

## Balkonkraftwerk für jedermann?

Was Mieter:innen  
beachten müssen

Seite 8

Der Koalitionsvertrag für Berlin

S. 4

Neues von den Roten Roben

S. 14

Probleme mit der Mietzahlung?

S. 21

Ausflugstipp: Caputh am Schwielowsee

S. 22

### Das Mieter:innen ABC

Teil 2: von Dachrinnenreinigung  
bis Formularymietvertrag

Seite 12



- 2** Editorial
- 4** Das Beste für Berlin  
was zu Mieten und Wohnen  
im Koalitionsvertrag zwischen CDU  
und SPD steht
- 6** Aktuelles aus Berlin  
Richtfeste, mehr Wohngeld,  
sozialverträglicher Klimaschutz
- 7** Internes  
Hinweise für unsere Mitglieder
- 8** Balkonkraftwerke  
Photovoltaik für jedermann?
- 10** Impressum/Buchtipps  
Ratgeber des DMB: Wohngemein-  
schaften, Mietvertrag für Mieter
- 11** Fragen und Antworten  
Haustier auf dem Balkon, Wäsche-  
trocknen, störender Besuch
- 12** Mietrecht von A bis Z  
Teil 2: von Dachrinnenreinigung bis  
Formularmietvertrag
- 14** Aktuelle Rechtsprechung  
BGH-Urteile zur Untervermietung
- 16** Miete und Mietrecht  
u.a.: Zustellung einer Mieterhöhung,  
Türöffner gehört zum Standard,  
Tierhaltung in kleinen Wohnungen
- 18** Berliner Rechtsprechung  
Urteile u.a. zu: Eigenbedarfskündigung,  
Zahlungsverzug, Sozialleistungen
- 21** Mietzahlung  
Was tun, wenn der Vermieter die  
Miete nicht „will“?
- 22** Ausflugstipp  
Caputh



### *Liebe Mitglieder,*

**6** 6 Jahre und kein bisschen weise .... Sie kennen sicherlich die ersten Zeilen dieses bekannten populären Liedes.

**E** in Glück trifft es so auf uns nicht zu, denn wir sind seit 70 Jahren in der Mieterberatung tätig und wir sind „weise“, so jedenfalls die überwiegende positive Rückmeldung unserer Mitglieder, die unsere Beratung in Anspruch genommen haben.

**L** eider kann man das von unseren Gegnern bzw. von unseren Verhandlungspartnern nicht immer behaupten. Weder den privaten Wohnungsbaugesellschaften noch den privaten Wohnungseigentümern oder gar den Verantwortlichen im Senat ist es in der Vergangenheit gelungen, bei allem, was notwendigerweise zu tun war, die Interessen der Mieter hinreichend zu berücksichtigen.

**G** erade in den letzten Jahren haben wir es erleben dürfen, dass bei jeder anstehenden Wahl die Zahl der Wohnungen, die man zu günstigen Mieten meinte schaffen zu können, immer höher wurde. Selbst bei der Fusion der Konzerne Vonovia und Deutsche Wohnen sind die Interessen des Senats bzw. der Mieter auf der Strecke geblieben.

**Z** war durfte der Senat ca. 20.000 Wohnungen ankaufen, aber das zu Preisen, die wiederum so hoch waren, dass man mit Hinblick auf die Vergangenheit (als der Berliner Senat die Wohnung seinerzeit privatisiert hatte) nur den Kopf schütteln konnte.

**D** er Berliner Senat hatte seinerzeit mit Hinblick auf die Schieflage im Berliner Haushalt die Wohnungen privatisiert und

damit die Mieter dem freien Wohnungsmarkt preisgegeben. Abgesehen davon, dass auch städtische Wohnungsbaugesellschaften sich immer wieder so verhalten, wie man es eigentlich von ihnen nicht erwarten würde, muss man berücksichtigen, dass auch zukünftig notwendiger Wohnungsbau nur mit Hilfe der privaten Investoren möglich sein wird.

**H** ier gilt es anzusetzen und ein förderndes System zu entwickeln, das gerade auch mit Hinblick auf die jetzige Zinsentwicklung einen Wohnungsbau ermöglicht, ohne dass die privaten Investoren die Möglichkeit haben sich aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau auf irgendeine Weise herauszulösen.

**E** s muss doch möglich sein, mietgünstige Wohnungen zukunftssicher zu finanzieren und zu errichten. Die Lösung kann auch nicht in der weiteren Errichtung von Hochhäusern liegen.

**I** ch will hier nicht auf mein Lieblingsthema, den Steglitzer Kreisel, eingehen, aber Hochhäuser sind weder nachhaltig noch berücksichtigen sie angemessen die vorhandene Berliner Stadtsilhouette. Sie sind immer das Ergebnis privater Bauunternehmungen, die möglichst auf geringen Grundflächen – ohne Berücksichtigung der vorgegebenen Bebauung – viel Nutzfläche schaffen und im Hinblick auf eine maximale Rekapitalisierung schaffen müssen.

**U** nter dem Stichwort, wenn schon keine Kapitalverzinsung möglich ist und gleichzeitig die Zinsen für aufzunehmendes Kapital steigen, dann muss auch die Möglichkeit bestehen, über Mieteinnahmen zu einer vernünftigen Verzinsung zu kommen bzw. die Mieter an einer Refinanzierung teilhaben zu lassen.

**E** s gibt noch viel zu tun. Seien Sie sicher, dass wir es nachhaltig verhindern werden, dass auf Kosten der Mieter im Sinne der Ersparnis von Aufwendungen notwendige Mängelbeseitigungsarbeiten unterbleiben.

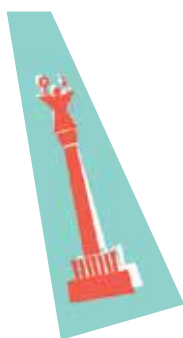
**I** ch kann sie daher nur bitten, sich zu engagieren und sich so einzubringen, dass wir auch weiterhin eine schlagkräftige Organisation bleiben.

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

# Für Berlin das Beste

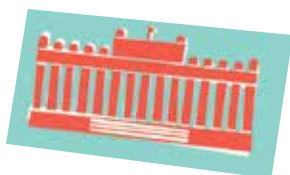
Ein Aufbruch für die Stadt. Eine Koalition für Erneuerung. Ein Regierungsprogramm für alle. Sozial, innovativ, verlässlich und nachhaltig.

## Koalitionsvertrag 2023 - 2026 – CDU und SPD



Nach der Wiederholungswahl für das Abgeordnetenhaus Berlin am 12. Februar 2023 brauchte die Wahlsiegerin, die CDU, nicht allzu lange, um ein neues Regierungsbündnis zu schmieden. Nach ersten Sondierungsgesprächen – auch mit den Grünen – entschied man sich dann doch für Koalitionsverhandlungen mit den Sozialdemokraten. Und schon zweieinhalb Monate später – am 26. April 2023 – unterzeichneten die Spitzen beider Parteien den gemeinsamen Koalitionsvertrag.

Besondere Schwerpunkte des Koalitionsvertrages liegen in den Bereichen Verwaltung, Mobilität, aber auch Bauen und Wohnen.



Ab Seite 48 des Koalitionsvertrages sind unter der Überschrift „Mieten und Wohnen“ unter anderem folgende konkrete Ziele ausgeführt:

- Schaffung eines rechtssicheren qualifizierten Mietspiegels – neuer qualifizierter Mietspiegel wird schnellstmöglich fertiggestellt – Erstellung eines einfachen Mietspiegels als Übergangslösung
- Bestand des Bündnisses für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen – Neubauziele und

Maßnahmen für einen besseren Mieterschutz beibehalten – z.B. Begrenzung von Mietbelastungen auf 30% des Haushaltsnettoeinkommens für WBS-Berechtigte / Kappungsgrenze von 11%

- Einrichtung einer unabhängigen Ombudsstelle zur Schlichtung von Mietstreitigkeiten
- kostenfreie Mieterberatung in den Bezirken – bis 2025 evaluieren, ggf. verstärken
- Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt
- Schaffung eines digitalen Mieten- und Wohnungsregisters auf Landesebene
- Einrichtung einer Prüfstelle zur Einhaltung der Mietpreiskapung
- Nutzung aller bundesrechtlicher Ermächtigungen zum Schutz von Mieter:innen, z.B. Kappungsgrenzen-Verordnung, Kündigungsschutzklausel-Verordnung
- Bundesratsinitiativen für Gesetzesänderungen zum Mieterschutz, z. B. Verlängerung/Sanktionierung der Mietpreiskapung, Kappungsgrenze bei Indexmietverträgen
- Initiativen auf Bundesebene gegen Vermeidung der Grunderwerbssteuer mittels ShareDeals auf Bundesebene und Thema möbliertes Wohnen

- Bundesratsinitiative zur Prüfung eines Gewerbemietenspiegels und Verbesserung des Kündigungsschutzes
- Unterstützung der Bezirke zur Schaffung weiterer sozialer Erhaltungssatzungen (Milieuschutz) – Schaffung begleitender Fördermaßnahmen



- Stärkung der Wohnungsaufsicht bei mangelnder Instandhaltung durch Vermieter – Regelungen zum Standard für bewohnbare Zustände bei Wohnraum
- Unterbindung zweckfremder Nutzung von Wohnraum und illegaler Beherbergungsangebote – Stärkung des Zweckentfremdungsverbotes bezüglich Eingriffsmöglichkeiten und Durchsetzung
- Verabschiedung eines Berliner Wohnraum-Sicherungsgesetzes für besondere Bedarfsgruppen
- Ermöglichung eines WBS für leistungsberechtigte Wohnungslose mit geringem Einkommen – unabhängig vom Aufenthaltsstatus – Erleichterungen für Alleinerziehende

