

# ***Mieterbund – Nachrichten***

**No. 2**



**Dezember 2019**



**Ein frohes Weihnachtsfest  
und ein gesundes Jahr 2020 wünscht Ihnen  
der Mieterbund Steglitz**

**Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.  
Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen**

**Inhaltsverzeichnis:**

Seite 2	Editorial - Impressum - Nachruf neue Geschäftsstellenzeiten - Mitgliedsbeitrag 2020
Seite 3	Bericht Mitgliederversammlung - Mietendeckel
Seite 4 - 6	Mietendeckel - Müllentsorgung
Seite 7 - 8	Fristlose und ordentliche Kündigung
Seite 8	Dienstjubiläum

**Editorial**

Unser Bestreben wird es immer sein, Ihnen als Mitglied in Mietangelegenheiten eine kompetente und individuelle Beratung zu gewähren, Sie gegenüber dem Vermieter bestmöglich zu vertreten und Ihnen als Mieter in unseren Häusern ein angenehmes und bezahlbares Wohnen zu bieten.

Es wünscht ein besinnliches Weihnachtsfest und ein gutes neues Jahr

Ihr

Peter Breuert

**Impressum**

Herausgeber: Mieterbund (Wohnungsverein)  
des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.  
Bismarckstr. 47c, 12169 Berlin - Steglitz  
Telefon 7 96 55 82, Fax: 7 95 30 79  
Email [info@mieterbund-steglitz.de](mailto:info@mieterbund-steglitz.de)  
IBAN DE59100708480374685600  
BiC DEUTDEDB110

V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Peter Breuert

**Nachruf**

**Am 05.09.2019 verstarb unser ehemaliger 2. Vorsitzender Hans Otto Düvel nach langer schwerer Krankheit.**

**Bis zu seinem Rücktritt am 28.02.2019 arbeitete er, schon von schwerer Krankheit gezeichnet, mit viel Engagement und sozialem Verantwortungsgefühl für unseren Verein.**

**Wir werden ihn stets in guter Erinnerung behalten**

**Achtung: neue Geschäftsstellenzeiten**

Die **allgemeinen Öffnungszeiten** unserer Geschäftsstelle sind:

Montag von **13.00 Uhr** bis **18.00 Uhr**

Dienstag-Donnerstag von **10.00 Uhr** bis **15.00 Uhr**

**Telefonisch** ist die Geschäftsstelle zu den allgemeinen Öffnungszeiten und ansonsten über **Anrufbeantworter, Mail** und **Telefax** zu erreichen.

Sprechzeiten unserer Geschäftsstelle sind:  
**für unsere Mieter**

an jedem Montag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

an jedem Donnerstag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr

für Beratungsmitglieder nach Terminvereinbarung

**Vorstand**

Der Vorstand hält keine festgelegten Sprechstunden ab.

Er ist für unsere Mitglieder und Mieter nach telefonischer Vereinbarung erreichbar.

Auf diese Weise kann auf die zeitlichen Erfordernisse individuell eingegangen werden.

**Mitgliedsbeitrag für 2020**

Alles Wissenswerte über den Jahresbeitrag entnehmen Sie aus § 8 unserer Satzung. Daraus ergibt sich, dass er für jedes Jahr vom erweiterten Vorstand festgelegt wird.

Gemäß Beschluss des erweiterten Vorstands wird der Jahresbeitrag 2020 – wie seit 2011 – 25.- Euro betragen.

Aus § 8 ergibt sich, dass der Jahresbeitrag am 1. Januar fällig ist. Alle diejenigen, die nicht am Lastschrift-einzugsverfahren teilnehmen, denken bitte daran, den Beitrag zeitnah zum 1. Januar zu zahlen. Sie erhalten keine gesonderte Rechnung und keine weitere Aufforderung außerhalb des kostenpflichtigen Mahnverfahrens.

Unsere Bankverbindung finden Sie im Impressum.

