



Hermsdorfer Haus- und Grundbesitzer Verein e.V.



Geschäftsstelle: Heinsestraße 29, Erdgeschoss, 13467 Berlin-Hermsdorf, Tel. (030) 58 59 79 19

Bürozeiten: Montag 15.00–16.00 Uhr und Donnerstag 9.00–10.00 Uhr – auch Formularverkauf –

E-Mail: info@hug-hermsdorf.de, **Homepage:** www.hug-hermsdorf.de

1. Vorsitzende: RAin Iris Halbedel – **Schatzmeister:** RA Wolf-Peter Dehnick

Vereins-Konto: IBAN: DE10 1005 0000 6000 0356 57, SWIFT-BIC: BELADEBE

Mitgliederberatung: RAin Iris Halbedel, dienstags 19.00–20.00 Uhr in der Geschäftsstelle

In eigener Sache:

Wenn auch ein Silberstreif bei der Bekämpfung der Covid-19-Pandemie erkennbar ist, verzichten wir zunächst bis in den Herbst hinein zum Schutz aller Mitglieder und Referenten auf die Abhaltung von Mitgliederversammlungen.

Bitte informieren Sie sich auch über unsere regelmäßig aktualisierte Homepage.

I. Halbedel

1. Vorsitzende

Hinweise:

- Die **Mitgliederberatung** – Zeitlimit ca. 10 Minuten – findet unverändert nach mündlicher Terminvereinbarung über die Geschäftsstelle für Einzelpersonen statt. Eintritt nur nach besonderer Aufforderung **mit medizinischer FFP2-Gesichtsschutzmaske**; darüber hinaus ist der Nachweis eines **aktuellen PoC-Antigen-Schnelltests** oder eines **PCR-Tests**, der **nicht älter als 24 Stunden** ist, entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen vorzulegen.
- **Sommerpause** vom 16.06.–23.08.2021 – Formularverkauf über die Geschäftsstelle
- Der 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts hat mit am 15.04.2021 veröffentlichtem Beschluss vom 25.03.2021 das MietenWoG Bln – den sog. **Mietendeckel** – für **verfassungswidrig** erklärt. Dem Vermieter steht somit ein Nachforderungsanspruch auf die zu wenig gezahlten Mieten zu, sei es ab Februar 2020 durch Absenkung auf die sog. Stichtagsmiete bzw. ab Dezember 2020 gemäß § 5 MietenWoG Bln wegen überhöhter Miete oder bei Neuvermietungen nach dem 23.02.2020 auf die sog. „Schatten“- oder Vertragsmiete. Obwohl die Nachzahlung mit dem 15.04.2021 „automatisch“ fällig geworden ist, wird empfohlen, den ausstehenden Mietbetrag genau zu ermitteln und den Mieter unter (kurzer) Fristsetzung zur Zahlung aufzufordern, ebenso bzgl. der nunmehr (wieder) in voller Höhe geschuldeten Miete.
Wenn auch u.U. bereits ein zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 (2) Nr. 3 BGB berechtigender Zahlungsrückstand besteht, sollte man mit dieser „Keule“ zurückhaltend agieren! Bitte lassen Sie sich erforderlichenfalls rechtlich beraten.
- Der Bundestag hat ein neues **Telekommunikationsgesetz** beschlossen, wonach ab 30.06.2024 Vermieter die Kosten für bis 31.12.2021 errichtete Breitband-/Kabel-Antennenversorgungsanlagen nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umlegen dürfen. Es wird empfohlen, hierauf bereits jetzt bei Neuvermietungen im Vertrag hinzuweisen. Eine Befreiungsmöglichkeit bei bestehenden Mietverhältnissen ist nicht vorgesehen!
- Der am 06.05.2021 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnung bekanntgemachte **Mietspiegel 2021** wird von den an der Erstellung beteiligten Vermieter-Verbänden nicht als sog. „qualifizierter“ Mietspiegel i.S.v. § 558d BGB anerkannt und ist auch als „einfacher“ umstritten, sollte aber dennoch durch bestimmungsgemäße Anwendung gewürdigt werden, soweit man nicht vorsorglich auf Vergleichswohnungen oder sogar Sachverständigengutachten zur Begründung zurückgreifen mag. Der Grundeigentum-Verlag hat dieses in seinen neuen Formularen BGB 114/2021 bzw. 116/2021 berücksichtigt, welche über die Geschäftsstelle erhältlich sind.
- Die Bundesregierung hat am 12.05.2021 das geänderte **Klimagesetz** mit neuen Emissionszielen verabschiedet und darüber hinaus beschlossen, dass Vermieter 50% der zusätzlichen Heizkosten aufgrund der seit 01.01.2021 geltenden CO₂-Abgabe von zurzeit 25 €/t CO₂ auf Öl und Gas tragen müssen.

Aktuelle Rechtsprechung:

- Hohes Alter des Mieters begründet ohne besondere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen für den betroffenen Mieter im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels, z. B. aufgrund einer Eigenbedarfskündigung, grundsätzlich noch keine Härte im Sinne der Sozialklausel.
BGH, Urteil vom 03.02.2021 – VIII ZR 68/19
- Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung verfolgt – Vertragsüberschrift und Vereinbarung einzelnen Bestimmungen im Mietvertrag sind unerheblich. Wenn der Mieter nicht selbst wohnen will, liegt kein Wohnraummietverhältnis mit den besonderen Mieterschutzvorschriften vor.
BGH, Urteil vom 13.01.2021 – VIII ZR 66/19
- Ein Grundstückseigentümer darf gegen den Maschendrahtzaun seines Nachbarn einen Holzlattenzaun anbauen, sofern der vorhandene Zaun keine gemeinsame Grenzeinrichtung ist.
KG, Urteil vom 03.03.2021 – 26 U 29/20