- gesetzliche Verpflichtungsmieten/Mietzuschüsse im sozialen Wohnungsbau – Erweiterung des Empfängerkreises für Mietzuschuss durch Gesetzesnovelle
- sofern die Expertenkommission zur Umsetzung des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ verfassungskonforme Vergesellschaftungsempfehlungen abgeben, Verabschiedung eines Vergesellschaftungsrahmengesetzes nach den Kriterien für eine Vergesellschaftung gemäß Art. 15 GG
- Erhöhung des kommunalen Wohnungs- und Bodenbestandes durch Ankauf – auf 500.000 Wohnungen – unter Einbeziehung der Genossenschaften – ca. 50% der Berliner Mietwohnungen in gemeinwohlorientiertes Segment bringen
- Weiterentwicklung der Programme für Großsiedlungen
- Erhaltung der Quartiersmanagement-Gebiete
- Fortführung landeseigener Programme zur Eigentumbildung über die IBB



- Reservierung eines Anteils von freifinanzierten Eigentumswohnungen für Familien mit unterdurchschnittlichem Einkommen
- Initiative, dass Bundesländer die Grunderwerbsteuer beim Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum einmalig, auch progressiv, reduzieren oder darauf verzichten können

- Bereitstellung von Flächen für Kleingewerbe, Kulturbetriebe und soziale Einrichtungen zu bezahlbaren Mieten
- Unterstützung dezentraler Gewerbeflächenentwicklungskonzepte
- auf transparente Vermietungsregelungen, Bedarfsgerechtigkeit und soziale Staffelung bei BIM und Berliner Großmarkt hinwirken
- Beendigung von Obdach- und Wohnungslosigkeit bis 2030 – Ausweitung sozialer Wohnhilfen und Schaffung von Wohnungen für Wohnungslose – Verbesserung der Datenabfrage/-weitergabe an die Bezirke zu Zwangsrumäumungen

Das sind die wichtigsten mieterpolitischen Vorhaben der Berliner Groko. Einige unverzichtbare Vorhaben lassen sich gut auf Landesebene umsetzen. Bei anderen Vorhaben ist das Land Berlin jedoch nicht gesetzgebungsbefugt und damit auf den Bundesgesetzgeber angewiesen. Diese Vorhaben lassen sich nicht so einfach, nur durch Bundesratsinitiativen, umsetzen. Wenn jedoch auch nur ein Teil der Zusagen der Berliner Koalitionäre umgesetzt werden könnte, wäre dies für die Berliner Mieter:innen bereits ein kleiner Schritt in die richtige Richtung. Würden sodann parallel die ambitionierten Abreden zur Umsetzung des Wohnungsneubaus umgesetzt werden können....

Allein, die Skepsis bleibt! Wir drücken der Berliner Koalition und allen Berliner Mieter:innen die Daumen!



## Aktuelles aus Berlin

### Wahrnehmung von Vorkaufsrechten stark zurückgegangen

In seiner Sitzung am 18.04.2023 hat der Senat von Berlin den sechsten Bericht über die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten im Jahr 2022 beschlossen.



Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete von 72 auf 74 gestiegen. Neu hinzugekommen sind zwei Gebiete in Mitte (Müllerstraße Nord und Badstraße). Aufgrund der Rechtslage konnte 2022 lediglich in 9 Fällen das Vorkaufsrecht überhaupt geprüft werden (im Vergleich 2021: 177 Fälle); es wurde aber in keinem Fall ausgeübt (2021: 13). Maßgeblich für den massiven Rückgang ist das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, da in fast allen potentiellen Prüffällen die Ausübung des Vorkaufsrechts beziehungsweise der Abschluss einer Abwendungsvereinbarung von vornherein aus-

geschlossen war. Vier Abwendungen in den Bezirken Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln konnten vereinbart werden (2021 berlinweit: 84). Daher wurden im Jahr 2022 lediglich 45 Wohnungen gesichert (2021: 2.350).

Mit Verweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09. November 2021 (BVerwG 4 C 1.20) wurden 70 Abwendungen für nichtig erklärt beziehungsweise gekündigt. Das sind rund 18 Prozent aller Abwendungen, die in sozialen Erhaltungsgebieten seit 2015 erzielt werden konnten. Das Land Berlin geht davon aus, dass die angegriffenen Abwendungen weiterhin wirksam sind. Diesbezüglich befinden sich 15 Fälle im erstinstanzlichen Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht. Ein Urteil liegt bisher in keinem Fall vor.

### Mieterhöhungen weiterhin bis 2028 begrenzt

Der Senat hat die Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen beschlossen. Die Verordnung sichert in ganz Berlin für weitere fünf Jahre eine niedrige Kappungsgrenze für allgemeine Mieterhöhungen. Damit dürfen allgemeine Mieten in Berlin auch zukünftig nur um maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Für rund 350.000 Mieterhaushalte bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen wird bis Ende dieses Jahres durch das Mietenmoratorium im Rahmen des Berliner Entlastungspakets zur Bewältigung der Energiekrise der Mietanstieg weitgehend verhin-

dert. Mit der neuen Kappungsgrenzenverordnung profitieren im Rahmen des bundesgesetzlich Möglichen auch alle anderen Berliner Mieter:innen im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand von der sozialen Mietenpolitik im Land Berlin.

### Senatskommission Wohnungsbau wird fortgeführt

Der neue Senat hat in seiner Sitzung am 02.05.2023 die Fortführung der Senatskommission Wohnungsbau beschlossen. Damit wird ein Schwerpunkt der Regierungsarbeit des Berliner Senats umgesetzt. Unter Leitung des Regierenden Bürgermeisters Kai Wegner wird das Instrument der Wohnungsbaubeschleunigung weiterhin monatlich tagen und die verwaltungsübergreifende Zusammenarbeit verbessern. Zentrale Aufgabe der Senatskommission ist das Lösen von projektbezogenen Umsetzungsproblemen und die Steuerung von wesentlichen Wohnungsbauvorhaben im Land Berlin. Planungssachstände, Fortschritte und Klärungsbedarfe bei der Umsetzung der großen Bauvorhaben werden in der Senatskommission behandelt und entschieden. Aber auch grundsätzliche Zielkonflikte und Nutzungskonkurrenzen bei Wohnungsbauvorhaben werden erörtert und entschieden.

## Aktualisierung Ihrer Daten

Immer häufiger nutzen die Mitarbeiter:innen unserer Geschäftsstellen die Möglichkeit digitaler Kommunikation. Ob nun die Mitteilung von Abschriften beauftragter Schriftwechsel, Korrespondenz des Vermieters, kurzfristige Absagen bzw. Zusagen von Terminen oder auch die Übersendung der Zeitung... Viele Dinge lassen sich schnell per E-Mail klären. Um einen schnellen und unkomplizierten Kontakt zu halten, bitten wir Sie, liebe Mitglieder, von Zeit zu Zeit die uns überlassenen Kontaktdaten – vor allem E-Mailadressen und Mobilfunknummern – zu aktualisieren.

## Sind Sie mit uns 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. Wir freuen uns über positives Feedback! Vielen Dank!

## Eine kurze Bitte in eigener Sache!

Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie, Beratungsunterlagen vor dem Anwaltsgespräch soweit vorzubereiten, dass die Beratungszeit tatsächlich auch als solche genutzt werden kann. Bei der Prüfung von Betriebskosten können vor allem der Mietvertrag sowie die aktuelle und zwei Vorjahresabrechnungen wichtig sein.

Bei Erhöhungen der Netto- bzw. Bruttokaltmiete bitten wir die Mieterhöhungen der letzten drei Jahre mitzubringen. Bei Modernisierungsankündigungen, bei denen ein finanzieller Härtefall geltend gemacht werden soll, sollte dem Berater ein Überblick über die Einkommensverhältnisse mitgeteilt werden.

## Absage Online-Termine

Wir stellen fest, dass unsere Online-Terminvergabe sich großer Beliebtheit erfreut. Allerdings stellen wir auch fest, dass online gebuchte Termine – trotz Erinnerung per Mail – häufig nicht wahrgenommen werden. Wir arbeiten derzeit daran, dass online gebuchte Termine auch online storniert werden können.

Derweil bitten wir aber darum, einen online gebuchten Termin, den Sie nicht wahrnehmen können, telefonisch abzusagen bzw. umzubuchen. Sie geben anderen Mitgliedern mit kurzfristigem Beratungsbedarf die Möglichkeit einer zeitnahen Beratung.

# Balkonkraftwerk für jedermann?

## Was Mieter:innen beachten müssen

Die Energiekrise ist längst bei den Mieter:innen in Berlin und anderswo in Deutschland angekommen. Seit Monaten steigen die Preise – insbesondere für Brennstoffe. Noch nicht recht absehbar ist, in welchem Umfang die zukünftigen Betriebskosten in die Höhe schießen. Erhebliche Nachzahlungen stehen im Raum. Die monatlichen Vorauszahlungen und damit die Gesamtmieten werden steigen.

Hinzu kommt, dass trotz staatlicher Notmaßnahmen auch die Kosten für den Privatstrom enorm angestiegen sind. Und so machen sich viele Mieter:innen Gedanken, wie man Stromkosten einsparen kann. Neben der disziplinierten Selbstwahrnehmung und neuen Haushaltsgeräten stellt sich auch Mieter:innen verstärkt die Frage, ob man nicht auch Solarenergie nutzen könne.

