



# Hermsdorfer Haus- und Grundbesitzer Verein e.V.



**Geschäftsstelle:** Heinsestraße 29, Erdgeschoss, 13467 Berlin-Hermsdorf, Tel. (030) 455 50 64, Fax (030) 455 38 14

**Öffnungszeiten:** Dienstag, Mittwoch und Donnerstag: 10.00–13.00 Uhr – auch Formularverkauf –

**E-Mail:** [info@hug-hermsdorf.de](mailto:info@hug-hermsdorf.de), **Homepage:** [www.hug-hermsdorf.de](http://www.hug-hermsdorf.de)

**1. Vorsitzende:** RAin Iris Halbedel, Tel. (030) 455 50 64 – **Schatzmeister:** RA Wolf-Peter Dehnick, Tel. (030) 455 50 64

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

**Mitgliederberatung:** RAin Iris Halbedel, dienstags 19.00–20.00 Uhr (Einlass ab 18.45 Uhr) in der Geschäftsstelle



Teilnahme an Beratungen und Vereinsveranstaltungen nur bei Vorlage des Mitglieds- und Personalausweises.

## Mitgliederversammlung (keine Sprechstunde, kein Formularverkauf) – keine Gäste –

am Dienstag, dem **19.11.2019**, um **19.30 Uhr** im Pastor-Ehlers-Haus, 1. OG

straßenseitiger Eingang Schloßstraße 37 in 13467 Berlin-Hermsdorf – Einlass ab **19.15 Uhr** –

### Tagesordnung:

1. Geschäftliches
2. Vortragsthema in Fortführung der Veranstaltung vom 23.10.2018:  
„**Vermögensanlagemöglichkeiten einschließlich Stiftungen**“  
Referent: Dr. Ulf Björner, Volljurist, Nachlass- und Stiftungsmanagement der Berliner Sparkasse
3. Verschiedenes

### Hinweise:

- Bitte überweisen Sie die für **2020** fälligen Mitglieds- und Versicherungsbeträge (35,00 €/4,00 € pro Einheit) bis zum **15.01.2020** auf das oben genannte Vereinskonto und gleichen Sie gegebenenfalls noch offene Zahlungsrückstände aus. Geben Sie bei der **Überweisung** des Mitgliedsbeitrages und der Versicherungsprämie unbedingt Ihre **Mitgliedsnummer** an.
- Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Veränderungen in den Versicherungsobjekten der **Grundstückshaftpflichtversicherung** der Geschäftsstelle bis zum 31.12.2019 mitzuteilen sind. Anderenfalls erfolgt die Meldung an die Versicherung nach dem uns bisher bekannten Stand.
- Das BVerfG hat mit Beschluss vom 20.08.2019 entschieden, dass die derzeitigen Normen zur Mietpreisbremse nicht verfassungswidrig sind.
- Die Fotos vom Mitglie­derausflug 2019 auf USB-Stick können zum Preis von 5,00 € in der Geschäftsstelle erworben werden.
- Die **Mitgliederberatung am 29.10.2019** fällt aus.

### Aktuelle Rechtsprechung:

- Ist dem Vermieter in einem Wohnraummietverhältnis eine Mietsicherheit gewährt worden, hat er sich nach dessen Ende innerhalb angemessener, nicht allgemein bestimmbarer Frist gegenüber dem Mieter zu erklären, ob und (gegebenenfalls) welche Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis er gegen diesen erhebt. Eine gewährte Barkautions kann auch durch schlüssiges Verhalten – etwa durch Aufrechnungserklärung oder Klageerhebung abgerechnet – werden.  
BGH, Urteil vom 24.07.2019 – VIII ZR 141/17
- Der Provisionsanspruch des Wohnungsvermittlers setzt den Abschluss eines wirksamen Maklervertrages voraus. Ein Vormieter, dem vom Vermieter die Nachmietersuche erlaubt worden ist, ist grundsätzlich als „anderer Berechtigter“ im Sinne von § 2 Abs. 1 a WoVermittG und damit dem Vermieter Gleichgestellter anzusehen.  
BGH, Urteil vom 14.03.2019 – I ZR 134/18
- Die vom (mit-)beschenkten Partner des eigenen Kindes geteilte oder jedenfalls erkannte Vorstellung des Schenkers, die geschenkte Immobilie werde von beiden dauerhaft gemeinschaftlich genutzt, kann Geschäftsgrundlage der Schenkung sein. Für den Wegfall der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB reicht es aber nicht aus, dass die Lebensgemeinschaft nicht „ewig“ hält. Ist sie allerdings nur (noch) von kurzer Dauer, ist der Schenker in der Regel berechtigt, vom Schenkungsvertrag zurückzutreten und das gesamte Geschenk oder dessen Wert zurückzufordern.  
BGH, Urteil vom 18.06.2019 – V ZR 107/16
- Schließt ein Stromlieferant mit Verbrauchern Energielieferverträge online außerhalb der Grundversorgung ab, dann muss er bereits im Online-Angebotsformular mindestens 3 Zahlungswege zur Auswahl stellen.  
BGH, Urteil vom 10.04.2019 – VIII ZR 56/18
- Auch bei allgemeiner Glättebildung besteht keine uneingeschränkte Räum- und Streupflicht. Insbesondere ist es grundsätzlich nicht erforderlich, dass eine Stellplatzfläche so bestreut wird, dass bereits beim Aussteigen aus dem Fahrzeug abgestumpfter Boden betreten werden kann.  
BGH, Urteil vom 02.07.2019 – VI ZR 184/18

