



BGH Entscheidung schafft Klarheit bei Untervermietung einer Einzimmerwohnung **Seite 9**

Protokoll der Mitgliederversammlung

S. 5

Neue Beitragsordnung

S. 8

Eigenbedarfskündigung – Was tun?

S. 15

Ausflugstipp: In die Niederlausitz

S. 22

Das Mieter:innen ABC

Teil 4: von L bis N

Seite 10



- 3** Editorial
- 5** Protokoll
der Mitgliederversammlung
vom 24.05.2023
- 8** Internes
Neue Beitragsordnung
Zahlungsverkehr
- 9** BGH-Entscheidung
Endlich Klarheit bei Untervermietung
einer Einzimmerwohnung
- 10** Mietrecht von A bis Z
Teil 4: von L bis N
- 12** Aktuelles aus Berlin
u.a.: „Deutsche Wohnen & Co.
enteignen“ – Stand der Dinge
Bericht der „Landeseigenen“
- 14** Impressum/Buchtipps
Ratgeber der Verbraucherzentrale:
Mietkosten im Griff,
Einfach nachhaltig Leben
- 15** Fragen und Antworten
Wie setzt man sich gegen eine
Eigenbedarfskündigung zur Wehr?
- 16** Neues von den Roten Roben
u.a.: Schadensersatz, Mietpreis-
bremse, Räumungsvollstreckung
- 18** Miete und Mietrecht
u.a.: Schimpfkanonaden, Mieter-
wechsel in WGs, Lärm in der
Nachbarschaft
- 20** Berliner Rechtsprechung
Urteile u.a. zu: Berechtigtes Interesse
an Untermiete, Rechtsmissbrauch bei
Eigenbedarf, Mietpreisbremse,
Kollusion
- 22** Ausflugstipp
Die Niederlausitz – Fürstlich Drehna
und Luckau



Liebe Mitglieder,

Ich hoffe, Sie sind gesund und munter von Ihrem Jahresurlaub an Nord- und Ostsee – bei spanischen Wetterverhältnissen – zurückgekommen. Hoffentlich haben Sie nicht – wie so viele – die Erfahrung machen müssen, dass man Baustellen auf den Autobahnen gerade rechtzeitig zur Ferienzeit einrichtet. Genau in der Zeit, in der alle entspannt in den Urlaub – ohne jeden Stau – fahren wollen und feststellen müssen, dass auch die Straßenbauarbeiter offensichtlich in Urlaub sind. Man sieht nämlich niemanden arbeiten, aber man kann ja noch ausweichen zum Beispiel auf die Deutsche Bundesbahn. Naja.

Auf jeden Fall geht es jetzt in Berlin um die Frage: „Wie löst man die Probleme der fehlenden Wohnungen bzw. die sich daraus ergebenden erheblichen Mietsteigerungen?“ Jedenfalls behaupten alle Parteien – gleich welcher Couleur –, dass sie die zutreffenden Lösungen sowohl für die Behebung des Wohnungsmangels (Neubauten) wie auch für die Verhinderung permanenter Mietsteigerungen parat haben. Der aktuelle Mietspiegel ist gerade keine essenzielle Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter, um angemessene Mietpreise einschätzen zu können.

In einer Stadt wie Berlin, die stetigen Veränderungen unterworfen ist, ist es von entscheidender Bedeutung, dass der Mietspiegel aktuell und präzise bleibt. Wir setzen uns weiterhin dafür ein, dass die Erstellung des Mietspiegels transparent erfolgt und er eine verlässliche Grundlage für die Bestimmung von Mietpreisen darstellt. Berücksichtigt man weiter, dass in Berlin die Mieten im letzten Jahr durchschnittlich um ca. 9,5% gestiegen sind, dann ist ein verlässlicher, d. h. ein qualifizierter Mietspiegel zwingend notwendig. Dies scheint umso erforderlicher, weil das sogenannte Mietenbündnis geplatzt ist. Gemeinsam mit anderen Akteuren hatten wir uns im Mietenbündnis engagiert, um den rasanten Anstieg der

Mietkosten in unserer Stadt einzudämmen. Aber wie sagte schon Tucholsky: „Jedes Glück hat einen kleinen Stich. Haben. Sein. Und gelten. Dass einer alles hat: das ist selten.“

Bedauerlicherweise sind die privaten Wohnungsunternehmen Vonovia und die Adler Group aus dem Mietenbündnis ausgetreten. Mit Blick auf die Interessen der Anleger, der Gläubiger und der Aktionäre durfte man sich schon wundern, dass die Unternehmen überhaupt bereit waren, sich dem Bündnis zunächst anzuschließen. Aktuelle Mietanhebungen um ca. 15% statt wie ursprünglich vereinbart 11% innerhalb von drei Jahren können nur so verstanden werden, dass der Druck der Aktionäre wohl mächtiger war als das soziale Engagement der Firmenleitung.

Damit hat sich das Motto „Kooperation statt Konfrontation“ erledigt, und jetzt sind wieder die politischen Mandatsträger gefragt. Die SPD-Fraktion hat sich auch gleich gemeldet und angekündigt, dass man Mieterhöhungen begrenzen will. Ergänzend will man im Rahmen eines sogenannten Maßnahmenpakets an die Indexmiete ran, Eigenbedarfskündigungen erschweren und den Mietwucher-Paragrafen ausdehnen. Zusätzlich soll die Mietpreisbremse verschärft werden und binnen eines Zeitraums von drei Jahren sollen die Mieten nur um 6% steigen, statt bisher 15% bzw. 11%.

Hören Sie auch das Jaulen und Aufstöhnen der Immobilienwirtschaft, vertreten durch die FDP? Nach deren Verständnis werden die Aussichten auf geringere Renditen die Bauherren von der Errichtung von Wohnungen abhalten. Die Bauwirtschaft erwartet nämlich mehr öffentliche Mittel, bessere Abschreibungen, höhere Renditen und einen Verzicht auf Abgaben. Nur so sei man in der Lage, das Problem der fehlenden Neubauwohnungen zu lösen. Man darf wirklich nicht übersehen: Wir erleben zurzeit eine erhebliche Zinssteigerung, eine ungewöhnliche Anhebung der Materialkosten und eine zusätzliche Ausweitung der Bauvorschriften, um dem Klimawandel zu begegnen. Hier ist einmal mehr die finanzielle Kraft des Staates gefragt, um bei Baukosten von ca. 5.000,00 Euro pro Quadratmeter zu einer Nettokaltmiete in Höhe von 6,00 Euro bis 7,00 Euro für den sozialen Wohnungsbau zu kommen.

Berücksichtigt man weiter, dass auch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unter den verschärften wirtschaftlichen Bedingungen leiden, dann scheint es zwingend erforderlich zu sein, ein neues Mietenbündnis unter Einschluss

der privaten und der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ins Leben zu rufen. Hierbei müsste es doch auch möglich sein, die Grundlagen für einen vernünftigen Wohnungstausch zu schaffen. Ältere Mieter sind gerne bereit, sich mit einer kleineren und überschaubaren Wohnung zu begnügen. Dies gilt umso mehr, wenn die Familie sich so langsam aufgelöst bzw. die Kinder ausgezogen sind und die 4...5 Zimmerwohnung nicht mehr benötigt wird. Auch hier könnte der Senat unterstützend finanziell eingreifen, um gegebenenfalls einen notwendigen Mietausgleich zu schaffen. Auch soweit die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sogenannte Tauschbörsen eingerichtet hatten, war das Ergebnis mehr als mager. Nur ca. 1.000 Tauschpaare haben sich gefunden. Auch hier wäre es wünschenswert gewesen, wenn es dem Senat gelungen wäre, das sogenannte Mietkataster mit Leben zu erfüllen. Ursprünglich war vorgesehen, ein derartiges Kataster mit allen Daten zu versehen, die zur Transparenz des unübersichtlichen Wohnungsmarkt notwendig gewesen wären. Aber man hat bei den Koalitionsverhandlungen offensichtlich den Aufwand unterschätzt, und letztendlich ist das Kataster im Wirrwarr der Zuständigkeiten gescheitert.

Gleiches gilt offensichtlich auch für die Frage, wer eigentlich für die Wohnungspolitik bundespolitisch zuständig ist. So scheitert auch der Ansatz zur Verlängerung der Mietpreisbremse bzw. der Senkung der Kappungsgrenze. Obgleich beides im Koalitionsvertrag festgehalten ist, scheint es hier keine Einigung zu geben. Dabei wäre es für die Mieter durchaus vorteilhaft, wenn man die Kappungsgrenze nun doch endlich auf 11 % innerhalb von drei Jahren senken würde. Gleiches gilt für die Indexmiete. Diese gehört, in

Anbetracht des unzureichenden Wohnungsmarktes und der sich daraus ergebenden Nötigung der Mieter, nicht nur eine höhere Miete sondern dann auch noch eine Indexmiete akzeptieren zu müssen, eigentlich verboten. Vielleicht hilft hier der neue Mietspiegel. Seit Mitte September werden Mieter und Vermieter zu diesem Thema befragt. Es darf an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass es hinsichtlich der Mietspiegelbefragungen eine Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter gibt. Die gesammelten Daten sollen dann zu einem sogenannten „qualifizierten“ Mietspiegel führen, dessen Veröffentlichung für Mai nächsten Jahres avisiert ist.

Abschließend ist auf die letzten Hinweise des Senats einzugehen: Offensichtlich beabsichtigt der Senat, die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften anzuweisen, 1-Zimmerwohnungen in erster Linie an Single-Haushalte bzw. 2-Zimmerwohnungen an zwei Hauptmieter zu vermieten. Wie sinnvoll ist das denn? Eine Familienplanung dürfte damit ad absurdum geführt werden. Da kann man nur hoffen, dass der Senat nicht auf die Idee kommt die 1-Zimmerwohnung nur an Menschen mit einer maximalen Körpergröße von 1,70 m und mit der Auflage, dass der Mieter mit Hinblick auf die Energieeinsparungsmaßnahmen nur einmal in der Woche duschen darf, vermieten zu wollen. Man weiß ja nie!

