

Mietrecht

Handlungsempfehlungen für den
Umgang mit Rügen zu hoher Mieten

Wohnungseigentum

Schadensersatz für Mängel
nach Wohnungserwerb

Mehr Menschen Eigentum ermöglichen

FDP-Chef Christian Lindner über
Gemeinsamkeiten mit Haus & Grund,
das Bundesbauministerium und den
wahren Preistreiber bei Wohnkosten



POLITIK

Christian Lindner:
Mehr Menschen
Eigentum
ermöglichen

04



Politik	03
Vermieten & Verwalten	06
Bauen & Sanieren	11
Wohnungseigentum	12
Betriebskosten	13
Steuern	13
Finanzen & Versicherung	13
Jubiläen	13
Kontakt & Service	14
Experten-Berater	15
Die Zahl zum Schluss	16

> MEHR ONLINE

Praktische Ergänzungen zu einigen Beiträgen und zusätzliche Inhalte finden Sie auf www.hug-neukoelln.de. Zum schnellen Auffinden sind online verfügbare Inhalte mit einem Such-Code versehen, zum Beispiel für diesen Hinweis Such-Code: 2106-00xx-k1

INFO SERVICE 🔍

2106-00xx-k1 🔍



VERMIETEN & VERWALTEN

Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Rügen zu hoher Mieten

06



11

Intensivierung unserer Online-Veranstaltungen

Aufgrund der Pandemie-Situation bieten wir unsere Informationsveranstaltungen ausschließlich online an. Sobald es die Vorschriften zulassen, werden wir auch wieder Präsenzveranstaltungen anbieten. Da die Online-Veranstaltungen eine sehr positive Resonanz hatten, haben wir uns entschlossen, dieses Angebot auszuweiten und Ihnen nunmehr monatlich eine Informationsveranstaltung online anzubieten. Dabei werden wir Sie unter anderem über folgende Themen informieren.

- > Mängel an der Mietsache – Anzeige, Beseitigung, Mietminderung u. a. 15.07.2021, 18.00 Uhr
- > Untervermietung der Mietsache 19.08.2021, 18.00 Uhr
- > Der Zahlungsverzug des Mieters 16.09.2021, 18.00 Uhr
- > Mieterhöhungen in der Wohnraummiete · 21.10.2021, 18.00 Uhr
- > Betriebskosten im Mietverhältnis
- > Instandsetzung und Modernisierung im Mietrecht
- > Die Kaution im Mietverhältnis
- > Abschluss des Mietvertrags unter besonderer Berücksichtigung der Mietpreisbremse
- > Datenschutz im Mietrecht
- > Der Tod des Mieters / Mieterwechsel im Wohnraummietvertrag

Bitte beachten Sie die Termine auf unserer Website und melden Sie sich bitte zur gewünschten Veranstaltung an. Gerne können Sie auch Themenvorschläge einreichen; wir werden dann dazu einen Referenten ansprechen.

Haus & Grund Berlin-Neukölln
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Berlin-Neukölln e. V.
Geschäftsstelle: Kienitzer Straße 12 (Eingang Ecke Bornsdorfer Straße)
12053 Berlin-Neukölln

Tel.: 030 6871397 E-Mail: info@hug-neukoelln.de
Fax: 030 6810673 www.hug-neukoelln.de

Redaktion & Verlag: DIGNUS.DE Medien GmbH
Klimafreundlich gedruckt – mehr Info auf www.dignus.de
Anzeigenbuchung: Tel.: 07164 9150516 und www.anzeigen.dignus.de

© 2021 · Die Texte und Bilder sind urheberrechtlich geschützt.
Alle Formen der Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung durch Redaktion & Verlag. Fotonachweise auf den einzelnen Seiten.

Mietendeckel: Senat hat Mietern einen Bären dienst erwiesen

Ein Jahr hat es gedauert, bis das Bundesverfassungsgericht im Hauptsacheverfahren¹ entschied und am 15. April 2021 verkündete: Der Berliner Mietendeckel ist verfassungswidrig. Das Land Berlin hätte das Gesetz nicht erlassen dürfen.

Das Bundesverfassungsgericht hat sich in seinem Beschluss nur mit der Frage auseinandergesetzt, ob das Land Berlin befugt war, einen solchen Mietendeckel zu erlassen, und dies im Ergebnis verneint. So bewerteten auch schon zahlreiche Rechtsgutachten vor Erlass des Gesetzes diese Rechtsfrage. Zur inhaltlichen Frage, ob die Normen an sich gegen das Grundgesetz verstoßen, hat sich das Gericht nicht geäußert.

Zur Vorgeschichte

Nach Inkrafttreten des Mietendeckels im Februar 2020 hatten 284 Bundestagsabgeordnete der CDU/CSU- und der FDP-Bundestagsfraktion einen Normenkontrollantrag beim Verfassungsgericht eingereicht. Gleichzeitig hatten sowohl eine Berliner Landgerichtskammer als auch ein Berliner Amtsgericht die Frage der Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels dem höchsten Gericht Deutschlands zur Entscheidung vorgelegt. Alle drei Verfahren wurden in einem Beschluss entschieden – mit dem Ergebnis, dass der Mietendeckel verfassungswidrig ist.

Warum war Berlin nicht gesetzgebungsbefugt?

Grundsätzlich fallen Regelungen zur Miethöhe unter die sogenannte konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit. Das bedeutet, die Länder sind nur zur Gesetzgebung befugt, solange und soweit der Bund von dieser Kompetenz keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat. Aber genau das hat er: Mit den Regelungen zur Bestimmung der Mieten, der Mieterhöhungen und der Mietpreisbremse hat der Bundesgesetzgeber das Mietpreisrecht nach Ansicht der Verfassungsrichter bereits abschließend geregelt. Für weitere Gesetze von Seiten der Länder bleibe kein Raum.

Rechtsfolgen treffen Mieter

Mit dem Beschluss zur Verfassungswidrigkeit sind nun alle Mietverträge wieder so zu behandeln, als hätte es nie einen

Mietendeckel gegeben. Insbesondere diejenigen Mieter, die mit Inkrafttreten der zweiten Stufe des Mietendeckels am 23. November 2020 ihre Bestandsmiete gesenkt hatten, müssen nun – rein rechtlich – den bisher nicht entrichteten Mietenteil nachzahlen. Auch wenn bei Neuverträgen neben der gesetzlich vorgeschriebenen Mietendeckelmiete eine sogenannte BGB-Miete – also eine Miete ohne den Mietendeckel – vereinbart wurde, können Mieter zur Nachzahlung verpflichtet sein.

Diskussion über bundesweiten Mietendeckel

Es war zu erwarten, dass es nach einer für den Berliner Senat negativen Entscheidung des Verfassungsgerichts eine Diskussion über eine bundesgesetzliche Regelung für einen Mietendeckel geben würde. Zwar wäre der Bundesgesetzgeber formal für den Erlass einer solchen Regelung zuständig. Dass sie selbst aber einer verfassungsrechtlichen Überprüfung standhalten würde, ist mehr als fraglich. Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem Beschluss vom 18. Juli 2019 zur Mietpreisbremse² nämlich bereits enge Grenzen für Mietpreisbegrenzungen aufgezeigt und die Mietpreisbremse in ihrer damaligen Fassung für gerade noch verfassungsgemäß gehalten. Dies begründeten die Richter insbesondere mit der zeitlichen Begrenzung und der erst verzögerten Einwirkung auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Ein bundesweiter Mietendeckel würden diese Grenzen nach Einschätzung von Haus & Grund eindeutig überschreiten.

Der Berliner Senat hat seinen Wählern und insbesondere den Mietern mit dem Erlass dieses offensichtlich verfassungswidrigen Gesetzes einen Bären dienst erwiesen. Anstatt mehr Wohnungen zur Verfügung zu stellen, ist der Wohnungsbau zurückgegangen, Investoren haben sich zurückgezogen und Vermieter haben weniger in ihre Bestandsimmobilien investiert. Höhepunkt dieser desaströsen Politik ist, dass viele Mieter nun Nachzahlungen leisten müssen und bei Nichtzahlung rechtlich gesehen sogar eine Kündigung drohen könnte.

Julia Wagner

Referentin Recht Haus & Grund Deutschland

Such-Code: 2106-01vv-k1

2 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18

Auch ein bundesweiter Mietendeckel ist verfassungsrechtlich fragwürdig

Nach dem Mietendeckel ist vor dem Mietendeckel

Das Bundesverfassungsgericht entschied Mitte April, dass der Berliner Mietendeckel gegen das Grundgesetz verstößt und nichtig ist. Das Verfassungsgericht urteilte jedoch nicht über den Inhalt des Gesetzes. Seine Prüfung endete schon beim ersten Schritt – der Frage, ob das Bundesland überhaupt die Zuständigkeit hat, das Mietrecht zu regeln.

Die Entscheidung lautete: Die Bundesländer sind nicht zuständig. Es dauerte aber nur wenige Stunden, bis die Mietendeckel-Befürworter von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Linken diese Aussage zu ihren Gunsten verdrehten und die Forderung erhoben, dass die Regierung einen bundesweiten Mietendeckel einführen müsse. Und so gab es am 21. April eine erste Debatte dazu im Bundestag.

Richtig ist, dass das Bundesverfassungsgericht überhaupt nicht entschieden hat, ob der Bundestag eine Regelung wie die des Berliner Mietendeckels erlassen darf. Auch inhaltlich bestehen daran gewichtige Zweifel. Denn der Mietendeckel hat pauschal alle Mieten rückwirkend auf vom Berliner Senat festgelegte Miethöhen gekürzt.

