

Tierhaltung in der Mietwohnung

Teil 1

Seite 6



Einladung zur Mitgliederversammlung

S. 4

Airbnb muss Daten herausgeben

S. 10

Geschäftsschließung wegen Corona

S. 11

Ausflugstipp: Badeseen in Brandenburg

S. 22

**Jahresbericht zur
Kooperationsvereinbarung**

Seite 9



- 2** Editorial
- 4** Mitgliederversammlung
Einladung und Tagesordnung
- 6** Hund, Katze, Hamster
Tierhaltung – Teil 1
- 9** Jahresbericht 2020
zur Kooperationsvereinbarung
- 10** VG Berlin
Airbnb muss Vermieterdaten
übermitteln
- 11** Gewerberaummietrecht
Geschäftsschließungen in
Corona-Zeiten
- 12** Aktuelles aus Berlin
u. a.: Erster HOWOGE-Schulbau –
Fernwärme bleibt bei Vattenfall –
Antrag gegen Milieuschutz
- 14** Impressum/Buchtipp
Ausbildung und Studium –
Berufsunfähigkeit
- 15** Fragen und Antworten
Wasseruhren – Sachen im
Treppenhaus – Umzug ins
Pflegeheim
- 16** Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben
u. a.: Mieterhöhung bei Index-
miete und bei Modernisierung –
Ortsübliche Vergleichsmiete
- 18** Miete und Mietrecht
u. a.: Kündigung wg. Trödel –
Endlich wieder raus!
- 20** Berliner Rechtsprechung
Urteile u. a. zu:
Streitwert Staffelmiete –
Wirtschaftlichkeitsgebot –
Schadensersatz, Einbauten
- 22** Ausflugstipp
Badeseen in Brandenburg



Liebe Mitglieder,

Der Mietendeckel ist gekippt und die EM ist verloren. Was soll nun werden? Ganz einfach, auf die EM setzen wir in Erwartung der WM einen Flicker und auf den Mietendeckel folgt die, für den Mieter, viel günstigere Mietpreisbremse. Günstiger nicht nur, weil es sich um ein Bundesgesetz handelt, sondern insbesondere deshalb, weil Mieten, die 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, abgesenkt und Überzahlungen gegebenenfalls erstattet werden müssen. Die Basis für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zunächst der Mietenspiegel. Voraussetzung ist natürlich, dass der Mietenspiegel den gesetzlichen Anforderungen, die man üblicherweise an die Darstellung eines Mietenspiegels zu stellen hat, erfüllt. Naja, wenn man berücksichtigt, dass der aktuelle Mietenspiegel 2021 lediglich auf der Grundlage der Fortschreibung des Mietenspiegel 2019 mit einem Verbraucherpreisindex von 1,1% beruht und auch der Mietenspiegel 2019 die Fortschreibung des Mietenspiegels 2017 ist, dann ahnt man schon, dass gewisse Vermieterkreise ggf. berechtigterweise an der Qualität des Mietenspiegels zweifeln werden.

Man muss erkennen, dass dem Mietenspiegel zukünftig eine zentrale Rolle zukommt. Ob es in diesem Zusammenhang ausreicht, wenn Vermieter- und Mieterverbände sich unter der Führung des Senats auf einen Mietspiegel verständigen und auf die Ausarbeitung eines sog. qualifizierten Spiegels verzichten? Es wird wohl dazu führen, dass die Frage

der Qualität von den Gerichten zu klären sein wird. Entscheidend wird sein, ob der Mietenspiegel das Geschehen am Mietmarkt realistisch abbildet. Natürlich kann man fordern, dass der Betrachtungszeitraum von 6 – so die SPD – auf 8 Jahre verlängert wird oder gar wie die Grünen eine Ausweitung auf 20 Jahre als zutreffend gesehen wird. Es scheint mir aber bedenklich, wenn man meint, Mietverträge aus dem Jahre 2000 zur Belegung und zum Nachweis des aktuellen Mietspiegels heranziehen zu können.

Wichtiger wäre aber vielleicht die Datenbasis überhaupt zu vergrößern. Je mehr Wohnungen zur Begründung des Mietenspiegels erfasst werden, umso größer wäre die Datenbasis. D. h. die Anzahl der Mietverträge die man zur Ermittlung der Miethöhe heranzieht, muss in einem vernünftigen Größenverhältnis zur Anzahl der abgeschlossenen Wohnungsmietverträge stehen, weil nicht wenige Wohnungsmietverträge quasi die Grundlage eines Mietenspiegels für eine Millionenstadt bilden können. Die Schwächen des bisherigen Rechts sollen nun durch eine Reform des Mietspiegelrechts verbessert werden. So soll zukünftig von Seiten der Mieter und Vermieter eine Auskunftspflicht bestehen. Eine mögliche Gesetzesanpassung ist aber noch nicht ausformuliert. Es dürfte auch mehr als fraglich sein, ob das Gesetz die parlamentarischen Hürden noch vor den Bundestagswahlen nehmen wird.

Apropos Wahlen: Man wird doch nicht annehmen wollen, dass die SPD die Absicht hat, in der Wählergunst zu steigen, weil sie in einem Alleingang den Ankauf von ca. 20.000 Wohneinheiten im Rahmen der Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen vorbereitet hat. Das kann auch nach hinten losgehen, denn die 6 landeseigenen Wohnungsunternehmen, denen die Wohnungen in unterschiedlicher Gewichtung zugeordnet werden sollen, müssen diesen Deal mit einem bis zu drei Milliarden schweren Kredit stemmen. Man könnte auch der Auffassung sein, die SPD hat sich hier vorführen lassen und hat, geblendet durch die Möglichkeit des Ankaufes von 20.000 Wohnungen es verabsäumt, sicherzustellen, dass hier ein sog. Share Deal nicht möglich sein soll. Weil Vonovia nur 90% der Anteile

an Deutsche Wohnen übernimmt, verliert das Land Berlin mindesten eine Milliarde Grunderwerbsteuer. Diese vom Gesetz vorgesehene Schieflage kann man einem „normalen Wohnungseigentumserwerber“, der mit 6,5% Grunderwerbsteuer belastet wird, wohl nicht mehr erklären.

Darüber hinaus haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen sich verpflichten müssen – trotz oder weil der Mietendeckel gescheitert ist – für ihre ca. 160.000 Berliner Wohnungen bis zum Jahre 2026 lediglich eine Mietsteigerung von 1% pro Jahr vorzunehmen. Diese Angebote sind wohl mehr als ungewöhnlich. Insoweit bleibt abzuwarten, was eigentlich hinter diesem Deal steckt. Hier will eine Partei wohl an die guten Wahlergebnisse der zurückliegenden Jahre wenn nicht Jahrzehnte anschließen. In erster Linie will man aber wohl offensichtlich die Enteignungsinitiative ins Leere laufen lassen, nachdem amtlich verkündet wurde, dass die Unterschriftensammlung zum Thema Enteignung der Wohnungsunternehmen erfolgreich abgeschlossen worden ist. Insoweit werden die Wähler im September einiges zu entscheiden haben. So richtig durchdacht scheint das alles nicht zu sein.

Lassen Sie uns mit dem Abklingen der sog. dritten Welle bei unserer Jahresversammlung am 21. September über diese Dinge diskutieren und reden. Wir werden die Versammlung so vorbereiten, dass niemand sagen kann, unsere Jahresversammlung sei die Ursache einer vierten Welle gewesen. Wir gehen davon aus, dass unsere Mitglieder bis dahin ohnehin das zweite Mal geimpft sind und dass alle Mitglieder Verständnis dafür haben, dass wir gleichwohl noch auf Abstand achten werden und Sie bitten, ggf. ihre Masken mitzubringen. Bleiben sie positiv gestimmt, aber weiter vorsichtig und gleichzeitig zuversichtlich.

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

Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Der Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V., vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Rechtsanwalt und Notar a.D. Michael Müller-Degenhardt, beruft hiermit die ordentliche Mitgliederversammlung gemäß §9 der Vereinssatzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. i.d.F.v. 12.08.2020 ein.

Die Mitgliederversammlung wird am

**Dienstag,
den 21. September 2021
um 18.00 Uhr**



im Logenhaus Berlin,
Emser Straße 12-13,
10719 Berlin-Wilmersdorf
(Nähe U-Bahnhof Fehrbelliner Platz)

stattfinden.

Hinweise: Gemäß §9 der Vereinssatzung sind zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung Mitglieder und anspruchsberechtigte Haushaltsangehörige im Sinne des §6 der Vereinssatzung berechtigt, wobei letztgenannte nicht stimmberechtigt sind.

Gemäß §10 der Vereinssatzung sind Mitglieder stimmberechtigt, die dem Verein zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung mindestens sechs Monate ununterbrochen angehört haben. Bei Beitragsrückstand ruht das Stimmrecht.

Gemäß §11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung und Vorschläge für die Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer durch den Vorstand und die nach §10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß §14 (Vorstand) und §15 (Rechnungsprüfer) der Vereinssatzung von mindestens 20% der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

Gemäß § 9 der Vereinssatzung wird die

Tagesordnung

zur Mitgliederversammlung wie folgt bekannt gegeben:

1. Begrüßung durch den Vorsitzenden des Vorstandes

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung

3. Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 12.08.2020

Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 12.08.2020 ist in der Ausgabe 1/2021 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht.

4. Bericht zur aktuellen mieterpolitischen Situation in Berlin

5. Entgegennahme des Jahresberichts für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020

6. Rechnungsprüfungsbericht

7. Entlastung des Vorstands

8. Wahl des Vorstands

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung und Vorschläge für die Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden.

Gemäß § 10 der Vereinssatzung erfolgt die Wahl des Vorstandsvorsitzenden (§ 14 Satz 1 a) der Satzung durch Einzel-Mehrheitswahl. Zum Vorstandsvorsitzenden ist gewählt, wer die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereint.

Die Wahl der weiteren Vorstandsmitglieder (§ 14 Satz 1 b) der Satzung) erfolgt gemäß § 10 der Vereinssatzung im Wege der Gesamtlistenwahl. Gewählt sind die vier kandidierenden Mitglieder, die die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereinen. Für die Wahl der Beisitzer im Vorstand (§ 14 Satz 1 b) der Satzung) ist eine Blockwahl zulässig. Dies setzt die Zustimmung der Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder voraus.