War es in der Vergangenheit vielmehr so, dass Photovoltaik-Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf das Vorhandensein großer Flächen ausgerichtet waren, stellt die Installation von sogenannten Balkonkraftwerken seit einiger Zeit aber eine

weitere Möglichkeit dar. Gemäß Installationsnorm VDE 0100-551-1 sind Photovoltaik-Anlagen seit Ende 2018 für Balkone erlaubt. Auch Mieter können nun entsprechende Anlagen auf Balkon oder Terrasse nutzen.

Balkonkraftwerke erleben nicht zuletzt wegen ihrer einfachen Installation und der nicht allzu hohen Anschaffungskosten derzeit einen regelrechten Boom. Mit etwas handwerklichem Geschick kann die Photovoltaik-Anlage für den Balkon, die in der Regel aus ein bis zwei Solarmodulen und einem angeschraubten Mikro-Wechselrichter besteht, an der Wand, auf dem Vordach, am Balkongeländer oder einfach als Solartisch installiert werden. Der sodann erzeugte Sonnenstrom wird direkt in die heimische Steckdose für den Eigenverbrauch geleitet. Erhältlich sind solche Anlagen beim Discounter schon ab 500,00 Euro.

### **Doch als Mieter müssen Sie dabei Einiges beachten:**

#### **Genehmigung des Vermieters**

Da die Solarpaneele bestenfalls an einer stark und permanent besonn-

ten Stelle platziert werden müssen, kommt eine Installation unterhalb der Balkonbrüstung im Regelfall nicht in Betracht. Ein Anbringen nach außen an der Brüstung oder oberhalb der Brüstung setzt jedoch die Zustimmung des Vermieters voraus.

Der Mieter einer Wohnung kann über das Gestaltungsbild seiner Räume von innen frei verfügen. Wie er seine Mieträume optisch gestaltet, steht in seinem freien Ermessen. Er kann dies nach seinem Geschmack tun. In das optische Erscheinungsbild des Hauses nach außen hin darf der Mieter allerdings nicht eingreifen. Dieses liegt in der Disposition des Vermieters.

Soll eine Photovoltaik-Anlage so installiert werden, dass sich das Gesamtbild des Hauses verändert, muss der Mieter vorab die Genehmigung des Vermieters einholen. Vereinfacht gesagt ist dies dann der Fall, wenn man die Solaranlage von außen sehen kann. Liegt keine Genehmigung des Vermieters vor, kann dieser die Entfernung verlangen. Folgt der Mieter dieser Aufforderung nicht, verstößt er gegen seine mietvertraglichen Pflichten. Dies kann unangenehme rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Grundsätzlich ist der Vermieter frei, ob er eine Genehmigung zum Anbringen einer Photovoltaik-Anlage erteilt. Sein Ermessen kann allenfalls eingeschränkt sein, wenn auf Seiten des Mieters ein seine Kompetenzen deutlich überlagerndes Interesse an der Anbringung der Anlage besteht. Beispielhaft sei auf das Grundrecht auf Informationsfreiheit (Art. 5 Abs. 1 GG) des Mieters hingewiesen, welches in Einzelfällen dazu führt, dass der Vermieter das Anbringen einer





Parabolantenne gestatten muss. Eine derartige Fallkonstellation bezüglich der Nutzung von Solarenergie durch Anlagen auf und am Balkon ist nicht ausgeschlossen, jedoch momentan schwer vorstellbar.

Derzeit wird gemunkelt, dass im Rahmen der sogenannten Photovoltaik-Strategie der Bundesregierung eine gesetzliche Duldungs- oder Zustimmungspflicht des Vermieters für Solar-Anlagen mit bis zu 800 Watt geregelt werden soll. Dies bleibt abzuwarten.

Eine Genehmigung des Vermieters für das Anbringen einer Photovoltaik-Anlage ist im Übrigen auch immer dann notwendig, wenn durch die fachgerechte Installation in die bauliche Substanz der Mietsache eingegriffen wird.

**Erhaltung der Mietsache**

Hat der Vermieter tatsächlich eine Genehmigung zur Installation eines Balkonkraftwerkes erteilt, sollte der Mieter diese Anlage nur durch Beauftragung eines Fachhandwerkers umsetzen. Selbstverständlich sind zuvor die allgemeinen baulichen Gegebenheiten zu prüfen. Die Anlage muss sicher montiert sein, Teile dürfen sich nicht lösen, der Ort der Anbringung muss baulich geeignet sein. Es dürfen keine Gefahren für Dritte von ihr ausgehen.

Ist die Elektrik des Hauses schon etwas älter, sollte vor Installation eine Überprüfung durch einen Elektriker erfolgen. Auch ältere Stromzähler können momentan noch ein Problem sein. Auch hier gilt: Es dürfen keine Gefahren von der Photovoltaik-Anlage für die Mietsache oder andere Mieter ausgehen.

**Förderung**

Sofern der Mieter nach Genehmigung durch den Vermieter und baulicher Überprüfung eine Photovoltaik-Anlage installieren möchte, kann er sich bei der Investitionsbank Berlin

(IBB) nach einer Förderung erkundigen. Das Land Berlin fördert seit Februar 2023 auch Balkonanlagen mit je 500,00 Euro pro Vorhaben über das erweiterte Förderprogramm „Solar-PLUS“. Für die Förderung der sogenannten Balkonkraftwerke wurden insgesamt 7 Mio. Euro zur Verfügung gestellt.

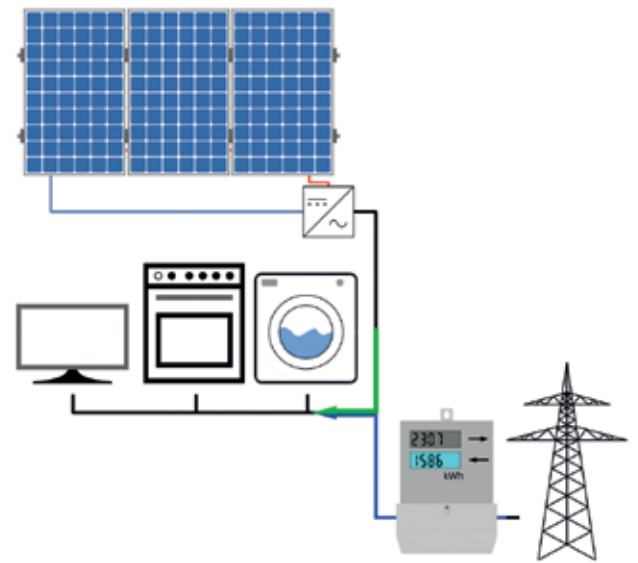
Mieter:innen mit Erstwohnsitz in Berlin können den Antrag über die Internetseite <https://www.ibb-business-team.de/foerderangebote/stellen>. Zu beachten ist, dass das Steckersolargerät noch nicht bestellt oder gekauft worden sein darf. Grundsätzlich muss die Installation der Solaranlage durch fachkundige Personen durchgeführt werden.

Weitere Informationen zur Installation und Förderungen finden sich auf der Seite [www.solarwende-berlin.de](http://www.solarwende-berlin.de).

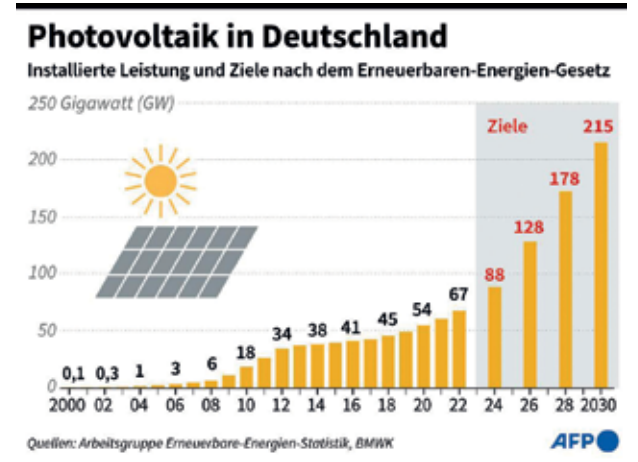
**Exkurs: Mieterstromgesetz**

Selbstverständlich können Vermieter auch selbst eine Photovoltaik-Anlage installieren und in Betrieb nehmen. Den sodann günstig erzeugten Solarstrom können Sie an die Mieter des Hauses verkaufen. Es handelt sich dann um sogenannten Mieterstrom, d.h. um Strom der direkt im bzw. am Mietobjekt erzeugt wird und den Mietern unmittelbar zur Verfügung steht. Mithin wird der Strom ohne Netzdurchleitung in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang geliefert. Der nicht verbrauchte Strom wird ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist und vergütet.

Da sich diese Investition für Vermieter aufgrund weiterer Kosten für Abrechnung, Vertrieb und Messungen nicht rechnete, musste der Mieterstrom wirtschaftlich attraktiver gestaltet werden. Am 25. Juli 2017 ist deshalb das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes in Kraft getreten.



Energiefluss einer PV-Anlage mit Eigenverbrauch



Installierte Leistung von Photovoltaikanlagen in Deutschland seit 2000 und Ziele bis 2030. © AFP

Dazu lesen Sie mehr in unserer nächsten Ausgabe „Mieterschutz 3/2023“.