Dennoch werden die drei Parteien das Thema im Bundestagswahlkampf in den kommenden Monaten immer wieder einfordern. Und so gilt, frei nach Sepp Herberger: Nach dem (Berliner) Mietendeckel ist vor dem (Bundes-)Mietendeckel. Haus & Grund wird für Sie gegen diese Pläne kämpfen!

Kai H. Warnecke

Präsident Haus & Grund Deutschland

Such-Code: 2106-01pw-k1

1 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20



Mehr Menschen Eigentum ermöglichen

Anlässlich der Bundestagswahl am 26. September 2021 führt Haus & Grund Interviews mit ausgewählten Spitzenpolitikern. Zum Auftakt diskutiert Christian Lindner, Bundesvorsitzender der FDP, mit Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, über Eigentum sowie die aktuelle und zukünftige Wohnungspolitik.

Das Gespräch wurde von Maximilian Flügge moderiert und ist in einer längeren Fassung als Podcast verfügbar.

Flügge: Heute sind wir zu Gast bei Christian Lindner. Herrn Warnecke und mir ist es eine besondere Freude, Sie in unserer Podcast-Reihe begrüßen zu dürfen und ein persönliches Gespräch hier im Bundestag mit Ihnen zu führen – natürlich mit Abstand und Negativtest.

Lindner: Ich habe mich sehr über die Einladung gefreut. Endlich trifft man mal wieder Freunde des Eigentums hier. Dafür gibt es keine Mehrheit mehr im Deutschen Bundestag – momentan.

Warnecke: Da haben Sie leider Recht. Aber hoffentlich ändert sich das in der Zukunft – wir zählen auf Sie.

Lindner: Und ich hoffe auf Sie. Denn 2021 werden mit der Bundestagswahl die Weichen neu gestellt – für die Zwanziger-Jahre und darüber hinaus.

Flügge: Ich höre da eine gewisse Nähe der FDP zu den Werten von Haus & Grund heraus. Aber Sie beide liegen sich noch nicht kumpelhaft in den Armen. Warum?

Warnecke: Das mag an meiner spröden norddeutschen Art liegen – oder an Corona. Aber im Ernst: Inhaltlich gibt es eine parallele Ausrichtung. Eigentum und Freiheit, das sind zwei Seiten derselben Medaille, die einfach zusammengehören. Eigentum gibt es nur in freiheitlichen Gesellschaften und frei ist man, wenn man Eigentum hat, in dem man sich frei entfalten

kann. Das sind zwei Grundrechte und die Grundlage der Demokratie in unserem Land, für die sowohl die FDP als auch Haus & Grund stehen.

Lindner: Wir setzen uns für das Eigentum ein, aber nicht aus Liebdienererei mit Eigentümern, sondern aus einer gesellschaftspolitischen Grundüberzeugung. Im Zusammenhang mit dem Denkanstoß aus der grünen Partei, es möge keine Einfamilienhäuser mehr geben, ist bekanntlich eine Debatte entbrannt. In diesem Zusammenhang las ich neulich, dass das Streben nach Eigentum im Grunde völlig überkommen sei. Das passe nicht mehr in unsere Zeit, die von Nachhaltigkeit, Klimaschutz und der Sharing Economy geprägt ist. Und ich habe eine Gegenposition aus einer gesellschaftspolitischen Sicht.

Flügge: Und die Gegenposition lautet?

Lindner: Zunächst einmal ist das mietfreie Wohnen im selbstgenutzten Eigentum die beste Absicherung gegen Altersarmut oder die Furcht vor sozialem Abstieg im Alter. Es ist zugleich eine sichere Form der Vorsorge für schwierige Lebensphasen. Und mehr noch: Wer im Eigentum lebt, interessiert sich für seine Nachbarn, er pflegt sein Eigentum, er interessiert sich für die anderen Menschen in seiner Straße, für seine Gemeinde und das Gemeinwesen insgesamt. Wenn jemand vielleicht nur für eine kurze Zeit einer von vielen anonymen Mietern in einer großen Wohneinheit ist, besteht die Gefahr, dass das Interesse am Gemeinwesen zurückgeht.

Wenn man sich für gesellschaftlichen Zusammenhalt einsetzt, dann ist ein Schlüssel, mehr Menschen Eigentum zu ermöglichen.

Deshalb: Wenn man sich für gesellschaftlichen Zusammenhalt insgesamt einsetzt, dann ist ein Schlüssel auch, mehr Menschen Eigentum zu ermöglichen. Deshalb brauchen wir solch eine Politik.

Wir machen aber nicht nur für Eigentümer Politik, sondern auch für Mieter. Nur wir ziehen eine andere Konsequenz aus diesem Einsatz, als das unsere geschätzten Mitbewerber machen. Die Mitbewerber glauben, sie machen eine gute Politik für die Mieter mit der Mietpreisbremse. Wir sagen, wir machen eine gute Politik für sie, wenn es ein umfangreiches Angebot gibt und jeder Mietinteressent zwischen unterschiedlichen Vermietern wählen kann, weil nämlich viele neue Wohnungen gebaut werden, weil Bauflächen ausgewiesen werden, weil das Erstellen von neuem Wohnraum nicht so teuer ist, weil es Möglichkeiten der Nachverdichtung gibt.

Flügge: Warum wird eigentlich nicht mehr gebaut, um das Wohnraumangebot zu erhöhen?

Lindner: An manchen Stellen wird nicht genug Siedlungsfläche ausgewiesen. Manche Kommunen streiten über Jahrzehnte, ob an einer Stelle ein neuer Stadtteil entstehen darf. Eine Rolle spielt aber auch die politische Vorgabe, den Flächenverbrauch in Deutschland massiv zu begrenzen. Ich halte das für etwas kurzsichtig, weil wir Bereiche in Deutschland haben, wo wir viele ungenutzte Flächen haben; auf der anderen Seite erleben wir eine Urbanisierung. Da müssen neue Räume erschlossen werden.

Flügge: Herr Warnecke, was bräuchte es Ihrer Meinung nach für Gesetze?

Warnecke: Letztendlich müssen diejenigen ermutigt werden Wohnraum anzubieten, die das können. Dann hat man hinterher auch genug Wohnraum zur Verfügung. Das geht aber nicht von heute auf morgen, da man nicht so schnell bauen kann. Aber man sieht ja hier in Berlin mit dem Mietendeckel eine Politik, die sich ausschließlich auf den Mieter fokussiert. Wir sehen, dass die Vermieter nicht mehr willens und nicht mehr in der Lage sind, Wohnraum anzubieten. Mit der Konsequenz, dass die Zahl der Mietwohnungen in Berlin dadurch um 50 Prozent abgenommen hat. Und gleichzeitig hat die Zahl der zum Verkauf stehenden Wohnungen um fast 40 Prozent zugenommen. Das heißt: Den Mietern geht es durch den Mietendeckel tatsächlich schlechter. Und diejenigen, die Wohnungen anbieten könnten, gehen aus dem Markt heraus und verkaufen dann an selbstnutzende Eigentümer. Das ist nicht Sinn und Ziel des Mietendeckels. Im Endeffekt sieht man, was passiert, wenn man singular das Interesse einer Gruppe in Betracht zieht und die Zusammenhänge außer Acht lässt. Die Konsequenzen werden nicht mehr debattiert, die Problematik wird verkürzt dargestellt und diese Verkürzung gewinnt medial die Oberhand. Wir wünschen uns, dass wir zurückkehren zu einer Politik, die nicht nur an der Oberfläche schürft.

Flügge: In breiten Teilen der Gesellschaft erleben wir eine ablehnende Position gegen Vermieter. Wie kann man das ändern?

Lindner: Ja, da muss man Aufklärungsarbeit leisten. Die größten Preistreiber bei den Wohnkosten sind ja nicht die Vermieter. Der größte Preistreiber ist der Staat, der nicht genügend Flächen bereitstellt, der immer höhere Baustandards fordert, der bei der Warmmiete durch steigende Energiepreise das verfügbare Einkommen der Menschen schmälert. Und das abzuwälzen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer, das ist falsch.

Flügge: Herr Lindner, eine letzte Frage, was erwarten Sie sich von Haus & Grund?

Lindner: Haus & Grund sollte auch weiterhin eine ganz wahrnehmbare Stimme in der gesellschaftspolitischen Diskussion sein und sich für den Gedanken des Eigentums, der sozialen Marktwirtschaft und für die Berechenbarkeit staatlichen Handelns einsetzen – auch im Hinblick auf die Mietpreisbremse und den Mietendeckel. Und ich wünsche mir ein Engagement für diejenigen, die noch keine Mitglieder sind, sprich mitzuwirken, dass noch mehr Menschen den Weg ins Eigentum finden. Dafür brauchen wir ein anderes Steuerrecht, das erlaubt, Eigenkapital aufzubauen, und eine Nachbesserung bei der Wohnimmobilienkreditlinie, damit mehr Familien in die Lage versetzt werden, mit Banken Gespräche führen zu können. Und natürlich wünschen wir uns auch Unterstützung bei den möglichen Koalitionsverhandlungen mit der CDU, insbesondere was den Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für das selbstgenutzte Eigentum angeht.

Und zum Abschluss noch etwas ganz Grundsätzliches: Wenn es nach mir geht, bekommen wir nach der Bundestagswahl einen Bauminister, der sich eingehend um die Fragen rund ums Wohnen kümmert. Ein Ministerium, in dem Inneres, Heimat und Bau zusammengefasst sind, hat nur zu einem geführt: In Wahrheit hat es niemanden gegeben, der sich ums Thema Wohnen, Bauen und Immobilien gekümmert hat.