Jedenfalls ist festzustellen, dass Berlin unter dem Mangel einer klaren politischen Führung leidet!

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

Protokoll

der Mitgliederversammlung 2023

Am 24.05.2023 fand satzungsgemäß die ordentliche Mitgliederversammlung des Mieterschutzbund Berlin e.V. des Kalenderjahres 2023 statt. Wie in den Vorjahren wurde die Versammlung im Logenhaus Berlin, Emser Straße 12-18 durchgeführt. Beginn der Sitzung 18 Uhr.

Im Anschluss an die Versammlung fand ein geselliges Beisammensein der erschienenen Mitglieder mit anwesenden Mitarbeitenden und dem Vorstand bei einem kalten Buffet und freien Getränken aus Anlass des 70jährigen Bestehens des Vereins statt.

Anwesende Teilnehmer: bei Sitzungsbeginn 44, ab 18.20 Uhr 46 Mitglieder. Auf Einladung des Vereins nahm an der Versammlung ebenfalls Herr Dr. Lang als Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen teil.

TOP 1

Der Vorsitzende des Vereins Herr Müller-Degenhardt begrüßt im Namen des Vorstands alle zur Mitgliederversammlung erschienenen Mitglieder. Herr Müller-Degenhardt bestimmt gemäß vorheriger vorstandsinterner Absprache das Mitglied des Vorstands RA Schirmacher zum Leiter der Versammlung.

TOP 2

Der Versammlungsleiter stellt fest, dass die Einladung zur Mitgliederversammlung durch die Veröffentlichung im Vereinsorgan „Mieterschutz“ erfolgte und mit deren postalischer und elektronischer Versendung die Mitgliederversammlung ordnungs- und satzungsgemäß einberufen wurde.

TOP 3

Herr Schirmacher stellt die Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung des Jahres 2022, welches in der Vereinszeitung „Mieterschutz“ Ausgabe 3/2022 veröffentlicht wurde, zur Abstimmung. Er weist darauf hin, dass das Protokoll außerdem

während der Versammlung zur Einsichtnahme ausliegt. Die Versammlung genehmigt das Protokoll mit 43 Ja-Stimmen bei 1 Stimmenthaltung.

TOP 4

Herr Müller-Degenhardt legt seinen Bericht über die aktuelle mietenpolitische Situation in Berlin vor.

Die sich ständig verschärfende Situation auf dem Wohnungsmarkt hat mit dem aktuellen Stand der Unterversorgung mit Wohnraum mit 200.000 fehlenden Wohnungen einen vorläufigen Höhepunkt erreicht. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften können für den dringend benötigten neuen Wohnraum bei einem aktuellen Stand der Verschuldung von 17 Milliarden Euro den Wohnungsneubau in dem erforderlichen Umfang nicht leisten. Nach den aktuellen Planvorgaben des Senats sollen bis 2030 ca. 90.000 Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau neu gebaut werden. Der vor allem dringend benötigte soziale Wohnungsbau kommt hierbei seiner Meinung nach zu kurz. Anreize für private Bauträger, Wohnungsneubau im sozialen Wohnungsbau zu errichten, nämlich durch eine schrittweise Absenkung der Mehrwertsteuer von 19% über 7% auf 0% erscheinen als ein zwiespältiges Instrument, weil vermutlich kein privater Bauträger nach Auslaufen der Sozialbindung freiwillig auf die Mietpreisgestaltung des freifinanzierten Wohnungsmarktes verzichten wird. Herr Müller-Degenhardt kritisiert das Förderprogramm als zu bauträgerfreundlich solange für die Bauträger die Möglichkeit fortbesteht, durch vorzeitige Rückzahlung der Baukredite die Wohnungen vor Ablauf der Sozialbindung in den freien Wohnungsmarkt zu überführen. Weil in näherer Zukunft ohnehin für 5.000 Sozialwohnungen die reguläre Sozialbindung ausläuft, sieht Herr Müller-Degenhardt den Fortbestand des sozialen Wohnungsbaus als notwendiges Instrument einer sozial verträglichen Mietpolitik zukünftig als sehr gefährdet an. Nach seiner Einschätzung ist der Senat an der Lösung dieses Problems gescheitert.

Eine Chance liegt in der geplanten Verschärfung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung. Künftig soll es möglich sein, indem Treuhänder bestellt werden, im Falle des zweckentfremdungswidrigen Leerstands von Wohnraum leerstehenden,

herunter gewirtschafteten und nicht bewohnbaren Wohnraum wieder vermietungstauglich bewohnbar zu machen und zwar mindestens zu 50% für Mieter mit Wohnberechtigung für den sozialen Wohnungsbau. Auch die Option eines späteren Verkaufs an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch die Treuhänder bietet Chancen für den sozialen Wohnungsbau.

Herr Müller-Degenhardt schildert den Stand eines geplanten Enteignungsgesetzes, welches auf der Grundlage eines Rahmengesetzes erst in 2 Jahren verabschiedet werden soll.

Herr Müller-Degenhardt verbindet seine Kritik an der Senatspolitik der letzten 20 Jahre auf dem Gebiet des Wohnungswesens mit einem Hinweis auf die erfolgreiche Wohnungspolitik in Wien, wo beizeiten durch geeignete Maßnahmen dafür gesorgt worden ist, dass sich der Gebäudebestand in sehr großen Teilen im Eigentum der Wiener Stadtverwaltung befindet und somit dem spekulativen Zugriff privater Bauherren entzogen ist. Um hiermit gleichzuziehen besteht eine Senatsplanung, den kommunalen Wohnungsbestand von derzeit 350.000 auf 500.000 Wohnungen zu steigern, was angesichts der derzeitigen Verschuldung von 17 Milliarden Euro als eine kaum zu lösende Aufgabe erscheinen muss. Auch die derzeitige Diskussion einer Randbebauung des Tempelhofer Feldes wird die Lösung nicht kurzfristig herbeiführen können, weil auch einer Randbebauung derzeit noch die Gesetzeslage entgegen steht, welche eine Bebauung des Tempelhofer Feldes insgesamt verbietet.

Abschließend weist Herr Müller-Degenhardt rückblickend noch auf den gescheiterten geplanten Mietendeckel für Berlin hin, dessen Unwirksamkeit nicht nur dazu führte, dass die gewünschte deutliche Herabsenkung des Mietenniveaus nicht eintreten konnte, sondern auch die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels 2021 verhindert hat, weil nicht genügend neues Datenmaterial gesammelt werden konnte. Der als Übergangslösung derzeit bestehende fortgeschriebene Mietspiegel 2021 findet aber als einfacher Mietspiegel vor Gericht Anwendung als Schätzgrundlage.

Die letzten Ausführungen im Referat von Herrn Müller-Degenhardt werden von seinem Vorstandskollegen RA Schirmacher aufgegriffen, der für den Verein die Gespräche mit den beteiligten Verbänden und der Senatsverwaltung für die Erarbeitung des neuen qualifizierten Mietspiegels führt. Herr Schirmacher weist zunächst darauf hin, dass das Scheitern des Mietspiegels 2021 auch auf einem zunächst bestehenden Vergabe-Rechtsstreit für die Erstellung des Mietspiegels beruhte und so-

dann daran, dass sich die an den Verhandlungen beteiligten Verbände nicht über die Prozentsätze eines geplanten Tabellenmietspiegels einigen konnten. Herr Schirmacher nutzt die Gelegenheit, den anwesenden Vertreter der Senatsverwaltung anzusprechen. Unter Wahrung der vereinbarten Vertraulichkeit teilt dieser hierzu mit, dass es voraussichtlich bis Mitte Juni 2023 einen neuen einfachen Mietspiegel geben werde, der bis zur Fertigstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels als Übergangsmietspiegel gelte und dessen Erarbeitung im alleinigen Verantwortungsbereich der Senatsverwaltung liegt, nachdem der Versuch der Senatsverwaltung, die Vermieter- und Mieterverbände einzubinden, gescheitert sei.

TOP 5

Nunmehr legt Frau Rechtsanwältin Rönnebeck den Geschäftsbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr als Rechenschaftsbericht des Vorstandes vor.

Der kontinuierliche Mitgliederzuwachs hat angehalten. Der aktuelle Mitgliederbestand liegt bei 41.402 Mitgliedern. Der anhaltende Anstieg der Mitgliederzahl im Berichtszeitraum beruhte wohl im Wesentlichen auf den Schwerpunktthemen der verschärften Mietpreisbremse, des gescheiterten Mietendeckels, des Anstiegs der Nebenkosten, hier insbesondere der Energiekosten. Auch die erkennbar gestiegene Zahl von Eigenbedarfskündigungen führte zu einem erhöhten Beratungsbedarf.

Zu den Zahlen:

der Gesamtumsatz betrug im Geschäftsjahr	1.925.000 €
der sich wie folgt zusammensetzt:	
Mitgliedschaftsbeiträge	1.837.000 €
Aufnahmegebühren	15.000 €
Schriftwechselgebühren	32.380 €
Mahngebühren	6.000 €
Belegeinsichten und -prüfungen	2.500 €
Ortsbesichtigungen	1.350 €
(Die beiden letztgenannten Positionen waren pandemiebedingt rückläufig.)	
sonstige Gebühren	7.770 €
Bearbeitungsgebühren für den Einzug und die Weiterleitung der Rechtsschutzversicherungsbeiträge an die Allrecht	7.500 €
Beratung für einkommensschwache Mieter im Auftrage des Bezirksamtes aufgrund eines mit dem Bezirksamt geschlossenen Kooperationsvertrages	15.500 €

Die Ausgaben des Vereins gliedern sich wie folgt:

Personalkosten inkl. Sozialabgaben	566.000 €
Kosten der Rechtsberatung (Telefonberatung, Präsenzberatung, Beantwortung schriftlicher Anfragen)	644.000 €
Raumkosten (für alle 4 Geschäftsstellen) aufgeschlüsselt wie folgt:	108.000 €
Filiale Müllerstraße	39.000 €
Torstraße	32.000 €
Karl-Marx-Str.	24.000 €
Wohngeld Hauptgeschäftsstelle	13.000 €
Erstellung der Zeitschrift (Druckkosten)	25.000 €
Energie- und Reinigungskosten für alle Geschäftsstellen	33.000 €
Büromaterial	132.000 €
Portokosten (inkl. Versandkosten für die Zeitschrift)	39.000 €
Telefonkosten	30.000 €
Miet- und Wartungsverträge	48.000 €
Steuerberaterkosten	23.000 €
Bankgebühren	7.700 €
Fremdleistungen	33.000 €
Investitionskosten 2022 (neuer Server 22.000 €, IT-Technik 5.000 €, Erneuerung Diktiertechnik 600 €)	27.600 €
Erneuerung Telefontechnik	16.000 €
Technikerstunden	4.000 €
neue Büromöbel	11.000 €
Reparaturen	4.000 €
 Gesamtausgaben somit	 1.752.000 €
Überschuss:	173.000 €

TOP 6

Der gewählte Rechnungsprüfer RA Zipse verliest den Bericht über Verlauf und Ergebnis der von beiden Rechnungsprüfern vorgenommenen Rechnungsprüfung des Kalenderjahres 2022.

