



## Tapetenwechsel

Wie Sie Ärger  
bei der Wohnungsübergabe  
vermeiden können

Seite 4

Fliesen vor Gericht

S. 3

Aktuelle Rechtsprechung

S. 10

Urteil zum Berliner Mietspiegel

S. 11

Leserreise

S. 22



Unterschriftenliste in allen  
Filialen des Mieterschutzbundes  
und hier im Heft auf S. 20



- 2 Editorial
- 3 Fliesen vor Gericht  
Urteile zum Thema Fliesen

**Titelthema**

- 4 **Die Rückgabe der Wohnung**  
Tipps und Tricks für die Herausgabe der Mietsache

- 10 Das Berliner Landgericht  
Aktuelle Rechtsprechung
- 11 Urteil zur Qualifiziertheit des Berliner Mietspiegels



- 12 Impressum
- 13 Dieko
- 14 MSB-Intern  
Neue Vorstandsmitglieder, Satzung

- 16 Protokoll der Mitgliederversammlung
- 18 Miete und Mietrecht  
Neue Rechtsprechung



- 20 Unterschriftenliste  
Berliner Mieten Volksentscheid
- 21 Ausflugstipp  
mit der S-Bahn nach Hennigsdorf
- 22 Leserreise  
nach Schwarzenberg, Erzgebirge



Liebe Mitglieder des Mieterschutzbundes Berlin, liebe Leser/innen des MIETERSCHUTZ,

bei der nun erst wenige Tage zurückliegenden Mitgliederversammlung wurde ich zum Vorstandsvorsitzenden unseres Vereins gewählt. Aufgrund meiner jahrzehntelangen Mitwirkung im Vorstand und meiner Tätigkeit als Rechtsberater werde ich den meisten Mitgliedern bereits bekannt sein, so dass eine Vorstellung meiner Person entbehrlich ist.

Die Herausforderungen, denen sich unser Verein in den nächsten Jahren zu stellen hat, sehe ich unter anderem im Bereich von Maßnahmen zur Erhöhung des Angebots an preiswerten Mietwohnungen, der effektiven Anwendung der Regelungen zur „Mietpreisbremse“, der Mitwirkung bei der Beseitigung der negativen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Wärmedämmung von Gebäuden und der effektiveren Umsetzung des Wirtschaftlichkeitsgebots im Bereich der Betriebskosten, insbesondere der Kosten der Wärmelieferung.

Ein Augenmerk wird der Vorstand auf die Initiative „Berliner Mietenvolksentscheid“ richten, die derzeit Unterschriften zu Vorbereitung eines Volksbegehrens zur Abstimmung über das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ sammelt. Die Initiative wird vom Vorstand begrüßt. Nach den letzten Äußerungen sollen die Hälfte der für die Einleitung des Volksbegehrens notwendigen Stimmen abgegeben worden sein. Eine Unterschriftenliste haben wir auf S. 20 dieses Hefts abgedruckt und in allen unseren Filialen ausgelegt. Ihnen wird anheimgestellt, mit Ihrer Stimme die Initiative zu unterstützen.

*Herzlichst Ihr  
Michael Müller-Degenhardt  
Vorstandsvorsitzender*

## Die Fliese an sich ...

Fliesen sind ein besonderes Thema in der Mietwohnung. Darf man eine Fliese im Bad oder der Küche anbohren? Was ist mit angebrochenen Fußbodenfliesen? Diese und ähnliche Fragen beschäftigen die Rechtsprechung immer wieder. Wir haben für den „Mieterschutz“ einige der wichtigsten Urteile zu diesem Thema zusammengestellt.

14 Dübellöcher in einer Küche sind durchaus noch im Bereich des Üblichen – zumindest dann, wenn keine Arbeitsplatte vorhanden ist und der Mieter diese selbst anbringen muss. Die Befestigung einer Arbeitsplatte gehört nach Überzeugung des Amtsgerichts Rheinbach (*Urteil vom 07.04.2005, Aktenzeichen: 3 C 199/04, NZM 2005, 822-823*) zum gewöhnlichen Mietgebrauch. Der Eigentümer müsse sich damit abfinden, dass sich auf Grund der besonderen räumlichen Situation einige der Dübellöcher in den Fliesen befinden.

Grundsätzlich sollte sich ein Mieter allerdings schon bemühen, Bohrlöcher in den Fugen anzubringen. Denn dort richten sie weit geringeren Schaden an. Das Amtsgericht Berlin-Köpenick (*Urteil vom 07.04.2005, Aktenzeichen: 4 C 64/12, NZM 2005, 822-823*) wies einen Mieter darauf hin, dass er durchaus in der Lage gewesen wäre, seine Wandspiegel und Schränke mit Hilfe von Bohrungen in den Fugen anzubringen. Nun aber waren Fliesen gerissen. Dafür musste der Verursacher der Schäden aufkommen.

Ein Wohnungseigentümer hatte nach einem Schadensfall einen Anspruch auf Austausch einiger Badfliesen. Das Problem war allerdings, dass exakt dieselbe Fliesensorte nicht mehr aufzutreiben war und der Schadenersatzpflichtige nur ein sehr ähnliches Muster ver-

legen lassen konnte. Die Unterschiede in der Schattierung fielen auf. Trotzdem durfte es so bleiben, entschied das Landgericht München I (*Beschluss vom 14.02.2005, Aktenzeichen: 1 T 14345/04, NZM 2005, 912*), denn eine komplette Neuverfliesung des Bades hätte über 6.000 statt der hier eingesetzten 2.600 Euro gekostet. Allerdings erhielt der Betroffene 1.400 Euro Schadenersatz zugesprochen, weil es zu einer Wertminderung gekommen sei.

In einem anderen Fall hatten sich Vermieter und Mieter darauf geeinigt, dass der Mieter auf eigene Kosten die Badezimmerwände umlaufend fliesen lassen dürfe. Rund zehn Jahre später war wegen Renovierungsarbeiten eine weitere Neuverfliesung des Bades nötig. Anschließend forderte der Eigentümer wegen dieser Wohnwertsteigerung eine höhere Miete. Das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (*Urteil vom 04.06.2004, Aktenzeichen: 5 C 507/03, MM 2004, 339*) stimmte nicht zu. Die wohnwertsteigernde Maßnahme sei ursprünglich bereits durch den Mieter erfolgt, die neuen Arbeiten im Rahmen einer Strangsanierung gingen zu Lasten des Vermieters.

Selbst die höchstrichterliche Rechtsprechung musste sich bereits mit dem Thema Fliesen befassen. Es ging um einen Kaufvertrag für polierte Bodenfliesen im Wert von knapp 1.400 Euro. Als die Ware zum größ-



ten Teil bereits verlegt war, stellte der Auftraggeber an der Oberfläche Schattierungen fest. Es handelte sich um Mikroschleifspuren. Er forderte eine Neuverlegung, die insgesamt 5.800 Euro gekostet hätte. Der Europäische Gerichtshof (*Urteil vom 16.06.2011, Aktenzeichen: C 65/09, NJW 2011, 2269-2274*) wies auf das Gebot der Verhältnismäßigkeit hin und erklärte, die Kostenerstattung könne auf den Wert des vertragsgemäß gelieferten Verbrauchsgutes beschränkt werden.

Ein Fliesenspiegel in einer Küche gehört heute zu einer normalen, angemessenen Ausstattung einer Wohnung. Der Vermieter hat es als vertragsgemäß hinzunehmen, wenn sein Mieter derartige Einbauten vornimmt. Das Amtsgericht Fürstentwalde (*Urteil vom 24.01.2002, Aktenzeichen: 15 C 248/01, MM 2002, 143*) weist darauf hin, dass ein solcher Fliesenspiegel schließlich auch wichtig sei, um das schädliche Spritzwasser der Spüle von der Wandfläche abzuhalten.

Quelle: LBS  
Bearbeitung: AvH





# Die Rückgabe der Mietwohnung - Tipps und Tricks für die Herausgabe der Mietsache

von Rechtsanwältin Kati Selle

**Wenn das Mietverhältnis endet, ist damit in der Regel ein privater Neuanfang verbunden. Die einen freuen sich auf eine fremde Stadt, die anderen auf eine neue Wohnung. Und wieder andere sind beglückt, endlich in die eigenen vier Wände zu ziehen. Allen diesen Mietern gemein ist allerdings, dass sie ihre vormalige Wohnung ordnungsgemäß zurückgeben müssen.**

## GRUNDSÄTZLICHES

Immer gilt, dass die Mietwohnung frei von sämtlichen Mietereinbauten, besenrein, schadensfrei und in wiedervermietbarem Zustand an den Vermieter zurückzugeben ist.

### *Mietereinbauten*

Das Entfernen sämtlicher Einbauten bedeutet, dass diese, soweit der Mieter sie eingebracht oder vom Vormieter übernommen hat, grundsätzlich vor Rückgabe der Wohnung zu entfernen sind. Auch wenn der Vermieter der im laufen-

den Mietverhältnis vorgenommenen Veränderung zugestimmt hat, bedeutet dies nicht per se, dass diese bauliche Veränderung auch über die Mietzeit hinaus in der Mietsache belassen werden dürfen. Allerdings könnte der Vermieter ausdrücklich oder stillschweigend auf den Rückbau verzichtet haben. Sind die eingebrachten Gegenstände bzw. baulichen Maßnahmen für die Aufrechterhaltung des mietvertragsgemäßen Gebrauchs notwendig, ist von einem Rückbauverzicht des Vermieters auszugehen. Auch wenn die Veränderungen für die Mietsache aufwertende Bedeutung und für den Vermieter keine Nachteile haben, wird ein Rückbauverzicht unkomplizierter anzunehmen sein. Eine

Rückbauverpflichtung besteht jedoch bei nicht fachgerechter Ausführung der Maßnahme. Allerdings kann der dauerhafte Nutzwert einer eingebrachten Einrichtung für die Mietsache nicht das alleinige Kriterium sein. Dem Vermieter kann eine Verbesserung nicht aufgedrängt werden. Die Interessen des Mieters sind insoweit geschützt, als dass ausnahmsweise die Rückbaupflicht auch nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung des Schikaneverbots entfallen kann.

Bei beendetem Mietverhältnis ist nach der konkreten Einordnung der Maßnahme zu unterscheiden. Handelt es sich um sonstige Aufwendungen, steht dem Mieter ein

geldwerter Ersatzanspruch zu; die Sachen verbleiben dabei im Objekt. Bei Einrichtungen kann der Mieter primär lediglich ein Recht auf Wegnahme geltend machen. Einrichtungen sind bewegliche Sachen, die mit der Mietsache vorübergehend verbunden worden sind, um ihrem wirtschaftlichen Zweck zu dienen. Verbunden sind diese Sachen mit der Mietsache dann, wenn sie so befestigt sind, dass ein Um- oder Herabfallen verhindert wird, bzw. sie der körperlichen Verbindung mit der Mietsache dienen. Diese Sachen sind von der Mietsache wieder zu trennen, ohne dass diese zerstört wird. Von sonstigen Aufwendungen spricht man bei allen Aufwendungen auf die Mietsache, die nicht zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig sind. Es geht vorrangig um die Mietsache dauerhaft verbessernde Maßnahmen, d.h. um sachbezogene Investitionen. Dazu gehören Aufwendungen, die in der Mietsache aufgehen, z.B. Baustoffe, unter Putz verlegte Leitungen oder so feste Verbindungen, dass sie nicht ohne Zerstörung zu entfernen wären, etwa Fliesen.

