürde des Mieters allenfalls dann in Betracht, wenn der Vermieter besonders gewichtige persönliche oder wirtschaftliche Nachteile für den Fall des Fortbestandes des Mietverhältnisses geltend machen könne, die ein den Interessen des betagten und an seinem Wohnort tief verwurzelten Mieters zumindest gleichrangiges Erlangungsinteresse begründeten. Ein entsprechend hohes Erlangungsinteresse hat die Vermieterin in diesem Fall nicht geltend ge-

macht, da die von ihr beabsichtigte Eigennutzung der Wohnung lediglich auf bloßen Komfortzuwachs und die Vermeidung unerheblicher wirtschaftlicher Nachteile gerichtet sei.

Die Kammer hat die erneute Revision zum BGH nicht zugelassen. Gegen die Nichtzulassung einer Revision kann grundsätzlich Beschwerde beim BGH eingelegt werden. Eine Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision würde einen Beschwerdewert von über 20.000,00 Euro erfordern. Ob dieser Wert vorliegend erreicht ist, wäre vom BGH selbst zu entscheiden.

Ob die Vermieterin tatsächlich erneut die Revision zum BGH anstrebt, war zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses nicht bekannt.

*LG Berlin, Urteil vom 25.05.2021 – 67 S 345/18*

*siehe auch PM der ordentlichen Gerichtsbarkeit des Landes Berlin vom 27.05.2021, PM 24/2021*



# Aktuelles aus Berlin

Vierter Bericht über Wahrnehmung von Vorkaufsrechten –  
Digitaler Wohngeldantrag – Mieterschutzmaßnahmen verlängert –  
Ergänzung der Kooperationsvereinbarung

## Vierter Bericht über die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 27. April 2021 den vierten Bericht über die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten beschlossen. Der Bericht behandelt die Entwicklung der Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten im Sinne des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Berichtszeitraum 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete von 58 auf 64 gestiegen. Im Berichtszeitraum ist zudem die Zahl der Prüffälle auf 252 gegenüber dem Jahr 2019 stark angestiegen. Es wurde in 18 Fällen ein Vorkaufsrecht ausgeübt. Gegenüber dem Vorjahr – im Jahr 2019 gab es 27 Vorkaufsfälle – hat die Zahl der Ausübungsfälle somit abgenommen. Im Berichtszeitraum gab es 143 Abwendungsfälle, mehr als eine Verdoppelung gegenüber dem Jahr 2019 (61 Abwendungsfälle).

Die Vorkaufsfälle verteilen sich wie folgt auf die Bezirke: vier in Mitte, sechs in Friedrichshain-Kreuzberg, drei in Pankow, und fünf in Neukölln. Insgesamt erlangten im Berichtszeitraum 20 Vorkaufsfälle Rechtskraft (im Vorjahr 33 Fälle).

Sowohl durch Ausübung von Vorkaufsrechten als auch durch Abwendungen konnten im Berichtszeitraum berlinweit 4121 Wohnungen gesichert werden. Dies stellt eine Verdoppelung gegenüber dem Jahr 2019 (1851 Wohnungen) dar.



Im Jahr 2021 wurden bisher vier Vorkaufsrechte für in sozialen Erhaltungsgebieten gelegene Grundstücke ausgeübt, es konnten 19 Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen werden. Auf diesem Weg konnten bisher insgesamt 612 Wohnungen gesichert werden. In den nun 65 sozialen Erhaltungsgebieten leben derzeit über eine Million Berlinerinnen und Berliner in über 530.000 Wohnungen.

## Digitaler Wohngeldantrag verfügbar

Um die Beantragung zu vereinfachen, stellt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einen Online-Wohngeldantrag zur Verfügung.

Kurzarbeit oder der komplette Wegfall von Einnahmen durch die Corona-Krise, bereiten vielen Berlinerinnen und Berlinern finanzielle Sorgen. Ein Mietzuschuss oder ein Lastenzuschuss bei Eigentum, kann in dieser Situation eine große Hilfe sein. Um die Beantragung zu vereinfachen, stellt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ab sofort einen Online-Wohngeldantrag zur Verfügung. Dieser wurde in enger Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Inneres und Sport, die das Projekt mitfinanziert, in das Service Portal Berlin.de integriert.

Seit dem 6. April 2021 können Berlinerinnen und Berliner nun auf Berlin.de den Online-Wohngeldantrag ausfüllen und die nötigen Anlagen digital einreichen. Zum einen für den Mietzuschuss [service.berlin.de/dienstleistung/120656/](https://service.berlin.de/dienstleistung/120656/) und zum anderen für den Lastenzuschuss für Wohneigentümerinnen und Wohnungseigentümer [service.berlin.de/dienstleistung/120665/](https://service.berlin.de/dienstleistung/120665/).

Der Wohngeldrechner der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gibt einen Überblick über die zu erwartende Höhe des Zuschusses: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

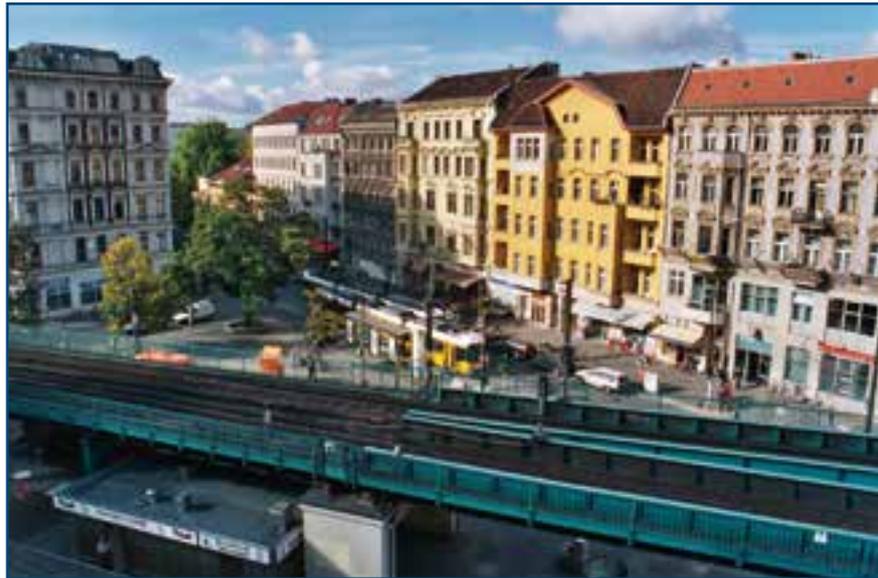
## Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes bis Ende September verlängert

Der Senat von Berlin hat Ende März die Geltungsdauer der zuletzt im Dezember 2020 beschlossenen „Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten“ bis Ende des Monats September 2021 verlängert.