Diejenigen, die uns eine Lastschriftermächtigung erteilt haben, müssen sich darum nicht kümmern. Für diejenigen werden wir den Beitrag Anfang März 2020 abbuchen. Bitte vergewissern Sie sich, dass im Falle einer Änderung Ihres Bankkontos Sie uns das auch mitgeteilt haben und stellen Sie sicher, dass Anfang März 2019 Kontodeckung besteht.

Wir bitten um Verständnis, dass im Falle von Mahnungen Mahngebühren erhoben und etwaige Rücklastschriftgebühren Ihnen belastet werden. Änderungen der Bankverbindung – soweit sie bereits ab dem 1. des Folgemonats Berücksichtigung finden sollen – müssen bis 15. eines Monats schriftlich vorliegen. Nach dem 15. eines Monats eingehende Änderungsmitteilungen können erst bis ab dem 1. des übernächsten Monats umgesetzt werden.

### **Bericht über die Mitgliederversammlung 2019**

Am 27.6.2019 fand die satzungsgemäße Mitgliederversammlung statt. Erfreulicherweise stand uns wieder der Seniorenclub Steglitz im Selerweg zur Verfügung, was für viele eine Wegeerleichterung bedeutet. Einschließlich Funktionsträgern nahmen 38 Mitglieder und ein Gast teil. Die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse wurden durch die Mitgliederversammlung gefasst. Das sind insbesondere die Beschlussfassung zur Bilanz per 31.12.2018 mit Gewinn- & Verlustrechnung für 2018 und die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018. Beide Beschlüsse wurden ohne Gegenstimme oder Enthaltung gefasst. In gleicher Weise erfolgte auch die Haushaltsplanfestsetzung für das Jahr 2019.

Wegen Ausscheidens von Herrn Düvel – der zeitweilig bedauerlicherweise auch verstorben ist - aus dem Vorstand war Herr Thomas Knopf vom erweiterten Vorstand zum 2. Vorsitzenden bestellt worden. Die Mitgliederversammlung bestätigte diese, für die restliche Legislaturperiode bis zur Mitgliederversammlung 2020, geltende Bestellung ohne Enthaltung oder Gegenstimme.

Für den vom erweiterten in den engen Vorstand überwechselnden Herrn Knopf wurde Herr Dominik Stock in den erweiterten Vorstand nachgewählt. Auch diese Bestellung gilt bis zur turnusmäßigen Neuwahl der Vorstandsmitglieder in der Mitgliederversammlung 2020.

Auf die Wiedergabe weiterer Inhalte der Mitgliederversammlung soll hier verzichtet werden. Unter Verweis auf den schon mehrfach gegebenen Hinweis: Jedes Vereinsmitglied ist gehalten, seine Vereinsrechte persönlich auszuüben. Bitte kommen Sie zur Mitgliederversammlung. Dort wird Ihnen ein 14-seitiger Geschäftsbericht zur Verfügung gestellt, sie bekommen aktuelle Informationen und haben es in der Hand, die Geschicke des Vereins mitzubestimmen.

Ein wenig rühmlicher, in der Mitgliederversammlung aber thematisierter Vorgang soll aber dennoch nicht unerwähnt bleiben. In der Wohnanlage 6 wurde an alle Haushalte ein anonymes Brief zugestellt, in welchem gegenüber dem Verein und Vorstandsmitgliedern unwahre Behauptungen aufgestellt wurden. Mindestens der Tatbestand der üblen Nachrede ist erfüllt, weswegen diesbezüglich auch Strafanzeige erstattet wurde. Leider ließ sich der Täter bis heute nicht feststellen. Was treibt jemanden dazu, derart zu agieren? Alle mit dem Verein Vertrauten können sich nicht erinnern, dass der Verein jemals unausgewogen und die Interessen der Mitglieder / Mieter außer Betracht lassend gehandelt hätte. Hoffen wir, dass der Täter zur Besinnung gekommen ist und seine Anliegen zukünftig sachlich mit den Mitarbeitern des Vereins be- oder – soweit durch die Tagesordnung gedeckt – in der Mitgliederversammlung anspricht.