### Besenrein

Besenrein bedeutet, dass grobe Verschmutzungen zu beseitigen sind. Der Begriff der groben Verschmutzungen ist durch die Rechtsprechung nicht ausreichend definiert. Bislang bekannt aus den Urteilen der Berliner Gerichte ist, dass jedenfalls – dies dürfte allerdings selbstverständlich sein - Pizzenreste im Backofen zu entfernen sind. Bereits aus taktischer Sicht bezüglich der Abwicklung des Mietverhältnisses muss gelten, dass das Mietobjekt vor Rückgabe an den Vermieter durchgeputzt sein sollte. Dies gilt vor allem im Hinblick auf Küchen- und Sanitärreinrichtungen. Diese sollten sauber sein. Nichts ist ärgerlicher, als wenn eine mit geringem Kosten- und Arbeitsaufwand zu säubern-

de, aber letztlich bei Rückgabe verschmutzt belassene Wohnung den (pingeligen) Vermieter bzw. Verwalter auf den Plan ruft.

### Schadensfrei

Schadensfrei bedeutet, dass sämtliche Substanzverletzungen der Mietsache oder Gebrauchsspuren, die auf ein vom Mietvertragsgebrauch nicht mehr umfasstes Verhalten zurückzuführen sind, vom Mieter dann beseitigt werden müssen, wenn er diese schuldhaft, das heißt vorsätzlich oder fahrlässig **zu vertreten hat**. Hierzu zählen Speisespritzer an der Küchenwand, Kinderzeichnungen an der Wand im Wohnzimmer, Kratzspuren von Haustieren, Abschürfungen oder besondere Schmutzstellen. In der Regel nicht mehr vom mietvertragsgemäßen Gebrauch gedeckt sind Abplatzungen an Lackanstrichen, zum Beispiel an Heizkörpern oder Türen. Vom Mieter zu beseitigen sind auch von ihm verursachte Schadstellen am vermietereigenen Fußboden, so zum Beispiel Riefen im Parkett durch einen Bürostuhl oder Kratzer von Haustieren. Aber auch Schadstellen an der Sanitärkeramik oder Emailleschäden an der Badewanne sind, wenn sie vom Mieter zu vertreten sind, vor Rückgabe zu entfernen.

Liegt am Ende des Mietverhältnisses ein Schaden vor, wird die Darlegungs- und Beweislast nach den jeweiligen Verantwortungsbereichen unterteilt. Der Vermieter muss beweisen, dass die Schadensursache nicht aus seinem Pflichten- und Verantwortungsbereich stammt, d.h. nicht bei vertragsgemäßer Abnutzung entstanden sein kann. Zudem muss er beweisen, dass dieser aus der Mietzeit herrührt. Dafür muss er den Zustand der Mietsache bei Beginn und Ende des Mietverhältnisses sowie die eingetretenen Veränderungen darlegen. Legt der Vermieter ein Protokoll mit Beweiswert ohne Eintrag von Beanstandungen vor,



muss der Mieter die Richtigkeit dieses Protokoll durch Beweisantritt seinerseits erschüttern. Die formularmäßige Regelung im Mietvertrag, dass dem Mieter die Mietsache bei Vertragsbeginn in ordnungsgemäßem Zustand übergeben wurde, ist unwirksam.

Bei einem Schaden an der Mietsache kann der Mieter in der Regel eine von ihm abgeschlossene Haftpflichtversicherung in Anspruch nehmen. Vorsicht ist bei neueren Versicherungsverträgen geboten. Häufig schließen die Haftpflichtversicherer in ihren besonderen Vertragsbedingungen Schäden an Mietsachen aus.

> Selbstbewusst <





### Wiedervermietbar

Rückgabe der Mietsache in wiedervermietbarem Zustand bedeutet, dass die Wohnung nach ihrem äußeren Erscheinungsbild dem jeweils aktuell geltenden, allgemein üblichen Geschmack entsprechen muss. Nach objektiven Betrachtungskriterien muss der dekorative Zustand derart gestaltet sein, dass auch ein Dritter die Wohnung so übernehmen würde. Im Einzelnen bedeutet dies, dass

auffällige Foto- oder auch Mustertapeten entfernt werden müssen. Auch deutlich farbige Wandanstriche sind nicht zugelassen. Rote, schwarze, dunkelgrüne oder dunkelblaue Farbanstrich müssen beseitigt werden. Kritisch zu sehen sind auch leuchtende Farbtöne wie rosa, lila, türkis oder hellblau. In der Regel nicht zu beanstanden sind helle Gelb- oder Terrakottatöne, beige, champagner, grau oder bräunlich. Sind die Wände in einem Zimmer mehrfarbig gestaltet, wird dies von der Rechtsprechung – der Bundesgerichtshof hat dies, ohne dass es letztlich darauf ankam, kritisiert – ebenfalls nur sehr reserviert als rückgabebereit gesehen. Zu entfernen sind in der Regel auch Wand-Tattoos, Fliesen- oder Türenaufkleber oder geklebte Bordüren.

### SCHÖNHEITSREPARATUREN

Die Frage, ob der Mieter Schönheitsreparaturen ausführen muss, ist eins der häufigsten Themen in der Rechtsberatung. Die Rechtsprechung dazu ist vielfältig; die einzelfallbezogenen Besonderheiten ebenso. Nach dem Gesetz gilt, dass die Ausführung von Schönheitsreparaturen grundsätzlich Aufgabe des Vermieters ist. Er ist dafür verantwortlich, die Wohnung malermäßig zu überarbeiten und die Abwohnerscheinungen, die niemand verhindern kann, zu beseitigen. Allerdings kann der Vermieter diese Pflicht per mietvertraglicher Vereinbarung auf die Mieter übertragen. Dabei hat die Rechtsprechung die Grenzen für die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung der Überbürdung von Renovierungspflichten auf den Mie-

ter sehr eng gesteckt. Der Mieter soll im Grundsatz nur für die Beseitigung der Abwohnerscheinungen, die auf seine Mietzeit zurückzuführen sind, eintreten müssen, er kann also durchaus verpflichtet werden, im laufenden Mietverhältnis zu renovieren. Allerdings ist er während der Dauer der Mietzeit in seinem Dekorationsgeschmack frei. Klauseln, die dem Mieter zu kurze und vom tatsächlichen Zustand unabhängige, starre Fristen für die Ausführung der Renovierungsarbeiten auferlegen, sind unwirksam. Klauseln, die dem Mieter für die Dauer der Mietzeit ein Farbdiktat auferlegen, sind unwirksam. Klauseln, die vom Mieter erwarten, dass er die Arbeiten ausführen lässt, sind unwirksam. Klauseln, die dem Mieter eine unbedingte Endrenovierungspflicht übertragen, sind unwirksam. Auch, wenn der Mieter eine unrenovierte Wohnung übernommen hat, ohne eine angemessene Entschädigung dafür erhalten zu haben, soll eine Renovierungspflicht nach neuerer Rechtsprechung nicht bestehen.

Der Vielfalt des konkreten Wortlauts derartiger mietvertraglicher Klauseln sind keine Grenzen gesetzt. Jede Klausel, jeder Wortlaut und jede konkret gegebene Situation muss deshalb einer Einzelfallprüfung unterzogen werden. Deshalb ist es wichtig, mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf die Schönheitsreparaturklauseln prüfen zu lassen.

### RÜCKGABETERMIN

Für die Rückgabe der Mietwohnung ist gesetzlich kein besonderes Procedere vorgeschrieben. Somit ist auch nicht gesetzlich vorgeschrieben, dass eine förmliche Übergabe der Wohnung an den Vermieter in der Form zu erfolgen hat, dass sich die Beteiligten zum Zweck der Schlüsselüber-



gabe in der Wohnung treffen. Gesetzlich zulässig und damit möglich ist, dass das Mietverhältnis leise und still ausläuft indem der Mieter die Wohnung durch Rückgabe der Schlüssel – etwa via Übersendung per Post oder Einwurf in den Briefkasten des Vermieters - zurückgibt.



### *Schlüsselrückgabe*

Wichtig ist – und dies gilt für jedwede Form der Rückgabe der Mietsache -, dass sämtliche Schlüssel, das heißt einschließlich derer, die der Mieter selbst hat anfertigen lassen, zurückgegeben werden. Wichtig ist weiter, dass die Rückgabe der Schlüssel an den Vermieter persönlich oder an eine vom Vermieter bevollmächtigte Person, zum Beispiel Hausverwalter, erfolgt. Für den Empfang der Schlüssel bedarf es einer besonderen Empfangsvollmacht des Vermieters. Hat der Vermieter nicht ausdrücklich darum gebeten, die Schlüssel an den Hauswart zu übergeben, kann dies problematisch sein. Also nicht die Schlüssel unaufgefordert beim Nachbarn oder Hauswart in den Briefkasten werfen. Im Zweifel ist die Mietsache nicht ordnungsgemäß zurückgegeben worden, so dass über die Mietzeit hinaus gegebenenfalls Nutzungsentschädigung zu zahlen ist.

### *Wohnungsübergabeprotokoll*

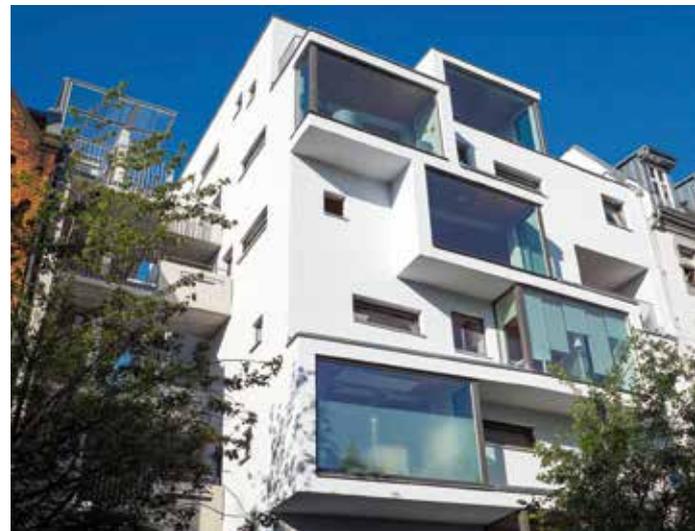
Bei Rückgabe der Wohnung wird von den Mietvertragsparteien häufig ein Wohnungsübergabe- oder

Abnahmeprotokoll gefertigt, das heißt der Wohnungszustand wird schriftlich niedergelegt. Schäden und Mängel, aber auch allgemeine Ausstattungsgegebenheiten der Mietsache werden festgehalten. Häufig liegt das Protokoll als eine von Mieter und Vermieter unterschriebene Vereinbarung vor.

Die Fertigung eines Wohnungsübergabeprotokolls ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und daher nicht zwingend erforderlich. Vorsicht ist geboten, denn auch ein Übergabeprotokoll kann das ein oder andere „Kleingedruckte“ enthalten. Manchmal finden sich dort anspruchsbegründende Renovierungsvereinbarungen, in der Regel zu Lasten des Mieters. Die Frage, ob die Fertigung und Unterzeichnung eines Wohnungsübergabeprotokolls anzuraten ist, muss differenziert betrachtet werden. Abhängig ist dies sicherlich vom Verlauf des Rückgabetermins, aber auch davon, was konkret im Wohnungsübergabeprotokoll notiert und was im Übrigen zwischen den Parteien streitig ist bzw. werden könnte. Der Zweck des Übergabeprotokolls besteht darin, den Zustand der Mietsache beweissicher festzuhalten. Es stellt rechtlich ein negatives Schuldanerkenntnis dar. Damit trägt der Vermieter das Risiko unentdeckter Schäden und ist später in der Regel mit dem Vortrag von Sachverhalten, die nicht im Protokoll vermerkt sind, ausgeschlossen. Der Mieter trägt dagegen das Risiko, dass er mit nachträglichen Einwendungen gegen für ihn nachteilige Feststellungen im von ihm unterzeichneten Übergabeprotokoll ausgeschlossen ist. In jedem Fall sollte sich der Mieter die ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung in einem Wohnungsübergabeprotokoll durch Unterschrift des Vermieters bestätigen lassen. Bei für den Mieter nachteiligen Feststellungen sollte genau gelesen werden. Im Zweifel sollte das Protokoll nicht unterzeichnet werden.