TOP 7

Aufgrund des Rechnungsprüfungsberichts wird der Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr bei Stimmenthaltung der Vorstandsmitglieder durch die Mitgliederversammlung einstimmig entlastet.

TOP 8

Frau RA Selle erläutert und begründet die Vorlage des Vorstandes zur Änderung der Beitragsordnung. Die Änderungen waren in der Einladung zur Mitgliederversammlung zu diesem Top dargestellt. Die Bei-

tragsänderungen werden durch die Mitgliederversammlung bei zwei Neinstimmen und einer Enthaltung mit der erforderlichen Mehrheit angenommen.

TOP 9

Es lagen keine Anträge vor.

TOP 10

Herr Müller-Degenhardt schließt die Versammlung und leitet zu dem sich unmittelbar anschließenden geselligen Beisammensein der Anwesenden aus Anlass des 70jährigen Vereinsjubiläums über.

Vorstandsvorsitzender
Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt

Protokollführer
Rechtsanwalt Bernhard Zuther



Neue Beitragsordnung

Gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 24.05.2023 gelten u.a. folgende Änderungen der Beitragsordnung:

Der Beitrag für eine optional abzuschließende Mietrechtsschutzversicherung beträgt 49,20 Euro für 12 Monate.

Besondere Leistungen des Vereins (z.B. Schriftverkehr, Ortsbesichtigungen in Berlin u.a.) sind wie folgt gesondert zu vergüten:

- 50,00 Euro für Ortsbesichtigungen in Berlin, die der Verein im Auftrag des Mitgliedes durchführt,
- 50,00 Euro für Belegeinsichten (einschl. Belegprüfung) und Belegprüfungen zu Betriebskostenabrechnungen,
- 12,50 Euro pro Brief, Fax oder E-Mail in Textform, den der Verein im Auftrag des Mitgliedes schreibt,
- 12,50 Euro für die Beantwortung von rechtlichen Mitgliederanfragen in Schrift- oder Textform,
- 2,50 Euro pro Mahnung bei Rückstand auf dem Mitgliedskonto.

Zahlungsverkehr

Verstärkt kommt es vor, dass bei uns Zahlungen eingehen, die wir unserer Mitgliederbuchhaltung nicht zuordnen können. Diese Zahlungen werden auf einem gesonderten Konto gebucht, können aber mangels Zuordnungsmöglichkeit dann nicht dem jeweiligen Mitgliederkonto gutgeschrieben werden. Dies kann dazu führen, dass Mitglieder wegen fehlender Zahlungen weiterhin angemahnt werden.

Erst wenn sich die Mitglieder dann bei uns melden, können wir anhand weiterer Daten in einem aufwendigen Procedere den Zahlungseingang feststellen und den Zahlbetrag zuordnen. Das sorgt bei Ihnen für Verärgerung und bei uns für unnötigen Aufwand!

Betroffen sind insbesondere Überweisungen und Bareinzahlungen. Bei Überweisungen kommt es häufig vor, dass Kontoinhaber und Mitglied personenverschieden sind. Da hilft

dann auch häufig nicht, dass es sich um den gleichen Familiennamen handelt. Hin und wieder gibt es auch Mitglieder mit identischem Vor- und Zunamen. Bei Bareinzahlungen erhält der Zahlungsempfänger keinerlei Informationen über den Einzahler. Hier ist ausschließlich die Angabe eines Verwendungszwecks zur Kenntlichmachung des Einzahlenden möglich. Wir bitten daher, bei sämtlichen an den Verein gerichteten Zahlungen im Verwendungszweck unbedingt den Namen des Mitgliedes und die Mitgliedsnummer anzugeben!

In diesem Zusammenhang bitten wir auch darum, Ihre persönlichen Daten bei uns zu aktualisieren. Bitte teilen Sie uns mit, wenn sich Ihre Adresse, Ihre Telefonnummer oder E-Mail-Adresse geändert haben. Nur so können wir gemeinsame Anliegen mit Ihnen unkompliziert klären.

Vielen Dank!

Endlich Klarheit für Mieter:innen

BGH entscheidet zur Untervermietung bei einer Einzimmerwohnung

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 13. September 2023 über die Frage entschieden, ob ein Anspruch des Mieters auf Untervermietung auch im Falle einer Einzimmerwohnung gegeben sein kann.

Rechtlicher Hintergrund ist dabei, dass § 553 Abs. 1 BGB, der die tatbestandlichen Voraussetzungen eines solchen Anspruches normiert, lediglich die Gebrauchsüberlassung eines Teils des Wohnraums gestattet. Bei einer Einzimmerwohnung ist dies in der Praxis schwierig.

So gab es in der Vergangenheit immer wieder unterschiedliche Rechtsprechung. Zuletzt hatte die 67. Mietberufungskammer des LG Berlin in ihrem Urteil vom 7. April 2022 – 67 S 7/22 entschieden, dass auch eine Einzimmerwohnung „tauglicher Gegenstand der Gebrauchsüberlassung eines Teils des Wohnraums i.S.d. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB sein“ kann.

Diese Rechtsauffassung bestätigten die Richter des Bundesgerichtshofes nun.

Sachverhalt:

Der Kläger ist Mieter einer in Berlin gelegenen Einzimmerwohnung. Er bat die beklagten Vermieter wegen eines beruflichen Auslandsaufenthalts um die Gestattung der Untervermietung an eine namentlich benannte Person. Die Beklagten lehnten dies ab. Mit der auf die Erlaubnis der Untervermietung „eines Teils der Wohnung“ gerichteten Klage hat der Kläger vorgetragen, er wolle für die Dauer seiner berufsbedingten Abwesenheit einen Teil der Wohnung untervermieten, jedoch

persönliche Gegenstände weiter in der Wohnung lagern. Während seines Auslandsaufenthalts lagerte der Kläger seine in der (untervermieteten) Wohnung verbliebenen persönlichen Gegenstände dort in einem Schrank und einer Kommode sowie in einem am Ende des Flurs gelegenen, durch einen Vorhang abgetrennten, nur von ihm zu nutzenden Bereich von der Größe eines Quadratmeters. Ferner blieb er im Besitz eines Wohnungsschlüssels.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass dem Kläger ein Anspruch gemäß § 553 Abs. 1 BGB auf Gestattung der befristeten, teilweisen Gebrauchsüberlassung zusteht.

Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ist daher regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Aus der gesetzlichen Regelung ergeben sich weder quantitative noch qualitative Vorgaben bezüglich des beim Mieter verbleibenden Anteils der Wohnung.

„Danach kann ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein. Ein Ausschluss von Einzimmerwohnungen aus dem Anwendungsbereich der Bestimmung des § 553 Abs. 1 BGB ergibt sich weder aus dem Gesetzeswortlaut, der Gesetzesgeschichte noch aus dem mieterschützenden Zweck der Vorschrift. Letzterer liefe für Mieter einer Einzimmerwohnung andernfalls

gänzlich leer. Sachgerechte Gründe dafür, solche Mieter insoweit als weniger schutzwürdig anzusehen als Mieter einer Mehrzimmerwohnung, erschließen sich indes nicht, denn auch dem Mieter einer Einzimmerwohnung kann es, namentlich bei – wie hier – befristeter Abwesenheit, darum gehen, sich den Wohnraum zu erhalten.“ (PM des BGH Nr. 158/23 vom 14.09.2023)

Hier hat der Kläger (Mieter) seinen Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig aufgegeben. Immerhin hat er persönliche Gegenstände in der Wohnung gelassen, die nur von ihm genutzt werden, und er hat den Zugriff durch das Zurückhalten eines Wohnungsschlüssels gesichert.

BGH, Urteil vom 13.09.2023 – VIII ZR 109/22

siehe auch PM des BGH Nr. 158/23 vom 14.09.2023
www.bundesgerichtshof.de



Mietrecht von A bis Z

Sie lesen

Teil IV unseres

Mietrechts-

lexikons.

Fortsetzung

folgt.



Lärm

Im Allgemeinen versteht man unter Lärm störende, belastende oder gesundheitsschädigende Geräusche. Der Mieter hat Anspruch darauf, sein Mietobjekt störungsfrei nutzen zu können. Lärm ist unzulässig, wenn der normal empfindliche Durchschnittsmieter ihn als störend empfindet. Dies gilt auch, wenn er den mietvertraglichen Absprachen bzw. dem Lärmschutzstandard bei Anmietung entgegensteht. Auch sind das Ordnungswidrigkeiten- und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin einzuhalten. Entscheidend ist immer die Frage der Ortsüblichkeit, Unvermeidbarkeit und sozialer Adäquanz. Bei Lärmstörungen kann der Vermieter zum Unterbinden des Lärms aufgefordert werden. Auch eine Mietminderung ist denkbar. Gegen den Störer selbst kann mittels einer Anzeige bei der Behörde oder auch einer Unterlassungsklage vorgegangen werden.