Die „Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten“ gelten weiterhin sowohl für Wohnungs- als auch für Gewerbetreibenden und -mieter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Es gilt die Vorgabe, bis zum 30. September 2021 keine Mieterhöhungen anzukündigen bzw. angekündigte Mieterhöhungen zurückzunehmen. Außerdem werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dazu aufgefordert, mit den Mieterinnen und Mietern bei Mietrückständen individuelle und kulante Lösungen zu vereinbaren und bei Zahlungsrückständen keine Kündigungen auszusprechen. Auch Räumungstitel sollen bis zum 30. September 2021 nicht erwirkt bzw. Räumungen nicht vollstreckt werden.

## Ergänzung der Kooperationsvereinbarung

Die Verhandlungen zur Ergänzung der im April 2017 zwischen dem Berliner Senat, den sechs landeseigenen Wohnungsbaunehmen und der Wohnraumversorgung Berlin-AöR getroffenen Kooperationsvereinbarung (KoopV) sind abgeschlossen.



Mit der Ergänzung der Kooperationsvereinbarung wird der nach wie vor angespannten Situation am Berliner Wohnungsmarkt Rechnung getragen. Insbesondere für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen ist es weiterhin schwierig, eine leistbare und ihren Bedürfnissen angemessene Wohnung zu finden. Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften spielen deshalb eine wichtige Rolle in der gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung der Berlinerinnen und Berliner.

Zentrale Neuerungen der Ergänzungsvereinbarung sind:

- Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen wird der Anteil der Wohnungen für WBS-berechtigte Haushalte von derzeit 60 % auf 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der landeseigenen Wohnungsbaunehmen erhöht.
- Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen verpflichten sich grundsätzlich mindestens 50 % der Fläche der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten im 1. Förderweg anzubieten. Dabei wird die eine Hälfte der geförderten Wohnungen an Haushalte mit Einkommen bis 100 % der Bundeseinkommensgrenze und die andere Hälfte

an Haushalte mit Einkommen von 101 % bis 140 % der Bundeseinkommensgrenze (BEG) vermietet.

- Bei Bauvorhaben von 151 bis 500 Wohnungen kann auf Antrag ein Anteil von bis zu 10 %, bei Bauvorhaben ab 500 Wohnungen bis zu 20 %, der Flächen der Neubauwohnungen im 2. Förderweg errichtet und entsprechend berechtigten Haushalten angeboten werden. Das Segment wurde 2019 eingeführt und umfasst geförderte Wohnungen für 8,20 Euro/qm, die Mieterinnen und Mietern für bis zu 180 % der Bundeseinkommensgrenze zur Verfügung stehen.
- Im freifinanzierten Segment wurde für Haushalte mit mittlerem Einkommen (141-180 % BEG) eine Mietpreisbindung eingeführt. Ein Viertel des freifinanzierten Neubaus (12,5 % des Gesamtneubauvolumens) wird in Zukunft für diese Einkommensgruppe mit einer Obergrenze von 9,50 Euro/qm vermietet. Darüber hinaus werden die Unternehmen ein weiteres Viertel des freifinanzierten Neubaus für Haushalte mit einem Einkommen (181-240 % BEG) ohne gesonderte Mietenvorgabe anbieten.
- Aufgrund der Baukostensteigerungen wurde die einzuhaltende Durchschnittsmiete der freifinanzierten Wohnungen von 10 Euro/m<sup>2</sup>/mtl. auf 11,00 Euro/m<sup>2</sup>/mtl. angehoben.

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 Rönnebeck

Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Titelgestaltung, Satz und Layout:  
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 11: Dieko (Rechtsanwalt Müller), S. 18, 19:  
Tomicek/LBS

© Grafiken:

S. 2, 5, 12: berlin.de (Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen),  
S. 14: Verbraucherzentrale

© Fotos:

Titelseite: Alexas\_Fotos (Pixabay)

S. 2, 22: Kidcreole, S. 13: Abaris,  
S. 22: Alexandra Sagewka, Ulrich AAB,  
S. 23: Clemens Franz, Lienhard Schulz

fotolia/Adobe Stock:

S. 12: JiSign, hanohiki, S. 16/17: Blackosaka

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag  
enthalten.

Papier: FSC®

100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 25.05.2021

# Ratgeber der Verbraucherzentrale

## Einfach nachhaltig – Umweltbewusst im Alltag

1. Auflage 2021

Buch: 16,90 Euro, 144 Seiten

E-Book: 12,99 Euro, 9,67 MB

- Bio-Möhren aus Israel oder konventionell angebaute aus der Region kaufen?
- Ist Bio-Palmöl umweltfreundlich?
- Wie vermeide ich Mikroplastik?
- Müllvermeidung: Welche Alternativen gibt es zu Plastikstrohhalm, Alufolie, Frischhaltefolie, Backpapier?
- Wann soll ich alte Waschmaschinen und Kühlschränke ersetzen und wie spare ich heute sinnvoll Energie?
- Kurze Entscheidungshilfen und verständliche Erläuterungen und Expertentipps für einen umweltbewussten Alltag



### Weil jede Entscheidung zählt

Wer im eigenen Haushalt lebt, trifft ständig Entscheidungen, die Auswirkungen auf unsere Umwelt haben – wie diese umweltfreundlich aussehen, zeigt dieser Ratgeber.