Rechtsanwalt **Jürgen Technau**

Tätigkeitsschwerpunkte:  
Mietrecht, Zwangsvollstreckung  
und Familienrecht

Hohenzollerndamm 201 • 10717 Berlin  
Telefon 030/86 49 83 30  
Telefax 030/86 49 83 38  
e-mail j.technau@yahoo.de  
www.juergen-technau.de

### **Mietendeckel**

Wasser predigen und Wein trinken...

...so oder ähnlich kann dem Bürger die Politik des Berliner Rot-Rot-Grünen Senates angesichts der Irrungen und Wirrungen um den Berliner Mietendeckel vorkommen.

Nachdem sich der wissenschaftliche Dienst des Bundestages sowie auch des Berliner Abgeordnetenhauses und letztlich entscheidend auch das Bundesinnenministerium, mit der Verfassungsmäßigkeit des "Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mietendeckel)" inhaltlich beschäftigt haben, sind alle drei zu dem Ergebnis gekommen, dass das vom Berliner Rot-Rot-Grünen Senat beabsichtigte Gesetz sowohl aus kompetenzrechtlichen Gründen, als auch der beabsichtigten verbotenen Rückwirkung, verfassungswidrig sein dürfte.

Ersteres, weil das Land Berlin angesichts der abschließenden bundesrechtlichen Regelungen zum

Mietrecht des BGB schlichtweg nicht zuständig ist, und andererseits, weil die sogenannte Rückwirkung des noch zu erlassenen Gesetzes mit Verkündung im Amtsblatt Berlin aufgrund des Verbotes von Mieterhöhungen nach dem 18.06.2019, dem Stichtag der Verkündung des Eckpunktepapiers, in bestehende mietvertragliche Regelungen rückwirkend ohne Rechtsgrundlage eingreift.

Dies alles ist für den juristischen Laien schwer zu verstehen, und das soll es anscheinend auch.

Andererseits würde ein Jeder verstehen, dass es sich nur um Symbolpolitik handelt, welche im Ergebnis völlig wirkungslos, ja nachgerade schädlich für Berlin insgesamt, ist.

Denn neben der Tatsache, dass große Wohnungsunternehmen Investitionen in Höhe von 1 Mrd. Euro zurückstellen und mittlerweile auch Genossenschaften ihre Bauvorhaben in Neukölln, beispielsweise in den Buckower Feldern, absagen, führt diese sozialistische Politik in Berlin geradewegs ins Verderben.

Ebenso wird die Ausstrahlungswirkung für Investoren insgesamt wird auch für andere Zukunftsinvestitionen Schaden nehmen.

In der Regel bestimmt sich der Preis nach dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage.

Ein hoher Preis deutet auf eine hohe Nachfrage, aber ein geringes Angebot hin.

Deckelt man diesen Preis, so ändert sich das Angebot erst einmal nicht. Das begehrte Wirtschaftsgut, hier Wohnraum zu angemessenen Preisen, bleibt gering. In der Folge aber wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer nicht mehr in die Schaffung neuen Wohnraums investieren, weil er zu den sogenannten Herstellungspreisen keine Verzinsung seines eingesetzten Kapitals mehr erhält und sogar Verlust macht.

Wie angesichts solcher Tatsachen der Berliner Senat ernsthaft auch angesichts der in der DDR bestehenden Marktdeckelung davon ausgehen kann, durch dieses Gesetz würde neuer Wohnraum entstehen, ist mit gesundem Menschenverstand nicht nachvollziehbar. Dies umso weniger, als dass Frau Lompscher aus eigener Historie um den Wohnungszustand in der

DDR noch relativ frische Erinnerungen haben sollte.

Dennoch scheint der Berliner Senat beratungsresistent und wild entschlossen, das Gesetz dennoch in Kraft treten zu lassen.

Auf die Gefahr hin, sich zu wiederholen, muss angemerkt sein, dass mit dem beabsichtigten Gesetz dem Sinn und Zweck nach kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Anstatt also selbst landeseigene Grundstücke zur Verfügung zu stellen und das Genehmigungsverfahren in Hinsicht auf notwendige Bauanträge zu beschleunigen, lässt der Senat sogar bestehenden Wohnraum, welcher sanierungsfähig ist, abreißen.

