



Titelthema:

Modernisierung

– wissen, was zu dulden ist ...

Seite 4

Wohnen und Parken in Berlin

S. 11

Aktuelle Rechtsprechung

S. 16

Urteil zur Duldung der Modernisierung

S. 18

Ausflugstipp: Schloss Schönhausen

S. 22

Volker Heinz
zum neuen Maklerrecht

Seite 12



- 2 Editorial
- 3 MSB-Intern
Umbau der Zweigstelle Neukölln

Titelthema

- 4 **Modernisierung**
Wenn der Vermieter modernisieren möchte
- 10 Rote Roben
Aktuelle Rechtsprechung des BGH



- 11 Wohnen und Parken
- 12 Mein Standpunkt
Volker Heinz zum neuen Maklerrecht
- 14 Mietenvolksentscheid
Zwischenstand
- 15 Rätsel, Impressum
- 16 Miete und Mietrecht
Neue Rechtsprechung



- 18 Modernisierung
Urteil des AG Pankow-Weißensee
- 20 Das Berliner Landgericht
Aktuelle Rechtsprechung
- 22 Ausflugstipp
Schlösser rund um Berlin
Teil 1: Schloss Schönhausen



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

Man wird das Gefühl in dieser Stadt nicht los, dass der Senat sich nicht so richtig um das Wohlbefinden seiner Bürger kümmert.

Ich meine jetzt nicht den Zustand der Straßen.

Es wäre jetzt an der Zeit, dass der Senat aufwacht und seinen Mitbürgern – die ja auch seine Wähler sind – zeigt, dass er bereit ist, sich für die wohnungspolitischen Belange seiner Bürger einzusetzen. Es ist schon eine Merkwürdigkeit, dass der Senat erst dann tätig wird, wenn sich eine beachtliche Zahl von Mietern zusammenfindet und die Untätigkeit des Senats nicht länger hinnehmen will. Der Berliner Mietenvolksentscheid hat es immerhin auf ca. 50.000 Stimmen gebracht. Alle Achtung.

Plötzlich ist das möglich, was man von einem sozialdemokratisch geführten Senat ohnehin erwartet hätte.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beschränken sich bezüglich der Mieterhöhung auf den Mittelwert des Mietspiegels, beschränken die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen – unter Verzicht auf Luxusmodernisierungen – auf 9% und bemühen sich, sowohl aus dem eigenen Bestand, als



auch aus Ankäufen sozialverträgliche Wohnungsmieten anzubieten.

Berücksichtigt man weiter, dass auch der Senat jetzt erkannt hat, dass erheblicher Handlungsbedarf besteht, dann darf man hoffen, dass nunmehr endgültig zugunsten der Wohnungsmieter entschieden wird.

Eigentlich hat der Senat starke Instrumente in der Hand.

Er könnte flächendeckend die Milieuschutzverordnung erlassen. Damit hätte man die Luxusmodernisierungen vom Tisch und die Bildung von Eigentumswohnungen wird erschwert, so dass sich auch das Problem der Gentrifizierung beruhigen könnte. Gleichzeitig würde der Anreiz der Vermieterseite auf eine Plastik-Fassadendämmung mangels Genehmigung schwinden. Es besteht auch kein vertretbares Verhältnis mehr zwischen der sich daraus ergebenden Mieterhöhung und der angeblich zu erwartenden Heizkostenersparnis.

An Tagen wie diesen, an denen kein Sonnenstrahl die eigentliche Fassade trifft, dürfen alle spüren, dass diese Art der Dämmung keine Zukunft haben kann.

*Herzlichst
Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender*

Neues vom Mieterschutzbund

Wir erweitern unsere Zweigstelle Neukölln!

Ein Mieterverein kann nur so stark sein wie die Anzahl der Mitglieder, die er repräsentiert. So erfreuen wir uns seit Jahren an stark steigenden Mitgliederzahlen. Das bringt aber auch weitere Notwendigkeiten mit sich. Um eine gleichbleibende Qualität unserer Mieterberatung zu gewährleisten, müssen wir allen Mitgliedern Beratungstermine innerhalb einer relativ kurzen Zeitspanne anbieten können.