## IMPRESSUM

## MIETERSCHUTZ

Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:

Mieterschutzbund Berlin e.V.  
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin  
Tel.: 030 921 02 30 -10zentrale@mieterschutzbund.berlin  
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

Redaktionelle Mitarbeit:

Susanne Böttcher

Rechtsanwältin und Notarin  
Gisela RönnebeckTitelgestaltung, Satz und Layout:  
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken:

S. 9: Pedaito, BMWK, S. 10: C.H.Beck/DMB

© Fotos:

Titelseite: Rudy23(Pixabay)

S. 2, 22: A. Savin, S. 5: Sandro Halank,  
S. 19: Ansgar Koreng, S. 22: Furfur,  
Stephan M. Höhne, S. 23: Botaurus

fotolia/Adobe Stock:

S. 4, 5: Kreativlabor Berlin, S. 6: JiSign, Tiberius  
Gracchus, S. 12, 13: Robert Kneschke,  
S. 14/15: Blackosaka, m. schuckart

Druck: Druckhaus Sportflieger

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag  
enthalten.Papier: FSC®,  
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 20.05.2023

## Ratgeber für Mieter:innen

### Jutta Hartmann: Ratgeber Wohngemeinschaften – Rechte und Pflichten in einer WG

6,90 Euro inkl. MwSt. ggf. zzgl. Versandkosten  
Buch, Kunststoff-Einband  
48 Seiten, 1. Auflage 2022  
Verlag C.H.Beck, ISBN 978-3-406-76593-3

Die Wohnform Wohngemeinschaft ist im Trend. Die vorliegende Broschüre gibt Antworten auf die gängigsten Fragen zum Thema Wohngemeinschaft. Daneben finden sich zahlreiche Tipps und Hinweise rund um das Zusammenleben in einer WG.

Folgende Themen werden u. a. behandelt:

- Gründung einer WG: Wer unterschreibt den Mietvertrag?
- Wer soll Ansprechpartner des Vermieters sein?
- Sollen die WG-Mitglieder auch gegen den Willen des Vermieters ausgetauscht werden können?
- Was ist bei der Mietkaution, der Betriebskostenabrechnung und den Schönheitsreparaturen zu beachten?
- Was ist bei einer Kündigung durch die WG-Mitglieder/durch den Vermieter zu beachten?
- Welche Besonderheiten gelten bei nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften oder in Studentenwohnheimen?
- Wie oft darf ich in einer WG Besuch empfangen?



### Ulrich Ropertz: Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

5,90 Euro inkl. MwSt. ggf. zzgl. Versandkosten  
Buch, Kunststoff-Einband  
48 Seiten, 3. Auflage 2019  
Verlag C.H.Beck, ISBN 978-3-406-73918-7

Vor dem Beginn eines Mietverhältnisses sollte sich jeder Mieter ausführlich über seine Ansprüche, Rechte und Pflichten informieren, um so frühzeitig Probleme und Streitigkeiten zu vermeiden. Oft werden bereits beim Abschluss eines Mietvertrages Fehler gemacht, die Mietern später teuer zu stehen kommen. Die neue Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip im Maklerrecht oder neue Gerichtsurteile des Bundesgerichtshofs können Mietern helfen, Geld zu sparen.

Juristische Begriffe, wie Betriebskosten, Index- oder Staffelmiete, Fristenregelungen bei Schönheitsreparaturen, Heizkostenverordnung, verbrauchsabhängige Abrechnungen etc., werden verständlich erklärt. Die Erläuterungen werden durch praktische Tipps, Muster und Rechenbeispiele verdeutlicht.



## Sie fragen, wir antworten ...

In dieser Rubrik beantworten wir kurz allgemeine Fragen, die Sie an uns gerichtet haben. Selbstverständlich kann dies keine Rechtsberatung ersetzen. Jedoch kann die Beantwortung der Fragen Anlass bieten, die Angelegenheit rechtlich tiefgreifender zu betrachten. Manchmal ist sie auch Indiz dafür, dass ein weiteres Vorgehen nicht geboten erscheint.



*Meine Kinder möchten gern ein Haustier haben. Meine Frau und ich hätten dies allerdings nicht so gern in der Wohnung. Nun fragen wir uns, ob wir ein Tier auf unserem Balkon halten dürfen. Darf man das?*

TOM B., BERLIN

Ja, unter bestimmten Voraussetzungen darf man das. Zunächst der Hinweis, dass der zur Wohnung gehörende Balkon zur Mietsache gehört. Sie dürfen die Mietsache – auch den Balkon – im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs frei nutzen. Es gilt für den Balkon also nichts anderes als für die Tierhaltung in der Wohnung.

Damit können Sie Kleintiere, quasi alle Tiere, die gewöhnlich in einem Käfig, Aquarium oder Terrarium gehalten werden, auch ohne Erlaubnis des Vermieters halten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn es sich um typische und ungefährliche Haustiere handelt. Die Haltung von Wildtieren (z. B. Bienen, Igel) oder Nutztieren (z. B. Hühnern) wird von den Gerichten allerdings kritisch gesehen. Häufig wird angenommen, dass dies nicht mehr zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnraummietsache gehört. Wollen Sie z. B. Meerschweinchen, Hasen oder Kaninchen auf dem Balkon halten, dürfte nichts dagegen sprechen. Einer Erlaubnis des Vermieters bedarf es nicht.

Selbstverständlich dürfen von der Tierhaltung auf dem Balkon keine Belästigungen für Nachbarn, z. B. durch Gerüche, Geräusche oder loses Einstreumaterial o. Ä., gegeben sein. ■



*Ich habe meinem Vermieter leichten Schimmelbefall in meiner Wohnung angezeigt. Als er dann zur Besichtigung vor Ort war, kritisierte er den im Wohnzimmer aufgestellten Wäscheständer. Inzwischen hat er mir schriftlich das Wäschetrocknen in der Wohnung untersagt. Eine andere Möglichkeit, Wäsche zu trocknen gibt es aber nicht. Was soll ich tun?*

NATALIA W., BERLIN

Grundsätzlich gehört das Trocknen von Wäsche in haushaltsüblichem Umfang in der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Der Vermieter kann dies we-

der pauschal im Mietvertrag noch in einem gesonderten Anschreiben verbieten. Dies insbesondere dann nicht, wenn keine andere Möglichkeit besteht, die Haushaltswäsche zu trocknen. Selbstverständlich sind die Mieträume ausreichend zu beheizen und zu belüften. Etwas anderes ist jedoch immer dann zu überlegen, sofern Gefahren für die Mietsache (z. B. Feuchtigkeits- und Schimmelbefall) bestehen. Hier muss der Vermieter eine alternative Trocknungsmöglichkeit anbieten oder die Räume baulich so herrichten, dass das Trocknen in der Wohnung, ohne Schäden für die Mietsache befürchten zu müssen, möglich ist. ■



*Neulich ist ein Besucher unserer WG mit einem Nachbarn aneinander geraten. Der Nachbar fühlte sich gestört, weil unser Besucher etwas lauter durch das Treppenhaus ging. Leider spielte sich der Vorfall auch nach 22.00 Uhr ab. Daraufhin bekamen wir eine Abmahnung und die Androhung einer Kündigung. Wir hatten jedoch mit der Sache nichts zu tun. Darf der Vermieter auch kündigen, wenn Besucher den Hausfrieden stören?*

ANDRÉ K., BERLIN

Ja, grundsätzlich ist eine Kündigung des Mietverhältnisses auch bei solchen Konstellationen denkbar. Der Mieter einer Wohnung ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass seine Besucher sich an die Hausordnung halten und den Hausfrieden nicht stören. Hinzu kommt, dass das hier in Rede stehende Verhalten Ihres Besuchers – nach 22.00 Uhr – möglicherweise auch eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Als Mieter haften Sie für Pflichtverletzungen Ihres Besuches gegenüber dem Vermieter genau so wie für eigene Verfehlungen. ■

# Mietrecht von A bis Z

Sie lesen

Teil II unseres

Mietrechts-

lexikons.

Fortsetzung

folgt.



## Dachrinnenreinigung

Kosten für die Dachrinnenreinigung können vom Vermieter im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden, wenn die Übernahme dieser Kostenposition zwischen den Mietvertragsparteien im Mietvertrag namentlich vereinbart ist.

## Denkmalschutz

Steht ein Miethaus unter Denkmalschutz müssen sämtliche baulichen Maßnahmen von der zuständigen Behörde genehmigt werden. Denkmalschutz kann sowohl die äußeren Teile des Hauses als auch die Innenräume betreffen. Das Erfordernis, eine bauliche Veränderung zuvor von der Behörde genehmigen zu lassen, trifft sowohl den Vermieter als auch den Mieter, der – mit Genehmigung des Vermieters – entsprechende Maßnahmen plant. Denkmalschutz bedeutet nicht, dass bauliche Veränderungen grundsätzlich ausgeschlossen sind, z.B. Instandsetzung der Fenster.



## Doppelvermietung

Eine Doppelvermietung liegt vor, wenn eine Mietsache – absichtlich oder versehentlich – zeitgleich an mehrere Personen vermietet wird. Alle Mietverträge sind rechtlich wirksam. Jedoch liegt bei jedem Mietverhältnis ein Rechtsmangel vor. Jeder Mieter kann Erfüllung des Vertrages oder seine Gewährleistungsrechte (z.B. Schadensersatz) verlangen. Der Vermieter kann entscheiden, wem er Erfüllung und wem er Schadensersatz gewähren möchte.

## Dübellöcher

Das Einbringen von Dübellöchern – auch in Fliesen – gehört in angemessenem Umfang zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache und bedarf keiner Zustimmung des Vermieters. Ist der Mieter nicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen oder zur Endrenovierung verpflichtet, muss er im Regelfall auch die Dübellöcher nicht beseitigen. ■



## Ehepartner

Ehepartner sind nur dann gemeinsame Hauptmieter, sofern auch beide den Mietvertrag unterzeichnet haben. Unterschreibt nur ein Ehepartner den Mietvertrag, ist er alleiniger Hauptmieter. Eine automatische Stellvertretung oder Bevollmächtigung gibt es nicht. Et-

was anderes gilt für Mietverträge, die vor dem 03.10.1990 in der DDR abgeschlossen worden sind. Im ZGB der DDR war für diese Fälle eine gesetzliche Stellvertretung der Ehepartner geregelt.