## Fix Food – Preiswerte und schnelle Küche

2. Auflage 2015

Buch: 12,90 Euro, 208 Seiten

- Rund 120 schnelle Rezepte mit höchstens 30 Minuten Vorbereitungszeit
- Die richtige Küchenausstattung für schnelles Kochen
- Praktische Zeitspartipps: Von der Essensplanung bis zum Einkauf
- Tipps und Tricks zur umsichtigen Vorratshaltung
- Fertigprodukte – fix aufgepeppt

### Für schnelles, gesundes Kochen im Alltag

Zeitnot hält Sie vom Kochen ab und lässt Sie öfter, als Sie eigentlich wollen, zu Fertigprodukten greifen? Dieses Buch schafft Abhilfe! Es zeigt, wie Sie auch mit wenig Zeit fantasievoll und gesund mit vielen frischen Zutaten kochen können. Neben den schnellen Rezepten bietet das Buch einen Infoteil über die Palette an „Fix Food“-Produkten aus dem Supermarkt und sinnvollen Hilfsmitteln in der Küche, die ein schnelles Kochen im Alltag ermöglichen.



[www.ratgeber-verbraucherzentrale.de](http://www.ratgeber-verbraucherzentrale.de) oder Bestell-Telefon: 0211-38 09 555

## Sie fragen, wir antworten ...

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

**?** *Ich bin Studentin und wohne derzeit noch bei meinen Eltern. Nun möchte ich in eine eigene Wohnung ziehen. Ich bekomme Unterhalt von meinen Eltern und habe zusätzlich einen Nebenjob. Bei der Wohnungssuche fällt mir auf, dass viele Vermieter eine Kaution verlangen und noch dazu eine Bürgschaft meiner Eltern. Jetzt frage ich mich, ob das so in Ordnung ist.*

JESSICA P., BERLIN

Eine Mietsicherheit ist vom Mieter immer dann zu erbringen, wenn dies mietvertraglich vereinbart ist. Im Mietvertrag kann dann auch geregelt werden, welche Art von Mietsicherheit erbracht werden soll. Dies kann z.B. eine Barkaution, ein verpfändetes Sparbuch oder auch eine Bürgschaft sein. Im Hinblick auf die Höhe der Mietsicherheit legt § 551 Abs.1 BGB eine Höchstgrenze fest. Der Vermieter darf „höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete“ ohne Betriebskosten verlangen. Dabei werden alle vereinbarten Mietsicherheiten zusammengerechnet. Ausnahmsweise ist § 551 Abs. 1 BGB bei Mietvertragsabschluss nach einem Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofes (BGH) jedoch dann nicht anzuwenden, wenn Eltern eines Mietinteressenten eine sog. Übersicherung in Form einer Bürgschaft freiwillig anbieten, um den Abschluss des Mietvertrages zu erreichen. Dies darf keine besondere Belastung für den Mieter darstellen.

**?** Wird die zulässige Obergrenze überschritten, kann der Mieter den Mietvertrag zunächst unterzeichnen und sich sodann zu einem späteren Zeitpunkt auf die Unwirksamkeit der Vereinbarung wegen Verstoßes gegen § 551 Abs. 1 BGB berufen. Es kann die Leistung verweigert bzw. Rückerstattung verlangt werden. Welche Möglichkeit in Betracht gezogen wird, muss im Einzelfall geprüft werden, da die Nichtleistung der Kaution ein außerordentliches, fristloses Kündigungsrecht begründen kann (§ 569 Abs. 2a BGB). ■

**?** *Ein Freund unseres Sohnes war neulich zu Gast bei uns. Bedauerlicherweise kam es dazu, dass dieser im Treppenhaus mit einem Nachbarn in Streit geriet und auch handgreiflich wurde. Abgesehen von dem strafrechtlichen Aspekt haben wir nun Angst vor einer Kündigung. Ist diese Angst berechtigt?*

MANDY UND RALF P., BERLIN

Leider ja. Mieter sind verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass Besucher sich an die üblichen mietvertraglichen Regelungen halten. Dazu gehört auch, den Hausfrieden nicht zu stören. Der Mieter haftet als Erfüllungshelfer für etwaige Pflichtverletzungen seiner Gäste genauso wie für eigene. Hier bleibt abzuwarten, ob der Vermieter tatsächlich wegen dieses Vorfalls eine Kündigung ausspricht. Sodann sollten Sie prüfen (lassen), ob dieser Vorfall eine so erhebliche Pflichtverletzung darstellt, dass eine Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt ist. ■

**?** *Wir haben eine Eigenbedarfskündigung erhalten. Begründet ist sie damit, dass der Sohn des Vermieters in Berlin ein Studium begonnen hat und nur vorübergehend bei seiner Tante wohnen kann. Er möchte allein wohnen. Die Tante möchte ihn auch nicht dauerhaft beherbergen. Wir wissen aber, dass die Wohnung der Tante, in der sie allein lebt, mehr als 100m<sup>2</sup> und vier Zimmer hat. Das ist doch nun wahrlich keine Notlage. Darf der Vermieter dennoch kündigen?*

HARTMUT B., BERLIN

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs setzt ein berechtigtes Interesse voraus, welches gegeben ist, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Benötigen bedeutet dabei allerdings nicht, dass eine Notlage auf Seiten des Vermieters oder des Angehörigen gegeben sein muss. Es genügt, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe darlegen kann, warum er beabsichtigt, die Wohnung nutzen zu wollen. Allerdings reicht der bloße Wunsch, selbst in der Wohnung leben zu wollen, wiederum auch nicht. Gründe für eine Eigenbedarfskündigung können veränderte Lebensumstände, Familienzuwachs, Wohnortwechsel, finanzielle Veränderungen o.Ä. sein.

In der von Ihnen geschilderten Situation dürfte der Wunsch des heranwachsenden Sohnes allein leben zu wollen und auch der Wunsch der Tante, den Nefen nicht dauerhaft bei sich wohnen lassen zu wollen, als vernünftiger und nachvollziehbarer Grund i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausreichend sein. ■

# 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.



## Modernisierung, Ankündigung

**Aus der Pressemitteilung:**

Eine Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB ist in zeitlicher Hinsicht dann zulässig, wenn die Planungen so weit fortgeschritten sind, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 BGB eingehalten werden können. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahmen im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes bedarf es hingegen nicht.

*BGH, Urteil vom 18.03.2021 – VIII ZR 305/19*



## Kündigung, Härtefall

**Leitsätze:**

**a)** Zu den Voraussetzungen einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.

**b)** Das hohe Alter eines Mieters begründet ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen für den betroffenen Mieter im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.

**c)** Der Annahme, das hohe Lebensalter des Mieters gebiete auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters in der Regel die Fortsetzung des Mietverhältnisses, liegt eine unzulässige Kategorisierung der nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB abzuwägenden Interessen zugrunde.