9. Wahl der Rechnungsprüfer

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung und Vorschläge für die Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden.

Gemäß § 10 der Vereinssatzung erfolgt die Wahl der Rechnungsprüfer (§ 15 der Satzung) im Wege des Mehrheitswahlrechts. Gewählt sind die zwei kandidierenden Mitglieder, die die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereinen. Die Wahl erfolgt durch offene Abstimmung.

10. Anträge

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung und Vorschläge für die Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Vereinssatzung von mindestens 20% der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

11. Verschiedenes

Um zahlreiches und pünktliches Erscheinen wird gebeten.

*Herzlichst,
Ihr Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V.*

(Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt als Vorstandsvorsitzender, Rechtsanwalt Bernd Zuther, Rechtsanwältin und Notarin Gisela Rönnebeck, Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher, Rechtsanwältin Kati Selle)

Hund, Katze, Hamster ...

Tierhaltung in der Mietwohnung

■ Teil 1 – Was Sie als Mieter vor der Anschaffung eines Haustieres wissen sollten

In unruhigen Zeiten wie diesen sehen sich viele Menschen nach emotionaler Stabilität. In den vergangenen Monaten war es leider nicht ohne weiteres möglich, sich durch Familie oder Freunde emotional „auffangen“ zu lassen. Und so haben viele Mieter über die Anschaffung eines Haustieres nachgedacht oder es sogar bereits getan. Sofern wir das anhand unserer täglichen Beratungspraxis nachvollziehen können, hält dieser Trend unvermindert an. Doch so einfach ist es für Mieter leider nicht. Für die Anschaffung einiger Haustiere bedarf es der Erlaubnis des Vermieters. Wir erklären, welche Tiere in einer Mietwohnung erlaubt sind. Wann müssen Sie Ihren Vermieter fragen? Welche Tiere dürfen Sie auch ohne Erlaubnis des Vermieters aufnehmen?



A. Was steht im Mietvertrag?

Grundsätzlich gehört das Halten eines Tieres im Rahmen der freien Entfaltung des Persönlichkeitsrechtes des Mieters – zumindest in gewissen Grenzen – zum bestimmungsmäßigen Gebrauch einer Mietwohnung. Jedoch darf der Vermieter diesen Gebrauch durch eine

mietvertragliche Regelung zur Tierhaltung durchaus einschränken. Dies dann, wenn erhebliche und nachvollziehbare Interessen des Vermieters bestehen. Die Rechtsprechung hat zu diesen Sachverhalten eine umfangreiche Kasuistik entwickelt.

Bevor Sie ein Haustier anschaffen, müssen Sie also zunächst prüfen, ob hierfür die Genehmigung des Vermieters erforderlich ist. Da das Gesetz zur Tierhaltung keine expliziten Regelungen trifft, ist zunächst entscheidend, ob und wenn ja, was der Mietvertrag zum Thema Tierhaltung in der Mietwohnung bestimmt.

1. Keine Regelung im Mietvertrag

Sind im Mietvertrag keine oder eine unwirksame Tierhaltungsklausel geregelt, kommt es entscheidend darauf an, ob die geplante Haltung des konkreten Tieres den mietvertragsgemäßen Gebrauch überschreitet. Ist dies nicht der Fall, kann das Tier ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters angeschafft werden. Der Vermieter muss auch nicht informiert werden.

a, Kleintiere

Im Rahmen des mietvertragsgemäßen Gebrauchs liegt in jedem Fall die Haltung von sog. Kleintieren. Dazu gehören – und dies kann man als grobe Orientierung nehmen – die Haustiere, die in einen Käfig, Aquarium, Terrarium etc. leben, z. B. Hamster, Meerschweinchen, Zierfische, Schildkröten, Kleinvögel, Zwergkaninchen, Schlangen, kleine Echsen, Chinchillas etc.

Gehen von Kleintieren Gefährdungen oder erheblichen Belästigungen aus, kann der Vermieter jedoch die Haltung untersagen. Auch die Haltung von gefährlichen oder giftigen Kleintieren (z. B. Würge- oder Giftschlangen) überschreitet den mietvertragsgemäßen Gebrauch. Zudem muss der Vermieter Verstöße gegen Tierschutzgesetze nicht hinnehmen, z. B. Haltung von Wildtieren oder zu viele Tiere auf kleinem Raum. Die Mietwohnung ist weder ein Zoo noch eine Tierhandlung noch eine Tierauffangstation. Auch Aspekte der Hygiene bei der Tierhaltung spielen eine wichtige Rolle.

b, Hunde

Ob auch die Haltung von (einem) Hund und (einer) Katze noch vom mietvertragsgemäßen Gebrauch gedeckt ist, kann so einfach nicht beantwortet werden. Im Regelfall kann dies nur im Einzelfall unter Abwägung der beidseitigen Interessen der Mietvertragsparteien beurteilt werden. Abwägungskriterien sind dabei z. B. Art, Größe und Anzahl der Tiere; Art, Größe und Lage der Wohnung, aber auch berechnete Interessen von Nachbarn sowie besondere Bedürfnisse des Mieters.

Die Rechtsprechung ist diesbezüglich nicht einheitlich. In wenigen Ausnahmefällen haben die Gerichte entschieden, dass die Haltung eines sehr kleinen Hundes oder einer Wohnungskatze noch vom mietvertragsgemäßen Gebrauch gedeckt ist. Um hier kein Risiko einzugehen ist es ratsam, auch vor Anschaffung



eines solchen Tieres die Erlaubnis des Vermieters einzuholen.

Die Haltung eines Kampfhundes kann der Vermieter grundsätzlich verbieten.



c, Katzen

Für die Haltung von Katzen gilt Vorstehendes ebenso. Katzen sind zwar keine Kleintiere, jedoch kann ihre Haltung auch zum mietvertragsgemäßen Gebrauch gehören, den der Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB einzuräumen hat. Das gilt zumindest für die Haltung von sog. Wohnungskatzen. Nur wenn ausnahmsweise ganz besondere Interessen des Vermieters einer Katzenhaltung entgegenstehen, kann dieser die Haltung untersagen.

2. Regelungen im Mietvertrag

a, Individualmietvertrag

Die meisten Wohnraummietverträge sind sog. Formularmietverträge, bei denen der Vermieter ein für eine Vielzahl von Fällen vorformuliertes Formular vorgibt, welches der Mieter unterzeichnen soll. Es kann jedoch auch so sein, dass einzelne Klauseln (z.B. zur Tierhaltung) zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt worden sind. Derartige individualvertragliche Klauseln haben Bestand. Der Mieter ist an deren Einhaltung gebunden, kann später nicht einwenden, er würde durch das Verbot in seinem Grundrecht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit verletzt.

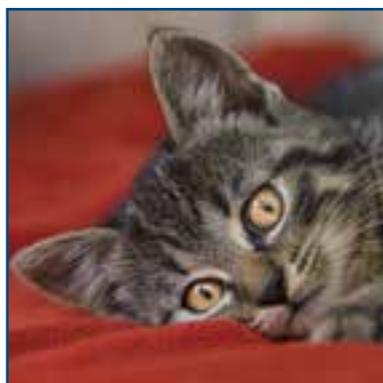
b, Formularmietvertrag

aa, generelle Erlaubnis

Enthält der Formularmietvertrag eine Regelung, dass Tierhaltung uneingeschränkt erlaubt ist, kommt es – wie zuvor bereits geschildert – auf die Frage an, ob sich die Tierhaltung in der Mietwohnung in den Grenzen des mietvertragsgemäßen Gebrauchs bewegt. Wir verweisen an dieser Stelle auf obige Ausführungen unter 1. (Keine Regelung im Mietvertrag).

bb, generelles Verbot

Eine formularmietvertragliche Klausel, die die Haltung von Tieren in der Mietwohnung generell verbietet, ist gemäß § 307 Abs. 1 BGB aufgrund einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam. Die Haltung von sog. Kleintieren muss immer gestattet sein. Da von Kleintieren in der Regel keine Belästigungen oder Störungen gegenüber Dritten ausgehen, gibt es in diesem Fall keine wesentlichen Interessen auf Seiten des Vermieters, die einer solchen Kleintierhaltung entgegenstehen könnten und die Einschränkung des mietvertragsgemäßen Gebrauchs bzw. der Persönlichkeitsrechte des Mieters rechtfertigen könnten.



Das gilt sowohl für das Verbot der Tierhaltung insgesamt, aber auch für das Verbot einzelner Tierarten, z.B. Hunde und Katzen.



Ist eine solche Klausel im Mietvertrag unwirksam, wird der Mietvertrag so behandelt als wäre er generell ohne entsprechende Regelung. Insofern kommt es auch hier wieder darauf an, ob die beabsichtigte Tierhaltung sich im Rahmen des mietvertragsgemäßen Gebrauchs bewegt. Auch hier ist auf Obiges unter Punkt 1. (Keine Regelung im Mietvertrag) zu verweisen.

cc, Klausel mit Erlaubnisvorbehalt

Auch eine formularvertragliche Klausel, die jede Art der Tierhaltung unter Erlaubnisvorbehalt des Vermieters stellt, ist unwirksam. Unter Berücksichtigung der zuvor bereits dargestellten Persönlichkeitsrechte des Mieters bei der Ausübung des mietvertragsgemäßen Gebrauchs gilt, dass eine Tierhaltungsklausel in einem Formularmietvertrag immer berücksichtigen muss, dass die Haltung von Kleintieren vertragsgemäß ist. Das heißt, dass eine Mietvertragsklausel zur Tierhaltung in einem Formularvertrag nur dann wirksam ist, wenn zumindest die Kleintierhaltung von dem Erlaubnisvorbehalt ausgenommen ist.

Ist eine Klausel unwirksam, kommt es darauf an, ob die beabsichtigte Tierhaltung sich im Rahmen des mietvertragsgemäßen Gebrauchs bewegt. Es ist erneut auf vorstehende Ausführungen unter Punkt 1. (Keine Regelung im Mietvertrag) zu verweisen.