## Eichpflicht

Wärmezähler wie auch Warm- und Kaltwasserzähler sind eichpflichtig, das heißt die Geräte dürfen nur verwendet werden, wenn die Vorgaben des Mess- und Eichgesetzes erfüllt sind. Kaltwasserzähler sind nach 6 Jahren, Wärme- und Warmwasserzähler ebenfalls nach 6 Jahren zu eichen. Das Jahr der letzten Eichung lässt sich dem Zähler entnehmen, siehe z.B. „M23“.

## Eigenbedarf

Eigenbedarf ist gegeben, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, eine zu seinem Haushalt gehörende Person oder einen Familienangehörigen benötigt. Eigenbedarf stellt ein berechtigtes Interesse zum Ausspruch einer Kündigung durch den Vermieter dar.

## Eigentümerwechsel

Bei einem Eigentümerwechsel wechselt zwar die Person des Vermieters. Weitere Auswirkungen auf das Mietverhältnis hat er aber nicht. Der neue Eigentümer übernimmt das Mietverhältnis mit allen bis dahin bestehenden Rechten und Pflichten. Insbesondere ist es nicht notwendig, einen neuen Mietvertrag mit dem neuen Eigentümer zu unterschreiben.

## Einliegerwohnung

Eine Einliegerwohnung ist eine Mietwohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Bei einer solchen Wohnsituation gewährt der Gesetzgeber dem Mieter einen deutlich geringeren Kündigungsschutz. Der Vermieter kann das Mietverhältnis kündigen, ohne dass es einen Kündigungsgrund gibt. Gilt die gesetzliche Kündigungsfrist, verlängert sich diese um drei Monate.



## Energieausweis

Vermieter sind verpflichtet, für das Gebäude einen Energieausweis zu erstellen. In diesem sind die energetischen Gebäudedaten festgehalten. Grundlage ist der Energieverbrauchskennwert. Das Gebäude wird im Vergleich zu anderen Gebäuden bewertet. Die Gebäude werden dabei in Energieeffizienzklassen von A+ bis H eingestuft. Konkrete Energiekosten sind nicht ausgewiesen. Der Energieausweis ist dem Mieterinteressenten bei der Wohnungsbesichtigung vorzulegen und nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

## Einwendungsfrist

Ab Erhalt einer Nebenkostenabrechnung hat der Mieter 12 Monate Zeit, um substantiierte Einwendungen gegen die abgerechneten Kostenpositionen vorzutragen. Bestenfalls erfolgt während dieser Zeit auch die Belegprüfung. Die 12-monatige Frist wird als Einwendungsfrist bezeichnet. Achtung: Es handelt sich um eine Ausschlussfrist. Nach Ablauf dieser Frist sind (weitere) Einwendungen nur im Ausnahmefall möglich. ■



## Fälligkeit

Fälligkeit ist der gesetzlich festgelegte, vertraglich vereinbarte oder vom Gläubiger festgesetzte Zeitpunkt, zu dem der Schuldner die Leistung zu erbringen hat.

## Fehlbelegungsabgabe

Mieter, die eine Sozialwohnung mit einem Wohnberechtigungsschein bezogen haben und deren Einkommenssituation sich im Laufe des Mietverhältnisses so verbessert, dass die Kriterien des Erhalts eines Wohnberechtigungsscheins deutlich nicht mehr erfüllt sind, können zu einer Fehlbelegungsabgabe verpflichtet werden. Das Mietverhältnis besteht fort, jedoch ist ein finanzieller Ausgleich zu zahlen. Die Bundesländer legen die Gebiete fest, in denen eine Fehlbelegungsabgabe zu zahlen ist. In Berlin ist das nicht der Fall.

## Fogging

Als Fogging, Schwarzstaub oder Magic Dust werden schwarze Staub-

ablagerungen an Zimmerwänden/-decken, Heizkörpern, Möbeln oder auch Einrichtungsgegenständen bezeichnet. Als Grund für das Auftreten von Schwarzstaub-Belägen werden schwerflüchtige Verbindungen, z.B. sog. Weichmacher, gesehen, die in die Raumluft gelangen und sich bei Beheizen des Raumes mit Staubpartikeln verbinden. Sie setzen sich als schmieriger Film auf den Oberflächen im Raum ab.

## Formularmietvertrag

Ein Formularmietvertrag ist ein standardisierter Mietvertrag, der für eine Vielzahl von Verwendungen erstellt wurde. Die Vertragsbedingungen sind vorformuliert, individuelle Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter finden nicht statt. Es handelt sich um eine Form der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. An die Wirksamkeit solcher Vertragsbedingungen stellen Gesetz und Rechtsprechung schärfere Bedingungen. Gibt der Vermieter das Vertragsformular vor, genießt der Mieter einen deutlich höheren Schutz vor ihm benachteiligenden Klauseln. ■

# 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

Mieterinteres-

sen auswirken.

## Urteile zur Untervermietung

In den vergangenen Wochen war der Bundesgerichtshof mit der Durchführung mietrechtlicher Verfahren sehr sparsam. Zwar fanden einige Verhandlungstermine statt. Auch sind einige Entscheidungen angekündigt. Aber zwischenzeitlich ist es ruhig.

Aufgrund der Tatsache, dass der Bundesgerichtshof seit der Veröffentlichung der vorhergehenden Ausgabe keine neue Entscheidungen von mietrechtlicher Bedeutung veröffentlicht hat, nutzen wir diese „Entscheidungspause“ für ein besonderes Update zum Thema Untervermietung.

Nachfolgend haben wir die wichtigsten Entscheidungen hierzu zusammengefasst.



## fehlende Erlaubnis, Kündigung

**Leitsatz:**

**a)** Nimmt der Mieter eine Untervermietung vor, ohne die erforderliche Erlaubnis seines Vermieters einzuholen, verletzt er seine vertraglichen Pflichten auch dann, wenn er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat.

**b)** Ob ein derartiger Vertragsverstoß des Mieters ein die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigendes Gewicht hat,

ist unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.

**c)** Hat der Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung vom Vermieter rechtzeitig erbeten, so ist eine auf die fehlende Erlaubnis gestützte Kündigung rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter seinerseits zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war und ihm somit selbst eine Vertragsverletzung zur Last fällt. Der Vermieter kann zur Begründung einer Kündigung auf die, in einem früheren, dem Mieter zugegangenen Schreiben, dargelegten Kündigungsgründe Bezug nehmen.

*BGH, Urteil vom 02.02.2011 – VIII ZR 74/10*



## Dauer, Teil der Wohnung

**Leitsatz:**

**1.** Ein mehrjähriger (berufsbedingter) Auslandsaufenthalt des Mieters kann ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten begründen.

**2.** Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genügt es, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Über-

nachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen.

*BGH, Urteil vom 11.06.2014 – VIII ZR 349/13*

## Kündigung, Rechtsmissbrauch

**Leitsatz:**

Die Ausübung eines sich aus der unberechtigten Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung ergebenden außerordentlichen Kündigungsrechts nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ist rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB), wenn dem kündigenden Hauptmieter bekannt ist, dass ein Mietinteresse der benannten Untermieter nicht besteht.

*BGH, Urteil vom 11.11.2009 – VIII ZR 294/08*



## Erlaubnis, Touristen

**Leitsatz:**

Erteilt der Vermieter dem Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung, so kann dieser ohne besondere Anhaltspunkte nicht davon ausgehen, dass die Erlaubnis eine

tageweise Vermietung an Touristen umfasst.

*BGH, Urteil vom 08.01.2014 – VIII ZR 210/13*



## Lebensmittelpunkt, Erlaubnis

### Leitsatz:

Der Anspruch des Wohnungsmieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung setzt nicht voraus, dass der Mieter in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt hat.

*BGH, Urteil vom 23.11.2005 – VIII ZR 4/05*



## Berechtigtes Interesse, nach Mietvertragsabschluss

### Leitsatz:

a) Bereits der Wunsch, nach dem Auszug eines bisherigen Wohnungsgenossen nicht allein zu leben, kann ein nach Abschluss des Mietvertrags entstandenes berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des

Wohnraums an einen Untermieter begründen. Entsprechendes gilt bei einer aufgrund einer nachträglichen Entwicklung entstandenen Absicht, Mietaufwendungen teilweise durch eine Untervermietung zu decken.

b) Für die Beurteilung der Frage, ob das berechtigte Interesse nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist, kommt es auch bei einem nach § 563 Abs. 1, 2 BGB erfolgten Eintritt eines Mieters (Anm.: nach dem Tod des vorherigen Mieters) auf den Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Mietvertrags an.

*BGH, Urteil vom 31.01.2018 – VIII ZR 105/17*



## Widerruf, Pflichten des Mieters

### Leitsatz:

Zu den Pflichten des Mieters nach Widerruf einer Untermieterlaubnis.

*BGH, Urteil vom 04.12.2013 – VIII ZR 5/13*

### Anmerkungen:

Wird die Erlaubnis zur Untervermietung widerrufen, muss der Mieter - unabhängig von einer entsprechenden Verpflichtung dem Vermieter gegenüber - alle erforderlichen Schritte unternehmen, um eine Be-



endigung des Untermietverhältnisses und einen Auszug des Untermieters herbeizuführen. Hier hatte der Mieter dem Untermieter unverzüglich gekündigt. Im Anschluss an seine Kündigung hatte er einen Räumungsprozess gegen den Untermieter betrieben. Eine andere (legale) Möglichkeit, seine Kündigung durchzusetzen, hatte er nicht. Damit liegt keine Verletzung vertraglicher Pflichten gegenüber dem Vermieter vor.

