

Der Berliner Mietspiegel 2024 ist in Kraft

ab Seite 4

Sie fragen wir antworten

S. 17

Berliner Gerichte

S. 20

Neues von den Roten Roben

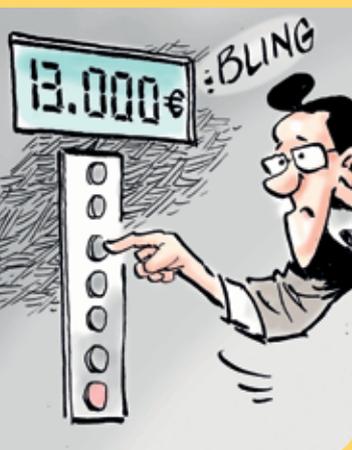
S. 21

Ausflugstipp: Uckermärkische Seen

S. 22

**Urteile zum Thema
Immobilien und Nachwuchs**

Seite 19



- 3** Editorial
- 4** Berliner Mietspiegel 2024 in Kraft
Geschichte und Aufbau des Mietspiegels
- Aus dem Amtsblatt für Berlin:
- 7** Mietspiegeltabellen
einfache, mittlere und gute Wohnlage
- 12** Spanneneinordnung
- 15** Wohnlagenkarte
- 16** Impressum/Buchtipps
Patchworkfamilie, Richtig vererben und verschenken
- 17** Fragen und Antworten
Betriebskostenabrechnung erben?
Schlüsselübergabe vor Ende des Mietverhältnisses?
- 18** Miete und Mietrecht
Schaden im Aufzug, Belegversand, Urteile zum Thema Immobilien und Nachwuchs, Mischmietverhältnis
- 20** Berliner Rechtsprechung
Urteile: Beschädigungen der Mietsache, Mietermodernisierung/Kündigung
- 21** Neues von den Roten Roben
Urteile: Zerrüttung des Vertrauens, Türrische/Wohnfläche, Schönheitsreparaturen
- 22** Ausflugstipp
Uckermärkische Seen





Liebe Mitglieder,

Der 1. April ist zwar schon lange vorbei. Man könnte aber meinen der Senat hat dies, wie so vieles übersehen, wenn er behauptet, die LWU (landeseigenen Wohnungsunternehmen) wären die Garanten für die Vermietung von bezahlbarem Wohnraum. Bei einer Miete, die bis zu 18 Euro netto kalt pro Quadratmeter im freifinanzierten Teil der Neubebauung liegen kann, kann man die Garantierklärung des Senats nur als Aprilscherz einordnen.

Der Senat muss nun endlich erkennen, dass die LWU ohne weitere staatliche Förderung im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus geradezu gezwungen sind sich wie ein privates Wohnungsunternehmen zu verhalten.

Anders werden sich die im gleichen Haus preisgebundenen Wohnungen nicht finanzieren lassen. Zumal die Wohnungsunternehmen sich darauf eingelassen haben, eine Miete zu beanspruchen die gegebenenfalls 27% des verfügbaren Einkommens nicht übersteigt. Nach der aktuellen Entwicklung ist das Mieten im sogenannten Speckgürtel d. h. in einer Entfernung von 31-50 km vom Stadtkern Berlin auch keine Lösung mehr. Auch dort sind die Mieten gestiegen. Im Durchschnitt zahlt man jetzt 12,64 Euro netto kalt. Bei einem Quadratmeterpreis von ca. 5.000 Euro scheint mir auch der Erwerb einer Eigentumswohnung keine zutreffende Lösung zu sein. Wenden wir uns lieber wieder den Neubauplänen des Senats zu. Auch 2023 hatte der Senat den LWU vorgegeben ca. 6.500 Wohnungen jährlich neu zu errichten. Immerhin hat man das Ziel nur um ca. 2.000 Wohnungen verfehlt. Was für eine Leistung! Dabei sind die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften der wichtigste Partner des Senats für eine soziale

Mietenpolitik. Eine Möglichkeit wäre natürlich, nun endlich mal mit der Randbebauung im Bereich der ehemaligen Flughäfen Tempelhof bzw. Tegel zu beginnen.

Offensichtlich sind die Blicke der politischen Entscheidungsträger vernebelt. Anders kann man es nicht verstehen, wenn man einerseits meint, der Hauseigentümer soll nun seinen Verpflichtungen im Sinne einer Heizungserneuerung, einer Fassaden- oder Dachdämmung nachkommen, aber andererseits will man gleichzeitig und richtigerweise eine mögliche Mietanhebung auf ein Niveau begrenzen, was jeden Investor einschließlich der LWU mehr als nur abschreckt. Auch hier hätte der Senat mit der Bereitstellung von Fördermitteln animierend tätig werden sollen.

Natürlich muss man berücksichtigen, dass der Senat nicht unbegrenzt über Fördermittel verfügen kann. Aber man kann auch hier Quellen erschließen. Vielleicht können Sie sich noch an die Fehlbelegungsabgabe erinnern. Diese Abgabe war von denjenigen zu zahlen, die im Laufe der Zeit zwar weiterhin eine ehemalige Sozialbauwohnungen nutzen konnten, aber deren Verdienst weit über die WBS-Kriterien gestiegen war.

Es hilft auch nicht, wenn man den Gedanken, so reizvoll er auch erscheint, der Enteignung von Wohnungsbaugesellschaften weiterverfolgt. Damit wird kein neuer Wohnraum geschaffen. Gegebenenfalls muss man sich mehr mit den Wohnungseinheiten befassen, die von der Vermieterseite, unter Missachtung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung dem freien Wohnungsmarkt von vornherein entzogen werden. Dies gilt insbesondere für möblierte Wohnungen und für Wohnungen die per Airbnb angeboten werden. In diesem Bereich ist der Missbrauch erheblich und der Senat hätte es in der Hand, hier tätig zu werden.

Abschließend noch eine erfreuliche Nachricht. Die Mietpreisbremse soll bis 2029 verlängert werden. Da kann man nur hoffen, dass diese Koalitionsvereinbarung sich auch durchsetzt. Der Aufschrei der Bauwirtschaft ist enorm. Es bleibt zu vermuten, dass die FDP auf Dauer ihre Ohren nicht verschließen kann.

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

Berliner Mietspiegel 2024 in Kraft

In einer Pressekonferenz am 30.05.2024 wurde vom Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Christian Gaebler der Berliner Mietspiegel 2024 vorgestellt.

Mietspiegel spielen eine wesentliche Rolle als Instrumente zur Regulierung der Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt. Ohne sie würde die Unsicherheit bezüglich der ortsüblichen Vergleichsmiete zunehmen. In Rechtsstreitigkeiten müssten vermehrt Sachverständigengutachten zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeholt werden, was insbesondere für Mietparteien ohne eine Rechtsschutzversicherung zu einem Hindernis bei der Rechtsverfolgung oder -verteidigung werden kann. Die Funktion von Mietspiegeln beschränkt sich jedoch nicht nur darauf. Sie werden vielmehr auch von Vermietern und Investoren beachtet, insbesondere auch in Verbindung mit der Mietpreisbremse, um die Miethöhe bei Vertragsabschlüssen oder auch im Rahmen von Investitionsentscheidungen zu kalkulieren. Die Regelungen zu Mietspiegeln finden sich seit der Mietrechtsreform, die am 01.09.2001 in Kraft trat, in den §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Aufgrund deutlich steigender Mieten, vor allem in Ballungsräumen, erkannte der Gesetzgeber einen Handlungsbedarf und reformierte die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln.

So haben Gemeinden, in denen die Versorgung mit Mietwohnungen be-

sonders gefährdet ist, die Möglichkeit, die 20-prozentige Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf 15% für jeweils fünf Jahre zu begrenzen. Der Betrachtungszeitraum für Mieten, die in die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel einfließen, wurde ab dem 01.07.2022 von vier auf sechs Jahre verlängert. Seit dem 01.07.2022 sind alle Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet, einen Mietspiegel aufzustellen. Zunächst konnte es sich dabei mit dem Wirkungszeitraum ab dem 01.01.2023 um einen einfachen Mietspiegel handeln, seit dem 01.01.2024 müssen diese Gemeinden jedoch qualifizierte Mietspiegel erstellen.

Des Weiteren hat der Gesetzgeber endlich von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine Verordnung zum Inhalt, zum Verfahren der Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegelverordnung vom 28.10.2021 trat am 01.07.2022 in Kraft. Um die Datenbasis von Mietspiegeln zu erweitern, wurde ab dem 01.07.2022 eine Auskunftspflicht von Mietern und Eigentümern zu mietspiegelrelevanten Einzelheiten ihrer Wohnungen eingeführt.

Ausflug in die Geschichte des Mietspiegels:

Mit dem am 01.01.1975 in Kraft getretenen Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetz wurde der einfache Mietspiegel gesetzlich eingeführt. In Berlin werden seit 1987 Mietspiegel veröffentlicht. Im Rahmen der zum 01.09.2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreform wurde zusätzlich der qualifizierte Mietspiegel geschaffen. Im März 2003 wurde in Berlin der erste qualifizierte Mietspiegel vorgestellt. Zumeist war hier umstritten, ob der jeweilige Mietspiegel ein qualifizierter oder nur ein einfacher war. Dies war allerdings nicht von sehr großer praktischer Bedeutung, denn die Berliner Gerichte wendeten zum weitaus überwiegenden Teil den jeweiligen Berliner Mietspiegel i.V.m. der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung an. Bei Zweifeln an der Qualifizierung des Mietspiegels wurde auf ihn als allgemeine Erkenntnisgrundlage im Rahmen eines einfachen Mietspiegels zurückgegriffen.