Warnecke: Da setze ich noch einen drauf. Leider mussten wir erleben, dass der Bundesminister Horst Seehofer das Thema manchmal als Verhandlungsmasse von innenpolitischen Fragen benutzt hat – und zwar nicht zum Vorteil für das Bauen und Wohnen. Ich schlie-

ße mit der Bitte ab: Packen Sie die Themen an und vor allem – übernehmen Sie das Ressort auch! ■

Wenn es nach mir geht, bekommen wir nach der Bundestagswahl einen Bauminister, der sich eingehend um die Fragen rund ums Wohnen kümmert.

› MEHR ONLINE

Podcast mit Christian Lindner

Das gesamte gut 37-minütige Gespräch mit Christian Lindner können Sie online als Podcast hören über www.hug-neukoelln.de Such-Code: 2106-02pw-k1 oder direkt unter www.ttp.de/eigentum2021.

Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Rügen zu hoher Mieten

Das Bundesverfassungsgericht hat am 23. März 2021 festgestellt, dass der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig ist, da dem Land Berlin keine Gesetzgebungskompetenz für das Mietpreisrecht zusteht. Seitdem drängen Legal-Tech-Unternehmen vermehrt Mieter dazu, ihre Miete auf ihre zulässige Höhe hin überprüfen zu lassen. Als Ergebnis der Überprüfung besteht die Möglichkeit, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter die Höhe der vereinbarten Miete rügt. In diesem Zusammenhang wird der Vermieter nicht selten aufgefordert, genauere Angaben zum Mietverhältnis, zur Mietsache und zum Vormietverhältnis zu machen. Mit dem Rügeschreiben und dem Auskunftsersuchen sollte vorsichtig umgegangen und dieses nicht übereilt beantwortet werden.

Von Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Zulässige Miete bei Mietvertragsabschluss (Mietpreisbremse)

Bei Abschluss eines neuen Mietvertrags darf nur eine Miete in einer zulässigen Höhe vereinbart werden, wenn die Wohnung in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. Die Ausweisung eines solchen Gebiets für ganz Berlin erfolgte erstmals zum 1. Juni 2015 und erneut durch die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. Mai 2020.¹

Zulässig ist eine Miete immer mindestens in Höhe eines um zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhten Betrags. Es ist wie bei einer Mieterhöhung anhand des aktuellen Mietspiegels unter Berücksichtigung der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, die dann um zehn Prozent erhöht und der Endbetrag wirksam vereinbart werden kann.

Ein Betrag, der über der Grenze der Zulässigkeit liegt, ist zwischen den Mietvertragsparteien nicht wirksam vereinbart. Es besteht jedoch die Möglichkeit, über den dargestellten zulässigen Betrag hinauszugehen, wenn eine der im Gesetz aufgeführten Ausnahmen gegeben ist. So ist es möglich, dass Kosten für eine innerhalb der letzten drei Jahre vor Abschluss des aktuellen Mietvertrags durchgeführte Modernisierungsmaßnahme zur um zehn Prozent erhöhten ortsüblichen Vergleichsmiete hinzugerechnet werden können.

Hatte der Vermieter in dem vor dem aktuell zum Abschluss stehenden Mietverhältnis eine höhere Miete wirksam (in zulässiger Höhe) vereinbart, darf er diese höhere Vormiete auch mit dem aktuellen Mieter vereinbaren, wenn diese höhere Vormiete mindestens zwölf Monate vor Beendigung des Vormietverhältnisses bereits vereinbart war.

Keine Anwendung finden die Vorschriften der Mietpreisbremse und somit auch keine Beschränkung der zulässigen Miethöhe bei Abschluss eines neuen Mietvertrags, wenn die Mietsache nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde (Neubau) und auf die erste Vermietung nach einer durchgeführten umfassenden Modernisierung der Mietsache. Im letzten Fall muss bei Abschluss des (nach umfassender Modernisierung ersten) Mietvertrags ein mindestens einjähriger Kündigungsausschluss vereinbart werden,

damit sich der Vermieter bei weiteren Vermietungen auf die Ausnahme der höheren Vormiete berufen kann.

Auskunftspflicht des Vermieters

Der Vermieter kann sich in einem laufenden Mietverhältnis aber nur dann auf eine der vorgenannten vier Ausnahmen berufen, wenn er dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung unaufgefordert Auskunft über die gegebene Ausnahme in Textform erteilt hat. Unterbleibt die Auskunft, kann sich der Vermieter nur auf eine Miete in Höhe eines um zehn Prozent erhöhten Betrags der ortsüblichen Vergleichsmiete berufen.

Die ausgebliebene Auskunft kann jederzeit nachgeholt werden. Allerdings kann sich der Vermieter dann erst zwei Jahre nach der formgerecht nachgeholten Auskunft auf die höhere Miete berufen.

Entsprach die Auskunft lediglich nicht der vorgeschriebenen (Text-)Form, und wurde sie formgerecht nachgeholt, kann sich der Vermieter sofort nach der nachgeholten Auskunftserteilung auf die höhere Miete berufen.

Rüge und Mietrückforderung des Mieters zahlt der Mieter aufgrund einer unzulässig hohen oder nicht durch rechtzeitige und form-

gerechte Auskunft gedeckte Mietvereinbarung zu viel Miete, kann er die überhöhten Zahlungen nur dann zurückfordern, wenn er die zu hohe Miete gegenüber dem Vermieter in Textform gerügt hat.

Welche Mietzahlungen von dem Rückforderungsanspruch des Mieters erfasst sind, ist abhängig davon, zu welchem Zeitpunkt der Mietvertrag abgeschlossen worden ist.

Mietverträge vor Juni 2015

Ist der Mietvertrag vor dem 1. Juni 2015² abgeschlossen worden, gilt die Mietpreisbremse nicht, sodass Rückforderungsansprüche³ überhaupt nicht begründet sein können.

Mietverträge von Juni 2015 bis Dezember 2018

Ist ein Mietvertrag nach dem 1. Juni 2015 aber vor dem 1. Januar 2019 abgeschlossen worden, muss der Mieter gegenüber dem Vermieter eine qualifizierte Rüge in Textform erteilen. Nur dann kann er Zahlungen einer überhöhten (bzw. unzulässig hohen) Miete zurückfordern. Ein solcher Anspruch bezieht

Bei einer Rüge einer zu hohen Miete kommt es auf die datillierten Umstände des Mietvertrags an.

1 gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungsverordnung)

2 Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mietpreisbremse in Berlin

3 nach den §§ 556d ff BGB

sich aber auch nur auf Mietzahlungen, die *nach* der Rüge fällig geworden sind. Mietzahlungen, die *vor* der Rüge fällig waren, können nicht zurückgefordert werden.

Mietverträge von Januar 2019 bis März 2020

Ist ein Mietvertrag ab dem 1. Januar 2019 und vor dem 1. April 2020 abgeschlossen worden, muss der Mieter gegenüber dem Vermieter eine einfache Rüge in Textform erteilen. Nur dann kann er Zahlungen einer überhöhten Miete vom Vermieter zurückfordern. Auch hier gilt, dass sich ein solcher Anspruch ausschließlich auf Mietzahlungen bezieht, die *nach* der Rüge fällig geworden sind. Mietzahlungen *vor* der Rüge können nicht zurückgefordert werden.

Mietverträge ab April 2020

Ist ein Mietvertrag ab dem 1. April 2020 abgeschlossen worden, muss der Mieter gegenüber dem Vermieter eine einfache Rüge in Textform erteilen. Dann kann er sowohl Mietzahlungen, die *nach* der Rüge als auch Mietzahlungen, die *vor* der Rüge geleistet worden sind, zurückfordern, wenn sie zu hoch waren. Voraussetzung hierfür ist aber, dass die Rüge spätestens 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses beim Vermieter eingeht und das Mietverhältnis noch nicht beendet ist.

Lassen Sie sich im Fall einer Rüge einer zu hohen Miete beraten, um unnötige Nachteile zu vermeiden.

Ist das Mietverhältnis beendet, ohne dass zuvor eine zu hohe Miete gerügt wurde, bestehen keine Ansprüche nach den Regelungen der Mietpreisbremse. Dauert das Mietverhältnis noch an, ist es aber schon länger als 30 Monate in Kraft, können nur Mietzahlungen zurückgefordert werden, die *nach* einer vom Mieter zu erteilenden Rüge fällig werden, nicht solche, die *vor* der Rüge fällig waren.

Auskunftspflicht des Vermieters

Auskunftspflicht des Vermieters

Der Mieter ist berechtigt, beim Vermieter weitere Auskünfte zu den Voraussetzungen der Miethöhevereinbarung einzuholen. Insbesondere sind dem Mieter auf (genaue) Anfrage Informationen zur Mietsache und zu den vier oben genannten Ausnahmen mitzuteilen.

Beratung bei Haus & Grund Berlin-Neukölln

Fazit: bei einer Rüge einer zu hohen Miete kommt es auf die datillierten Umstände des Mietvertrags an. Erhalten Sie vom Mieter oder von einer vom Mieter beauftragten Person oder Institution ein Rügeschreiben und/oder eine Aufforderung, weitere Auskünfte zum Mietverhältnis abzugeben, sollten Sie sich zunächst umgehend bei Haus & Grund Berlin-Neukölln beraten lassen, um unnötige Nachteile zu vermeiden. ■

> MEHR ONLINE

Eine Übersicht dieser Bestimmungen finden Sie in Tabellenform auf unserer Website www.hug-neukoelln.de
Such-Code: 2106-100vv-k1



> MEHR ONLINE

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Mieterselbstauskunft: Was dürfen Vermieter fragen?

