

# 70 Jahre

1953-2023

MIETER **R** SCHUTZBUND  
BERLIN E.V.



Kompetent für unsere Mitglieder

Einladung  
zur  
Mitglieder-  
versammlung  
am  
24.05.2023

Wir feiern Jubiläum

S. 6

Aktuelles aus Berlin

S. 12

Neues von den Roten Roben

S. 16

Ausflugstipp: Wismar

S. 22

**Das Mieter:innen ABC**  
Teil 1: von Abflussprinzip  
bis CO2-Abgabe

Seite 14



- 2 Editorial
  
- 4 Internes  
u.a.: Mitglieder werben Mitglieder, MSB braucht Verstärkung, Feedback
  
- 5 Impressum
  
- 6 Jubiläum  
Der Mieterschutzbund wird 70 Jahre alt
  
- 8 Einladung  
zur Mitgliederversammlung am 24.05.2023 und Tagesordnung
  
- 12 Aktuelles aus Berlin  
Richtfeste, mehr Wohngeld, sozialverträglicher Klimaschutz
  
- 14 Mietrecht von A bis Z  
Teil 1: von Abflussprinzip bis CO2-Abgabe
  
- 16 Aktuelle Rechtsprechung  
Neues von den Roten Roben u.a.: Wirtschaftlichkeitsgebot, Modernisierung, Härtefall bei Suizidgefahr
  
- 18 Miete und Mietrecht  
Urteile zum Thema Heizung und Wärme, Überwachung, Rohrreinigung ohne Anlass
  
- 20 Berliner Rechtsprechung  
Urteile u.a. zu: DDR-Mietvertrag, Winterdienst, Räumung bei drohender Insolvenz
  
- 22 Ausflugstipp  
Wismar



*Liebe Mitglieder,*

Sie werden es sicherlich bemerkt haben, dass unsere Zeitschrift im zurückliegenden Jahr nicht in dem üblichen Ritus erschienen ist. Um hier alles Versäumte nachzuholen, werden wir in diesem Jahr sechsmal erscheinen. Versprochen und dies wird auch nicht gebrochen. Wir sind ja nicht der Senat, der jedes Jahr mit neuen Zahlen für fertig zu stellende Neubauwohnungen aufwartet. Und je näher der neue Wahltermin kommt, umso höher werden die Neubauzahlen, die jede Partei verspricht. Gerade der wichtige soziale Wohnungsbau – mit Mietpreis- und Belegungsbindung – ist in Berlin abhängig von privaten Bauträgern. So sollen in Charlottenburg – nachdem zwischen 2014 und 2021 lediglich 66 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt wurden – nunmehr mit den neuen Baugenehmigungen ca. 268 geförderte Wohnungen errichtet werden. Im Gegenzug fallen aber ca. 2200 ehemals gebundene Sozialwohnungen aus der Bindung. Wie soll hier ein ausgeglichener Wohnungsmarkt möglich sein? Das bleibt ein Geheimnis des Senats.

Parallel schwächelt der Bund bei der Verlängerung der Mietpreisbremse und ist auch nicht in der Lage, ein sog. Mietkataster einzurichten bzw. einrichten zu lassen. Darüber hinaus steht der Bund einer Mieterhöhung im Rahmen einer Indexmiete hilflos gegenüber. Alle beteiligten Kreise erkennen unmittelbar, dass die Indexmiete zu einer erheblichen Belastung der Mieter führt. Aber die regierenden Parteien fühlen sich nicht in der Lage die freie Marktwirtschaft an dieser Stelle einzugrenzen.

Der Bund hatte eigentlich vor, jährlich bis zu 400.000 Wohnungen zu errichten, ein Viertel davon im sozialen Wohnungsbau. Der Berliner Senat, d.h. der rot-rot-grüne Senat, hatte sich als Zielmarke die jährliche Errichtung von ca. 20.000

Wohnungen vorgenommen. Der Bund und die Bundesländer setzen aber weiter auf private Bautätigkeit. Für die Errichtung des Sozialwohnungsbaus müssen aber weitere Anreize geschaffen werden. Hier reicht es nicht aus, nur allein Fördermittel anzubieten. Eine der Überlegungen wäre die sogenannte Umsatzsteuer zu senken bzw. gänzlich fallen zu lassen. Im Gegenzug müsste aber auch sichergestellt werden, dass die geförderten Wohnungen dauerhaft dem privaten Wohnungsmarkt entzogen sind und damit Sozialwohnungen bleiben. Hier fehlt aber jedes Fingerspitzengefühl für die Errichtung eines kommunalen Wohnungsbauprogrammes. Es scheint zwingend erforderlich, sich aus den Erwartungen der Bautätigkeit der privaten Bauinvestoren zu lösen.

Wenn man liest, dass der Bund den Bundesländern für den sozialen Wohnungsbau ca. eine Milliarde Euro und für die energetische Sanierung im Rahmen des Sozialwohnungsbaus eine weitere Milliarde Euro zur Verfügung gestellt hat, dann muss man sich im Hinblick auf das tatsächliche Ergebnis schon fragen: Wo sind denn die Fördermittel eigentlich verblieben? Beinahe täglich muss man feststellen, dass sowohl die Bezirksämter wie der Senat bei der Umsetzung von mieterschützenden Belangen nur unzureichend gearbeitet haben.

So hat der Senat Milieuschutzgebiete eingerichtet und gemeint, mit weiteren verfeinerten Vereinbarungen die Mieter noch besser schützen zu können. Aber auch diese Vereinbarungen sind von den Gerichten wiederholt aufgehoben worden.

Nun macht sich der Senat daran, bei längerem Leerstand von ganzen Häusern, in Erweiterung der sogenannten Zweckentfremdungsverbotsverordnung, Treuhänder einzusetzen. Diese Treuhänder sollen zu Lasten der Eigentümer die Häuser wieder instand setzen, um sie dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen. Auch hier ist zu erwarten, dass die Eigentümer sich gegen ein derartiges Vorhaben zur Wehr setzen werden. Der „höchste“ Ausdruck der Schwäche des Senats, nämlich ca. 130 m, ist wohl der Steglitzer Kreislauf. An der dortigen Bauruine wird seit Jahren nicht gearbeitet. Gleichwohl ist der Senat nicht in der Lage, dem Trauerspiel ein Ende zu bereiten.

Wenn Sie Zeit haben, um einen Krimi zu lesen, dann kann ich nur anregen, im Internet unter dem Stichwort Adler-GROUP zu suchen. Sie werden dort nicht nur lesen, dass der Aktienwert schwankt, sondern dass ominöse Grund-

stücksverkäufe an die eigenen Gesellschafter erfolgt sind, mit der Folge, dass die Prüfungsgesellschaften ihr Testat verweigert haben. Vor diesem Hintergrund muss man auch ohne Übertreibung feststellen, dass der Berliner Senat den Wohnungsmarkt gerade nicht beherrscht.

Der Senat sollte auch erkennen, dass Hochhäuser keine Lösung des aktuellen Wohnungsproblems darstellen. Sie dienen allein den privaten Wohnungsbaugesellschaften als Kapitalanlage ohne Rücksicht auf die städtebauliche Situation und auch ohne Rücksicht auf die vorhandene gewachsene Baustruktur.

Noch dazu: Wer hoch hinaus will, der sollte auch unter sich gucken! Das Wohnungsbauunternehmen Covivio hat bei der Vorbereitung seines Hochhauses am Alexanderplatz wohl nicht richtig hingeguckt. Jedenfalls hat sich beim Ausheben der Baugrube der dortige U-Bahn-Tunnel der U2 leicht abgesenkt. Nach Ansicht des Wohnungsunternehmens kann es sich auch um einen Altschaden handeln. Damit bleiben die Reparaturkosten gegebenenfalls beim Senat hängen und müssen wohl als ein Beitrag zur Errichtung eines Hochhauses gesehen werden.

Wann wird man erkennen, dass durch die Errichtung von Hochhäusern die innerstädtischen Probleme nicht gelöst werden. Sie können weder nachhaltig noch klimaneutral errichtet werden. Allein wegen der Baukosten wäre eine Miete einzufordern, die jeden Rahmen sprengt.

Ein großes Problem stellt auch der Nachweis der sogenannten Baulandreserven da. Die innerstädtischen Kleingartenbetreiber (Parzellennutzer) halten eine Fläche so groß wie der Grunewald besetzt. Ca. 60.000 Kleingärtner sind auch Wähler, und keine der Parteien traut sich an das Thema heran. Obgleich die Nutzer landeseigene Grundstücke für ca. über 400.000 neu zu errichtende Wohnungen belegt haben.

*Ihr Michael Müller-Degenhardt,  
Vorstandsvorsitzender  
des Mieterschutzbundes Berlin e.V.*

## Mitglieder werben Mitglieder!

Wir haben auch zu Beginn dieses Jahres im Rahmen unserer Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ wieder die Gewinnerinnen der drei Preise aus dem Kreis unserer Mitglieder ermittelt.

Der 1. Preis – ein Warengutschein in Höhe von 150,00 Euro – geht an Katharina Sawitzki.

Über den 2. Preis – einen Warengutschein in Höhe von 100,00 Euro – darf sich Annegret Dingerdissen freuen.