Dafür wiederum brauchen wir genügend Beratungsräume dort, wo der größte Bedarf an Beratung ist. Neukölln hatte bisher nur einen einzigen Beratungsraum.

Nachdem wir nun unseren Mietvertrag für Neukölln langfristig verlängern konnten, haben wir uns zu einem Umbau und einer umfassenden Modernisierung entschlossen. Dabei wird unter anderem ein zweiter Beratungsraum entstehen.

Hier sind relativ umfangreiche Abrissarbeiten vor der eigentlichen Modernisierung unumgänglich. Wir werden daher die Zweigstelle Neukölln Ende Juli/Anfang August für rund zwei Wochen komplett schließen müssen.

Den genauen Termin erfahren Sie rechtzeitig im Internet, per E-Mail oder per Facebook.

Während dieser Zeit werden die für Neukölln vorgesehenen persönlichen Beratungstermine in die Hauptgeschäftsstelle in der Konstanzer Str. 61, 10707 Berlin, verlegt.

Nach nur wenigen Wochen wird Ihnen die Zweigstelle Neukölln moderner und großzügiger als zuvor mit dann zwei Beratungsräumen zur Verfügung stehen.





Wenn der Vermieter modernisieren möchte - Irrungen und Wirrungen rund um das Thema Modernisierung

von Rechtsanwältin Kati Selle

In Zeiten knapper werdender Energieressourcen und nachteiliger Auswirkungen auf das Klima hat es sich die Bundesregierung zur Aufgabe gemacht, dieser Entwicklung entgegenzutreten. Dieses Vorhaben hat auch auf das Mietrecht Auswirkungen: Die energetische Modernisierung von Wohnraum ist nach Ansicht der Parteien der Regierungskoalition eine der vorrangigsten Aufgaben. So wurden durch das zum 1.5.2013 in Kraft getretene „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ modifizierte gesetzliche Regelungen zur Modernisierung von Wohnraum geschaffen. Im Vordergrund steht dabei die energetische Sanierung der Gebäudesubstanz, ein Vorhaben, das aufgrund einer möglicherweise

daraus resultierenden Mietererhöhung die Mieter_innen betrifft. Daher haben wir die wichtigsten gesetzlichen Vorgaben zur Durchführung von Modernisierungen von vermietetem Wohnraum zusammengefasst.

Definition der Modernisierung

Neben Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind, hat der Mieter auch bauliche Veränderungen nach § 555 b BGB zu dulden,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),

- 2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird,**
- 3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,**
- 4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,**
- 5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,**
- 6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder**
- 7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.**

In der mietrechtlichen Beratungspraxis spielen aktuell insbesondere die Dämmung von Fassaden, der oberen Geschoss- oder Kellerdecken sowie die Erneuerung von

Fenstern oder Heizungsanlagen eine wichtige Rolle. Eine Modernisierung kann aber auch der Ersteinbau eines Aufzuges, der Anbau eines bisher nicht vorhandenen Balkons, der Neueinbau einer Kaltwasseruhr oder eines Multimedia-Anschlusses oder der Umbau des Badezimmers sein. Wichtig für die Berurteilung, ob eine Modernisierung vorliegt, ist die für jede einzelne Maßnahme vorzunehmende konkret individuelle Betrachtung der bisherigen Ausstattungssituation und der zukünftig beabsichtigten Ausgestaltung der Mietsache.

Ankündigung der Modernisierung

Beabsichtigt der Vermieter, eine Modernisierungsmaßnahme vorzunehmen, muss er den Mieter spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform davon in Kenntnis setzen, d.h. die Modernisierungsmaßnahme ankündigen. Eine Ankündigung per Fax oder Mail genügt der Textform. Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten

1. zur Art und zum voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme,
2. zum voraussichtlichen Beginn und zur voraussichtlichen Dauer der Maßnahme,
3. zur zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 BGB verlangt werden soll, sowie
4. zu den voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

In dem Ankündigungsschreiben hat der Vermieter inhaltlich zu begründen, dass die Voraussetzungen des § 555b BGB gegeben sind und es sich damit um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne dieser Vorschrift handelt. Bei Maßnahmen der energetischen Modernisierung und bei Verände-

rungen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart bzw. das Klima nachhaltig geschützt wird, kann der Vermieter hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.

