



Vermieten

Neues Mietvertragsformular
mit viel Service

Bauen · Sanieren · Instandhalten

Umfassende Modernisierung
von Wohnraum als Ausnahme
von den Vorschriften
der Mietpreisbremse

Wir brauchen einen Bau-Turbo

Paul Ziemiak, Bundestagsabgeordneter
und Generalsekretär der CDU, über die
umstrittene Berliner Wohnungspolitik,
die Bezahlbarkeit von Bauen und
Wohnen in Zeiten der Energiewende
sowie über staatliche Förderungen
für Immobilieneigentümer

Wahl-Spezial Sonderseite
auf www.hug-neukoelln.de





POLITIK

Wahl-Spezial 2021
online

05

Politik	03
Wahl-Spezial 2021	05
Bauen · Sanieren	
Instandhalten	06
Technik & Energie	09
Vermieten & Verwalten	10
Steuern	11
Wohnungseigentum	12
Finanzen & Versicherung	12
Nachbarrecht	12
Jubiläen	13
Kontakt & Service	14
Experten-Berater	15
Die Zahl zum Schluss	16

Neues Mietvertrags-
formular

11

MEHR ONLINE

Praktische Ergänzungen zu einigen Beiträgen und zusätzliche Inhalte finden Sie auf www.hug-neukoelln.de. Dort sind auch Beiträge verfügbar, auf die im Infoblatt nicht hingewiesen wird. Zum schnellen Auffinden sind die Inhalte jeweils mit einem Suchcode versehen.



VERMIETEN & VERWALTEN

Umfassende Mo-
dernisierung von
Wohnraum als Aus-
nahme von den Vor-
schriften der Miet-
preisbremse gemäß
eines BGH-Urteils

06



VERMIETEN & VERWALTEN

Kabelfernsehen:
Was Vermieter jetzt
beachten müssen

10

Mitgliederversammlung

10. November 2021, 19:00 Uhr

Tagesordnung

- › Mitteilungen von Haus & Grund
- › Bericht des Vorstands
- › Bericht der Kassenprüfer
- › Entlastung des Vorstands
- › Wahl des Vorstands (vgl. Infoblatt 2020-4, Seiten 3 bis 5, auch verfügbar bei diesem Termin online)
- › Wahl der Kassenprüfer
- › Vertragen statt klagen. Außergerichtliche Streitbeilegung: Das Schiedsamt; Referent: Malte Priesmeyer, Schiedsmann für Britz-Nord, Rixdorf und Köllnische Heide; Beitrag auf Seite 13, Online-Suchcode: 2109-01
- › Präsenzveranstaltung, voraussichtlich ohne digitale Übertragung
- › Eventuell mit Corona-Test-Möglichkeit, Info auf www.hug-neukoelln.de oder telefonisch bei der Geschäftsstelle.
- › Begrenzte Teilnehmerzahl; Anmeldung auf www.hug-neukoelln.de oder telefonisch erforderlich bis 29. Oktober 2021, 13.00 Uhr.
- › Anmeldungen werden in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt.

Online-Veranstaltungen

- › Mieterhöhungen in der Wohnraum-
miete · 21.10.2021, 18.00 Uhr
In Vorbereitung:
 - › Betriebskosten im Mietverhältnis
 - › Instandsetzung und Modernisierung
im Mietrecht
 - › Die Kautions im Mietverhältnis
 - › Abschluss des Mietvertrags unter Be-
rückichtigung der Mietpreisbremse
 - › Datenschutz im Mietrecht
 - › Der Tod des Mieters / Mieterwechsel
im Wohnraummietvertrag
- Alle Termine auf www.hug-neukoelln.de.
Anmeldung erforderlich.

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
Fax: 030 6810673

E-Mail: info@hug-neukoelln.de
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.



Wir brauchen einen Bau-Turbo

Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, diskutiert mit Paul Ziemiak, Bundestagsabgeordneter und Generalsekretär der CDU, über die umstrittene Berliner Wohnungspolitik, die Bezahlbarkeit von Bauen und Wohnen in Zeiten der Energiewende sowie über staatliche Förderungen für Immobilieneigentümer.

Das Gespräch wurde von Anna Katharina Fricke moderiert.

Jeder in Deutschland soll sich Eigentum leisten können. Das sagten Sie, Herr Ziemiak, auf dem Zentralverbandstag von Haus & Grund im Juni. Im Moment macht die Politik dies aber eher schwerer als leichter. Wie wollen Sie diesen Konflikt lösen?

Ziemiak: Da muss ich Ihnen direkt zu Beginn leider widersprechen. Wir haben vor allem mit dem Baukindergeld – einer Idee von CDU und CSU – dafür gesorgt, dass viele Familien sich den Traum vom Eigenheim erfüllen konnten. Richtig ist aber auch, dass es noch weiteren Verbesserungsbedarf gibt. Im europäischen Vergleich hat Deutschland eine sehr geringe Quote von Wohneigentum. Wir werden daher diejenigen, die Eigentum erwerben wollen, weiterhin dabei unterstützen. Ein Problem sind die hohen Kaufnebenkosten. Allein schon die Grunderwerbsteuer treibt diese enorm in die Höhe. Unser Vorschlag ist: Wer erstmals Wohnraum zur Selbstnutzung kauft, soll einen Freibetrag erhalten – 250.000 Euro pro Erwachsenen plus 100.000 Euro pro Kind. Ein weiterer wichtiger Punkt: Die staatlichen Vorgaben dürfen nicht weiter in dem Maße verschärft werden, dass Bauen nicht mehr bezahlbar ist. Fertighäuser im modularen Baustil können hier ein Mittel sein, Individualität und Ressourceneffizienz gleichermaßen zu verbinden.

Warnecke: Zum Stichpunkt Bezahlbarkeit: Die kürzlich viel diskutierte Solardachpflicht ist erst einmal vom Tisch. Aber genau eine solche Pflicht würde den Neubau verteuern und

damit erschweren. Deshalb hat Haus & Grund diesen Vorstoß auch strikt abgelehnt. Wir begrüßen zwar Technologien, die auf erneuerbaren Energien beruhen. Aber eine Photovoltaikanlage ist nun einmal nicht für jedes Dach geeignet und nicht überall rentabel. Außerdem würde eine Solarpflicht andere Technologien verdrängen, die sich vielleicht viel besser eignen würden für das jeweilige Objekt.

Wenn wir staatliche Vorgaben machen, dann müssen diese auch von den Eigentümern finanziert werden können.

Ziemiak: Da bin ich bei Ihnen. Starre Pflichten sind im Einzelfall nicht immer effektiv. Und wenn wir staatliche Vorgaben machen, dann müssen diese auch von den Eigentümern finanziert werden können. Das bedeutet, dass der Staat die geforderten Maßnahmen dann auch fördern muss – etwa über Zuschüsse oder Kredite von der KfW oder über steuerliche Absetzbarkeit und die Möglichkeit zu Abschreibungen. Wir haben bereits viele Förderprogramme der KfW im Bereich der Sanierung, die sehr nachgefragt sind, und ich kann mir gut vorstellen, dass wir auch bei der Ausstattung von erneuerbaren Energien diesen Weg weitergehen und durch spezielle Förderprogramme unterstützen.

reich der Sanierung, die sehr nachgefragt sind, und ich kann mir gut vorstellen, dass wir auch bei der Ausstattung von erneuerbaren Energien diesen Weg weitergehen und durch spezielle Förderprogramme unterstützen.

Herr Warnecke, reichen aktuelle staatliche Förderprogramme oder sehen Sie hier Verbesserungsbedarf?

Warnecke: Die Förderprogramme, die in den letzten Jahren aufgelegt wurden, sind schon recht gut. Ein Verbesserungsbedarf, den wir sehen und der auch relativ leicht umzusetzen wäre, ist der Gebäudesanierungsfahrplan. Dieser Fahrplan >

› Wir brauchen einen Bau-Turbo

wird von der KfW bereits jetzt mit 80 Prozent gefördert. Für noch sinnvoller halten wir eine 100-prozentige Förderung, sodass jeder Eigentümer bis 2025 einen solchen Fahrplan in der Hand halten kann. Damit wüsste man genau, welche Sanierungsschritte in welcher Reihenfolge in den nächsten ein, zwei Jahrzehnten erfolgen sollten, um die Immobilie möglichst wirtschaftlich auf den bestmöglichen energetischen Stand zu bringen. Das ist besser als irgendwelche Vorschriften wie die Solardachpflicht. Eigentümer wissen dann, wie sie ihr Geld effizient einsetzen und gleichzeitig das Klima schützen können. Das fänden wir toll, wenn Sie das für die kommende Legislaturperiode mitnehmen könnten.