Dass Vermieter eine Selbstauskunft von Mietinteressenten verlangen, ist legitim. Welche Fragen der Vermieter allerdings stellen darf, hängt auch vom Zeitpunkt der Mietvertragsanbahnung ab.

Such-Code: 2105-01vv-k2

Mietenbegrenzungsverordnung: Länder müssen keinen Schadensersatz leisten

Mietenbegrenzungsverordnungen, die nach den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zur Mietpreisbremse erlassen werden müssen, um Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen, wurden bereits in einigen Bundesländern für unwirksam erklärt. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun entschieden, dass das jeweilige Land keinen Schadensersatz im Rahmen von Amtshaftungsansprüchen leisten muss, wenn einem Mieter im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Verordnung ein Schaden entstanden ist.

Urteil vom 28. Januar 2021, III ZR 25/20

Such-Code: 2105-02vv-k2

Fahrradgarage

Ist kein Platz in Keller oder Garage, helfen Fahrradgaragen. Sie sind schnell montiert und schützen das Zweirad vor Witterungseinflüssen und Dieben. In größeren Modellen haben auch noch die Gartengeräte Platz.

Such-Code: 2106-04hl-k2

... und weitere Beiträge.

Eigenbedarf: Rechte auf der Waagschale

Bei Eigenbedarfskündigungen muss immer zwischen den Rechten von Vermietern und Mietern abgewogen werden. Deshalb sollte eine entsprechende Kündigung auch vorab genau durchdacht – und zwingend gut begründet werden.

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Mieter sind in Deutschland gesetzlich gut geschützt. Ein Vermieter darf seinen Mietern nicht einfach so kündigen, denn sie haben nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ein – ebenfalls unter den Schutzbereich der Eigentumsgarantie fallendes – Besitzrecht an ihrer Wohnung. Ein Vermieter kann seinem Mieter nur dann kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.¹ Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist ein solches Beispiel. Der Vermieter muss die Wohnung in diesem Fall tatsächlich benötigen. Der einfache Wunsch, die Immobilie zu bewohnen, reicht nicht aus.

Gründe für Eigenbedarf müssen dargelegt werden

Ein berechtigtes Interesse besteht zum Beispiel, wenn „der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt“.² Die Gründe dafür müssen ausreichend dargelegt sein. Ein Beispiel für eine ausreichende Begründung ist, dass der Eigentümer selbst oder dessen Angehörige in der Familienplanung sind und zukünftig mehr Wohnraum benötigen. Genauso können gesundheitliche Gründe oder ein fortgeschrittenes Alter einen Grund darstellen, so zum Beispiel, wenn eine Wohnung im Erdgeschoss benötigt wird, da das Treppensteigen zum Problem wird.

Eingegrenzter Personenbereich

Wer zum berechtigten Personenkreis gehört, der eine Eigenbedarfskündigung geltend machen kann, ist zum Teil umstritten. So ist bei Cousins und Cousinen, Großneffen und Großnichten sowie Stiefenkeln meist ein Nachweis über die besondere Bindung zum Vermieter nötig. Ein anderes Beispiel: Das Amtsgericht München entschied³, dass ein Eigentümer auch für ein Au-pair Eigenbedarf geltend machen kann, da es zum Haushalt des Vermieters gehöre. In diesem Fall lag die vermietete Eigentumswohnung in der Nachbarschaft der Wohnung des Klägers. In der eigenen Wohnung war kein ausreichender Platz, um das Au-pair unterzubringen.

Härtefälle auf Seiten des Mieters

Ein Mieter hat das Recht auf Widerspruch, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde. Folgende Umstände können einen derartigen Härtefall darstellen:

- > hohes Alter
- > Krankheit oder Pflegebedürftigkeit
- > Schwangerschaft
- > Suizidgefahr
- > tiefe Verwurzelung mit dem Umfeld
- > im Fall eines Umzugs gefährdete Abschlüsse (Schule, Studium, Ausbildung)
- > Kinder, für die ein Schulwechsel unzumutbar ist
- > unzureichendes Einkommen

Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.⁴ Was unter „angemessenem Ersatzwohnraum“ zu verstehen ist, muss für jeden Mieter, je nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen, individuell geprüft werden. Dabei muss der Wohnwert nicht identisch zur bisherigen Wohnung sein. Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung sowie bisherige Lebensgewohnheiten des Mieters sind in einem gewissen Umfang zu berücksichtigen.

Letztendlich Einzelfallentscheidungen

Doch was ist, wenn auf beiden Seiten Härten bestehen? Wie schwierig die Abwägung bei beidseitiger Härte ist, zeigt ein Fall beim Amtsgericht Dortmund.⁵ Hier kündigte die Vermieterin wegen Eigenbedarfs, da sie ihre Wohnung mit der vermieteten Erdgeschosswohnung wieder zusammenlegen wollte. Der 73-jährige Ehemann leide an einer Herzerkrankung, sodass ein Treppensteigen ohne Weiteres nicht mehr möglich sei. Auch die Klägerin sei durch eine Arthrose beeinträchtigt

Abwägung bei Härtegründen auf beiden Seiten

und da der Sohn des Vermietershepaars zu hundert Prozent schwerbehindert sei und im Heim lebe, benötige er ein eigenes Zimmer, wenn er zu Besuch komme.

Die Beklagte legte gegen die Kündigung Widerspruch ein und berief sich darauf, dass sie sich wegen Depressionen in psychotherapeutischer Behandlung befinde. Nach einer intensiven, auf Gutachten gestützten Abwägung kam das Gericht zu dem Schluss, dass die Klägerin zwar ihr berechtigtes Interesse vernünftig und nachvollziehbar begründet hat und die Kündigung wirksam sei. Der Richter sah ein für noch kurze Zeit vorliegendes Übergewicht der Härtegründe auf Mieterseite, dass sich aber mit dem fortschreitenden Alter der Vermieter bald aufwiegen würde. Im Endeffekt räumte das Gericht der Mieterin die Möglichkeit ein, das Mietverhältnis längstens drei Jahre fortzusetzen.

Tipp

Lebt der Vermieter mit seinem Mieter im Zweifamilienhaus unter einem Dach, liegt ein erleichtertes Kündigungsrecht vor. Der Vermieter kann in diesem Fall jederzeit kündigen, ohne dass er ein berechtigtes Interesse nachweisen muss. Bei diesem Sonderfall verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate, liegt also je nach Dauer des Mietverhältnisses zwischen sechs und zwölf Monaten. Gleiches gilt, wenn Vermieter mit ihren Mietern in einer Wohnung wohnen, wie zum Beispiel bei einem vermieteten möblierten Zimmer. ■

www.hug-neukoelln.de – Such-Code: 2105-04vv-k1

1 § 573 Absatz 1 Satz 1 BGB

2 § 573 Absatz 2 Satz 2 BGB

3 Urteil vom 12.01.2021 (473 C 11647/20)

4 § 574 Absatz 2 BGB

5 Urteil vom 02.06.2020 (425 C 3346/19, DWW 2021, 62 ff.)

Kündigungsfristen im Mietrecht

Mietvertragsverhältnisse sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben. Im Fall einer Kündigung sind wichtige Details zu beachten.

Von Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Mietverhältnisse über Geschäftsraum können zeitlich befristet werden, ohne dass es hierfür einer besonderen Begründung bedarf. Die Beendigung der Vertragsbeziehung steht von Beginn der Mietzeit an fest. Da das Ende der Mietzeit für die Parteien nicht überraschend kommt, sie sich vielmehr auf diesen Zeitpunkt und die dann geschuldeten Leistungen vorbereiten können, bedarf es für sie keiner besonderen Sicherung.

In der Wohnraummiete soll eine zeitliche Befristung des Mietvertrags die Ausnahme und nur dann zulässig sein, wenn der Vermieter bereits bei Beginn des Mietverhältnisses für die Beendigung ein berechtigtes Interesse benennen kann.¹ Während der Mieter nur für eine außerordentliche fristlose Kündigung dem Vermieter einen Grund benennen muss, im Übrigen eine Kündigung nicht zu begründen braucht, muss der Vermieter bei nahezu allen Kündigungsvarianten ein berechtigtes Interesse zur Beendigung des Mietverhältnisses haben und dem Mieter angeben.² Ist der Grund der Kündigung das vertragswidrige Verhalten des Vertragspartners, bedarf es in den meisten Fällen einer vorangegangenen Abmahnung³, damit der (abgemahnte) Vertragspartner das ihm vorgeworfene vertragswidrige Verhalten überprüfen und gegebenenfalls abstellen kann, um so der Kündigung des Vertrags zu entgehen.

Im Zusammenhang mit einer Beendigung des Mietverhältnisses bestehen unterschiedliche Interessen der Mietvertragsparteien. Damit diese sich auf die Beendigung und damit verbundene Folgen einstellen können, hat der Gesetzgeber einen Übergangszeitraum zwischen der mitgeteilten Entscheidung über die Beendigung des Mietverhältnisses und den Zeitpunkt der Beendigung geregelt – die Kündigungsfrist.

Drei Möglichkeiten der Kündigung

Eine ordentliche fristgemäße Kündigung soll ein Mietvertragsverhältnis geordnet zu Ende gehen lassen. Beendet der Vermieter auf diesem Weg das Mietverhältnis, ist die Dauer der ausgelösten Kündigungsfrist von der bisherigen Länge des Mietverhältnisses abhängig. In besonderen Fällen erhalten die Parteien die Möglichkeit, das Mietverhältnis in einem kürzeren Zeitraum zu beenden oder einen vereinbarten Kündigungsausschluss⁴ zu umgehen, wobei dies auch nicht dauerhaft der Fall sein soll, sondern oftmals zum erstmöglichen Zeitpunkt ausgeübt werden muss – die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist. In Ausnahmefällen haben die Parteien auch die Möglichkeit, die vertragliche Beziehung sofort zu beenden – die fristlose Kündigung.