Den 3. Preis – einen Warengutschein in Höhe von 50,00 Euro – erhält Annika Lühr.

Wir gratulieren sehr herzlich! Die Gutscheine werden den Preisträgerinnen gegen Vorlage eines Lichtbildausweises in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße in Berlin-Wilmersdorf ausgehändigt.

Wir möchten die Gelegenheit nutzen und nochmals ausdrücklich auf unsere Aktion „Mieter werben Mieter“ aufmerksam machen. Empfehlen Sie uns gern weiter! Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie eine Gutschrift in Höhe von 5,00 Euro auf Ihrem Beitragskonto. Zusätzlich nehmen Sie an der Verlosung weiterer Preise teil!

## Telefon-Hotline

Die Betriebskostensaison hat uns fest im Griff, so dass etwas längere Wartezeiten auf einen Termin leider unvermeidbar sind. Viele Mitglieder nutzen aus diesem Grund die Möglichkeit der täglichen telefonischen Beratung ohne Termin. Das Telefonaufkommen ist groß.

Wir möchten an dieser Stelle jedoch darauf hinweisen, dass die Telefon-Hotline für kürzere allgemeine Fragen eingerichtet ist. Die beratenden Rechtsanwält:innen sehen keine Unterlagen ein, haben keinen Zugriff auf gegebenenfalls bereits vorliegende Schreiben.

Darüber hinaus kann über die Telefon-Hotline keine Korrespondenz in Auftrag gegeben werden.

Für die Prüfung von Unterlagen und Fertigung von Schreiben an die Vermieterseite bedarf es immer einer Terminvereinbarung.

## Terminbuchung online

Mitglieder haben die Möglichkeit, auf unserer Homepage Termine online zu buchen.

Sollten dort keine verfügbaren oder passenden Termine zu finden sein, rufen Sie uns an! Über das Online-Angebot hinaus vergeben wir Termine auch telefonisch.

Mitglieder, die einen Online-Termin gebucht haben, erhalten eine Erinnerung an den Termin per Mail. Wir bitten Sie deshalb, uns grundsätzlich eine E-Mail-Adresse mitzuteilen. Bitte aktualisieren Sie diese Angabe wie auch Anschrift, Telefonnummer und Kontaktdaten bei Veränderungen!

## Sind Sie mit unserer Arbeit zufrieden?

Sind Sie mit uns zufrieden? Fühlen Sie sich gut beraten? Dann nehmen Sie sich ein wenig Zeit und posten eine positive Bewertung im Internet. Leider werden häufig nur negative Erfahrungen weitergegeben. Dabei wäre doch auch positives Feedback hilfreich!

Vielen Dank!

## Keine Maskenpflicht mehr

In unseren Geschäftsräumen gilt ab sofort keine Maskenpflicht mehr! Wir bitten Sie jedoch nach wie vor um Vorsicht! Bitte halten Sie Abstand! Bitte kommen Sie mit

Krankheitssymptomen nicht persönlich zur Beratung! Ist Ihr Anliegen dringend, kann das Beratungsgespräch telefonisch wahrgenommen werden.

# Rechtsanwaltsfachangestellte:r gesucht (m/w/d)

Der Mieterschutzbund Berlin e.V. wurde 1953 gegründet. Inzwischen gehören ihm über 40.000 Mitglieder an. Neben der Hauptgeschäftsstelle in der Konstanzer Straße in Berlin-Wilmersdorf sind wir in Berlin-Mitte, Berlin-Neukölln und Berlin-Wedding vertreten.

Die persönliche Rechtsberatung durch Rechtsanwält:innen bildet den Hauptaspekt des Mieterschutzbundes Berlin. Auch die Mitarbeit an der Erstellung des Berliner Mietspiegels und die Zusammenarbeit mit verschiedenen politischen Institutionen ergänzen unsere Arbeit in und um Berlin.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt für unsere Geschäftsstellen in Berlin Verstärkung (je nach Bedarf kann es zu einem Einsatz in einem unserer vier Berliner Büros kommen).

Neben den üblichen Bürotätigkeiten zählt insbesondere die Mitgliederverwaltung zum Tätigkeitsschwerpunkt. Sie sollten über ein verbindliches Auftreten sowie gute kommunikative Fähigkeiten im persönlichen und telefonischen Kontakt verfügen.

## Ihre Tätigkeit im Überblick:

- Terminplanung und Überwachung
- Mitgliederbetreuung, Pflege der Mitgliederdaten im vereinseigenen Programm
- Büroorganisation, Büromanagement
- Postein- und ausgang
- Bürokommunikation MS-Office, E-Mail-Kommunikation, Textverarbeitung Word/MS Office
- umfangreiche Telefonie
- Fremdsprachenkenntnisse (bspw. Englisch oder Französisch) wären von Vorteil sind aber nicht Bedingung

## Beginn der Tätigkeit:

zum 01.05.2023 oder baldmöglichst

## Arbeitszeit:

38 Wochenstunden, zeitl. Rahmen: 9 bis 17 Uhr oder 10 bis 19 Uhr

## Vergütung und Sonderleistungen:

nach Vereinbarung

Wir bieten Ihnen ein selbständiges Arbeiten in einem netten Team in einer unserer Geschäftsstellen und freuen uns sehr über Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen an folgende Adresse:

Mieterschutzbund Berlin e.V.  
z. Hd. Frau Fiedler  
Konstanzer Straße 61  
10707 Berlin

oder per Mail an: [g.fiedler@mieterschutzbund.berlin](mailto:g.fiedler@mieterschutzbund.berlin)

## IMPRESSUM

MIETERSCHUTZ  
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:  
Mieterschutzbund Berlin e.V.  
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin  
Tel.: (030) 921 02 30 -10

[zentrale@mieterschutzbund.berlin](mailto:zentrale@mieterschutzbund.berlin)  
[www.mieterschutzbund.berlin](http://www.mieterschutzbund.berlin)

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

## V.i.S.d.P.:

Rechtsanwalt und Notar a.D.  
Michael Müller-Degenhardt

## Redaktionsleitung:

Rechtsanwältin Kati Selle  
[k.selle@mieterschutzbund.berlin](mailto:k.selle@mieterschutzbund.berlin)

## Redaktionelle Mitarbeit:

Susanne Böttcher

Rechtsanwältin und Notarin  
Gisela Rönnbeck

Titelgestaltung, Satz und Layout:  
Mieterschutzbund

## Bildnachweis:

### © Karikaturen:

S. 2, 7, 8, 11, 14, 15, 21: Dieko  
(Rechtsanwalt Müller),  
S. 18, 19: Tomicek/LBS

### © Grafiken:

Titelseite: Mieterschutzbund,  
S. 12: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

### © Fotos:

S. 23: Malchen53

fotolia/Adobe Stock:

S. 13: JiSign, S. 16/17: Blackosaka,  
S. 17: m. schuckart

Druck: Druckhaus Sportflieger

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,  
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 15.03.2023



# Wir feiern Jubiläum

## 70 Jahre Mieterschutzbund Berlin e.V.

### Das Jahr 2023 ist ein besonderes Jahr für den Mieterschutzbund Berlin e.V.! Wir feiern unser 70-jähriges Bestehen!

Als der Gründervater, Rechtsanwalt Herbach, im Jahr 1953 auf die Idee kam, die Mieterinteressen in West-Berlin durch Gründung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. zu stärken, schien das in der damaligen Zeit eine quasi revolutionäre Idee zu sein. Wollte man doch mit juristischem Sachverstand Mieter in der Wahrnehmung ihrer Rechte stärken und unterstützen .... Doch der Zeitpunkt der Entscheidung der Gründung eines Vereins zum Schutz der Mieterinteressen war genau richtig.

Berlin war eine geteilte Stadt mit einem von den Folgen des Zweiten Weltkrieges geprägtem Wohnungsmarkt. Viele Menschen lebten in unzureichenden Wohnverhältnissen. Und viele Familien sahen sich so wenige Jahre nach Beendigung des Krieges noch immer einer Wohnungsnot gegenüber.

In den ersten Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg war die Schaffung von Wohnraum für alle Berliner:innen im schwer zerstörten West-Berlin erklärtes Ziel der Politik. Mit der Verabschiedung des I. Wohnraumgesetzes 1950 wurde die Basis für geförderten Wohnraum geschaffen, der neben dem freifinanzierten Wohnungsmarkt neue Wohnungen ermöglichen sollte. Die Bundespolitik wollte ein bundesweites Mietrecht schaffen, das weg von Wohnungszwangsverwaltung und preisgebundenem Wohnraum hin zur Vertragsautonomie führte.

Eine solche Wohnungsmarktiniziativa ist aus wirtschaftlichen Aspek-

ten selbstredend mit einer Stärkung der Vermieterlobby verbunden. Und genau darin sah Kurt Herbach eine Gefahr für die Berliner Mieter:innen. Den am Gewinn orientierten Interessen der Vermieter konnte nur durch Begründung einer organisierten Mieterschaft die Stirn geboten werden.