Der hälftigen Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Vermieter und Mieter hatte die CDU zunächst eine Absage erteilt. Dann trat Unions-Kanzlerkandidat Armin Laschet mit der Aussage auf den Plan, dass die jetzige Lösung keinen Bestand haben wird. Worauf müssen sich Vermieter nun gefasst machen?

Ziemiak: Es ist wichtig, dass wir gerade im Gebäudesektor eine bessere Klimabilanz erreichen. Wenn es aber um die daraus entstehende Belastung geht, müssen wir eine gute Lösung finden. Im Regierungsprogramm haben wir dazu klar formuliert, dass wir entstehende Mehrbelastungen mit gezielten Entlastungen im Bereich Wohnen kompensieren wollen. Da ist die Entlastung beim Strompreis ein wichtiger Schritt. Bei der Frage des CO₂-Preises müssen wir eine neue und vernünftige Lösung finden; da bin ich bei Armin Laschet. Auf der einen Seite kann ein Vermieter nicht beeinflussen, wenn ein Mieter in einem gut gedämmten Haus die Heizung ständig laufen lässt. Auf der anderen Seite hat ein Mieter in einer älteren Wohnung, wo in Sachen energetische Sanierung nie etwas getan wurde, auch ein Problem. Für diese berechtigten Sorgen aller Beteiligten müssen wir einen Ausgleich finden.

Warnecke: Haus & Grund hat die Einführung des CO₂-Preises mitgetragen. Aber wir haben von Anfang an gesagt, dass es eine Art Rückerstattung geben muss, um finanziell Schwächeren zu helfen – die der CO₂-Preis ja besonders trifft. Deshalb haben wir eine sogenannte Kopfpauschale vorgeschlagen, und zwar dergestalt, dass zwei Drittel der Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung an die Bürger pro Kopf zurückgezahlt werden. Ein Drittel wird in einen Fonds eingezahlt, damit die energetische Sanierung von Gebäuden vorangetrieben werden kann. Wäre das nicht auch eine Option Herr Ziemiak?

Ziemiak: Selbstverständlich bin ich dafür, dass wir die Mittel, die der Staat durch die CO₂-Bepreisung einnimmt, an die Bürgerinnen und Bürger zurückgeben. Ich bin aber skeptisch, wenn es um eine solche Kopfpauschale geht. Bisher konnte mir niemand sagen, wie das unbürokratisch funktionieren kann. Daher wollen wir die EEG-Umlage abschaffen und so die Menschen beim Strompreis spürbar entlasten.

Die Berliner Wohnungspolitik ist eine Katastrophe und alles andere als ein Vorbild für den Rest der Republik.

Herr Ziemiak, was halten Sie von der Berliner Wohnungspolitik angesichts des gescheiterten Mietendeckels, der Knappheit an Wohnraum und dem Ruf nach Enteignungen in der Hauptstadt?

Ziemiak: Die Berliner Wohnungspolitik ist eine Katastrophe und alles andere als ein Vorbild für den Rest der Republik. Trotz des Mangels an Wohnraum existiert noch nicht einmal ein Baulückenkataster. Anstatt neue Wohnungen zu bauen, hat die Politik den Mietendeckel eingeführt – der ja bekanntlich vor dem Bundesverfassungsgericht gescheitert ist, da er verfassungswidrig war. Darauf hatte unter anderem die CDU frühzeitig hingewiesen. Die rot-rot-grüne Regierung blieb aber stur bei ihrer ideologisch geprägten Scheinlösung. Denn neben allen negativen Effekten, die der Mietendeckel auf den Mietwohnungsmarkt hatte, löst er vor allem auch das Problem nicht, dass zu wenig Wohnraum vorhanden ist. Kurzum: Berliner Wohnungspolitik als Maßstab für Deutschland zu nehmen, wäre schlichtweg verheerend.

Warnecke: Beim Mietendeckel haben wir gesehen, dass viele Eigentümer ihre Wohnungen verkauft haben. Die Zahl der Verkäufe ist sprunghaft nach oben gestiegen und die Zahl der angebotenen Mietwohnungen ist nach unten gegangen. Das war das beste Beispiel, dass ein Mietendeckel nicht funktioniert. Nun haben aber die SPD und auch die Grünen in ihren Wahlprogrammen einen bundesweiten Mietendeckel beziehungsweise einen Mietenstopp aufgenommen. Ich frage mich nun, könnte das in den Koalitionsverhandlungen zur Verhandlungsmasse werden für die Union?

Ziemiak: Wir wollen auch in der Wohnraumpolitik zielgenaue Lösungen. Der Mietendeckel gehört ganz klar nicht dazu. Daher bin ich recht zuversichtlich, dass wir das verhindern können.

Wohneigentum ist eine der besten Möglichkeiten für das Alter vorzusorgen. Gleichwohl ist das Bild des reichen Vermieters, der seine Mieter abzockt, heutzutage allgegenwärtig. Wie sehen Sie das?

Ziemiak: Dieses Bild wird ja leider immer wieder von politischer Seite, aber auch medial, anhand von Einzelbeispielen geschürt. Eigentum ist eine Frage von Unabhängigkeit, von Sicherheit und ein guter Weg, um für das Alter vorzusorgen. Leider haben wir ein Narrativ, dass mit Wohnraum kein Geld verdient werden darf. Der Spruch „keine Rendite mit der Miete“ ist falsch, da er eine Abzocke unterstellt. Die absolute Mehrheit der Vermieter hat ein gutes Verhältnis zu ihren Mietern und bietet Wohnraum zu fairen Preisen an. Und natürlich muss sich eine vermietete Wohnung – die ja häufig über ein Darlehen abbezahlt werden muss oder die Rente aufbessern soll – auch rechnen.

Warnecke: Genau. Wenn man mit Wohnraum kein Geld verdienen kann, dann muss man das Eigentum ja letztlich aufgeben, weil sich eine Vermietung nicht mehr lohnt. Wie vorhin bereits erwähnt, war das ja eine der negativen Folgen des Berliner Mietendeckels, dass private Vermieter vermehrt das Handtuch geworfen haben.

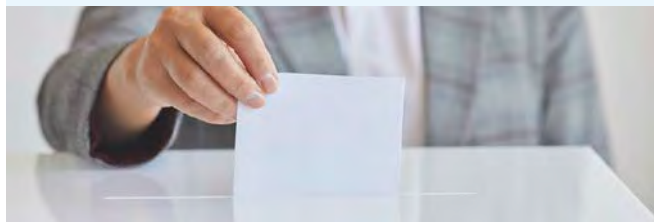
Herr Warnecke, was wünschen Sie sich von Herrn Ziemiak für die kommende Legislaturperiode?

Warnecke: Die Baupolitik war in letzter Zeit immer nur ein Anhängsel an ein Ministerium. In den letzten Jahren haben wir gesehen, dass das Thema Bauen als Teil des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat oft zur Verhandlungsmasse wurde und schlechte Kompromisse eingegangen wurden. Wir fänden es schön, wenn es in der nächsten Legislaturperiode wieder einen Bauminister geben würde, der dieses Thema prioritär vorantreibt. Können Sie sich vorstellen, aus den nächsten Koalitionsverhandlungen mit einem starken Bauminister herauszukommen?

Ziemiak: Das nehme ich als Anregung mit, glaube aber nicht, dass wir die Probleme beim Wohnraum mit der Schaffung eines neuen Ministeriums lösen können. Wichtig ist aber natürlich, dass gute Arbeit geleistet wird und dass wir beim Thema Bauen vorankommen. Und das hat das unionsgeführte Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat mit der erfolgreichen Wohnraumoffensive getan. ■

› WAHL-SPEZIAL 2021 ONLINE

Auf unserer Website hug-neukoelln.de finden Sie eine *Wahl-Spezial 2021* Sonderseite mit Beiträgen zur Bundestagswahl und zur Abgeordnetenhauswahl.