Seine vertraglichen Pflichten hatte der Mieter auch durch den Umstand, dass er mit dem Untermieter einen Räumungsvergleich abgeschlossen hat, nicht verletzt. Denn bei Fortsetzung des gerichtlichen Verfahrens hätte eine Räumung nicht deutlich früher erreicht werden können. Der Räumungsvergleich ist eine sachgerechte Maßnahme zur alsbaldigen Beendigung der vom Vermieter nicht gestatteten Untervermietung.



# Inkorrekte Mieterhöhung

## Schreiben war nicht ordnungsgemäß zugestellt worden

Wenn die Miete erhöht werden soll, dann muss das entsprechende Schreiben ordnungsgemäß zugestellt werden. Ein Vermieter in Baden-Württemberg hatte sich nicht an die Regularien gehalten und scheiterte deswegen nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS mit seinem Verlangen.

*Amtsgericht Kirchheim/Teck –  
Aktenzeichen 2 C 251/20*

**Der Fall:** Ein Vermieter hatte sein Erhöhungsschreiben direkt an eine unter Betreuung mit Einwilligungsvorbehalt stehende Mieterin adressiert. Erst zu einem späteren Zeitpunkt hatte die Betreuerin zufällig davon erfahren. Angesichts dieser Tatsache war der Vermieter der Meinung, dass das Dokument den gesetzlichen Vorgaben entsprechend zugestellt worden sei.

**Das Urteil:** Das zuständige Amtsgericht sah das ganz und gar nicht so. Das Schreiben hätte unmittelbar der Betreuerin zugehen müssen. Weil dies nicht so gewesen sei, könne es auch keine Wirksamkeit entfalten. Die zufällige Kenntnisnahme reiche jedenfalls nicht aus, um das zu ändern.

# Türöffner muss sein

## Er gehört zum Mindeststandard im modernen Mietshaus



Ein elektrischer Türöffner, der von den Wohnungen eines Mehrfamilienhauses aus bedient werden kann, ist nach heutigen Kriterien schlichtweg unverzichtbar. Der Eigentümer des Objekts muss nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS für die Ein-

haltung dieses Mindeststandards Sorge tragen.

*Verwaltungsgericht Frankfurt –  
Aktenzeichen 8 L 3058/20.F*

**Der Fall:** Einige Bewohner eines Miethauses in Frankfurt be-

schwerten sich beim Wohnungsaufsichtsamts über die Zustände in ihrer Wohnanlage. Die Behörde erließ daraufhin eine Anordnung gegen den Eigentümer, diverse Missstände zu beseitigen. Der Betroffene verteidigte sich mit dem Argument laufender Modernisierungsarbeiten, die vorübergehend zu einigen Mängeln geführt hätten.

**Das Urteil:** Das Verwaltungsgericht stützte das behördliche Eingreifen. Ein elektrischer Türöffner gehöre ebenso zu den Mindeststandards wie eine Gegensprechanlage und eine Zeittaktung der Treppenhausbeleuchtung, die im betreffenden Anwesen dauerhaft eingeschaltet gewesen war. Die Sanierung habe sich mit ein- und einhalb Jahren so lang hingezogen, dass man nicht mehr von kurzfristigen Einschränkungen sprechen könne.



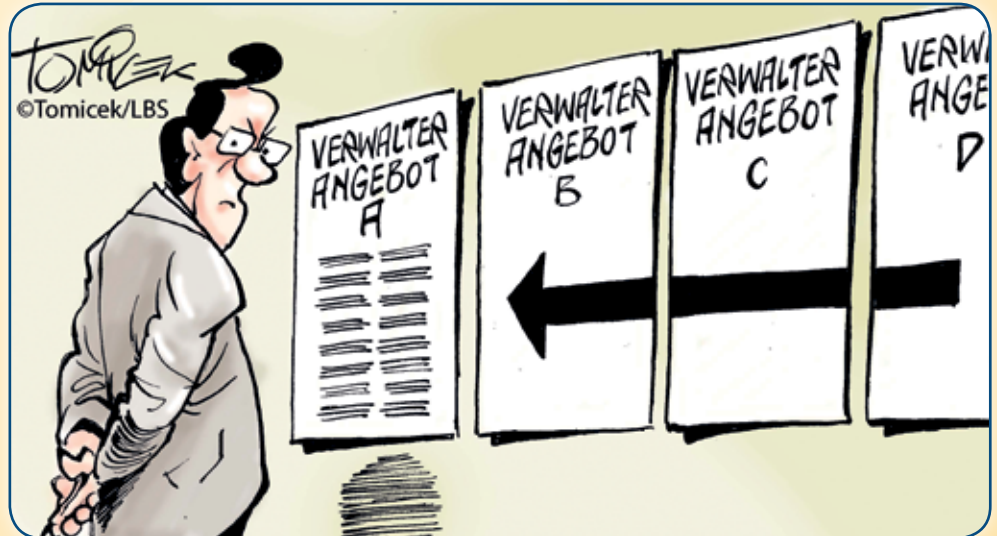
# Die Schaltstelle

## Gerichtsurteile rund um das Thema Hausverwaltung

Vieles, was die Bewohner eines Mehrfamilienhauses in ihrem Alltag betrifft, wird von der Hausverwaltung geregelt. Dort laufen bei Reparaturen, der Finanzverwaltung und anderen Fragen die Fäden zusammen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte zu diesem Thema gesammelt. Mal steht dabei die Verwaltung als Schaltstelle in einem guten Licht da, mal macht sie keinen besonders guten Eindruck und wird von der Justiz gemäßregelt.

### Urteile im Detail:

Wenn eine gerichtliche Auseinandersetzung zwischen den Vertragsparteien droht, so ist für die Mieter der Ansprechpartner manchmal gar nicht so leicht erkennbar – etwa, wenn es sich beim Vermieter um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) handelt. In diesem Falle hat der Wohnungsmieter nach Ansicht des Landgerichts Dortmund (*Aktenzeichen 1 S 9/19*) gegenüber der Hausverwaltung einen Anspruch auf Auskunft bezüglich der Namen und Anschriften der GbR-Gesellschaf-



ter. Dem stehe die Datenschutz-Grundverordnung nicht entgegen.

Beinhaltet der Mietvertrag eine Klausel, wonach der Mieter an die Hausverwaltung eine Wechselfpauschale bezahlen muss (hier beim Eintritt eines Neulings in eine Wohngemeinschaft), so stellt das laut Amtsgericht Münster (*Aktenzeichen 55 C 1325/15*) einen Verstoß gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz dar und benachteiligt den Mieter unangemessen. Denn die Hausverwaltung erhält bereits

vom Vermieter eine Entschädigung für ihre Tätigkeit.

Manchmal sind die Sitten, denen sich eine Hausverwaltung ausgesetzt sieht, unglaublich rau. So drohte ein Mieter den Mitarbeitern der Verwaltung, sie von seinem Pitbull zerfleischen zu lassen. Das reichte dem Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (*Aktenzeichen 203 C 45/21*), die anschließend ausgesprochene fristlose Kündigung zu bestätigen. Eine vorherige Abmahnung sei nicht nötig gewesen.

## Boxer auf 38 Quadratmetern

### Vermieter durfte Hundehaltung nicht verweigern

Die Tierhaltung sorgt immer wieder für Streitereien zwischen Immobilieneigentümern und Mietern. In Köln hielt ein Mieter in nur einem Zimmer mit einer Fläche von 38 Quadratmetern einen Boxerhund, was der Vermieter als zu beengte Verhältnisse

betrachtete. Das Gericht war nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zwar ebenfalls der Meinung, dass dies nicht ideal sei. Allerdings schein es angesichts nur einer dort wohnenden Person noch vertretbar. In der

Frage der artgerechten Haltung eines Tieres sei in letzter Konsequenz allerdings nicht das Mietrecht zuständig.

*Amtsgericht Köln – Aktenzeichen 210 C 208/20*

# 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.



## Kündigung, Eigenbedarf I

### Leitsatz:

Bezeichnet der Vermieter die Bedarfsperson in der Erklärung einer Eigenbedarfskündigung mit einem vollständig unzutreffenden Nachnamen, ist die Kündigung wegen Verstoßes gegen § 573 Abs. 3 BGB unwirksam.

*LG Berlin, Beschluss vom 14.02.2023 – 67 S 5/23, zitiert nach juris*



## Kündigung, Eigenbedarf II

### Leitsatz:

Eine Eigenbedarfskündigung, mit der die zukünftige Nutzung der Wohnung für mehrere nicht namentlich benannte Kinder des Vermieters geltend gemacht wird, ist wegen Verstoßes gegen § 573 Abs. 3 BGB unwirksam.

*LG Berlin, Beschluss vom 14.02.2023 – 67 S 288/22, zitiert nach juris*



## Kündigung, Eigenbedarf III

### Leitsatz:

Der Eigenbedarf des Vermieters macht die Kündigung des Mietverhältnisses nicht „notwendig“ im Sinne einer gesetzesverstärkenden Bestandsschutzklausel, wenn es dem Vermieter möglich ist, den von ihm behaupteten Wohnbedarf in der Gemeinde durch den Erwerb oder die Anmietung von Alternativwohnraum zu decken.

*LG Berlin, Beschluss vom 14.03.2023 – 67 S 10/23, zitiert nach juris*



## Mietpreisbremse, Mietspiegel, Kellerraum

### Leitsatz:

1. Die Begründung der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 wurde rechtzeitig vor ihrem Inkrafttreten am 1. Juni 2015 veröffentlicht und war am 1. Juni 2015 hinreichend leicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

2. Der Berliner Mietspiegel 2021 durfte nach den Überleitungsvorschriften im EGBGB als Fortschreibung des (einfachen) Mietspiegels

2019 erstellt werden, darf vom Zeitpunkt seiner Veröffentlichung an bis zu zwei Jahre lang angewendet werden und ist als Schätzgrundlage zur Ermittlung der höchstzulässigen Miete geeignet.