Die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses muss in schriftlicher Form erfolgen um wirksam zu sein.⁵ Die Kündi-

gung eines Geschäftsraummietvertrags bedarf zu ihrer Wirksamkeit nur dann einer bestimmten Form, wenn die Vertragsparteien dies vereinbart haben.

Sowohl der die Kündigung Erklärende als auch der die Kündigung Erhaltende müssen genau zwischen den Kündigungs Umständen unterscheiden, insbesondere zwischen dem *Kündigungsgrund*, dem *Kündigungstag*⁶, der *Kündigungsmöglichkeit* und der *Kündigungsfrist*.

Der *Kündigungsgrund* ist der Anlass für eine Mietvertragspartei, das Mietverhältnis zu beenden. Jedenfalls bei einer ordentlichen Kündigung⁷ und einer außerordentlichen fristlosen Kündigung⁸ ist dieser Anlass als Kündigungsgrund in der Kündigungserklärung anzugeben und zu erläutern, damit sowohl die gekündigte Mietvertragspartei als auch gegebenenfalls ein angerufenes Gericht die Rechtmäßigkeit der Kündigung überprüfen kann. Vereinzelt verlangt der Gesetzgeber vom Kündigenden die Angabe der Berechtigung zur Kündigung.⁹ Doch auch wo der Gesetzgeber nicht ausdrücklich eine Begründung der Kündigung fordert, sollte dennoch eine solche stattfinden, sodass zu einem späteren Zeitpunkt dem Kündigenden nicht vorgeworfen werden kann, er habe über seine Motive nicht rechtzeitig Auskunft gegeben.

Die *Kündigungsmöglichkeit* ist ein besonderer Zeitpunkt, der von der jeweiligen Mietvertragspartei nicht versäumt werden darf, um die ihm vom Gesetzgeber eröffnete privilegierte Möglichkeit der Beendigung des Mietverhältnisses zu nutzen. Diese Möglichkeit besteht meist jeweils nur einmalig, sodass im Fall des Verstreichenlassens des Kündigungszeitpunkts die Privilegierung entfällt.

Der *Kündigungstag* ist der Zeitpunkt, zu dem eine Erklärung abgegeben wird, um an ihm die Kündigungsfrist ermitteln zu können. Die *Kündigungsfrist* ist der Zeitraum, der zwischen dem Ausspruch der Kündigung und der Beendigung des Mietverhältnisses liegt.

Sachverhalte, bei denen eine Kündigung des Mietverhältnisses möglich ist, unterschiedliche Fristen zur Kündigung und etwaige Hemmnisse der Kündigung finden sich über das Mietrecht verstreut. Die online verfügbaren Tabellen geben einen Überblick und erleichtern damit das Auffinden und Anwenden der jeweils zutreffenden Kündigungsumstände. ■

6 Schmidt-Futterer/Blank § 573d Rnr.10

7 § 573 BGB

8 §§ 543, 569 BGB

9 § 573 aAbs.3 BGB

1 § 575 BGB

2 § 573 Abs.3 S.1, § 569 Abs.4 für § 543 BGB Schmidt-Futterer/Blank § 569 Rdnr.76; Ausnahmen sind die §§ 564 und 549 Abs.2 BGB Schmidt-Futterer/Blank § 569 Rdnr.75

3 § 573 Abs.3 S.1 BGB

4 § 557a Abs.3 BGB

5 § 568 BGB

> MEHR ONLINE

Tabellen zu Kündigungsumständen finden Sie auf unserer Website www.hug-neukoelln.de
Such-Code: 2106-101vv-k1

Bundesgerichtshof stärkt einfachen Mietspiegel

Werden in einem Mieterhöhungsprozess Einwendungen gegen einen qualifizierten Mietspiegel vorgetragen, dass dieser nicht den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspreche, kann das Gericht die zulässige Miethöhe dennoch auf der Grundlage des (einfachen) Mietspiegels bestimmen. Denn – auch wenn nicht qualifiziert – kommt dem (einfachen) Mietspiegel eine Indizienwirkung zu. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) erneut bekräftigt.¹

Will ein Vermieter die Miete erhöhen oder muss er sich an die Vorgaben der Mietpreisbremse halten, ist für die Bestimmung der zulässigen Miethöhe regelmäßig die ortsübliche Vergleichsmiete maßgeblich. Gemeinden und Städte haben die Möglichkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete vor Ort zu ermitteln und in einem Mietspiegel auszuweisen.

Einfach oder qualifiziert

Das Gesetz unterscheidet zwischen *einfachen* und *qualifizierten* Mietspiegeln. Qualifizierte Mietspiegel müssen grundsätzlich alle zwei Jahre nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt worden sein. Der Beweiswert qualifizierter Mietspiegel ist im Streitfall vor Gericht höher, denn es gilt die gesetzliche Vermutung, dass die angegebenen Werte richtig sind.

Einfache Mietspiegel haben Indizienwirkung

Einfache Mietspiegel haben hingegen eine Indizienwirkung, das bedeutet, dass sie ein Indiz dafür sind, dass die angegebenen Werte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Wie weit diese Indizienwirkung reicht, hängt unter anderem von der Qualität des einfachen Mietspiegels ab, beispielsweise vom Umfang der dem Mietspiegel zugrundeliegenden Datenlage und ob dieser von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wurde. Das Gericht kann auf der Grundlage dieses Indizes sein Urteil bilden und muss keine anderen Beweismittel – wie ein teures und aufwendiges Sachverständigengutachten – einholen, wenn die Parteien über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete streiten.

Jeder Mietspiegel ist immer nur so gut, wie die ihm zugrundeliegenden Daten.

¹ BGH Urteil vom 18.11.2020 (VIII ZR 123/20)

Aktuelles Gesetzgebungsverfahren

In Städten und Gemeinden mit qualifiziertem Mietspiegel kam es in der Vergangenheit zu Diskussionen, ob die im Mietspiegel enthaltenen Mietwerte die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergeben. Beispiel Berlin: Um den Beweiswert des qualifizierten Berliner Mietspiegels von 2017 zu erschüttern, wurde vor Gericht vorgetragen, dass bei seiner Erstellung die wissenschaftlichen Grundsätze nicht eingehalten wurden. Diese Diskussion hat der Gesetzgeber aufgegriffen, um das Mietspiegelrecht zu reformieren. Der Bundestag hat den Gesetzesentwurf und einen Entwurf einer Mietspiegelverordnung aber noch nicht beschlossen.

Der Mietspiegelverordnungsentwurf regelt die – weitgehend auch bisher geltenden – wissenschaftlichen Erstellungsgrundsätze für qualifizierte Mietspiegel. Der Gesetzesentwurf flankiert die Stärkung der qualifizierten Mietspiegel, indem er unter anderem eine Verpflichtung der Mieter und Vermieter vorsieht, Auskunft über Mietpreis und Gebäude- und Wohnungsausstattung zu geben. Ansonsten drohen Bußgelder.

Fazit

Der BGH setzt mit dieser Entscheidung seine Rechtsprechung fort und stärkt damit einfache Mietspiegel. Diese werden gemeinhin akzeptiert und im Prozess regelmäßig nicht infrage gestellt. Die Erstellung qualifizierter Mietspiegel hingegen ist meist aufwändig, teuer und aufgrund ihrer gesetzlichen Beweiswirkung in letzter Zeit auch immer wieder Angriffspunkt im Prozess. Ob der qualifizierte Mietspiegel nach der Rechtsprechung des BGH dennoch weitere gesetzliche Stärkung erfahren muss, ist höchst fraglich. Denn eines ist klar: Jeder Mietspiegel ist immer nur so gut, wie die ihm zugrundeliegenden Daten. Die Marktkenntnisse der Interessenvertreter bei der Einordnung der Daten im Erstellungsprozess ist ein wichtiges Korrektiv. Eine absolute Preisgerechtigkeit im Einzelfall kann es mangels Vergleichbarkeit der einzelnen Wohnungen nicht geben.

Inka-Marie Storm
 Chefjustiziarin Haus & Grund Deutschland
 Such-Code: 2105-03rs-k1

Die Folgen der Corona-Pandemie lassen sich nicht mit dem Mietrecht lösen

Über ein Jahr sind Handel und Gewerbe inzwischen von Schließungen wegen der Corona-Pandemie betroffen. Und mancherorts sieht man bereits die Folgen: So manch ein Gewerbetreibender gibt auf. Zurück bleiben leere Gewerbeflächen – und mit ihnen ein leerer werdendes Stadtzentrum.

Auch im Mietrecht werden diese Folgen der Pandemie jetzt sichtbar – in den Urteilen zu der Frage, ob Verfügungen zur Schließung von Handel und Gewerbe für den Publikumsverkehr ein Mietmangel sind, der zur Mietminderung berechtigt.

Von den Oberlandesgerichten in Bayern und Baden-Württemberg wurde dies kürzlich verneint. Zu Recht, denn an einer vom Gesetzgeber angeordneten Verfügung zur Schließung

ist der Vermieter weder aktiv noch passiv beteiligt. Hier einen Mangel der Immobilie anzunehmen, erscheint abwegig.

