Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Februar 2015

Nachrichten aus dem Bundesverband, dem Landesverband Berlin und den Berliner Ortsvereinen

Ob Recht, Steuern, Bauen, Verwalten oder Technik

Haus & Grund Berlin hat über 100 qualifizierte Berater

Haus & Grund Berlin hat über 100 qualifizierte Berater aus den Bereichen Recht, Steuer, Bauen, Renovieren, Vermieten, Verwalten, Technik und Energie für seine Mitglieder. An dieser Stelle wollen wir Ihnen in loser Folge Neues aus der Mitgliederberatung vorstellen, welches über den Einzelfall hinaus für alle Mitglieder von Interesse sein kann.

Was ist, wenn der qualifizierte Mietspiegel für Berlin wegfällt?

Gerade in der letzten Zeit sind viele Mitglieder von Haus & Grund Berlin verunsichert, ob die Erhöhung der Miete nach dem Berliner Mietspiegel noch erfolgen soll. Die Frage ist eindeutig mit „Ja!" zu beantworten. Ein einseitiges Mieterhöhungsverlangen des Vermieters muss begründet werden. Das Gesetz nennt als Begründungsmittel beispielsweise den Mietspiegel, Vergleichswohnungen und Sachverständigengutachten etc. In Berlin ist der Mietspiegel das häufigste Begründungsmittel. Die Mieter können mit der Orientierungshilfe schnell die für die Wohnung ausgewiesene Miete aus dem Mietspiegel selbst ermitteln und stimmen der Erhöhung oft zu. Erfolgt keine Zustimmung, wird auf Antrag des Vermieters gerichtlich festgestellt, welche Miete der Mieter aufgrund der Mieterhöhung schuldet.

Erst im gerichtlichen Verfahren kommt der Unterschied zwischen dem einfachen und einem qualifizierten Mietspiegel zum Tragen. ***Der einfache Mietspiegel ist „nur" ein Begründungsmittel.*** Das heißt, im Falle der gerichtlichen Auseinandersetzung muss das angerufene Gericht überprüfen, ob die ortsübliche Miete in dem Erhöhungsverlangen zutreffend gefordert wurde. Tritt der Mieter dem Erhöhungsverlangen ausreichend entgegen, muss das Gericht Beweis über die ortsübliche Miete erheben. Hier stehen dem Gericht alle Beweismittel des Strengbeweisverfahrens nach der Zivilprozessordnung (ZPO) zur Seite, insbesondere ***hat das Gericht die Möglichkeit, ein Sachverständigengutachten einzuholen***. Beim ***qualifizierten Mietspiegel*** geht dessen Wirkung weiter. Hier wird ***gesetzlich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.*** Deshalb kann – und das wird auch überwiegend so gehandhabt – das Gericht nur den Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Miete heranziehen. ***Ein Sachverständigengutachten wird nicht eingeholt.*** Der Mietspiegel ist also für das Gericht eine gesetzlich vorgegebene Schätzungsgrundlage nach § 287 ZPO. Das ist einer der Gründe, warum viele Gerichte kein Sachverständigengutachten in Berlin einholen, wenn die ortsübliche Miete nach dem Mietspiegel festgestellt werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Gerichte aufgefordert, aufgrund der wissenschaftlichen Untermauerung zu schätzen.

Der Gesetzgeber nimmt also hier in Kauf, dass bei der Bestimmung der ortsüblichen Miete unter Heranziehung eines qualifizierten Mietspiegels durch das Gericht Ungenauigkeiten vorhanden sein können, weil dieser im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel nicht nur anerkannt, sondern auch wissenschaftlich untermauert ist. Diese Privilegierung haben die anderen Begründungsmittel nicht.

Zurzeit ist in Frage gestellt worden, ob die Berliner Mietspiegel 2011 und 2013 der Anforderung des Gesetzgebers nach wissenschaftlichen Grundsätzen genügen. Sind die Mietspiegel nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, entfällt die Vermutungswirkung. Die Mietspiegel sind nur noch einfache Mietspiegel. Das Ergebnis hierzu ist aufgrund der andauernden gerichtlichen Auseinandersetzung vollkommen offen.