Der Berliner Mietspiegel 2017 wurde als Ergebnis einer Vollerhebung als qualifizierter Mietspiegel entwickelt und in Kraft gesetzt. Das Gesetz sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen sind. Bei dem Berliner Mietspiegel 2019 handelt es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017 auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe sowie der Wiederholungsbefragung von Mietern und Vermietern, deren Daten bereits zum Berliner Mietspiegel 2017 erhoben worden waren.

Zu Beginn der Arbeiten am Mietspiegel 2021 sah die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Mietendeckel noch als wirksames Gesetz an. Man ging zutreffend davon aus, dass die von dem Mietendeckel betroffenen Wohnungen nicht einbezogen werden durften. Eine Neuerhebung der Daten, die eigentlich geboten gewesen wäre, schied damit aus. Der Mietendeckel wurde mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25.03.2021 für nichtig erklärt. Für eine Neuerhebung war es da bereits zu spät.

Daher wurde erstmals in Berlin von der Möglichkeit eines Index-Mietspiegels Gebrauch gemacht. Der Mietspiegel 2021 ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2019 auf Basis des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Die sich daraus ergebende Steigerung betrug 1,1 %. Alle Mietwerte des Mietspiegels 2019 wurden um diesen Betrag erhöht. Der Berliner Mietspiegel 2021 ist als qualifizierter Mietspiegel herausgegeben worden. Zwar wurde bereits der Mietspiegel 2019 als Fortschreibung des Mietspiegels 2017 bezeichnet. Nach Auffassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfüllte er aber alle Merkmale einer Neuerhebung, sodass der fortgeschriebene Mietspiegel 2021 ebenfalls als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet werden könnte.

Nach Erstellung des Berliner Mietspiegels 2021 plante der Senat die Erstellung der Mietspiegel 2023 und 2025. Im Herbst 2021 erfolgte die gesetzlich verpflichtende europaweite Ausschreibung. Aufgrund eines Nachprüfungsverfahrens vor der Vergabekammer Berlin und anschließend dem Kammergericht Berlin musste das Vergabeverfahren für diese beiden Mietspiegel unterbrochen werden. Das Verfahren war von einem in Bayern ansässigen Unternehmen angestrengt worden, das gerne einen Regressionsmietspiegel angeboten hätte. Ein solcher war jedoch nicht ausgeschrieben worden. Berlin wollte bei seinem Tabellenmietspiegel bleiben. Mit der Erstellung des Mietspiegels 2023 konnte daher nicht, wie ursprünglich geplant, Anfang 2022 begonnen werden. Erst nachdem das Kammergericht mit seinem Beschluss vom 17.10.2022, Verg 7/22, die Rechtmäßigkeit der Ausschreibung bestätigt hatte, konnte mit den Arbeiten begonnen werden. Der Zeitverlust von einem Jahr führte zum einvernehmlichen Beschluss der Arbeitsgruppe Mietspiegel, dass lediglich ein einfacher Mietspiegel zu erstellen sei. Der Mietspiegel wurde mithilfe der Index-Fortschreibung aus den Werten des Berliner Mietspiegels 2021 ermittelt. Als Ergebnis der Berechnungen wurde eine Erhöhung der Mietwerte des Mietspiegels 2021 um 5,4 % beschlossen.

Berliner Mietspiegel 2024:

Gemäß § 558d BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden. Der Berliner Mietspiegel 2024 beruht auf einer Neuerhebung nach diesen Grundsätzen und kann daher als qualifizierter Mietspiegel angesehen werden.

Der Mietspiegel 2024 wurde von der Ausschreibungsgewinnerin, der in Hamburg ansässigen ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, in Zusammenarbeit mit der zuständigen Senatsverwaltung und Mieter- und Vermieterverbänden (Arbeitsgruppe Mietspiegel) erarbeitet. Es fanden insgesamt achtzehn Sitzungen statt. Am Ende der gemeinsamen Sitzungen stand die Anerkennung des Mietspiegels von den mit der Erstellung befassten Mieter- und Vermieterverbänden.

Für die Erstellung von Mietspiegeln gibt es zwei anerkannte methodische Ansätze, nämlich den Tabellenmietspiegel und den Regressionsmietspiegel. Zulässig ist auch eine Kombination aus beiden Methoden.

Ein Tabellenmietspiegel, den zahlreiche Gemeinden erstellen, bietet eine transparente Methode, die auch für Personen ohne Expertenwissen nachzuvollziehen ist. Der Mietwohnungsmarkt wird in verschiedene auf Faktoren wie bspw. Fläche, Baujahr und Lage basierende Tabellenfelder aufgeteilt. Dadurch ist es möglich, die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für jedes Tabellenfeld zu berechnen. Dabei werden bestimmte Merkmale identifiziert, die den größten Einfluss auf die Mietpreise haben. Jedes Tabellenfeld strebt nach Homogenität, während Unterschiede zwischen den Feldern die Mietpreisunterschiede reflektieren. Für Tabellenfelder mit einer zu geringen Anzahl an Daten gilt der qualifizierte Mietspiegel nicht.

Im Regressionsmietspiegel werden alle Stichprobeninformationen genutzt, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen. Eine Unterteilung in Tabellenfelder erfolgt nicht. Aufgrund der Analyse der Wohnungsmerkmale und ihres Einflusses auf die Miete können Durchschnittswerte durch Regressionskoeffizienten dargestellt werden. Diese detaillierte Analyse

ermöglicht eine präzise Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für jede einzelne Wohnung. Dadurch wird die Abbildung der Vielfalt des Mietwohnungsmarktes möglich.

In Berlin gibt es seit 1987 ausschließlich Tabellenmietpiegel. Auch bei dem Mietpiegel 2024 ist das nicht anders. Eine Neuerung ist jedoch, dass er durch den Einsatz maschineller Lernverfahren optimiert wurde. Dadurch kann eine größere Vorhersagegenauigkeiten erzielt werden. Nachteilig ist, dass die Entscheidungsfindung des Modells selbst für Experten kaum nachzuvollziehen ist. Außerdem sollen diese Verfahren an Stabilität verlieren, wenn sie mit widersprüchlichen Daten gefüttert werden. Gleichwohl wird diese Methode als geeignet angesehen, allerdings nur, wenn sie zur Unterstützung der traditionellen Auswertungsverfahren eingesetzt wird.

Der Berliner Mietpiegel 2024 folgt also weiterhin dem etablierten

Modell des Tabellenmietpiegel, wobei jedoch die Erhebungsmethode durch den Einsatz des maschinellen Lernverfahrens „CART-Algorithmus“ (Classification and Regression Tree) optimiert wurde.

Der CART-Algorithmus (Classification and Regression Tree) ist ein maschinelles Lernverfahren, das zur Erstellung von Mietpiegeln verwendet werden kann. Er kann sowohl für die Regression (Vorhersage von kontinuierlichen Werten wie der Miete) als auch für die Klassifikation (Zuordnung von Wohnungen zu Kategorien) eingesetzt werden. Der Algorithmus zerlegt den Datensatz in Teilmengen, indem er Entscheidungsbäume erstellt, die auf Merkmalen der Wohnungen basieren, wie beispielsweise Wohnfläche, Baujahr, Lage und Ausstattung. In jedem Schritt wählt der Algorithmus das Merkmal aus, das die größte Varianz (d.h. die Streuung der Mietwerte innerhalb einer Gruppe von Wohnungen) in der Miete erklärt. Die Datenmenge wird dann, je nachdem, ob der Wert des Merkmals

oberhalb oder unterhalb eines bestimmten Schwellenwerts liegt, in zwei Teilmengen aufgeteilt. Dieser Vorgang wird rekursiv wiederholt, bis alle Datenpunkte in homogene Gruppen aufgeteilt sind, d.h. Gruppen mit ähnlichen Mieten.

Die Mietpiegeltabelle als Auszug aus dem Amtsblatt für Berlin sehen Sie auf den Seiten 7 bis 11.

Nach der Eliminierung von nicht in Betracht kommenden Datensätzen führte die Befragung von Mietern und Vermietern zu einer Stichprobe von 16.149 verwendbaren Datensätzen. In Berlin gibt es ca. 1,5 Millionen Wohnungen, auf die der Mietpiegel anwendbar ist. Damit liegt die Stichprobe über 1 % und ist als Datengrundlage für einen qualifizierten Mietpiegel ausreichend.

Nicht Bestandteil des qualifizierten Mietpiegels ist, wie bisher, die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung, die ebenfalls grundlegend überarbeitet wurde.

Die neue Orientierungshilfe ist – ebenfalls als Auszug aus dem Amtsblatt für Berlin – weiter unten auf den Seiten 12 bis 14 abgedruckt.

Das Straßenverzeichnis hat folgende Änderungen erfahren:

Die rechte Spalte ist weggefallen, da bei der Aktualisierung der Wohnlage 2024 nicht zwischen Z (Zentren der Stadt) und D (Dezentraler Stadtbereich) unterschieden wird. Die Verkehrslärmkennzeichnung mit einem Sternchen ist entfallen. Stattdessen enthält die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung am Ende den mit einem Link verbundenen Hinweis auf die strategischen Lärmkarten mit einer gebäudescharfen Darstellung der Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt.