**d)** Eine langjährige Mietdauer lässt für sich genommen noch nicht auf eine tiefe Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache schließen. Vielmehr hängt deren Entstehung maßgeblich von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters (Pflegen sozialer Kontakte in der Nachbarschaft etc.) ab.

*BGH, Urteil vom 03.02.2021 – VIII ZR 68/19*



## Gewerberaum, Vollständigkeitsklausel

**Leitsatz:**

Zur Bedeutung einer Vollständigkeitsklausel (hier: „Mündliche Nebenabreden bestehen nicht“) in einem Mietvertrag über Geschäftsräume.

**Aus den Entscheidungsgründen:**

Sogenannte Vollständigkeitsklauseln („Mündliche Nebenabreden bestehen nicht“, „Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen“, „Mündliche Nebenabreden existieren nicht“) richten sich auf die Bestätigung der Tatsache, dass der schriftliche Vertrag alle

zwischen den Parteien vereinbarten Regelungen bezüglich des Vertragsgegenstands enthält.

In der Rechtsprechung ist geklärt, dass solche Klauseln lediglich die ohnehin eingreifende Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der schriftlichen Vertragsurkunde wiedergeben, jedoch dem Vertragspartner, der sich auf eine abweichende mündliche Vereinbarung berufen will, die Führung des Gegenbeweises offenlassen.

Einer Vollständigkeitsklausel kann demgegenüber keine unwiderlegbare Vermutung für das Nichtbestehen mündlicher Abreden und auch sonst nicht entnommen werden, dass die Absprachen der Parteien aus dem Stadium der vertragsanbahnenden Verhandlungen keine Geltung mehr beanspruchen dürften. Als AGB wäre eine dies bezweckende Formularklausel mit Blick auf §§ 305 b, 307, 309 Nr. 12 BGB ohnehin unwirksam.

*BGH, Urteil vom 03.03.2021 – XII ZR 92/19*



## Kündigung, Betriebsbedarf

**Leitsatz:**

Zu den Voraussetzungen an eine ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum wegen sogenannten Betriebsbedarfs.

**Anmerkungen:**

Ein „Betriebsbedarf“ rechtfertigt eine Kündigung über ein Wohnraummietverhältnis gemäß § 573 Abs. 1 BGB nur, wenn die Nutzung der Wohnung für die „betrieblichen Abläufe“ nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung ist. Diese Voraussetzung

liegt regelmäßig nicht vor, wenn die zu erbringende Tätigkeit eine Unterbringung in der zur Kündigung beabsichtigten Wohnung nicht geboten erscheinen lässt.

*BGH, Beschluss vom 23.02.2021 – VIII ZR 213/20*



## Anwendung, Wohnraummietrecht

### Leitsatz:

Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. Geht der Zweck des Vertrags dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten – auch zu Wohnzwecken – überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-) Mietverhältnis nicht anwendbar.

*BGH, Urteil vom 13.01.2021 – VIII ZR 66/19*



## Bindung des Mieters an Kabelanschluss

**Vorschau:** Verhandlungstermin am 8. Juli 2021 – I ZR 106/20

Der unter anderem für das Wettbewerbsrecht zuständige I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat über die Frage zu entscheiden, ob in Mietverträgen über Wohnraum vereinbart werden darf, dass der Mieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses an einen vom Vermieter zur Verfügung gestellten

Breitbandkabelanschluss gebunden ist.

Die Beklagte ist Vermieterin von mehr als 120.000 Mietwohnungen, von denen ein großer Teil – nach Angaben der Beklagten etwa 108.000 – an ein Kabelfernsehnetz angeschlossen ist, über das Fernseh- und Hörfunkprogramme übertragen werden und das auch für andere Dienste wie Telefonate und Internet genutzt werden kann. Das Entgelt, das die Beklagte für die Versorgung der Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen über das Kabelnetz zahlt, legt sie nach den Mietverträgen als Betriebskosten auf ihre Mieter um. Für die Mieter besteht keine Möglichkeit, während der Dauer des Mietverhältnisses die Versorgung ihrer Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunksignalen zu kündigen.



## Gewerberaummiete, Betriebskostenabrechnung

### Leitsatz:

Zur formellen Ordnungsmäßigkeit von in einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte Räume erteilten Nebenkostenabrechnungen.

### Aus den Entscheidungsgründen:

Ist in einer Nebenkostenabrechnung die Berechnung der zugrunde gelegten Flächen nicht erläutert, begründet dies keinen formellen Mangel.

Eine Nebenkostenabrechnung genügt den an sie in formeller Hinsicht zu stellenden Anforderungen, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält.



Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung als Mindestangaben eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen aufzunehmen. An die Abrechnung von Nebenkosten sind dabei in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen. Insbesondere genügt es, dass sich einzelne Angaben etwa zum Umlageschlüssel dem Vertrag oder den Nebenkostenabrechnungen beigefügten Erläuterungen entnehmen lassen. Ob die der Abrechnung zugrunde gelegten unterschiedlichen Bezugspunkte für die einzelnen Nebenkosten maßgeblich sind und ob die insoweit angesetzten Flächenangaben zutreffen, berührt allein die Richtigkeit der Abrechnung. Ein nach diesen Grundsätzen vorliegender formeller Fehler führt schließlich nur dann zur Unwirksamkeit der Abrechnung insgesamt, wenn er sich durchgängig durch die gesamte Abrechnung zieht. Betrifft er nur einzelne Kostenpositionen, bleibt die Abrechnung im Übrigen unberührt, wenn die jeweiligen Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können.

Diese Maßstäbe gelten grundsätzlich auch im Gewerberaummietrecht.

*BGH, Urteil vom 20.01.2021 – XII ZR 40/20*

## Nachhaltig Wohnen

Gerichte müssen sich immer wieder mit diesem Fragenkomplex beschäftigen



Die energetische Sanierung einer Immobilie verursacht einen gewissen Aufwand. Gelegentlich müssen sogar die Mieter für eine bestimmte Zeit ausziehen, um die Arbeiten zu ermöglichen. Ein Eigentümer plante eine umfang-

reiche Instandsetzung (unter anderem mit Wärmedämmung) und teilte dem Mieter mit, er könne deswegen seine Wohnung über zwölf Monate hinweg nicht nutzen. Das *Landgericht Berlin* (Aktenzeichen 65 S 301/15) sah darin eine

nicht hinnehmbare Härte und entschied, der Mieter müsse solch einen langen Auszug nicht dulden. Zwingende Gründe für eine solche ausufernde Sanierung seien nicht erkennbar gewesen.