Alles begann mit der Gründung des Vereins Mieterschutzbund Berlin e.V., dem zu diesem Zeitpunkt vier Mitglieder angehört haben sollen. In einem kleinen Büro in der Giesebrechtstraße in Charlottenburg nahm der Verein seine Rechtsberatungstätigkeit auf. Es zeigte sich, dass der Bedarf mietrechtlicher Beratung für Mieter:innen in Berlin schon in der Gründungsphase von den Verantwortlichen des Vereins unterschätzt wurde. Der Verein etablierte sich schnell, der Mitgliederzuwachs war stetig und groß. Schon im Jahr 1955 gab er das Mitteilungsblatt „Mieterschutz“ heraus.

Nach größeren Büros in der Schlüter- und später in der Brandenburgischen Straße wurde der Hauptsitz des Vereins in die Konstanzer Straße verlegt. Diese Räumlichkeiten konnte der gut wirtschaftende Verein kurz vor der Wiedervereinigung käuflich erwerben und war endlich frei von Auseinandersetzungen mit Vermietern, die ihm in der Vergangenheit nicht immer wohl gesonnen waren. Und so befindet sich die Hauptgeschäftsstelle noch immer in der Konstanzer Straße in Wilmersdorf.

Mit der Wiedervereinigung beider deutscher Staaten ergab sich für den Verein eine neue Herausforderung und so gründete man den Mieterschutzbund Berlin (Ost) e.V. Jedoch entwickelten sich die politi-

schen Ereignisse so rasant, dass man diesen Verein schon nach kurzer Zeit in den Stammverein eingliedern konnte. Seit dem Jahr 1990 gibt es eine Geschäftsstelle im Ostteil Berlins.

Eine lange Zeit kämpften die beratenden Rechtsanwält:innen zunächst in der Geschäftsstelle in der Leipziger Straße in Berlin-Mitte quasi im Verborgenen. Dort konnte die Geschäftsstelle des Vereins kaum wahrgenommen werden, so dass ein Umzug in die ebenfalls in Berlin-Mitte gelegene Torstraße erfolgte. Die Nähe zum aufstrebenden Prenzlauer Berg wie auch die zentrale Lage in der Nähe des Rosa-Luxemburg-Platzes führten zu einer erheblichen Steigerung der Beratungsanfragen.

Über Räume in der Sonnenallee in Berlin-Neukölln zog es den Verein vor einigen Jahren dann in die heutigen Räume der Geschäftsstelle Neukölln in Karl-Marx-Straße. Auch die Neueröffnung einer Filiale im Wedding in der Müllerstraße brachte großen Zulauf.

Begann die Geschichte des Vereins mit vier Mitgliedern, steigerte sich die Zahl im Laufe der Jahre sehr deutlich. Konnte die damalige Vorstandsvorsitzende, Rechtsanwältin Frigga Döscher, auf der Festveranstaltung zum 50-jährigen Bestehen des Vereins am 27. Mai 2003 noch stolz verkünden, dass dem Mieterschutzbund Berlin e.V. inzwischen 17.000 Mitglieder angehören, war diese Zahl zum 60-jährigen Jubiläum schon auf 30.000 Mitglieder angewachsen. Aktuell gehören dem Verein mehr als 40.000 Mitglieder an.

In mietrechtlicher Hinsicht waren die ersten Jahre des Bestehens des Vereins vom Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg, der Umsetzung des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft, Sanierung von Altbauten und Schaffung von Großwohnsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus geprägt. Mietpreisrechtlich galten zum

Gründungszeitpunkt noch die Preisstoppverordnung vom 26.11.1936 sowie deren Erste Ausführungsverordnung vom 30.11.1936, welche im Westteil der Stadt durch das Erste Bundesmietengesetz vom 1.8.1955 abgelöst wurde.

Eine Vielzahl von gesetzlichen Regelungen – angefangen von der Preisstoppverordnung über die Bundesmietengesetze, Neubaumietenverordnung 1970, das Gesetz zur dauerhaften Verbesserung der Wohnsituation im Land Berlin bis zum Miethöhegesetz und den nach der Mietrechtsreform 2001 geltenden heutigen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch – hat der Verein „gesehen“. Allein im Zeitraum von 1953 bis August 1979 mussten für Altbauwohnungen in Berlin elf allgemeine Mieterhöhungsmöglichkeiten geprüft werden.

Nicht zuletzt erlebte der Mieterschutzbund Berlin e.V. die glückliche Wiedervereinigung der geteilten Stadt und die unmittelbaren Bemühungen von Politik und Wirtschaft, gleiche Wohnverhältnisse in Ost und West zu schaffen. Aber auch die sogenannte Bankenkrise und der dadurch bedingte Ausstieg aus der Anschlussförderung wie auch die in den letzten Jahren stark zunehmende Gentrifizierung haben die Arbeit des Vereins begleitet.

Ein besonderes Anliegen des Vereins war vor allem immer die Mitarbeit am Berliner Mietspiegel. Schon an der Erstellung der ersten beiden Berliner Mietspiegel 1987 und 1990, die nur Bruttomieten für preisgebundenen Altbau auswiesen, war der Verein beteiligt. Und auch an der Erstellung des nachfolgenden Mietspiegels 1992, der dann auch erstmals die östlichen Bezirke Berlins berücksichtigte, war der Verein maßgeblich beteiligt. Bis zum heutigen Tag wirkt der Mieterschutzbund Berlin e.V. an der Erstellung des Berliner Mietspiegels mit. Nicht immer hat der Verein, den jeweiligen Mietspiegel mitgetragen,

war jedoch ununterbrochen an der Mietspiegelkommission beteiligt.

Zur 50-Jahr-Festveranstaltung des Vereins am 27. Mai 2003 konstatierte die damalige Staatssekretärin bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und spätere Stadtentwicklungssenatorin, In-

Bis zum heutigen Tag liegt der Focus der Arbeit des Mieterschutzbundes Berlin e.V. auf der individuellen Rechtsberatung seiner Mitglieder durch ausgewiesene Mietrechtsexperten in allen vielschichtigen Mietrechtsangelegenheiten – nicht so sehr in der politischen Einflussnahme.



geborg Junge-Reyer, dass in Berlin keine Wohnungsnot mehr herrsche, es sogar Leerstand gebe. Sie wagte seinerzeit die Prognose, dass aufgrund der „langfristigen Stagnation der Bevölkerungszahl in Berlin“ eine „Wohnungsnot mittel- und langfristig nicht mehr zu erwarten“ sei. Wir wissen heute leider, dass wir weit von dem erwarteten Szenario entfernt sind.

So stärkt der Verein – obgleich er schon so viele Jahre „auf dem Buckel hat“ – die Berliner Mieter:innen! Auch nach 70 Jahren nimmt der Verein als Organisation engagiert die Interessen der Berliner Mieter:innen wahr – und wird dies auch weiterhin tun!

*Blieben Sie dem Mieterschutzbund Berlin e.V. gewogen!*

# Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Der Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V., vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Rechtsanwalt und Notar a.D. Michael Müller-Degenhardt, beruft hiermit die ordentliche Mitgliederversammlung gemäß § 9 der Vereinssatzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. i.d.F.v. 5.10.2022 ein.

Die Mitgliederversammlung wird am

**Mittwoch,  
den 24. Mai 2023  
um 18.00 Uhr**

im Logenhaus Berlin,  
Emser Straße 12-13,  
10719 Berlin-Wilmersdorf  
(Nähe U-Bahnhof Fehrbelliner Platz)

stattfinden.



**Hinweise:** Gemäß § 9 der Vereinssatzung sind zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung Mitglieder und anspruchsberechtigte Haushaltsangehörige im Sinne des § 6 der Vereinssatzung berechtigt, wobei letztgenannte nicht stimmberechtigt sind.

Gemäß § 10 der Vereinssatzung sind Mitglieder stimmberechtigt, die dem Verein zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung mindestens sechs Monate ununterbrochen angehört haben. Bei Beitragsrückstand ruht das Stimmrecht.

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Vereinssatzung von mindestens 20 % der anwesenden Mitglieder gestellt werden.



Gemäß § 9 der Vereinssatzung wird die

# Tagesordnung

zur Mitgliederversammlung wie folgt bekannt gegeben:

- 1. Begrüßung durch den Vorsitzenden des Vorstandes**
  
- 2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung**
  
- 3. Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 29.06.2022**  
  
Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 29.06.2022 ist in der Ausgabe 3/2022 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht.
  
- 4. Bericht zur aktuellen mieterpolitischen Situation in Berlin**
  
- 5. Entgegennahme des Jahresberichts für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022**
  
- 6. Rechnungsprüfungsbericht**
  
- 7. Entlastung des Vorstands**
  
- 8. Änderung der Beitragsordnung**

Der Vorstand trägt der Mitgliederversammlung eine notwendige Neufassung der Beitragsordnung vor. Hintergründe sind die Änderungen des Gruppenrechtsschutzvertrages, eine Anpassung von Vergütungen für besondere Leistungen des Vereins (besonders gekennzeichnet), aber auch eine redaktionelle Überarbeitung.