Bundestagswahl 2021: Wahlprogramme im Vergleich
Gegenüberstellung der Wahlprogramme von Bündnis 90 / Die Grünen, SPD, FDP und CDU/CSU zu den Themen Mietrecht, Steuern, Energie und Klima, Bauen, Wohneigentum sowie Stadtentwicklung: Suchcode *2109-04pw*

Haus & Grund-Forderungen zur Bundestagswahl
Suchcode: *2109-03pw*

Zukunft des Wohnens in Berlin

Gesprächsreihe von Haus & Grund Berlin mit Partei-Vertretern anlässlich der Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus über ihre Vorstellungen zur Wohnungspolitik, Ausschnitte in Videos

Habeck: Bis es ausreichend bezahlbaren Wohnraum gibt, braucht es ein schärferes Mietrecht
Interview mit Robert Habeck (Bündnis 90 / Die Grünen), Suchcode: *2107-02pw*

Klingbeil: Mieten sollen nur mit der Inflation steigen
Schriftliche Kurzfassung und das gesamte knapp 30-minütige Gespräch mit Lars Klingbeil (SPD) als Podcast, Suchcode: *2108-02pw*

... und weitere Beiträge

Die Bundestagswahl 2021 ist richtungsweisend für private Eigentümer

In der nächsten Legislaturperiode stehen weitreichende Entscheidungen in vielen politischen Themen an: Klimaschutz, Zuwanderung oder der Umgang mit dem coronabedingten Zuwachs öffentlicher Schulden. Immobilieneigentümer sollten aber auch die Vorschläge der Parteien zur Wohnungspolitik betrachten, die es in sich haben. Obwohl das Statistische Bundesamt Monat für Monat nachweist, dass die Mietbelastung auch in den Großstädten – sogar in Berlin – aufgrund wesentlich stärker als die Mieten steigender Einkommen rückläufig ist.

Trotzdem lesen sich die wohnungspolitischen Vorschläge vieler Parteien so, als stünden Millionen Menschen kurz vor der Obdachlosigkeit. Die Linke fordert unverblümt Enteignungen, bezeichnet Vermieter nur als Miethaie und will 50 Prozent aller Wohnungen in Deutschland verstaatlichen. Da derzeit 80 Prozent aller Wohnungen in der Hand privater Eigentümer sind, träfe dies uns alle – nicht nur große Wohnungsunternehmen. Die SPD schlägt unter anderem vor, die Mietpreisbremse auszuweiten, eine Art bundesweiten Mietendeckel einzuführen und dem Vermieter die CO₂-Kosten seiner Mieter vollständig aufzubürden.

Am weitestgehenden sind die Forderungen der Grünen, die alle Mieten über einen Mietspiegel, der die letzten 20 Jahre berücksichtigt, einfrieren wollen. Die Kosten des CO₂-Preises und der Grundsteuer soll allein der Vermieter tragen – sowie eine Vermögensteuer auf Immobilieneigentum.

Auch wenn die CDU/CSU die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums anstrebt, hat Kanzlerkandidat Laschet bereits signalisiert, dass der CO₂-Preis künftig anteilig vom Vermieter getragen werden soll. Dagegen wirkt das Wahlprogramm der FDP geradezu leicht: Entlastung und Vereinfachung sind die Ziele der Liberalen für Menschen, die Eigentum zur Miete anbieten oder für sich selbst erwerben wollen.

Für private Eigentümer wird diese Bundestagswahl richtungsweisend: In den nächsten vier Jahren wird entscheiden, ob privates Immobilieneigentum, das vermietet wird, in Deutschland als Kapitalanlage und Altersvorsorge eine Zukunft hat. Dafür wird Haus & Grund engagiert kämpfen. Nicht nur, damit Sie und alle 902.512 Mitglieder in Deutschland mit ihrem Eigentum anderen Menschen Schutz geben, sondern auch, damit Ihr Eigentum geschützt ist.

Meine Bitte: gehen Sie wählen und berücksichtigen Sie, wie Ihr Eigentum in den kommenden vier Jahren behandelt werden soll!

Dr. Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland

› MEHR ONLINE

Dieser Kommentar erscheint redaktionell gekürzt. Die Langfassung finden Sie auf unserer Website hug-neukoelln.de, Suchcode: *2109-02pw*

Umfassende Modernisierung ...

... von Wohnraum als Ausnahme von den Vorschriften der Mietpreisbremse gemäß eines BGH-Urteils

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

Kommt es in einem laufenden Mietverhältnis zu streitigen Auseinandersetzungen zwischen den Parteien um die Höhe der bei Abschluss des Mietvertrags vereinbarten Miete, berufen sich Vermieter nach stattgefundenen erheblichen Investitionen auf die Mietsache auf den Ausnahmetatbestand der umfassenden Modernisierung im Rahmen der Vorschriften der Mietpreisbremse. Während die Voraussetzungen der umfassenden Modernisierung in Literatur und Instanzrechtssprechung unterschiedlich (weit) verstanden bzw. ausgelegt wurden, hat der Bundesgerichtshof (BGH) hohe Anforderungen formuliert, um die Ausnahme für sich erfolgreich in Anspruch nehmen zu können. Anders als bei der vom Gesetzgeber vorgesehenen Modernisierung, bei der eine nachhaltige dauerhafte Erreichung der mit den baulichen Maßnahmen verfolgten Ziele genügt, müssen bei einer umfassenden Modernisierung als Ausnahmetatbestand zur Mietpreisbremse hohe Anforderungen an den vom Vermieter betriebenen Aufwand und die damit erreichte Qualität der Mietsache erfüllt sein.

Mit den Regelungen betreffend die Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten¹ unterliegen die Mietvertragsparteien bei Abschluss² eines Wohnraummietvertrags über preisfreien Wohnraum einer zusätzlichen Beschränkung, indem es ihnen nur erlaubt ist, eine zulässige Miete zu vereinbaren (sogenannte Mietpreisbremse).

Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

Das gesamte Stadtgebiet Berlins ist aufgrund der Mietenbegrenzungsverordnung³ ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, so dass die Regelungen der Mietpreisbremse Anwendung finden.

Zulässige Miete bei Abschluss des Mietvertrags

Eine Miete ist immer zulässig, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als zehn Prozent überschreitet. Zur Ermittlung dieses zulässigen Mietbetrags ist wie bei einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem anhand des aktuellen Mietspiegels unter Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung der auf die Wohnung entfallende Mietbetrag des zutreffenden Mietspiegelfeldes genau zu ermitteln. Dieser Betrag ist dann um zehn Prozent zu erhöhen. Der so errechnete Betrag ist immer zulässig im Sinne der Mietpreisbremse.

Gegebenenfalls ist noch ein Zuschlag vorzunehmen, so zum Beispiel für eine möblierte Vermietung oder die Erlaubnis der teilgewerblichen Nutzung der Wohnung.

Zulässig bedeutet, dass die über diese Miethöhe getroffene Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien wirksam ist. Vereinbarungen, die über die Grenze der Zulässigkeit hinausgehen, sind unwirksam⁴.

Der Gesetzgeber erkennt unter bestimmten Voraussetzungen eine höhere Miete als den um zehn Prozent erhöhten Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete an. Diese Ausnahmen sind:

- > vorherige zuletzt geschuldete Miete (höhere Vormiete)⁵
- > Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von drei Jahren vor Abschluss des aktuellen Mietvertrags⁶
- > Vermietung einer Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird⁷
- > erste Vermietung nach umfassender Modernisierung⁸.

Eine sich aus einer der Ausnahmen ergebende Miethöhe kann mithin auch wirksam bei Neuabschluss eines Mietvertrags vereinbart werden, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent überschreitet.

Unterschiedliche Ansichten, wann eine umfassende Modernisierung vorliegt

Berufen des Vermieters auf die vereinbarte Miethöhe

Eine wirksam vereinbarte, auf einer Ausnahme beruhenden Miethöhe kann jedoch nur unter weiteren vom Gesetzgeber in der Mietpreisbremse geregelten Voraussetzungen vom Vermieter im Mietverhältnis geltend gemacht werden. Der Vermieter kann sich nur dann auf die höhere als um zehn Prozent erhöhte ortsübliche Vergleichsmiete erfolgreich berufen,

wenn er dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung in Textform über das Vorliegen einer der Ausnahmen unaufgefordert Auskunft erteilt hat.⁹

Ist eine solche formgerechte Auskunft unterblieben, kann der Vermieter nur einen Mietbetrag in Höhe von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete geltend machen, obgleich eine höhere Miete wirksam zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart ist.¹⁰

Unterschiedliche Ansichten bestanden bezüglich der Frage, wann die Voraussetzungen einer umfassenden Modernisierung vorliegen (vgl. Ausnahme 4 oben). Der Bundesgerichtshof hat mit seiner Entscheidung vom 11. November 2020¹¹ die Merkmale dieses Ausnahmetatbestands festgelegt.