### *Zählerstände ablesen*

In praktischer Hinsicht ist es wichtig, sämtliche Zählerstände in der Wohnung abzulesen. Das gilt sowohl für die Zähler, die der Mieter direkt mit dem Versorger abrechnet – zum Beispiel Strom, Gas. Es muss daran gedacht werden, sich beim Versorger abzumelden. Auch die Zähler, die im Rahmen der Verteilung über die Nebenkostenumlage eine Rolle spielen, sollten abgelesen werden. Dies betrifft in der Regel Kalt- und Warmwasser-, Heiz-



kosten- oder Wärmemengenzähler. Der Vermieter ist nach den gesetzlichen Regelungen nicht zu einer Zwischenabrechnung verpflichtet. Er ist auch nicht verpflichtet, eine auf einer Zwischenablesung basierende Nebenkostenabrechnung zu erstellen. Möglich ist eine Umlage der Nebenkosten nach Anzahl der auf den Nutzungszeitraum entfallenden Kalender- oder Gradtage. Deshalb sollte – wenn gewünscht - zwischen den auseinandergelenden Mietvertragsparteien klar besprochen sein, dass eine Abrechnung anhand der Werte der Zwischenablesung erfolgen soll.

### *Beweissicherung*

Ist die Mietwohnung an den Vermieter zurückgegeben, ist ein Betreten nicht mehr möglich. Dies gilt



unter Beachtung des grundrechtlichen Schutzes der Wohnung vor allem, wenn die Wohnung wieder vermietet ist. Behauptet der Vermieter nach Rückgabe der Wohnung Schäden oder die Schlechtausführung von Schönheitsreparaturen, kann es zu Beweisschwierigkeiten kommen. Deshalb kann es von enormer Bedeutung sein, vor Rückgabe der Wohnung Beweissicherung zu betreiben. Verließ das Mietverhältnis auch noch so nett, niemand ist vor rechtlichen Auseinandersetzungen gefeit. Der Zustand der Wohnung sollte deshalb aussagekräftig fotografisch festgehalten werden. Im Zeitalter moderner Speichermedien sollte lieber ein Foto mehr gemacht werden. Halten Sie in einem internen Protokoll mit einem Zeugen den Zustand der Wohnung kurz fest. Der Zeuge sollte möglichst auch bei der förmlichen Übergabe der Wohnung an den Vermieter dabei sein. Zeuge kann jeder sein, der nicht Partei des Mietvertrages ist.

## PRAKTISCHES

### *Halteverbot beantragen*

Damit der Möbelwagen am Umzugstag vor dem Haus halten kann,

muss daran gedacht werden, rechtzeitig - mindestens 14 Tage vorher – ein vorübergehendes Halteverbot für Parkflächen vor der alten und der neuen Wohnung zu beantragen. Ist ein Umzugsunternehmen beauftragt, gehört dies in der Regel zu dessen Serviceangebot. Bei Umzügen in Eigenregie ist der Antrag bei den bezirklichen Straßenverkehrsbehörden zu stellen. Diese sind für die Erteilung von sogenannten mobilen Verkehrszeichen zuständig. Die Ansprechpartner der jeweils zuständigen Straßenverkehrsbehörde findet man unter [www.berlin.de/special/immobilien&wohnen](http://www.berlin.de/special/immobilien&wohnen). Halteverbotsschilder können bei verschiedenen Firmen gemietet werden. Teilweise bieten Umzugsfirmen diesen Schilderservice als Einzelleistung an. Es gibt aber auch spezielle Firmen für Verkehrs- und Halteverbotsschilder.

### *An- und Ummelden*

Zentral ist die Anmeldung oder, bei einem Umzug innerhalb Berlins, die Ummeldung unter der neuen Adresse bei der Meldebehörde, dem Bürgeramt. Die Kraftfahrzeugzulassungsbehörden bieten jeden Service rund um das An- und Ummelden von Autos nach einem Umzug. Bei einem Umzug muss man dem zuständigen Finanzamt die neue Anschrift mitteilen. Dies

gilt vor allem, wenn man Hundehalter ist. Kinder im Grundschulalter müssen bei der Schule angemeldet werden, die für den neuen Wohnsitz zuständig ist. Empfänger von Sozialleistungen (Kindergeld, Wohngeld, Erziehungsgeld, Arbeitslosengeld, Sozialhilfe u.ä.) müssen bei Umzügen das zuständige Amt rechtzeitig informieren.

### *Telefon- und Internetanschluss*

Wechselt der Mieter seinen Wohnort, stellt das für sich genommen keinen Grund für eine vorzeitige Beendigung des Telekommunikationsvertrags dar. Eine Kündigung ist in der Regel nur möglich, wenn der Telefonanbieter am neuen Wohnort keinen Anschluss schalten kann. Häufig werten Anbieter das Aufschalten von Telefon oder Internet am neuen Wohnort als Neuanschluss, was nicht nur mit Neuanschlusskosten verbunden ist; sondern gegebenenfalls auch mit einer neuen Mindestvertragslaufzeit. Um das zu verhindern, sollte man sich frühzeitig mit dem Anbieter in Verbindung setzen. Läuft der Vertrag zum Zeitpunkt des Umzugs ohnehin gerade aus und soll nicht weitergeführt werden, gilt es, die Kündigungsfristen zu beachten.

Bei einem Umzug muss auch der Gebühren-einzugszentrale (GEZ) die

neue Adresse mitgeteilt werden. Die Ummeldung sollte mit Einschreiben per Rückschein an die GEZ gesendet werden. Liegt nach sechs Wochen noch keine Ummeldebestätigung der GEZ vor, muss nachgehakt werden. Sonst ermittelt die GEZ selbst die neue Adresse.

### Nachsendeantrag

Um Unannehmlichkeiten zu vermeiden, sollten Sie bei der Deutschen Post die Nachsendung Ihrer Post beauftragen. Der Nachsendeauftrag kann in den Filialen der Deutschen Post oder online unter [www.nachsendeauftrag.de](http://www.nachsendeauftrag.de) eingerichtet werden. Er kostet für Privatkunden für eine Dauer von 6 Monaten 19,90 €, bei doppelter Dauer 24,90 € und gilt im Inland für Postkarten, Briefe (jeweils Standard, Kompakt, Groß, Maxi), Einschreiben, Nachnahme-Sendungen, Bücher- und Warensendungen, Streifbandzeitungen, Infopost, Infobrief und auf Wunsch gegen Zusatzentgelt pro Sendung auch für Päckchen und Pakete. Eine Nachsendung ins Ausland ist ebenfalls möglich. Gegebenenfalls berechnen ausländische Postgesellschaften ein Nachentgelt. Der Nachsendeservice leitet die Post bis zu 12 Monate an die gewünschte Anschrift weiter. Als besonderen Bonus erhalten die privaten Umzugskunden bei der Deutschen Post eine Ausgabe des Kundenmagazins „Neues Zuhause“ mit persönlichen Adressaufklebern, Umzugspostkarten und Coupons.

## RECHTLICHES NACH MIETENDE

War in dem vormaligen Mietverhältnis eine Mietsicherheit gezahlt worden, muss der Vermieter nach Mietende über diese Mietkaution abrechnen und den Kautionsbetrag einschließlich der angefallenen Zinsen an den Mieter auskeh-

Faustregel:



Je älter Ihr Mietvertrag, desto weniger müssen Sie malern.



ren. Der Kautionsabrechnungsanspruch ist fällig, wenn im Rahmen der Rückabwicklung des Mietverhältnisses keine Ansprüche mehr zu klären sind, spätestens jedoch sechs Monate nach Mietvertragsende. Für noch zu erwartende Nachforderungen aus einer Nebenkostenabrechnung kann der Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht in angemessener Höhe geltend machen und damit auch über die sechs Monate hinaus mindestens einen Teil des Kautionsbetrags einbehalten. Nach erfolgter Abrechnung ist dieser Betrag dann zu saldieren.

Bezüglich der Abrechnung der Betriebskosten ist der Vermieter nicht

zur Vornahme einer Zwischenabrechnung verpflichtet. Erst nach Ablauf der regelmäßigen Abrechnungsperiode muss der Vermieter unter Berücksichtigung des Nutzungszeitraums des ausgezogenen Mieters die Nebenkosten abrechnen. Ist das Kalenderjahr der Abrechnungsturnus und zieht der Mieter unterjährig aus, ist die Abrechnung erst spätestens zum 31.12. des Folgejahrs mitzuteilen.



Rechtsanwältin Kati Selle  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Beraterin im Mieterschutzbund Berlin  
Mitarbeiterin in der Redaktion des MIETERSCHUTZ

# Aktuelle Rechtsprechung des Landgerichts Berlin

In dieser Rubrik

berichten wir  
über aktuelle

Urteile des  
Berliner Land-  
gerichts.

Die Symbole

deuten an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteres-

sen auswirken.



## Modernisierung, Härteeinwand

1. Bei der Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme rechtfertigen die Belange des Vermieters, der anderen Mieter, des Klimaschutzes oder der Energieeinsparung eine ernsthafte Gefährdung des Gesundheitszustands eines (anderen) Mieters nicht.

2. Zwar ist eine drucktechnische Hervorhebung des zwingend erforderlichen Hinweises auf Form und Frist des Härteeinwands des Mieters nicht erforderlich, enthält er allerdings verwirrende oder ablenkende Zusätze, ist die in Rede stehende Frist nicht ausgelöst.

*LG Berlin, Urteil vom 13.01.2015, Aktenzeichen: 63 S 133/14, zitiert nach juris*



## Betriebskostenabrechnung, „Hausdienstleistungen“

Ist eine Erläuterung der Zusammensetzung der Kosten für die Hausdienstleistung für Hausmeister, Gartenpflege und Hausreinigung der Betriebskostenabrechnung nicht beigefügt, aber eine solche im Rahmen früherer Betriebskostenabrechnungen erfolgt, ist die Abrechnung nicht formell unwirksam. Dies gilt jedenfalls dann, wenn keine Kosten für In-

standsetzungs- und Verwaltungsmaßnahmen abgerechnet sind.

*LG Berlin, Urteil vom 02.01.2015 ; Aktenzeichen: 65 S 525/13, Grundeigentum 2015, 451–452*



## Betriebskostenabrechnung, Kündigung

Befindet sich der Mieter mit der Nachzahlung des Saldos aus einer Nebenkostenabrechnung, der einen Betrag von zwei Monatsmieten übersteigt, mehr als einen Monat in Verzug, ist von einer erheblichen Verletzung vertraglicher Pflichten auszugehen, die eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund rechtfertigt.

*LG Berlin, Urteil vom 20.02.2015, Aktenzeichen: 63 S 202/14, Grundeigentum 2015, 452*



## Besitzstörung, Fassadenarbeiten

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zum Zweck der Untersagung der Durchführung von Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen ist wegen der zu erwartenden Besitzstörung des Mieters begründet, wenn der Vermieter nach Ankündigung der Maßnahmen mit den Arbeiten beginnt, obgleich eine Duldung des Mieters, eine gesetzliche Gestattung oder ein ge-



richtlicher Duldungstitel nicht vorliegen. Ob der Mieter zur Duldung der Arbeiten materiell verpflichtet ist, ist nicht zu prüfen.