Aber dies gilt insgesamt für den Versuch, die Folgen der Pandemie mit dem Mietrecht lösen zu wollen. Um Handel und Gewerbe in den Zentren zu erhalten, müssen wir alle tätig werden: Der Staat muss Alternativen zu Schließungen finden, wir alle sollten nach Möglichkeit vor Ort einkaufen. Und Vermieter sollten mit ihren Mietern gemeinsam Lösungen finden – ohne Gericht. Ihr Haus & Grund-Verein hilft dabei gerne.

Kai H. Warnecke
 Präsident Haus & Grund Deutschland
 Such-Code: 2105-01pw-k1

Denkmalschutz: Leben und Arbeiten mit einer besonderen Immobilie

Wer überlegt, eine Denkmalimmobilie zu erwerben, sollte die Auflagen bei der Sanierung und Modernisierung berücksichtigen. Auch die Instandhaltungskosten sind in der Regel höher als bei anderen Immobilien. Profitieren können Eigentümer von steuerlichen Vorteilen und möglichen Fördergeldern.

Denkmalgeschützte Immobilien haben meist eine einzigartige Architektur, stecken voller Geschichte – und haben viele Liebhaber. Doch wer mit dem Kauf einer solchen Immobilie liebäugelt, sollte sich vorher im Klaren sein, dass an ihrem Erhalt ein öffentliches Interesse besteht und was das bedeutet.

Denkmalschutz ist Ländersache

Denkmalschutz ist der durch Gesetze gesicherte Schutz von Boden-, Bau- und Kulturdenkmälern. Einheitliche Regelungen dafür gibt es in Deutschland nicht. Jedes Bundesland entscheidet selbst über die Vorschriften zur Denkmalpflege. Eine aktuelle Fassung kann bei der jeweils zuständigen Landesbehörde angefordert werden. Gemeinsam haben die Denkmalschutzgesetze aber, dass sie Auflagen auf Baumaßnahmen erteilen. Dazu gehören unter anderem Aus- und Umbauten, Renovierungen und Sanierungen. So soll sichergestellt werden, dass das historische Gesamtbild erhalten bleibt.

Vor Kauf oder Sanierung informieren

Bereits vor dem Kauf sollten sich Interessenten einer solchen Immobilie mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde in Verbindung setzen. Sie gibt Auskunft darüber, welche Auflagen bei Sanierung und Umbau zu erfüllen sind. Grundsätzlich sind alle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an einer Denkmalimmobilie genehmigungspflichtig. Deshalb sollten Eigentümer auch niemals mit den Arbeiten beginnen, ohne vorher eine schriftliche Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erhalten zu haben. Innenliegende Veränderungsmaßnahmen, wenn sie den Charakter des Hauses nicht stark verändern, unterliegen übrigens meist weniger strikten Auflagen als reine Außenmaßnahmen. Die Denkmalbehörden haben zudem die Möglichkeit, die Nutzung eines denkmalgeschützten Hauses vorzuschreiben. Soll zum Beispiel ein altes Ladenlokal in Wohnraum umgewandelt werden, kann die Behörde den Umbau unter Umständen verbieten.

Attraktive Steuervorteile

Aufwendungen für förderungswürdige Maßnahmen können steuerlich abgesetzt werden, soweit sie nicht schon durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen in Form von Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln gedeckt wurden. Die steuerliche Absetzbarkeit regelt das Einkommensteuergesetz (EStG)¹, die Voraussetzungen für Landesförderung und Denkmaleigenschaft das jeweilige Landesdenkmalschutzgesetz.

Wer eine denkmalgeschützte Immobilie kauft und dann vermietet, kann dank der Denkmal-AfA (Absetzung für Abnutzung) steuerlich in Abhängigkeit von seinen sonstigen zu versteuernden Einkünften unter Umständen enorm profitieren: In den ersten acht Jahren können die Kosten mit jährlich neun Prozent und in den nächsten vier Jahren mit je sieben Prozent geltend gemacht werden. So können über zwölf Jahre 100 Prozent der Sanierungskosten abgeschrieben werden. Eigentümer, die selbst eine Denkmalimmobilie bewohnen, können insgesamt 90 Prozent der Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung über zehn Jahre absetzen – das entspricht neun Prozent pro Jahr.

Voraussetzung für die Denkmal-AfA ist, dass mit den Sanierungen erst nach dem Kauf der Denkmalimmobilie begonnen wird. Hierzu muss der Käufer das Vorhaben bei der zuständigen Behörde genehmigen lassen und die Bescheinigung dem Finanzamt vorlegen. Für Verkäufer lohnt es sich demnach nicht, vor dem Verkauf mit möglichen wertsteigernden Maßnahmen zu beginnen.

Anna Katharina Fricke

Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Such-Code: 2106-01br-k1



> MEHR ONLINE

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Bebauungsplan: Erst studieren, dann planen

Ein Bebauungsplan, auch B-Plan genannt, beinhaltet Vorschriften darüber, wie ein Grundstück bebaut und genutzt werden darf. Wenn Interessenten ein Grundstück kaufen und anschließend bebauen möchten, sollten sie diesen vorab unter die Lupe nehmen.

Such-Code: 2105-01br-k2

Neuer Kamin: Ohne Schornstein geht's nicht

Wer für den neuen Kamin einen neuen Schornstein braucht oder den alten reaktivieren möchte, muss einige Auflagen beachten. Erfüllt der Schornstein diese Maßgaben nicht, kann der Kamin nicht in Betrieb genommen werden. Helfen kann da der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger.

Such-Code: 2105-03hl-k2

Dachrinne: Regelmäßige Reinigung schützt vor Defekten

Dachrinnen leiten Regenwasser vom Dach ab und schützen so die Bausubstanz. Damit das reibungslos funktioniert, sollten Dachrinnen professionell vom Dachdecker montiert werden. Der hilft auch bei Reinigung und Instandhaltung.

Such-Code: 2105-04hl-k2

Erwerb einer Eigentumswohnung: Schadensersatz für Mängel

Wer eine gebrauchte Eigentumswohnung erwirbt, die nachträglich Mängel aufweist, kann vom Verkäufer nach einer Fristsetzung statt der Beseitigung des Mangels auch Schadensersatz verlangen. Hierbei darf der Wohnungserwerber die voraussichtlich für die Behebung erforderlichen Kosten veranschlagen, auch wenn er den Mangel noch nicht beseitigt hat. Allerdings muss die Umsatzsteuer nur dann ersetzt werden, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) bestätigt.¹

Der Mangel

Die Käufer erwarben im Februar 2014 eine Eigentumswohnung. In dem Kaufvertrag wurde die Sachmängelhaftung ausgeschlossen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass es an der Schlafzimmerwand in der Vergangenheit Feuchtigkeit gab. Der Verkäufer verpflichtete sich daher, erneut im Schlafzimmer auftretende Feuchtigkeit auf eigene Kosten zu beseitigen, falls diese sich bis zum 31. Dezember 2015 zeigen sollte.

Nun trat Ende 2014 tatsächlich erneut Feuchtigkeit im Schlafzimmer auf. Die Wohnungskäufer forderten den Verkäufer allerdings vergeblich zu deren Beseitigung auf. Daraufhin holten sie selber einen Kostenvoranschlag für die notwendigen Arbeiten ein und verlangten gerichtlich vom Verkäufer die Zahlung der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten ohne Umsatzsteuer.

Ersatz fiktiver Kosten

Die Richter gaben den Erwerbern recht. Die Käufer dürfen nach erfolglos gesetzter Frist zur Beseitigung des Mangels Schadensersatz statt der Leistung verlangen. Hierbei können die voraussichtlich erforderlichen Kosten für die Beseitigung des Mangels angesetzt werden. Die Richter hielten diesen Anspruch auf die „fiktiven“ Mängelbeseitigungskosten unter anderem darum für erforderlich, da ansonsten die Erwerber für die Beseitigung des Mangels immer in Vorkasse gehen müssten. Allerdings stellten die Richter klar, dass die in einem Kostenvoranschlag enthaltene Umsatzsteuer natürlich nur dann bezahlt werden müsse, wenn diese auch wirklich angefallen sei, also die Arbeiten auch wirklich durchgeführt wurden.

Tipp

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt und nachträglich Mängel entdeckt, muss dem Verkäufer zunächst eine Frist zur Beseitigung der Mängel einräumen. Sollte der Verkäufer darauf nicht reagieren, muss der Erwerber sich Gedanken machen, ob er eine finanzielle Entschädigung oder die Mängel tatsächlich beseitigt haben will. Im zweiten Fall empfiehlt es sich, erst die notwendigen Arbeiten durchführen zu lassen und dann Schadensersatz zu fordern. Denn so kann man auch gleich die Umsatzsteuer ersetzt bekommen.

Gerold Happ
Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht Haus & Grund Deutschland
Such-Code: 2106-03rs-k1

Prozessführungsvollmacht bei vorzeitigem Erben von Eigentumswohnungen

Eine durchaus gängige Variante, Eigentum auf seine Kinder zu übertragen, ist die *vorgezogene Erbschaft*: Die Eltern übertragen das Immobilieneigentum auf ihre Kinder und lassen sich gleichzeitig ein umfassendes Nießbrauchsrecht einräumen. Bei einer solchen Übertragung von Eigentumswohnungen sollte den Nießbrauchern aber rechtzeitig eine Vollmacht zur Prozessführung eingeräumt werden, wenn diese sich weiterhin um die rechtlichen Belange innerhalb der Eigentümergemeinschaft kümmern sollen.