Im Übrigen sind die Einwirkungen auf die Mietsache darzustellen, die z.B. bei der Verlegung neuer Leitungen oder der Neuinstallation von Bauteilen entstehen. Der Mieter hat das Recht, vor Abgabe der Duldungserklärung zu erfahren, ob und mit welchen Beeinträchtigungen er rechnen muss: Werden die Leitungen auf oder unter Putz verlegt? Wo werden die Leitungen entlang geführt? Gerade bei kleineren Wohnungen oder intensiver Möblierung sollte der Mieter diese Dinge abklären. Gibt es alternative und weniger beeinträchtigende Möglichkeiten der Bauausführung, muss der Vermieter bei vertretbaren wirtschaftlichen Einschränkungen diese mit dem Mieter vereinbaren.

In der Modernisierung soll der Vermieter auf die Möglichkeiten des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 BGB hinweisen. Form und Frist sind zu bezeichnen.

Eine Ausnahme von Vorstehendem ist zulässig, wenn es sich um eine Modernisierungsmaßnahme handelt, die mit einer nur unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist und zu einer nur unerheblichen Mieterhöhung führt.

Duldung der Modernisierung

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, d.h., handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme und ist diese unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ordnungsgemäß ange-



kündigt, hat der Mieter diese bauliche Veränderung zu dulden. Dulden bedeutet, dass der Mieter dem Vermieter die Durchführung der Maßnahme insoweit ermöglicht, dass er ihn nicht behindert. Bei Maßnahmen in den Mieträumen hat er ihm Zutritt zu gewähren. Bei Maßnahmen außerhalb der Mieträumlichkeiten hat der Mieter nichts Besonderes zu veranlassen.

Von ihm darf im Rahmen der mietvertraglichen Treue- und Fürsorgepflicht erwartet werden, dass er kleine Räumungsarbeiten zur Schaffung von Baufreiheit vornimmt, etwa einen Stuhl oder einen Tisch zur Seite rückt. Für darüber hinausgehende Vorbereitungsmaßnahmen ist der Vermieter verantwortlich. Müssen eine Einbauküche, Kleiderschränke oder eine Schrankwand abgebaut/umgestellt werden, muss der Vermieter dafür Sorge tragen. Auch größere Abdeckungen zum Schutz vor Staub und Schmutz muss der Vermieter veranlassen. Das gilt auch für Terrassen-, Balkon- oder Kellerberäumungen, die über das Wegräumen einiger weniger Gegenstände hinausgehen.

Je kleiner die Wohnung, je umfangreicher die beabsichtigten baulichen Modernisierungsmaßnahmen, desto bedeutsamer ist



die Frage der Schaffung von Baufreiheit. Für diese muss der Vermieter sorgen. Sollte es also erforderlich sein, Möbel und sonstige Einrichtungsgegenstände vollständig aus der Wohnung zu entfernen, muss der Vermieter dies veranlassen und ggfs. für eine sachgerechte Einlagerung sorgen. Die Mieter muss nur seine Sachen in beschränktem Umfang dergestalt ordnen und sichern, dass der Vermieter die notwendigen Umstell- und Umräumarbeiten vornehmen kann.

Härtefälle und Ersatzwohnraum

Für den Mieter besteht dann keine Pflicht, die vom Vermieter angekündigte Modernisierungsmaßnahme zu dulden, wenn sie für ihn, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die weder die Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters als auch der anderen Mieter in dem Gebäude noch die Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes rechtfertigen. Eine Gehbehinderung, psychische Beeinträchtigungen oder Pflegebedürftigkeit, eine kurz vor Ende stehende Schwangerschaft, die

unmittelbar bevorstehende Verteidigung der Dissertation oder Ablegung des Staatsexamens, aber auch das alsbald bevorstehende Ende des Mietverhältnisses können einen Härtefall begründen. Wichtig auch hierbei ist Einzelfallbetrachtung im Hinblick auf jede angekündigte Maßnahme. Eine Interessenabwägung ist vorzunehmen. Die zu erwartende Mieterhöhung und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben dabei zunächst außen vor, kommen erst beim Mieterhöhungsverfahren zum Tragen.