1 §§ 556d - 556g BGB.

2 Die Regelungen der Mietpreisbremse entfalten aber auch Auswirkungen in das laufende Mietverhältnis; so spielt die bei Abschluss des Mietvertrags zulässige Höhe eine Rolle bei Mieterhöhungen, insbesondere bei vereinbarten Staffelmietserhöhungen, die stets der Überprüfung der ortsüblichen Vergleichsmiete unterliegen.

3 Zuletzt: Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 19.05.2020, GVBl. 2020, 343.

4 Rechtsfolge ist eine Teilunwirksamkeit, wonach die Vereinbarung in zulässiger Höhe wirksam ist und bleibt.

5 § 556e Absatz 1 BGB.

6 § 556e Absatz 2 BGB.

7 § 556f Satz 1 BGB.

8 § 556f Satz 2 BGB.

9 § 556g Absatz 1a, Satz 1, 2 BGB.

10 Zu den Heilungsmöglichkeiten und daraus resultierenden Rechtsfolgen vgl. § 556g Absatz 1a Satz 3, 4 BGB.

11 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237 ff.

Kriterien für eine umfassende Modernisierung

Eine umfassende Modernisierung des Wohnraums ist dann anzunehmen, wenn die baulichen Maßnahmen einen Umfang aufweisen, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt.¹² Dies ist dann der Fall, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führt, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht.¹³ Beide Kriterien sind bei der Prüfung von grundsätzlich gleichem Gewicht.¹⁴

Wesentlicher (wirtschaftlicher) Bauaufwand

Ein zu prüfender¹⁵ wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands ohne Grundstücksanteil erreicht.

Ein wesentlicher Bauaufwand kann anhand des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG)¹⁶ beziehungsweise dessen Vorgängervorschriften im Wohnungsbau- und Familienheimgesetz (WoBauG)¹⁷ sowie die hierzu von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze ermittelt werden. Ein Bauaufwand ist im Hinblick auf den finanziellen Aufwand als wesentlich anzusehen, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands – ohne Grundstücksanteil – erreicht.¹⁸

Da die Neubaukosten regional unterschiedlich ausfallen, kann auf aussagekräftige aktuelle Zahlen – etwa statistische Erhebungen des Bauhandwerks – der jeweiligen Region, in der die in Rede stehende Wohnung gelegen ist, oder einer von der Bevölkerungsstruktur und der Wirtschaftskraft hierzu vergleichbaren Region abgestellt werden.¹⁹

In die Berechnung des wesentlichen Bauaufwands dürfen lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen²⁰ angefallen sind. Kosten für (reine) Er-

haltungsmaßnahmen²¹ zählen hierzu nicht.²² Werden im Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen Erhaltungsmaßnahmen miterledigt, ist bei der erforderlichen Bestimmung²³ des wesentlichen Bauaufwands ein (zeitanteiliger) Abzug der angefallenen Kosten vorzunehmen.²⁴

Danach bleiben unberücksichtigt Kosten für bauliche Maßnahmen auch dann, wenn ältere Bauteile und Einrichtungen der Wohnung modernisiert werden und zwar sowohl, wenn diese schon mangelhaft sind, als auch, wenn sie – ohne dass ein Austausch schon unmittelbar erforderlich wäre – bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer abgenutzt worden sind. Auch insoweit soll nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ein Teil der Kosten bei der gebotenen wertenden Betrachtung nicht der Modernisierung, sondern der bloßen Instandhaltung zuzuordnen und deshalb bei dem anzustellenden Kostenvergleich²⁵ nicht zu berücksichtigen.²⁶

Wesentlicher Bauaufwand von mindestens einem Drittel einer vergleichbaren Neubauwohnung

Für den Fall der Mieterhöhung²⁷ hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs bereits entschieden, dass bei einer modernisierenden Instandsetzung nicht nur Kosten für bereits „fällige“ Instandsetzungsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben, sondern ein (zeit-)anteiliger Abzug auch dann vorzunehmen ist, wenn Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab)genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt und insoweit modernisiert werden.²⁸

Da es sich bei der gesetzlichen Bestimmung²⁹ um eine eng auszulegende Ausnahmevorschrift handelt, soll auch hier ein Abzug der (fiktiven) Kosten, die bei einer wertenden Betrachtung der Instandsetzung und/oder der Instandhaltung und nicht der eigentlichen Modernisierung zuzurechnen sind, vorgenommen werden. Nach Ansicht des BGH besteht kein Anlass, den Begriff der Modernisierung³⁰ unterschiedlich auszulegen und es³¹ gleichsam genügen zu lassen, dass der Vermieter an der Wohnung Bauarbeiten durchgeführt hat, die letztlich zu einem „neubaugleichen“ Zustand führen, selbst wenn dies überwiegend durch bloße Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt wäre.³²

12 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 237 LS 1.

13 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 238 Rz.22; BT-Drucks. 18/3121, S. 32; Senatsbeschluss vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 73/19, NJW-RR 2020, 1212 Rn.10ff.

14 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 237 LS 1, 239 Rz.34.

15 im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB.

16 § 16 Abs.1 Nr. 4 WoFG.

17 §§ 16, 17 des II. WoBauG.

18 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 237 LS 2; 238 Rz.23; vgl. auch BGH Beschluss vom 10.08.2010 - VIII ZR 316/09, WuM 2010, 679 Rn.6 unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 17 Abs. 1 Satz 1 WoBauG in BVerwGE 38, 286, 289 f.).

19 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 238 Rz.23; eine Schätzung der Neubaukosten durch den Tatrichter nach § 287 Abs. 2 ZPO auf der Grundlage dieser oder anderer objektiver Zahlen, deren Einführung in den Prozess in der Darlegungs- und Beweislast des Vermieters liegt, ist in diesem Rahmen möglich und zulässig.

20 im Sinne des § 555b BGB.

21 im Sinne des § 555a Abs. 1 BGB.

22 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 238 Rz.25.

23 im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB.

24 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 237 LS 2 b).

25 im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB.

26 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 239 Rz.26.

27 nach § 559 BGB.

28 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 239 Rz.29; Versäumnisurteil vom 17.06.2020 VIII ZR 81/19, NZM 2020, 795 Rn.36 ff.

29 § 556f Satz 2 BGB.

30 im Rahmen der §§ 556e, 559 BGB einerseits und § 556f Satz 2 BGB andererseits.

31 für § 556f Satz 2 BGB.

32 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 239 Rz.29; die Vorschriften der §§ 556d ff BGB dienen der Begrenzung der Miethöhe und sehen lediglich eng auszulegende Ausnahmen – unter anderem für die umfassende Modernisierung – vor. Dies verbietet es, auch (anteilige) Kosten für bei Gelegenheit einer Modernisierung miterledigte Erhaltungsmaßnahmen zugunsten des Vermieters zu berücksichtigen. Andernfalls würde letztlich nicht nur die umfassende Modernisierung, sondern auch die „umfangreiche Instandhaltung“ von der Mietenbegrenzung ausgenommen und der Zweck der Vorschrift des § 556f Satz 2 BGB nahezu in sein Gegenteil verkehrt.

› Umfassende Modernisierung ...

Wesentlicher (qualitativer) Bauaufwand

Bei der Prüfung der qualitativen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen, ist von maßgebender Bedeutung, ob die Wohnung durch die Arbeiten in mehreren – nicht notwendig allen – wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen beziehungsweise energetische Eigenschaften) so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.³³

Hiernach genügt nicht eine große Investition auf einen einzelnen Bereich (beispielsweise Außendämmung am Gebäude), sondern die gesamte Mietsache muss durch entsprechende bauliche Maßnahmen auf einen Neubaustandard gebracht werden. Dabei sind die für den Neubau geltenden technischen Vorschriften einzuhalten, soweit dies bei der Modernisierung eines Bestandsgebäudes möglich ist.

Es ist riskant, keine energetische Modernisierung durchzuführen und sich dennoch auf eine umfassende Modernisierung zu berufen.

Während der Bundesgerichtshof im Verlauf der Entscheidung vom 11. November 2020 sehr darum bemüht ist, den Begriff der umfassenden Modernisierung streng von jedweden Erhaltungsmaßnahmen und deren Kosten abzugrenzen, muss festgestellt werden, dass der Gesetzgeber einen weiteren Modernisierungsbegriff gebildet hat³⁴.