So geschehen im Fall eines in der Magdalenenstraße 13 in Berlin-Lichtenberg befindlichen Altbaus, welchen Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher jetzt seit Mitte November 2019 abreißen lässt. Dieser Altbau stand seit mehr als 29 Jahren weitgehend leer und galt im Jahre 2013 noch als sanierungsfähig.

Unabhängig von der im Laufe der Jahre sicher auch durch die Flüchtlingspolitik der Bundes- aber auch der Landesregierung verschärften Wohnungslage, bestand hier für den Berliner Senat exemplarisch über einen Zeitraum von 29 Jahren die Möglichkeit Wohnraum zu schaffen.

Des Weiteren darf nicht unerwähnt bleiben, dass der Berliner Senat in der Vergangenheit zur Sanierung seines Haushaltes erhebliche öffentliche Wohnungsbestände an private Investoren, hier beispielsweise die Deutsche Wohnen als Tochtergesellschaft der Deutschen Bank, gewinnbringend veräußert hat.

Nachdem dieses Tafelsilber nun verscherbelt worden ist und auch in der Vergangenheit wenig neuer Wohnraum zusätzlich geschaffen wurde, ist das Geschrei um steigende Mietpreise allenthalben unüberhörbar.

Ein weiterer Grund für die Mietensteigerung mag allerdings auch daran liegen, dass zusätzlich noch eine von der EZB verfehlt Geldpolitik zum weiteren Aufblähen einer sogenannten "Immobilienblase" auch weiterhin führt.

Denn angesichts von teilweise bestehenden Negativzinsen bei Immobilienkrediten besteht natürlich für ei-

nen wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer kein Grund auf die Finanzierung seines Eigenheims zu verzichten.

Dabei fließt allerdings dieses Geld wiederum nicht zusätzlich in die Schaffung von neuem Wohnraum, sondern wird in der Regel für die Finanzierung von Eigentumswohnungen aufgewendet. So zumindest innerhalb Berlins, wo neuer Baugrund fast nicht mehr ausgewiesen werden kann.

Selbst wenn neuer Baugrund ausgewiesen werden kann, werden in der Regel überwiegend Eigentumswohnungen errichtet.

Der eine oder andere mag schon gehört haben, dass sich das Eigentum an Mehrfamilienhäusern aufgrund des sich immer weiter verschärfenden Mietrechts nicht mehr lohnt und unter Umständen auch aufgrund einer überalterten Gesellschaft der Verwaltungsaufwand nicht mehr gewünscht ist, so dass mittlerweile teilweise Mehrfamilienhäuser direkt an Kapitalinvestoren verkauft werden, welche diese dann in Eigentumswohnungen umwandeln und derzeit zu Höchstpreisen verkaufen.

Ein weiterer Grund für die Schaffung von Immobilien-eigentum mag zusätzlich auch in dem Misstrauen zur Gemeinschaftswährung Euro liegen, welche sich, aufgrund der vorgenannten massiven Eingriffe durch die EZB, immer weiter in eine wertlose Währung wandelt und die Kaufkraft schwächt, mit der Folge, dass die Bürger statt wie bisher in Sparbuch und andere Geldanlagen, lieber in sogenanntes "Betongold" investieren.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass weiterhin kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, und auch hier der Bundesgesetzgeber durch entsprechende Verschlinkung der Bauvorschriften, insbesondere auch der Vorschriften hinsichtlich der Bauausführung, gehalten ist, preiswert neuen Wohnraum entweder selbst zu schaffen oder aber über private Investoren schaffen zu lassen.

Der Berliner Senat trinkt also nicht nur selber Wein und predigt Wasser, nein dieser Wein ist auch noch alt und kommt allenfalls in neuen Schläuchen daher.

Noch wird der Entwurf „zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“, besser bekannt

als Mietendeckel, von den zwölf Bezirken begutachtet. Der Rat der Bürgermeister arbeitet an einer Stellungnahme, größere Korrekturvorschläge sind nicht zu erwarten – und der rot-rot-grüne Senat hofft, den Gesetzentwurf am 26. November beschließen zu können. Notfalls eine Woche später.