*LG Berlin, Beschluss vom 04.12.2014, Aktenzeichen: 18 S 259/14 sowie AG Charlottenburg, Urteil vom 8.10.2014, Aktenzeichen: 204 C 1004/14, zitiert nach juris*



## Modernisierung, Ankündigung

Die Ankündigung mehrerer Modernisierungsmaßnahmen ist nicht deshalb formell unwirksam, weil der Vermieter nicht hinsichtlich jeder einzelnen Maßnahme angab, welche Mieterhöhung daraus resultieren soll. Dem Informationsbedürfnis des Mieters im Hinblick auf die von ihm zu treffende Entscheidung zur Frage des Vortrags des Härteeinwands bzw. der Ausübung des Sonderkündigungsrechts genügt es, wenn der Vermieter unter Angabe des Rechenwegs die Kosten der einzelnen Maßnahmen in der Ankündigung darstellt. Der Umstand, dass der Mieter die Fenster vor mehr als 20 Jahren auf eigene Kosten hat austauschen lassen, begründet angesichts des seitdem verstrichenen Zeitraums keine seine Duldungspflicht ausschließende Härte.

*LG Berlin, Urteil vom 19.12.2014, Aktenzeichen: 63 S 103/14, zitiert nach juris*

## Amtsgericht Charlottenburg zur Qualifiziertheit des Berliner Mietspiegel 2013

Urteil vom 17.03.2015, Aktenzeichen:  
233 C 520/14, zitiert nach juris:

„(...)

Das Gericht zieht für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Erkenntnisquelle den Berliner Mietspiegel 2013 heran. Es kann dahinstehen, ob der Berliner Mietspiegel 2013 nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und ein qualifizierter Mietspiegel ist. Das Gericht verwendet den Berliner Mietspiegel 2013 jedenfalls als einfachen Mietspiegel gemäß § 558c BGB als Schätzgrundlage gemäß § 287 Abs. 2 ZPO.

(...)

Auch ein (...) einfacher Mietspiegel, darf in die Überzeugungsbildung des Tatrichters einfließen. (...) Er stellt (...) ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben (BGH, a.a.O.; BGH, 16.06.2010, VIII ZR 99/09, zitiert nach juris).

(...)

Ein Mietspiegel ist allerdings dann keine taugliche Erkenntnisquelle, wenn er auf unrichtigem oder nicht repräsentativem Datenmaterial beruht (BGH, 16.06.2010, VIII ZR 99/09, zitiert nach juris).

Aus dem Vortrag der Klägerin folgt jedoch nicht zur Überzeugung des Gerichts, dass der Mietspiegel nicht auf repräsentativem Datenmaterial beruht.

Aus den von der Klägerin dargelegten Daten folgt, dass über 700 Vermieter rund 8000 mietspiegelrelevante Daten geliefert haben. Weiterhin wurden gemäß Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2013 rund 4750 mietspiegelrelevante Interviews im Rahmen der Mieterbefragung geführt.

Auch wenn überdurchschnittlich viele Daten von Vermietern von größeren Wohnungsbeständen eingeflos-

sen sind und 40 % der Mietwerte von städtischen Wohnungsgesellschaften, 26,7 % von Wohnungsgenossenschaften und 33,3 % von privaten Vermietern stammen, dies jedoch nicht dem Verhältnis der Verteilung des Grundbesitzes entspricht, folgt daraus noch nicht, dass die Werte nicht repräsentativ sind. Dies wäre nur dann der Fall, wenn feststünde, dass grundsätzliche Unterschiede bei den Mietpreisen zwischen den Vermietern von größeren sowie kleineren Wohnungsbeständen und von städtischen Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften und privaten Vermietern bestünden. Dies ist jedoch nicht hinreichend dargelegt.

Auch soweit bezüglich der Mieterbefragung nicht untersucht wurde, welche Mietergruppen sich an der Datenerhebung beteiligt haben, lässt dies allein noch nicht den Schluss zu, dass die erhobenen Daten nicht repräsentativ sind. Die Klägerin wendet ein, bei der Mieterbefragung habe nicht jede Wohnung die gleiche Chance gehabt, in der Datenerfassung vertreten zu sein, weil es sich um das Ergebnis eines „Selbstausswahlprozesses“ handle, da bei einer Mieterbefragung nicht jede Bevölkerungsgruppe die gleiche Gesprächsbereitschaft habe. Hier ist zu berücksichtigen, dass ausdrücklich keine Auskunftspflicht besteht. Wenn die Befragung stichprobenartig erfolgt, hat im Rahmen dessen, was machbar ist, jede Wohnung die gleiche Chance. Da der Gesetzgeber keine Auskunftspflicht eingeführt hat, worauf die Mieter auch hinzuweisen waren (vgl. Ziffer 5.7 des Methodenberichts), muss eine daraus ggf. resultierende Ungenauigkeit des Ergebnisses hingenommen werden (vgl. AG Charlottenburg, 27.02.2015, 232 C 262/14).

Nach alledem ist auch auf der Basis



des Vortrags der Klägerin nicht zu erkennen, dass es bei den befragten Personen und herangezogenen Wohnungen ein solches Ungleichgewicht geben könnte, dass den Ergebnissen nicht eine ausreichende Grundlage für eine Schätzung beizumessen wäre (vgl. AG Charlottenburg, 27.02.2015, 232 C 262/14).

Soweit die Klägerin ausführt, dass es zu wenig Lageeinteilungen gebe und eine Lage im Außenbereich etwas anderes ist als eine solche in der Innenstadt, kann Letzterem zugestimmt werden. Daraus folgt aber nicht, dass eine Lage in der Innenstadt unter Berücksichtigung aller Umstände nicht den gleichen Wert wie eine Lage im Außenbereich haben kann. Die Klägerin nennt selbst den Vorteil von mehr Grün im Außenbereich und den Vorteil einer besseren Einzelhandelsstruktur im Innenbereich. Soweit eine weitere Differenzierung der Lagen gefordert wird, ist anzumerken, dass Qualitätssteigerungen stets möglich sind, dass aber eine absolute Qualität nicht machbar ist, und drei Lagen über das hinausgehen, was andere Mietspiegel leisten (vgl. AG Charlottenburg, 27.02.2015, 232 C 262/14).

Weitere Verstöße gegen anerkannte wissenschaftliche Grundsätze, was die Umrechnung der Bruttomieten in Nettokaltmieten, die Extremwertbereinigung sowie die Spannungsgrenzen angeht, hat die Klägerin lediglich pauschal vorgetragen, ohne jedoch im einzelnen konkrete Verstöße darzulegen.

Es kann dahinstehen, ob die Berechnung der ortsüblichen Vergleichs-

## 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  
www.mieterschutzbund.berlin

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion und V.i.S.d.P.:  
Dipl.-Kfm. Alexander v. Hohenegg-  
Quittek (AvH)  
a.vonhohenegg@mieterschutzbund.berlin

Redaktionelle Mitarbeit:  
Rechtsanwältin Kati Selle (KS)  
k.selle@mieterschutzbund.berlin

Online-Redaktion/Facebook:  
Ulrike Rossoll (UR),  
u.rossoll@mieterschutzbund.berlin

Titelgestaltung, Satz und Layout:  
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen: S. 2, 5, 6, 9, 11, 13, 16, 17:  
Dieko (Rechtsanwalt Müller), S. 3, 18, 19:  
Tomicek/LBS

© Grafik: S. 1, 19, 20: Berliner Mieten Bünd-  
nis, S. 21: S-Bahn-Berlin

© Fotos: S. 2, 22, 23: Clemens Richert, S. 9,  
14: Jörg Frank, S. 22: Hotel Neustädter Hof

© fotolia – Titelseite: bilderbox,  
S. 3: m.schuckart, Konovalov Pavel,  
S. 4: B. Wylezich, S. 5, 7: elxeneize, S. 6:  
beetle, S. 8: Robert Kneschke, S. 18: Artur  
Kotowski, S. 21: ArTo, Andrea Wilhelm,  
vector icon

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH  
Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag  
enthalten.

Papier: FSC®,  
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 27.04.2015

miete bei Vorhandensein von Sondermerkmalen aufgrund der im Mietspiegel angegebenen Kappung am Spannenoberwert wissenschaftlichen Grundsätzen widerspricht. Im konkreten Fall spielt dies für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete keine Rolle, da eine ortsübliche Vergleichsmiete von höchstens 6,08 € (Mittelwert) + 0,25 € (Sondermerkmal modernes Bad) + 0,41 € (Zuschlag von 40 % der oberen Spanne zum Mittelwert) = 6,74 €/m<sup>2</sup> noch unterhalb des Oberwerts liegt, eine Kappung am Spannenoberwert also nicht vorgenommen wird.

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung kann ebenfalls als Schätzgrundlage gemäß § 287 Abs. 2 ZPO herangezogen werden, selbst wenn nur 28 von 83 Merkmalen bei Vermietern oder Mietern abgefragt worden sind. Denn bei der Orientierungshilfe handelt es sich um Aussagen, die vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden. Sie berücksichtigt die bisherigen Erkenntnisse sowohl der Praxis als auch der Rechtsprechung (*LG Berlin, 09.12.2011, 63 S 220/11, zitiert nach juris*).

Im Rahmen der freien tatrichterlichen Überzeugungsbildung ist bei der Prüfung der Frage, ob der Berliner Mietspiegel 2013 für den konkreten Einzelfall als Schätzgrundlage gemäß § 287 Abs. 2 ZPO eine ausreichende Erkenntnisquelle darstellt, auch zu berücksichtigen, welche anderen Erkenntnisquellen zur Verfügung stehen.

Als weitere Erkenntnisquelle kommt die Einholung eines Sachverständigen-gutachtens in Betracht. Bei der Einholung von Sachverständigen-gutachten wenden die Sachverständigen in der Regel das Vergleichswertverfahren an. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Als ausreichend gelten soll hierbei eine Anzahl von 5 - 10 Fällen. Dabei weisen die Bewertungsobjekte und Vergleichsobjekte regelmäßig Merkmalsunterschiede auf, die zu berücksichtigen sind und einer weiteren Be-

wertung durch den Sachverständigen unterliegen.

Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, dass einem Sachverständigen eine größere Menge relevanter Daten zur Verfügung steht, als den Erstellern des Berliner Mietspiegels (*LG Berlin, 04.09.2014, 18 S 362/13, zitiert nach juris*).

(...)

Darüber hinaus hat das Gericht im Rahmen der freien tatrichterlichen Überzeugungsbildung berücksichtigt, dass die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung für den Berliner Mietspiegel 2013 durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel begleitet wurde und der Mietspiegel von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und allen an der Arbeitsgruppe Mietspiegel beteiligten Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter anerkannt wurde. Diese breite Akzeptanz des Berliner Mietspiegels 2013 spricht nach Auffassung des Gerichts ebenfalls dafür, dass die im Berliner Mietspiegel 2013 angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Einholung eines Sachverständigen-gutachtens über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete Kosten in Höhe von ca. 2.500,00 € verursacht, während die Anwendung des Berliner Mietspiegels 2013 im Prozess keine Kosten verursacht.

Dass die - unter Zugrundelegung des einfachen Mietspiegels - vorgenommene Schätzung womöglich mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht vollständig übereinstimmt, hat der Gesetzgeber durch die der Beweis- und Verfahrenserleichterung dienende Vorschrift des § 287 ZPO ausdrücklich in Kauf genommen und ist deshalb hinzunehmen (*LG Berlin, 04.09.2014, 18 S 362/13, zitiert nach juris*).

Nach alledem ist der Berliner Mietspiegel 2013 das zur Überzeugungsbildung des Gerichts am besten geeignete Mittel.

(...)"

Mitgeteilt von  
Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

50-Jahre-Mitglied.  
Krawattenzwang,  
meine Herren Anwärter!!



Eine Mängel-  
anzeige ... durch  
Boten. Wahrscheinlich  
eine Hiobsbotschaft...



**Liebe Leserinnen und Leser,**

auf dieser Seite wollen wir Ihnen Appetit machen. Appetit auf einen kleines Heft, an dem die Redaktion gerade arbeitet. Eine Sammlung der besten Karikaturen unseres Rechtsanwalts Jürgen Müller, genannt Dieko.

Topf!!  
Seine Berechnung  
der ortsüblichen  
Vergleichsmiete.