Gibt es eine wirksame mietvertragliche Abrede dahingehend, dass mit Ausnahme von Kleintieren die Tierhaltung in der Mietwohnung der Erlaubnis des Vermieters bedarf, muss diese zwingend vor Anschaffung des Tieres eingeholt werden. Hierbei sollte ausreichend Zeit eingeplant werden.

3. Abwägungskriterien

Die Entscheidung, ob die Erlaubnis erteilt oder abgelehnt wird, ist keineswegs in das freie Ermessen des Vermieters gestellt. Vielmehr muss der Vermieter im Rahmen seiner Entscheidung die Interessen beider Mietvertragsparteien unter Heranziehung sachgerechter Kriterien abwägen. Er darf weder willkürlich noch schematisch entscheiden. Seine persönliche Einstellung zur Tierhaltung spielt keine Rolle.



Sachgerechte Abwägungskriterien können dabei Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnigte Interessen der Mitbewohner (z.B. gesundheitsgefährdende Allergie) und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie besondere Bedürfnisse des Mieters sein.

Nur wenn die Interessen des Vermieters stark überwiegend sind,

kann dieser die Erlaubnis versagen.

Muss der Vermieter die Erlaubnis erteilen, kann er diese auf ein konkretes Tier beziehen. Die Anschaffung eines weiteren/neuen Tieres bedarf dann wieder der Erlaubnis.

Für Therapie-, Assistenz- oder Blindenhunde gelten besondere Abwägungskriterien zu Gunsten des Mieters. Im Regelfall ist die Erlaubnis vom Vermieter zu erteilen.

4. Widerruf der Erlaubnis

Denkbar ist es auch, dass eine zunächst erteilte Erlaubnis der Haltung eines bestimmten Tieres bei Vorliegen eines triftigen Grundes vom Vermieter widerrufen werden kann. Dies ist immer dann möglich, wenn es durch die Tierhaltung zu erheblichen Beeinträchtigungen zum Nachteil des Vermieters oder anderer Nachbarn kommt.

Die Klausel in einem Formularmietvertrag, die dem Vermieter das Recht einräumt, die Erlaubnis jederzeit mit oder ohne Angabe von Gründen zu widerrufen, ist unwirksam. Vielmehr kommt es auch hierbei auf die konkreten Umstände des Einzelfalles an.

Triftige Gründe für den Widerruf der Erlaubnis können sein: dauerhaftes Bellen eines Hundes, wiederhol-

te Verunreinigungen im Treppenhaus oder auf dem Grundstück, Eindringen in fremde Wohnungen, dauerhaftes schrilles Pfeifen eines Papageis, im Treppenhaus wahrnehmbarer beißender Geruch einer Katzentoilette, Missachtung der Leinenpflicht etc.

Der Vermieter kann die Erlaubnis in der Regel jedoch nicht sofort widerrufen. Zunächst muss er versuchen, mit dem Mieter einen Kompromiss zu finden, z.B. Begrenzung des Aufenthalts im Freien oder Absprachen bezüglich der Änderung der Lebensverhältnisse. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann die Erlaubnis widerrufen werden. Die unschöne Konsequenz wäre dann, dass der Vermieter damit auch die Abschaffung des Tieres verlangen kann.

Welche Rechtsfolgen es haben kann, wenn der Mieter in der Wohnung ein Tier hält, obwohl eine Erlaubnis des Vermieters hierzu nicht vorliegt, erläutern wir in Teil 2 dieses Artikels in unserer nächsten Ausgabe „Mieterschutz 4/2021“.



Jahresbericht 2020 zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“

Ende Juni hat der Senat von Berlin den Jahresbericht 2020 zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zur Kenntnis genommen.

Die im April 2017 zwischen dem Senat, den sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen und der WVB (Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts) geschlossene Kooperationsvereinbarung soll Ausdruck einer Neuausrichtung in der Berliner Wohnungspolitik bei der Steuerung der sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen sein. Die aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, wie gestiegener Baukosten und der anhaltend schwierigen Situation bei der Wohnraumversorgung, im April 2021 abgeschlossene Ergänzungsvereinbarung war für das Berichtsjahr 2020 noch nicht gültig.

Mit der Kooperationsvereinbarung sollen anspruchsvolle und vielfältige Vorgaben hinsichtlich einer sozial orientierten Bestandsbewirtschaftung und der Ausweitung des Wohnungsbestandes vereinbart werden. Ziel des Senats ist es, den Anteil landeseigener Wohnungen am Berliner Mietwohnungsmarkt deutlich zu erhöhen und damit auch eine mietpreisdämpfende Wirkung zu erzielen.

Die wichtigsten Ergebnisse des Berichts im Überblick:

- Die Vorgaben der Kooperationsvereinbarung mit dem Ziel einer sozial orientierten Bewirtschaftung und der Ausweitung des Wohnungsbestandes wurden auch im Jahr 2020 in rund

333.000 landeseigenen Wohnungen (kooperationsrelevanter Bestand) erfolgreich umgesetzt.

- Die Bestandsmiete der sechs Unternehmen in laufenden Verträgen betrug zum Jahresende 2020 durchschnittlich 6,29 Euro/m² und liegt damit um 0,39 Euro unterhalb der vergleichbaren Mietspiegelmietspiegelmiete von 6,68 Euro/m².

- Die durchschnittliche Neuvertragsmiete lag bei 7,00 Euro/m² und ist damit gegenüber 2019 um 5,8% gesunken. Damit liegt die durchschnittliche Neuvermietungsmiete der LWU knapp 30% unterhalb der laut IBB Wohnungsmarktbericht auf dem Markt üblichen Angebotsmieten von 10,14 Euro/m².

- Die Vorgabe, 60% der jährlich freiwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte zu vergeben, wurde im Jahr 2020 mit 62,2% der Wohnungen (entspricht 8.940 Wohnungen) erneut übererfüllt.

- Das im Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln) vorgegebene Ziel, wonach 11% aller Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose, Geflüchtete oder betreute Wohnformen erfolgen sollen, wurde mit einer Quote von 15,8% übertroffen. Die für alle besonderen Bedarfsgruppen, ergänzt um Transferleistungsberechtigte und Studierende, in der Kooperationsvereinbarung vorgesehene Vermietungsquote von 15% wurde mit 35,2% deutlich überschritten.

- Die Anzahl der fertiggestellten Neubauwohnungen der Landeseigenen stieg von 4.026 im Jahr 2019 auf 5.669 Wohnungen im Jahr 2020. Dies entspricht einer Steigerung der Fertigstellungszahlen gegenüber dem Vorjahr um fast 41%.

- Der Anteil der geförderten Wohnungen am Neubau stieg leicht auf 43,1% gegenüber einem Vorjahreswert von 41,7%.

- Die Anzahl der Baubeginne stieg von 4.326 im Jahr 2019 auf 6.076 Wohnungen im Jahr 2020.

- Die Anzahl der angekauften Bestandswohnungen betrug 4.787 Wohnungen, wobei es sich beim Großteil um geförderte oder sonstige gebundene Wohnungen handelte.



VG Berlin: Airbnb muss Vermieterdaten übermitteln

Land Berlin erringt wichtigen Sieg

Das Land Berlin hat am 23. Juni 2021 vor dem Verwaltungsgericht Berlin einen wichtigen Sieg im Prozess um die Herausgabe von Daten durch das Ferienwohnungsportal Airbnb errungen. Das Musterverfahren des Wohnungsamtes Tempelhof-Schöneberg wurde in enger Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführt, die auch die Prozessvertretung übernahm.

Behörden dürfen die Betreiber von Internet-Plattformen zur Buchung und Vermietung privater Unterkünfte im Fall eines Anfangsverdachts für eine Zweckentfremdung verpflichten, die Daten der Unterkünfte-Anbieter zu übermitteln. Das hat das Verwaltungsgericht in einem Klageverfahren entschieden.

veröffentlichten Listen aufgezählt waren, und die genaue Lage der von ihnen angebotenen Ferienwohnungen zu übermitteln. Dies begründete das Bezirksamt mit einem Verdacht für einen Verstoß gegen zweckentfremdungsrechtliche Vorschriften, den es unter anderem darauf stützte, dass die Inserate keine oder falsche Registriernummern enthielten oder die Geschäftsdaten gewerblicher Vermieter nicht erkennen ließen. Der Gesetzgeber hatte eine Pflicht zur Anzeige einer Registriernummer gerade wegen des zunehmenden anonymen Angebots von Ferienwohnungen auf Internet-Plattformen eingeführt. Sie gilt in der Regel für Vermieter, die ihre Wohnung kurzzeitig als Ferienwohnung zur Verfügung stellen. Gegen die Auskunftspflichtung setzt sich die Klägerin nach erfolglosem Widerspruch mit ihrer zum Verwaltungsgericht erhobenen Klage zur Wehr. Sie meint, die Norm, auf die das Bezirksamt sein Auskunftsverlangen stütze, sei bereits verfassungswidrig. Zudem sei auch der Bescheid selbst rechtswidrig. Er betreffe als Sammelabfrage schon keinen Einzelfall, auch liege keine konkrete Gefahr einer Zweckentfremdung vor. Überdies missachte er unionsrechtliche Vorgaben und verlange von der Klägerin, dass sie gegen irisches Datenschutzrecht verstoße, dem allein sie verpflichtet sei.

Die 6. Kammer hat die Klage, soweit noch über sie zu entscheiden war, überwiegend abgewiesen. Die vom Bezirksamt herangezogene Rechtsgrundlage des § 5 Abs. 2 Satz 2 und 3 ZwVbG in der damals geltenden Fassung unterliege im Ergebnis keinen verfassungsrechtlichen Bedenken.