Wenn das klappt, könnte das Mietengesetz noch in diesem Jahr im Berliner Abgeordnetenhaus eingebracht und ab Januar in den Fachausschüssen des Parlaments beraten werden. Nach der inoffiziellen Zeitplanung des Senats soll der bundesweit kontrovers diskutierte Mietendeckel möglichst im Februar 2020 in Kraft treten.

Dann wird es spannend – wenn das Gesetz einer verfassungsrechtlichen Prüfung standhält. Denn Rot-Rot-Grün in Berlin hat erfahrungsgemäß nicht das Problem, Ideen zu entwickeln, sondern sie anschließend ordentlich und bürgerfreundlich umzusetzen.

Eine klassische Ordnungsaufgabe, für die jedem Bezirk vier sogenannte Beschäftigungspositionen zugeteilt werden. Die Stellen werden von der Stadtentwicklungsverwaltung zentral ausgeschrieben. „Die Einstellungsgespräche finden voraussichtlich im ersten Quartal 2020 statt“, teilte Lompschers Behörde auf Anfrage mit.

Es wird nicht einfach sein, für diese Aufgaben rechtzeitig qualifiziertes Personal zu finden, weil die Stellen „für die Dauer des Gesetzes“, also auf fünf Jahre befristet sind. An der Aufgabenbeschreibung der Stellen und der tarifliche Eingruppierung der neuen Mitarbeiter wird noch gearbeitet.

### **Was muss die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung selbst leisten?**

Die Behörde koordiniert alle öffentlichen Aufgaben, die mit der Umsetzung des Mietendeckels zu tun haben und die auf die Bezirke, die Stadtentwicklungsverwaltung und die landeseigene Investitionsbank Berlin verteilt werden. Lompschers Verwaltung ist in erster Linie für die „Kappung überhöhter Mieten“ auf Antrag von Mietern entsprechend einer komplizierten Mietentabelle verantwortlich. Die zweite große Aufgabe, die der Behörde zufällt, ist die Entscheidung über Widersprüche von Mietern oder Vermietern gegen „einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung“.

Für die Mietenkappung benötigt die Stadtentwick-

lungsverwaltung nach eigener Berechnung 140 Stellen, die ab Frühjahr 2020 ausgeschrieben und im Herbst nächsten Jahres besetzt werden sollen. Auch dieser Zeitrahmen ist knapp bemessen. Zwar werden die Regelungen für Mietsenkungen erst neun Monate nach dem gesetzlichen Mietemoratorium gültig, aber es dürfte ein Kraftakt werden, 140 neue Mitarbeiter für diese Aufgaben zu finden. Denn auch diese Beschäftigungspositionen sind befristet, „je nach Beginn des Inkrafttretens der Mietenkappung bzw. entsprechend dem zu erwarteten Antragsaufkommens“. Eine zeitliche Eingrenzung, die etwas wolkig klingt.

Für die „ministerielle Umsetzung“ des Mietengesetzes benötigt die Stadtentwicklungsbehörde fünf weitere Stellen. Davon zwei im höheren und drei im gehobenen Dienst, zuständig für die „Fachaufsicht und Anleitung gegenüber der Investitionsbank Berlin“, für die Erarbeitung von Rechtsverordnungen und Ausführungsvorschriften, der Organisation geeigneter IT-Verfahren und als Kontakteleute zu den Bezirken.

#### **Wie bereitet sich die Investitionsbank Berlin (IBB) auf ihre Aufgaben vor?**

Die landeseigene Bank muss wegen des neuen Mietengesetzes ihren traditionellen Aufgabenkatalog (Wirtschafts- und Immobilienförderung) erweitern. Mieterhöhungen nach Modernisierungen, soweit sie einen Euro pro Quadratmeter nicht übersteigen, sind der IBB künftig anzuzeigen.

Werden höhere Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt, ist dies genehmigungspflichtig. Außerdem prüft die Investitionsbank Härtefälle auf Antrag von Vermietern, die wegen des Mietendeckels in eine wirtschaftliche Schieflage geraten – und Zuschüsse an Mieter, wenn der Vermieter die gesetzliche Obergrenze nicht einhalten kann.