Der Mieter hat dem Vermieter die Umstände, die in seinem Fall eine Härte im Hinblick auf die Duldung der Modernisierung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Achtung: Das gilt auch für den finanziellen Härteeinwand bezüglich der Mieterhöhung, obwohl dieser im Rahmen des Duldungsverfahrens nicht berücksichtigt wird. Die Frist beginnt, wenn in der Modernisierungsankündigung auf Form und Frist des Härteeinwands hingewiesen worden ist. Besonders zu beachten ist, dass es sich um eine Ausschlussfrist handelt. Nach Fristablauf sind Härtefallumstände nur noch zu berücksichtigen,

wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. Finanzielle Härtegründe werden nur dann berücksichtigt, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Maßnahme mitgeteilt worden sind. Das gilt auch dann, wenn im Ankündigungsschreiben der Hinweis auf die Form- und Fristvorschriften fehlt.

Hat der Mieter den tatsächlich gegebenen Härtefall substantiiert, form- und fristgerecht vorgebracht, bleibt dem Vermieter nur eine Möglichkeit, um sein Ansinnen dennoch umzusetzen. Er muss dem Mieter eine zumutbare Ersatzunterbringung beschaffen. Bestenfalls liegt die Ersatzunterkunft in der Nähe der eigentlichen Wohnung. Von Bedeutung dürfte dies zum Beispiel vor allem für Mieter sein, deren Kinder in der unmittelbaren Umgebung zur Schule oder in den Kindergarten gehen; aber auch für pflegebedürftige Mieter, die auf die Unterstützung in unmittelbarer Nähe wohnender Angehöriger oder auf Pflegekräfte angewiesen sind. Ersatzunterkunft kann eine Ersatzwohnung, eine Ferienwohnung, eine Pension oder auch ein Hotel sein. Die Unterbringungskosten müssen angemessen sein. Obgleich es Aufgabe des Vermieters ist, eine Ersatzunterkunft zu stellen, kümmern sich viele Mieter selbst darum. Hier ist jedoch Vorsicht geboten! Es können Probleme entstehen, wenn der Zeitplan der Bauausführung nicht eingehalten wird. Hier sind konkrete Absprachen, ggf. Sanktionsregelungen zu treffen. Den Umzug wie auch den Rückzug muss der Vermieter übernehmen. Er muss sich sowohl um die organisatorischen Dinge bemühen, zum Beispiel Möbelabbau und -transport, als auch die finanziellen Dinge übernehmen. Die Kosten für die Ersatzunterkunft sind vom Vermie-

ter zu tragen, wenn sie die Höhe der Mietzinsverpflichtung der ursprünglichen Wohnung übersteigen. Gegebenenfalls ist dann zu prüfen, ob lediglich eine geminderte Miete zu zahlen ist.

Modernisierungsvereinbarungen

Ebenfalls ausdrücklich gesetzlich normiert ist das Bestreben, die Mietvertragsparteien mögen Angelegenheiten zu Fragen der Modernisierung von bewohntem Wohnraum in einer einvernehmlichen Vereinbarung über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen regeln. Es sollen Vereinbarungen über die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters und die künftige Höhe der Miete getroffen werden. Unbedacht ist dabei der Umstand, dass in der Regel ausschließlich der Mieter von einer beabsichtigten Modernisierung nachteilig betroffen ist. Die Wohnung ist wenigstens vorübergehend nicht wie vereinbart zu nutzen. Außerdem ist eine teils erhebliche Mieterhöhung zu erwarten. In der Praxis kommt es daher erfahrungsgemäß in der Regel erst dann zu einer Modernisierungsvereinbarung, wenn der Vermieter die Modernisierung förmlich angekündigt hat und auf Seiten des Mieters ein Härtefall vorliegt.

Sonderkündigungsrecht

Nach dem Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf

des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Das Sonderkündigungsrecht besteht nicht bei Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen. Das Sonderkündigungsrecht ist schriftlich auszuüben, also nicht per Telefax oder Mail. Die eigenhändige Unterschrift aller Mieter muss auf dem Schreiben sein. Fristwährend ist ausschließlich der Zugang des Schreibens beim Vermieter. Im Kündigungsschreiben selbst muss der Mieter darauf hinweisen, dass er von dem Sonderkündigungsrecht bei angekündigten Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 e BGB Gebrauch macht.