Sie greife zwar in das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung ein, sei jedoch insbesondere verhältnismäßig, hinreichend bestimmt und normenklar. Auch mit Unionsrecht sei die Bestimmung vereinbar. Das Auskunftsverlangen des Bezirksamts betreffe in einem Bescheid gebündelte Einzelfälle, da es sich auf jeweils genau bezeichnete Unterkünfte und Vermieter beziehe. Wegen der Anonymität der Angebote auf der von der Klägerin betriebenen Internet-Plattform seien an den hinreichenden Anlass für ein Auskunftsersuchen nur geringe Anforderungen zu stellen. Ein solcher könne angenommen werden, wenn Anbieter ganzer Unterkünfte in ihren Inseraten keine oder eine ersichtlich falsche Registriernummer anzeigten oder sich eine gewerbliche Vermietung nicht bereits aus dem jeweiligen Angebot selbst, insbesondere durch die Angabe von Geschäftsdaten ergebe. Auch irisches Datenschutzrecht könne die Klägerin der Anordnung insoweit nicht entgegenhalten. Das sog. Herkunftslandprinzip, auf das sie sich in der Sache berufe, finde hier keine Anwendung.

Die Kammer hat wegen grundsätzlicher Bedeutung die Berufung zum Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zugelassen.

VG Berlin, Urteil vom 23.06.2021 – VG 6 K 90/20

siehe auch PM des VG Berlin vom 24.06.2021, PM 41/2021



Die Klägerin ist ein irisches Unternehmen mit Sitz in Dublin. Sie betreibt eine Internetplattform, auf der die Vermietung von Ferienwohnungen auch in Berlin angeboten wird. Mit Bescheid aus dem Dezember 2019 verpflichtete das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Klägerin, unter anderem Namen und Anschriften zahlreicher Anbieter, deren Inserate in online

Gewerberaummietrecht: Geschäftsschließungen in Corona-Zeiten

Solidarische Entscheidung des Kammergerichtes

Nach Auffassung des Kammergerichtes Berlin (KG Berlin) stellt der aufgrund der Pandemie staatlich angeordnete Shut-Down einen derart tiefgreifenden, unvorhersehbaren, außerhalb der Verantwortungssphäre beider Mietvertragsparteien liegenden und potentiell existenzgefährdenden Eingriff in die im Vertrag vorausgesetzte Nutzungsmöglichkeit der Mietsache dar, dass die Nachteile solidarisch von beiden Mietvertragsparteien zu tragen sind und die Miete bei vollständiger Betriebsuntersagung zur Hälfte zu reduzieren ist.

Leitsatz des Kammergerichtes:

Bei einer staatlich angeordneten Geschäftsschließung wegen der Corona-Pandemie kann die Miete gemäß § 313 BGB auf die Hälfte herabzusetzen sein, ohne dass eine Existenzbedrohung des Mieters im Einzelfall festgestellt werden muss.

Aus den Entscheidungsgründen:

Vorliegend findet § 313 BGB Anwendung. Der Tatbestand der Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB setzt ein tatsächliches Element, ein hypothetisches und ein normatives Element voraus:

Tatsächliches Element: Zur Geschäftsgrundlage der Parteien als Vermieter und Mieterin von Geschäftsräumen zur Nutzung als Spielhalle gehörte die Vorstellung, dass es nicht zu einer Pandemie mit weitgehender Stilllegung des öffentlichen Lebens infolge pandemiebedingter Nutzungsuntersagungen und -beeinträchtigungen kommen würde, so dass das Auftreten der

Pandemie mit den entsprechenden weitreichenden staatlichen Eingriffen in das wirtschaftliche und soziale Leben eine schwerwiegende Änderung der für die Vertragslaufzeit vorgestellten Umstände bedeutet und damit das tatsächliche Element der Störung der Geschäftsgrundlage verwirklicht. Die Mieterin konnte die Räume, die sie vor Beginn der Covid-Pandemie gemietet hatte, durch hierzu ergangene staatliche Vorschriften oder Anordnungen über die Schließung überhaupt nicht in der vertraglich vorgesehenen Weise für ihr Gewerbe nutzen.

Das hypothetische Element ist ebenfalls erfüllt. Es liegt nahe, dass die Vertragsparteien, wenn sie die Veränderung vorhergesehen hätten, den Mietvertrag mit anderem Inhalt geschlossen hätten... Es ist zu vermuten, dass eine Mietabsenkung für den Zeitraum einer zweimonatigen Zwangsschließung der Spielhalle vereinbart worden wäre, wenn die Parteien die Beschränkungen im Zuge der Covid-Pandemie vorhergesehen hätten.

Kernfrage im Rahmen von § 313 Abs. 1 BGB ist das normative Element, nämlich ob einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

Grundsätzlich liegt das normale Verwendungsrisiko beim Mieter. Für die Regelungen über die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) ist insoweit kein Raum, als es um Erwartungen geht, die nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Ri-



sikobereich einer der Parteien fallen sollen. Jedoch geht es hierbei nicht um ein „normales“ Risiko der Gebrauchstauglichkeit/Verwendung des Mietobjekts, sondern um weitgehende staatliche Eingriffe in das soziale und wirtschaftliche Leben aufgrund einer Pandemie, die als Systemkrise eine Störung der großen Geschäftsgrundlage ist.

Die Nichtzahlung der Miete beruht auf der Tatsache, dass die Schließung des Spielbetriebs gemäß SARS-CoV-2-EindämmungsmaßnahmeVO vom 22./24.03.2020 behördlich angeordnet wurde, was zu einem kompletten Umsatzausfall führte. Das liegt auf der Hand. Die Nichtzahlung der Miete ist damit unmittelbare Folge der Pandemie.

Bei einem derart tiefgreifenden, unvorhersehbaren, außerhalb der Verantwortungssphäre beider Mietvertragsparteien liegenden und potentiell existenzgefährdenden Eingriff in die im Vertrag vorausgesetzte Nutzungsmöglichkeit der Mietsache, sind die Nachteile solidarisch von beiden Mietvertragsparteien zu tragen.

KG Berlin, Urteil vom 01.04.2021 – 8 U 1099/20, zitiert nach juris

Aktuelles aus Berlin

Erster HOWOGE-Schulbau – Fernwärme bleibt bei Vattenfall – Bauordnung geändert – Aktiver Ankauf – Antrag gegen Milieuschutz abgelehnt – Vorkaufsrecht in der Solmsstraße ausgeübt

Erster HOWOGE-Schulbau

Der Bau der ersten beiden Schulen unter Regie der HOWOGE kann beginnen: Am 9. Juli hat der Bezirk Lichtenberg die Baugenehmigung für eine Integrierte Sekundarschule (ISS) und ein Gymnasium, eine Doppelsporthalle sowie rund 9.000 Quadratmeter Sportfreiflächen für mehr als 1.500 Schülerinnen und Schüler erteilt. Mit dem Bau an der Allee der Kosmonauten entsteht gleichzeitig die erste weiterführende Compartmentschule Berlins. Das fünfgeschossige Schulgebäude umfasst u. a. Mensen, Bibliotheken, Allzweckräume sowie einen Musikbereich. Herzstück des Campus ist die rund 900 Quadratmeter große Piazza, die sich im Erdgeschoss befindet und als Veranstaltungszentrum, Theaterbühne oder Mehrzweckraum genutzt werden soll. Direkt darüber liegt die ebenfalls gemeinsam genutzte Doppelsporthalle mit sechs Hallenteilen. Von der Entscheidung über die Architektur bis hin zur Baugenehmigung hat das Projekt seit Februar 2019 zahlreiche Planungs- und Genehmigungsstufen sowie grundstücksvorbereitende Baumaßnahmen durchlaufen. Alles begann mit dem Wettbewerbsergebnis im Februar 2019. Durch die jetzt erteilte Baugenehmigung liegen alle Voraussetzungen für die geplante Grundsteinlegung im August 2021 vor. Der Bau wird rund drei Jahre dauern. Die Fertigstellung des Schulcampus wird zum Schuljahr 2024/25 erfolgen.

Fernwärmenetz im Land Berlin bleibt bei Vattenfall

Der 11. Senat des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg hat mit Beschluss vom 05.07.2021 – OVG 11 N 103.17 – den Antrag des Landes Berlin auf Zulassung der Berufung gegen ein Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin vom 30. Juni 2017 abgelehnt. Das Urteil, wonach das Land Berlin keinen Anspruch auf die Herausgabe des von der Vattenfall Wärme Berlin AG (vormals Vattenfall Europe Wärme AG) im Land betriebenen Fernwärmenetzes hat, ist damit rechtskräftig.

Das Verwaltungsgericht hatte festgestellt, dass sich der geltend gemachte Anspruch auf Übereignung des Netzes nicht aus dem von den Beteiligten geschlossenen Konzessionsvertrag ergebe. Das Herausgabeverlangen könne auch nicht auf eine entsprechende Anwendung zivilrechtlicher Vorschriften gestützt werden. Schließlich folge ein solcher Eigentumsübertragungsanspruch auch nicht aus dem Berliner Straßengesetz. Die hiergegen vom Land Berlin erhobenen Einwände haben nach Auffassung des 11. Senats eine Zulassung der Berufung nicht gerechtfertigt.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

Sechstes Änderungsgesetz der BauO für Berlin

Der Senat von Berlin hat auf Vorlage von Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, beschlossen, den Entwurf des Sechsten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vorzulegen.

Der weiterhin hohe Bedarf an Wohnraum, die Förderung der Barrierefreiheit, der nachhaltige Umgang mit Baustoffen und der Klimaschutz sind wichtige Zukunftsthemen. Der Umgang mit diesen Herausforderungen soll künftig noch stärker in der Bauordnung für Berlin verankert werden. Das Bauordnungsrecht wird so seinen Teil zur Verbesserung des Stadtklimas und zum Erreichen der Berliner Klimaschutzziele beitragen.

Die Änderungen der Bauordnung für Berlin betreffen u. a. die Forderung nach einer stärkeren Begrünung von Grundstücken und Gebäuden. Der Entwurf sieht vor, dass 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 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.

Aktive Ankaufspolitik

Das Land Berlin macht nach eigenen Angaben Fortschritte bei der aktiven Ankaufspolitik. Diese dient dem Aufbau einer strategischen Grundstücksreserve. Ein Jour fixe wurde bereits eingeführt, stadtentwicklungsplanerische und wirtschaftliche Bewertungskriterien festgelegt und ein Prüfprozess etabliert.