Eine Modernisierung³⁵ ist bereits dann gegeben, wenn der Vergleich der Mietsache vor und nach der baulichen Maßnahme eine dauerhafte³⁶ Verbesserung des Zustands der Mietsache ergibt. Dagegen ist es (jedenfalls bislang) nicht erforderlich, dass die Verbesserung ein bestimmtes Minimum überschreitet³⁷.

Anders nach Ansicht des Bundesgerichtshofs der Begriff der umfassenden Modernisierung, der sich nicht nur auf vereinzelte bauliche Maßnahmen an der Mietsache beschränkt, sondern bauliche Maßnahmen an allen für die Mietsache relevanten Punkten verlangt und sich nicht mit jedem vom Vermieter zu erzielenden Kostenaufwand zufrieden gibt, sondern mindestens ein Drittel der Neubaukosten voraussetzt³⁸. Danach müssen die Begriffe der Modernisierung einem unterschiedlichen Verständnis unterliegen.³⁹

Während es sich einerseits⁴⁰ um eine Ausnahmegesetzgebung⁴¹ von den Regelungen der Mietpreisregulierung handelt, die lediglich den vom Vermieter betriebenen wirtschaftlichen Aufwand und die damit erreichte (Neu)Bauqualität der Mietsache auszugleichen, ohne dass anhand der Regelungen der Mietpreisbremse erkennbar wäre, dass der Vermieter durch diese besonders motiviert werden soll, große Investitionen auf die Mietsache vorzunehmen, um so die mietspreimindernden Vorschriften zu umgehen, handelt es sich andererseits⁴² um eine Vorschrift, die den Vermieter im Interesse der des Wohnungsbestands, der Gesellschaft und der Politik zur Durchführung von baulichen Neuerungen motivieren soll.

Kriterien von gleichem Gewicht

Die beiden Prüfungskriterien – wesentlicher Bauaufwand in finanzieller Hinsicht einerseits und qualitative Auswirkungen auf den Wohnungszustand andererseits – grundsätzlich von gleichem Gewicht.⁴³ Es ist daher nicht möglich, bei einem höheren Kostenaufwand als einem Drittel der Neubaukosten hinter den technischen Anforderungen eines Neubaus zurückzubleiben oder bei Einhaltung des technischen Neubaustandards einen geringeren Kostenaufwand als mindestens eines Drittel der zu ermittelnden Neubaukosten zu betreiben.

Zeitpunkt der Ausführung der baulichen Maßnahmen

In die Beurteilung sind nur als Modernisierung zu qualifizierende Maßnahmen einzubeziehen, und auch diese nur unter der Voraussetzung, dass es sich bei dem aktuellen Mietverhältnis um die erste Neuvermietung nach Ausführung der Maßnahmen handelt.

Der BGH weist in seiner Entscheidung darauf hin, dass das Berufungsgericht bei der erforderlichen Betrachtung der qualitativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf den Wohnungszustand zu Unrecht auch die – schon vor Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Vormieter vorgenommene – Heizungserneuerung einbezogen. Dabei soll das Berufungsgericht verkannt haben, dass die Herbeiführung eines neubaugleichen Zustands nicht ausreicht, sondern es vielmehr gerade darauf ankommt, dass ein neubaugleicher Zustand durch Baumaßnahmen bewirkt worden ist, die in dem⁴⁴ maßgeblichen Zeitrahmen⁴⁵ durchgeführt worden sind.

33 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 237 LS 3: 239 Rz.33; BT-Drucks. 18/3121, S.32; vgl. auch bereits Senatsbeschluss vom 27.05.2020 VIII ZR 73/19, Rn.11f., m. w. Nachw.

34 § 556f Satz 2 BGB.

35 in allen in § 555b BGB enthaltenen Formen.

36 Vgl. den Begriff „nachhaltig“ in § 555b Nr. 1, 2, 3, 4 und den Begriff „auf Dauer“ in Nr.5.

37 Der Gesetzgeber macht keinen konkreten Vorgaben, „wie viel“ Energie oder Wasser eingespart werden muss oder um welchen Faktor sich der Gebrauchswert der Mietsache verbessern sollte.

38 Diese Ansicht begegnet deswegen erheblichen Bedenken, da derjenige, der kostenbewusst und sparsam die baulichen Maßnahmen durchführt, im Ergebnis bestraft wird, wenn er aufgrund seiner guten Kalkulation nicht die Grenze des Drittels der Neubaukosten erreicht und sich dann nicht auf das Ausnahmmerkmal der umfassenden Modernisierung berufen kann.

39 in § 555b BGB und § 556f Satz 2 BGB und somit entgegen der Ansicht des Bundesgerichtshofs (BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 239 Rz.30.) auch die Begriffe der Modernisierung in § 556e Absatz 2 Satz 1 BGB und § 556f Satz 2 BGB.

40 bei § 556f Satz 2 BGB

41 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 239 Rz.30.

42 bei § 555b BGB, der in Verbindung mit der sich aus der baulichen Maßnahme ergebenden Mieterhöhungsmöglichkeit der §§ 559ff BGB zu lesen ist.

43 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 237 LS 1: 239 Rz.34.

44 gemäß § 556f Satz 2 BGB.

45 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 239 Rz.35; allerdings ist nicht ersichtlich, aufgrund welcher Umstände der Bundesgerichtshof zu der Annahme gelangt, dass die baulichen Maßnahmen ausschließlich nach Beendigung des letzten Mietvertragsverhältnisses stattfinden müssen, um als eine umfassende Modernisierung der Mietsache Anerkennung zu finden. Während bei einzelnen Modernisierungsmaßnahmen der Gesetzgeber einen Zeitrahmen von 3 Jahren vorgibt, innerhalb dem zu berücksichtigende bauliche Maßnahmen stattgefunden haben können. Dagegen ist in § 556f Satz 2 BGB überhaupt keine zeitliche Einschränkung vorhanden, sodass die Feststellung des Bundesgerichtshofs als unbegründet und damit willkürlich erscheinen.

Energetische Modernisierung soll (möglichst) nicht ausbleiben

Der Bundesgerichtshof weist darauf hin, dass die Frage des energetischen Zustands der Wohnung bei der Beurteilung der qualitativen Auswirkungen der Baumaßnahmen nicht unberücksichtigt bleiben kann. Dabei wird angedeutet, dass grundsätzlich energetische Modernisierungsmaßnahmen an der Wohnung stattfinden müssen.⁴⁶ Sollten diese nicht oder lediglich von geringem Umfang erfolgen, müssen in mehreren anderen Bereichen der Wohnung besonders umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sein.

Es ist daher sehr riskant, überhaupt keine energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, und sich dennoch auf eine umfassende Modernisierung⁴⁷ zu berufen. Der BGH hat festgestellt, dass die Wohnung durch die Modernisierungsmaßnahmen in mehreren – nicht notwendig allen – wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen beziehungsweise energetische Eigenschaften) qualitativ so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.⁴⁸

Es sollte daher darauf geachtet werden, dass möglichst in allen vom Bundesgerichtshof aufgezählten Bereichen der Mietsache modernisierende Maßnahmen (auf Neubaustandard) durchgeführt wurden; werden diese von unterschiedlicher Intensität (Auswirkung auf die Mietsache) durchgeführt, kommt eine Kompensation zwischen den einzelnen Maßnahmen nur dann in Betracht, wenn in einzelnen Bereichen der absolute Neubaustandard eingehalten wird. ■

Suchcode: 2109-02

46 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 239 Rz.35.
47 im Sinne des 556f Satz BGB.

48 BGH Urteil vom 11.11.2020 VIII ZR 369/18 GE 2021, 237, 237 LS 3;
239 Rz.33; BT-Drucks. 18/3121, S.32; vgl. auch bereits Senatsbeschluss vom 27.05.2020 III ZR 73/19, Rn.11f., m. w. Nachw.