Lass mich  
raten!  
Wir  
wohnen  
in  
Dahlem?



Viele unserer Mitglieder hatten ihn schon am Telefon. Jetzt werden wir einen mierechtlichen Ratgeber mit den jeweils thematisch passenden Zeichnungen herausgeben.

Im nächsten Heft erfahren Sie mehr.

In der Wohnung: Wuff.  
Draußen: Wau! Wau!!  
Einverstanden?



...fordere ich  
Sie auf,  
den Schimmel  
aus meiner Mietwohnung  
zu entfernen...



# Neue Vorstandsmitglieder stellen sich vor



**Gisela Rönbeck**

*Mitglied des Vorstandes -  
Rechtsanwältin und  
Notarin Gisela Rönbeck*

#### ZU MEINER PERSON:

Ich bin in Worms am Rhein geboren und aufgewachsen. Nach dem Studium der Rechtswissenschaften an der freien Universität Berlin habe ich mich im Dezember 1987 als selbständige Rechtsanwältin in Berlin niedergelassen. Im Dezember 1996 erfolgte dann die Bestallung zur Notarin und 2007 die Zulassung als Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Ehrenamtlich nehme ich mit dem Thema Erbrecht auch an einer jährlichen Vortragsreihe teil. Im Mieterschutzbund engagiere ich mich seit 1989. Dort arbeite ich – gemeinsam mit anderen Kollegen und Kolleginnen – in der Rechtsberatung.

#### ZU MEINEN ZIELEN FÜR DIE VORSTANDSARBEIT:

Im Rahmen meiner neuen Vorstandstätigkeit werde ich mich weiter für die Durchsetzung der Mieterinteressen einsetzen. Hierzu gehört auch der Meinungsaustausch mit weiteren Verbänden und Gremien, die sich mit mierechtlichen Themen befassen. Das hohe Niveau unserer Rechtsberatung soll auch zukünftig zum Anstieg der Mitgliederzahlen beitragen.



**Kati Selle**

*Mitglied des Vorstandes -  
Rechtsanwältin  
Kati Selle*

#### ZU MEINER PERSON:

Mein Name ist Kati Selle. Ich bin 40 Jahre alt, Mutter zweier Söhne. Ich bin selbstständige Rechtsanwältin und seit 2009 Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Für den Mieterschutzbund Berlin e.V. bin ich seit 2003 tätig. Aktuell berate ich an zwei Tagen in der Woche in der Filiale im Wedding. Darüber hinaus bearbeite ich schriftliche Angelegenheiten und bin Mitglied der Redaktion der Zeitschrift „Mieterschutz“.

#### ZU MEINEN ZIELEN FÜR DIE VORSTANDSARBEIT:

Zu den Zielen für meine zukünftige Arbeit im Vorstand des Vereins gehört, die mierechtliche Beratung auf dem bislang gegebenen hohen Niveau aufrecht zu erhalten und die Zufriedenheit unserer Mitglieder durch gezielte Maßnahmen weiterhin zu gewährleisten. In der Betreuung der mierechtlichen Angelegenheiten unserer Mitglieder durch individuelle wie auch fachlich versierte Rechtsberatung sehe ich neben der Vertretung der Mieterinteressen in Politik und Öffentlichkeit die Hauptaufgabe des Vereins. Ein ausgezeichnetes Mitglieder-Management, kompetent geführte Geschäftsstellen und fachlich gut ausgebildete Rechtsberater sind für mich die unabdingbaren Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vereinstätigkeit. An diesen Schnittstellen möchte ich mitwirken.

*kostenlose Kleinanzeige*

### **Bücher spenden – Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung sichern**

Innerhalb Berlins kann ab einer Menge von ca. 35 Büchern ein kostenfreier Abholdienst in Anspruch genommen werden (Tel.: **030 680 796 89 - 99**). Ebenso können Buchspenden persönlich in der Liegnitzer Straße 15 in Kreuzberg abgegeben, oder per Post versendet werden.

Es werden Bücher aus allen Themengebieten angenommen, vorausgesetzt diese sind in einem guten Zustand. Machen Sie mit bei einer Bewegung gegen die Wegwerfgesellschaft, die auch noch Gutes tun kann.

**SinneWerk gGmbH – Integrationsbetrieb für Menschen mit Behinderung,**  
Liegnitzer Straße 15, 2. Hinterhof, 10999 Berlin.  
Weitere Informationen unter: [www.buchspende.org](http://www.buchspende.org) und [www.sinnewerk.de](http://www.sinnewerk.de)

# Satzung des Mieterschutzbund Berlin e.V.

## A. Allgemeines

### § 1 Name, Sitz

Der Verein trägt den Namen Mieterschutzbund Berlin e.V. Er hat seinen Sitz in Berlin und ist im Vereinsregister des AG Charlottenburg eingetragen zur Registernummer 2029/NZ.

### § 2 Vereinszweck

Der Verein bezweckt den Zusammenschluß der Mieter zur Wahrnehmung ihrer Interessen. Er will die Benachteiligung der Mitglieder in allen Miet- und Wohnfragen verhindern, ihre Rechtsstellung verbessern und ihnen in allen Fragen des Miet- und Wohnrechts Rat und Hilfe gewähren.

Der Verein vertritt die Interessen der Mieter auch gegenüber Behörden, Parteien, Verbänden und gegenüber dem Gesetzgeber.

In mieterpolitischen Fragen soll der Verein mit Organisationen kooperieren, die seine Ziele unterstützen. Der Verein ist nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet und parteipolitisch neutral.

### § 3 Vereinsämter

Soweit ein Mitglied des Vorstands über die originäre Vorstandstätigkeit hinaus für den Verein tätig ist, kann eine Vergütung gewährt werden. Die Vergütung orientiert sich an den Richtlinien des TVöD.

## B. Mitgliedschaft

### § 4 Erwerb der Mitgliedschaft

Mitglied des Vereins können nur natürliche Personen werden. Die Aufnahme erfolgt nach schriftlichem Antrag unter gleichzeitiger Anerkennung der Satzung und der Beitragsordnung. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand. Das aufgenommene Mitglied erhält einen Mitgliedsausweis sowie Satzung und Beitragsordnung.

### § 5 Dauer der Mitgliedschaft

Die Dauer der Mitgliedschaft beträgt mindestens 2 Jahre.

Die Mitgliedschaft endet durch

- schriftliche Kündigung des Mitgliedes;
- Ausschluss durch den Vorstand;
- Tod des Mitgliedes.

Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie ist nur mit Vierteljahresfrist zum Ablauf der Mindestmitgliedschaftsdauer gem. § 5 Abs. 1 der Satzung oder nach Ablauf der Mindestmitgliedschaftsdauer mit Vierteljahresfrist zum Ende eines Kalenderhalbjahres zulässig.

Bei vereinsschädigendem Verhalten oder bei Beitragsrückstand von mehr als einem Jahr kann der Vorstand das Mitglied nach Anhörung schriftlich ausschließen.

### § 6 Rechte und Pflichten der Mitglieder

Das Mitglied zahlt eine Aufnahmegebühr und jährliche Beiträge gemäß der jeweiligen Beitragsordnung.

In Härtefällen kann der Vorstand den Beitrag ermäßigen.

Das Mitglied und seine Haushaltsangehörigen haben Anspruch auf kostenlose Auskunft und Beratung in allen Miet- und Wohnungsangelegenheiten, soweit die laufenden Beiträge gezahlt sind.

Besondere Leistungen des Vereins (z.B. Schriftverkehr, Ortsbesichtigungen u.a.) sind gesondert zu vergüten. Die Vergütung ergibt sich aus der Beitragsordnung.

Die Beratung erfolgt durch qualifizierte Juristen.

Der Verein haftet gegenüber den Mitgliedern nur für grob fahrlässige und vorsätzlich fehlerhafte Leistungen.

In grundsätzlichen Rechtsfragen kann der Verein die Kosten eines Musterprozesses übernehmen.

Das Mitglied erhält ein periodisch erscheinendes Mitteilungsblatt.

## C. Vereinsorgane

### § 7 Vereinsorgane

Organe des Vereins sind:

- die Mitgliederversammlung
- der Vorstand
- die Rechnungsprüfer

### § 8 Die Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung besteht aus der Gesamtheit der Mitglieder des Vereins.

Sie ist das höchste Organ des Vereins und beschließt insbesondere über

- Anträge der Mitglieder und des Vorstandes
- Entlastung und Wahl des Vorstandes
- Wahl der Rechnungsprüfer
- Satzungsänderungen
- Ernennung von Ehrenmitgliedern
- Beitragsordnung, die frühestens mit Beginn des dem Beschluss folgenden Kalendervierteljahres wirksam wird.

### § 9 Ordentliche Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung findet alljährlich im ersten Halbjahr statt. Sie wird vom Vorstand unter Angabe der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens vier Wochen schriftlich einberufen. Die Einberufung kann über die Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ durch Postversand oder elektronische Übermittlung erfolgen.

### § 10 Beschlussfassung der Mitgliederversammlung

Jede ordnungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung ist beschlussfähig, sofern die Satzung nichts anderes bestimmt. Jedes Mitglied hat eine Stimme; bei Beitragsrückstand ruht das Stimmrecht. Anträge werden mit der Mehrheit der anwesenden Mitglieder beschlossen, sofern die Satzung nichts anderes bestimmt; Stimmengleichheit bedeutet Ablehnung des Antrags. Über den Verlauf der Mitgliederversammlung und deren Beschlüsse ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie muss von einem Protokollführer und dem Vorsitzenden unterzeichnet sein und ist der nächsten Mitgliederversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

### § 11 Anträge

Anträge an die Mitgliederversammlung müssen spätestens zwei Wochen vorher in der Hauptgeschäftsstelle schriftlich 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 Satzung von mindestens 20 % der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

### § 12 Satzungsänderungen

Satzungsänderungen können nur in einer ordnungsgemäß einberufenen Mitgliederversammlung und mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

Der Entwurf der Satzungsänderung muss in der gemäß § 9 der Satzung enthaltenen Tagesordnung enthalten sein.

### § 13 Außerordentliche Mitgliederversammlung

Wenn das Interesse des Vereins es erfordert, können außerordentliche Mitgliederversammlungen vom Vorstand einberufen werden.

Der Vorstand muss eine außerordentliche Mitgliederversammlung einberufen auf schriftlichen Antrag von mindestens 10 % der Mitglieder.

### § 14 Der Vorstand

Der Vorstand setzt sich zusammen aus:

- dem Vorsitzenden
- dem 1. und 2. Stellvertreter
- 2 Beisitzern.

Die Amtszeit des Vorstandes beträgt 3 Jahre. Der Vorstand bleibt jedoch bis zur Neuwahl des Vorstands im Amt. Der Vorstand vertritt den Verein durch seinen 1. Vorsitzenden als gesetzlichen Vertreter gerichtlich und außergerichtlich (§ 26 BGB).

Zum Mitglied des Vorstandes kann nur das Vereinsmitglied gewählt werden, welches dem Verein zum Zeitpunkt der Wahl mindestens 2 Jahre ununterbrochen angehört hat.

### § 15 Die Rechnungsprüfer

Die Mitgliederversammlung wählt zwei Rechnungsprüfer für die Dauer der Amtszeit des Vorstandes.

Diese sind verpflichtet, mindestens zweimal im Geschäftsjahr unaufgefordert und unangemeldet eine Ausgaben- und Kassenprüfung durchzuführen. Über jede Prüfung fertigen sie einen schriftlichen Bericht an. Dieser Bericht wird dem Vorstand unverzüglich mitgeteilt.

Sie erstatten in ordentlichen Mitgliederversammlungen jeweils einen Prüfungsbericht.

## D. Schlussbestimmungen

### § 16 Auflösung des Vereins

Zum Zwecke der Auflösung des Vereins muss eine außerordentliche Mitgliederversammlung gemäß § 13 dieser Satzung einberufen werden. Die Einladung hierzu muss den Auflösungsantrag und seine Begründung enthalten.