## **Auszug aus dem Protokoll der Mitgliederversammlung am 03.09.2019 um 19.30 Uhr**

Vortrag von Tobias Förster, Prokurist der Mähren AG zum Thema: „**Immobilienpreise auf Rekordniveau – stabiler Trend oder Blase?**“

Der Referent und unser Vereinsmitglied, Herr Tobias Förster ist als Head of Transaction, Prokurist für die Mähren AG mit Sitz Kurfürstendamm 150, 10709 Berlin tätig. Die Mähren AG agiert seit 2002 als eigenkapitalstarkes Wohnungsunternehmen mit Hauptsitz in Berlin. Die 2015 gegründete Jacob Mähren-Stiftung bündelt das gemeinnützige Engagement der Mähren AG und engagiert sich vielfältig für soziale Projekte.

Die Mähren AG hat seit ihrer Gründung ihren Eigenbestand an Wohn- und Gewerbeimmobilien stetig ausgebaut. Zur Zeit verfügen sie über mehr als 2.000 Einheiten in Berlin und wollen diese auch weiterhin vermehren.

Jeder Tippgeber erhält eine angemessene finanzielle Anerkennung.

Sie investieren jedoch nicht nur in den Heimatmarkt Berlin, sondern bundesweit in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern in Immobilien mit Weiterentwicklungspotential, auch in problembehafteten Kiezen oder Leerstands- und Sanierungsobjekten und sind daher mit dem Immobilienmarkt bestens vertraut.

Der vom Berliner Senat geplante sogenannte Mietendeckel, zu dem ein erster Referentenentwurf vom 30.08.2019 zum Zeitpunkt des Vortrages vorlag, stellt neben allgemeinen Bedenken gegen dessen Verfassungskonformität wegen Verstoßes gegen das im BGB geregelte bundeseinheitliche Mietrecht nach Ansicht von Herrn Förster keine erfolversprechende Lösung des bestehenden Wohnungsproblems in Berlin dar und geht an der Realität vorbei. Insbesondere führt der Ansatz, ein knappes Gut günstiger zu machen, zu keiner Vermehrung dieses Gutes, denn es bestehen keinerlei Anreize zum Wohnungsneubau, sondern allenfalls zur Vergrößerung des Schwarzmarktes bei der Vermietung.

Demgegenüber ist die nunmehr auch vom Bundesverfassungsgericht (BVerfG) für verfassungskonform angesehene sogenannte Mietenbremse ein vorübergehend probates Mittel, den Mietenanstieg zu verringern und Nachteile für Mieter durch die Erschwerung der Umwandlung in Eigentumswohnungen und die Maklerkostentragung nach dem – echten – Bestellerprinzip zu verhindern.

Daher ist nunmehr die Zukunft des Berliner Immobilienmarktes differenziert zu betrachten, wobei die Attraktivität Berlins als Weltmetropole sowohl aufgrund ihres kulturellen als auch arbeitsmarktmäßig weit gefächerten Angebots ungebrochen ist.

Allerdings übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum bereits jetzt das bestehende Angebot, was sich wegen der ungewissen Mietentwicklung zumindest mittelfristig auch nicht ändern wird. So sind Baugenehmigungen im gesamten Stadtgebiet auf Aus- und Neubau von Mehrfamilienhäusern rückläufig; in den festgesetzten Milieuschutzgebieten im Innenstadtbereich sogar nahezu auf 0 gesunken. Durch fehlende gesetzliche Möglichkeiten, Modernisierungsaufwendungen adäquat auf die Miete umzulegen, geht auch insoweit die Bereitschaft der Eigentümer zu Investitionen in ihre Bestandsimmobilien zurück; Berlin „verfällt“ mittelfristig.

Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die Preise für Investmentimmobilien in den nächsten Jahren fallen werden, insbesondere in Milieuschutzgebieten, sodass zumindest in den nächsten 2–3 Jahren deren An- und Verkauf nicht empfohlen werden kann. Vor allem vom Ankauf größerer Sanierungsobjekte sollte Abstand genommen werden!

Demgegenüber ist eigennutzbares Immobilieneigentum, d.h. insbesondere 1–2 Familienhäuser und Eigentumswohnungen weiter im Aufwind, sodass hier eine allgemeine Ankaufsempfehlung erteilt werden kann.

Herr Förster steht für individuelle Rückfragen gern unter der E-Mail:  
tobiasfoerster@maehren.ag; Tel.: 030/610820026 oder 01712996412 zur Verfügung.