› MEHR ONLINE ZU BAUEN · SANIEREN INSTANDHALTEN

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Wohngesunde Planung: Schadstoffe vermeiden

Um keine gesundheitlichen Risiken einzugehen, sollten Bauherren die Baustoffe mit Bedacht auswählen. So erhalten Baufamilien ein auf Dauer gesundes Raumklima.
Suchcode: 2108-01hl

Schallschutz: Lärm einfach aussperren

Vor allem ältere Gebäude sind oft hellhörig und lassen permanent Geräusche von der Straße oder aus der Nachbarschaft herein. Abhilfe schafft hier der Schallschutz.
Suchcode: 2108-05hl

Neuer KfW-Service rund um die Immobilie

Steigern Sie den Wert einer Immobilie, machen Sie sie dabei klimafreundlicher und erhalten Sie dafür staatliche Förderung – mit dem neuen KfW-Service für Immobilien.
Suchcode: 2109-01br

Lüften und Schimmel – Zimmer für Zimmer

Richtiges und ausreichendes Lüften kann die Schimmelbildung in Räumen vermeiden. Dabei gibt es je nach Raumnutzung Unterschiede in der Art der Lüftung.
Suchcode: 2108-04hl

Raumklima: Wohlfühlfaktor erhöhen

Ein gutes Raumklima trägt entscheidend zum Wohlbefinden und zur Gesundheit der Bewohner bei. Dabei gilt es einiges zu beachten.
Suchcode: 2108-02hl

› MEHR ONLINE ZU TECHNIK & ENERGIE

Heizen mit erneuerbaren Energien

Wer einen Heizungstausch plant, sollte über einen möglichen Einsatz von erneuerbaren Energiequellen nachdenken. Der Tausch wird – im Idealfall und bei Beachtung aller Voraussetzungen – mit bis zu 55 Prozent der Investitionskosten gefördert.
Suchcode: 2109-01hl

Fernwärme: Mehr Transparenz für Eigentümer

Der Bundesrat verabschiedete eine neue Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme und Fernkälte und setzt damit europäische Vorgaben um. Fernablesbare Zähler und unterjährig Verbrauchsinformationen sollen nun bei den Eigentümern für mehr Transparenz über den Energieverbrauch ihrer Gebäude sorgen.
Suchcode: 2108-01te

Wohlfühlklima: Temperatur smart regulieren

Das Raumklima stets im Blick und jederzeit die Kontrolle über das Zuhause – im Smarthome wird dies möglich.
Suchcode: 2108-03hl

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Blockheizkraftwerk

Wärme und Strom aus einem Gerät – ein Blockheizkraftwerk macht das möglich. Damit sich aber die Anschaffung am Ende auch rentiert, muss präzise geplant und kalkuliert werden. Denn nicht in jedem Fall ist das eigene Kraftwerk im Keller wirklich rentabel.
Suchcode: 2109-03hl

Moderates Klimaschutz-Sofortprogramm 2022

Das Bundeskabinett hat im Juni 2021 ein moderates Klimaschutz-Sofortprogramm 2022 verabschiedet. Dass es nicht mehr die Kostenteilung des CO₂-Preises zwischen Mietern und Vermietern und auch keine bundesweite Solardachpflicht sowie keine konkreten Vorgaben zur Anhebung des Neubaustandards enthält, ist ein großer Erfolg von Haus & Grund.
Suchcode: 2108-02te

Elektromobilität: gewinnt deutlich an Fahrt

Massive staatliche Förderung, neue Modelle und der Ausbau der Ladeinfrastruktur bringen immer mehr E-Autos auf die Straße.
Suchcode: 2109-05hl

Kabelfernsehen: Was Vermieter jetzt beachten müssen

Vermieter können die Kosten für die Kabelfernsehversorgung nur noch bis zum 30. Juni 2024 auf die Mieter umlegen. Das hat der Gesetzgeber mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) beschlossen.

Mit der sogenannten TKG-Novelle haben Bundestag und Bundesrat auch die Änderung der Betriebskostenverordnung besiegelt. Danach können die Kosten für die Breitband- und Kabelfernsehversorgung für Anlagen, die bis zum 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ab 1. Juli 2024 nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Umlagefähig bleiben die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen. Bei Gemeinschafts-Antennenanlagen können zusätzlich die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft, also die Wartungskosten, weiterhin umgelegt werden.

Die Neuregelung hat Auswirkungen für Vermieter und Wohnungseigentümer. Denn die Verträge, die der Gebäudeeigentümer beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft mit den Kabel- und Breitbandnetzbetreibern geschlossen haben, laufen erst einmal weiter. Und auch die Bereitstellungspflichten, die der Vermieter vertraglich gegenüber seinen Mietern übernommen hat, werden von der gesetzlichen Änderung grundsätzlich nicht berührt.

Was können Vermieter jetzt tun und worauf müssen sie achten?

Vermieter müssen beide Verträge, sowohl das Vertragsverhältnis zu ihrem Breitband- und Kabelnetzbetreiber als auch die Mietverträge, mit den übernommenen Pflichten prüfen. Grundsätzlich empfiehlt es sich, mit allen Vertragspartnern ins Gespräch zu kommen und eine Lösung zu suchen.

Alternative Empfangsmöglichkeiten

Eine Möglichkeit ist, dass der Mieter sich künftig selbst um seinen Fernsehempfang kümmert. So können Mieter beispielsweise über das Internet fernsehen, vorausgesetzt der Mieter verfügt über einen Internetanschluss und einen internetfähigen Fernseher. Laut Statistischem Bundesamt verfügten im Jahr 2020 96 Prozent aller Haushalte in Deutschland bereits über einen Internetanschluss.

Theoretisch können die Mieter auch eigene Verträge mit einem Kabelanbieter schließen. Gegebenenfalls können sie dafür auf das bereits vorhandene Hausnetz zurückgreifen oder sie lassen sich vom Übergabepunkt bis in die Wohnung einen eigenen Anschluss auf eigene Kosten legen. Für Letzteres brauchen sie aber die Zustimmung des Gebäudeeigentümers.

Grundsätzlich kann der Mieter auch Fernsehprogramme über DVB-T2 mit Antenne (Zimmerantenne gegebenenfalls auch Dachantenne) oder per Satellit empfangen. Dafür benötigt man einen Fernseher, der für den entsprechenden Empfang geeignet ist. Wer private Fernsehsender empfangen möchte, benötigt grundsätzlich zusätzlich einen Receiver, da die Programme der privaten Sender verschlüsselt sind. Der Empfang der privaten Sender ist kostenpflichtig, die monatlichen Kosten betragen keine zehn Euro pro Empfangsgerät.

Verträge mit dem Kabelnetzbetreiber anpassen oder gegebenenfalls kündigen

Die Verträge mit dem Kabelnetzbetreiber sind in der Regel befristet und haben oftmals eine Laufzeit über mehr als 24 Monate. Eine Kündigung vor Fristablauf dürfte nur in Ausnahmefällen möglich sein. Eine Vertragsanpassung ist jederzeit möglich, wenn sich die Parteien einigen. Bei Vertragsanpassung muss auch die vorhandene technische Ausstattung berücksichtigt werden. So ist zu klären, wem die eigentumsähnlichen Rechte an dem Hausnetz, der sogenannten Netzebene 4, zustehen und wer für die Funktionsfähigkeit dieses Netzes verantwortlich ist. Viele Versorgungsverträge regeln nämlich, dass die Rechte am Hausnetz dem Kabelnetzbetreiber zustehen, dieser für die Instandhaltung verantwortlich ist und Störungen beseitigt. Bedenkt man, dass Mieter häufig auch ihre Telefon- und Internetversorgung über das Hausnetz beziehen, sollte eine Einigung im Interesse aller Beteiligten gefunden werden.

Vermieter sollten eine Lösung im Gespräch mit den Vertragspartnern suchen.

Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur

Verfügen die Wohngebäude über veraltete Technik wie Kabelnetze in Baumstruktur, könnte der Vermieter den Ausbau von Glasfasernetzen in Betracht ziehen. Denn mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes hat der Gesetzgeber auch beschlossen, dass der Ausbau der Gebäudeinfrastruktur mit Glasfaser eine Modernisierungsmaßnahme darstellt. Unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen der Modernisierungsmieterhöhung kann dann die monatliche Miete erhöht werden. Alternativ können die Ausbaukosten auch befristet und in ihrer Höhe begrenzt als Betriebskosten umgelegt werden.

Tip: Die Rechte und Pflichten der Vermieter können nur anhand der jeweiligen Verträge beurteilt werden – Haus & Grund Berlin-Neukölln hilft Ihnen dabei gern. Da Vermieter sowohl Verträge mit den Kabelnetzbetreibern als auch mit ihren Mietern zu erfüllen haben, sollten Vermieter vorzugsweise eine Lösung im Gespräch mit den Vertragspartnern suchen. Zieht der Vermieter einen neuen Netzausbau in Erwägung, ist es ratsam, mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Bei der Auswahl des Anbieters ist auch darauf zu achten, dass verschiedene Telekommunikationsdienstleister die einzelnen Wohnungen über das Hausnetz versorgen können. Sammelinkassoverträge über längere Laufzeiten sollten jedenfalls nicht mehr abgeschlossen werden.