Legionellen

Legionellen sind Bakterien, die beim Menschen Krankheitsbilder unterschiedlicher Art verursachen können. Denkbar sind sowohl grippeähnliche Symptome, aber auch schwere Lungenentzündungen. Legionellen entwickeln und vermehren sich im warmen Wasser, am besten in künstlichen Wasserleitungen bei Temperaturen zwischen 25°C und 50°C. Bei Temperaturen von mehr als 60°C werden

sie abgetötet. Gemäß Trinkwasserverordnung sind Vermieter verpflichtet, in Mehrfamilienhäusern die Anlagen der zentralen Warmwasserversorgung alle drei Jahre auf einen Legionellenbefall zu prüfen. Bei Grenzwertüberschreitungen muss der Vermieter die Mieter informieren. Vorsorgemaßnahmen sind zu treffen, die Miete kann gemindert werden. Die Kosten der regelmäßigen Legionellen-Überprüfung sind als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar. Bei den Kosten, die aufgrund eines Legionellenbefalls auftreten, handelt es sich nicht um umlegbare Betriebskosten.

Leistungsvorbehaltsklauseln

Unter einer Leistungsvorbehaltsklausel versteht man die bereits im Mietvertrag getroffene Vereinbarung, dass der Mietzins im Laufe des Mietverhältnisses sich bei einer vereinbarten Bezugsgröße auf Abfordern einer Mietvertragspartei verändert. Bei der Wohnraummiete ist dies in der Regel die sog. Indexmiete, die den Mietpreis an den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Verbraucherpreisindex) knüpft. ■



Mangel

Ein Mangel der Mietsache liegt vor, wenn die tatsächlich gegebene Ist-Beschaffenheit von der mietvertraglich vereinbarten Soll-Beschaffenheit negativ abweicht oder eine zugesicherte Eigenschaft fehlt bzw. wegfällt. Sind keine ausdrücklichen Vereinbarungen der Beschaffenheit getroffen, stellen die zum Zeitpunkt der Errichtung der Mietsache geltenden technischen Normen die Soll-Beschaffenheit dar. Tritt ein Mangel während der Mietzeit auf, ist der Mieter zur unverzüglichen Mangelanzeige verpflichtet. Mit Anzeige des Mangels steht dem Mieter der Anspruch auf Beseitigung zu. Gegebenenfalls kann auch eine Mietminderung geltend gemacht werden.

Mahnverfahren

Das Mahnverfahren ist ein vereinfachtes gerichtliches Verfahren zur Durchsetzung einer Geldforderung. Es wird auf Antrag des Gläubigers beim zuständigen Mahngericht (Zentrales Mahngericht für Berlin-Brandenburg – AG Wedding) durchgeführt. Es ist ein automatisiertes Verfahren ohne Prüfung des geltend gemachten Anspruches. Der Schuldner kann einen Widerspruch oder Einspruch einlegen. Stellt der Gläubiger nach Widerspruch/Einspruch den Antrag, die Angelegenheit in das streitige Verfahren zu überführen, kommt es zu einer inhaltlichen Prüfung des Anspruches durch

das sodann zuständige Gericht. Das Mahnverfahren kann mit einem Vollstreckungsbescheid enden. Auf Antrag des Gläubigers kann ein Gerichtsvollzieher aus diesem die Vollstreckung betreiben.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die z.B. durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand entsteht. Es wird bei preisgebundenem Wohnraum als zusätzlicher Betrag im Rahmen der Ermittlung der Kostenmiete bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt. Es darf maximal 2 Prozent der Mietentnahmen betragen. Auch bei der Abrechnung von Betriebskosten preisgebundenen Wohnraums kann der Vermieter ein sog. Umlageausfallwagnis in Höhe von 2 Prozent der auf den Einzelmietler entfallenden Gesamtkosten berücksichtigen.

Mietminderung

Hat die Mietsache während der Mietzeit einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder nicht unerheblich den Gebrauch beeinträchtigt, muss der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben bzw. beeinträchtigt ist, keine Miete bzw. nur eine angemessene herabgesetzte Miete entrichten. Das einseitige Minderungsrecht des Mieters setzt voraus, dass dieser den Mangel angezeigt hat.

Mietpreisbremse

Für alle seit dem 1.6.2015 geschlossenen Mietverträge gilt grundsätzlich die sog. Mietpreisbremse. Das bedeutet, dass der Vermieter bei Vertragsabschluss lediglich eine Miete fordern oder vereinbaren darf, die höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dabei gelten auch Aus-

nahmen. Es darf mindestens die Höhe der Vormiete verlangt werden. Ausnahmen gibt es auch in Fällen, in denen die Wohnung modernisiert wurde, bei erstmaliger Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung oder für Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals bezugsfertig wurden. Die Mietpreisbremse ist in den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt anzuwenden. Diese Gebiete werden von der jeweiligen Landesregierung durch eine Rechtsverordnung festgelegt.



Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist die Bestätigung des Vermieters, dass der Mieter keine Mietschulden aus dem jeweiligen Mietverhältnis hat. Viele Vermieter fordern die Vorlage eines solchen Nachweises von den potentiellen (neuen) Mietern vor Abschluss des Mietvertrages. Allerdings ist der Vermieter nicht verpflichtet, eine solche Bescheinigung zu erteilen. ■



Nachmieter

Ein Recht des Mieters, dem Vermieter einen neuen Mieter, d.h. einen Nachmieter zu stellen, gibt es grundsätzlich nicht. Diese Möglichkeit besteht nur, sofern der Vermieter dies ausdrücklich gestattet oder auf Seiten des Mieters ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages besteht. Das ist in der Regel der Fall, wenn ihm das Festhalten an dem Mietvertrag aus persönlichen oder finanziellen Gründen, z.B. aufgrund eines berufsbedingten Wohnortwechsels, schwerlich möglich ist. Der Nachmieter muss dem bisherigen Mieter in seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen vergleichbar sein. Mieter und Nachmieter müssen Kontakt zum Vermieter aufnehmen und sämtliche für den Mietvertragsabschluss wichtigen Informationen unaufgefordert übermitteln. Der Nachmieter muss Bereitschaft erklären, den bestehenden Mietvertrag ohne Einschränkungen zu akzeptieren. Der Vermieter darf einen geeigneten Nachmieter nicht ablehnen.

Nutzungsentschädigung

Wird die Mietsache vorenthalten, d.h. gegen den deutlichen Willen des Vermieters genutzt, z.B. keine Rückgabe nach Vertragsbeendigung, kann der Vermieter vom Mieter für die Dauer dieses Vorenhaltens Nutzungsentschädigung in Höhe der vormals vereinbarten Miete oder aber in Höhe der Miete, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist, verlangen. ■

Aktuelles aus Berlin

Stand der Dinge: „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ Arbeit an Vergesell- schaftungsrahmen- gesetz

Nachdem sich im September 2021 etwa 59 Prozent der Wähler für die Vergesellschaftung von Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin entschieden hatten, blieb dem Berliner Senat keine andere Wahl als darauf wählerorientiert zu reagieren. Zunächst wurde vom Senat eine Expertenkommission eingesetzt, die die rechtlichen wie auch finanziellen Möglichkeiten der Umsetzung des Wählerotums klären sollte.



Nach gut einjähriger Beratung liegt nun seit Juni dieses Jahres der Abschlussbericht der Expertenkommission vor. Die Experten der Kommission sehen mehrheitlich keine rechtlichen Hürden. Weder das Grundgesetz noch die Berliner Landesverfassung stünden dem Vorhaben der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ entgegen. Sie halten die Vergesellschaftung von Immobilienunternehmen, d.h. die Enteignung gegen

Entschädigungszahlung, juristisch wie auch finanziell für möglich. Obgleich eine Vergesellschaftung für die betroffenen Wohnungsunternehmen einen starken Eingriff in ihre Rechte bedeutet, sei das Ansinnen dennoch verhältnismäßig.

Im Rahmen der sich nach Veröffentlichung des Berichtes der Expertenkommission anschließenden Anhörung im Fachausschuss des Abgeordnetenhauses teilte der Senator für Bauen und Wohnen, Christian Gaebler (SPD) mit, dass der Senat – gemäß der Abrede zwischen CDU und SPD im Koalitionsvertrag – in rund einem Jahr ein Rahmengesetz für die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen vorlegen werde. Der schwarz-rote Berliner Senat werde die ersten Schritte beginnen und zunächst einen Zeitplan für den Gesetzgebungsprozess festlegen.

Das sog. Vergesellschaftungsrahmengesetz werde die Grundbedingungen für das letztlich angestrebte Vergesellschaftungsgesetz festlegen, z.B. die Kriterien für eine Vergesellschaftung von Unternehmen der öffentlichen Daseinsvorsorge und Entschädigung. Geplant ist, dass das Rahmengesetz erst zwei Jahre nach seiner Verkündung in Kraft tritt. Der lange Zeitraum zwischen Beschluss und Inkrafttreten soll – noch vor Abstimmung über das eigentliche Vergesellschaftungsgesetz – zeitlichen

Spielraum für eine Überprüfung des Rahmengesetzes durch das Bundesverfassungsgericht einräumen.

Kritik am Rahmengesetz kommt von mehreren Seiten. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ kritisiert die Taktik der zeitlichen Verschleppung durch die politischen Verantwortlichen. Aber auch anlässlich der Expertenanhörung im Abgeordnetenhaus wurde Kritik laut. FU-Professor Florian Rödel, Mitglied der Expertenkommission, kritisiert den Zwischenschritt der Vorschaltung eines Rahmengesetzes mit dem Ansinnen einer Überprüfung durch das Bundesverfassungsgericht deutlich. Es sei aus rechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar, was der Senat damit erreichen wolle. Sollte es tatsächlich zu einer Stellungnahme des Verfassungsgerichtes zum Rahmengesetz kommen, hätte dies nur allgemeine Bedeutung, trifft aber keine „verlässliche Aussage“ für das Umsetzungsgesetz.