Die erforderlichen Voraussetzungen für Ankäufe auf Vorrat hatte der Senat im vergangenen Jahr geschaffen. Im aktuellen Jahresbericht wird vor allem auf die Maßnahmen eingegangen, die bereits angelaufen sind:

- Einführung eines zweimonatig stattfindenden Jour fixe Bodenbevorratung, mit dem Ziel eines umfangreichen Informationsaustausches über die Gesamtstrategie und die einzelnen Projekte. Beteiligt sind die Senatsverwaltung für Finanzen, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM).
- Marktsondierung und Festlegung der stadtentwicklungsplanerischen und wirtschaftlichen Bewertungskriterien zum Zweck der zügigen Klärung, ob ein Grundstück für den Ankauf für die strategische Grundstücksreserve geeignet ist. Mit Blick auf die Marktsondierung sollen Entscheidungsprozesse beschleunigt werden.
- Ankaufprüfung von Grundstücken für die strategische Grundstücksreserve. Der Ankauf von Flächen mit bereits definierten Nutzungsvorstellungen hat zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs Vorrang. Allerdings: Einen Ankauf gab es in diesem Zusammenhang bisher nicht. Infrage



kommende Grundstücke stellten sich im Rahmen der Prüfung als ungeeignet heraus.

Verwaltungsgericht lehnt Antrag gegen Milieuschutz ab

Nach dem Aufstellungsbeschluss für ein Milieuschutzgebiet untersagte das Bezirksamt die Umwandlung in Eigentumswohnungen in der Schillerstraße 84. Dagegen stellte der Eigentümer einen Antrag im vorläufigen Rechtsschutzverfahren. Das Verwaltungsgericht hat nun dem Bezirksamt zu 100 Prozent Recht gegeben. Erstaunlich ist dabei, dass das Verwaltungsgericht dabei auch auf das von Klägerseite zur Argumentation herangezogene empirica-Gutachten eingegangen ist, dass auch in den BVV-Debatten zur Festsetzung der Milieuschutzgebiete als Gegenargument vorgebracht wurde.

Nachdem sich das Verwaltungsgericht im Detail mit einigen Argumenten auseinandergesetzt hat, schreibt es zusammenfassend: Auch sonst stellt der empirica-Endbericht, den Erlass einer Erhaltungsverordnung nicht in einem Maße in Frage, das dazu führen würde, dass eine solche sich bereits auf der Stufe der vorläufigen Untersagung als rechtswidrig darstellen würde.

Vorkaufsrecht in der Solmsstraße ausgeübt

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat sein Vorkaufsrecht für das Grundstück Solmsstraße 18 zu Gunsten der Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG ausgeübt. Das Grundstück umfasst 20 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit und liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Bergmannstraße-Nord“.

Die Käufergesellschaft war nicht dazu bereit, die Musterabwendung des Bezirksamts zu unterzeichnen. Die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Gewobag stand für den Erwerb des Grundstücks aus wirtschaftlichen Gründen nicht zur Verfügung.

Die Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG hat für den Erwerb keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen. In einer Verpflichtungserklärung gegenüber dem Bezirksamt hat sich die Genossenschaft dazu verpflichtet, für 20 Jahre das Grundstück nicht in Eigentumseinheiten umzuwandeln, auf den Anbau von Balkonen und Aufzügen zu verzichten, sowie energetische Modernisierungsmaßnahmen nur durchzuführen, soweit hierzu eine Rechtspflicht besteht.

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

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 4: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 2, 18, 19: Tomicek/LBS

© Grafiken:

S. 14: Verbraucherzentrale

© Fotos:

Titelseite: Vnukko (Pixabay)

S. 2, 22, 23: Engeser, S. 10: Olaf Meister,
S. 13: A. Savin, S. 23: Daniela Kloth

fotolia/Adobe Stock:

S. 9: Wibke Woyke, S. 12: JiSign,
S. 15: Fabian Schmidt, S. 16/17: Blackosaka,
S. 22: robert

Druck: Druckhaus Sportflieger

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag
enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 23.07.2021

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Ausbildung und Studium – Geld/Recht/Versicherungen

1. Auflage 2019

Buch: 16,90 Euro, 160 Seiten

E-Book: 12,99 Euro, 6,13 MB

- erfolgreich in Betrieb und Berufsschule: Rechte am Arbeitsplatz, eigenes Gehalt, Steuererklärung
- erfolgreich an der Uni: Ausgaben und Vergünstigungen für Studenten; Bafög, Stipendien, Nebenjob; Studienkredite
- Was tun in der Warteschleife? Freiwilligendienste, Arbeiten und Reisen
- Nebenjobs und Praktika, auch im Ausland
- gut versichert: wichtiger Schutz während Ausbildung und Studium

Jetzt geht's los

Egal, wohin es nach der Schule geht: Eine spannende Zeit beginnt. Auch finanziell und rechtlich bringt die Ausbildungszeit einige Veränderungen mit sich. Die Suche nach einer Krankenkasse, die Steuererklärung oder der erste eigene Mietvertrag. Ein Ratgeber sowohl für die jungen Leute, die sich für eine duale oder eine schulische Ausbildung entscheiden, als auch für Studierende. Und auch wer nach der Schule noch nicht genau weiß, in welche Richtung es gehen wird, findet Tipps für die Warteschleife.



Berufsunfähigkeit gezielt absichern

1. Auflage 2016

Buch: 16,90 Euro, 192 Seiten

E-Book: 12,99 Euro, 3,95 MB

- wie Sie Ihre Versorgungslücke richtig einschätzen
- was ein guter Versicherungsschutz kosten darf
- worauf Sie beim Vergleich von Versicherungsbedingungen achten sollten
- wie Sie mit den Gesundheitsfragen im Versicherungsantrag umgehen
- auf welche Vertragsklauseln Sie sich nicht einlassen sollten
- wie Sie Ihre Rente durchsetzen
- welche Alternativen es zur Berufsunfähigkeitsversicherung gibt

Die Berufsunfähigkeitsversicherung – für jeden wichtig!

Erstaunlich viele Menschen sind nicht oder nicht ausreichend gegen den Verlust ihrer Arbeitskraft versichert. Mit vielen Vergleichstabellen zu den wichtigsten Anbietern.



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

Sie fragen, wir antworten ...

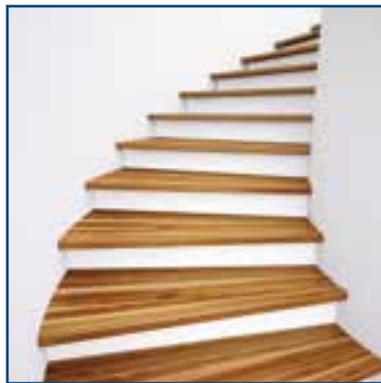
In dieser Rubrik beantworten wir kurz allgemeine Fragen, die Sie an uns gerichtet haben. Selbstverständlich kann dies keine Rechtsberatung ersetzen. Jedoch kann die Beantwortung der Fragen Anlass bieten, die Angelegenheit rechtlich tiefgreifender zu betrachten. Manchmal ist sie auch Indiz dafür, dass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



Wir wohnen mit zwei Kindern in der obersten Etage eines Mehrfamilienhauses. Es kommt zugegebenermaßen häufig vor, dass Kinderschuhe oder auch Spielsachen im Hausflur abgestellt sind. Da an unserer Tür niemand mehr vorbeigeht, stört dies aus unserer Sicht nicht. Bisher war das auch in Ordnung. Jetzt hat die Hausverwaltung gewechselt und verlangt von uns, das Abstellen von Sachen vor unserer Wohnungseingangstür zu unterlassen. Können wir etwas dagegen tun?

FAMILIE N., BERLIN

Im Grunde nicht. Treppenhäuser oder Hausflure gehören zu den Gemeinschaftsflächen und gerade nicht zur Mietsache. Mithin dürfen Sie, da Sie an diesen Flächen kein alleiniges Nutzungsrecht haben, das Treppenhaus nicht mit Ihren persönlichen Gegenständen „ausstatten“. Der Vermieter darf zwar nicht generell untersagen, dass Sie eine Schmutzmatte vor die Tür legen oder Dekoration an der Wohnungseingangstür anbringen. Auch dürfen Schuhe, Einkäufe oder andere kleine Gegenstände für einen kurzen Zeitraum mal vor der Tür stehen. Aber, dass Sie dauerhaft Spielgeräte oder Kinderschuhe im Hausflur lagern, muss der Vermieter nicht hinnehmen. Ebenso wenig dauerhaft abgestellte Getränkekästen, Mülltüten, Wäschetrockner, Haushaltschränke etc. Eine großzügigere Handhabung ist nur bei Kinderwagen, Rollatoren, Gehhilfen o.Ä. geboten.



In Ihrem Fall kann, wenn eine bestimmte Einrichtung über Jahre geduldet wurde und keine Zugangshinderungen oder Sicherheitsbedenken gegeben sind, ein Ausnahmefall gegeben sein. Das lässt sich für uns derzeit nicht beurteilen. ■



Unser Vermieter hat schriftlich angekündigt, Kaltwasseruhren einbauen zu wollen. In dem Schreiben teilt er auch mit, dass er dafür eine Mieterhöhung geltend macht. Zudem will er die Geräte mieten und diese Miete im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen. Darf er das?

YASEMINE UND DENIZ K., BERLIN

Ja, das darf er. Bei dem Einbau von Kaltwasseruhren handelt es sich – sofern die Messgeräte erstmals installiert werden – um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des §555b Nr. 3 BGB. Dafür kann der

Vermieter gemäß § 559 Abs. 1 BGB eine Mieterhöhung geltend machen – 8 Prozent der auf Ihre Wohnung entfallenden Installationskosten. Die Gerätemiete für Kaltwasserzähler ist gemäß §2 Nr.2 BetrKV bei entsprechender mietvertraglicher Umlagevereinbarung (z.B. Bezugnahme auf BetrKV) auf Mieter umlegbar. ■



Meine Mutter ist so schwer erkrankt, dass nun nach einem Reha-Aufenthalt feststeht, dass sie nicht mehr allein in ihrer Wohnung leben kann. Sie muss leider in ein Pflegeheim umziehen. Aus finanziellen Gründen möchte ich das Mietverhältnis über die bisherige Wohnung so schnell wie möglich beenden. Gibt es in solchen Situationen ein Sonderkündigungsrecht? Oder muss ich mich an die normalen Kündigungsfristen halten?