Denn diese Vollmacht muss bei einer Beschlussanfechtungsklage der Nießbraucher innerhalb der einmonatigen Klagefrist bei Gericht eingereicht werden, wenn die Klage nicht von Anfang an unbegründet sein soll. Dies geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) hervor.¹ Im Fall übertrug ein Ehepaar das Eigentum an der von ihm bewohnten Eigentumswohnung auf ihre Tochter und ließ sich ein Nießbrauchsrecht einräumen. Einige Jahre später fochten die Eltern einen Beschluss der Gemeinschaft an. Sie versäumten bei der Klageerhebung, die ihnen schon vor Jahren erteilte Prozessführungsvollmacht einzureichen. Diese wurde erst im Laufe des Prozesses nachgereicht.

Frist versäumt

Doch das war dem Gericht zu spät. Zwar war die Klage zulässig, weil den Eltern als Nießbrauchern eine Prozessführungsvollmacht von ihrer Tochter als Eigentümerin erteilt worden war. Allerdings wies das Gericht die Klage als unbegründet ab, da die Vollmacht nicht innerhalb der Klagefrist vorgewiesen wurde. Gegen diese Entscheidung zogen die Eltern bis vor den BGH.

Rechtsklarheit hat Vorrang

Doch auch die BGH-Richter hielten an der Pflicht zur Einhaltung der Klagefrist fest. Zwar bestätigten sie, dass es grundsätzlich möglich ist, dass Nießbraucher einer Eigentumswohnung selbst eine Anfechtungsklage erheben, wenn sie hierfür vom Eigentümer bevollmächtigt wurden. Aber die Klagefrist im Wohnungseigentumsrecht dient dazu, zeitnah Rechtsklarheit über die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu erlangen. Daher müssen innerhalb der Klagefrist auch alle Umstände über die Prozessführungsbefugnis offengelegt werden. Denn nur dann können die anderen Wohnungseigentümer prüfen, ob der Beschluss eventuell wirksam angefochten oder ob er bestandskräftig wird. Da die Vollmacht erst nach Ablauf der Frist offengelegt wurde, musste die Klage scheitern.

Praxistipp

Am besten wird die Prozessführungsvollmacht gleich im Zuge der Einräumung des Nießbrauchsrechts erteilt. Denn wer weiß, wann ein Gemeinschaftsbeschluss angefochten werden muss und ob dann eine entsprechende Vollmacht innerhalb der einmonatigen Klagefrist erteilt werden kann.²

Gerold Happ
Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht Haus & Grund Deutschland
Such-Code: 2105-04rs-k1

¹ BGH Urteil vom 27.11.2020 (V ZR 71/20)

² Das Urteil erging zwar noch vor der WEG-Reform, lässt sich aber unproblematisch auf das neue Recht übertragen, auch wenn die Klagefrist inzwischen in § 45 WEG geregelt ist und nicht mehr in § 46 WEG a.F.

¹ BGH Urteil vom 12.03.2021 (V ZR 33/19)

> BEITRÄGE ONLINE

Beiträge zum Themenbereich Steuern finden Sie auf www.hug-neukoelln.de

BGH: Verwalter war nur in Ausnahmefällen zustellungsvertretungsbefugt

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat zur Zustellungsbevollmächtigung des Verwalters ein Grundsatzurteil gefasst. Zu spät, denn der infrage stehende Paragraf wurde im Rahmen der WEG-Reform gestrichen.

§ 45 Absatz 1 WEG a.F.

Such-Code: 2105-01rs-k2

Erbschaftsteuer: Wenn der verspätete Einzug in die geerbte Wohnung teuer wird

Kinder können erbschaftsteuerfrei die Immobilie der Eltern erben, wenn sie sie unverzüglich beziehen. So steht es im Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz. Was aber heißt unverzüglich genau und welche Umstände dürfen den Einzug verzögern, ohne dass die Steuerbefreiung entfällt?

§ 13 Absatz 1 Nummer 4c ErbStG

Such-Code: 2106-01rs-k2

Grunderwerbsteuer jetzt senken

Die Bundesregierung hat die Regelungen für Immobiliendeals verschärft. Haus & Grund erinnert an ein politisches Versprechen und fordert, die Grunderwerbsteuer auch für private Immobilienkäufer zu senken.

Such-Code: 2106-02rs-k2

Grundsteuerranking:

„Klamme Kommunen verlieren an Attraktivität“

Im Interview interpretiert Studienleiter Hanno Kempermann von IW Consult die Ergebnisse der Erhebung und wagt einen Ausblick auf die Zukunft.

Such-Code: 2106-05pw-k2

Wohngebäudeversicherung im Vergleich

In der Finanztest-Ausgabe 03/2021 hat Stiftung Warentest 178 Wohngebäudeversicherungen untersucht. Das Ergebnis: Es gibt große Unterschiede bezüglich Preis und Leistung. Gut die Hälfte der bestehenden Versicherungen weisen erhebliche Lücken auf. Versicherte sollten die Leistungen ihrer Police überprüfen. Oft fehlt die Mitversicherung grobfahrlässig herbeigeführter Schäden. Oft wird die Gefahr durch Elementarschäden unterschätzt oder nur mit besonderen Wohnlagen in Verbindung gebracht.

Weitere wichtige Kriterien, die abgedeckt sein sollten:

- > Mehrkosten, die beim Wiederaufbau entstehen, weil behördliche Auflagen heute strenger sind als zum ursprünglichen Bauzeitpunkt
- > Dekontamination des Erdreichs, wenn zum Beispiel Heizöl ausgetreten ist oder die Feuerwehr einen Brand mit Schaum gelöscht hat
- > Überspannung, wenn der Blitz nicht direkt ins Haus einschlägt, sondern in eine Überlandleitung und dadurch die Haustechnik lahmgelegt wurde
- > Bewegungs- und Schutzkosten, wenn zum Beispiel nach einem schweren Schaden das gesamte Mobiliar monatelang ausgelagert werden muss
- > Abbruch- und Aufräumkosten

Such-Code: 2106-02fv-k1

> MEHR ONLINE

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Bauleistungsversicherung

Bauherren macht das Wetter häufig einen Strich durch die Rechnung. Frost, Schnee, Stürme oder Dauerregen können die Baustelle lahmlegen. Darumsollte eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen werden.

Such-Code: 2105-01fv-k2

Immobilienfinanzierung: Genaue Kostenkalkulation ist ein Muss

Beim Immobilienkauf gibt es neben dem eigentlichen Kaufpreis noch eine Reihe weiterer Kosten, die mitfinanziert werden müssen. Wer plant, dafür einen Kredit aufzunehmen, sollte diese Kosten nicht außer Acht lassen.

Such-Code: 2105-02fv-k2

Cybercrime: So sichern Sie sich ab

Fast täglich wird über Internetbetrug oder Hackerangriffe berichtet. Nicht nur Unternehmen sind vom digitalen Datenklau betroffen, auch private Haushalte sind vermehrt Opfer von kriminellen Machenschaften. Wie können Sie sich vor solchen Angriffen schützen oder wenigstens die finanziellen Folgen solcher Übergriffe absichern?

Mehr unter Such-Code: 2106-01fv-k3

Immobilienfinanzierung: Kosten kalkulieren

Beim Immobilienkauf gibt es neben dem eigentlichen Kaufpreis noch weitere Kosten, die mitfinanziert werden müssen. Wer plant, dafür einen Kredit aufzunehmen, sollte diese nicht außer Acht lassen. Um den tatsächlichen Preis eines Hauses oder einer Wohnung zu berechnen, sollten Kaufinteressenten alle anfallenden Kosten in die Kaufentscheidung mit einbeziehen. Die Nebenkosten beim Immobilienkauf sind unter anderem von der Höhe des ursprünglichen Kaufpreises abhängig. Insgesamt sollten Käufer mit einem Aufschlag von fünf bis zwölf Prozent rechnen.

Mehr unter Such-Code: 2105-02fv-k2

JUBILÄEN

Aus Gründen des Datenschutzes werden die Jubiläen unserer Mitglieder nicht in der Online-Version veröffentlicht.



H & V Bauausführungen GmbH

Altbausanierung, Maurer-, Fliesen- und Fassadenarbeiten

Mittelbuschweg 6-7
12055 Berlin (Neukölln)

Tel.: 030 680 852 49 - Fax: 030 680 852 50
Mobil 0173 207 24 16

Immobilienbetreuung aus einer Hand



HAUSVERWALTUNG
HILDEBRANDT seit 1930

Walterstraße 26 · 12051 Berlin
Telefon: 030 / 314 92 999 · Fax: 314 92 998
eMail: info@hv-hildebrandt.de

www.hv-hildebrandt.de

Online-Service für Mitglieder

www.hug-neukoelln.de

Formular-Service

Nützliche Arbeitshilfen auf der Website und/oder der Geschäftsstelle: Mietverträge, Mieterhöhungserklärungen, Bürgschaftserklärungen, Wohnungsabnahmeprotokolle u. v. m. – auf dem neuesten rechtlichen Stand, teilweise gegen Kostenbeteiligung

Wertermittlung Ihrer Immobilie

Sachverständigennachweis auf Anfrage

Mietersolvenz-Check

Der Verein ist Mitglied bei Creditreform. Kostenpflichtige Auskünfte über Schufa-Eintragungen betreffend Mietinteressenten können über die Geschäftsstelle eingeholt werden.

Vermieter-Rechtsschutz

Mitglieder erhalten günstige Konditionen bei Abschluss eines Rechtsschutzversicherungsvertrags über Haus & Grund Berlin-Gruppenvertrag beim Roland Rechtsschutz.