Manch eine gut gemeinte Maßnahme, die der Nachhaltigkeit dienen soll, hat unerwünschte Nebenwirkungen. So hatte ein Vermieter auf dem Dach eines Mehrparteienhauses eine Solaranlage installieren lassen. Der direkt unter dem Dach wohnende Mieter beklagte sich, dass diese Art der Anlage Tauben angelockt habe, indem sie ihnen Nistmöglichkeiten und Schutz vor Feinden biete. Nun sei unter anderem sein Balkon durch die Tiere stark verkotet worden. Das *Amtsgericht Augsburg* (Aktenzeichen 17C 4796/15) verurteilte den Hauseigentümer dazu, geeignete Maßnahmen gegen die Taubenplage einzuleiten.

Quelle: Infodienst  
Recht und Steuern der LBS

## Hausbewohner beleidigt

Der Besucher eines Mieters benahm sich wiederholt daneben

Die Mieterin einer Ein-Zimmer-Wohnung wurde regelmäßig von ihrem Lebensgefährten besucht, was grundsätzlich kein Problem und auch rechtlich nicht zu beanstanden gewesen wäre. Doch der Besucher war in der Vergangenheit dadurch unangenehm aufgefallen, dass er einen anderen Mieter körperlich angegriffen, weitere Bewohner übel beschimpft und

ein Hausverbot missachtet hatte. So zumindest die Ansicht des Eigentümers. Wegen dieses Fehlverhaltens wurde der Mieterin die Kündigung ausgesprochen. Das zuständige Gericht räumte zwar nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein, dass sich Mieter das Auftreten ihrer Besucher anrechnen lassen müssten – und in schwerwiegenden Fällen

aus diesem Grund auch eine Kündigung möglich sei. Aber hier habe es an einer vorherigen zeitnahen Abmahnung gefehlt. Diese sei unabhängig.

*Amtsgericht Stuttgart* –  
Aktenzeichen 35 C 4053/20

# Wohnen im Alter

## Entscheidungen deutscher Gerichte zum Thema Senioren und Immobilie

Eine Tochter hatte ihren kranken Vater in dessen Mietwohnung opferungsvoll betreut. Nachdem der Mann gestorben war, wollte sie in dessen fast 50 Jahre bestehendes Mietverhältnis eintreten. Doch der Eigentümer wies darauf hin, dass kein gemeinsamer Haushalt geführt worden sei, der eventuell einen solchen Anspruch begründen könne. Das *Amtsgericht München (Aktenzeichen 452 C 17000/17)* schloss sich dieser Rechtsmeinung an. Zwar habe die Frau immer wieder in der Wohnung des Vaters übernachtet, aber ihre eigene Wohnung trotzdem nicht aufgegeben.

Anders sah es im Falle eines betagten Mieters aus, der jahrelang mit einem als Untermieter gemeldeten Freund zusammengelebt hatte. Als der Hauptmieter starb, gestattete das *Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg (Aktenzeichen 7 C 39/17)* dem Freund den Eintritt in den Mietvertrag. Es sei unbestritten, dass es sich hier um einen gemeinsamen, auf Dauer angelegten Haushalt gehandelt habe. Ein exklusives Nähe- oder Liebesverhältnis sei dazu nicht erforderlich.

Immer wieder spielt es vor Gericht eine Rolle, ob älteren und psychisch oder physisch stark belasteten Mieterinnen und Mietern ein Auszug zuzumuten ist. Das *Landgericht Limburg (Aktenzeichen 7 T 116/20)* entschied, dass alleine die latente Suizidgefahr eines 70-Jährigen nicht ausreiche, um eine Zwangsvollstreckung auf Räumung vorläufig einzustellen. Es habe eine ausreichend lange Vorbereitungszeit gegeben, um sich (auch mit ärztlicher Betreuung) auf diese gewiss schwierige Lage einzustellen.

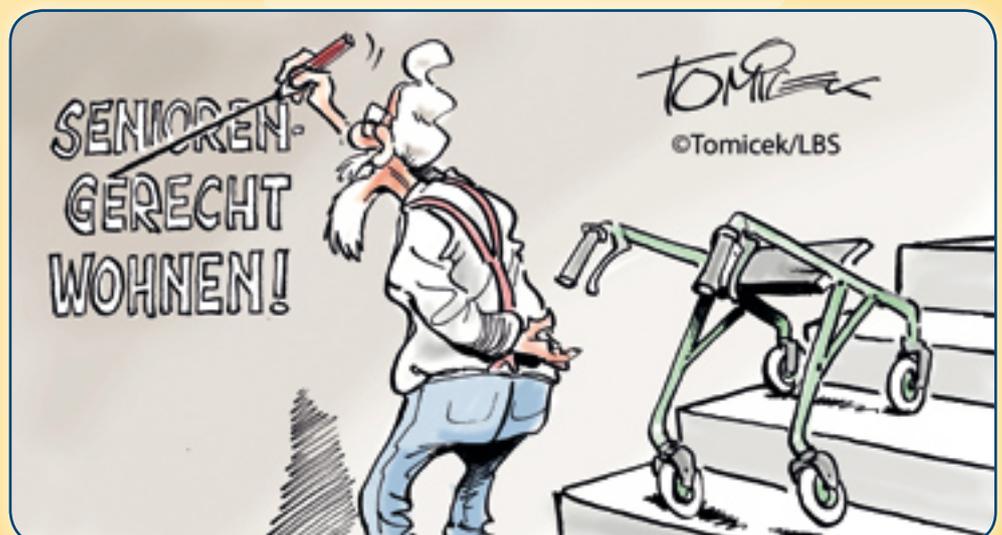
Im Falle einer pflegebedürftigen 87-jährigen Mieterin ließ das

*Amtsgericht Nürnberg (Aktenzeichen 244 C 7495/18)* eine Eigenbedarfskündigung und die damit verbundene Räumung der Wohnung nicht gelten. Die betagte Frau lebe seit über einem halben Jahrhundert in der Immobilie und sei in der Nachbarschaft tief verwurzelt. Zudem leide sie an einer Angststörung. In der Gesamtschau müsse man von einer unzumutbaren Härte ausgehen.