Fazit ist, dass der Berliner Senat weit von der Umsetzung des Volksentscheids aus 2021 entfernt ist. So verwundert es nicht, dass die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ ihre Forderung nach einer Umsetzung durch Vorlage eines echten Vergesellschaftungsgesetzes immer lauter geltend macht. Die Geduld der Initiatoren mit dem Berliner Senat neigt sich offensichtlich dem Ende zu. Nun soll ein zweites Volksbegehren gestartet werden. Dieses Mal unter Vorlage eines Gesetzentwurfes, dessen Umsetzung sodann für den Senat bindend wäre. ■

Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen

Mitte August hat die Adler Group S.A. dem Regierenden Bürgermeister und dem Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mitgeteilt, dass sie sich nicht mehr an die Vereinbarungen aus dem Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen halten könne und aus dem Bündnis austreten werde.

Dies ist offensichtlich die Reaktion des Unternehmens auf die schriftliche Aufforderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, den Verpflichtungen aus dem Bündnis nachzukommen und Mieterhöhungen auf maximal 11 Prozent zu begrenzen.

Die Adler Group S.A. hat zugesichert, Rücksicht zu nehmen auf einzelne Mieter, die durch Mieterhöhungen überfordert werden könnten. Um dies zu verhindern, werde man individuelle Lösungen finden, schrieb das Unternehmen.

Leider ist die Adler Group nicht der einzige „Problemfall“ des sog. Berliner Mietenbündnisses, das der Senat mit Teilen der privaten Immobilienwirtschaft abgeschlossen hat. Auch Vonovia praktiziert nach Angaben des Alternativen Mieter- und Verbraucherschutzbundes (AMV) eine seltsam anmutende Auslegung der Absprachen aus der Vereinbarung, in dem es in einem bekannt gewordenen Fall ablehnte, eine Mieterhöhung – wie im Mietenbündnis vereinbart – für einen Haushalt mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein auf 2 Prozent jährlich zu begrenzen. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die erhöhte Miete noch innerhalb der Grenzen für angemessene Kosten der Unterkunft liegt und ja immerhin vom Staat übernommen werden würde. ■



Vorkaufsrechtsausübung in der Weichselstraße 52 möglich

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen teilt mit, das Vorhaben des Bezirks Neukölln, die letzten verbleibenden Möglichkeiten zur Ausübung des Vorkaufsrechts auszuschöpfen, zu unterstützen. Man habe alle Voraussetzungen dafür geschaffen, dass der Bezirk für das Wohnhaus in der Weichselstraße 52 das Vorkaufsrecht aussprechen kann. Sollte die Käuferin die Abwendungserklärung zum Schutz der Mieterinnen und Mieter nicht unterschreiben, stünde die Senatsverwaltung bereit, einen Erwerb über ein landeseigenes Wohnungsbauunternehmen mit der erforderlichen Finanzierung zu bezuschussen. ■

Bericht der sechs Landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften

Der Berliner Senat legte nun auch den Bericht über „Schaffung von

Wohnraum durch städtische Wohnungsbaugesellschaften“ vor. Er stellt die Aktivitäten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Schaffung von Neubau-Wohnraum in Berlin in 2022 dar:

Gesamtbestand (31.12.2022):

356.790 Wohnungen
(+ 17.544 Wohnungen)

Ankauf:

11.644 Bestandswohnungen

Neuerrichtung:

5.969 Wohnungen
(davon 2.422 mietpreis- und belegungsgebunden)

Bauprojekte:

84 für 9.351 Wohnungen
(1/21 - 12/22)

Verteilung der Bauprojekte (Beispiele):

21,1 % in Lichtenberg
17,3 % in Pankow
14 % in Marzahn-Hellersdorf
13,9 % in Treptow-Köpenick
1,3 % in Steglitz-Zehlendorf
1,1 % in Charlottenburg-Wilmersdorf

weitere Planung:

367 Projekte (2022-2037) mit rd. 51.330 Wohnungen für Berlin. ■

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:

Gabriele Fiedler

Rechtsanwältin und Notarin
Gisela Rönnbeck

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 2, 18, 19: Tomicek/LBS,
S. 7, 9, 15: Dieko (Rechtsanwalt Müller)

© Grafiken:

S. 14: Verbraucherzentrale

© Fotos:

Titelseite: Pixabay

S. 12: Shushugah, S. 20: Ansgar Koreng,
S. 22: Lienhard Schulz, SchiDD,
S. 23: SchiDD, Clemensfranz

fotolia/Adobe Stock:

S. 11: Trueffelpix, S. 12: JiSign
S. 16/17: Blackosaka

Druck: Druckhaus Sportflieger

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 02.10.2023

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Mietkosten im Griff

1. Auflage 2022, 192 Seiten

Buch: 16,90 Euro; E-Book: 13,99 Euro

- Wann darf die Miete erhöht werden?
- Wissenswertes zu Nachmieter, Abstand und Wohnungsübergabe
- Fallstricke bei der Betriebskostenabrechnung
- Miete mindern bei Wohnungsmängeln
- Heizungs- und Warmwasserkosten entschlüsseln
- Teure Vertragsklauseln bei Klein- und Schönheitsreparaturen

Bezahlbare Wohnungen sind nicht nur in Ballungsräumen knapp. Über ein Drittel des Einkommens geht vielfach für Miete und Mietnebenkosten drauf. Mieter:innen erfahren, wo sie die Kostenbremse ansetzen können – von der Wohnungssuche bis zum Check von Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Fallbeispiele zeigen, wie finanziell günstige Regelungen aussehen. Dazu aktuelle Informationen zur Mietpreisbremse oder zur Kündigung bei Umwandlung in Eigentumswohnungen. In Kooperation mit dem DMB Deutschen Mieterbund.



Einfach nachhaltig

1. Auflage 2021, 144 Seiten

Buch: 16,90 Euro; E-Book: 13,99 Euro

Umweltbewusst einkaufen, haushalten und leben

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



www.ratgeber-verbraucherzentrale.de oder Bestell-Telefon: 0211 38 09 55 5

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.



Nach fast 10 Jahren Mietzeit habe ich von meinem Vermieter eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erhalten. Er wolle selbst in die Wohnung einziehen. Ich glaube aus verschiedenen Gründen aber nicht, dass tatsächlich Eigenbedarf gegeben ist. Unter anderem fordere ich Mängelbeseitigung wegen einer nicht (zuverlässig) funktionierenden Gasetagenheizung. Inzwischen habe ich deshalb geklagt. Zudem wohnt mein Vermieter mit seiner Familie seit vielen Jahren im weiteren Umland in seiner eigenen Immobilie. Ich möchte mich gegen die Kündigung wehren. Wie gehe ich vor?

STEPHAN R., BERLIN

Sofern Zweifel am Vorliegen der Kündigungsgründe bestehen oder positive Kenntnis von deren Nichtvorliegen, sollte der Mieter sich taktisch klug verhalten. Oft ist man geneigt, der Kündigung (schriftlich) entgegen zu treten. Im Hinblick auf ein mögliches gerichtliches Räumungsverfahren kann dies jedoch nicht immer sinnvoll sein.

In Ihrem Fall sollten Sie schweigen! Sie müssen sich nicht äußern! Sie müssen dem Vermieter weder die Kündigung bestätigen noch sich inhaltlich einlassen! Aufgrund der Mietdauer beträgt die Kündigungsfrist mindestens neun Monate. In dieser Zeit kann viel passieren! Vielleicht bietet sich doch eine andere Wohnalternative. Vielleicht finden sich Dinge, die Ihre Annahme des vorgetäuschten Eigenbedarfs stützen.

Sobald Sie jedoch dem Vermieter andeuten, dass Sie nicht beabsichtigen auszuziehen, setzen Sie ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Räumungsklage. Das heißt, dass der Vermieter bereits vor Ablauf der Kündigungsfrist eine gerichtliche Durchsetzung seines Räumungsbegehrens auf den Weg bringen kann. Dies dürfte von Ihnen – als Mieter – nicht gewünscht sein.

Vor diesem Hintergrund sollte man als Mieter Zeit gewinnen, um zu sehen, wie die Dinge sich entwickeln und den Vorgang in die Länge ziehen.

Bitte vergessen Sie die Möglichkeit des Widerspruchs gegen die Kündigung (§ 574 BGB) wegen Vorliegens eines Härtefalles, z.B. trotz Bemühungen kein Ersatzwohnraum, nicht! Spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist muss der Widerspruch schriftlich beim Vermieter eingehen. Es handelt sich um eine Ausschlussfrist! ■



Ich habe eine Eigenbedarfskündigung erhalten. Mein Vermieter ist ein sehr gut betuchtes Ehepaar, das die Wohnung für seinen Sohn, der jetzt in Berlin studieren möchte, benötigt. Es wäre ihnen ganz sicher möglich, eine andere Wohnung für den Sohn anzumieten. Mir als alleinerziehender Mutter hingegen fällt es schwer, eine andere Wohnung anzumieten – zumal ich wegen

der schulischen und sozialen Kontakte meines Kindes gern in der näheren Umgebung bleiben möchte. Muss ich das akzeptieren?

ANNIKA W.-M., BERLIN

Bei einer vermieteten Eigentumswohnung entsteht immer ein Spannungsfeld zwischen den Rechten am Eigentum nach Art. 14 GG und dem Recht an der Wohnung nach Art. 13 GG. Keinem dieser Rechte kommt grundsätzlich mehr Rang zu. Jedoch ist es so, dass der Vermieter das Mietverhältnis beenden kann, sofern er ein berechtigtes Interesse daran hat. Bei der Eigenbedarfskündigung ist dies der Fall, wenn er die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Das „Benötigen“ heißt wiederum aber nicht, dass sich der Vermieter oder eine der vorgenannten Personen in einer Notlage befinden müssen. Für die Erfüllung der Kündigungsvoraussetzungen genügen vernünftige und nachvollziehbare Gründe auf Seiten des Vermieters. Das ist – die Begründung des Vermieters als wahr unterstellt – tatsächlich der Fall.