9.1 Mietspiegeltabelle 2024 – Einfache Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2023) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermierterseitig voll ausgestattete Wohnungen.

| Zelle | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne |
|-------|---------------------------|--|---------------|---------------|--------------|
| 1 | bis 1918 | bis unter 35 m ² | 7,19 € | 9,87 € | 14,19 € |
| 2 | | 35 m ² bis unter 40 m ² | 6,83 € | 9,08 € | 13,08 € |
| 3 | | 40 m ² bis unter 45 m ² | 6,15 € | 8,52 € | 12,54 € |
| 4 | | 45 m ² bis unter 55 m ² | 6,10 € | 8,02 € | 11,19 € |
| 5 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 6,07 € | 8,42 € | 11,00 € |
| 6 | | 60 m ² bis unter 90 m ² | 5,29 € | 6,96 € | 10,39 € |
| 7 | | 90 m ² bis unter 105 m ² | 4,93 € | 6,33 € | 9,97 € |
| 8 | | ab 105 m ² | 5,34 € | 6,61 € | 9,02 € |
| 9 | 1919 bis 1949 | bis unter 40 m ² | 6,50 € | 7,96 € | 10,74 € |
| 10 | | 40 m ² bis unter 60 m ² | 5,99 € | 7,03 € | 9,35 € |
| 11 | | 60 m ² bis unter 90 m ² | 5,55 € | 6,54 € | 8,82 € |
| 12 | | 90 m ² bis unter 105 m ² | 4,93 € | 6,33 € | 9,97 € |
| 13 | | ab 105 m ² | 5,34 € | 6,61 € | 9,02 € |
| 14 | 1950 bis 1964 | bis unter 40 m ² | 6,50 € | 7,96 € | 10,74 € |
| 15 | | 40 m ² bis unter 60 m ² | 5,99 € | 7,03 € | 9,35 € |
| 16 | | ab 60 m ² | 5,23 € | 6,20 € | 8,00 € |
| 17 | 1965 bis 1972 | bis unter 55 m ² | 5,68 € | 6,76 € | 8,58 € |
| 18 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 5,37 € | 6,10 € | 7,72 € |
| 19 | | ab 60 m ² | 5,22 € | 5,87 € | 7,18 € |
| 20 | 1973 bis 1985 West | bis unter 55 m ² | 5,68 € | 6,76 € | 8,58 € |
| 21 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 5,37 € | 6,10 € | 7,72 € |
| 22 | | 60 m ² bis unter 90 m ² | 5,77 € | 6,54 € | 8,51 € |
| 23 | | ab 90 m ² | 5,24 € | 7,35 € | 9,08 € |
| 24 | 1986 bis 1990 West | bis unter 55 m ² | 6,47 € | 8,19 € | 10,49 € |
| 25 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 6,48 € | 8,56 € | 11,14 € |
| 26 | | 60 m ² bis unter 75 m ² | 6,27 € | 7,92 € | 9,59 € |
| 27 | | 75 m ² bis unter 80 m ² | 6,89 € | 8,13 € | 9,28 € |
| 28 | | 80 m ² bis unter 95 m ² | 6,67 € | 8,06 € | 9,99 € |
| 29 | | ab 95 m ² | 6,59 € | 8,38 € | 9,96 € |
| 30 | 1973 bis 1990 Ost* | bis unter 40 m ² | 6,66 € | 7,16 € | 8,89 € |
| 31 | | 40 m ² bis unter 60 m ² | 5,74 € | 6,25 € | 7,28 € |
| 32 | | 60 m ² bis unter 70 m ² | 5,07 € | 5,37 € | 6,06 € |
| 33 | | ab 70 m ² | 5,03 € | 5,44 € | 6,11 € |

* Mit Wendewohnungen. Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.
Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Fortsetzung nächste Seite

Das Amtsblatt für Berlin, dem die Seiten 7 bis 15 entnommen sind, können Sie unter <https://www.berlin.de/landesverwaltungsamt/logistikservice/amtsblatt-fuer-berlin/> ansehen und herunterladen.

9.1 Mietspiegeltabelle 2024 – Einfache Wohnlage (Fortsetzung)

| Zeile | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne | |
|-------|------------------------|---|---------------|----------------|---------------|---------|
| 34 | 1991 bis 2001** | bis unter 55 m ² | 6,47 € | 8,19 € | 10,49 € | |
| 35 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 6,48 € | 8,56 € | 11,14 € | |
| 36 | | 60 m ² bis unter 75 m ² | 6,27 € | 7,92 € | 9,59 € | |
| 37 | | 75 m ² bis unter 80 m ² | 6,89 € | 8,13 € | 9,28 € | |
| 38 | | 80 m ² bis unter 95 m ² | 6,67 € | 8,06 € | 9,99 € | |
| 39 | | ab 95 m ² | 6,59 € | 8,38 € | 9,96 € | |
| 40 | 2002 bis 2009 | bis unter 55 m ² | 6,47 € | 8,19 € | 10,49 € | |
| 41 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 6,48 € | 8,56 € | 11,14 € | |
| 42 | | 60 m ² bis unter 75 m ² | 6,27 € | 7,92 € | 9,59 € | |
| 43 | | 75 m ² bis unter 80 m ² | 6,89 € | 8,13 € | 9,28 € | |
| 44 | | 80 m ² bis unter 95 m ² | 6,67 € | 8,06 € | 9,99 € | |
| 45 | | ab 95 m ² | 6,59 € | 8,38 € | 9,96 € | |
| 46 | 2010 bis 2015 | alle Wohnflächen | | 7,24 € | 9,98 € | 14,48 € |
| 47 | 2016 bis 2022 | bis unter 60 m ² | 7,62 € | 12,41 € | 16,66 € | |
| 48 | | 60 m ² bis unter 80 m ² | 9,00 € | 11,12 € | 17,43 € | |
| 49 | | ab 80 m ² | 9,99 € | 12,48 € | 16,55 € | |

** Ohne Wendewohnungen

9.2 Mietspiegeltabelle 2024 – Mittlere Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2023) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermietetseitig voll ausgestattete Wohnungen.

| Zeile | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne |
|-------|-----------------------|---|---------------|----------------|--------------|
| 50 | bis 1918 | bis unter 35 m ² | 7,68 € | 10,12 € | 12,76 € |
| 51 | | 35 m ² bis unter 40 m ² | 7,05 € | 8,98 € | 13,75 € |
| 52 | | 40 m ² bis unter 45 m ² | 6,81 € | 9,37 € | 12,64 € |
| 53 | | 45 m ² bis unter 50 m ² | 6,33 € | 7,48 € | 12,63 € |
| 54 | | 50 m ² bis unter 55 m ² | 5,85 € | 7,45 € | 10,26 € |
| 55 | | 55 m ² bis unter 80 m ² | 5,79 € | 7,91 € | 11,50 € |
| 56 | | 80 m ² bis unter 120 m ² | 5,74 € | 7,57 € | 11,05 € |
| 57 | | 120 m ² bis unter 130 m ² | 5,44 € | 7,25 € | 11,09 € |
| 58 | ab 130 m ² | 5,03 € | 6,98 € | 10,57 € | |
| 59 | 1919 bis 1949 | bis unter 35 m ² | 6,11 € | 7,94 € | 11,49 € |
| 60 | | 35 m ² bis unter 40 m ² | 6,25 € | 7,53 € | 9,56 € |
| 61 | | 40 m ² bis unter 45 m ² | 6,44 € | 7,40 € | 8,80 € |
| 62 | | 45 m ² bis unter 50 m ² | 6,26 € | 7,42 € | 9,28 € |
| 63 | | 50 m ² bis unter 65 m ² | 6,02 € | 7,12 € | 9,19 € |
| 64 | | 65 m ² bis unter 75 m ² | 5,69 € | 6,65 € | 8,41 € |
| 65 | | ab 75 m ² | 5,79 € | 6,96 € | 10,00 € |