3. Schließen die Parteien des Wohnungsmietvertrages gleichzeitig eine Nutzungsvereinbarung über einen Kellerraum, die für den Mieter während einer mehrjährigen Mindestlaufzeit nicht unabhängig von dem Wohnungsmietverhältnis kündbar ist, kann dieses vertragliche Konstrukt auf eine Umgehung der Regelungen über die „Mietpreisbremse“ hinauslaufen. Dafür spricht vorliegend, dass in Berlin eine Wohnung üblicherweise einen nutzbaren Keller oder vergleichbaren Abstellraum umfasst, ohne dass dafür ein zusätzliches Entgelt neben der Wohnungsmiete bezahlt werden muss.

*LG Berlin, Beschluss vom 12.01.2023 – 64 S 230/22,*

*LG Berlin, Beschluss vom 22.02.2023 – 64 S 230/22, beide zitiert nach juris*



## Mietpreisbremse, Vormiete

### Leitsatz:

Der Ausschlussstatbestand des § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB ist nicht eröffnet, wenn die dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklä-

rung in Textform erteilte Auskunft des Vermieters nach § 556g Abs. 1a Satz 1 BGB inhaltlich unzutreffend gewesen ist (hier: unrichtige Höhe der geschuldeten Vormiete).

*LG Berlin, Urteil vom 02.03.2023 – 67 S 215/22, zitiert nach juris*



## Zahlungsverzug, Schonfristzahlung

### Leitsatz:

1. Auf Grundlage einer Jahresabrechnung nachgeforderte Nebenkosten sind keine (laufende) Miete im Sinne des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB und spielen deswegen für die Vollständigkeit der Schonfristzahlung im Sinne des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB selbst dann keine Rolle, wenn die Kündigung ausdrücklich auch auf die Nebenkosten-Nachforderung gestützt war.

2. Zeigt die seit vielen Jahren im Leistungsbezug stehende Mieterin bei dem zuständigen Jobcenter an, sie wolle sich selbständig machen, und stellt das Jobcenter daraufhin jegliche Leistungen ein, um zunächst rund drei Monate der begonnenen selbständigen Tätigkeit auszuwerten, bevor es die beantragten Leistungen gewährt, so kann das Verschulden der Mieterin an dem aufgelaufenen Mietrückstand in milderem Licht zu sehen sein; der Vermieter kann sich dann nach der vollständigen Tilgung des



Rückstands nicht erfolgreich darauf berufen, dass nur die fristlose, nicht aber die ordentliche Kündigung durch Schonfristzahlung unwirksam geworden sei.

*LG Berlin, Urteil vom 15.03.2023 – 64 S 180/21, zitiert nach juris*



## Mietpreisbremse, Inkassodienstleister

### Leitsatz:

Der Mieter verstößt gegen die ihm gegenüber seinem Vermieter obliegende Schadensminderungspflicht, wenn er das mit einem Inkassodienstleister zur Geltendmachung von Ansprüchen aus den §§ 556 ff. BGB gegenüber dem Vermieter eingegangene und – wegen eines dem Inkassodienstleister zur Last fallenden Verstoßes gegen Vorschriften des Verbraucherschutzes – zunächst nicht wirksam zustande ge-

kommene Vertragsverhältnis im Nachhinein bestätigt oder genehmigt, sofern erstmals durch die nachträgliche Genehmigung oder Bestätigung Vergütungsansprüche des Inkassodienstleisters für von diesem zum Zeitpunkt der Genehmigung oder Bestätigung bereits erbrachte vorgerichtliche Rechtsdienstleistungen begründet werden.

*LG Berlin, Beschluss vom 30.03.2023 – 67 S 270/22, zitiert nach juris*



## Sozialleistungen, Mietforderungen

### Leitsatz:

Jegliche Forderung eines Beziehers von Sozialleistungen aus einem Mietverhältnis, die während des Bezugs von Sozialleistungen fällig wird, geht nach § 33 Abs. 1 SGB II auf den zuständigen Leistungsträger über,

soweit sie im Falle ihrer pünktlichen Erfüllung gemäß § 22 Abs. 3 SGB II den Leistungsbezug des Folge Monats gemindert hätte. Für einen im Leistungsbezug stehenden Mieter bedeutet dies, dass er Ansprüche auf Rückzahlung rechtsgrundlos geleisteter Miete – beispielsweise wegen unter Verstoß gegen die „Mietpreisbremse“ nach §§ 556d ff. BGB überhöhter Mietforderungen oder wegen Eintritt eines Mangels, der nach § 536 BGB zur Minderung der Miete führt – nur dann im eigenen Namen geltend machen kann, wenn ihm der Leistungsträger die Forderungen nach § 33 Abs. 4 SGB II rücküberträgt.

*LG Berlin, Urteil  
vom 19.04.2023 – 64 S 190/21,  
zitiert nach juris*



## Mieterhöhung, Zustimmungsklage

1. Die erfolgreiche prozessuale Geltendmachung des Anspruchs auf Zustimmung zur Vergleichsmietenerhöhung erfordert im Falle einer Vermietermehrheit die Klageerhebung durch sämtliche Vermieter.
2. Selbst im Falle der Zulässigkeit einer gewillkürten Prozessstandschaft nur eines von mehreren Vermietern wäre nicht nur ein auf Zustimmung gegenüber sämtlichen Vermietern gerichteter Klageantrag erforderlich, sondern auch die Wahrung der Klagefrist des § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB. Die Fristwahrung verlangt

eine Klageerhebung durch sämtliche Vermieter oder jedenfalls die Offenlegung einer gewillkürten Prozessstandschaft sowie eine deren Anforderungen genügende Antragstellung innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist des § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB.

*LG Berlin, Beschluss  
vom 25.04.2023 – 67 S 223/20,  
zitiert nach juris*



## Zahlungsverzug, Beweislast

### Leitsatz:

Mieter kommen mit der laufenden Miete nicht in Verzug, solange sie die Zahlungsanweisung bis zur Fälligkeit der Miete vornehmen und die Miete dem Konto des Vermieters später – wenn auch erst nach dem Fälligkeitstermin – tatsächlich gutgeschrieben wird. Bestreitet der Vermieter allerdings die Gutschrift, tragen die Mieter die Beweislast für den (verspäteten) Zahlungseingang und geraten – im Fall der späteren Nichterweislichkeit der streitigen Gutschrift – mit ihren Mietzahlungen jedenfalls dann in Verzug, wenn sie die Zahlungen nicht unverzüglich erneut vornehmen, nachdem sie vom Vermieter auf deren bislang unterbliebenen Eingang hingewiesen worden sind.

*LG Berlin, Urteil  
vom 25.04.2023 – 67 S 103/22,  
zitiert nach juris*

# Probleme mit der Mietzahlung?

## Was tun, wenn der Vermieter die Miete nicht „will“?

Hin und wieder kommt es vor, dass es Probleme mit der monatlichen Mietzahlung gibt. Probleme bestehen dabei nicht immer nur auf Seiten der Mieter. Gar nicht so selten ist es der Fall, dass auch der Vermieter es versäumt, die Miete einzuziehen, oder vergisst, dem Mieter die Kontodaten für die Mietzahlung mitzuteilen. Manchmal erhält der Mieter eine Mitteilung, dass es einen neuen Eigentümer gibt, eine neue Bankverbindung wird jedoch nicht mitgeteilt.

Kommt es zu solchen Situationen, sind die einen Mieter der Annahme, sich glücklicherweise die monatliche Miete sparen zu können. Andere Mieter hingegen reagieren skeptisch bis ängstlich. Sie wollen keinesfalls in Zahlungsverzug geraten und womöglich noch eine Kündigung „kassieren“.

## Was also soll man tun – abwarten oder aktiv handeln?

Grundsätzlich handelt es sich bei der mietvertraglichen Verpflichtung zur Entrichtung des Mietzinses um eine „Bring-Schuld“ des Mieters. Selbstverständlich muss aber auch die Möglichkeit gegeben sein, die Schuld erbringen zu können.

### Einzugsermächtigung erteilt

Zieht der Vermieter die monatliche Miete trotz erteilter Einzugsermächtigung nicht ein, gibt es keine gesetzliche Verpflichtung, dass der Mieter ihn auf das Versäumnis hinweisen müsste. Man könnte daran denken, dass der Mieter aufgrund der mietvertraglichen Nebenpflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme beim Vermieter nachfragen müsste. Das wird man allerdings nur bei

Vorliegen besonderer Umstände annehmen müssen.

Liegt die Ursache des versäumten Einzuges der Miete allein im Geschäfts- bzw. Verantwortungsbereich des Vermieters, kann auf Seiten des Mieters jedenfalls kein Zahlungsverzug gegeben sein. Eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann der Vermieter nicht aussprechen.

Allerdings sollte der Mieter nicht damit rechnen, dauerhaft die Miete eingespart zu haben. Sind keine besonderen Umstände (z.B. ein Verzicht o.Ä.) gegeben, kann der Vermieter seine Ansprüche auf (Nach-) Zahlung des Mietzinses noch über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren geltend machen. Diese unterliegen nämlich der regelmäßigen 3-jährigen Verjährung. Verjährungsbeginn ist der Beginn des Folgejahres, in dem die Ansprüche entstanden sind.