Menschen im höheren Alter sind häufig auf die Unterstützung von Familienmitgliedern und auf die professionelle Hilfe eines Pflegedienstes angewiesen. Doch diese Personen müssen auch die Möglichkeit haben, mit Hilfe eines eigenen Schlüssels in die Wohnung zu gelangen, ohne stets die Betreuten um die Türöffnung bitten zu müssen. Ein Vermieter verweigerte allerdings die Übergabe eines zusätzlichen Schlüssels für den Pflegedienst. Das *Amtsgericht Gelsenkirchen (Aktenzeichen 210 C 147/13)* stellte sich auf die Seite der Mieterin und ordnete die Aushändigung des Schlüssels an.

Wenn ein Handwerker eine Wohnung betreten muss, dann sind auch das Alter der Mieterin sowie deren Ängste und Befürchtungen kein Grund dafür, darauf zu verzichten. Eine 92-jährige Frau wurde vom *Amtsgericht München (Aktenzeichen 418 C 18466/18)* dazu verurteilt, Handwerkern für Vorarbeiten zu einem Fenstertausch den Zutritt zu gewähren. Zumal deswegen, weil sie im Vorfeld selbst die undichten Fenster gerügt hatte.

Ein Aufzug kann nicht ohne weiteres stillgelegt werden, wenn er zum Zeitpunkt des Mietvertrages bereits vorhanden und damit Bestandteil der Mietsache war. Eine 82-Jährige, die im vierten Stock des Hauses wohnte, wollte sich nicht damit abfinden, dass ihr plötzlich kein Lift mehr zur Verfügung stand. So sah es auch das *Amtsgericht München (Aktenzeichen 425 C 11160/15)* und wies den Eigentümer darauf hin, dass er den vom TÜV wegen einer fehlenden Notrufeinrichtung gesperrten Aufzug wieder instandsetzen müsse.



# 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.



## Mietpreisbremse, Auskunftsanspruch

### Leitsatz:

In Fällen einer zwischen den Mietvertragsparteien streitigen Auskunftsverpflichtung des Vermieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB liegt dessen Beschwer im Verurteilungsfalle grundsätzlich nicht über 600,00 Euro.

*LG Berlin, Beschluss vom 22.04.2021 – 67 S 49/21, zitiert nach juris*



## Schimmelbefall, Sachmangel

### Orientierungssatz:

Ein allein vom Vermieter zu verantwortenden Sachmangel liegt auch im Fall eines nicht auf bauseitige Ursachen zurückzuführenden Schimmelbefalls der Mietsache vor, wenn das an den Vorgaben des dem Mieter als Anlage zum Mietvertrag übergebenen Informationsblatts „zum richtigen Lüftungsverhalten zur Vermeidung von Schimmelbildung“ ausgerichtete Lüftungsverhalten unzureichend und für den Schimmelbefall ursächlich ist.

*LG Berlin, Urteil vom 06.04.2021 – 67 S 358/20, zitiert nach juris*



## Kündigung, Eigenbedarf

### Leitsatz:

Für die Beurteilung, ob es sich bei einer Eigenbedarfskündigung um eine unzulässige Vorratskündigung handelt, ist in den Fällen, in denen der Vermieter den Eigenbedarf nicht für sich selbst, sondern für eine der sonstigen in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten Personen geltend macht, auf die Vorstellungen der Bedarfsperson und nicht auf die – in der Regel allerdings identischen – Vorstellungen des Vermieters abzustellen.

*LG Berlin, Urteil vom 13.04.2021 – 67 S 10/21, zitiert nach juris*

### Anmerkungen:

Bei einer für die Beendigung des Mietverhältnisses unzureichenden Vorratskündigung hat sich die Absicht zur Ausführung einer konkreten Planung zum Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs noch nicht hinreichend verfestigt. Häufig handelt es sich um Fälle, in denen der Vermieter Eigenbedarf nicht unmittelbar für sich, sondern für eine sonstige in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannte Person, z. B. nahe Familienangehörige geltend macht. Nach der Entscheidung des LG Berlin soll es in dieser Situation nicht auf die Vorstellungen des kündigenden Vermieters ankommen. Vielmehr ist auf die Vorstellungen der Bedarfsperson abzustellen. Diese sind zugegebenermaßen in der Regel identisch, können jedoch auch voneinander abweichen.



In dem hiesigen Fall waren die Planungen der Bedarfsperson aufgrund der unstreitig immer wieder geänderten beruflichen Vorstellungen noch nicht hinreichend verfestigt, um tauglicher Gegenstand einer Eigenbedarfskündigung zu sein. Diese Beurteilung hat ihre zusätzliche und eindrückliche Bestätigung in der im Rahmen des Berufungstermins erfolgten informativen Parteianhörung der Kläger gefunden.



## Umsetzwohnung, Nutzungsentgelt

### Leitsatz:

Ist die Mietsache mangelbedingt nicht nutzbar, hat der Mieter grundsätzlich weder ein Nutzungsentgelt für die Mietsache selbst noch ein solches für eine ihm vom Vermieter bis zum Abschluss der Mangelbeseitigungsmaßnahmen zur Verfügung gestellte Umsetzwohnung zu zahlen.

*LG Berlin, Urteil vom 25.03.2021 – 67 S 336/20, zitiert nach juris*

**Anmerkungen:**

Von der Entrichtung der Miete für Ihre Wohnung waren die Mieter nach § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB vollständig befreit, da die Mietsache aufgrund der sich an einen Wasserschaden anschließenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten unbewohnbar war.

Ein Nutzungsentgelt für eine ihm vom Vermieter bis zum Abschluss der Mangelbeseitigungsmaßnahmen zur Verfügung gestellte Umsetzwohnung war ebenfalls nicht zu entrichten. Haben die Mietvertragsparteien im Rahmen des Angebots der Umsetzwohnung keine Vereinbarung im Sinne einer Vertragsänderung durch vorübergehenden Austausch des Mietobjektes bzw. deren finanzielle Abwicklung getroffen, fehlt es an einem Rechtsgrund für die Zahlung einer Miete bzw. eines Nutzungsentgelts für die Umsetzwohnung.