Zur Abstimmung über den Auflösungsantrag besteht Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung nur dann, wenn mindestens 2/3 aller Mitglieder erschienen sind. In diesem Falle ist die Auflösung beschlossen, wenn sich mindestens 3/4 der anwesenden Mitglieder dafür entscheiden.

Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, spricht sich aber die Mehrheit der anwesenden Mitglieder für die Auflösung aus, so ist nach Ablauf von mindestens einem Monat, höchstens aber zwei Monaten, eine weitere außerordentliche Mitgliederversammlung einzuberufen, die dann mit einer Mehrheit von 2/3 der erschienenen Mitglieder die Auflösung beschließen kann. Der Auflösungsbeschluss muss eine Bestimmung über den Verbleib des Vereinsvermögens enthalten.

Für den Fall der Auflösung sind der Vorsitzende und die beiden Stellvertreter Liquidatoren. Diese beschließen mit einfacher Mehrheit. Rechte und Pflichten der Liquidatoren bestimmen sich im Übrigen nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Liquidation.

### § 17 Übergangsbestimmung

Die Amtszeit des amtierenden Vorstandes endet drei Jahre nach der Beschlussfassung über diese Satzung.

Diese Satzung tritt mit ihrer Eintragung ins Vereinsregister in Kraft.

Berlin, den 22. April 2015  
Der Vorstand

# Protokoll der ordentlichen Mitglieder- versammlung des Mieterschutzbund Berlin e.V. vom 22. April 2015

Am 22. April 2015 fand im Logenhaus Berlin, Emser Str. 12-13, Berlin-Wilmersdorf, die satzungsgemäß einberufene und durchgeführte Mitgliederversammlung des Jahres 2015 statt.

Beginn der Versammlung: 19.00 Uhr.  
Die Sitzung endete um 21.30 Uhr.

Anwesende Teilnehmer: 71 stimmberechtigte Mitglieder

## TOP 1

Der stellvertretende Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Müller-Deegenhardt, begrüßt im Namen des gesamten Vorstandes die anwesenden Mitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

## TOP 2

Das im Vereinsorgan „Mieterschutz“ Heft Nr. 03/2014 abgedruckte Protokoll der letzten Mitgliederversammlung vom 6. Mai 2014 wird bei 6 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen mehrheitlich genehmigt.

## TOP 3/TOP 4

Die Vorstandsvorsitzende, Frau Rechtsanwältin Frigga Döscher,

referiert über die aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin und über das Geschäftsjahr 2014 des Vereins. Sie referiert über die zum Zeitpunkt der Versammlung noch nicht in Kraft getretene sogenannte Mietpreisbremse, erläutert hierbei die wesentlichen Elemente der in Aussicht stehenden gesetzlichen Regelung und deren Anwendungs- und Geltungsbereich sowie die erforderliche weitere Umsetzung durch den landesrechtlichen Verordnungsgeber. Hierbei geht sie davon aus, dass die notwendigen Rechtsverordnungen für Berlin und andere Großstädte mit angespannter Wohnungsmarktsituation zügig erfolgen werde. Dies gelte für Berlin im besonderen Maße wegen des anhaltenden Bevölkerungswachstums, vor allem in Folge ständigen Zuzugs.

Frau Döscher wiederholt die Forderungen des Mieterschutzbund Berlin e.V. auf eine Einbindung sogenannter Bestandsmieten in die Erhebungsdaten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, weil derzeit gem. § 558 Abs. 2 BGB nur die in den letzten vier Jahren vor der Erhebung zustande gekommene Mietzinsvereinbarungen erfasst werden.

Frau Döscher gibt einen Überblick über die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und erläutert ausführlich sieben ausgewählte Entscheidungen des BGH nach ihrem wesentlichen Entscheidungsinhalt, den Auswirkungen dieser Entscheidungen auch für den Mieter und daraus teilweise folgende inhaltliche und strategische Änderung der Rechtsberatung.

Frau Döscher übergibt an Rechts-

anwalt Schirmacher für einen kurzen Bericht über die abgeschlossenen Mietspiegelverhandlungen, deren Ergebnis vor der voraussichtlich Mitte Mai 2015 stattfindenden Veröffentlichung des Mietspiegels 2015 Rechtsanwalt Schirmacher noch nicht mitteilen darf.

Frau Döscher übergibt das Wort an Vorstandsmitglied von Hohenegg-Quittek. Dieser berichtet über geplante Umbaumaßnahmen in der Geschäftsstelle in Neukölln im Laufe des Jahres 2015. Während dieser Zeit wird die dortige Geschäftsstelle für 14 Tage geschlossen.

Herr von Hohenegg-Quittek berichtet über den starken Anstieg der Rechtsberatungen, wodurch die Eingliederung von drei neuen Rechtsberatern in das Rechtsberaterenteam des Vereins notwendig wurde.

Herr von Hohenegg-Quittek stellt nochmals die jetzt geschaffene Möglichkeit des Onlinebeitritts zum Verein dar. Bereits jetzt, wenige Monate nach Einführung, erfolgen mehr als 50 % aller neuen Mitgliedschaftsabschlüsse online. Auf die Webseite des Vereins wird täglich 800 bis 1.000 Mal zugegriffen.

Auch die Möglichkeit der Online-Terminvergabe wird rege genutzt. Die Wartezeit für die Beratungstermine hat sich auf nunmehr unter einer Woche verkürzt.

Zum Abschluss ihres Berichts schildert Frau Döscher personelle Veränderungen (Zu- und Abgänge) im Mitarbeiter/Mitarbeiterinnenteam. Frau Döscher schließt ihren Bericht unter beifälliger Zustimmung der Mitgliederversammlung.





**TOP 5  
SATZUNGSÄNDERUNG**

Herr Rechtsanwalt Schirmacher erläutert den Inhalt der geplanten Satzungsänderungen, veröffentlicht in Heft 2/2015 des Vereinsorgans „Mieterschutz“ und begründet deren Notwendigkeit. Nach ergänzenden Erläuterungen durch Herrn Rechtsanwalt Müller-Degenhardt werden die zur Abstimmung vorgelegten Satzungsänderungen ohne Gegenstimme bei 2 Enthaltungen mehrheitlich verabschiedet.

**TOP 6  
BEITRAGSORDNUNG**

Die in dem Vereinsorgan 2/2015 angekündigte Änderung der Beitragsordnung wird vom Vorstandsmitglied von Hohenegg-Quittek ausführlich erläutert und die aus Sicht des Vorstands erforderliche Änderung begründet.

Der zur Abstimmung vorliegende Text mit teilweiser Neufassung der Beitragsordnung wird ohne Gegenstimme bei 3 Enthaltungen durch die Mitgliederversammlung verabschiedet.

**TOP 7**

Die Rechnungsprüferin Frau Schulz verliest den jährlichen Rechnungsprüfungsbericht und beantragt die Entlastung des Vorstands.

**TOP 8**

Der amtierende Vorstand wird auf der Grundlage des Rechnungsprüfungsberichts bei 0 Gegenstimmen und 10 Enthaltungen, hierin enthal-

ten 5 Enthaltungen des amtierenden Vorstands, mehrheitlich durch die Mitgliederversammlung entlastet.

**TOP 9  
NEUWAHL DES VORSTANDES**

Der Versammlungsleiter teilt mit, dass zunächst über die Position des ersten Vorsitzenden in geheimer Abstimmung entschieden werden soll.

Die Vorsitzende, Frau Rechtsanwältin Döscher, erklärt, dass sie nicht erneut kandidiere.

Rechtsanwalt Müller-Degenhardt erklärt seine Bewerbung für das Amt des ersten Vorsitzenden und begründet seine Kandidatur. Er stellt die Frage nach Gegenkandidaten.

Es gibt keine Wortmeldungen. Frau Döscher spricht sich nachdrücklich gegen eine Wahl von Herrn Rechtsanwalt Müller-Degenhardt zum ersten Vorsitzenden aus und begründet ihre Sicht. Ihre Ausführungen werden von Teilen der Mitgliederversammlung teilweise lebhaft kritisiert. Rechtsanwalt Zuther nimmt kurz Stellung zu den Ausführungen von Frau Döscher und zu dem zu Tage getretenen Konflikt und findet hierbei hörbare Zustimmung aus der Mitgliederversammlung.

Rechtsanwältin Döscher schlägt den Ehrenvorsitzenden des Vereins, Rechtsanwalt Volker Heinz, als Vorsitzenden vor. Rechtsanwalt Volker Heinz zeigt sich durch den Vorschlag überrascht und erklärt seine Bereitschaft zur Gegenkandidatur und begründet seine Bereitschaft. Herr Rechtsanwalt Zuther nimmt hierzu kurz Stellung, Rechtsanwalt Volker Heinz entgegnet.

Die Wahl wird in geheimer Abstimmung durchgeführt und öffentlich ausgezählt. Die Leiterin der Hauptgeschäftsstelle, Frau Böttcher, gibt das Ergebnis bekannt. Hiernach entfal-

len auf Rechtsanwalt Müller-Degenhardt 56 Stimmen, auf Rechtsanwalt Volker Heinz 13 Stimmen, so dass bei 2 Enthaltungen Rechtsanwalt Müller-Degenhardt zum ersten Vorsitzenden gewählt ist. Rechtsanwalt Müller-Degenhardt nimmt die Wahl an.

Sodann werden, wiederum in geheimer Abstimmung, die vier weiteren Vorstandsmitglieder gewählt. Es treten 8 Bewerber an. Die Mitgliederversammlung wählt Rechtsanwalt Zuther (50 Stimmen), Rechtsanwältin Rönnebeck (44 Stimmen), Rechtsanwalt Schirmacher (41 Stimmen), Rechtsanwältin Selle (40 Stimmen) in den Vorstand. Die Bewerber nehmen die Wahl an.

**TOP 10**

Die bisherigen Rechnungsprüfer, Frau Schulz und Rechtsanwalt Zipse, werden einstimmig in offener Abstimmung erneut gewählt.

**TOP 11**

Es liegen keine weiteren Anträge vor, eine weitere Aussprache findet nicht mehr statt. Rechtsanwalt Müller-Degenhardt schließt die Versammlung mit Dank an die erschienenen Mitglieder.

*Michael Müller-Degenhardt  
(Vorsitzender)  
Bernhard Zuther (Protokollführer)*





## Immer schön sauber - Hausflurreinigung, Graffiti und Co.

**Deutschen wird gerne unterstellt, dass sie Reinlichkeit und Sauberkeit allzu wichtig nehmen. Ob das stimmt, ist wohl nicht abschließend zu entscheiden, sondern hängt auch von der Perspektive des Betrachters ab. Tatsache ist allerdings, dass es vor deutschen Gerichten immer wieder Prozesse zu diesem Themenkreis gibt. Mal geht es darum, wer für die Reinigungskosten aufkommen muss. Mal wird darum gestritten, welche Pflegestandards überhaupt erwartet werden dürfen. Mal geht ein Bürger gegen die seiner Meinung nach zu oberflächliche Straßenreinigung der Kommune vor.**



Ein Klassiker ist der Streit zwischen Eigentümern und Mietern um die ordnungsgemäße Ausführung der Treppenhausreinigung. Häufig wird per Hausordnung ein fester Turnus unter den Parteien vereinbart. Kommt ein Mieter diesen Pflichten nicht nach, ist der Eigentümer nach Meinung des Amtsgerichts Bremen (*Urteil vom 15.11.2012, Aktenzeichen: 9 C 346/12, NZM 2013, 757*) berechtigt, eine Fachfirma zu beauftragen und die Kosten entsprechend umzulegen. Es liege im Interesse aller Mieter, dass die Arbeiten fristgemäß erledigt werden.