Fortsetzung nächste Seite

9.2 Mietspiegeltabelle 2024 - **Mittlere Wohnlage** (Fortsetzung)

| Zelle | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne |
|-------|---------------------------|------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| 66 | 1950 bis 1964 | bis unter 35 m ² | 6,11 € | 7,94 € | 11,49 € |
| 67 | 35 m ² | bis unter 40 m ² | 6,25 € | 7,53 € | 9,56 € |
| 68 | 40 m ² | bis unter 45 m ² | 5,88 € | 7,07 € | 9,06 € |
| 69 | | ab 45 m ² | 5,73 € | 6,60 € | 8,86 € |
| 70 | 1965 bis 1972 | bis unter 35 m ² | 6,57 € | 7,36 € | 14,03 € |
| 71 | 35 m ² | bis unter 40 m ² | 6,45 € | 7,21 € | 9,73 € |
| 72 | 40 m ² | bis unter 45 m ² | 5,88 € | 7,07 € | 9,06 € |
| 73 | | ab 45 m ² | 5,36 € | 6,13 € | 8,41 € |
| 74 | 1973 bis 1985 West | bis unter 35 m ² | 6,57 € | 7,36 € | 14,03 € |
| 75 | 35 m ² | bis unter 40 m ² | 6,45 € | 7,21 € | 9,73 € |
| 76 | 40 m ² | bis unter 45 m ² | 5,88 € | 7,07 € | 9,06 € |
| 77 | 45 m ² | bis unter 75 m ² | 6,32 € | 8,18 € | 10,64 € |
| 78 | | ab 75 m ² | 6,44 € | 7,85 € | 10,10 € |
| 79 | 1986 bis 1990 West | bis unter 50 m ² | 8,00 € | 9,26 € | 12,34 € |
| 80 | 50 m ² | bis unter 55 m ² | 7,17 € | 8,87 € | 10,69 € |
| 81 | 55 m ² | bis unter 60 m ² | 8,00 € | 9,27 € | 11,05 € |
| 82 | 60 m ² | bis unter 70 m ² | 7,87 € | 9,11 € | 11,46 € |
| 83 | 70 m ² | bis unter 75 m ² | 6,89 € | 8,57 € | 9,98 € |
| 84 | 75 m ² | bis unter 85 m ² | 7,52 € | 8,86 € | 10,04 € |
| 85 | 85 m ² | bis unter 90 m ² | 6,55 € | 8,68 € | 10,43 € |
| 86 | 90 m ² | bis unter 100 m ² | 6,24 € | 8,99 € | 9,94 € |
| 87 | | ab 100 m ² | 7,21 € | 9,12 € | 11,28 € |
| 88 | 1973 bis 1990 Ost* | bis unter 40 m ² | 6,41 € | 7,13 € | 8,60 € |
| 89 | 40 m ² | bis unter 60 m ² | 5,59 € | 6,09 € | 6,82 € |
| 90 | 60 m ² | bis unter 65 m ² | 4,99 € | 5,37 € | 6,44 € |
| 91 | | ab 65 m ² | 4,95 € | 5,43 € | 6,35 € |
| 92 | 1991 bis 2001** | bis unter 50 m ² | 8,00 € | 9,26 € | 12,34 € |
| 93 | 50 m ² | bis unter 55 m ² | 7,17 € | 8,87 € | 10,69 € |
| 94 | 55 m ² | bis unter 60 m ² | 8,00 € | 9,27 € | 11,05 € |
| 95 | 60 m ² | bis unter 70 m ² | 7,87 € | 9,11 € | 11,46 € |
| 96 | 70 m ² | bis unter 75 m ² | 6,89 € | 8,57 € | 9,98 € |
| 97 | 75 m ² | bis unter 85 m ² | 7,52 € | 8,86 € | 10,04 € |
| 98 | 85 m ² | bis unter 90 m ² | 6,55 € | 8,68 € | 10,43 € |
| 99 | 90 m ² | bis unter 100 m ² | 6,24 € | 8,99 € | 9,94 € |
| 100 | | ab 100 m ² | 7,21 € | 9,12 € | 11,28 € |
| 101 | 2002 bis 2009 | bis unter 50 m ² | 8,00 € | 9,26 € | 12,34 € |
| 102 | 50 m ² | bis unter 55 m ² | 7,17 € | 8,87 € | 10,69 € |
| 103 | 55 m ² | bis unter 60 m ² | 8,00 € | 9,27 € | 11,05 € |
| 104 | 60 m ² | bis unter 70 m ² | 7,87 € | 9,11 € | 11,46 € |

* Mit Wendwohnungen. Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.
Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

** Ohne Wendwohnungen

Fortsetzung nächste Seite

9.2 Mietspiegeltabelle 2024 - Mittlere Wohnlage (Fortsetzung)

| Zeile | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne |
|-------|----------------------|------------------------------|---------------|----------------|--------------|
| 105 | 70 m ² | bis unter 75 m ² | 6,89 € | 8,57 € | 9,98 € |
| 106 | 75 m ² | bis unter 85 m ² | 7,52 € | 8,86 € | 10,04 € |
| 107 | 85 m ² | bis unter 90 m ² | 6,55 € | 8,68 € | 10,43 € |
| 108 | 90 m ² | bis unter 100 m ² | 6,24 € | 8,99 € | 9,94 € |
| 109 | | ab 100 m ² | 7,21 € | 9,12 € | 11,28 € |
| 110 | 2010 bis 2015 | bis unter 70 m ² | 8,18 € | 10,76 € | 16,75 € |
| 111 | 70 m ² | bis unter 95 m ² | 8,92 € | 12,05 € | 16,11 € |
| 112 | | ab 95 m ² | 9,20 € | 12,77 € | 15,19 € |
| 113 | 2016 bis 2022 | bis unter 55 m ² | 10,22 € | 14,44 € | 21,93 € |
| 114 | 55 m ² | bis unter 65 m ² | 10,07 € | 12,97 € | 19,24 € |
| 115 | 65 m ² | bis unter 75 m ² | 9,77 € | 12,10 € | 17,75 € |
| 116 | 75 m ² | bis unter 90 m ² | 10,06 € | 13,82 € | 18,55 € |
| 117 | | ab 90 m ² | 10,07 € | 14,41 € | 18,04 € |

9.3 Mietspiegeltabelle 2024 - Gute Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2023) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermierterseitig voll ausgestattete Wohnungen.

| Zeile | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne |
|-------|---------------------------|------------------------------|---------------|----------------|--------------|
| 118 | bis 1918 | bis unter 35 m ² | 7,39 € | 10,65 € | 15,32 € |
| 119 | 35 m ² | bis unter 40 m ² | 6,85 € | 11,09 € | 15,31 € |
| 120 | 40 m ² | bis unter 45 m ² | 6,26 € | 9,20 € | 13,46 € |
| 121 | 45 m ² | bis unter 65 m ² | 6,52 € | 8,80 € | 12,78 € |
| 122 | 65 m ² | bis unter 115 m ² | 6,09 € | 8,45 € | 12,55 € |
| 123 | | ab 115 m ² | 6,14 € | 8,13 € | 11,97 € |
| 124 | 1919 bis 1949 | bis unter 35 m ² | 7,03 € | 9,45 € | 14,21 € |
| 125 | 35 m ² | bis unter 40 m ² | 6,84 € | 8,50 € | 11,45 € |
| 126 | 40 m ² | bis unter 65 m ² | 6,47 € | 8,24 € | 11,16 € |
| 127 | | ab 65 m ² | 6,05 € | 7,46 € | 10,36 € |
| 128 | 1950 bis 1964 | bis unter 35 m ² | 7,03 € | 9,45 € | 14,21 € |
| 129 | 35 m ² | bis unter 40 m ² | 6,84 € | 8,50 € | 11,45 € |
| 130 | 40 m ² | bis unter 90 m ² | 5,82 € | 7,14 € | 10,13 € |
| 131 | | ab 90 m ² | 6,32 € | 8,99 € | 11,58 € |
| 132 | 1965 bis 1972 | bis unter 35 m ² | 7,03 € | 9,45 € | 14,21 € |
| 133 | 35 m ² | bis unter 40 m ² | 6,84 € | 8,50 € | 11,45 € |
| 134 | 40 m ² | bis unter 90 m ² | 5,82 € | 7,14 € | 10,13 € |
| 135 | | ab 90 m ² | 6,32 € | 8,99 € | 11,58 € |
| 136 | 1973 bis 1985 West | bis unter 75 m ² | 7,27 € | 9,42 € | 11,98 € |
| 137 | 75 m ² | bis unter 85 m ² | 7,51 € | 9,25 € | 11,79 € |
| 138 | 85 m ² | bis unter 105 m ² | 7,94 € | 9,79 € | 13,32 € |
| 139 | 105 m ² | bis unter 120 m ² | 8,55 € | 10,65 € | 13,41 € |
| 140 | | ab 120 m ² | 6,95 € | 10,08 € | 13,02 € |

Fortsetzung nächste Seite

9.3 Mietspiegeltabelle 2024 - Gute Wohnlage (Fortsetzung)

| Zelle | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne |
|-------|---------------------------|---|---------------|----------------|--------------|
| 141 | 1986 bis 1990 West | bis unter 75 m ² | 8,35 € | 10,15 € | 12,91 € |
| 142 | | 75 m ² bis unter 85 m ² | 7,51 € | 9,25 € | 11,79 € |
| 143 | | 85 m ² bis unter 105 m ² | 7,94 € | 9,79 € | 13,32 € |
| 144 | | 105 m ² bis unter 120 m ² | 8,55 € | 10,65 € | 13,41 € |
| 145 | | ab 120 m ² | 6,95 € | 10,08 € | 13,02 € |
| 146 | 1973 bis 1990 Ost* | bis unter 45 m ² | 6,11 € | 6,97 € | 8,48 € |
| 147 | | 45 m ² bis unter 60 m ² | 5,83 € | 6,46 € | 8,54 € |
| 148 | | 60 m ² bis unter 75 m ² | 5,16 € | 5,68 € | 8,51 € |
| 149 | | ab 75 m ² | 5,08 € | 5,72 € | 6,47 € |
| 150 | 1991 bis 2001** | bis unter 75 m ² | 8,35 € | 10,15 € | 12,91 € |
| 151 | | 75 m ² bis unter 85 m ² | 7,51 € | 9,25 € | 11,79 € |
| 152 | | 85 m ² bis unter 105 m ² | 7,94 € | 9,79 € | 13,32 € |
| 153 | | 105 m ² bis unter 120 m ² | 8,55 € | 10,65 € | 13,41 € |
| 154 | | ab 120 m ² | 6,95 € | 10,08 € | 13,02 € |
| 155 | 2002 bis 2009 | bis unter 105 m ² | 7,97 € | 11,04 € | 15,50 € |
| 156 | | ab 105 m ² | 9,58 € | 12,12 € | 15,34 € |
| 157 | 2010 bis 2015 | bis unter 85 m ² | 10,24 € | 13,79 € | 17,56 € |
| 158 | | ab 85 m ² | 11,89 € | 14,40 € | 17,34 € |
| 159 | 2016 bis 2022 | bis unter 50 m ² | 11,41 € | 17,72 € | 24,74 € |
| 160 | | 50 m ² bis unter 65 m ² | 10,50 € | 16,80 € | 23,84 € |
| 161 | | 65 m ² bis unter 85 m ² | 11,21 € | 15,58 € | 19,93 € |
| 162 | | 85 m ² bis unter 100 m ² | 13,69 € | 17,51 € | 20,74 € |
| 163 | | ab 100 m ² | 12,22 € | 16,07 € | 18,47 € |

* Mit Wendewohnungen. Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

** Ohne Wendewohnungen

9.4 Abschlag für vermierterseitig mit niedrigem Standard ausgestattete Wohnungen

Für Wohnungen bezugsfertig bis 1964

- ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) **oder**
- mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)

liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter monatlich 0,45 Euro unter den Beträgen der jeweils zutreffenden Zeile (nach Wohnlage, Bezugsfertigkeit und Wohnungsgröße)

Diese Angaben haben wegen geringer Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft. Diese **Abschläge** können daher **nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet** werden.