Zu beachten ist darüber hinaus, dass der Vermieter die noch ausstehende(n) Miete(n) bei erteilter Einzugsermächtigung einfach einziehen kann. Er muss dem Mieter den dann verspäteten Einzug nicht zwingend vorher ankündigen. Eine solche vorherige Ankündigungspflicht besteht nur bei Vorliegen besonderer Umstände (z.B. sehr hohe Nachforderung bei bekanntermaßen geringeren Einkünften).

### Überweisung durch den Mieter

Überweist der Mieter die monatlichen Mietzahlungen selbst oder hat einen Dauerauftrag bei seiner Bank eingerichtet, muss er – wenn er keine aktuellen Kontodaten hat oder die Miete zurückgebucht wird – immer den Kontakt zum Vermieter bzw. der Hausverwaltung suchen. Anders als bei erteilter Einzugsermächtigung muss der Mieter deutlich ak-

tiver sein, um seiner „Bringschuld“ nachzukommen. Es sollte unverzüglich nach Fälligkeit der Mietzahlung eine nachweisbare Anfrage an den Vermieter gerichtet werden. Bestenfalls per Einwurf-Einschreiben sollte der Mieter den Vermieter darauf hinweisen, dass die Mietzahlung nicht erfolgen konnte, seinerseits aber selbstverständlich Zahlungsbereitschaft besteht. Der Vermieter sollte aufgefordert werden, unter Fristsetzung die (neue) Bankverbindung mitzuteilen. Auch ein nochmaliges „Nachhaken“ ist empfehlenswert. Mehr kann vom Mieter dann aber nicht verlangt werden. Er hat seine Möglichkeiten ausgeschöpft. Hat der Mieter sich ausreichend bemüht, kann kein Zahlungsverzug entstehen. Mithin droht bei der hier in Rede stehenden Konstellation nur bei Passivität des Mieters eine kündigungsrelevante Situation.

Auch in diesen Fällen gilt jedoch der Hinweis auf die 3-jährige Verjährungsfrist, denen Mietzinsforderungen unterliegen. Wie oben bereits dargestellt, kann der Vermieter seinen Anspruch auf Mietzinszahlung mindestens drei Jahre lang nachträglich geltend machen.

### Zusammenfassung

In der Praxis ist immer – ob nun Einzugsermächtigung oder Überweisung/Dauerauftrag – eine Kontaktaufnahme mit dem Vermieter oder der Hausverwaltung zu empfehlen. Wichtig ist auch, dass der Mieter die zunächst nicht eingezogenen/gezahlten Mieten zurücklegt. Immerhin kann der Vermieter, solange die Forderung nicht verjährt ist, alle nicht gezahlten Mieten „auf einen Schlag“ fordern. Auf eine Ratenzahlung muss er sich nur in seltenen Ausnahmefällen einlassen.

# Ausflugstipp: Frühlingsspaziergang in Caputh



heute als Veranstaltungsort für Seminare und auch als Treffpunkt für Nobelpreisträger und jungen Wissenschaftlern zum Gedankenaustausch. In beschränktem Rahmen ist das Haus auch für die Öffentlichkeit zugänglich. Es befindet sich in der Straße Am Waldrand. Am Hauptbahnhof Potsdam nimmt man die Buslinie 607 in Richtung Ferch Mittelbusch bis zur Haltestelle Caputh Schumannstraße. Der Schumannstraße folgt man und biegt dann links in die Rosenstraße ein. Der nächste Abzweig links führt direkt zur Straße Am Waldrand. Etwa nach 10 bis 15 Minuten hat man das Einstein-Haus erreicht. Von April bis Oktober kann es samstags, sonntags und feiertags in der Zeit von 10.00 bis 18.00 Uhr besichtigt werden.

Die Kurfürstin Dorothea ließ 1671 das Schloss – das ursprünglich als Landhaus angelegt war – verschönern. Es erhielt einen Festsaal, in dem glanzvolle Feste gefeiert wurden. Dort fand 1709 auch das Dreikönigstreffen statt. König Friedrich I empfing August den Starken und Friedrich IV von Dänemark. Anlass des Treffens war der Versuch Sachsens und Dänemarks, das Königreich Preußen zu einem Kriegseintritt gegen Schweden zu gewinnen. Hieraus wurde jedoch nichts, da mehrere Neutralitätsverpflichtungen zwischen Preußen und Schweden bestanden. Man einigte sich daher, dass Preußen den Schweden keinen Durchzug gewähren wird und dass es nicht gegen die beiden Mächte Partei ergreifen wird.

Die südlich von Potsdam gelegene Ortschaft erstreckt sich über einige Kilometer an der Havel entlang. Denkt man an Caputh, fällt einem sofort das Einstein-Haus ein. Hier verbrachte Albert Einstein mit seiner Familie den größten Teil des Jahres in seinem Sommerhaus. Errichtet wurde es von Konrad Wachsmann als Holzhaus. Etwa vier Jahre lebte und arbeitete Einstein in seinem Sommerhaus, bevor er Deutschland nach der Machtergreifung Hitlers für immer verließ. Das Haus wurde im Mai 2005 wiedereröffnet und dient

Die meisten Besucher kennen aber Schloss und Park Caputh nicht. Das Schloss Caputh ist ein Lustschloss aus der Zeit des Großen Kurfürsten Friedrich Wilhelm von Brandenburg. Es ist ein kunsthistorisches Juwel, das aus dem 17. Jahrhundert stammt; im Festsaal und in den fürstlichen Gemächern befinden sich bemerkenswerte Deckengemälde und Stuckarbeiten.

Das Schloss Caputh diente auch als Lustschloss für Festlichkeiten und Jagdaufenthalte. Es erhielt unter Friedrich Wilhelm I einen Fliesen-saal, der heute noch erhalten ist, bzw. wiederhergestellt wurde.

Friedrich der Große verpachtete die Schlossanlage später an eine Färberei und Weberei. Das Schloss wurde 1820 an den preußischen Generalleutnant August von Thümen verkauft. Dessen Sohn ließ die Parkanlage nach Plänen von Peter Joseph Lenné umgestalten.

Im Zuge der Bodenreform wurde das Schloss enteignet. Ab 1947 befand sich dort eine berufsbildende Einrichtung. Ab 1995 erfolgten umfassende Restaurierungsarbeiten, so dass es seit 1998 wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde. Vom Schlosspark aus hat man einen wunderbaren Blick auf das Kavalierhaus und den See.

Das Schloss befindet sich in der Straße der Einheit 2 in 14548 Schwielow-



Fotos von links:  
Einsteins Arbeits-  
platz/Sommerhaus  
Schwielowsee  
Schloss Caputh 1795  
Festsaal im Schloss  
Bonsaigarten



see – Ortsteil Caputh. Die Öffnungszeiten sind Dienstag bis Samstag von 10.00 bis 17.30 Uhr.

Vom Schloss Caputh führt ein wunderbarer Wanderweg direkt am Schwielowsee entlang nach Ferch zum Bonsai-Garten. Wenn man gut zu Fuß ist, läuft man diesen Weg über die Ortschaft Schwielowsee nach Ferch in etwa 1,33 Stunden. Der Weg führt an Buchenwäldern und Wiesen vorbei. Die Havel gleicht hier einer Seenlandschaft. Nach dem Templiner See öffnet sich der Schwielowsee. Theodor Fontane hat in seinen „Wanderungen durch die Mark Brandenburg“ Caputh und die Landschaft beschrieben. Damals gab es noch viele Ziegeleien in der Gegend. Caputh war ein bedeutender Handelsplatz für Ziegelsteine. Heute gibt es nur noch ganz wenige Ziegeleien, die überwiegend historische Ziegelsteine herstellen, die bis nach Dänemark zur Rekonstruktion von historischen Gebäuden und Kirchen geliefert werden.

Höhepunkt des ausgiebigen Spaziergangs ist der Bonsai-Garten in Ferch. Die Parkanlage verfügt über 100 Jahre alte Bäume sowie unzählige Bonsai-Pflanzen. Geschwungene Wege und perfekt gestaltete Gartenräume entführen den Besucher in die japanische Gartenkultur. Im Garten befindet sich ein japanisches Teehaus, hinter dem ein Zen-Garten liegt. Ein Ort der Stille und Meditation öffnet



sich hier. Im Teehaus können japanische Teespezialitäten probiert werden sowie spezielles japanisches Gebäck und diverse Kuchen. Der japanische Bonsai-Garten ist ein gärtnerisches Kunstwerk, das man nicht verpassen sollte. Zurzeit blühen Azaleen, Kamelien und Zierapfel-Bonsais. Der Blauregen steht kurz vor der Blüte und man kann sich hier herrlich von dem etwas längeren Spaziergang erholen.

Der Park ist Mittwoch bis Samstag sowie an gesetzlichen Feiertagen von 11.00 bis 18.00 Uhr geöffnet. Der letzte Einlass ist eine Stunde vor Schluss. Wer mit dem Fahrrad unterwegs ist, schafft es noch, den Schwielowsee vollständig zu umrunden und an den Ausgangspunkt Caputh zurückzukehren. G.R.

Der japanische Bonsai-Garten befindet sich in der Fercher Straße 61 (Mittelbusch) in 14548 Schwielowsee/OT Ferch. Zu erreichen ist er entweder zu Fuß vom Schloss Caputh aus, wie bereits beschrieben, oder aber auch von Potsdam aus mit der Weißen Flotte.



Ab Potsdam Hauptbahnhof ist der Bonsai Garten mit dem Bus 607 zu erreichen. Von der Haltestelle Mittelbusch nimmt man den Fußweg in Richtung Ortsgrenze (2 Minuten Laufzeit).



# 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!

[www.mieterschutzbund.berlin](http://www.mieterschutzbund.berlin)