Jedoch bleibt dem Berliner Mietspiegel in jedem Fall die Eigenschaft, ein taugliches Begründungsmittel für eine Mieterhöhung zu sein. Ein kostspieliges Sachverständigengutachten als Begründungsmittel bleibt dem Vermieter zunächst erspart. Oft fehlen zudem dem Vermieter die Kenntnisse über Vergleichswohnungen zur Begründung der Mieterhöhung. ***Daher bleibt der Mietspiegel unabhängig von seiner Qualifikation das einfachste und kostengünstigste Begründungsmittel.***

Es mag sein, dass in Zukunft die Gerichte beim einfachen Mietspiegel dazu übergehen, in die Beweisaufnahme einzutreten, weil ihnen die Schätzungsgrundlage genommen wurde. Jedoch wird das oft teure Sachverständigengutachten dann zusammen mit den weiteren Gerichts- und Anwaltskosten im Prozess nach Ausgang des Verfahrens verteilt. Der Vermieter hat also bei vollständigem Obsiegen die Chance, dass die Gerichte dem Mieter die Kosten des Rechtsstreits, und damit auch des Sachverständigen, auferlegen.

Auch ist schon der Mietspiegel 2015 in Arbeit. Der Mietspiegel 2015 wird rückwirkend zum Erhebungsstichtag im Jahr 2014 Anwendung finden, wenn die Mieterhöhung zum Erhebungsstichtag oder später dem Mieter zugegangen ist. Dann gelten für diese Mieterhöhung nicht die streitbefangenen Mietspiegel aus den Jahren 2011 und 2013.

RA Tom Martini
Vorsitzender von H&G Tempelhof
und H&G Reinickendorf

Kleine KWK-Anlagen

Mehr Fördergelder im Jahr 2015

Zu Beginn des Jahres ist die novellierte Richtlinie zur Förderung von KWK-Anlagen (Mini-KWK-Richtlinie) in Kraft getreten. Damit wurden die Fördersätze im Leistungsbereich der Mini-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen bis 20 Kilowatt elektrischer Leistung angehoben. Zudem wurde für besonders effiziente Mini-KWK-Anlagen eine zusätzliche Bonusförderung eingeführt. Auch die Anwendung der Richtlinie wurde vereinfacht.

Wer im Zusammenhang mit dem Austausch eines alten Standardheizkessels über den Einsatz eines kleinen Blockheizkraftwerkes (BHKW) nachdenkt, sollte sich rechtzeitig Gedanken über die Finanzierung machen. Die Anschaffungskosten einer Mini-KWK-Anlage sind recht hoch, aber es gibt auch zahlreiche Fördermöglichkeiten. Seitens der KfW werden Kredite (Programm-Nr. 152 und 167) oder Zuschüsse (Programm-Nr. 430) angeboten. Das Bundesumweltministerium (BMUB) fördert zudem seit 2012 im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative den Einsatz hocheffizienter Mini-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen bis 20 Kilowatt elektrischer Leistung in bestehenden Gebäuden mit einem einmaligen Investitionszuschuss. Die Anträge hierfür werden beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bearbeitet.

Diese Förderung wurde nun mit der novellierten Mini-KWK-Richtlinie angehoben. Die Höhe des nicht rückzahlbaren Investitionszuschusses (Basisförderung) ist nach der elektrischen Leistung der Mini-KWK-Anlage gestaffelt. Eine für Ein- und Zweifamilienhäuser geeignete Anlage mit einer elektrischen Leistung von 1 Kilowatt wird nun mit 1.900 € (ehemals 1.500 €) gefördert, Anlagen mit 20 Kilowatt elektrischer Leistung mit 3.500 € (ehemals 3.325 €). Zudem gibt es künftig eine Bonusförderung. Der Wärmeeffizienzbonus wird für Mini-KWK-Anlagen gewährt, die mit einem zusätzlichen Abgaswärmetauscher zur Brennwertnutzung ausgestattet und in ein hydraulisch abgeglichenes Heizungssystem eingebunden sind. Die Höhe des Bonus beträgt 25 % der Basisförderung. Zusätzlich kann ein Stromeffizienzbonus beantragt werden, wenn die Anlage einen besonders hohen elektrischen Wirkungsgrad hat. Der