Der Eigentümer einer Immobilie muss es den Mietern ermöglichen, ihre Räumlichkeiten auf moderne Wei-

se zu reinigen. So hat der Mieter im Regelfall Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die gleichzeitig den ordnungsgemäßen Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts und eines Staubsaugers erlaubt. Im konkreten Fall war es während der Staubsaugernutzung immer wieder zu Stromunterbrechungen gekommen, was der Bundesgerichtshof (*Urteil vom 10.02.2010, Aktenzeichen: VIII ZR 343/08, NZM 2010, 356-359*) als unzumutbar betrachtete. Im Mietvertrag sei diese Besonderheit nicht erwähnt worden.

Manchmal sind erhebliche Reinigungs- und Reparaturarbeiten fällig, um eine Wohnung wieder gebrauchsfähig zu machen. So mussten nach einem Wasserschaden Möbel ausgelagert und Trocknungsmaschinen aufgestellt werden. Immer wieder benötigten Handwerker Zugang zur Wohnung. Dem Mieter ist nach Überzeugung des Landgerichts Berlin (*Urteil vom 24.10.2005, Aktenzeichen: 67 S 177/05, MM 2006, 73*) nicht zuzumuten, dass dies in seiner Abwesenheit geschieht. Er durfte wegen der „Beaufsichtigung“ der Handwerker Verdienstaufschlag geltend machen.

Eine gewisse Schwachstelle stellen nach heftigen Stürmen und in der Zeit des Laubfalls die Dachrinnen einer Immobilie dar. Sie können verstopfen und überlaufen. Trotzdem gibt es für Vermieter keine Verpflichtung, die Dachrinnen regelmäßig verdachtsunabhängig zu kontrollieren bzw. zu reinigen. Erst bei Vorliegen besonderer Umstände (Bäume in unmittelbarer Nähe) können nach Ansicht des Oberlandesgerichts Düsseldorf (*Beschluss vom 30.03.2012, Aktenzeichen: I-24 U 256/11, GE 2012, 1228 - 1229*) solche Pflegemaßnahmen nötig sein.

Wenn ein Mieter seine Wohnung so stark verschmutzt, dass es zu erheblichen Geruchsbelästigungen für

die Nachbarn kommt, kann ihm fristlos gekündigt werden. Der Eigentümer darf, so das Amtsgericht Münster (*Urteil vom 08.03.2011, Aktenzeichen: 3 C 4334/10, WuM 2012, 372-374*), ein Mindestmaß an Sauberkeit erwarten, um den Hausfrieden zu erhalten. Hier hatten sich die anderen Mieter über unerträglichen Geruch beschwert, der aus der Wohnung drang. Sie hatten sogar ihre eigenen Eingangstüren unten abgedeckt, um den Gestank vom Eindringen in ihre Wohnungen abzuhalten. In Großstädten werden Immobilien regelmäßig durch Schmierereien an Hauswänden in Mitleidenschaft gezogen. Der Eigentümer ist dann gezwungen, die Graffiti von Fachleuten beseitigen zu lassen. Doch wer muss das bezahlen? Er selbst oder seine Mieter? Das Amtsgericht Berlin-Mitte (*Urteil vom 27.07.2007, Aktenzeichen: 11 C 35/07, GE 2007, 1259-1261*) befasste sich mit dieser Frage und entschied: Ist die Substanz der Wand nachhaltig betroffen (Sachbeschädigung), muss der Eigentümer aufkommen. Sind die Graffiti mittels einfacher Reinigung zu entfernen, handelt es sich um umlagefähige Kosten. Hier war quartalsweise eine Firma beauftragt, die jeweiligen Schmierereien zu entfernen. Die Mieter mussten zahlen.

Wenn einem Anwohner die kommunale Straßenreinigung zu schlammig ist, darf er deswegen noch nicht ohne weiteres seine Gebühreneinzahlungen mindern. Insbesondere dann nicht, wenn parkende Autos eine komplette Säuberung der Straße verhindern und die Arbeiten zumindest im Großen und Ganzen korrekt erledigt wurden. Das Oberverwaltungsgericht Niedersachsen (*Beschluss vom 13.01.2010, Aktenzeichen: 9 LA 205/08, DWW 2010, 272-273*) entschied, dass erst bei länger andauernden und/oder besonders nachhaltigen Reinigungs-

## §

## Katzen gehen ihre eigenen Wege

defiziten an solche Kürzungen zu denken ist.

Die Parteien eines Mietvertrags dürfen bezüglich der Reinigungspflichten diverse Verpflichtungen eingehen, ohne dass dies jemanden etwas angehen würde. Allerdings kann der Eigentümer vom Mieter nichts Unmögliches verlangen. So hatte der Vermieter in einem „Haus- und Hofreinigungsplan“ seine Mieter verpflichtet, einmal im Jahr den Dachboden zu kehren und die Dachfenster zu putzen. Dabei durften die Mieter diesen Speicher gar nicht nutzen. Das ging dem Amtsgericht Köln (*Urteil vom 14.10.2008, Aktenzeichen: 205 C 144/08, WuM 2010, 230-231*) zu weit. Im Urteil hieß es: „Der Mieter muss nicht damit rechnen, dass er zur Reinigung von Hausteilen herangezogen wird, die er weder ausschließlich noch zusammen mit den übrigen Mietern nutzen kann, sondern die der ausschließlichen Nutzung des Vermieters unterliegen.“

Quelle: LBS

Bearbeitung: AvH

### Trotzdem müssen ihre Halter im Mietshaus auf sie aufpassen

Wer schon einmal eine Katze hatte, weiß: Diese Tiere sind höchst eigensinnig. Sie lassen sich nur ungern ihren Aufenthaltsort vorschreiben. Doch so ganz können die Gerichte die Eigentümer von Katzen nicht aus ihrer Verantwortung entlassen, dafür zu sorgen dass sich das Tier nicht ständig in andere Wohnungen schleicht.

**Der Fall:** Eine Mieterin hielt in ihrer Wohnung eine Katze. Dagegen war eigentlich auch nichts einzuwenden. Seit geraumer Zeit drang das Tier jedoch regelmäßig in eine Nachbarswohnung ein. Kaum war dort einmal ein Fenster oder eine Türe geöffnet, saß die Katze in der Wohnung und verschwand erst wieder, wenn sie vertrieben wurde. Das wurde den Nachbarn zu viel. Sie drangen darauf, dass der Tierhalter – mit welchen Mitteln auch immer – Einfluss auf seine Katze nehmen sollte. Schließlich

handle es sich nicht um einen einmaligen Ausflug.

### Das Urteil:

Das Amtsgericht Potsdam (Urteil vom 19. 6. 2014, Aktenzeichen 26: C 492/13, GE 2014, 939) sprach den

„Katzengeschädigten“ bis zur Beseitigung der Belästigungen eine Mietminderung in Höhe von zehn Prozent zu. Zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung gehöre es, „dass Fenster und Terrassentüren, sei es zum Lüften oder aus anderen Gründen, vollständig geöffnet werden können“. Sei das nicht mehr möglich, müsse man von einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung des Gebrauch der Mietsache sprechen.

Quelle: LBS

Bearbeitung: AvH



### Liebe Leserinnen und Leser,

auf der Folgeseite finden Sie eine Unterschriftenliste für den Berliner Mietenvolksentscheid. Sie können das Blatt heraustrennen, alternativ können Sie es auch auf unserer Webseite

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

herunterladen. Sie finden Unterschriftenlisten auch in jeder unserer Filialen und in der Hauptgeschäftsstelle.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Ausgabe haben wir – ohne jede

Ankündigung – bereits über 200 Unterschriften gesammelt.

Offiziell handelt es sich um die erste Phase zu einem Volksbegehren. Das darauf folgende eigentliche Volksbegehren führt dann bei Erfolg zum Volksentscheid im nächsten Jahr. Über die Gründe der Beteiligung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. lesen Sie bitte auch das Editorial des Vorsitzenden des Mieterschutzbundes Berlin Michael Müller-Degenhardt auf Seite zwei dieser Ausgabe.



**BERLINER  
MIETEN  
VOLKSENTSCHEID**

# GESETZ ÜBER DIE NEUAUSRICHTUNG DER SOZIALEN WOHNRAUMVERSORGUNG IN BERLIN

Trägerin: Mietenvolksentscheid e.V. (i.G), c/o Stadtbüro Friedrichshain, Warschauer Str. 23, 10243 Berlin, Telefon: 017658 83 47 16

**ZIEL DES GESETZES: Erhalt und Schaffung von preiswertem Wohnraum**

## WESENTLICHE INHALTE DES GESETZES:

- 1) Errichtung eines Wohnraumförderfonds**
  - \* Einkommensorientierte Mietpreissenkung in Sozialwohnungen
  - \* Förderung von Neubau mit einkommensorientierten Mieten
  - \* Modernisierungsförderung für Barrierefreiheit und Energieeinsparung ohne drastische Mietersteigerung
- 2) Neuausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen als Anstalten des öffentlichen Rechts**
  - \* Gemeinwohlorientiert, ohne Gewinnausschüttung
  - \* Mitbestimmung der Mieter\*innen
  - \* Langfristig gesicherte Wohnraumversorgung
- 3) Ankauf von Sozialwohnungsbeständen**

**Wichtiger Hinweis:** Unterschriftsberechtigt sind nur Personen, die am Tage der Unterzeichnung zum Abgeordnetenhaus von Berlin wahlberechtigt sind, d.h. alle Deutschen, die mindestens 18 Jahre alt, mindestens seit drei Monaten vor diesem Tag in Berlin mit alleiniger Wohnung oder mit Hauptwohnung im Melderegister verzeichnet und nicht vom Wahlrecht ausgeschlossen sind.

**UNTERSTÜTZUNGSUNTERSCHRIFT: ICH UNTERSTÜTZE DAS VOLKSBEGEHREN. Bitte vollständig und in Druckschrift ausfüllen!**

## KOSTENSCHÄTZUNG DER TRÄGERIN MIETENVOLKSENTSCHEID:

Die Trägerin Mietenvolksentscheid schätzt die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen im Gesetzentwurf für die Jahre 2017 bis 2021 auf insgesamt 1,256 Mrd. Euro. Darin sind einmalig 6 Mio. Euro für die Umwandlung der landeseigenen Wohnungsunternehmen (§ 10) enthalten. Für diese Wohnungsunternehmen sind darüber hinaus als Eigenkapitalerhöhung jährlich Kosten von 100 Mio. Euro für Ankauf und Neubau (§ 11) vorgesehen. Weiterhin sind jährlich 90 Mio. Euro für die Senkung der Mieten der Sozialwohnungen (§ 29) sowie weitere 60 Mio. Euro für den Ankauf von Sozialwohnungen (§ 37) eingerechnet.

## AMTLICHE KOSTENSCHÄTZUNG:

Für die Umsetzung der mit dem Gesetzentwurf geplanten Maßnahmen werden die Kosten für das Land Berlin für die Jahre 2017 bis 2021 mit insgesamt 3,3 Mrd. Euro eingeschätzt. Davon werden für das Jahr 2017 Kosten von 791,3 Mio. Euro prognostiziert.

Unleserliche, unvollständige oder fehlerhafte Angaben, die die unterzeichnende Person nicht zweifelsfrei erkennen lassen, machen die Unterstützung ungültig. Das gleiche gilt bei Eintragungen, die einen Zusatz oder Vorbehalt enthalten. Diese Unterschriftenliste und die Eintragungen dürfen nur zur Prüfung der Unterschriftsberechtigung durch das Bezirksamt verwendet werden.

NR.	FAMILIENNAME, VORNAME(N)	GEBURTSTAG	ANSCHRIFT (im Melderegister verzeichnete alleinige Wohnung oder Hauptwohnung in Berlin am Tage der Unterschrift)	DATUM DER UNTERSCHRIFT	UNTERSCHRIFT	gültig*	ungültig*
1							
2							
3							
4							
5							

Amtl. Bescheinigung: Bezirksamt .....

von Berlin – Bezirkswahlamt –

Der Unterzeichner/die Unterzeichnerin Nr. .... ist nicht unterschriftsberechtigt, weil .....