Der Vorstand bittet die Mitgliederversammlung, die Beitragsordnung wie folgt zu beschließen:

## Beitragsordnung

1. Bei Aufnahme entrichtet das Mitglied eine Aufnahmegebühr und den Beitrag für mindestens 12 Monate. Die weiteren Jahresbeiträge sind vorschussweise und innerhalb von 4 Wochen nach Ablauf der vorangegangenen 12 Monatsbeiträge zu zahlen, ohne dass es einer besonderen Aufforderung bedarf.
2. a) Für Wohnraummieter betragen die Aufnahmegebühr 5,00 Euro und der Beitrag für 12 Monate 48,00 Euro.
- b) Ein ermäßigter Beitrag in Höhe von 36,00 Euro für 12 Monate kann von Wohnraummietern beantragt werden sofern
  - in einem 1-Personen-Haushalt die monatlichen Haushaltseinkünfte bei maximal bei 800,00 Euro netto bzw.
  - in einem 2-Personen-Haushalt die monatlichen Haushaltseinkünfte bei maximal bei 1.200,00 Euro netto liegen.

Für jede weitere Person des Haushalts steigt die Bemessungsgrenze um jeweils 100,00 Euro.

Im Falle der Inanspruchnahme der Beitragsermäßigung sind die Einkünfte jährlich unaufgefordert durch Vorlage geeigneter Bescheinigungen nachzuweisen.

- c) Die angestellten Mitarbeiter des Vereins sind beitragsfrei.
- d) *Der Beitrag für eine optional abzuschließende Mietrechtsschutzversicherung beträgt 49,20 Euro für 12 Monate.*
3. a) Für Gewerberaummieter beträgt die Aufnahmegebühr 8,00 Euro.
- b) Der Jahresbeitrag staffelt sich entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufnahme in den Verein bestehenden Jahresnettokaltmiete der angemieteten Gewerbeinheit wie folgt:
  - bis 15.000,00 Euro – 96,00 Euro
  - bis 25.000,00 Euro – 117,00 Euro
  - bis 35.000,00 Euro – 192,00 Euro
  - bis 50.000,00 Euro – 252,00 Euro.

*Bei Neuanmietungen während bestehender Mitgliedschaft im Verein ist der Jahresbeitrag unter Berücksichtigung obiger Jahresnettokaltmietbeträge neu festzusetzen. Die Miethöhe ist vom Mitglied unaufgefordert nachzuweisen.*

- c) Der Beitrag für eine optional abzuschließende Mietrechtsschutz-Versicherung staffelt sich entsprechend der Brutto-Jahres-Miete wie folgt:
  - bis 30.000,00 Euro – 192,00 Euro
  - von 30.000,00 Euro bis 55.000,00 Euro – 328,00 Euro
  - ab 55.000,00 Euro auf Einzelabfrage beim Rechtsschutzversicherer.
4. Besondere Leistungen des Vereins (z.B. Schriftverkehr, Ortsbesichtigungen in Berlin u.a.) sind wie folgt gesondert zu vergüten:
  - *50,00 Euro für Ortsbesichtigungen in Berlin, die der Verein im Auftrag des Mitgliedes durchführt,*
  - *50,00 Euro für Belegeinsichten (einschl. Belegprüfung) und Belegprüfungen zu Betriebskostenabrechnungen,*
  - *12,50 Euro pro Brief, Fax oder E-Mail in Textform, die der Verein im Auftrag des Mitgliedes schreibt,*
  - *12,50 Euro für die Beantwortung von rechtlichen Mitgliederanfragen in Schrift- oder Textform,*
  - 2,50 Euro pro Mahnung bei Rückstand auf dem Mitgliedskonto.
5. Gebühren für Anfragen beim Einwohnermeldeamt und Kosten von Rücklastschriften bei Beitragszahlung im Wege der Bankeinzugsermächtigung sind in der jeweils angefallenen Höhe vom Mitglied zu tragen.
6. Zur Vereinfachung der Beitragsbuchhaltung sollte das Mitglied eine Bankeinzugsermächtigung erteilen.
7. Der Vorstand kann in begründeten Ausnahmefällen Beitragsermäßigungen und Beitragsbefreiungen aussprechen.

## 9. Anträge

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Vereinssatzung von mindestens 20 % der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

## 10. Verschiedenes

Um zahlreiches und pünktliches Erscheinen wird gebeten.

*Herzlichst,  
Ihr Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V.  
Rechtsanwalt und Notar a.D. Michael Müller-Degenhardt*

*Bitte beachten Sie den nachfolgenden Hinweis!*



## Liebe Mitglieder,

anlässlich des 70-jährigen Bestehens des Mieterschutzbundes Berlin e.V. lädt der Verein im Anschluss an die Mitgliederversammlung 2023 zu einem geselligen Beisammensein ins Logenhaus ein. Bei kleinen Häppchen und einem Getränk bietet sich die Gelegenheit, miteinander ins Gespräch zu kommen.

Zur besseren Planbarkeit bitten wir alle interessierten Mitglieder, Ihre Teilnahme unter [jubilaeum@mieterschutzbund.berlin](mailto:jubilaeum@mieterschutzbund.berlin) anzuzeigen.

*Vielen Dank!*

## Aktuelles aus Berlin

### Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat vor einigen Wochen ihre Website völlig umgestaltet. Neu eingerichtet wurde das „Portal Mieterschutz“.

Mit diesem Portal möchte die Senatsverwaltung zu allen Themen rund ums Mietrecht und Wohnen Informationen anbieten. Mieter:innen können sich über Wohngeldberechnung, WBS-Abfragen, den Berliner Mietspiegel, die Mietpreisbremse u.a. Themen informieren.



Ebenso soll das Portal Hilfe bei hohen Energiekosten, bei der Beantragung von Mietzuschüssen über die Investitionsbank Berlin oder bei der Übernahme der Wohnkosten durch Transferleistungsbezug gewähren.

*Sie finden diese Informationen unter [www.berlin.de/sen/sbw/service/mieterschutz/](http://www.berlin.de/sen/sbw/service/mieterschutz/).\**

*\* Hinweis: Diese Informationen ersetzen jedoch keine individuelle Rechtsberatung.*

### WBM feiert Richtfest in Charlottenburg

Gemeinsam mit Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, und Wenke Chris-

toph, Staatssekretärin für Integration und Soziales, hat die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH heute Richtfest für 146 Neubauwohnungen und eine Kindertagesstätte in der Quedlinburger Straße 45 (Berlin-Charlottenburg) gefeiert.

Auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück baut die WBM Wohnraum für Geflüchtete mit integrierter sozialer Infrastruktur. Neben neuen Wohnungen entsteht eine öffentliche KiTa mit ca. 60 Plätzen sowie ein Kieztreff als Ort des gemeinsamen Austausches und der Begegnung für alle Anwohner:innen. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2023 geplant.

Die WBM als städtisches Unternehmen erhielt das Grundstück vom Land Berlin mit der Maßgabe, dort Wohnraum für Geflüchtete mit integrierter sozialer Infrastruktur zu schaffen. Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) fungiert als Hauptmieter.

Um altlastenbedingte Umweltauswirkungen zu beseitigen und eine Nachnutzung des Geländes erst zu ermöglichen, hatte die WBM zunächst die Verunreinigungen aus dem Boden entfernt. Hierzu wurde der mit Altlasten kontaminierte Boden ausgetauscht und durch unbelasteten Boden ersetzt.

*Pressemitteilung der WBM vom 02.03.2023*

### Berliner Wohngeldhaushalte erhalten höheres Wohngeld

Das Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) ist mit der Wohngeld-Plus-Reform zum 1. Januar 2023 deutlich erhöht worden. Für Haus-

halte mit niedrigem Einkommen sieht das Wohngeldgesetz eine deutliche Entlastung bei den Heizkosten durch eine dauerhafte Heizkostenkomponente und eine Klimakomponente vor. Diese Verbesserungen kommen auch den Wohngeldhaushalten zu Gute, die noch einen laufenden Wohngeldbescheid aus dem Jahr 2022 haben. Dafür soll jeder Wohngeldhaushalt mit einem laufenden Wohngeldbescheid automatisch einen neuen Bescheid mit den höheren Wohngeldbeträgen ab 1. Januar 2023 erhalten.

Nachdem in den ersten Wochen des Jahres die Priorität beim Wohngeld-Plus bei den Haushalten gelegen habe, die noch kein Wohngeld bezogen hätten, sind nun in einem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zentral durchgeführten automatisierten Verfahren zu Ende Februar 21.000 Wohngeldhaushalte auf das neue, höhere Wohngeld umgestellt worden. Dies sind 98,6 Prozent aller Berliner Wohngeldhaushalte. Ausgezahlt wurden die angepassten Wohngeldbeträge zum 1. März, wobei der erhöhte Betrag für die Monate Januar und Februar rückwirkend gezahlt wurde.

*Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 20.02.2023*

### Sozialverträglicher Klimaschutz im Wohnungsbestand

Das Land Berlin hat für die energetische Modernisierung von Mietwohnungsbeständen ein neues Förderprogramm auf den Weg gebracht. Mit der „Sozialen Wohnraummodernisierung SWM 2023“ soll ein Bei-

trag geleistet werden, um die ambitionierten Klimaschutzziele des Landes zu erreichen und wirtschaftliche Anreize für Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer zur Sanierung ihrer Bestände zu setzen. Durch die Festlegung von Mietpreis- und Belegungsbindungen wird eine sozialverträgliche Umsetzung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen für Mietende gewährleistet. Für das Jahr 2023 stehen dafür ca. 70 Mio. Euro zur Verfügung, womit ca. 2.000 Wohnungen gefördert werden können.