Sollten Sie tatsächlich keine Wohnung gefunden haben, bleibt Ihnen der Weg über den Widerspruch nach § 574 BGB, in dem Sie rechtzeitig schriftlich den Härteeinwand vortragen. Wir verweisen auf obige Hinweise und regen eine persönliche Beratung an! ■



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.



Nutzung der Mietsache, Schadensersatz

Leitsatz:

Zur Schadensersatzpflicht eines Vermieters (hier nach § 536a Abs. 1, § 536 Abs. 3 BGB), der schuldhaft nicht mehr in der Lage ist, dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zu gewähren, wenn der Mieter hiernach zur Vermeidung sonst drohender Obdachlosigkeit in einer öffentlichen „Notunterkunft“ untergebracht wird.

BGH, Urteil vom 21.06.2023 – VIII ZR 303/21

Anmerkungen:

Ausgangspunkt des Rechtsstreits war ein Untermietverhältnis. Die Hauptmieterin hatte die Wohnung ohne Erlaubnis des Hauptvermieters untervermietet. Dieser kündigte das Hauptmietverhältnis wegen unerlaubter Untervermietung und wegen Zahlungsrückständen. Er forderte u.a. vom Untermieter die Herausgabe der Wohnung. Um einen Räumungsstreit mit dem (Haupt-)Vermieter abzuwenden, zog der Untermieter aus. Zur Vermeidung der Wohnungslosigkeit musste er in einer Notunterkunft untergebracht werden. Es wird Anspruch auf Erstattung dieser Unterbringungskosten geltend gemacht.

Der (Unter-)Mieter kann Schadensersatz verlangen, wenn ein Mangel der Mietsache bei Vertragsschluss vorhanden war oder später wegen eines Umstands, den der Vermie-

ter (Hauptmieter) zu vertreten hat, entsteht. Ein Mangel der Mietsache liegt gemäß § 536 Abs. 3 BGB auch dann vor, wenn dem (Unter-)Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil entzogen wird.

Aufgrund der Beendigung des Haupt-Mietverhältnisses musste die Wohnung auf Verlangen an den Vermieter herausgegeben werden. Infolgedessen war die Hauptmieterin ihrerseits (schuldhaft) nicht mehr in der Lage, dem Untermieter den vertragsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts zu gewähren.

Die zur Vermeidung einer Obdachlosigkeit erfolgte „Notunterbringung“ in einer öffentlichen Unterkunft stellt eine adäquat kausale Folge des durch die Pflichtwidrigkeit der Hauptmieterin bedingten Wohnungsverlusts dar. Denn es ist dem Untermieter nach dem Verlust der Wohnung nicht gelungen, für sich und seine Familie in Hamburg eine Wohnung zu finden. Mithin sind die für die Notunterkunft angefallenen Kosten dem Grunde nach ein ersatzfähiger Schaden, den die Hauptmieterin zu tragen hat.

BGH, Urteil vom 19.07.2023 – VIII ZR 229/22



Mietpreisbremse, Vormiete

Leitsätze:

b) Geschuldete Vormiete im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB ist bei ei-

nem Vormietverhältnis, das ebenfalls bereits den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) unterlag, die Miete, die nach diesen Vorschriften zulässig gewesen ist. War die ursprünglich vereinbarte Vormiete demnach unzulässig überhöht, ist als geschuldete Vormiete die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen.

c) Die Regelung des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB findet auch dann Anwendung, wenn eine ursprünglich vertraglich vereinbarte Vormiete nach den auf das Vormietverhältnis bereits anwendbaren Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überhöht war und sich die für das Vormietverhältnis zulässige Miete ihrerseits aus § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt (Vor-Vormiete).

BGH, Urteil vom 19.07.2023 – VIII ZR 229/22



Mietpreisbremse, Indexmiete

Leitsatz:

b) Zur Frage der Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB im Falle von zwischen denselben Parteien separat geschlossenen Verträgen über die Anmietung einer Wohnung und über die Nutzung eines Kellers.

BGH, Versäumnisurteil vom 05.07.2023 – VIII ZR 94/21



Anmerkungen:

b) Hintergrund dieser Entscheidung war u.a. die Frage, ob in der getrennten Vermietung von Wohnung und Kellerraum eine rechtlich unzulässige Umgehung der Mietpreisbremse zu sehen ist. In der unteren Instanzenrechtsprechung gab es dazu in der Vergangenheit unterschiedliche Auffassungen.

Der BGH verweist auf seine bisherige Senatsrechtsprechung, nach der „bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage oder Stellplatz eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen spricht. Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage beziehungsweise den Stellplatz nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen.“ (VIII ZR 251/10, VIII ZR 254/13). Für einen Keller gilt im Grundsatz nichts anderes. Damit nimmt der für den Keller separat/zusätzlich zu entrichtende Mietbetrag nicht an der Beurteilung teil, ob die Vorgaben zur sog. Mietpreisbremse eingehalten sind.



Mietpreisbremse, Verjährung

Leitsatz:

Die Verjährungsfrist für den Auskunftsanspruch des Mieters gemäß

§ 556g Abs. 3 BGB beginnt abweichend von § 199 Abs. 1 BGB nicht bereits mit dessen Entstehung im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern (erst) mit dem Auskunftsverlangen des Mieters.

BGH, Urteil vom 12.07.2023 – VIII ZR 125/22



Räumungstitel, Zwangsvollstreckung

Orientierungssatz:

Der Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung eines Räumungstitels nach § 719 Abs. 2 ZPO ist unbegründet, sofern der Schuldner die etwaigen unersetzlichen Nachteile durch Stellung eines Vollstreckungsschutzantrages nach § 712 ZPO selbst vermeiden hätte können. Gleiches gilt, wenn das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat.

Anmerkungen:

Nach § 719 Abs. 2 ZPO kann die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus einem für vorläufig vollstreckbar erklärten Urteil angeordnet werden, wenn die Vollstreckung dem Schuldner einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde und nicht ein überwiegendes Interesse des Gläubigers entgegensteht.

Nicht unersetzlich sind jedoch Nachteile, die der Schuldner selbst



vermeiden kann. Er kann sich nur dann darauf berufen, die Zwangsvollstreckung bringe ihm einen nicht zu ersetzenden Nachteil, wenn er in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO gestellt hat. Hat er dies versäumt, kommt eine Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 719 Abs. 2 ZPO nur ausnahmsweise dann in Betracht, wenn es dem Schuldner im Berufungsverfahren aus besonderen Gründen nicht möglich oder nicht zumutbar war, einen Vollstreckungsschutzantrag zu stellen.

Eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung kommt zudem dann nicht in Betracht, wenn das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat. So verhält es sich hier. Einer Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten fehlt es an der für eine Einstellung der Zwangsvollstreckung erforderlichen Erfolgsaussicht. Die Sache wirft keine Fragen von grundsätzlicher Bedeutung auf. Sie ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.

BGH, Beschluss vom 18.07.2023 – VIII ZA 6/23

„Märchenerzähler“

Störung des Hausfriedens durch bestimmte Wortwahl

Mieter sollten innerhalb einer Hausgemeinschaft wenigstens die Grundregeln eines zivilisierten Umgangs beherzigen. Wenn sich jemand in der Wortwahl mehrfach deutlich vergreift, dann kann das nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS eine Kündigung rechtfertigen.

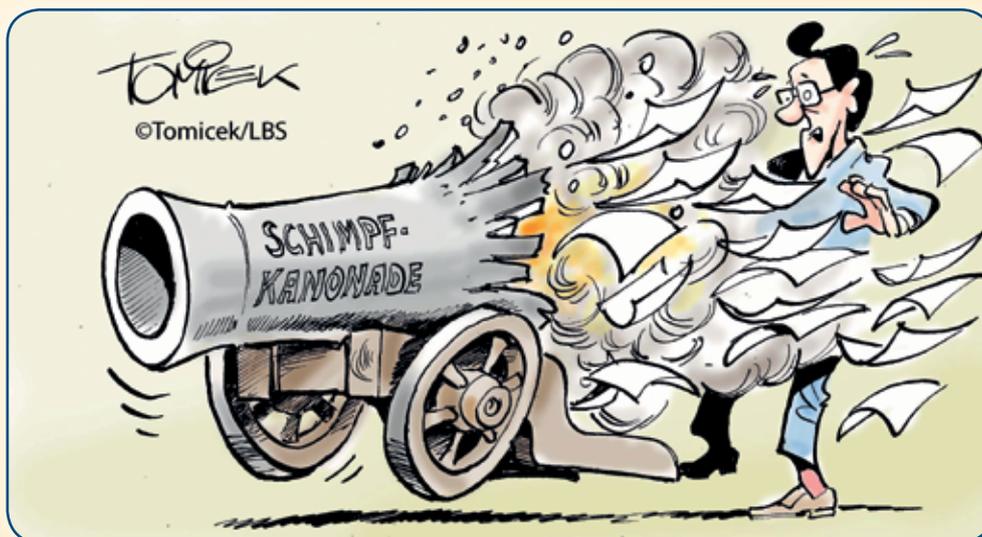
*Amtsgericht Münster –
Aktenzeichen 61 C 2676/21*

Der Fall: Ein Mieter beschimpfte seinen Nachbarn in ungerechtfertigter

Weise. Auch in einem Schreiben an den Eigentümer gebrauchte er gegenüber seinen Nachbarn unangemessene Ausdrücke. Unter anderem war von „Geschmier“, „Lügen“, „Märchenerzähler“, „Skrupellosigkeit“ die Rede gewesen. Daraufhin wurde der Vertrag fristlos gekündigt und die Räumung der Wohnung beantragt.

Das Urteil: Der Hausfrieden sei zwar gesetzlich nicht definiert, argumentierte das Gericht. Aber dass die ungerechtfertigte und

wiederholte Beschimpfung bzw. Anfeindung eines Mitmieters in einem gemeinsam bewohnten Objekt eine solche Hausfriedensstörung dargestellt, stehe außer Rede und bedürfe keiner weitergehenden Erläuterung. Deswegen seien Kündigung und Räumungsantrag hier angemessen.