Für diese Aufgaben erhält die IBB vom Land Berlin ein „Bearbeitungsentgelt“. Die offizielle Beauftragung der Förderbank soll erfolgen, sobald der Senat seinen Gesetzentwurf für den Mietendeckel beschließt, also spätestens Anfang Dezember. „Wir haben erste Vorbereitungen getroffen“, sagte der IBB-Sprecher Jens Holtkamp dem Tagesspiegel. Auch die IBB wird wohl zusätzliches Personal einstellen, hat aber intern noch nicht entschieden, wann und wie viel. Denn auch die IBB muss sofort arbeitsfähig sein, sobald das Mietengesetz in Kraft tritt, also wahrscheinlich im Februar 2020.

#### **Bereitet sich die Justizverwaltung des Senats auf eine Klagewelle vor?**

Zwar hat der Senat die ursprünglichen Pläne der Senatorin Lompscher verworfen, dass betroffene Mieter und Vermieter im Konfliktfall gleich vor Gericht ziehen müssen. Das neue Gesetz sieht ein Widerspruchsverfahren vor, für das die Stadtentwicklungsbehörde zuständig ist.

Trotzdem rechnet Justizsenator Dirk Behrendt (Grüne) mit erheblichem Handlungsbedarf. „Nach unseren Schätzungen müssten sechs neue Kammern beim Berliner Verwaltungsgericht eingerichtet werden“, so ein Sprecher der Justizverwaltung.

Das entspräche einem Personalbedarf von sechs Planstellen für Richter der Besoldungsstufe R2 (je nach Berufserfahrung 5 143 bis 7 161 Euro Grundgehalt), 12 weitere Richterplanstellen der Besoldungsstufe R1 (4 296 bis 6 564 Euro) und sechs niedrig dotierte Mitarbeiterstellen.

Einen Anstieg von Gerichtsverfahren erwartet Behrendt auch an den Zivilgerichten, „da für Mieterinnen und Mieter ein direktes Vorgehen gegen das Handeln der Vermieter weiterhin naheliegend erscheint“. Andererseits dürfte sich wegen des Mietendeckels die Zahl der Klagen gegen Mieterhöhungen verringern, schätzt die Justizbehörde. Beides gleiche sich vermutlich aus, deshalb sei bei den Zivilgerichten derzeit kein höherer Personalbedarf zu erwarten.

#### **Werden neue Büros und IT-Lösungen benötigt?**

Das gehört zu den vorbereitenden Maßnahmen für den Mietendeckel, die in der Hand der Senatorin Lompscher liegen. Offenbar sollen die Mitarbeiter näher zusammenrücken: Nach Auskunft der Verwaltung wird „der zusätzliche Raumbedarf gegenwärtig unter Beachtung der Möglichkeiten einer weiteren Verdichtung der Arbeitsplätze ermittelt und mit der Finanzverwaltung des Senats abgestimmt“.

Auch für die IT setzt man wohl auf sparsame Lösungen. Ein schon genutztes EDV-Fachverfahren solle „kurzfristig modifiziert“ werden. Auch die IBB braucht dem Vernehmen nach keine spezielle EDV.



**Christian Riedlbauer**  
Ausführung sämtlicher Maler- und Tapezierarbeiten,  
sauber, preiswert und schnell,  
mit Möbelrücken und Schmutzbeseitigung.  
Kostenlose Beratung und Kostenvoranschläge.  
Seniorenservice auch Kleinaufträge  
Bismarckstr. 47 b, 12169 Berlin - Steglitz  
Telefon 773 46 05 / Fax 773 41 03

**Immer wieder Aktuelles Thema Müllentsorgung**

wir bitten nochmals eißndringlich um Beachtung, dass die Entsorgung des Mülls getrennt vorzunehmen ist, so wie es die Mülltonnen auf den Müllplätzen vorsehen.