Bei Inanspruchnahme der Förderung werden Mietpreis- und Belegungsbindungen von 15 Jahren für die geförderten Wohnungen begründet und Modernisierungsumlage nach Modernisierung gem. §§ 559 und 559a BGB auf maximal 0,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich beschränkt.

*Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 10.02.2023*

## Gewobag errichtet erstes Quartier in Modulbauweise

Die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Gewobag, die mit über 74.000 Wohnungen und mehr als 130.000 Mieter:innen zu den größten Immobilienunternehmen der Hauptstadt und bundesweit gehört, erweitert ihren Wohnungsbestand. Sie setzt in der Landsberger Allee 341-343 auf Modulbauweise und errichtet in den kommenden drei Jahren über 1.400 Wohnungen – davon werden rund 500 Wohneinheiten speziell Studierenden angeboten. Ende Januar fand die Grundsteinlegung statt.

Das neue Großbauprojekt an der Landsberger Allee zeichnet sich vor allem durch eine nachhaltige Bauweise aus: Auf dem Areal entstehen vier Gebäude, die sich aus



über 3.000 Modulen für die verschiedensten Wohnungstypen zusammensetzen.

In Lichtenberg gehören rund 3.400 Wohnungen zum Bestand der Gewobag. Das neue Quartier in der Landsberger Allee liegt in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und ist durch mehrere Bus- und Tramlinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

*Pressemitteilung der Gewobag  
27.01.2023*

## HOWOGE feiert Richtfest für zwei Bauvorhaben mit insgesamt 232 Wohnungen

Gleich zwei Richtfeste an einem Tag feierte die HOWOGE Wohnungs-

baugesellschaft mbH. Direkt an der Rummelsburger Bucht entstehen zwei Wohnquartiere mit insgesamt 232 Wohnungen. Beide Projekte sind gefördert, sodass die Hälfte der Wohnungen entsprechend der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin mit Wohnberechtigungsschein vermietet wird. Alle Gebäude sollen zudem klimafreundlich errichtet und mit Photovoltaikanlagen und energieeinsparender Gebäudetechnik ausgestattet werden.

Bereits im Jahr 2020 hatte die HOWOGE 119 Wohnungen in direkter Nachbarschaft an der Glasbläserallee 21, 23, 25 errichtet. Nach Fertigstellung der aktuellen Bauvorhaben befinden sich an der Rummelsburger Bucht insgesamt 351 Wohnungen, davon 177 Sozialwohnungen in landeseigenem Besitz.

Die HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH, eines der sechs kommunalen Wohnungsunternehmen des Landes Berlin, hat derzeit rund 74.500 Wohnungen in ihrem Bestand. Sie plant, ihr Wohnungsportfolio insbesondere durch Neubau mittel- bis langfristig auf rund 100.000 Wohnungen zu erweitern.

*Pressemitteilung der Howoge  
vom 06.02.2023*





# Mietrecht von A bis Z



## Abflussprinzip

Bei der Erstellung der jährlichen Abrechnung über die kalten Betriebskosten – also nicht: Heizung und Warmwasser – kann der Vermieter bei der Kostenzusammenstellung unter anderem auf das Abflussprinzip zurückgreifen. Dabei werden alle umlegbaren Rechnungsbeträge berücksichtigt, die von ihm im laufenden Abrechnungszeitraum tatsächlich gezahlt worden sind – auch wenn es sich um Leistungen handelt, die tatsächlich in einem vorherigen Abrechnungszeitraum angefallen sind.

## Abmahnung

Die Abmahnung ist die Aufforderung, vertragswidriges Verhalten einzustellen bzw. zukünftig zu un-



terlassen. In der Regel ist sie mit der Ankündigung verbunden, dass mit einem Zuwiderhandeln konkrete Rechtsfolgen verbunden sind. Die Abmahnung geht regelmäßig dem Ausspruch einer Kündigung oder einer Unterlassungsklage voraus.

## Abrechnungsfrist

Als Abrechnungsfrist bezeichnet man bei der Wohnraummiete den Zeitraum, innerhalb dessen der Vermieter über die Vorauszahlungen für Betriebskosten abzurechnen hat. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Anderenfalls ist der Vermieter im Regelfall mit der Geltendmachung eines Nachforderungsbetrages ausgeschlossen.

## Allgemeine

## Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB's) sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei – im Mietrecht in der Regel der Vermieter – der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt. Sie liegen nicht vor, soweit Vertragsbedingungen zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt sind. Mit AGB's können zwingende gesetzliche Regelungen nicht ausgehebelt werden. Zum Schutz des Vertragspartners des Verwenders der AGB's – im Mietrecht in der Regel der Mieter – macht das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) gesetzliche Vorgaben zur Wirksamkeit und Angemessenheit solcher vorformulierten Vertragsbedingungen.

## Amtsgericht

In Wohnraummietssachen ist das Amtsgericht streitwertunabhängig in 1. Instanz sachlich zuständig. Örtlich ist das Amtsgericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich die Wohnräume befinden. Vor dem Amtsgericht müssen die Parteien sich nicht zwingend durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen.

## Anzeigepflicht

Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Kommt der Mieter der Anzeigepflicht nicht nach, macht er sich dem Grunde nach schadensersatzpflichtig. Dazu sind die Geltendmachung von Mietminderung oder Schadensersatz sowie die Kündigung des Mietverhältnisses für den Mieter ausgeschlossen.

## Aufrechnung

Als Aufrechnung wird ein Rechtsgeschäft bezeichnet, bei dem zwei Personen gleichartige Forderungen wechselseitig miteinander verrechnen. Demzufolge bewirkt eine Aufrechnung die Aufhebung einer Forderung durch eine Gegenforderung. ■

## B

## Barrierefreiheit

Bei Vorliegen überwiegender Interessen kann der Mieter die Zustimmung zur baulichen Veränderung der Mietsache dergestalt vom Vermieter verlangen, als dass dies für die Nutzung der Mietsache von Menschen mit Behinderung oder älteren Menschen zur Selbstbestimmung und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben erforderlich ist.

## Befristung

Ein Wohnraummietverhältnis kann nur dann wirksam auf bestimmte Zeit geschlossen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume selbst nutzen, diese baulich erheblich verändern oder Betriebsbedarf geltend machen will. Andere Befristungsgründe sind nicht möglich. Der Befristungsgrund ist dem Mieter schriftlich mitzuteilen. Entfällt das Befristungsinteresse kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

## Belegungsbindung

Unter Belegungs- oder Wohnungsbindung versteht man die Verpflichtung des Vermieters öffentlich geförderten Wohnraums, die Wohnungen lediglich an einen bestimmten (berechtigten) Personenkreis zu vermieten. In der Regel handelt es sich um Personen, die ihren Wohnungsbedarf aufgrund eines geringen Einkommens nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Vermietet werden darf

dann lediglich nach Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins.

## Betriebskosten

Betriebskosten sind laufend wiederkehrende Kosten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Mietobjektes anfallen. Für die Wohnraummiete bestimmt die Betriebskostenverordnung, welche einzelnen Kostenarten auf Mieter umgelegt werden dürfen. Bei vereinbarten Vorauszahlungen über Betriebskosten muss der Vermieter diese anhand des individuellen Verbrauchs oder gemäß anteiliger Wohnfläche jährlich abrechnen.

## Beweissicherung

Das selbstständige Beweisverfahren ist ein gesondertes gerichtliches Verfahren, welches der vorsorglichen Beweisaufnahme dient. Es kann auf Antrag einer Partei angeordnet werden, wenn der Gegner zustimmt oder wenn die Gefahr besteht, dass ein Beweismittel verloren geht bzw. die Beweiserbringung erheblich erschwert wird. Ist kein Hauptsacheverfahren bei Gericht anhängig, ist die Beweissicherung durch schriftliches Gutachten möglich, wenn dadurch ein Rechtsstreit vermieden werden kann. ■

## C

## Contracting

Contracting bedeutet im Mietrecht die Übertragung von originär dem



Vermieter zukommenden Aufgaben auf einen dienstleistenden Dritten. Zum Beispiel umfasst das Wärmecontracting die Bereitstellung bzw. Lieferung von Brennstoffen wie auch den Betrieb der zugehörigen Anlagen durch den Dritten als Ausübung der dem Vermieter grundsätzlich obliegenden Heizpflicht.

## CO2-Abgabe

Bei der CO2-Abgabe handelt es sich um eine seit 2021 erhobene zusätzliche Abgabe für das Heizen mit Öl und Erdgas, die bislang von den Mieter getragen werden musste. Ab dem Jahr 2023 müssen sich auch Vermieter daran beteiligen. Der Umfang der Beteiligungspflicht ist abhängig vom energetischen Zustand des Mietshauses. Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell. Die genaue Ermittlung der anteiligen Verteilung auf Mieter und Vermieter erfolgt im Zuge der Erstellung der jährlichen Heizkostenabrechnung. ■

# Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile des

Bundes-

gerichtshofs

in Karlsruhe.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinter-

esen auswirken.



## Betriebskosten, Wirtschaftlichkeitsgebot

**Leitsätze:**

**a)** Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrags geschlossen, kann eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots als Nebenpflicht des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Vielmehr kommt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter – im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses – eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses – beispielsweise durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen – möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat.