Inka-Marie Storm,
Chefjustiziarin Haus & Grund Deutschland

Suchcode: 2107-01vv





Rauchwarnmelder-Pflicht: Rechtliche Auswirkungen bei Nicht-Ausstattung

Nicht selten kommt es bei der Installation von Rauchwarnmeldern in Wohnungen zu erheblichen Verzögerungen, die dadurch bedingt sind, dass der Mieter die Maßnahme in der Wohnung unter Verweis auf die Pandemiesituation nicht zulassen will. Werden aber Wohnungen trotz der gesetzlichen Pflicht nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattet, kann dies vielfältige Nachteile für den Vermieter haben, auch wenn ihn selbst an den Hindernissen kein Verschulden trifft. Was er in einer solchen Lage beachten muss, erfahren Sie in einem Beitrag von Dr. Carsten Brückner auf www.hug-neukoelln.de
Suchcode: 2109-03

Neues Mietvertragsformular

Seit einigen Monaten erhalten Sie in der Geschäftsstelle von Haus & Grund Berlin-Neukölln neue Formulare für den Abschluss eines Wohnraummietvertrags. Dieser Mietvertrag ist speziell auf die aktuellen Anforderungen eines Wohnraummietverhältnisses zugeschnitten. Um Nachteile zu vermeiden, sollten ältere Mietvertragsformulare nicht verwendet werden.

Insbesondere ist auf die bloße Wiederholung von gesetzlichen Vorschriften verzichtet worden, die durch eine mietvertragliche Vereinbarung zugunsten des Vermieters ohnehin nicht geändert werden können. Ihr Aufführen ist verzichtbar und lässt den Vertrag auf nur sechs Seiten erfreulich kurz ausfallen. Der Vorteil dieser exklusiven Formulare liegt vor allem in ihrer Aktualität. Sie werden auf aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung umgehend angepasst, um stets die für den Vermieter bestmögliche Ausgangssituation zu erwirken.

Der Mietvertrag enthält auch wichtige Zusätze, um sich im Zusammenhang mit seinem Abschluss rechtmäßig zu verhalten und keine Nachteile zu erleiden. Dabei handelt es sich um eine Auskunftserklärung für die Mietpreisbremse, eine Datenschutzerklärung, Muster für eine Staffel- und Indexmietvereinbarung, Unterlagen für eine Mieterselbstauskunft, die die Anforderungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes erfüllt, sowie für die Mitwirkung bei der Anmeldung des Mieters nach dem Bundesmeldegesetz.

Die Formulare stehen als gedruckte Versionen für Mietvertragsverhältnisse nettokalt mit Vorschüssen oder Pauschalen für die Betriebskosten sowie brutto zur Verfügung. Es ist geplant, diesen Service auch online anbieten zu können.

> BEITRÄGE ONLINE ZU VERMIETEN & VERWALTEN

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Mietspiegelreform: Vermieter und Eigentümer sind zur Auskunft verpflichtet

Der Bundestag hat das Mietspiegelreformgesetz beschlossen. Wo ein *qualifizierter* Mietspiegel erstellt oder angepasst wird, müssen Vermieter künftig auf Verlangen Auskünfte zur Wohnung und zum Mietverhältnis erteilen.
Suchcode: 2108-01vv

Mietkautionen: Anlage in Zeiten von Niedrigzinsen

Grundsätzlich sind Vermieter verpflichtet, die vom Mieter geleistete Kaution bei einem Kreditinstitut mit dreimonatiger Kündigungsfrist zum üblichen Zinssatz getrennt vom eigenen Vermögen anzulegen. In Zeiten von Niedrigzinsen bringt das Probleme wie steigende Kontoführungsgebühren mit sich. Doch was sind die Alternativen?
Suchcode: 2109-02vv

Gewerbemietete: Lockdown-Maßnahmen sind kein Sachmangel

Im Rahmen der Corona-Pandemie verhängte Maßnahmen wie die Schließung von Verkaufsstellen stellen keinen Sachmangel dar, der eine Mietminderung im Rahmen des Mietverhältnisses rechtfertigt. Ist die Nutzung der Mietsache staatlich untersagt, liegt dies im Risikobereich des Mieters.
Suchcode: 2109-04vv

> BEITRÄGE ONLINE ZU STEUERN

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Bundesfinanzhof stärkt Vermietung unterhalb ortsüblicher Marktmiete

Wer zu einem Mietpreis, der weit unterhalb der ortsüblichen Marktmiete liegt, Wohnraum anbietet, muss unter Umständen eine Kürzung seiner im Zusammenhang mit der Vermietung anfallenden Werbungskosten hinnehmen. Aber welche Miethöhe ist eigentlich ortsüblich?
Suchcode: 2107-01rs

Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung: Armer Mieter, reicher Vermieter?

Die Bundesregierung scheint entschlossen, die CO₂-Bepreisung ausschließlich für Mieter aufzuweichen. Vermieter sollen in Zukunft die Hälfte dieser Kosten auf Öl und Gas tragen. Zwar hat das CDU/CSU-Bundestagsfraktion vorerst gestoppt. Doch die Diskussion um die Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung geht unvermindert weiter.
Suchcode: 2107-04pw

Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke: Steuerpflicht entfällt

Eigentümer von Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken im Eigenheim werden auf Antrag von der Steuerpflicht befreit. Es sollte aber angesichts eventueller Verluste und Ausgaben vorher geprüft werden, ob sich dies lohnt.
Suchcode: 2108-01rs

Fenstertausch in der WEG

Mit der WEG-Reform wurde es Eigentümergemeinschaften erleichtert, Beschlüsse zum Austausch und damit zur Modernisierung von Fenstern zu treffen. Da diese zum Gemeinschaftseigentum gehören, bedarf es einer Entscheidung der Gemeinschaft – vor der Reform in der Regel *aller* Eigentümer. Seit Dezember 2020 genügt eine einfache Mehrheit.

Handelt es sich um eine reine Instandsetzungsmaßnahme, werden die Kosten, wenn nicht in der Teilungserklärung anders festgeschrieben, nach dem Anteil der Miteigentumsanteile auf alle Eigentümer verteilt.¹ Geht der Austausch über eine Instandsetzungsmaßnahme hinaus, richten sich die Kosten maßgeblich danach, wer für die Maßnahme gestimmt hat. Grundsätzlich zahlen nur diejenigen Eigentümer für alle Fenster, die für die Maßnahme gestimmt haben. Alle Eigentümer teilen sich nur dann die Kosten, wenn die Maßnahme sich entweder innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisiert oder mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde. Wann sich welche Maßnahme amortisiert, ist richterlich noch nicht geklärt, sodass Eigentümer darauf hinarbeiten sollten, die gesetzlich vorgesehene doppelt qualifizierte Mehrheit zu erreichen, um die Kosten auf alle Schultern zu verteilen.

Suchcode: 2107-02hl

¹ § 16 Absatz 1 WEG

› BEITRÄGE ONLINE zu WEG

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Wasserrohrbruch: Ersatz für Mietausfälle

Ein vermietender Eigentümer kann von der Gebäudeversicherung der Gemeinschaft den Ersatz entgangener Mietzahlungen verlangen, wenn der Versicherer die Regulierung eines Leitungswasserschadens pflichtwidrig verzögert.

Suchcode: 2107-03vv

Eigenmächtige Instandhaltung: Verwalter muss zahlen

Wenn der Verwalter Instandhaltungsarbeiten eigenmächtig – anders als von der Gemeinschaft beschlossen – beauftragt, muss er für deren Kosten aufkommen.

Suchcode: 2109-01vv

WEG-Verbindlichkeiten nur gegenüber Gemeinschaft

Übernimmt ein Wohnungseigentümer Verbindlichkeiten für die Gemeinschaft im eigenen Namen, um ordnungsgemäße Verwaltung zu gewährleisten, kann er Zahlungsansprüche gegenüber der Gemeinschaft, nicht jedoch den übrigen Wohnungseigentümern geltend machen.

Suchcode: 2108-03vv

Entziehung von Wohnungseigentum als letztes Mittel

Die Entziehung des Wohnungseigentums ist das härteste Mittel gegen Wohnungseigentümer, die ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Vorher müssen alle mildereren Mittel ausgeschöpft werden.

Suchcode: 2108-02vv

› BEITRÄGE ONLINE ZU FINANZEN & VERSICHERUNG

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Mehrfamilienhaus richtig versichern

Mehrfamilienhäuser sind das Zuhause von vielen Menschen und für Eigentümer eine Geldanlage. Schon deshalb ist eine Absicherung durch eine Gebäudeversicherung durchaus sinnvoll.