11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC

- Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Bad nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Bad mit WC ohne Fenster; gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost
- Keine Duschkabine (z.B. kein Spritzwasserschutz, keine Duschkopfhalterung, sehr kleine Standfläche)
- Kleines Bad (kleiner als 4 m²); gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost

Merkmalgruppe 2: Küche

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)
- Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar
- Keine Wandfliesen oder vergleichbarer Wandschutz im Arbeitsbereich

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC

- Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
- Mindestens ein Bad größer als 8 m² [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Fußbodenheizung [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig; gilt nicht für die Baualtersklasse 2016 bis 2022 [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten (gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2002) oder hochwertiges Stand-WC [bezieht sich beides nicht auf Gäste-WCs]
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad (gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2001); falls elektrisch betreibbar: alle Baujahre [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine
- Bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm)

Merkmalgruppe 2: Küche

- Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2009)
- separate Küche mit mind. 14 m² Grundfläche
- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2001)
- Dunstabzug
- Kühlschrank, Tiefkühlschrank/-truhe oder Geschirrspüler
- Freistehender Küchenblock mit Arbeitsfläche und Kochmöglichkeit oder Spüle

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Überwiegend Fenster mit Einfachverglasung (Doppel-Kastenfenster sind nicht gemeint)
- Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)
- Elektroleitungen überwiegend sichtbar auf Putz
- Be- und Entwässerungsleitungen überwiegend auf Putz
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z. B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)
- Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Treppenhaus und Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung zur alleinigen Nutzung ohne Zusatzkosten (z.B. kein abschließbarer Keller)
- Jederzeit von außen frei zugänglicher Hauseingang
- Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug (gilt nicht für die Baualtersklassen bis 1949)
- Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 1990)
- Rollläden
- Ein Wohnraum größer als 40 m²
- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse sowie ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
- Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- Wohngebäude/Wohnungen die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
- Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich und Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
- Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach); gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2015
- Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen; gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2010
- Schwellenarmer Zugang zum Gebäude (max. eine Stufe) und zur Wohnung einschließlich Treppenhaus (max. eine Stufe)

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung nächste Seite

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Fortsetzung

Merkmalgruppe 4: Gebäude

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Fortsetzung

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation der Heizanlage vor 1995)

- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Baustanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 2009 (wenn Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)

oder

- Energieverbrauchskennwert größer als 145 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)

- Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchskennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalrechtlich Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalrechtlich Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 10.4

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

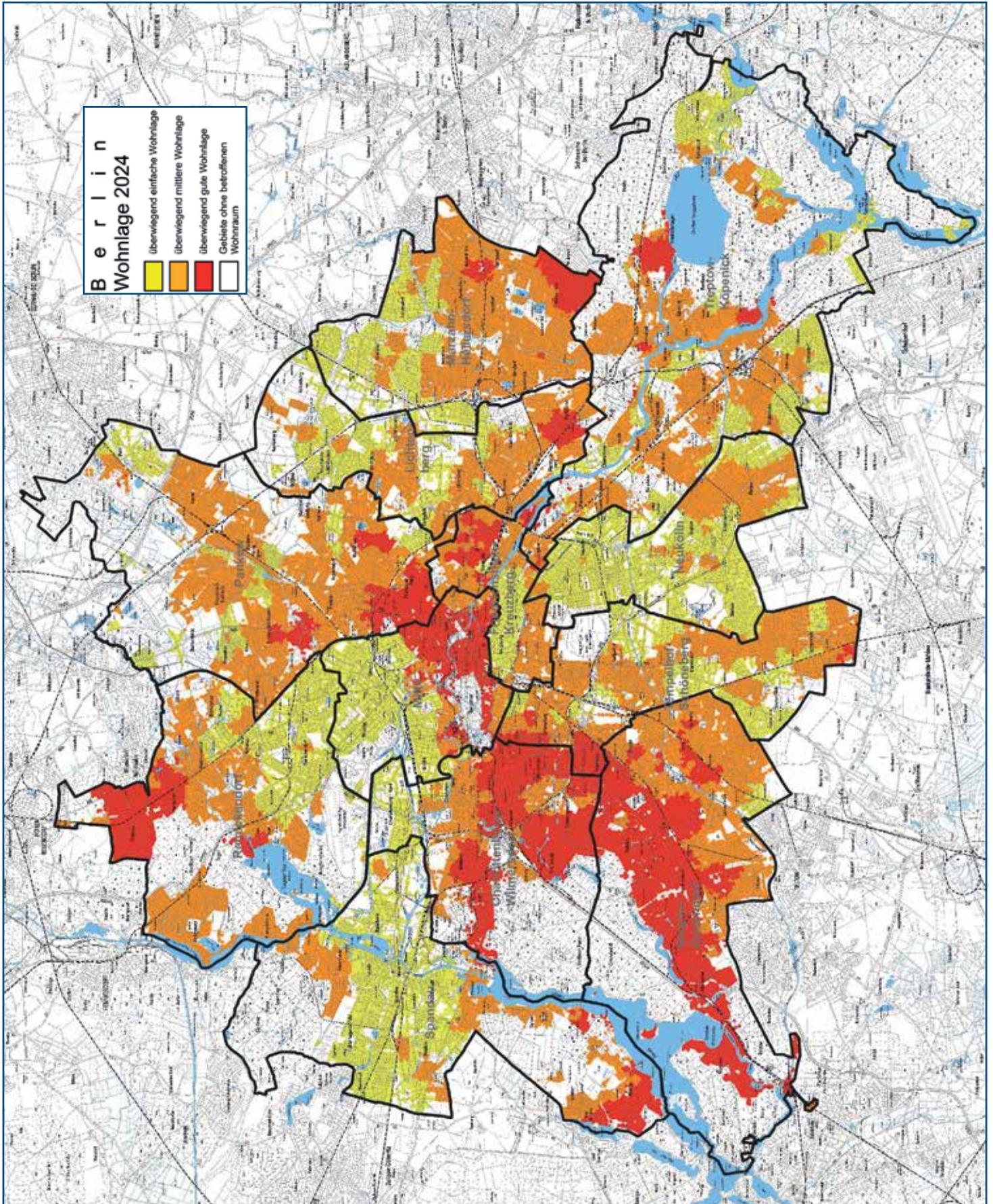
- Lage in stark vernachlässigter Umgebung
- Besonders lärmbelastete Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer Hauptverkehrsstraße oder im unmittelbaren Umfeld eines Flughafens und erfährt dadurch unangenehme Lärm- und Staubemissionen. Daneben können auch große Fabrik- und Industrieanlagen, aber auch Gewerbe-, Restaurant- und Partylärm Ursache für eine besonders lärmbelastete Lage sein.)*
- Besonders geruchsbelastete Lage
- Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
- Besonders ruhige Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer verkehrsberuhigten Straße, oder an einer parkähnlichen Anlage oder es gibt bauliche Einschränkungen für die Straßen, wie z.B. Poller, Verengung der Fahrbahn, Bepflanzung.)
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz - bei Bezugfertigkeit des Gebäudes vor 2002, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
- Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
- Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

* Hinweise auf bestehende Lärmbelastung von Wohngebäuden werden durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt bereitgestellt. Die Strategischen Lärmkarten mit einer gebäudescharfen Darstellung der Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden sind auf der Internetseite dieser Senatsverwaltung veröffentlicht.

www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laermminderungsplanung-berlin/laermkarten/



IMPRESSUM

MIETERSCHUTZ

Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:

Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel.: 030 921 02 30 -10zentrale@mieterschutzbund.berlin
www.mieterschutzbund.berlinDie 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 RönnebeckRechtsanwalt Jürgen Schirmacher
Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 2, 4, 6: Dieko (Rechtsanwalt Müller)
S. 2, 18, 19: Tomicek/LBS,

© Grafiken und Tabellen:

Titelseite und S. 9 - 15: Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
S. 16: Verbraucherzentrale

© Fotos:

S. 2, 23: Uckermaerker, S. 3: Morgengry,
S. 20: Ansgar Koreng, S. 22, 23: Daniel Budde,
Michael Sander, Daniela Kloth

fotolia/Adobe Stock:

S. 17: beermedia, S. 22: robert

Druck: Druckhaus Sportflieger

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

Redaktionsschluss: 31.05.2024

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Patchworkfamilie

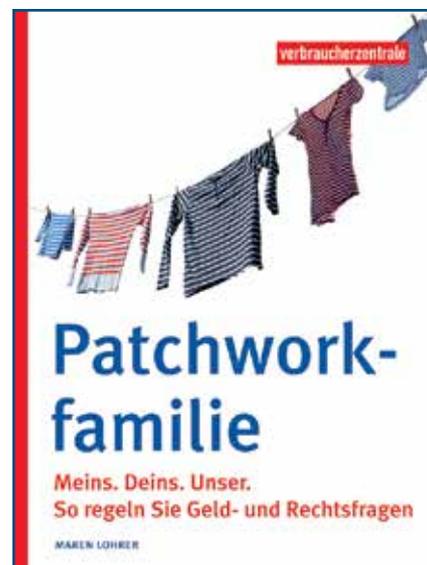
1. Auflage 2020, 192 Seiten

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

- Wie sich Familienstrukturen gewandelt haben und warum die klassische Finanzplanung ein unpassendes Modell ist
- Finanzielle Regeln für den Alltag, vom Haushaltsbuch bis zur Drei-Konten-Lösung
- Wie Sparpotenziale clever zu nutzen sind
- Was tun, wenn das gemeinsame Leben endet? Bei Trennung, Scheidung oder beim Tod eines Partners

Mein Geld. Dein Geld. Unser Geld?