**b)** Aus der Einordnung des Wirtschaftlichkeitsgebots als vertragliche Nebenpflicht des Vermieters folgt nach allgemeinen Grundsätzen, dass der Mieter, der wegen einer solchen Pflichtverletzung Ansprüche erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trägt.

*BGH, Urteil vom 25.01.2023 – VIII ZR 230/21*



## Modernisierung, Mieterhöhungserklärung

**Leitsatz:**

Zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559b BGB.

*BGH, Urteil vom 25.01.2023 – VIII ZR 29/22*

**Aus den Entscheidungsgründen:**

Gemäß § 559b Abs. 1 BGB ist die Mieterhöhung dem Mieter in Textform zu erklären, wobei die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und entsprechend zu erläutern ist.

Der Vermieter hat daher in der Erhöhungserklärung darzulegen, inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Dabei sind in formeller Hinsicht allerdings keine überhöhten Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung zu stellen. Vielmehr genügt es, wenn der Mieter den Grund und den Umfang der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann.

Erfüllt eine bauliche Veränderung die Kriterien sowohl einer Modernisierungsmaßnahme als auch einer

Erhaltungsmaßnahme, hat der Vermieter bei der Ermittlung der umlagefähigen Kosten eine entsprechende Kürzung vorzunehmen. Aus der Mieterhöhungserklärung muss deshalb hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Arbeiten Instandsetzungskosten erspart wurden. Da aber auch insoweit keine überhöhten Anforderungen an das Begründungserfordernis zu stellen sind, bedarf es hierfür keiner umfassenden Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung. Vielmehr ist es ausreichend, wenn der Vermieter den ersparten Instandsetzungsaufwand (zumindest) durch die Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darlegt.



## Störung der Geschäftsgrundlage, Corona-Maßnahmen

**Leitsätze:**

**a)** Kann eine Hochzeitsfeier aufgrund der zu diesem Zeitpunkt zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie geltenden Maßnahmen nicht wie geplant durchgeführt werden, wird dem Vermieter der hierfür gemieteten Räumlichkeiten die von ihm geschuldete Leistung nicht unmöglich.

**b)** Der Umstand, dass die Durchführung einer Hochzeitsfeier mit der geplanten Bewirtung von bis zu 120 Personen aufgrund verschiedener Regelungen in der zu diesem Zeit-

punkt geltenden Corona-Schutzverordnung nicht zulässig war, führt nicht zu einem Mangel des Mietgegenstands im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB.

**c)** Für einen Mieter, der Räume zur Durchführung einer Veranstaltung gemietet hat, kommt grundsätzlich ein Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht, wenn die Veranstaltung aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht in der geplanten Form stattfinden kann.

**d)** Nur wenn eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar ist, kann nach § 313 Abs. 3 BGB der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten oder bei Dauerschuldverhältnissen den Vertrag kündigen. Dafür genügt es nicht, dass ein weiteres Festhalten am Vereinbarten nur für eine Partei unzumutbar erscheint; vielmehr muss das Abgehen vom Vereinbarten der anderen Partei auch zumutbar sein.

*BGH, Urteil vom 11.01.2023 – XII ZR 101/21*



## Kündigung, Härtefall, Suizidgefahr

### Leitsätze:

**a)** Zu den Voraussetzungen einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB

bei der ernsthaften Gefahr eines Suizids des Mieters im Falle einer Verurteilung zur Räumung.

**b)** Sowohl bei der Feststellung des Vorliegens einer Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 BGB als auch bei deren Gewichtung im Rahmen der Interessenabwägung zwischen den berechtigten Belangen des Mieters und denen des Vermieters ist im Einzelfall zu berücksichtigen, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die Unterstützung des Umfelds des Mieters beziehungsweise durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen.

**c)** Die Ablehnung einer möglichen Therapie durch den suizidgefährdeten Mieter führt nicht grundsätzlich dazu, dass das Vorliegen einer Härte abzulehnen oder bei der Interessenabwägung den Interessen des Vermieters der Vorrang einzuräumen wäre. Vielmehr ist dieser Umstand im Rahmen der umfassenden Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, bei der auch die Gründe für die Ablehnung, etwa eine krankheitsbedingt fehlende Einsichtsfähigkeit in eine Therapiebedürftigkeit, sowie die Erfolgsaussichten einer Therapie zu bewerten sind.

**d)** Das Angebot einer Ersatzwohnung durch den Vermieter und dessen Ablehnung durch den Mieter sowie die Gründe hierfür sind ebenfalls einzelfallbezogen sowohl bei der Beurteilung, ob eine Härte vorliegt, als auch bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

**e)** Zur Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit



nach § 574a Abs. 2 Satz 2 BGB bei unabsehbar fortbestehender Suizidgefahr.

*BGH, Urteil vom 26.10.2022 – VIII ZR 390/21*



## Modernisierung, Mieterhöhungserklärung

### Leitsatz:

...

**b)** Bei der Beurteilung der formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung ist zu beachten, dass das Formerfordernis nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB kein Selbstzweck ist. Vielmehr kommt es entscheidend darauf an, ob für den Mieter mit der geforderten Information – ebenso wie im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens nach §§ 558 ff. BGB oder auch einer Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB – ein maßgeblicher Erkenntniswert verbunden ist.

*BGH, Urteil vom 23.11.2022 – VIII ZR 59/21*





# Wärme, ein kostbares Gut

## Gerichtsurteile zum Thema Heizung und Immobilien



Angesichts der drastisch gestiegenen Preise in Folge des Ukraine-Krieges kam ein Hauseigentümer auf die Idee, die Gasversorgung für einige von ihm vermietete Wohnungen im Sommer zu unterbrechen. Das Warmwasser könnten die Mieter in der Küche zubereiten und später, im Winter, sei ein Heizen auch mit Elektrolüftern möglich. Das Verwaltungsgericht Frankfurt (*Aktenzeichen 8 L 1907/22*) verwarf diese ungewöhnliche Lösung und gab einer behördlichen Anordnung zur Wiederherstellung der Gasversorgung statt. Warmwasser gehöre zu den Mindeststandards modernen Wohnens und müsse deswegen vom Vermieter garantiert werden.

Ein älteres Ehepaar wollte seinen Vermieter dazu bringen, die Heizkörper derjenigen Räume zu verplomben, in denen man grundsätzlich nicht heize. Dabei handelte es sich um die früheren Kinderzimmer, das Bad und die Toilette. Trotz der dauerhaften Abschaltung, die das Paar behauptete, waren für die Räume monatliche Kosten von fünf Euro entstanden. Der Eigentümer lehnte die Verplombung mit der Begründung ab, dass sich das auf die

gesamte Hydraulik der Anlage auswirke. Vom Amtsgericht München (*Aktenzeichen 416 C 10714/20*) erhielt er Recht. Die Mieter seien verpflichtet, alle Räume im Winter wenigstens auf unterer Stufe zu heizen, um Schäden zu vermeiden. Außerdem müssten die Mieter der benachbarten Wohnungen für ihre Nachbarn „mitheizen“, um den Temperaturverlust auszugleichen. Das könne man von ihnen nicht verlangen.

Wenn für das Entlüften einer Fußbodenheizung (mit der zentralen Heizanlage verbunden) ein Spezialschlüssel notwendig ist, dann unterliegt dies nicht der Kleinreparaturklausel. Das heißt: Der Eigentümer kann nicht seine Mieter mit den Kosten dafür belasten. Das Amtsgericht Köln (*Aktenzeichen 201 C 47/14*) wies darauf hin, dass nur solche Arbeiten unter diese Regelung fielen, die durch den regelmäßigen Gebrauch der Mieter einer schnelleren Abnutzung unterliegen.

Ein Vermieter machte eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen geltend – unter anderem mit Hinweis auf die Erneuerung der Heizungsanlage. Doch mit die-

sem Begehren konnte er sich vor dem Landgericht Bonn (*Aktenzeichen 6 S 78/20*) nicht durchsetzen. Der Austausch der Anlage sei gesetzlich erforderlich gewesen, was eine Umlage ausschließe.

Wenn die Heizung längerfristig nicht funktioniert, dann kann das zu einer Mietminderung berechtigen. Allerdings achtet die Rechtsprechung sehr genau auf den Anteil der betroffenen Wohnfläche und auf den Monat, in dem sich der Ausfall ereignete. Das Amtsgericht Gießen (*Aktenzeichen 48 C 48/15*) ordnete im Falle eines kleinen Raumes, der nicht beheizbar war, für den Winter eine Minderung in Höhe von acht Prozent und für den Monat April in Höhe von vier Prozent an.

Ein Ausfall der Gasversorgung kann fatal sein – in den wärmeren Monaten wegen des fehlenden Warmwassers, im Winter zusätzlich noch wegen des Heizungsausfalls. Wenn der Vermieter einen Zeitraum angibt, innerhalb dessen die reparaturbedürftige Gastherme wieder instandgesetzt wird, dann sollte er diese Frist auch einhalten. Sonst haben die Mieter nach einem Urteil des Landgerichts Berlin (*Aktenzeichen 65 T 66/19*) via einstweiliger Verfügung den Anspruch auf Wiederherstellung der Anlage.