MARINA S.-J., BERLIN

Bedauerlicherweise sind die Mieter in solchen Situationen an die mietvertraglich vereinbarten Kündigungsfristen gebunden. Ein Sonderkündigungsrecht oder die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung besteht ohne Hinzutreten weiterer Umstände nicht. Hier muss man also anhand des Mietvertrages prüfen, welche Kündigungsfrist vereinbart ist. Ist keine Kündigungsfrist benannt oder lediglich der Gesetzeswortlaut wiederholt beträgt die Kündigungsfrist drei Monate. Bitte beachten Sie, dass die Kündigungserklärung vom Mieter oder aber vom Bevollmächtigten unter Beifügen einer Originalvollmacht abgegeben werden muss.

Im Übrigen bleibt selbstverständlich immer die Möglichkeit, sich mit dem Vermieter über eine frühzeitige Vertragsbeendigung zu einigen. ■

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.



Indexmiete, Mieterhöhung

Leitsatz:

Zur Frage der wirksamen Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557b Abs. 1 BGB) und der Geltendmachung einer hierauf gestützten Mietänderung (§ 557b Abs. 3 BGB).

BGH, Urteil vom 26.05.2021 – VIII ZR 42/20

Aus dem Tatbestand:

Der Formularmietvertrag enthält als Anlage die „Vereinbarung einer Indexmiete gem. § 557b BGB“ mit (auszugsweise) folgendem Inhalt: „Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um mindestens 3%, kann jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung und unter Angabe der eingetretenen Indexänderung eine Anpassung der Miete um den entsprechenden Prozentsatz verlangen, sofern der Mietzins jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bestand. (...)“

Aus den Entscheidungsgründen:

Nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB daraus ergeben, dass eine Bestimmung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht klar und verständlich ist. Der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen ist nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verpflichtet, Rechte und Pflichten

seiner Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen sowie wirtschaftliche Nachteile und Belastungen so weit erkennen zu lassen, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann.

1. Hier ist die Klausel nicht wegen der fehlenden Angabe eines Basisjahrs des Verbraucherpreisindexes intransparent. ... Einer Angabe des Basisjahrs zur Berechnung der Mietänderung bedarf es jedenfalls bei einer Indexmietvereinbarung wie der vorliegenden, bei welcher die Mietentwicklung an die prozentuale Änderung des Verbraucherpreisindexes geknüpft ist, nicht. Zum einen verlangt der Wortlaut des § 557b Abs. 1 BGB eine solche Festlegung nicht. ... Überdies wäre bei der hier vereinbarten Prozentklausel die Festlegung eines Basisjahrs im Mietvertrag für die (spätere) Berechnung der Mietänderung, anders als bei einer sogenannten Punkteklausel, bei welcher maßgebend ist, ob die Indexentwicklung einen bestimmten Punktwert erreicht, unerheblich....

2. Die Klausel über die Vereinbarung einer Indexmiete ist auch nicht deshalb intransparent, weil in ihr der Anknüpfungspunkt der Wartefrist des § 557b Abs. 2 Satz 1 BGB nicht genannt ist. Hiernach muss die Miete während der Geltung einer Indexmiete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.... Der Angabe des Beginns dieser Wartefrist bedarf es ausweislich des Wortlauts von § 557b Abs. 1 BGB zur wirksamen Vereinbarung einer Indexmiete nicht.

3. Der Wirksamkeit der Indexmietklausel steht auch nicht entgegen,

dass in ihr nicht ausdrücklich angegeben ist, ob sich die Bruttomiete oder die Nettokaltmiete (prozentual zum Verbraucherpreisindex) ändert. ...Im Wege der Auslegung ist aus der maßgebenden Sicht des verständigen Mieters ...bei einer vereinbarten Nettokaltmiete mit abzurechnenden Betriebskostenvorauszahlungen lediglich die Nettokaltmiete von der Indexierung erfasst.

4. Die Klausel ist auch nicht deshalb intransparent, weil in ihr nicht angegeben ist, ob sich die Anpassung der (Nettokalt-)Miete nach dem Jahres- oder dem Monatsverbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts richtet. Nach der Auslegung ist der Monatsverbraucherpreisindex maßgebend. Dies folgt daraus, dass die Miete, die sich entsprechend dem Verbraucherpreisindex ändert, vorliegend monatlich zu entrichten ist (§ 3 Ziffer 5 des Mietvertrags, § 556b Abs. 1 BGB).



Mieterhöhung, Modernisierung

Leitsatz:

Werden tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) durchgeführt, kann der Vermieter mehrere Mieterhöhungen (§ 559b Abs. 1 BGB) bezüglich jeweils abgeschlossener Maßnahmen erklären.

BGH, Urteil vom 28.04.2021 – VIII ZR 5/20





Kündigung, Härtefall

Leitsatz:

Auch wenn ein Mieter seine Behauptung, ihm sei ein Umzug wegen einer bestehenden Erkrankung nicht zuzumuten, unter Vorlage bestätigender ärztlicher Atteste geltend macht, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich.

BGH, Urteil vom 28.04.2021 – VIII ZR 6/19



Mietspiegel, ortsübliche Vergleichsmiete

Leitsätze:

a) Die Gerichte sind grundsätzlich auch dann berechtigt, zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein von der beweisbelasteten Partei angebotenes Sachverständigengutachten einzuholen, wenn ein Mietspiegel vorliegt, der tabellarisch Mietspannen ausweist und zusätzlich eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung enthält. Das gilt bei solchen Mietspie-

geln nicht nur in den Fällen, in denen zwischen den Parteien Streit über die Voraussetzungen für das Eingreifen beziehungsweise die Reichweite einer dem Mietspiegel gegebenenfalls zukommenden Vermutungs- oder Indizwirkung herrscht, sondern unabhängig davon in der Regel auch dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete unstreitig innerhalb der für das einschlägige Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegt und deshalb lediglich die Einordnung der konkreten Einzelvergleichsmiete in diese Spanne einer Klärung bedarf.

b) Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht und nicht der – hier vom Berufungsgericht zugrunde gelegte – 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.

c) Dem sachverständig beratenen Tatrichter stehen, wenn sich nach der 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 Ermessen steht. Lassen sich Besonderheiten bei der Verteilung der Vergleichsmieten – etwa in Form einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum – nicht feststellen, kann es angemessen



sein, auf den arithmetischen Mittelwert abzustellen.

BGH, Urteil vom 28.04.2021 – VIII ZR 22/20



Modernisierung, Duldung

Leitsatz:

Einen Anlass zur Erhebung einer Klage auf Duldung von Baumaßnahmen (§ 555a Abs. 1, § 555d Abs. 1 BGB) gibt der Mieter in der Regel (noch) nicht, wenn er die mit der Ankündigung der geplanten Baumaßnahmen verknüpfte Aufforderung des Vermieters zur Abgabe einer Duldungserklärung unbeachtet lässt. Die Bejahung eines Klageanlasses im Sinne von § 93 ZPO kommt erst in Betracht, wenn der Vermieter den Mieter nach Ablauf einer angemessenen Frist im Anschluss an die Ankündigung (erneut) vergeblich zur Abgabe einer Duldungserklärung aufgefordert hat.

BGH, Beschluss vom 27.04.2021 – VIII ZB 44/20

Trödel als Kündigungsgrund

Mieter hatte allerhand Gerümpel in und vor einem Haus gelagert

Wenn ein Mieter eine größere Menge Gerümpel ansammelt, dann reicht das alleine noch nicht zwingend für eine fristlose Kündigung. Erst beim Vorliegen einer erheblichen Belästigung der Nachbarn oder bei einer konkreten Gefährdungslage ist das nach Auskunft

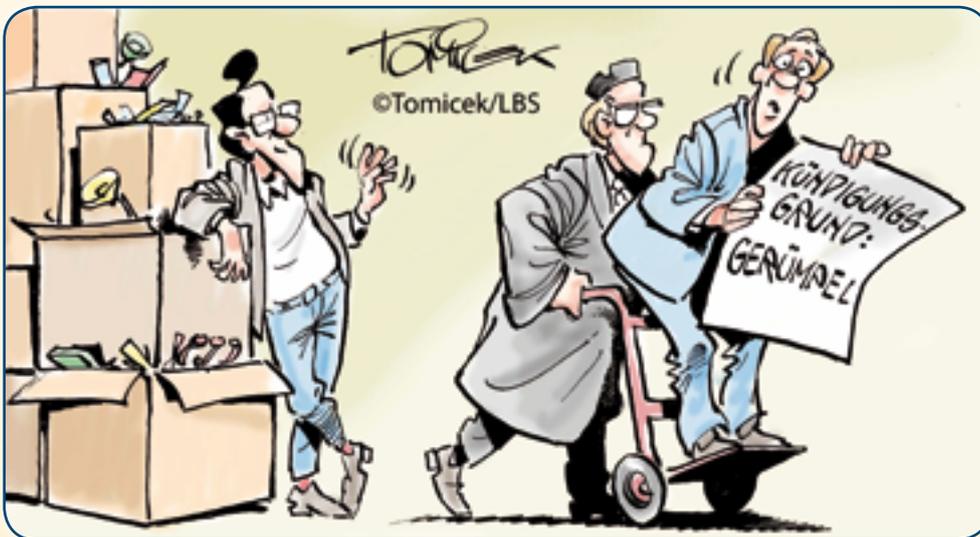
des Infodienstes Recht und Steuern der LBS möglich.

*Amtsgericht Gießen –
AktENZEICHEN 39 C 114/20*

Der Fall: Der Mieter eines Hauses hatte früher einen Handel mit Trödel

betrieben. Überreste davon bewahrte er in Kartons auf dem Dachboden und im Keller auf. Auch auf der Treppe und vor dem Eingangsbereich fanden sich diverse Gegenstände. Der Eigentümer sprach dem Mieter unter anderem deswegen die Kündigung aus. Der Zugang zum Haus sei durch die Ansammlung von Gerümpel erschwert. Insgesamt liege ein vertragswidriger Gebrauch des Objekts vor, schließlich sehe der Vertrag eine Nutzung zu Wohnzwecken vor.