(Begründung in Kurzform)

Dienststempel

Im Auftrag

\* Nicht vom Unterzeichner oder von der Unterzeichnerin auszufüllen!



## Vorschlag IV:

# Hennigsdorf

**Im Norden Berlins, direkt an der Havel gelegen liegt Hennigsdorf, der letzte S-Bahnhof auf der Strecke über Berlin-Tegel, nur wenige hundert Meter hinter unserer Stadtgrenze.**

Sieht man einmal von Potsdam ab – hier liegen die beiden Städte direkt nebeneinander, verbunden durch die Glienicker Brücke – gibt es keinen Ort so nahe bei Berlin, der in unseren Köpfen so weit entfernt, so unbekannt ist. Dabei gibt es auch hier viel zu entdecken. Folgen sie uns bei einem Spaziergang zu unserem Nachbarn.

Hennigsdorf wurde 1375 erstmals als „Heynekendorf“ urkundlich erwähnt und blieb lange Zeit ein Fischer- und Kossätendorf. Mit der Errichtung der Poststraße zwischen Berlin und Hamburg wurde einer der drei Havelarme zugeschüttet und eine Brücke über die Havel gebaut, woher ein Stadtteil den Namen Neubrück hat. Dadurch verlor Nieder Neuendorf langsam an Bedeutung und Hennigsdorf begann zu wachsen.

Mit seiner attraktiven Lage am Wasser und der guten Verkehrsanbindung ist Hennigsdorf ein interessantes Ausflugsziel für Besucher aus Berlin und der Region.

Wassertourismus, eine Naturbade- stelle und ein gut ausgebautes Radwegenetz machen die Stadt und ihre grüne Umgebung als Frühlings- und Sommerausflugsziel attraktiv. Sehenswürdigkeiten, Veranstaltungen, Ausstellungen, Kino und Sportanlagen, sowie Bummeln und Einkaufen in der Hennigsdorfer City ergänzen das Angebot für Besucher und Touristen im ganzen Jahr.

Für die Wasserratten bietet sich das Aqua-Stadtbad und im Sommer die Naturbadestelle Nieder Neuendorf an.

Schiffsrundfahrten können Sie im Sommer vom Stadthafen Hennigsdorf aus unternehmen.

Mehrere regionale Wander- und Radwanderwege wie z. B. der Berliner Mauerweg und der Radfernweg

Berlin – Kopenhagen führen durch Hennigsdorf.

### Ein besonderer Tipp:

Im Sommer kann die Ausstellung im Grenzturm Nieder Neuendorf besichtigt werden, die Sicherungsobjekte der einstigen Grenze nach Westberlin zeigt.

### Weitere Sehenswürdigkeiten:

Hat man etwas mehr Zeit, sollte man den kleinen Spaziergang noch etwas ausdehnen und am Rataus im Neugotischen Stil, erbaut im ersten Kriegsjahr 1914, vorbei zum Rathe- nau-Viertel schlendern. Der Name kommt nicht von ungefähr, es ist eine der ersten Werkssiedlungen der AEG, ein wirkliches Baudenkmal. Wer dann noch Lust hat, kann über die Stadtgrenze zum nächstgelegenen S-Bahnhof Berlin-Heiligensee weitergehen. Ein geruhsamer Weg in der schönen Havellandschaft.

### Anreise:

*Hennigsdorf ist der letzte Bahnhof der S8 nach Nordwesten, nur 3 Stationen hinter Berlin Tegel. In der Regel ist Hennigsdorf im 20 Minuten Takt erreichbar.*

### Fahrschein:

*Von der Innenstadt ist ein Fahrschein ABC erforderlich.*

*Fährt man nicht aus oder über die Innenstadt reicht auch ein Fahrschein BC.*



**Liebe Mitglieder,**  
immer wieder erreichen uns An-  
fragen, ob nicht eine Wiederaufnahme  
der beliebten Dampferfahrten  
des Mieterschutzbundes für seine



## *Das nicht ganz so bekannte Deutschland: Die Perle des Erzgebirges - Schwarzenberg*

Mitglieder möglich ist. Nach einigem  
Überlegen haben wir uns entschlos-  
sen, unseren Mitgliedern einmal  
etwas Anderes, Neues anzubieten:  
Eine kleine Reise in die nähere Umge-  
bung. Seit Jahren geben wir in unse-  
rer Zeitschrift Mieterschutz zahlrei-  
che Hinweise und Tipps für kurze  
Ausflüge ins Berliner Umland.

Warum nicht auch einmal in das so  
nahe Erzgebirge fahren? Wir von der  
Reisedirektion freuen uns mit Ihnen  
auf eine interessante Fahrt.

**„Landschaftlich ein Erlebnis, kulturell ein Genuss, traditionell gut!“**

Diese Losung Schwarzenbergs trifft zu. Seit dem 12. Jh. ist Schwarzenberg Amtssitz und Kurfürstenstadt im Erzgebirge. Die Burg und Kirche geben be-  
redet darüber Auskunft. Umtriebiger und geschäftstüchtig war man hier schon  
immer. Ob Likör, Stickereien, Bergbau oder Glas – all diese Produkte machten  
schon im frühen 19. Jh. in aller Welt von sich reden. Entdecken Sie mit uns ein  
Stückchen Deutschland, das Ihnen vielleicht noch nicht so bekannt ist.

*Unser Programm:*

**31.05.–02.06. oder 10.06.–12.06.2015**

### ■ 1. Tag

*Abfahrt von Berlin-Zoo, Hardenbergplatz: 10.00 Uhr,  
von Berlin ZOB am Funkturm: 10.30 Uhr* im bequemen Reisebus.

Ankunft im S\*\*\*\* Hotel Neustädter Hof: Sie beziehen in Ruhe Ihr gebuch-  
tes Zimmer

*ca. 14.30 Uhr:*

Zur Kaffeetafel gibt es jetzt erst einmal eine gute Tasse Kaffee (so viel Sie  
wollen) und frisch Gebackenes vom Blech.

Danach lernen Sie bei einer Stadtführung die denkmalgeschützte Altstadt  
von Schwarzenberg, der Perle des Erzgebirges, kennen. Kirche und Schloss  
bilden die beiden Wahrzeichen der Stadt. Die St.-Georgen- Kirche, 1690 im  
Stil des Barock erbaut, fasziniert ihre Besucher durch die schöne Innenein-  
richtung, das schmiedeeiserne Altargitter und die freitragende Decke. Ein  
weiteres Highlight ist das Glockenspiel, dessen Glocken aus echtem Meißner  
Porzellan mehrmals täglich erklingen.

*Am Abend:*

Nach dem Begrüßungsgetränk treffen wir uns beim gemütlichen Abendessen.

### ■ 2. Tag:

*Der Morgen und Vormittag:*

Nachdem Sie sich am reichhaltigen Frühstücksbuffet gestärkt haben, be-  
sichtigen Sie die spannende Bergwerksanlage des St. Christoph-Stollen in  
Breitenbrunn. Auf dem Rundweg „unter Tage“ erfahren Sie auf eindrucks-  
volle Weise viel Wissenswertes über alte und neue Abbaumethoden im



*Neustädter Hof: Sauna, Whirlpool,  
Zimmer mit Marmorbad, gemütlicher  
Biergarten*





*Ein neues Angebot des Mieterschutzbundes für seine Mitglieder.  
Ihr Tapetenwechsel für zwischendurch!*

Bergbau. Zudem erklärt und demonstriert der Bergführer die harte Arbeit des Bergmannes in früheren Zeiten.

Anschließend erwartet uns die Berg- und Stickereistadt Eibenstock. Im Stickereimuseum Eibenstock können Sie historische Stickereimaschinen besichtigen und deren Arbeitsweise kennenlernen.

Den Abschluss des Tages bildet das kleine, zwischen Aue und Schwarzenberg gelegene Städtchen Lauter. Es ist u.a. bis über die Landesgrenzen hinaus bekannt für seine edlen Liköre der Firma Lautergold. Deren Geschichte ist fast ebenso alt wie die des Ortes, denn der Betrieb hat seine Wurzeln in den ältesten Laborantenfamilien des Erzgebirges. Erfahren Sie, wie noch heute Likör destilliert wird und verkosten Sie ein paar Spezialitäten.

*Ab 17.00 Uhr:*

Wenn Sie Lust haben, diskutieren Sie mit einem Vorstandsmitglied des MSB über aktuelle Mieterpolitik in Berlin und den neuen Mietspiegel 2015.

*Ab 18.00 Uhr:*

Zum Abendessen erwartet Sie eine Heimatgruppe und der gemütliche Ausklang des Tages.

### ■ 3. Tag:

*Frühstück bis 9.30 Uhr* und danach heißt es Abschied nehmen.



**Reisetermin A: 31.05. - 02.06.15**

**Reisetermin B: 10.06. - 12.06.15**

**Preis im Doppelzimmer: 185,00 €**

**Einzelzimmerzuschlag für die gesamte Reise: 20,00 €**

#### Leistungen:

- Busreise ab/bis Berlin im modernen Reisebus
- Reisebegleitung durch Mitarbeiter des Mieterschutzbundes
- 2 Übernachtungen mit Halbpension im 4\* Hotel
- 1 x Kaffeetafel
- Besichtigungen/Führungen lt. Programm
- Begrüßungsgetränk
- Darbietungen der Heimatgruppe

#### Die Anmeldung ist möglich per Mail unter:

reise@mieterschutzbund.berlin

**Telefonnummer:** 0341-99992730

**Faxnummer:** 0341-99992732

Dort können Sie auch weitere Informationen bekommen.

Mindestteilnehmerzahl pro Reise: 30 Personen

Buchungsschluss Reise A: 24.05.15

Buchungsschluss Reise B: 03.06.15

**Angebot  
für Schnell-  
entschlossene**

Mit der Anmeldung wird der gesamte Reisepreis fällig. Die Reiseunterlagen gehen Ihnen postalisch zu. Nach Erhalt des Betrags auf unserem Konto IBAN: DE50860956040307138727 BIC: GENODEF1LVB ist die Reservierung verbindlich und gültig. Bei Nichterreichen der Mindestteilnehmerzahl behält sich der Veranstalter vor die Reise abzusagen. Zahlungen werden umgehend rückvergütet. Veranstalter: JTS Job-Travel-Solution GmbH, Gottschedstr. 36, 04109 Leipzig info@jts-eu.com

# R Guter Rat rentiert sich.

MIETER  SCHUTZBUND  
BERLIN E.V.

## Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin      Mo, Di, Do 9 – 19.00  
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11      Mi 9 – 20.00  
info@mieterschutzbund.berlin      Fr 9 – 14.00  
Beratung nach Voranmeldung      Sa 10 – 14.00

## Filiale Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin      Mo 9 – 17.00  
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31      Di 9 – 20.00  
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 – 18.30  
neukoelln@mieterschutzbund.berlin      Mi 9 – 17.00  
Beratung nach Voranmeldung      Do 9 – 19.00  
Fr 9 – 14.00

## Filiale Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin      Mo, Di, Do 9 – 17.00  
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41      Mi 9 – 19.00  
wedding@mieterschutzbund.berlin      Fr 9 – 13.00  
Beratung nach Voranmeldung

## Die Telefon-Beratung

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.

## Nur für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:

**Telefonnummer: 921 02 30 60**

### Beratungszeiten:

**Montag – Freitag von 12.00 – 14.00 Uhr**

**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,- € auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!



Werden Sie Fan  
bei Facebook!



[www.facebook.com/mieterschutzbundberlin](http://www.facebook.com/mieterschutzbundberlin)

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