Das Thema Finanzen stellt gerade in Patchwork- oder Stieffamilien eine besondere Herausforderung dar. Selten ist sofort klar, wer welche Kosten übernimmt. Zusätzlich erschweren steuerrechtliche Regelungen das Haushalten. Und falls es zu einer Trennung kommen sollte oder ein Partner stirbt, ist es wichtig, bereits in guten Zeiten vorgesorgt zu haben. Dieser Ratgeber erläutert zentrale Geld- und Rechtsfragen speziell für Patchworkfamilien – übersichtlich, fundiert und leicht verständlich.



Richtig vererben und verschenken

4. Auflage 2023, 208 Seiten

Buch: 18,00 Euro; E-Book: 14,99 Euro

- Alles Wissenswerte zu Testament, Erbvertrag und Schenkung
- Übertragung eines (Teil-)Vermögens schon zu Lebzeiten
- Patchworkfamilie: Was ist bei Erbschaften zu beachten?
- In neuem Layout: Mustertestamente und -verträge mit Beispielen aus der aktuellen Rechtsprechung

Den Nachlass regeln – aber wie?

Im Jahr 2021 gab es in Deutschland über 135.000 steuerpflichtige Erbschaften, dazu noch einmal fast 40.000 steuerpflichtige Schenkungen.

Wer rechtliche und steuerliche Fehlplanungen vermeiden will, sollte sich rechtzeitig und intensiv mit dem eigenen oder gemeinsamen Nachlass befassen – ganz konkret: mit dem Zeitpunkt, den rechtlichen Möglichkeiten, den steuerlichen Rahmenbedingungen und persönlichen Lebensumständen.



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.



Meine Mutter, mit der ich zusammen in einer Wohnung gelebt habe, ist verstorben. Sie war alleinige Hauptmieterin. Ich bin in das Mietverhältnis eingetreten und nunmehr Hauptmieterin der Wohnung. Ende des vergangenen Jahres schickte mir der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung zu. Diese betrifft jedoch einen Zeitraum, in dem meine Mutter noch lebte und sie Mieterin der Wohnung war. Da ich das Erbe ausgeschlagen habe, gehe ich davon aus, die Nachforderung nicht ausgleichen zu müssen. Ist das richtig?

KARINA F., BERLIN

Die Personen, die in das Mietverhältnis eingetreten sind, haften neben etwaigen Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner (§ 563b BGB). Für Verbindlichkeiten, die nach dem Tod des Mieters entstanden sind, haften ausschließlich die Erben.

Wird eine Nebenkostenabrechnung, die einen Zeitraum betrifft, zu dem der Mieter noch gelebt hat, nach dem Tod des Mieters mitgeteilt, wird die Nachzahlung zwar erst mit Zugang der Abrechnung, d.h. nach dem Tod des Mieters fällig.

Aber: Die Rechtsprechung bewertet eine Nebenkostenabrechnung als sog. gestreckte Forderung. Schon mit dem Ausgleich der Vorauszahlungsbeträge während des

Abrechnungszeitraumes, d.h. vor dem Tod des Mieters, entsteht ein Teil des Nachforderungsanspruches des Vermieters.

Im Ergebnis heißt das: Soweit ein Abrechnungszeitraum betroffen ist, der vor dem Tod des Mieters abgelaufen war, haften Erben und Eintretende gesamtschuldnerisch nach § 563b Abs. 1 BGB für Nachforderungen aus einer Nebenkostenabrechnung. Es spielt keine Rolle, wann die eigentliche Nebenkostenabrechnung mitgeteilt wurde.

Als Erbe können Sie zwar das Erbe ausschlagen. Dies führt allerdings nicht dazu, dass Ihre Haftung nach § 563b Abs. 1 BGB aufgrund des Eintritts in den Mietvertrag entfällt. ■



Ich habe meinen Wohnungsmietvertrag gekündigt. Ich muss eine dreimonatige Kündigungsfrist einhalten. Als ich meiner Vermieterin mitteilte, dass ich kurzfristig ins Ausland gehe und die Wohnung auch kurzfristig zurückgeben

könnte, verlangte sie die Herausgabe der Wohnungsschlüssel von mir. Da ich nicht mehr vor Ort sei, müsse sie sich um die Wohnung und die Weitervermietung kümmern. Ich möchte das eigentlich nicht, würde die Schlüssel lieber bei einem Bekannten lassen. Dieser hat angeboten, sich um alles zu kümmern. Muss ich die Schlüssel an die Vermieterin herausgeben?

ANN-MARIE M., BERLIN

Nein, Sie müssen die Schlüssel nicht an die Vermieterin herausgeben. Für den Zeitraum, in dem das Mietverhältnis noch besteht, haben Sie das uneingeschränkte Nutzungsrecht an der Mietsache. Das heißt, Sie entscheiden, ob und wem Sie Schlüssel zu Ihrer Wohnung aushändigen. Das bedeutet allerdings nicht, dass Sie ohne Erlaubnis der Vermieterin untervermieten dürfen.

Für die Dauer des Mietverhältnisses sind Sie im Hinblick auf die Mietsache obhutspflichtig. Sie müssen daher in kürzeren Abständen kontrollieren und dafür Sorge tragen, dass die Mietsache keinen Schaden nimmt. In diesem Zusammenhang steht es Ihnen frei, einen Bekannten darum zu bitten und ihm Schlüssel zu übergeben.

Ergänzend wollen wir darauf hinweisen, dass Sie auch Besichtigungen potentieller neuer Mieter ermöglichen müssen. Hierzu braucht es Zutritt zur Wohnung, den aber auch ihr Bekannter gewährleisten kann. Gut ist es, dem Bekannten eine Vollmacht bezüglich der Regelung Ihrer mietrechtlichen Angelegenheiten auszustellen.

In der Regel kommt die Übergabe der Wohnungsschlüssel an den Vermieter nur dann in Betracht, wenn das Mietverhältnis einvernehmlich früher als zum Ablauf der Kündigungsfrist aufgehoben wird. ■

Teure Kratzer

Mieter musste für hohen Schaden im Aufzug aufkommen

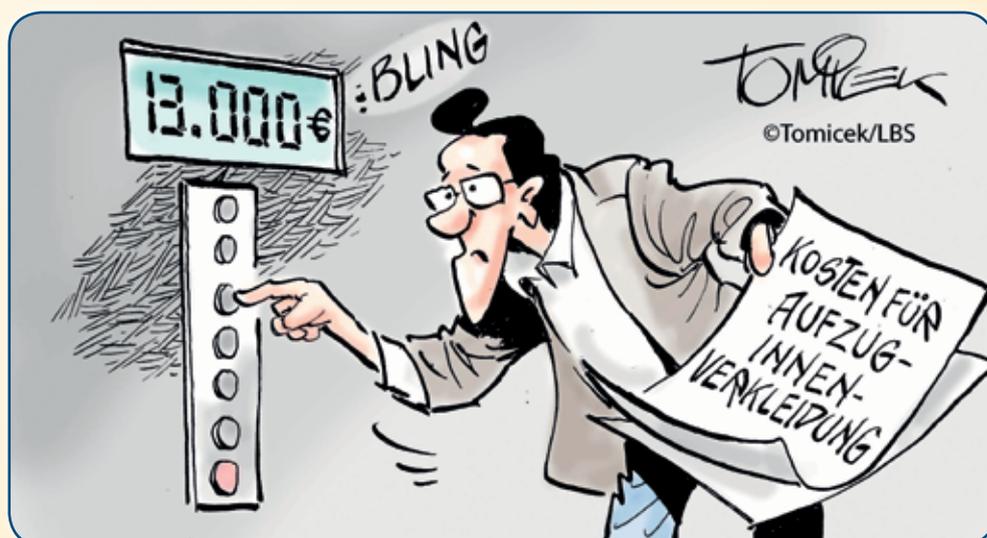
Wenn ein Mieter beim Auszug aus seiner Wohnung die Edelstahl-Innenverkleidung des Fahrstuhls zerkratzt hat, muss er für den Schaden aufkommen. Und der kann nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ganz schön hoch sein.