Bei vielen Streitfällen vor Gericht ist es den Mietern in ihrer Wohnung zu kalt. Seltener kommt es vor, dass es ihnen zu warm ist. Genau das monierten jedoch Mieter in Berlin, bei denen die ungedämmten Rohre einer Einrohrheizung im Winter für Temperaturen von 24 bis 26 Grad sorgten. Das Amtsgericht Schöneberg (*Aktenzeichen 8 C 149/15*) sah hierin keinen erheblichen Mietmangel, denn der Zustand habe schon beim Bezug der Wohnung bestanden.



# Ernsthafte Befürchtung

## Nachbarn hatten Anspruch auf Entfernung von Überwachungskameras

Die Nutzung von Videokameras zur Überwachung von Hauseingängen und Grundstücken ist rechtlich streng reglementiert. Selbst wenn der Betreiber sensible Bereiche verpixelt, kann nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Anbringung solcher Geräte untersagt werden. Das gilt, wenn die Nachbarn ernsthafte Gründe für die Furcht vor einer Überwachung anführen können.

*Amtsgericht Bad Iburg –  
Aktenzeichen 4 C 366/21*

**Der Fall:** Zwei Familien bewohnten jeweils die eine Hälfte eines Doppelhauses. Der eine Nachbar brachte zwei Kameras an, die nicht nur filmen, sondern auch Personen erkennen und die entsprechenden Daten auch aufzeichnen konnten. Die Ausrichtung der Objektivs hätte es theoretisch ermöglicht, auch Teile des Nachbaranwesens zu überwachen. Der Betroffene gab allerdings an, diese sensiblen

Bereiche würden bei den Aufnahmen mit Hilfe der technischen Einstellung verpixelt. Dem Nachbarn reichte diese Zusicherung nicht, er forderte eine Entfernung.

**Das Urteil:** Das Amtsgericht konzentrierte sich gar nicht erst auf die Frage, ob eine tatsächliche Überwachung stattfand oder nicht. Alleine die Möglichkeit, un-

gewollt gefilmt zu werden, reichte als Grund für eine erfolgreiche Unterlassungsklage aus. Es sei nachvollziehbar, wenn im Radius der Kamera lebende Menschen ernsthafte Befürchtungen äußerten, dass ihre Persönlichkeitsrechte verletzt werden könnten. Die Ausrichtung der Objektivs müsse deswegen geändert oder das Gerät entfernt werden.



*Quelle: Infodienst  
Recht und Steuern der LBS*

# Rohre ohne Anlass gereinigt

## Das kann gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen

Bei der lediglich vorbeugenden Reinigung von Wasserrohren handelt es sich nicht um laufende Kosten einer Immobilie. Die Ausgaben dafür können deswegen nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch nicht via Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden.

*Amtsgericht Gelsenkirchen –  
Aktenzeichen 202 C 181/20*

**Der Fall:** Ein Vermieter wollte offensichtlich besonders gründlich vorgehen und gab deswegen ohne konkreten Anlass die Reinigung der Wasserrohre in seiner Immobilie in Auftrag. Die Mieter weigerten sich aber im Anschluss, für diese Arbeiten aufzukommen. Sie hielten das schlichtweg nicht für umlagefähig.

**Das Urteil:** Das zuständige Amtsgericht sah ebenfalls keine Notwen-

digkeit, die Rohre in kürzeren Zeitabständen säubern zu lassen. Solch ein Vorgehen sei mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot, dem ein Vermieter bei seinem Handeln unterliege, nicht zu vereinbaren. Grundsätzlich sei eine Rohrreinigung in so langen Zeitabständen erforderlich, dass man nicht mehr von laufenden Kosten sprechen könne.

# Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile der Berliner Gerichte. Die Symbole zeigen an, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.

+

## DDR-Mietvertrag, Eigenbedarf

### Leitsatz:

1. Ein DDR-Formularmietvertrag mit der Regelung

„das Mietverhältnis endet durch:  
a) Vereinbarung der Vertragspartner,  
b) Kündigung durch den Mieter,  
c) gerichtliche Aufhebung“

ist nur dann wegen Eigenbedarfs des Vermieters kündbar, wenn dieser nach dem allgemeinen Gesetzesverständnis des § 122 Abs. 1 Satz 1 ZGB-DDR „dringend“ ist. Die Anwendung der Unklarheitenregelung des § 305c Abs. 2 BGB kann insoweit dahinstehen.

2. § 544 Satz 1 BGB ist jedenfalls nicht auf für unbestimmte Zeit geschlossene Wohnraummietverträge anwendbar, wenn das Recht zur Kündigung für den Vermieter darin nicht vollständig ausgeschlossen, sondern lediglich hinsichtlich einzelner Kündigungsgründe beschränkt ist.

*LG Berlin, Urteil vom 15.12.2022 – 67 S 221/22, zitiert nach juris*

-

## Winterdienst, Räumpflicht

### Leitsatz:

1. Eine winterliche Räum- und Streupflicht kann nicht nur bei allgemeiner Glätte, sondern auch bei einer ernsthaften lokalen Glättegefahr bestehen.

2. Ob eine ernsthafte lokale Glättegefahr besteht, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei kommt es stets auf den Pflichtenmaßstab an, der an den primär Verkehrssicherungspflichtigen zu stellen ist, der den Verkehr auf der in Rede stehenden Fläche eröffnet hat. Dieser Maßstab gilt auch für einen Dritten, auf den der primär Verkehrssicherungspflichtige die Räum- und Streupflicht übertragen hat.

*KG Berlin, Urteil vom 6.12.2022 – 21 U 56/22, zitiert nach juris*

-

## Räumung, Insolvenz

### Leitsatz:

Der bloße Umstand einer im Fall der Räumung zu erwartenden In-



solvenzeröffnung über das Vermögen einer juristischen Person als Mieterin von Gewerberäumen genügt nicht, um dem Vermieter nach § 242 BGB eine Berufung auf einen Schriftformmangel i.S. von § 550 BGB unter dem Gesichtspunkt einer „Existenzgefährdung“ zu versagen.

*KG Berlin, Urteil vom 7.11.2022 – 8 U 157/21, zitiert nach juris*

+

## Kündigung, Gebrauchsüberlassung

### Leitsatz:

Die Fortsetzung der auf eine umfassende mietvertragliche Gestattung des Vermieters gestützten – und langjährigen – Gebrauchsüberlassung an Dritte berührt nach dem Widerruf der Gestattung die Rechte des Vermieters grundsätzlich nur dann in einem für die Kündigung des Mietverhältnisses hinreichend erheblichen Maße, wenn

der Mieter nicht nur die Gebrauchsüberlassung fortgesetzt, sondern gleichzeitig auch einem von dem Vermieter nach Widerruf der Gestattung erwirkten gerichtlichen Titel auf Unterlassung der weiteren Gebrauchsüberlassung zuwider gehandelt hat.

*LG Berlin, Beschluss vom 3.11.2022 – 67 S 190/22, zitiert nach juris*



## Kündigung, Gebrauchsüberlassung

### Leitsatz:

Die Wirksamkeit einer auf die unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte gestützten Kündigung des Mietverhältnisses kann über die Pflichtverletzung des Mieters hinaus dessen Zuwiderhandeln gegen einen vom Vermieter vor Ausspruch der Kündigung zu erwirkenden Unterlassungstitel erfordern.

*LG Berlin, Urteil vom 11.10.2022 – 67 S 111/22, zitiert nach juris*



## Mietpreisbremse, Vormiete

### Leitsatz:

Der erfolgreichen Geltendmachung des Vormietprivilegs des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB steht es nicht entgegen, dass in einem dem Mietvertrag vorhergehenden Mietverhältnis eine die Grenzen des § 556d

Abs. 1 BGB oder seiner Ausnahmetatbestände überschreitende (Vor-)Miete vereinbart wurde.

*LG Berlin, Urteil vom 22.09.2022 – 67 S 113/22, zitiert nach juris*

### Anmerkungen:

Die zu Grunde zu legende Vormiete wurde zwischen dem Vermieter und dem Vor-Vormieter vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbart. Der aktuelle Mieter rügt nunmehr die Nichteinhaltung der Mietpreisbremse.

Der Vermieter möchte für sich eine der Ausnahmeregelungen in Anspruch nehmen. Er ist der Auffassung, dass er wenigstens die Miethöhe geltend machen kann, die der Vormieter gezahlt hatte. Diese Vormiete sei zulässig gewesen, da diese der Höhe nach der Vor-Vormiete entsprach und damit ebenfalls zulässig war. Zum Zeitpunkt der Vereinbarung der Vor-Vormiete galt die Mietpreisbremse noch nicht.

Das Landgericht weist auf das Spannungsfeld zwischen mietpreislicher Einschränkung und den Eigentumsrechten des Vermieters hin. Ausweislich der Gesetzesbegründung enthalte die Regelung zu der hier streitgegenständlichen Ausnahme eine Bestandsschutzregelung für den Fall, dass die im vorherigen Mietverhältnis geschuldete Miete (Vormiete) die nach § 556d BGB zulässige Miete übersteigt. In diesem Fall soll der Vermieter nicht gezwungen sein, die Miete im nachfolgenden Mietverhältnis zu senken, denn Zweck der neu eingefügten Vorschriften ist nicht die Absenkung bereits vereinbarter Mietentgelte, sondern die Unterbindung unangemessener Preissprünge bei Wiedervermietung.