Suchcode: 2108-01fv

Baufinanzierung: Individuelle Faktoren bestimmen den Zinssatz

Zinsen machen bei einem Immobiliendarlehen einen großen Teil der Kosten aus. Dabei können minimale Unterschiede hinter dem Komma bereits über Tausende von Euro oder einige Jahre Kreditlast entscheiden. Doch welche Faktoren beeinflussen den individuellen Zinssatz?

Suchcode: 2107-02fv

Hochwasser und Überschwemmung – was ist zu tun?

Heftige Gewitter und Starkregen führen immer wieder zu Hochwasser und Überschwemmungen. Damit Ihre Immobilie gegen die finanziellen Folgen solcher Ereignisse richtig abgesichert ist, empfiehlt sich eine Elementarschadenversicherung.

Suchcode: 2109-01fv



› BEITRÄGE ONLINE ZU NACHBARRECHT

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Überragende Äste abschneiden erlaubt

Der Nachbar darf auch dann die Äste eines auf dem Nachbargrundstück stehenden Baums bis zur Grundstücksgrenze zurückschneiden, wenn hierdurch das Absterben des Baums oder der Verlust seiner Standfestigkeit droht. Sein Selbsthilferecht, herüberraagende Äste abzuschneiden, wird durch die Baumbeschädigungsfahr nicht beeinträchtigt, solange er naturschutzrechtliche Vorgaben beachtet.

Suchcode: 2109-02rs

Wissenswertes zum Wegerecht

Das Wegerecht regelt, dass Eigentümer, die keinen öffentlichen Zugang zu ihrem Grundstück haben, das des Nachbarn passieren dürfen, um dorthin zu gelangen. Ist dies nicht im Grundbuch geregelt, kann in bestimmten Fällen das Notwegerecht geltend gemacht werden.

Suchcode: 2107-02vv

Vertragen statt klagen. Außergerichtliche Streitbeilegung: Das Schiedsamt

Die Kleinreparatur oder Heizkostennachzahlung zu 95 Euro wird nicht bezahlt. Mieterschuhe und sonstige Gegenstände stehen ständig im Hausflur. Die Miete kommt schon das dritte Mal unpünktlich. Das nervt und belastet das Mietverhältnis. Der Amtsrichter nimmt einen mit Klagen zu solchem „Kleinkram“ nicht wirklich ernst. Einen Rechtsanwalt zu finden, für den sich so ein Mini-Auftrag lohnt, ist auch nicht leicht. Doch für den Mieter ist das bereits „richtiges Geld“ und er kämpft mit voller Kraft darum.

Während beim Streit mit Banken oder Versicherungen der jeweilige „unabhängige Ombudsmann“ schlichten kann – oder bei Streit mit dem Strom- oder Gasversorger die Schlichtungsstelle Energie – fühlt man sich als Vermieter im Streit mit Mietern erst einmal allein auf weiter Flur. Dabei hat der Gesetzgeber eine Institution geschaffen, die neutral und unabhängig unter anderem in genau solchen Lagen weiterhilft: Das Schiedsamt. In Neukölln gibt es gleich sieben davon, aktuell für jeden Wahlkreis zum Abgeordnetenhaus eines.

Schiedsamt ist Ehrenamt

Für das Ehrenamt vereidigt, tragen Schiedspersonen zur Beilegung von Streitigkeiten zwischen Privatpersonen bei und können auch in bestimmten Deliktfällen des Strafrechts tätig werden. Sie bereiten selbständig Schlichtungs- und Sühneverhandlungen vor, führen diese mit den Beteiligten nicht öffentlich durch und dokumentieren Vorbereitung, Durchführung und Ergebnis.

Schiedspersonen sind völlig unparteiisch und haben einen Eid auf die Amtsverschwiegenheit abgelegt. Nur hier gibt es eine amtliche Bescheinigung der eventuellen Erfolglosigkeit eines Schlichtungsversuches. Diese ist gegebenenfalls zur Vorlage bei Gericht notwendig. Für das Schiedsverfahren ist die Schiedsperson örtlich zuständig, in deren Amtsbezirk die „Gegenpartei“ des Antragstellers wohnt. Die beteiligten Parteien können eine abweichende örtliche Zuständigkeit vereinbaren.

Rasch und einvernehmlich

Wer in Berlin schon einmal Klage erhoben hat, weiß: Das kann dauern. Monate in jedem Fall, gelegentlich auch Jahre.

Berlins Schiedsämter hingegen werden (noch) wenig genutzt. Ist der Kostenvorschuss gezahlt, setzt das Schiedsamt rasch einen Termin an und zieht das Schiedsverfahren zügig durch.

Für das weitere Mietverhältnis ist wichtig, dass es keine Sieger und Besiegten gibt. Während vor Gericht geklärt wird, wer Recht hat, versucht das Schiedsamt, die Streithähne zu einer einvernehmlichen Lösung zu bewegen. Und ist diese gefunden, dann spielt das Schiedsamt einen Trumpf aus, den keine andere Schiedsstelle hat: Das Dienstsiegel der Schiedsperson macht den Schiedsvergleich zu einem „Titel“. Dieser hat den gleichen rechtlichen Wert wie ein Gerichtsurteil. Er kann durch Gerichtsvollzieher vollstreckt werden und verjährt dreißig Jahre lang nicht.

Vergleich ist Kompromiss

Nobody is perfect: Vergleiche sind natürlich nichts für Rechthaber. Das Schiedsamt beurkundet nichts, bei dem sich eine Partei zu 100 Prozent durchsetzt. Doch auch wenn Sie sich auf Zahlungsaufschub, Ratenzahlung oder Verzugszinsverzicht einlassen, gewinnen Sie am Ende nicht nur finanziell oft mehr, als wenn Sie bei Gericht durchmarschieren.

Denn die Kosten für Anwälte und Gerichtsverfahren können einem die Freude über den gewonnenen Prozess schnell vergällen. Je kleiner der Streitwert, desto größer das finanzielle Risiko, wenn man vor Gericht klagt, statt das Schiedsamt zu bemühen. Gerade für kleine Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter lohnt sich das Schiedsamt auch finanziell.

Malte Priesmeyer,
seit März 2021 Schiedsmann für
Britz-Nord, Rixdorf und Köllnische
Heide, seit 2011 Mitglied bei Haus
und Grund, seit 2018 in Neukölln

> MEHR ONLINE

Informationen zu den Kosten
sowie eine Auflistung der
Schiedsbezirke in Neukölln
auf www.hug-neukoelln.de
Suchcode: 2109-01



SEIT 10 JAHREN MITGLIED

Wolfgang Ptack
Herbert Raber
Achim Viereck
Jürgen Wagner
Carolyn Gorr
Michael Holm
Angelika Rangnitt

SEIT 20 JAHREN MITGLIED

Prof. Dr. Ludger Schiffler
Christian Nobis
Maria Laabs
Roman Kiselev
Hans-Peter Moseberg
Barbara Bilan
Jürgen Schmager

SEIT 25 JAHREN MITGLIED

Falk Schubert

SEIT 30 JAHREN MITGLIED

Ursula Mertens
Winfried Bernhardt
Bernd-Rüdiger Schneider
Gabriele Schöning

SEIT 40 JAHREN MITGLIED

Ingeborg Wiegel
Ruth Stübert
Fred Richter

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 Instandsetzungsarbeiten
Aufmaße · 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



Niemetzstr. 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



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



- 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.

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

4,1
%

Bestimmte Parteien thematisieren immer wieder das angebliche Problem der Verdrängung von Mietern aus angestammten Wohnquartieren. Eine Studie zur Gentrifizierung in Berlin hat jedoch ermittelt, dass die durchschnittliche Verdrängungsrate lediglich bei 4,1 Prozent liegt. Obendrein geben 61,5 Prozent der Mieter, die einen Umzug vollzogen haben, bezüglich ihrer Wohnzufriedenheit an, dass ihre Lebensqualität gestiegen sei.

Die Faktenlage widerspricht der Behauptung, dass Gentrifizierung für Mieter ein zentrales Problem darstelle. Es wird aber immer wieder anhand von Einzelfällen medial in den Fokus gerückt und für eine politische Agenda interessierter Kreise missbraucht.

Mehr zur Gentrifizierungsstudie auf www.hug-neukoelln.de
Suchcode: 2109-07pw