*Landgericht Koblenz –
Aktenzeichen 4 O 98/21*

Der Fall: In einem Mehrfamilienhaus war ein relativ neuer Aufzug

eingebaut (erst vier Jahre alt). Als ein scheidender Mieter diesen Fahrstuhl für seinen Umzug nutzte, stießen Möbelstücke an die Rückwand und eine Seitenwand aus Edelstahl. Es entstanden zahlreiche Kratzer und der Eigentümer entschied sich zu einem vollständigen Austausch der Verkleidung. Eine Fachfirma verlangte alles in allem 13.550 Euro dafür, was dem Verursacher des Schadens unverhältnismäßig hoch erschien.

Das Urteil: Der Geschädigte habe einen Anspruch auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, stellte das für den Fall zuständige Zivilgericht fest. Wenn das nur unter solch hohem Aufwand möglich sei und es keine zumutbaren Alternativen gebe, dann müsse der Schadensverursacher dafür aufkommen. Die Grenze zur Unzumutbarkeit sei hier noch nicht überschritten.



Weit entfernt

Bei 500 Kilometern müssen Belege an Mieter versendet werden

Wenn es um die Übermittlung von Belegen für die Nebenkostenabrechnung geht, dann streiten Mieter und Vermieter immer wieder mal über die Zumutbarkeitsgrenzen. Ab wann kann man auf einer postalischen Zusendung der Belege bzw. Belegkopien bestehen? Wenn zwischen der vermieteten Wohnung

und dem Aufenthaltsort des Eigentümers 500 Kilometer liegen, dann ist das auf jeden Fall so. Die Rechtsprechung entschied es in einem konkreten Fall nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS so. Der Vermieter war dem Anspruch des Mieters auf Belegeinsicht und dessen Forderung, die Kopien zu

übersenden, nicht nachgekommen und verlor so seinen Anspruch auf Rückzahlung. Der Mieter habe das Recht, fällige Beträge zurückzubehalten, bis er die gewünschten Informationen erhalte.

*Amtsgericht Rheine –
Aktenzeichen 10 C 156/22*

Urteile zum Thema Immobilien und Nachwuchs

Kinder sind die Zukunft, das ist unumstritten. Aber im Alltag gibt es dann doch immer wieder Streit, wann und in welchem Umfang Störungen durch sie hingenommen werden müssen. Die Tendenz der Rechtsprechung ist eindeutig: Dem Nachwuchs ist Raum zu geben, solange die Belästigungen nicht jedes übliche Maß übersteigen.

In einem Mietshaus kam es zu ständigen lauten Streitereien, Geschrei und Türemschlagen auch nach 22 Uhr. Abmahnungen halfen nichts, deswegen sprach der Vermieter die fristlose Kündigung aus. Das Landgericht Berlin (*Aktenzeichen 65 S 104/21*) hielt das für vertretbar und stellte fest, hier seien die Grenzen des gesellschaftlichen Toleranzgebotes überschritten worden.

Manchmal sind es gar nicht die Kinder selbst, die Nachbarn stören,



sondern deren „Fahrzeuge“. Ein Wohnungseigentümer verlangte, dass ein Kinderwagen nicht länger im Hausflur stehen dürfe. Das Amtsgericht Dortmund (*Aktenzeichen 425 C 6305/17*) prüfte den Fall und kam zu dem Ergebnis,

dass vom beanstandeten Stellplatz keine Beeinträchtigungen für die Hausgemeinschaft ausgingen und der Kinderwagen deswegen bleiben könne.

Gemischte Verhältnisse

Immobilie war gleichzeitig geschäftlich und privat vermietet

Gewerbliche Mietverträge und solche über Wohnraum unterscheiden sich erheblich – zum Beispiel in der Frage des Mieterschutzes. Die Rechtsprechung musste sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS mit der Frage befassen, wie mit einer auf den ersten Blick unklaren Lage umzugehen ist.

*Landgericht Köln –
Aktenzeichen 14 O 191/20*

Der Fall: Der Geschäftsführer eines Unternehmens mietete Räumlich-

keiten „zum Betrieb eines Kreativbüros“, wie es hieß. Bei der späteren Kündigung durch den Vermieter stellte sich die Frage, welches Recht hier anzuwenden sei. Es gab im Vertrag durchaus Hinweise auf eine beabsichtigte Nutzung als Wohnraum. So war etwa die für diese Situation typische Kautionshöhe von zwei Monatsmieten vereinbart und der Mieter hatte eine Wohnungsgeberbescheinigung erhalten. Aber auch für eine unternehmerische Nutzung sprach einiges – etwa die Überschrift „Gewerberaummietvertrag“.

Das Urteil: Die Richter gingen von einem Mischmietverhältnis aus. Dementsprechend müsse der Vertrag auf seine eigentliche Zielsetzung hin interpretiert werden. Der Schwerpunkt sei nach gründlicher Betrachtung nicht das Gewerberaummietverhältnis, weshalb für das Objekt die mieterfreundlicheren Bestimmungen der Wohnraumnutzung gälten, die zum Beispiel eine grundlose Kündigung ausschlossen.

Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

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



Beschädigungen, Versicherung

Leitsatz:

Nach einer – von einer Zerstörung zu unterscheidenden – Beschädigung der Mietsache kann der Vermieter den vom Mieter geltend gemachten Gewährleistungs- und Herausgabeansprüchen ein Überschreiten der sog. „Opfergrenze“ nicht entgegenhalten, wenn er die Mietsache nach dem Schadensereignis – unter Verwendung von Versicherungsleistungen – tatsächlich wieder aufgebaut hat.

LG Berlin, Urteil vom 24.10.2023 – 67 S 159/23, zitiert nach juris



Mietermodernisierung, Kündigung

Leitsatz:

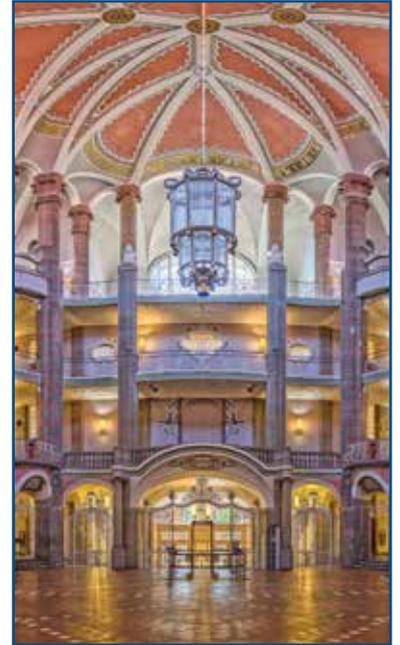
1. Modernisiert ein Wohnungsmieter mit Zustimmung des Vermieters auf eigene Kosten das Badezimmer der Wohnung, baut dort neue Sanitärobjekte ein und bringt erstmals Fliesen an, so mag ein nachfolgend durch Erwerb des Grundstücks nach § 566 BGB in das Mietverhältnis eingetretener Vermieter zwar Eigentümer dieser Einbauten geworden sein. Die formale Eigentümerstellung des Vermieters hin-

dert den Mieter aber nicht an einer neuerlichen Modernisierung des Badezimmers, denn er bleibt gemäß § 539 Abs. 2 BGB berechtigt, die von ihm eingebrachten Einbauten wieder wegzunehmen und durch neue zu ersetzen.

2. Nimmt ein Wohnungsmieter eigenmächtig bauliche Maßnahmen in der Wohnung vor, so stellen allein dies und die unterbliebene Einbindung des Vermieters noch nicht notwendig einen Grund für die Kündigung des Mietverhältnisses dar. Handelt es sich objektiv um eine wohnwertverbessernde Modernisierung und trägt der Vermieter einen sachlichen Grund für die Verweigerung einer rechtzeitig erbetenen Erlaubnis nicht vor, liegt eine hinreichend erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten nicht vor.

Das kann selbst dann gelten, wenn die Maßnahme mangelhaft ausgeführt wurde, sodass die angestrebte Wohnwertverbesserung in Frage steht. Dem Vermieter mag dann zwar ein Anspruch auf Rückbau und Wiederherstellung des vorherigen Zustandes zustehen. Ist dem Mieter der von ihm geschaffene Zustand gleichwohl genehm und hat er dafür erhebliche Kosten auf sich genommen, so kann es dem Vermieter zuzumuten sein, seinen Anspruch auf Wiederherstellung des vormaligen Zustandes bis zum Ende des Mietverhältnisses und der Fälligkeit seines Anspruchs auf Rückgabe der Mietsache im ordnungsgemäßen Zustand zurückzustellen.

3. Der fachgerechte Einbau einer abgehängten Decke mit Beleuchtungselementen stellt einen Eingriff in die Bausubstanz nicht dar



und bedarf deswegen keiner vorherigen Erlaubnis des Vermieters.

4. Je nach den Umständen des Einzelfalls rechtfertigt der Versuch eines Mieters, das Prozessgericht über für den Rechtsstreit relevante Tatsachen zu täuschen, nicht zwangsläufig die Kündigung des Mietverhältnisses. Ging von dem Täuschungsversuch objektiv keine Gefahr für das Vermögen und die berechtigten wirtschaftlichen Interessen des Vermieters aus und hat der Vermieter seinerseits wiederholt die Vertragsrechte des Mieters missachtet, indem er die Existenz eines Mietverhältnisses in Abrede gestellt sowie zahlreiche unberechtigte Kündigungen erklärt hat, mag der einmalige Verstoß des Mieters gegen seine Vertragspflichten noch nicht hinreichend schwer wiegen, um die Beendigung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen.