Es kommt hinzu, dass dem gewährten – unbeschränkten – Schutz des Vormietbestandes des Eigentümers ein maßgebliches Gewicht für die

Vereinbarkeit der Vorschriften zur Mietpreisbremse mit dem grundrechtlichen Eigentumsschutz nach Art. 14 GG zukommt.

Im Ergebnis kann sich ein Vermieter auf eine die Mietpreisbremse überschreitende Vormiete aus der Zeit vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse berufen.





# Ausflugstipp: Hansestadt Wismar



Von der einstigen Residenz Wismar der mecklenburgischen Fürsten künden noch heute zahlreiche Denkmäler, die den Wohlstand der Stadt im 14. und 15. Jahrhundert erahnen lassen. Bereits im 13. Jahrhundert hatte Wismar eine Ausdehnung erreicht, die in etwa dem heutigen Altstadt-kern entsprach. Mit dem Zerfall der Hanse, Mitte des 15. Jahrhunderts, verlor Wismar seine Bedeutung als Handels- und Hafenstadt. Der wirtschaftliche Niedergang der Stadt war Folge des 30-jährigen Krieges,

das die Schweden auf hundert Jahre die Stadt Wismar für 1.250.000 Taler an die Herzöge von Mecklenburg-Schwerin. 1903 kam Wismar endgültig wieder zu Mecklenburg zurück, da das Pfand nicht eingelöst wurde.

diesem steht die Wasserkunst. Über Holzrohre wurde Wasser von einer entfernten Quelle geleitet, die 16 öffentliche Wasserstellen an den Straßen speiste sowie hunderte von Häusern mit Wasser versorgte. Die Wasserkunst ist ein pavillonartiger Bau mit geschwungenem Kupferdach und sechseckiger Laterne.

Prachtvolles Zeugnis der Baukunst des 16. Jahrhunderts ist der Wohnsitz der mecklenburgischen Herzöge in Wismar, der Fürstenhof. Dieser besteht aus mehreren Gebäudeteilen. Dem Alten Haus, einem Backsteinbau der Spätgotik sowie dem Neuen Haus im Stil der italienischen Renaissance. Gegenüber dem Fürstenhof erhebt sich die Georgenkirche aus dem 13. Jahrhundert. Sie war einst die größte Kirche der Stadt Wismar. Nach Zerstörung im Jahr 1945 erstrahlt sie nunmehr wieder in ihrer ursprünglichen Gestalt und Ausstattung. Unweit der Georgenkirche trifft man auf den Marktplatz, der 100 x 100 m misst und der größte seiner Art in Mecklenburg-Vorpommern ist. Auf

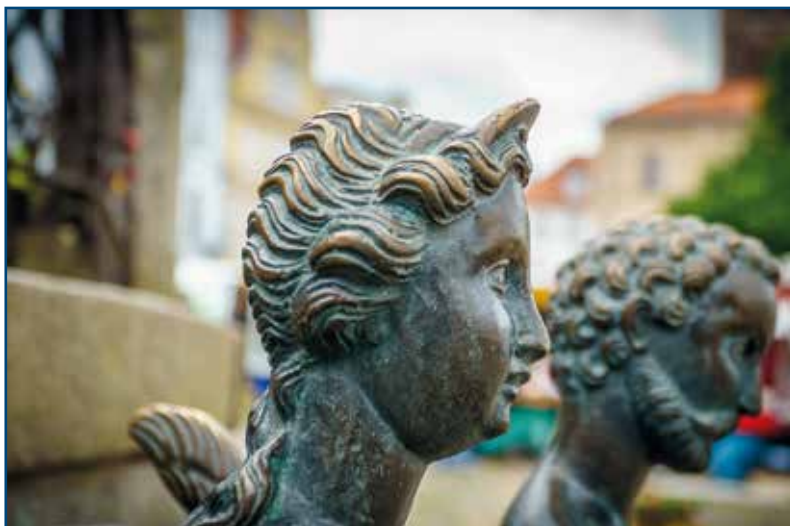
An der Nordseite des Marktplatzes steht das Rathaus, nach Plänen des Hofbaumeisters Johann-Georg Barca, der auch das Ludwigschluster Schloss erbaut hatte.

An der Ostseite des Marktplatzes befindet sich das älteste Bürgerhaus Wismars. Es wurde im 14./15. Jahrhundert erbaut und ist ausgestattet mit einem schönen Staffeldgiebel. Dieser Backsteinbau beherbergt seit 1878 ein Gasthaus, der „Alte Schwede“. Vom Marktplatz gelangt man in nördlicher Richtung zur Gaststätte „Zum Weinberg“, einem Gebäude von 1575. Die Beson-



der durch den westfälischen Frieden von 1648 beendet wurde. Verlierer des 30-jährigen Krieges waren Kaiser und Papst, auf der Gewinnerseite standen Frankreich und Schweden. Die Stadt und die Insel Poel kamen zu Schweden. Die Schweden bauten Wismar zur größten europäischen Festung aus. 1803 verpfän-

Bilder von links:  
Stadtansicht 1640  
Figuren an der  
Wasserkunst  
Wasserkunst  
„Alter Schwede“  
Altstadt  
Giebelhäuser  
Alter Hafen/  
Turm St. Marien





derheit dieses Gebäudes liegt in der bereits über dreihundert Jahre alten hohen Diele mit Balkendecke und einer umlaufenden Galerie. Das Gebäude liegt hinter dem Rathaus, fast an der Krämerstraße. Die Krämerstraße ist bebaut mit Giebelhäusern aus dem 16. und 17. Jahrhundert und war bereits zur Zeit ihrer Entstehung als Geschäftszeile geplant.

Das Stammhaus der Karstadt AG befindet sich hier in der Krämerstraße. Rudolf Karstadt hat hier 1881 sein erstes Konfektionsgeschäft begründet.

Entlang der Krämerstraße gelangt man zum Schabbell-Haus. Errichtet wurde es von Philipp Brandin 1569. Er schuf es für den Wismarer Rats Herrn und späteren Bürgermeister Hinrich Schabbell.

Der aus Utrecht stammende Philipp Brandin galt als einer der herausragenden Bildhauer der Renaissance

in Norddeutschland. Das reich verzierte Gebäude wird heute als Stadtmuseum genutzt.

Unweit des Schabbell-Hauses trifft man auf den größten Sakralbau Wismars, die St. Nicolai Kirche. Hier befindet sich der sogenannte Krämeraltar. 1420 wurde er geschaffen und stellt die Mutter Gottes mit Kind im Strahlenkranz dar.

Wahrzeichen der Hansestadt Wismar ist neben der Wasserkunst der heute noch erhaltene Kirchturm der Ratskirche St. Marien. St. Marien galt als eine der schönsten Kirchen in Norddeutschland. Die dreischiffige Basilika wurde im April 1945 zerstört. Übrig geblieben ist der 81 m hohe Turm mit noch neun Glocken aus dem 16. und 17. Jahrhundert. Nach der vollen Stunde erklingt jeweils ein Glockenspiel.

Ein weiteres berühmtes Gebäude in Wismar ist das Archidiakonat, das

gegenüber dem Marienkirchturm steht. Es zählt zu den schönsten Bauten norddeutscher Backsteingotik mit ornamentalen Zierfriesen und Staffelfgiebel.

Ein Tagesausflug in die Hansestadt lässt sich von Berlin aus gut gestalten. Neben den historischen Gebäuden gibt es auch viele Cafés und Einkaufsmöglichkeiten, sodass man einen entspannten und interessanten Tag dort verbringen kann.

Wismar ist vom Hauptbahnhof Berlin mit dem RE8 in ca. 3 Stunden ohne Umstieg zu erreichen. Mit dem Auto über die A24 erreicht man Wismar nach ca. 2,5 Stunden.

G.R.





# Guter Rat rentiert sich.

## Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin Mo, Di, Mi, Do 9 – 19.00  
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11 Fr 9 – 14.00  
zentrale@mieterschutzbund.berlin Sa 10 – 14.00  
Beratung nach Voranmeldung

## Filiale Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin Mo 9 – 17.00  
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31 Di 9 – 19.00  
mitte@mieterschutzbund.berlin Mi 9 – 17.00  
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 18.00  
Fr 9 – 14.00

## Filiale Neukölln

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin Mo 9 – 17.00  
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51 Di 9 – 19.00  
neukoelln@mieterschutzbund.berlin Mi 9 – 18.00  
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 19.00  
Fr 9 – 14.00

## Filiale Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin Mo, Mi, Do 9 – 17.00  
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41 Di 9 – 19.00  
wedding@mieterschutzbund.berlin Fr 9 – 14.00  
Beratung nach Voranmeldung

MIETE  SCHUTZBUND  
BERLIN E.V.

## Die Telefonberatung

Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gespräches stattfinden.

**Als Mitglied im Mieterschutzbund Berlin e.V. stellen Sie Ihre Fragen an unsere Anwält:innen ausschließlich unter der Rufnummer:**

**921 02 30 60 diese Nummer ist für die Rechtsberatung der Mitglieder reserviert.**

**Zu folgenden Zeiten:**

**Montag – Freitag von 12.00 – 14.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 17.00 – 19.00 Uhr**

## Mieter werben Mieter

Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- Euro auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!