Mieteraustausch

In einer WG ist das nicht immer ohne weiteres möglich

In Wohngemeinschaften gehört es dazu, dass auch mal das eine oder andere Mitglied ausgetauscht wird. Insbesondere bei Studenten versteht sich das von selbst, denn manche wechseln den Studienort und andere machen zwischenzeitlich ihr Examen. Trotzdem bedeutet der Abschluss ei-

nes Mietvertrages mit einer Wohngemeinschaft noch nicht automatisch, dass ein Anspruch auf Mieterwechsel gegenüber dem Eigentümer besteht. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS muss der Vertrag ausgelegt werden, wenn es in dieser Frage an einer kon-

kreten Formulierung fehlt. Alleine die Tatsache, dass an eine WG vermietet wurde, bedeutet nach Ansicht der höchsten Instanz noch nicht, dass einfach so gewechselt werden darf.

*Bundesgerichtshof –
Aktenzeichen VIII ZR 304/21*

Die Ruh' ist hin

Wenn die Lautstärke unter Nachbarn zum Streitfall wird



Wer hat es nicht schon mal erlebt, dass er einen ganzen Sommertag lang im Garten oder auch innerhalb des Hauses durch laute Geräusche um seine Ruhe gebracht wurde? Manchmal ist das so störend, dass man entweder dagegen vorgehen oder flüchten muss.

Erlaubt sich ein Mieter regelmäßig Ruhestörungen, dann stellt das eine nachhaltige Störung des Hausfriedens dar und ihm kann deswegen fristlos gekündigt werden. Das Landgericht Köln (*Aktenzeichen 10 S 139/15*) sah das so, als ihm ein Fall vorgetragen wurde, in dem der beklagte Mieter nachts immer wieder auf den Boden schlug, Türen zuknallen ließ und sich einiges anderes leistete.

Die Nachbarn wunderten sich, dass sie aus einer Nachbarwohnung über einen längeren Zeitraum immer wieder quietschende Geräusche hörten. Wie sich herausstellte, hatten sich andere Hausbewohner eine sogenannte „Sex-Schaukel“ angeschafft, die für die Geräusche verantwortlich war. Als sich nach entsprechenden Hin-

weisen an die Ruhestörer nichts änderte, stimmte das Amtsgericht München (*Aktenzeichen 417 C 17705/13*) einer Kündigung wegen nicht sozialadäquaten Verhaltens zu.

Eine Marderfamilie auf dem Dach kann für gehörige Unruhe sorgen und den darunter wohnenden Menschen den Schlaf rauben. Wenn es sich um Mieter handelt, kommt eine Mietminderung in Frage. Zumindest dann, wenn dem Eigentümer Gelegenheit gegeben wurde, diesen Mangel zu beseitigen. Das Amtsgericht Augsburg (*Aktenzeichen 72 C 2081/16*) entschied auf eine Minderung in Höhe von 10 Prozent.

Besonders tragisch wird es, wenn ein psychisch kranker Mieter regelmäßig die Nachtruhe stört. In diesem Falle handelt es sich ja normalerweise nicht um eine absichtliche oder gar böswillige Störung. Trotzdem kann nach Ansicht des Amtsgerichts Berlin-Spandau (*Aktenzeichen 3 C 122/13*) auch hier unter bestimmten Umständen die Grenze des Zumutbaren erreicht sein und

dem Mieter die Kündigung ausgesprochen werden.

Wer in einem Zivilprozess Erfolg haben will, der sollte die Lärmbelästigung am besten dokumentieren. Doch wie? Sehr hilfreich kann das Verfassen sogenannter „Lärmprotokolle“ sein, die Zeit, Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit der Geräusche beschreiben. Der Bundesgerichtshof (*Aktenzeichen VIII ZR 134/20*) stellte fest, dass der Kläger die Ursache und die Person des Verursachers nicht unbedingt benennen muss, wenn er dies – z.B. mangels Einblick in eine andere Wohnung – nicht detailliert vortragen kann.

Abmahnungen sind im Regelfall immer erforderlich, bevor einem Mieter wegen Ruhestörung gekündigt werden kann. Erst wenn dies geschehen ist und der Betroffene sein Verhalten nicht geändert hat, sei das möglich, stellte das Landgericht Berlin (*Aktenzeichen 63 S 166/14*) fest. Pauschale Hinweise auf Lärmbelästigungen reichten dazu nicht, es bedürfte schon des Benennens von Art, Ort und Zeit.

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.



Untermiete, berechtigtes Interesse

Leitsatz:

Eine mehrmonatige „Werkation“ kann ein berechtigtes Interesse eines Wohnungsmieters an der vorübergehenden anteiligen Untervermietung der Wohnung im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB begründen. Der Mieter darf sich aber nicht darauf beschränken, sein Interesse an der Untervermietung bloß abstrakt zu formulieren, sondern muss seine Pläne konkret darlegen; das gilt erst recht, wenn er es in der Vergangenheit hinter dem Rücken der Vermieterin unternommen hatte, die Wohnung nicht nur teilweise, sondern insgesamt und für mehr als das Doppelte der Vertragsmiete sowie über einen Zeitraum von bis zu zwölf Monate zu vermieten.

LG Berlin, Beschluss vom 22.06.2023 – 64 S 280/22, zitiert nach juris



Eigenbedarf, Rechtsmissbrauch

Leitsatz:

Eine auf Eigenbedarf gestützte Kündigungserklärung kann als im Sinne des § 242 BGB missbräuchlich ein-

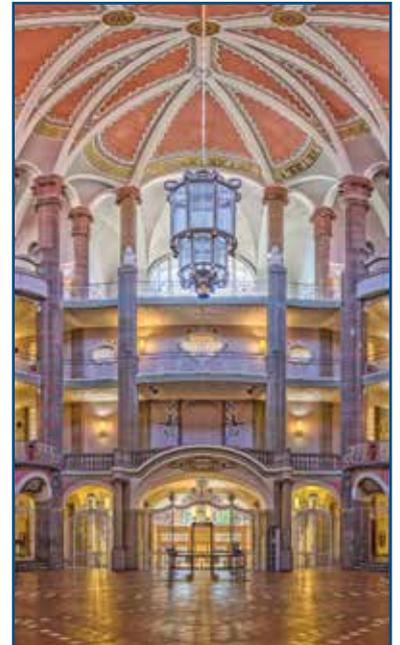
zuordnen sein, wenn nicht die Auswahl der Wohnung und des zu kündigenden Mietverhältnisses den tatsächlichen Bedürfnissen und Wünschen der Bedarfsperson folgte, sondern umgekehrt die Bedürfnisse und Wünsche der Bedarfsperson erst durch die Auswahl der Wohnung geweckt und bestimmt wurden.

LG Berlin, Beschluss vom 19.07.2023 – 64 S 260/22, zitiert nach juris

Aus dem Hinweisbeschluss:

„Vielmehr war der Kläger (Anm. d. Red.: Vermieter) offenbar von vorne herein dazu entschlossen, nach Möglichkeit gerade das vorliegende Mietverhältnis zu beenden und brachte daher den Zeugen überhaupt erst auf die Idee, dass er im Vorgriff auf eine noch nicht mal in den Ansätzen absehbare Familiengründung vorsorglich schon einmal eine Dreizimmerwohnung beziehen und mit Möbeln aus familiären Bestand dann auch einrichten könne. Anders lässt sich nicht erklären, dass der Kläger sich... nicht etwa erst nach den Wünschen und Plänen seines Enkels erkundigt, sondern „gleich diese Wohnung genannt“ und darauf hingewiesen hatte, dass dort eine ältere Dame wohne, gegen die er Eigenbedarf geltend machen könne.“

Er habe zudem einen „weit überhöhten Wohnbedarf“ für seinen Enkel geltend macht; ausschlaggebend für die Entscheidung zur Kündigung des Mietverhältnisses... waren offenbar wirtschaftliche Gründe, namentlich der Umstand, dass es sich bei der von der Beklagten (Anm. d. Red.: Mieterin)



gezahlten Miete um die niedrigste Miete im ganzen Haus handelte, sodass die Ertragseinbuße bei Eigennutzung der Dreizimmerwohnung weit hinter marktüblichen Preisen für deutlich kleinere Wohnungen mit weniger Zimmern zurückblieb.“

Dem steht nicht entgegen, dass der Enkel des Klägers seine Pläne zur baldmöglichsten Familiengründung bestätigt hat und...anstreben mag, eine Partnerin sowie alsbald nachfolgende Kinder mit in die Wohnung aufzunehmen...“ Allerdings hat der Enkel des Klägers „derzeit offenbar noch nicht einmal eine feste Freundin, sodass seine Familienpläne bestenfalls als vage zu klassifizieren sind und eine Kündigungserklärung jedenfalls nicht tragen können.“

Die Kammer verkennt bei alledem nicht, dass es bei der Entscheidung eines Vermieters, welche seiner Wohnungen er seinem Enkel überlassen will... sicherlich sinnvoll sein kann, auch eine noch nicht absehbare aber wünschenswerte zukünftige Familiengründung der Bedarfsperson mit in den Blick zu nehmen. Mangels Konkretisierung und Verfestigung einer Familienplanung genügen solche abstrakten Erwägungen aber für sich genommen nicht, den eine Kündigung wegen Eigenbedarfs tragenden

Bedarf an zusätzlichen Wohnräumen erst zu begründen.



Mietpreisbremse,

Wegfall

Leitsatz:

Waren die §§ 556d ff. BGB zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses verfassungsgemäß und landesrechtlich wirksam in Vollzug gesetzt, bleibt es im Falle der Preisrechtswidrigkeit der ursprünglichen Mietzinsabrede gemäß §§ 556g Abs. 1 Satz 2, 556d Abs. 1, Abs. 2 BGB bei deren teilweiser Unwirksamkeit, auch wenn sich die §§ 556d ff. BGB zu einem späteren Zeitpunkt als verfassungswidrig erweisen oder auslaufen sollten.