Das Urteil: Das Amtsgericht sah keinen Anlass für eine Kündigung. Es liege kein rechtfertigender Grund dafür vor. Es stehe „den Beklagten frei, im Rahmen des Mietverhältnisses das angemietete Mietobjekt zu nutzen und hierbei auch Gegenstände und Kartons im Mietobjekt abzustellen“, hieß es in der schriftlichen Urteilsbegründung. Anders sei es nur, wenn eine substantielle Schädigung der Substanz der Immobilie vorliege oder eine Gefahrensituation entstehe.



Agent Provocateur

Vermieter darf unter Umständen detektivische Mittel einsetzen

Bei Hinweisen auf ein erhebliches vertragswidriges Verhalten kann es dem Vermieter einer Wohnung erlaubt sein, einen sogenannten Agent Provocateur (eine Art Spitzel) einzusetzen, um die Pflichtverletzung nachzuweisen. So entschied es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein Gericht in der Bundeshauptstadt.

*Landgericht Berlin –
AktENZEICHEN 63 S 309/19*

Der Fall: Eine Mieterin hatte ohne Rücksprache mit dem Eigentümer Teile ihrer Wohnung an Touristen untervermietet. Nach einer Abmahnung löschte die Betroffene zwar ein entsprechendes Profil im Internet, betrieb aber trotzdem weiterhin ihre Untervermietung. Daraufhin setzte der Eigentümer verdeckt eine Person an, die ein Zimmer buchte. Anschließend sprach er der Mieterin die Kündigung aus.

Das Urteil: Eine Zivilkammer billigte das Auftreten des Agent Provocateur und ebenso die anschließende Kündigung des Mietverhältnisses. Von dem in Frage stehenden Hausfriedensbruch könne keine Rede sein, denn diese Person habe sich mit Wissen und in Anwesenheit der Mieterin in der Wohnung aufgehalten.

Endlich wieder raus!

In Corona-Zeiten drängt es viele ins Freie – Das sorgt auch für Streit

Der monatelange Lockdown hat viele Menschen in diesem Jahr Frühjahr und Sommer besonders herbeisehen lassen. Glücklicherweise sind diejenigen, die als Mieter über einen Garten verfügen. Gelegentlich kommt es bei intensiver Nutzung von Grünflächen aber auch zum Streit.

Es ist bekannt, dass Mieter an den Kosten der Gartenpflege beteiligt werden können. Aber wie sieht es aus, wenn besagte Grünfläche nicht nur den Hausbewohnern zur Verfügung steht, sondern auch zur Nutzung durch die Öffentlichkeit zugelassen ist? Die Mieter hatten kaum mehr Vorteile von dem Außenbereich als Fremde, für sie galten dieselben Regeln. Das Landgericht Berlin (*Aktenzeichen 65 S 132/19*) ging deswegen davon aus, dass diese Nebenkosten nicht umzulegen seien.

Deftige Formulierungen gegenüber den Mitmietern und ein regelmäßi-



ges vertragswidriges Verhalten können den Eigentümer zu einer fristlosen Kündigung des Mieters berechtigen. Der Betroffene hatte unter anderem im Garten ein offenes Feuer entfacht, eine Sitzgruppe im Freien mit Gülle besprüht, seinen Nachbarn als „Kasper“ be-

zeichnet und sogar eine Körperverletzung begangen. Das reichte dem Amtsgericht Brandenburg (*Aktenzeichen 31 C 181/18*) als Begründung für eine fristlose Kündigung.

Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS

Der Mieter hatte zwischenzeitlich Eigentum erworben

Es kommt immer wieder vor, dass Vermieter ihre vertraglichen Pflichten verletzen – zum Beispiel dann, wenn sie wegen Eigenbedarfs kündigen und diesen dann doch nicht realisieren. In diesem Fall hat der frühere Mieter Anspruch auf Schadenersatz. Doch das gilt nicht immer, wie der Infodienst Recht und Steuern der LBS informiert.

Bundesgerichtshof –
Aktenzeichen VIII ZR 238/18

Der Fall: Ein Mieter hatte im Prinzip einen Schadenersatzanspruch ge-

gen seinen ehemaligen Vermieter, denn dieser hatte ihm wegen Eigenbedarfs gekündigt und die Immobilie dann doch nicht in der angekündigten Weise genutzt. Der Betroffene war nach seinem Auszug nicht erneut ein Mietverhältnis eingegangen, sondern hatte Wohneigentum erworben. Nun forderte er den Ersatz für die Maklerkosten, die ihm bei der Suche nach diesem Objekt entstanden waren. Er sei ja schließlich gezwungen gewesen, sich eine neue Unterkunft zu suchen und das sei in seinem Falle nun mal eine eigene Immobilie geworden. Der frühere Ver-

tragspartner weigerte sich jedoch, dafür aufzukommen. Kosten für einen Eigentumserwerb fielen nicht unter den Schutzzweck für Mieter.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof schloss sich der Rechtsauffassung des Beklagten an. Maklerkosten für den Eigentumserwerb zählten nicht zu den erstattungsfähigen Ausgaben. Sie seien nicht vom Schutzzweck aus der Vertragspflicht des Vermieters umfasst. Dafür sei ein innerer Zusammenhang mit dem verletzten Gebrauchserhaltungsinteresse des Mieters nötig.

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.



Streitwert, Staffelmiete

Tenor:

Der Streitwert wird auf 8.243,67 EUR festgesetzt. Hiervon entfallen 6.504,48 EUR auf den Klageantrag zu 1), § 42 Abs. 2 S. 1 GKG. Maßgeblich ist der Jahreswert der vereinbarten höchsten Staffel (hier: 542,04 EUR), da in dem hier gegebenen Fall, dass die Miete wegen einer Staffelmietvereinbarung in unterschiedlichen Zeiträumen verschieden hoch ist, der für die Bemessung des Räumungsstreitwertes maßgebliche Jahresbetrag aus dem höchsten Entgelt zu berechnen ist (vgl. BGH, Beschluss vom 30. Oktober 2007 – VIII ZR 163/07 –, juris).

AG Neukölln, Beschluss vom 08.05.2021 – 17 C 47/21, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Modernisierung

Leitsatz:

1. Der Mieter trägt die vollständige Darlegungs- und Beweislast für die materielle und somit inhaltliche Unrichtigkeit der Modernisierungserhöhung. Wird der Umfang der umgelegten Modernisie-

rungskosten substantiiert durch den Mieter bestritten und unter Beweis gestellt, obliegt dem Vermieter der vollumfängliche Gegenbeweis. Die streitigen Positionen können auch einer Schätzung unterzogen werden. Die Darlegungslast des Mieters bezieht sich auch auf die fehlerhaften Maße und die fehlende Durchführung.

2. Eine rückwirkende Anpassung der einseitig gestaltenden Mieterhöhungserklärung scheidet aus. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein abweichendes Flächenmaß „streitig“ gestellt und durch den Vermieter dargelegt und unter Beweis gestellt wird. Den erforderlichen Fehlputzstellenanteil muss der Mieter darlegen und unter Beweis stellen. Etwaige Ungenauigkeiten können einen Fall der Unerheblichkeit darstellen. Werden Ausführungsdefizite der Wärmedämmung nicht dargelegt, geht dies zu Lasten des Mieters.

3. Ein substantiiertes Bestreiten etwaiger Flächen- und Materialmaße ist Genüge getan, wenn ein plausibles Gegenmaß dargelegt wird. Der Mieter muss eine plausible Gegenüberstellung vor und nach der Ausführung gegenüberstellen.

4. Ein Vorbehalt ist hinreichend bestimmbar erklärt, wenn sich der Mieter vorbehält, von seinem Rückforderungsanspruch Gebrauch zu machen. Die Erstattung außergerichtlicher Kosten kommt in Betracht, soweit die Vermieterin ihre Rechtsposition für plausibel erachten durfte.

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 18.01.2021 – 20 C 117/16, zitiert nach juris



Schadenersatz, Einbauten

Leitsatz:

Sieht der Vermieter davon ab, gegen seinen Willen zurückgelassene Einbauten des scheidenden Wohnungsmieters (hier u. a.: Badewannenglasaufsatz, Einbauschränk, Laminatboden) auszubauen und vermietet die Wohnung mitsamt der Einbauten an einen Nachmieter, so steht ihm nach §§ 280, 249 BGB gegen den scheidenden Wohnungsmieter nicht ohne weiteres Anspruch auf Schadenersatz in Höhe der fiktiven Rückbaukosten zu. Ein Interesse des Vermieters, die Einbauten bis zum Ablauf ihrer Lebensdauer zu nutzen, gegenüber dem scheidenden Mieter aber die Kosten ihrer erst dann beabsichtigten Entfernung als Schaden zu liquidieren, wäre nicht schützenswert (Fortführung BGH, Urteil vom 5. März 2014 – VIII ZR 205/13, GE 2014, 659).

LG Berlin, Beschluss vom 21.6.2021 – 64 S 219/20, zitiert nach juris



Formularklausel,

Abtretung

Aus den Entscheidungsgründen:

Das Abtretungsverbot in den formulierten allgemeinen Vertragsbedingungen ist unwirksam, weil es den Wohnraummieter (Zedenten) entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt, § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB.

LG Berlin, Urteil vom 20.04.2021 – 65 S 214/20, zitiert nach juris

Gründe:

Grundsätzlich können die Parteien eines Schuldverhältnisses einen Abtretungsausschluss oder Abtretungsbeschränkungen vertraglich vereinbaren, § 399 Alt. 2 BGB.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist ein Abtretungsausschluss durch Allgemeine Geschäftsbedingung nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB jedoch unwirksam, wenn ein schützenswertes Interesse des Verwenders an dem Abtretungsverbot nicht besteht oder die berechtigten Belange des Vertragspartners an der freien Abtretbarkeit vertraglicher Ansprüche das entgegenstehende Interesse des Verwenders überwiegen.