Für die Annahme einer entsprechenden konkludenten Einigung reicht der bloße Bezug der Ausweichwohnung durch die Mieter im Lichte der Auslegungsparameter der §§ 133, 157 BGB nicht aus. Sie hätte jedenfalls die Gleichwertigkeit von Haupt- und Umsetzwohnung vorausgesetzt. An dieser indes fehlte es.

Das Berufen auf eine vollständige Minderung als Folge der Unbewohnbarkeit der Hauptwohnung ist im Fall der fehlenden Einigung über die Entgeltlichkeit der Überlassung der Umsetzwohnung auch nicht treuwidrig (§ 242 BGB). Dem steht bereits die fehlende Gleichwertigkeit der allenfalls behelfsmäßigen Umsetzwohnung entgegen. Das entspricht im Ergebnis auch der gesetzlichen Wertung der §§ 555a Abs. 3 Satz 1, 555d Abs. 6 BGB.

**Rauchwarnmelder (+),****Müllmanagement (-)****Leitsatz:**

1. Die Kosten der Anmietung eines Rauchmelders sind nicht als Betriebskosten auf den Wohnraummieter abwälzbar, die Kosten für dessen Wartung hingegen schon.

2. Der Vermieter ist befugt, die Kosten des sog. Müll- oder Behältermanagements als Kosten der Müllentsorgung auf den Wohnraummieter umzulegen.

*LG Berlin, Urteil vom 08.04.2021 – 67 S 335/20, zitiert nach juris*

**Eigenbedarf, Kündigung****Leitsatz:**

1. Die Absicht des Vermieters, die vom Mieter innegehaltene Wohnung als Schlafstatt für zukünftig zu beschäftigende „Au-pairs“ zu nutzen, reicht nicht ohne Weiteres als berechtigtes Interesse zur Beendigung des Mietverhältnisses i.S.d. § 573 Abs. 1 BGB aus.

2. Begründet eine auf die zukünftige Unterbringung von „Au-pairs“ gestützte Kündigung ein berechtigtes Interesse i.S.d. § 573 Abs. 1 BGB, ist das Mietverhältnis jedenfalls dann gemäß §§ 574, 574a BGB fortzusetzen, wenn sich der Mieter gemäß § 574 Abs. 2 BGB mit Erfolg auf den Härtegrund fehlenden Ersatzwohnraums berufen kann und die alternative Unterbringung künftiger „Au-pairs“ im Haushalt des Vermieters oder in sonstigen

Räumen lediglich mit Komfortnachteilen oder einer nicht erheblich ins Gewicht fallenden wirtschaftlichen Mehrbelastung des Vermieters verbunden wäre.

3. Der Sachvortrag des Mieters, für ihn sei die erfolgreiche Anmietung von Ersatzwohnraum in seiner Gemeinde aufgrund seiner stark beschränkten wirtschaftlichen Möglichkeiten ausgeschlossen, ist zur Darlegung der Voraussetzungen des § 574 Abs. 2 BGB hinreichend substantiiert. Das gilt erst recht, wenn der Mieter sein Vorbringen zusätzlich auf die Lage der Mietsache in einer Gemeinde stützt, in der die Wohnraumversorgung ausweislich einer – auf § 556d Abs. 2 BGB beruhenden – Rechtsverordnung besonders gefährdet ist. Bestreitet der Vermieter das derart substantiierte Vorbringen des Mieters, hat das Gericht Beweis – in der Regel durch Einholung eines Sachverständigengutachtens – zu erheben.

*LG Berlin, Beschluss vom 23.03.2021 – 67 S 11/21, zitiert nach juris*

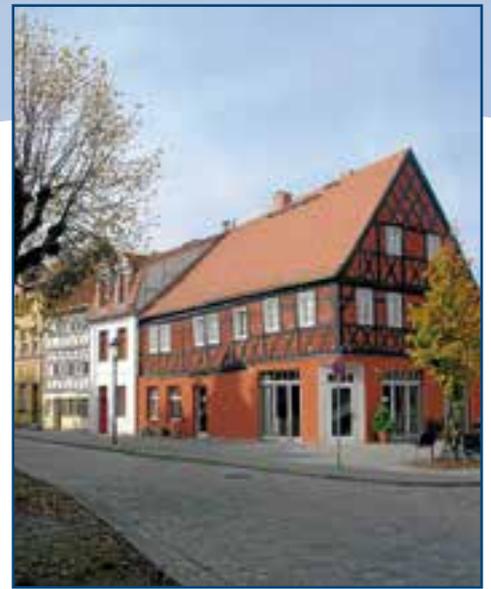
**Mietzahlung, Dritte****Leitsatz:**

Erfolgt die Mietzinszahlung nicht durch den Mieter selbst, sondern durch Hilfspersonen oder Dritte, tritt Erfüllung nur ein, wenn die Zahlung unter Abgabe einer für den Vermieter nachvollziehbaren Tilgungsbestimmung erfolgt.

*LG Berlin, Beschluss vom 02.03.2021 – 67 S 319/20, zitiert nach juris*

# Ausflugstipp:

# Treuenbrietzen



Die Kleinstadt Treuenbrietzen liegt südwestlich der Landeshauptstadt Potsdam an der Nieplitz. Umgeben ist die Stadt vom Fläming und dem Glogau-Baruther Urstromtal.



Durch die Stadt führten alte Handelswege von Berlin nach Leipzig und von Magdeburg über Jüterbog in Richtung Osten. Die zentrale Lage zu den Städten Beelitz, Luckenwalde, Bad Belzig und Wittenberg machten die Stadt im Mittelalter zu einem wichtigen Handelsplatz. In dieser Zeit entstand auch die schützende Stadtmauer. Sie wurde 1296 bis 1305 von Zinnaer Mönchen erbaut. Die acht bis zehn Meter hohe Stadtmauer mit drei Toren wurde als ovaler Grundriss mit einer gleichmäßigen Rasterung der Straßen angelegt. Heute sind von dieser Stadtmauer nur noch einige erhaltene Teile zu besichtigen. Der besterhaltene Teil der Stadtmauer liegt in der Nähe des Heimatmuseums. Im 17. und 18. Jahrhundert erfuhr die Stadt einen wirtschaftlichen Aufschwung durch die Ansiedlung einer Garnison sowie durch die Niederlassung verschiedener Handwerksbetriebe. Zu den bereits ansässigen Brauereien, dem Töpferhandwerk und dem Weinanbau kamen ab dem 18. Jahrhun-



dert noch die Leinweberei und die Tuchmacherei hinzu. Ab 1832 entwickelten sich mehrere Textilfabriken, die bis zum Ende des 19. Jahrhunderts für die Stadt von Bedeutung waren.