Interessenvertretung und Unterstützung

Interessenvertretung für private Eigentümer (grundlegende bzw. themenbezogene Bereiche) gegenüber Politik und Verwaltung, Mietervertretern u. a. Stellen; Information und Beratung der Mitglieder über allgemeine Entwicklungen, die ihre Interessen betreffen

Haus & Grund Berlin-Neukölln
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein
Berlin-Neukölln e. V.

Vorstand

1. Vorsitzender: **Dr. Carsten Brückner**
2. Vorsitzende: **Annette Beccard**
Schatzmeister: **Gunther Hildebrandt**
Beirat: **Lars Irgang, Hans-Jürgen Ottho**

Geschäftsstelle

Kienitzer Straße 12 (Eingang Ecke Bornsdorfer Straße)
12053 Berlin-Neukölln

Telefon: 030 687 13 97

Fax: 030 681 06 73

E-Mail: info@hug-neukoelln.de

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Mi, Fr: 09:00 - 13:00 Uhr

Do: 14:00 - 18:00 Uhr



Marina Stöckel,
Groß- und Außenhandelskauffrau,
Geschäftsstelle, Mitglieder-Service



Franziska Krischok,
Informatikkauffrau,
Geschäftsstelle, Mitglieder-Service



Annette Beccard,
Kaufrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
Interessenvertretung und Öffentlichkeitsarbeit

**DR. CARSTEN BRÜCKNER
VERMIETEREXPERTE**

- Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Inhaber Adler & Bär Hausverwaltungen
- Fachkraft Rauchwarnmelder DIN 14676

Hermannstraße 161 · 12051 Berlin

Telefon: 030 629 88 73

E-Mail: info@vermieterexperte.de

www.vermieterexperte.de

Gebrüder Schibor**MALERMEISTER**

Inh. Hans-Jürgen Ottho

Wohnungsrenovierung

auch Einzelzimmer

Treppenhäuser

Bauten · Fassaden

Fußbodenbeläge

Delbrückstraße 62

Tel.: (030) 684 69 44

12051 Berlin-Neukölln

Fax: (030) 685 70 85

Architekt

unterstützt Sie bei

Modernisierungs- und InstandsetzungsarbeitenAufmaße · Ausschreibungen · Kostenvergleiche
Bauleitung · Rechnungsprüfungen · Teilleistungen möglich**Verwaltung von Mietobjekten**

Dipl.-Ing. Jürgen Papke

Kanner Straße 5 · 12055 Berlin

Telefon: (030) 685 17 00 · Mobil: (0172) 311 76 92

Von der Handwerkskammer Berlin
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für das
Tischlerhandwerk

**Michael Thieß**

Mobil 0172-300 70 32

Tel. 030-6808 6030

Beratungen
Privatgutachten
Gerichtsgutachten
Beurteilung von Versicherungsschäden
Erstellung von Leistungsverzeichnissen / Ausschreibungen
insbesondere für * Fenster und Türen aus Holz und Kunststoff

Tischlerei Thieß GmbH

- * Türen
- * Fenster
- * Reparaturen
- * Innenausbau
- * Denkmalpflege



Niemezstr. 47/49 * 12055 Berlin

tischlerei@thiess.de

Tel. 030-6844094 * Fax 030-6857018

**J. Gurk
ELEKTROBAU**
schnell · preiswert · zuverlässig

seit 1971

- Alarmanlagen
- Altbau-Spezialist
- Speicherheizungen
- Steigeleitungen
- Klingel- und Sprechanlagen
- Gemeinschaftsantennen
- Wohninstalltionen
- Industrie- und Gewerbeanlagen
- Reparaturschneldienst
- Videoüberwachung

✓ Festpreisangebote kostenlos
www.gurk-elektrobau.de

☎ 624 20 58
Fax 624 80 25

12047 Berlin (Neukölln) · Pannierstraße 8

**RECHTSANWÄLTE
HILDEBRANDT****Gunter Hildebrandt**

Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Walterstraße 26 · 12051 Berlin
Telefon: 030 / 233 67 99-0 · Fax: -1
eMail: info@kanzleihildebrandt.de

www.kanzleihildebrandt.de

**KÖBE
STEUERBERATER****Diplom-Kaufmann Ronald Köbe**

Steuerberater

zertifizierter Testamentsvollstrecker (AGT)

Wulffstraße 7 · 12165 Berlin

Tel.: 030 / 628 92 30 · Fax: 030 / 625 50 81

E-Mail: koebe@stb-koebe.de

www.stb-koebe.de



- Unsere Experten-Berater stehen Ihnen rund um Ihre Immobilie zur Seite – dieser Service ist für Mitglieder kostenlos.
- Zur Zeit finden die Beratungen telefonisch oder per E-Mail statt.
- Beratungstermine finden Sie online auf www.hug-neukoelln.de. Abweichende Termine können individuell vereinbart werden.
- Für jede Beratung ist eine Anmeldung über die Geschäftsstelle (telefonisch oder per E-Mail) erforderlich.

Rechtsberatung

Mietrecht (Mietverträge, Mietminderungen/-erhöhungen, Betriebskosten, Schönheitsreparaturen, Abmahnungen, Kündigungen u. a.), Wohnungseigentumsrecht (Rechte und Pflichten, Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan, Abrechnungen), Nachbarrecht, Pacht- Grundstücks-, Erbrecht



Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
jeden Donnerstag 15:00 - 18:00 Uhr



Gunther Hildebrandt, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
jeden Dienstag

Steuerberatung

Steuerrecht, Vermietung & Verpachtung mit Abschreibungen, Kaufpreisaufteilung, steuerliche Erb- und Schenkungsfragen; Fragen vor dem Kauf oder durch den Verkauf; gewerblicher Grundstückshandel u. v. m.



Dipl.-Kfm. Ronald Köbe, Steuerberater
Beratungstermine online oder individuell

Finanzierungsberatung

Alle Fragen der Immobilienfinanzierung (Modernisierung, Kauf, Umschuldung, Darlehen u. a.); Thema Bausparen; Hilfe bei Kauf und Verkauf



Mike Redenz, LBS-Bezirksleiter
Beratungstermine online oder individuell

Versicherungsberatung

Sachversicherungen für Privat- und Geschäftskunden: Wohngebäudeversicherung, Hausratversicherung, Feuerversicherung u. a. m.



Frank Blankenfeld, Versicherungsfachwirt
Beratungstermine individuell

Bauberatung

Geplante Baumaßnahmen (genehmigungsfrei oder -pflichtig), geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, Verbesserung von Schall- und Wärmedämmwerten, Baumängel, Wohnungsaufmaße nach 2. Berechnungsverordnung



Dipl.-Ing. Jürgen Papke, Architekt BDB
Beratungstermine online oder individuell

Beratung rund um Fenster und Türen

Fenster und Türen aus Holz oder Kunststoff; energetische Maßnahmen im Zuge einer Fenstermodernisierung; Lüftungskonzepte nach Fenstererneuerung; Wärmeschutzfenster im Baudenkmal



Michael Thieß, Tischlermeister und vereidigter Sachverständiger für das Tischlerhandwerk
Beratungstermine individuell

Beratung Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik

Dachfenstereinbau, energetische Dachsanierung, neueste techn. Standards, Fassaden- und Schornsteinverkleidungen, Abdichtung/Sanierung von Flachdächern, Schieferarbeiten, Dachwartungen u. a.



Danny Manneck, Dachdeckermeister und DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Bauschadenbewertung, IQ-ZERT-zertifizierter Sachverständiger für Versicherungsschäden
Beratungstermine individuell

Gebäudeenergieberatung

Betriebs- und Brandsicherheit von Feuerstätten, Energieeffizienz von Gebäuden und technischen Einrichtungen, Abgasmessungen, baurechtliche Auflagen



Jessica Baschin, Schornsteynfegermeisterin und Gebäudeenergieberaterin



Peter Lehmann, Schornsteynfegermeister, zertifizierter Gebäudeenergieberater und Thermograf

jeden Mittwoch 17:00 - 18:00 Uhr

K.-D. Rotter GmbH

Danny Manneck
Geschäftsführer



Silbersteinstr. 71 · 12051 Berlin
Tel. (030) 6 84 90 53/54
Fax (030) 6 85 29 85
mobil 0172 3 84 12 60
www.dachdeckerei-rotter.de
k.d.rottergmbh@t-online.de

IMMOBILIENVERWALTUNG SIXDORF

PERSÖNLICHE VERWALTUNG
VON MIETSHÄUSERN



Kerstin Sixdorf
Rechtsanwältin

Neue Kantstraße 14 (Am Lietzensee) · 14057 Berlin
Tel.: 030 364 346 87 · E-Mail: hv-sixdorf@t-online.de

68%

Laut der aktuellen Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland sehen Eigentümer vor allem staatliches Handeln als Investitionshemmnis an. Die Faktoren Mietpreisbremse, hohe Steuerbelastung, mangelnde Förderung und Bürokratie machen 68 Prozent der Gründe aus, weshalb nicht zusätzlich in die Immobilie investiert wird. Weitere Ursachen sind Handwerkerangel und das eigene Alter.

Die Debatten über Mietendeckel, Enteignungen und weitere Angriffe auf das Eigentum geben knapp ein Viertel der Vermieter als vorrangigen Grund für eine Reduzierung oder gar den Verzicht auf Modernisierungen an. Fast die Hälfte der vermietenden Eigentümer reagiert mit konsequenteren Mieterhöhungen bei Neuvermietung, gut 20 Prozent erhöhen Mieten auch im laufenden Mietverhältnis konsequenter.

Investitionshemmnisse



Auswirkungen der Angriffe auf das Eigentum