LG Berlin, Urteil vom 08.11.2023 – 64 S 31/23, zitiert nach juris

Neues von den Roten Roben



Kündigung, Zerrüttung des Vertrauens

Leitsatz:

Im Wohnraummietrecht reicht eine Zerrüttung des Mietverhältnisses im Sinne einer Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein, ohne dass festgestellt werden kann, dass diese zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden ist, grundsätzlich nicht aus, um einer Mietvertragspartei ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB zuzubilligen.

BGH, Urteil vom 29.11.2023 – VIII ZR 211/22

Anmerkungen:

Nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. § 569 Abs. 2 BGB ergänzt dies dahin, dass auch die nachhaltige Störung des Hausfriedens einen solchen wichtigen Grund darstellen kann. Der Grund, auf den die Kündigung gestützt wird, muss

im Risikobereich des anderen Vertragsteils liegen. Bei der Beurteilung des Sachverhaltes ist das Verhalten beider Mietvertragsparteien zu bewerten. Ein von der anderen Mietvertragspartei provoziertes Fehlverhalten des Vertragspartners kann das Recht zur fristlosen Kündigung ausschließen.



Wohnfläche, „Türnische“

Leitsatz:

Zum Begriff der „Türnische“ im Sinne der Vorschrift des § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV.

BGH, Urteil vom 27.09.2023 – VIII ZR 117/22

Anmerkungen:

Nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV bleiben die Grundflächen von Türnischen bei der Ermittlung der zur Wohnung gehörenden Grundfläche außer Betracht. Eine Türnische ist eine Öffnung in einer – die Grundfläche eines Raums begrenzenden – Wand, die einen Durchgang durch diese ermöglicht. Es kommt nicht darauf an, ob in die Wandöffnung eine Tür oder ein Türrahmen eingebaut ist. Die Grundfläche einer solchen Wandöffnung weist aufgrund ihrer baulichen Gestaltung grundsätzlich keinen eigenen Wohnwert auf. Ebenso ist es nicht von entscheidender Bedeutung, ob der Mieter die betreffende Wandöffnung tatsächlich als Zugangs- oder Durchgangsmöglichkeit nutzt oder ob eine solche Nutzung aus „raumgestalterischer Sicht“ sinnvoll ist.



Schönheitsreparaturen, Unwirksamkeit I

Anmerkungen:

b) Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unter dem Gesichtspunkt, dass ihm die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, trägt er für diesen Umstand die Darlegungs- und Beweislast.

c) Die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Quotenabgeltungsklausel führt nicht zur Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Vorkaufklausel.

BGH, Beschluss vom 30.01.2024 – VIII ZB 43/23



Schönheitsreparaturen, Unwirksamkeit II

Leitsatz:

Eine formularmäßige Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag benachteiligt den Mieter nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen und ist daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsabschluss verlangt, zur Ermittlung der auf ihn bei Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.

BGH, Urteil vom 06.03.2024 – VIII ZR 79/22

Ausflugstipp: Uckermärkische Seen

Jetzt im Frühling bietet sich ein Ausflug zu den Uckermärkischen Seen an. Insgesamt sind es 590 Seen, die sich zwischen Templin, Prenzlau und Schwedt/Oder erstrecken.

Der größte der Uckermärkischen Seen ist der Unteruckersee, durchflossen von der Ucker, die in das Stettiner Haff mündet. Prenzlau liegt direkt am Unteruckersee, wo der Fluss Ucker den See verlässt. Im Südwesten beginnt der Naturpark „Uckermärkische Seen“. An den Unteruckersee schließt sich der Oberuckersee an, der bereits im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin liegt. Allein die Lage der Stadt, umgeben von Seen und Naturschutzgebieten bietet vielfältige Möglichkeiten, einen erlebnisreichen Tag dort zu verbringen.

an Feldern entlang und bietet auch einige Rastplätze. Am Kilometer 18 befindet sich eine Kneipp-Badestelle im See, die jedem Radfahrer bei entsprechenden sommerlichen Temperaturen Abkühlung bringt.

Ausgangspunkt dieser Radtour ist der Bahnhof in Prenzlau. Die Touristeninformation hält für die vielen Tourenvorschläge entsprechendes Informationsmaterial bereit.

Wer sich weniger sportlich zeigt, der besucht Prenzlau mit seinen bekannten Bauten. An erster Stelle steht die Marienkirche, eine dreischiffige gotische Hallenkirche im Stil der Backsteingotik. Errichtet wurde sie ab 1289. Die Bauzeit betrug etwa 50 Jahre. Die Marienkirche gehört zum Kirchenkreis Uckermark der evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz. Die Schaufassade an der Ostseite der Marienkirche

gilt als einmalig durch ihre prachtvolle und anspruchsvolle Ausführung. Vorbild hierfür war der Kölner Dom. Die Kirche ist 56 m lang, 26 m breit und misst 22 m in der Höhe. Im Schrein des Hochaltars ist eine Mondsichelmadonna dargestellt, umgeben von Engeln und Aposteln. Sehenswert sind auch das Kreuzgewölbe und die Orgel, die 2018 aus einer schottischen Kirche übernommen wurde.

Die Marienkirche am Marktberg und der Mittelorturm, ein Teil der ehemaligen 9 m hohen Stadtbefestigungsmauer, bilden eine bekannte Stadtansicht Prenzlaus. Von der ehemaligen mittelalterlichen Wehranlage ist heute nur noch knapp die Hälfte erhalten. Die vollständige Stadtansicht mit der Marienkirche und dem Mittelorturm zeigt ein Merian-Stadtstich von 1652. Dort sind sämtliche Türme, die Teil der Wehranlage waren, dargestellt. In der Wehranlage befanden sich auch die sogenannten Wiekhäuser, die ebenfalls der Stadtverteidigung dienten.

Erhalten hiervon sind heute noch der Seilerturm, der Hexenturm, der Pulverturm, der Schwedterorturm, der Mittelorturm und der Blindwerturm. Auf einem 3,1 km langen Rundweg kann man diese Reste der mittelalterlichen Stadtbefestigung besichtigen.

Fotos von links:
Stadtansicht
Prenzlau,
Haussee Polszen,
Buckowsee
Altkünkendorf,
Radfernweg,
Parsteinsee,
Marienkirche
Prenzlau

An vielen Seen findet man Bade-
stellen.

Die Stadt bietet auch verschiedene
Radwege an. Die „Runde von
Prenzlau“, die in einzelnen Teilab-
schnitten gefahren werden kann.
Die einfachste Tour verläuft entlang
des Unteruckersees, führt teilweise





Prenzlau erhielt 1234 das Stadt-
recht und verfügte bereits 1250
über vier Pfarrkirchen und das
Magdalenenkloster. Dieses war
vermutlich eine Stiftung des pom-
merschen Herrscherhauses.

Unterhalb des Marktberges am En-
de der Heinrich-Heine-Straße liegt
das ehemalige Dominikanerkloster,
das durch Markgraf Johann II
1275 gegründet wurde. Es wurde
auch „Schwarzes Kloster“ ge-
nannt, da die Dominikaner schwarze
Umhänge trugen. Nach der Säkularisierung
des Klosters im Jahr 1544 übernahm
die Stadt die Bauten und richtete dort
ein Armenhospital ein. Heute beherbergt
das Kloster das Kulturgeschichtliche
Museum Prenzlau und die Stadtbibliothek.

Die ehemalige Georgenkapelle
wurde im 17. Jahrhundert für
Wohnzwecke umgebaut

und wird seither nicht mehr kirchlich
genutzt.

Erhalten ist noch die Sabinenkirche,
die vermutlich älteste Kirche
Prenzlaus.

Durch die direkte Lage der Stadt
am Unteruckersee bietet Prenzlau
zahllose Freizeitmöglichkeiten. Die
Klosterladengalerie zeigt im ständigen
Wechsel Bilder von zeitgenössischen
Künstlern, die in der Uckermark leben.

Urlaub auf und an dem Wasser
hat in den letzten Jahren in der
Uckermark einen erheblichen Auf-
schwung erfahren. Prenzlau als
Ausgangspunkt für solch einen Urlaub
bietet sich an. Der Bahnhof
Prenzlau liegt an der Fern- und Regional-
bahnstrecke Berlin-Stralsund.
Der ICE hält dort. Die Regional-
Expresslinie RE3 verbindet Stralsund –
Berlin – Jüterbog mit der Stadt

Wittenberg. Die Regionalbahnlinie
RB62 verbindet Prenzlau mit dem
Eberswalder Hauptbahnhof.

Mit dem Auto kommen Sie über die
Bundesstraße 109, oder über die
Bundesautobahn 11 nach Prenzlau.

Wer viel Zeit einplanen kann, nutzt
den Radfernweg Berlin-Usedom.

G.R.



Guter Rat rentiert sich.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin Mo, Di, Do 9-13.00 und 14-19.00
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11 Mi 9-13.00 und 14-18.00
zentrale@mieterschutzbund.berlin Fr 9-14.00
Beratung nach Voranmeldung Sa 10-14.00

Filiale Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin Mo 9-13.00 und 14-17.00
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31 Di 9-13.00 und 14-18.00
mitte@mieterschutzbund.berlin Mi 9-13.00 und 14-17.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9-13.00 und 14-18.00
Fr 9-14.00

Filiale Neukölln

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin Mo 9-13.00 und 14-17.00
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51 Di 9-13.00 und 14-19.00
neukoelln@mieterschutzbund.berlin Mi 9-13.00 und 14-18.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9-13.00 und 14-19.00
Fr 9-14.00

Filiale Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin Mo, Mi, Do 9-13.00 und 14-17.00
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41 Di 9-13.00 und 14-19.00
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 Gesprächs 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!