Es wird immer wieder festgestellt, dass z. B. die Müllbeutel nicht ausgekippt, Pappkartons nicht zerkleinert und dass heruntergefallene, kaputte Müllbeutel bzw. Gegenstände nicht in den Tonnen entsorgt werden.

Bedenken Sie bitte, dass die Abfuhr der Mülltonnen nur erfolgt, wenn diese normal und mit dem vorgesehenen Inhalt gefüllt sind.

An dieser Stelle möchten wir anmerken, dass der Hauswart für Ordnung auf den Müllplätzen sorgt aber nicht zum Weg-, Auf- bzw. Hinterherräumen von Mietersachen zuständig ist.

Eventuell entstehende Mehrkosten, sind Betriebskosten und gehen somit immer zu Lasten aller Mieter.

Bitte achten Sie auf eine geordnete Entsorgung Ihres Hausmülls und nehmen Sie dabei Rücksicht auf Ihre Mitmieter!

**Fristlose und ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs gleichzeitig möglich  
Schonfristzahlung wirkt aber nur bei fristloser Kündigung**

Der Vermieter kann bei Zahlungsverzug des Mieters fristlos und gleichzeitig ordentlich, das heißt mit der gesetzlichen Kündigungsfrist, kündigen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 231/17 und VIII 261/17) am 19.09.2018. Während der Mieter die fristlose Kündigung durch Nachzahlung der offenstehenden Mieten aber ungeschehen machen kann, bleibt die ordentliche Kündigung wirksam. Der Mieter verliert also seine Wohnung, obwohl er alle Mietschulden beglichen hat.

Nach der vorgenannten Entscheidung des BGH kann der Vermieter wegen Zahlungsverzugs kündigen, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist. Er kann auch fristlos kündigen, wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum mehr als zwei Monatsmieten schuldig bleibt. In diesen Fällen kann der Vermieter sowohl fristlos, als auch ordentlich, also mit

der gesetzlichen Kündigungsfrist, kündigen. Das ist bisher in der Praxis auch weit verbreitet.

Im Ergebnis bedeutet dies aber, dass selbst wenn der Mieter für den Zahlungsausgleich im letzten Termin der mündlichen Verhandlung durch eine Barzahlung an den Vermieter sorgt, der Mieter dennoch aufgrund der fristgerechten und ordentlichen Kündigung, welche je nach Dauer des Mietverhältnisses zwischen drei und zwölf Monaten betragen kann, letztendlich seine Wohnung verliert.

Relevanz für Berlin entwickelt diese Entscheidung insofern, als dass der Mieter, sofern er einer Mieterhöhungserklärung nicht innerhalb der Überlegungsfrist zustimmt und sich auf den Mietendeckel beruft, und im dann vom Vermieter angestrebten Verfahren auf Zustimmung zur erklärten Mieterhöhung, unterliegt, vom Vermieter mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit wegen des dann zum Zeitpunkt der Entscheidung rückständigen Mietzinses im Anschluss fristlos und fristgerecht gekündigt werden kann und wohl auch wird.

Das Gleiche kann geschehen, wenn der Mieter aufgrund des Mietendeckels den Mietzins in entsprechender Höhe einbehält, und dann aufgrund des ebenfalls bis zu einer endgültigen Entscheidung hinsichtlich dessen Wirksamkeit, einen Negativsaldo entwickelt, welcher den Vermieter wiederum zur fristlosen und fristgerechten Kündigung berechtigt.

In beiden Fällen ist eine Heilung der Kündigung durch entsprechende Zahlung des rückständigen Mietzinses nicht möglich, verbunden mit der Folge, dass der säumige Mieter dann im Verfahren hinsichtlich der Zahlung des rückständigen Mietzinses und Herausgabe der Wohnung, diese dann verliert (s.o.).