LG Berlin, Urteil vom 22.08.2023 – 67 S 79/23, zitiert nach juris

Anmerkungen:

Die Mietsache liegt in einem nach § 556d Absatz 2 BGB durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet. Die Wirksamkeit der zum 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist in ständiger Rechtsprechung sowohl durch die Kammer als auch durch den Bundesgerichtshof geklärt. Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist wirksam. Aus diesem Grund führen die aktuellen Berufungsangriffe in der Sache nicht zu einem Erfolg.

Die Verfassungsgemäßheit der §§ 556d ff. BGB für die Zeit ab dem 1. Juni 2020, d.h. die Verfassungsgemäßheit der Vorschriften zur Fortsetzung der sogenannten Mietpreisbremse, kann dahinstehen, da die Parteien nicht über eine Staffelmiet-

zinsvereinbarung miteinander verbunden sind. Selbst im Falle der späteren Verfassungswidrigkeit dieser gesetzlichen Bestimmungen oder des Auslaufens des Gesetzes würde es bei der Teilunwirksamkeit der vertraglichen Mietzinsabrede bleiben, ohne dass die ursprüngliche Mietzinsabrede wieder auflebte. Es reicht aus, dass die §§ 556d ff. BGB zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses verfassungsgemäß waren und landesrechtlich wirksam in Vollzug gesetzt worden sind. Beides ist hier der Fall.



Mietvertragsabschluss,

Kollusion

Leitsatz:

1. Wenn der GmbH-Geschäftsführer bei Abschluss des Wohnungsmietvertrags gegen die Interessen der Gesellschaft handelt und die Mieterin dies erkennt, kann der Vertrag wegen kollusivem Verhalten gemäß § 138 Abs. 1 und Abs. 2 BGB nichtig sein. So kann es liegen, wenn die Gesellschaft Wohnungen nicht vermieten, sondern modernisieren und verkaufen will, die vereinbarte Miete weniger als die Hälfte der ortsüblichen Miete beträgt und der Mieterin das Wissen darum zuzurechnen ist, dass die Mehrheitsgesellschafter der Gesellschaft das Geschäft nicht billigen, sondern alles daran setzen werden, den Mietvertrag aufzulösen.

2. Hat der Mieter den Besitz an der Wohnung durch Kollusion erlangt, so ist er im Sinne der §§ 990 Abs. 1, 989, 987 Abs. 1 BGB bösgläubig gewesen und hat der Gesellschaft als Eigentümerin der Wohnung die gezogenen Nutzungen herauszugeben. Deren Wert

kann gemäß § 287 ZPO auf Grundlage des Berliner Mietspiegels und der zugehörigen Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung geschätzt werden, wobei im Hinblick auf die Vorschriften über die Mietpreisbremse nach §§ 556d ff. BGB als fiktive Neuvermietungsmiete 110% der ortsüblichen Miete angesetzt werden kann.

LG Berlin, Urteil vom 28.06.2023 – 64 S 105/22, zitiert nach juris

Anmerkung:

In vorliegendem Fall hatte der vertretungsberechtigte Geschäftsführer einer Gesellschaft, obgleich ihm bekannt war, dass das Objekt nicht vermietet werden sollte, eine Wohnung zu einem „Freundschaftspreis“ vermietet. Diese Vermietung verstieß gegen die Interessen der von ihm vertretenen Gesellschaft. Die Mieterin wusste, dass der Geschäftsführer seine Vertretungsmacht missbrauchte und gegen die Interessen der von ihm vertretenen Gesellschaft handelt. Darin liegt ein sog. kollusives Handeln, nämlich das bewusste, unerlaubte und oft geheime Zusammenwirken mehrerer Personen zum Nachteil eines von ihnen Vertretenen. Ein solches Verhalten verstößt gegen die guten Sitten, d.h. ist sittenwidrig. Das Rechtsgeschäft ist gemäß § 138 Abs. 1 und 2 BGB nichtig. So auch hier. Die Konsequenz war, dass kein Mietverhältnis bestand. Die Mieterin musste die Wohnung räumen und Nutzungsentschädigung in Höhe der nach den Vorschriften zur Mietpreisbremse zulässigen Miete zahlen.

Ausflugstipp: Die Niederlausitz – Fürstlich Drehna und Luckau



Fürstlich Drehna gehört zur Stadt Luckau und ist wenig bekannt. Es liegt südlich von Luckau, etwa 10 km entfernt. Erwähnung fand Fürstlich Drehna bereits 1346 in einer Liste der im Sächsischen Schutz stehenden Gemeinden. 1447 erwarb der Rittergutsbesitzer Bernhard Drauschwitz das dortige Schloss. Später wurde dieses von der Familie Minckwitz übernommen. Diese errichtete Wehrtürme und versah das Schloss mit einem umschließenden Wassergraben. 1807 änderten sich die Besitzverhältnisse erneut. Die Familie von Lynar hatte dieses erworben. Die Familie von Lynar wurde in den Fürstenstand erhoben. In ihrem Besitz befindet sich heute noch das Schloss in Lübbenau, etwa 20 km entfernt. Graf Moritz von Lynar benannte das Schloss und die Gemeinde Drehna in „Fürstlich Drehna“. Diesen Namen trägt das Schloss heute noch, ebenso die Gemeinde.



Das Wasserschloss Fürstlich Drehna ist eine Anlage mittelalterlichen

Ursprungs. In der Renaissancezeit erfolgte der weitere Ausbau zu einer Vierflügelanlage mit Staffeleigiebel und Rechteckbauten. Besonders schön ist der Innenhof mit Laubengang und Kreuzgratgewölben. Heute befindet sich ein Hotel in der Schlossanlage. Der Schlossgarten ist öffentlich zugänglich. Peter von Lenné schuf den Schlosspark, der sich weit in die Landschaft erstreckt. In ihm befindet sich der Neuteich mit mehreren Inseln. Der Park ist bekannt für seine schönen Sichtachsen und Spazierwege. Botanisch seltene Bäume wurden in der Vergangenheit dort angepflanzt. Eine schöne Aussicht auf den hinter dem Schloss liegenden See hat man auch von dem Gartenpavillon.

Ein Teil des Landschaftsparks musste dem Kohletagebau weichen. Heute befinden sich in der Nähe des Schlosses mehrere geflutete Tagebaupläche, die teilweise zum Baden einladen. Teils sind die entstandenen Seen aber für den Wassersport gesperrt.

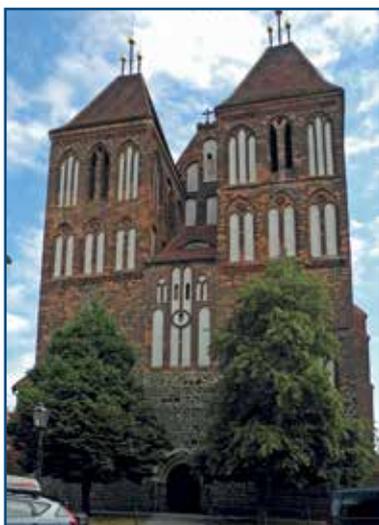
Dem Schloss vorgelagert liegt der Wirtschaftshof, der zum Gutshof Fürstlich Drehna gehört. Steinernen Hirsche weisen den Zugang zum Schloss.

Neben dem Wirtschaftshof liegt die Brauerei, die sich in einem Bau aus dem 18. Jahrhundert befindet. Das Bier trägt denselben Namen wie das Schloss.

Von der Gemeinde Fürstlich Drehna aus führen mehrere Radwege sowie Wanderwege ins Umland. Nennenswert ist der Radweg „Fürstlich“, der über 22 km über das Schlossensemble durch eine abwechslungsreiche und schöne Landschaft führt. Spuren der Eiszeit und auch des Braunkohletagebaus sind zu entdecken. Vorbei geht es am ehemaligen Weinberg, an alten Forsten und vielen Seen.

Der Radweg führt vorbei an den Ortschaften Bergen – Crinitz – Babben – Schrakau – Craupe – Groß-Mehßow und zurück nach Fürstlich Drehna.

Fotos von links:
Schloss Fürstlich Drehna 1862/63
Naturpark Niederlausitzer Höhenrücken
Fassade in Luckau
Nikolaikirche Luckau
Radtour
Schloss Fürstlich Drehna
Roter Turm in Luckau
Schlossbrauerei Fürstlich Drehna





Der Niederlausitzer Landrücken ist wenig touristisch und daher besonders schön, um abzuschalten und aufzutanken. Weitere Radwege führen nach Luckau, Lübbenau und Burg im Spreewald. Im Gegensatz zu Lübbenau im Oberspreewald gibt es weit weniger Fließe in der Niederlausitz. Hier sind die großen Baggerseen vorherrschend, die aus dem Kohletagebau und seiner Renaturierung entstanden sind.

Unweit von Fürstlich Drehna liegt die Stadt Luckau, deren Geschichte bis ins 13. Jahrhundert zurückreicht. Aus dieser Zeit stammt auch der Rote Turm, der Teil der Stadtbefestigung ist. Hier kreuzten sich historische Handelswege. Sehenswert ist der Marktplatz mit dem Rathaus von 1675. Der Platz ist von barocken Wohnhäusern aus dem 17. Jahrhundert umstanden. Italienische Baumeister haben die reich mit Stuck versehenen Fassaden gefertigt.

Die Stadtmauer ist auf einer Länge von 1800 Meter nahezu noch vollständig erhalten. Heute befinden sich sowohl private, als auch öffentliche Gärten im Bereich der Stadtmauer.

Die St. Nikolai-Kirche überragt die Stadt. Die zweitürmige gotische Hallenkirche wurde in den letzten Jahren teilweise saniert. Man sollte nicht versäumen, sich diese anzusehen.

G.R.

Luckau ist von Berlin Hauptbahnhof mit dem RE4 oder mit dem Bus erreichbar.

Von Luckau aus fährt ein Linienbus nach Fürstlich Drehna.



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 Anwäl: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!