Heute gehört Treuenbrietzen zur „Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen im Land Brandenburg“. Der historische Stadtkern ist gut erhalten, bzw. wurde entsprechend wieder hergestellt und saniert.

Das Rathaus ist das Wahrzeichen der Stadt. Es ist eines der ältesten Gebäude, erstmalig 1290 erwähnt. Dort wurden handwerkliche Erzeugnisse ausgestellt und verkauft. Genutzt wurde es später als Verwaltungsgebäude durch den Rat der Stadt. Ein Umbau des gesamten Gebäudes erfolgte 1783 als zweigeschossiger Barockbau. Das heutige Erscheinungsbild ist auf Veränderungen im 20. Jahrhundert zurückzuführen. Die Stadtverwaltung Treuenbrietzen hat heute dort ihren Sitz.

Unmittelbar hinter dem Rathaus liegen die Hakenbuden – ehemalige Handels- und Lagerhäuser aus dem 13. Jahrhundert. Hier kreuzten sich die Handelsstraßen von Berlin nach Leipzig sowie Richtung Magdeburg. Inmitten dieser Hakenbuden befindet sich das älteste Haus der Stadt, das Gildenhause. Das Fachwerkgebäude wurde etwa um 1540 er-

baut und zeigt im Obergeschoss ein Zierfachwerk. Dieses Zierfachwerk wurde aus Kopf- und Fußstreben geformt, den sogenannten „Halben Männern“. Das Gildenhause ist auch eines der ältesten Fachwerkhäuser des Landes Brandenburg. Eine Besichtigung und Führung durch das Haus ist nach vorheriger Anmeldung möglich.

Sehenswert ist auch das Heimatmuseum, untergebracht in einem Stadtturm an der Stadtmauer. Ursprünglich handelte es sich bei diesem Turm um die Heilig-Geist-Kapelle, errichtet 1352. Sie diente den Durchreisenden und armen Handwerksburschen als Religionsstätte. Nach dem 30-jährigen Krieg verfiel das Gebäude und wurde erst 1936 auf- und ausgebaut. Heute beherbergt es Ausstellungen von Zeugnissen der Ur- und Frühgeschichte. Die wechselhafte Stadtgeschichte Treuenbrietzens wird hier durch eine Dauerausstellung bzw. durch Sonderausstellungen zu Handwerk, Treuenbrietzen-Persönlichkeiten und Kunst lebendig.

Von besonderer Bedeutung ist die St. Marienkirche, die im Osten der Stadt liegt. Baubeginn war 1220 im spätromanischen Stil. Es handelt sich um eine kreuzförmige Gewölbekirche. Beeinflusst wurde der Bau von der Baukunst der Zisterzienser. Die Kirche gilt als eine der



frühesten Beispiele für die Wölbe-technik und die Verwendung von Backstein als Baumaterial.

Die im Südwesten der Stadt gelegene St. Nikolaikirche ist eine frühgotische kreuzförmige Gewölbekirche. Der Baubeginn wird um 1220/30 vermutet. Sehenswert sind die sterngewölbte Sakristei und die erst 1970 bei Restaurierungsarbeiten entdeckten ornamentalen Gewölbemalereien aus der Bauzeit. In der Hauptapsis wurden Malereien aus dem 15. Jahrhundert – die Darstellung des „Jüngsten Gerichts“ freigelegt.

Auf dem ehemaligen Pulverturm haben sich Störche niedergelassen. Seit Jahren suchen sie diesen Ort immer wieder zur Brutzeit auf.

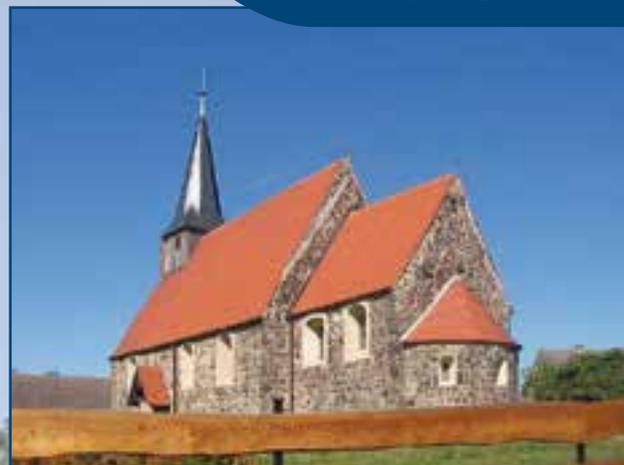
Treuenbrietzen ist umgeben von mehreren Naturschutzgebieten. Das kleinere Naturschutzgebiet Zarth beginnt an der außerhalb der Stadt gelegenen Siedlung Hellberg und führt durch ein seltenes Moorgebiet. Die gut ausgeschilderten Rad- und Wanderwege gehen über in ein Wildnisgebiet auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz Jüterbog. Dort sind die Wanderwege wegen der Munitionsbelastung des Areals außerordentlich

gut markiert. Es wird jeweils darauf hingewiesen, die offiziell ausgewiesenen Wege nicht zu verlassen. Zu empfehlen ist die Wanderung im Naturschutzgebiet Zarth, das mehrere Wege mit schönen Aussichten aufweist. Es bietet sich ein Tagesausflug nach Treuenbrietzen im Frühling an. Zurzeit blüht und grünt es im Naturschutzgebiet und die Stadt lädt zum Rundgang ein.

Treuenbrietzen ist von Berlin aus (Hauptbahnhof) mit dem Zug der Linie RE3 erreichbar. Umstieg in Jüterbog in den RB33.

*G. R.*

*Bilder (von links nach rechts):  
Notbriefmarke  
Teichfrosch  
Sabinchen-Lied  
Altstadt  
Heilig-Geist-Kapelle  
Kirche Lobbese  
Störche  
Kirche Sankt Marien  
NSG Zarth*



# 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!