Aus diesem Grunde hat unsere wertvolle Bausenatorin, Frau Katrin Lompscher, selbst empfohlen, entsprechenden vom Mieter einseitig einbehaltenen Mietzins zurückzubehalten, um diesen dann für den Fall der Unwirksamkeit des Mietendeckels in einer Summe zahlen zu können, so ein Online-Artikel des RBB, wie folgt:

<https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/10/lompscher-glaubt-an-schnelle-juristische-klaerung-bei-mietendeckel.html>

Danach mahnen ihre Experten, die Mieter sollten durch Mietsenkungen gespartes Geld lieber zurückle-

gen - falls der Mietendeckel vor Gericht scheitert. Berlins Bausenatorin Lompscher sei allerdings optimistisch, dass es schon vor ersten Mietsenkungen juristische Klarheit gibt.

### Jackpot oder Kaffeepot? Sie wissen es nicht? Wir schon!

Manchmal muss es unkompliziert sein.  
Von der Bewertung bis hin zur Versteigerung -  
wir sind für Sie da. Ohne Risiko.

PROTZAUKTIONEN  
Einsteinufer 63a  
10587 Berlin  
030 915 22 88 8  
www.protzauktionen.de

Diese Hoffnung, dass es schon vor den ersten Mietsenkungen juristische Klarheit geben wird, ist schon angesichts der Auslastung sowohl der Berliner Justiz, den BGH, als letztlich auch des Bundesverfassungsgerichtes, dürfte als sehr optimistisch anzusehen sein.

Infolgedessen dürften die ersten Entscheidungen, hier letztlich des BGH und in der Folge auch das Bundesverfassungsgerichtes, erst in einigen Jahren aufgrund der notwendigen Rechtswegerschöpfung, also des notwendigen Ganges durch alle Instanzen, zu erwarten sein.

Einzige denkbare Möglichkeit dies zu verhindern ist, dass die Mitglieder des Bundestages oder des Berliner Abgeordnetenhauses das Gesetz jeweils auf der bundes- als auch der landesrechtlichen Ebene, stoppen, was aber bisher ungewiss ist.

Im Ergebnis lässt sich folglich also feststellen, dass der Mietendeckel auch in der praktischen Umsetzung mindestens kontraproduktiv, wenn nicht gar sozial-schädlich ist, weil der Gesetzeszweck, nämlich die Schaffung neuen Wohnraums, mit diesem Gesetz faktisch nicht erreichbar, und insofern zweckwidrig ist, weil er schlimmstenfalls genau das Gegenteil bewirken wird.

Darüber hinaus wird durch den Eingriff in die Privat-autonomie der Vermieter faktisch teilweise enteignet.

Denn es wird hier aufgrund eines greifbar verfassungswidrigen Gesetzes in ein laufendes Mietverhältnis eingegriffen, mit der Folge, dass dem Vermieter die Möglichkeit der Refinanzierung einer bestehenden Darlehensverbindlichkeit gegenüber der finanzierenden Bank genommen wird.

Dies dürfte dann zur Folge haben, dass die Banken ihrerseits neue Sicherheiten vom Vermieter fordern oder gar den Darlehensvertrag kündigen, und die Wohnung dann zwangszu versteigern.

Für den Fall der höchstrichterlichen Feststellung der Rechtswidrigkeit des Mietendeckels dürfte der Mieter dann aufgrund der Zerrüttung des Vertragsverhältnisses zum Vermieter mit dem Verlust der Wohnung zu bezahlen haben.

Besser lässt sich Inkompetenz auf der politischen Ebene für den Bürger nicht sichtbar machen.

Ob der Wahlbürger dann entsprechend die richtigen Schlüsse in Zukunft zieht bleibt abzuwarten.

Um Missverständnisse zu vermeiden, sei angemerkt, dass der Mieterbund primär keine vermietetfreundliche Position vertritt sondern die vorgenannte Darlegung nur der Vermeidung eines Wohnungsverlustes dienen soll, denn tatsächlich scheinen die Vermieter hier letztlich am längeren Hebel zu sitzen, sofern der Mietendeckel unwirksam ist.



Am 16.11.2019 feierte unsere allseits geschätzte Frau Modrow ihr 30jähriges Dienstjubiläum im Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e. V. Wir gratulieren ihr und danken für ihre jahrzehnte lange Treue, verbunden mit der Hoffnung auf eine weiter gedeihliche Zusammenarbeit.