Die Vermieterin hat kein schützenswertes Interesse daran, die Abtretung von Zahlungsansprüchen gegen sie auszuschließen; die berechtigten Belange des Mieters (Zedenten) an der Abtretbarkeit der (Geld-)Forderungen aus Bereicherungs- und Schadenersatzrecht überwiegen zudem das entgegenstehende Interesse der Beklagten als Verwenderin der Formularklausel.

Die Vermieterin begründet die Wirksamkeit der Klausel (unter anderem) mit einem ihrerseits bestehenden berechtigten Interesse an direk-

ten Verhandlungen mit dem Mieter über die zulässige Miethöhe damit, dass dauerhafte und für beide Seiten tragfähige Lösungen herbeigeführt werden müssten, weil es sich gerade bei Mietverhältnissen um auf Dauer angelegte Schuldverhältnisse mit besonderen Treue- und Rücksichtnahmepflichten handele, in welche neben der Miethöhe regelmäßig auch andere Sachverhalte eine Rolle spielen würden, wie bspw. Mängel, Untervermietung, störende Nachbarn oder bauliche Veränderungswünsche. Die Begründung überzeugt weder, noch trägt sie.

Dies nicht zuletzt deshalb, weil die Vermieterin eine Kapitalgesellschaft mit Sitz in London ist und gegenüber dem Mieter/Zedenten nie selbst aufgetreten ist, sondern sich durch unterschiedliche Kapitalgesellschaften vertreten lassen hat. Mithin ist das Abtretungsverbot ungeeignet, die Wirkung einer direkten Auseinandersetzung der Vertragsparteien herbeizuführen.

Zudem widerlegt der außergerichtliche Schriftverkehr der beauftragten Hausverwaltung mit dem Mieter, dass die Vermieterin das von ihr zur Begründung ihres Interesses angeführte Ziel verfolgt, im beiderseitigen Interesse alle Fragen einer (einheitlichen) Lösung zuzuführen. Er belegt zudem die bekannte strukturelle Unterlegenheit des Mieters in der Auseinandersetzung mit einem Unternehmer. Auf das höfliche Schreiben des Mieters/Zedenten reagierte die Hausverwaltung mit einem dreizeiligen Antwortschreiben, das auf die vom Mieter auf der Grundlage des geltenden Rechts formulierten Anliegen mit keinem Wort einging.

Es erschließt sich nicht, wie ein Schreiben, das sich ohne jede Begründung darauf beschränkt, den Mieter aufzufordern, die im Vertrag ausgewiesene Miete zu zahlen, geeignet sein soll, den von der Vermieterin formulierten Anspruch einer direkten Verständigung auszufüllen.

Ein schützenswertes Interesse der Vermieterin ergibt sich auch nicht

daraus, dass sie sich vor unnötigen außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten schützen möchte. Sie übersieht im Rahmen ihrer Argumentation die Kausalität. Die potentielle Belastung mit Rechtsverfolgungskosten wäre nicht darauf zurückzuführen, dass der Mieter die Klägerin (oder ein anderes Inkassounternehmen) zur Durchsetzung seiner Zahlungsansprüche auf der Grundlage des geltenden Rechts einschaltet, sondern käme – ausschließlich – dann in Betracht, wenn die Vermieterin gegen eben dieses Recht hartnäckig verstoßen würde.

Betriebskosten- abrechnung, Wirtschaft- lichkeitsgebot

Leitsatz:

Der Mieter hat einen Verstoß gegen das betriebskostenrechtliche Wirtschaftlichkeitsgebot bis zum Ablauf der Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB geltend zu machen. Andernfalls unterfällt er gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB dem Einwendungsausschluss, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Orientierungssatz:

Hinweis der Dokumentationsstelle des Bundesgerichtshofs: Das Gericht teilt mit, dass sich das Berufungsverfahren durch Zurückweisungsbeschluss erledigt hat.

*LG Berlin,
Beschluss vom 15.06.2021 –
67 S 61/21, zitiert nach juris*

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

Ausflugstipp: Badeseen in Brandenburg

Die Berliner Schwimmbäder sind wie immer im Sommer sehr gefragt. Pandemiebedingt verläuft der Einlass in die Schwimmbäder nur über die Bestellung eines Zeittickets, wodurch der Zulauf an Badegästen zahlenmäßig kontrollierbar bleibt.

Wer aber den ganzen Tag in einem Schwimmbad verweilen möchte, den zieht es zurzeit besser an die Brandenburgischen Seen, die neben einer guten Wasserqualität Strände und Badestellen aufweisen – teilweise sogar Strandbäder.

Viele der Brandenburger Seen sind wenig bekannt und garantieren daher Ruhe und Erholung und dennoch erfrischende Kühle.

Im Süden Berlins liegt der Große Zeschsee. Das Wasser ist kristallklar und die Sichttiefe beträgt etwa 2 Meter. Ein geschlossener Schilfgürtel umgibt den See zum großen Teil. Einige Stege erlauben den Zugang zum Wasser. Der See ist umgeben von Erlen und Eichen, die sich entlang des Ufers ausgebreitet haben.

Für Naturliebhaber bietet sich ein Wanderweg rund um den See an. Seltene Vögel wie der Schwarzspecht, die Schellente und der Eisvogel, können dort beobachtet werden.

Das Strandbad liegt am Großen Zeschsee und ist erreichbar mit

dem Fahrrad oder dem Auto. Versteckt am See befindet sich ein Parkplatz.

Die Badestelle ist ruhig gelegen und wirkt durch den sie umgebenden Baumbestand sehr natürlich. Ein langgestreckter feiner Sandstrand, an den Rändern mit Bäumen bestanden, bietet optimale Bedingungen – auch für Kinder. Der Strand fällt ganz flach in den See ab, sodass Kinder dort unter Aufsicht auch spielen können. Am Ende des Strandes gibt es einen Kinderspielplatz mit Kletterfelsen.

Man findet dort Natur pur vor, sei es als Spaziergänger, oder als Badegast.

Auch das Dorf Zesch hat einiges zu bieten. Die Försterei ist ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Zu erkennen an dem Siebenender, der die Fassade ziert. Das Ensemble besteht aus Hauptgebäude, Scheune, Keller und diversen Stallgebäuden.

Ganz in der Nähe liegt der Kleine Zeschsee, der Erholungssuchenden Ruhe und unverfälschte Natur bietet.

Ein weiterer Badeseesee ist der Stechlinsee, der auch die Perle des Nordens genannt wird. Der Stechlinsee liegt nördlich von Berlin im Stechlin-Ruppiner Seenland. Mit einer Fläche von 415 ha und

einer Tiefe bis 70 Meter ist der Stechlinsee einer der größten natürlichen Seen im Land Brandenburg. Für seine exzellente Wasserqualität ist dieser See bekannt.

Der Stechlinsee wurde bereits von Theodor Fontane als einer der schönsten Seen in der hügeligen Landschaft beschrieben. Die besten Aussichten auf den See hat man vom Rundweg aus. Dieser beginnt in Neuglobsow und führt über eine Länge von 14 km teils am Wasser entlang, aber auch durch die den See umgebenden Wälder. Es gibt einige natürliche Badestellen am See, die zum Verweilen einladen und eine Wanderung angenehm unterbrechen. Beliebt ist der Stechlinsee aber auch wegen der Badestelle in Neuglobsow. Diese ist ausgestattet mit einer großen Liegewiese, einem Bootsverleih mit Gastronomie und sanitären Einrichtungen. Den See kann man entweder zu Fuß, oder mit dem Fahrrad erreichen. Einige Parkplätze sind ebenfalls vorhanden.

An den Wochenenden ist die Badestelle aufgrund ihrer Beliebtheit gut besucht. Wer mehr die Natur genießen will, der sollte seinen Ausflug wochentags planen.

Den Stechlinsee erreicht man mit dem RE5 ab Berlin-Hauptbahnhof nach Fürstenberg und steigt dort um in den Bus 839





nach Neuglobsow.

Mit dem Pkw erreicht man den Stechlinsee über die B96, L222 und die L15 nach Neuglobsow.

Ein anderer ganz besonders be-



liebter Badesee ist der Liepnitzsee, der etwa 8 km nördlich der Berliner Stadtgrenze bei Wandlitz liegt. Er gilt als einer der saubersten Seen in Brandenburg. Die Sichttiefe beträgt bis zu 5m und der See weist einen großen Fischbestand auf. Zur Erhaltung der vielfältigen Fisch- und Pflanzenarten sind auf dem See keine Motorboote erlaubt. Das Strandbad Liepnitzsee erreicht man über Wandlitz unter der Adresse Am Liepnitzsee 3. Es verfügt über eine schöne weitläufige Anlage mit einer großen Liegewiese. Der Strand ist feinsandig mit einem Badesteg. Es gibt ein Volleyballfeld und einen Bootsverleih. Mit dem Boot kann man auf die im See gelegene Insel gelangen. Man kann aber auch die Fähre von Wandlitz aus nutzen, um die Insel zu erreichen. Das Strandbad ist traumhaft

schön gelegen. Der See hat mehrere Buchten, wo das Baden ebenfalls erlaubt ist. Im Strandbad gibt es eine Badeaufsicht sowie verschiedene Angebote für diverse Sportarten. Auch an das leibliche Wohl ist hier gedacht. Verschiedene Imbisse sind geöffnet.

Erreichbar ist das Strandbad über die A11 von Berlin aus. Alternativ kann man auch mit der S-Bahn von Berlin bis Bernau fahren und dann mit dem Bus zur Waldsiedlung. Einen Fußweg von ca. 30 Minuten muss man noch einplanen.

Für diejenigen, die in den Sommerferien zuhause bleiben, bietet es sich an, die Brandenburger Seen in diesem Jahr zu entdecken. G.R.



*Bilder (von links nach rechts):
Entenküken
Dorfplatz Zesch am See
Th. Fontane
Großer Zeschsee
Fähre am Liepnitzsee
Forsthaus Zesch
Wandlitz
Ansichtskarte Liepnitzsee
Stechlinsee*

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!