Durchführung der Modernisierung

Muss der Mieter die angekündigte bauliche Veränderung dulden, muss er den bauausführenden Firmen nach angemessener Ankündigung Einlass in die Wohnung gewähren. Nicht erforderlich ist, dass er bei der Ausführung der Maßnahmen persönlich anwesend ist. Zwar muss der Vermieter mit dem Mieter möglichst Termine absprechen. Kann der Mieter an dem avisierten Tag nicht, jedoch am Folgetag, anwesend sein, muss der Vermieter den Bauplan – soweit technisch möglich – anpassen. Das ist sicherlich beim Einbau von Fenstern eher möglich, als bei Modernisierungsmaßnahmen, die über einen Strang erfolgen und daher mehrere Mieter zeitgleich betreffen. Wenn eine Terminverschiebung nicht möglich ist, muss sich der Mieter entweder vertreten lassen oder die privaten Sachen sollten beräumt und in einen abschließbaren Raum gestellt und mit den Handwerkern

die Schlüsselübergabe besprochen werden.

Mietminderung

Grundsätzlich ist der Mietzins herabgesetzt, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht nur unerheblich aufhebt. In angemessenem Umfang ist der Mieter von der Ent-



richtung des Mietzinses befreit. Kurz gesagt: der Mieter kann die Miete mindern. Grundsätzlich gilt das auch bei erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigungen im Zusammenhang mit einer vom Vermieter veranlassten Modernisierungsmaßnahme. Allerdings ist das Minderungsrecht für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen, soweit die Tauglichkeitsbeeinträchtigung aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Sanierung nach § 555 b Nr. 1 BGB dient. Schwierig in diesem Zusammenhang sind sog. Mischmaßnahmen, bei denen eine Abgrenzung zwischen energetischer Modernisierung und übrigen Modernisierungs-/Erhaltungsmaßnahmen nicht klar vorgenommen werden kann.

Nach der Modernisierung

Nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen hat der Vermieter den dekorativen Zustand der Räume des Mieters wieder so herzustellen, wie er sich vor Beginn der Maßnahmen darstellte. Zunächst gehört selbstverständlich dazu, dass der Bauschmutz beseitigt wird. Verdreckte Planen sind zu entfernen und zu entsorgen, Böden, Fenster u. a. sind – wenigstens grob – zu reinigen. Sind im Zuge der Ausführung der Maßnahmen Tapeten oder Fliesen entfernt worden, sind diese zu ersetzen. Dabei ist „Stückwerk“ nur in engen Grenzen gestattet. Unter anderem sind vom Mieter im Zuge seiner Dekorationsfreiheit gewählte Farbgebungen zu beachten. Wenn nicht anders möglich, muss der gesamte Raum malermäßig überarbeitet werden. Bei zu ersetzenden Fliesen muss versucht werden, genau dieses Fabrikat mit dieser farblichen Musterung einzu-

Schrankwände, Einbauschränke oder Einbauküchen sind wieder an ihren angestammten Platz zurück zu bauen. Dazu gehört auch eine eventuell gebotene tischlermäßige Überarbeitung. Entfernte Einrichtungsgegenstände sind wieder anzubringen. Spiegelschränke, Jalousien, Rollos oder Markisen sind wieder zu montieren.

Können Möbel oder Einrichtungsgegenstände infolge einer Modernisierungsmaßnahme nicht wieder ein- bzw. angebracht werden, muss der Vermieter in angemessenem Umfang Aufwendungsersatz leisten – und auf Verlangen einen Vorschuss entrichten.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, kann er – ausgenommen es handelt sich um eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b Nr. 2 BGB – eine

se nicht konkret errechnet werden, sind sie durch Schätzung zu ermitteln. Betrifft die Modernisierungsmaßnahme mehrere Wohnungen, muss ein angemessener Schlüssel für die Ermittlung der wohnungsbezogenen Modernisierungskosten angesetzt werden. Ist zum Beispiel ein Aufzug eingebaut worden, sind die Mieter der Wohnungen oberer Stockwerke sicher stärker zu beteiligen als die Mieter in den unteren Etagen. Ähnlich verhält es sich mit einer Dachgeschoss- oder Kellerdeckendämmung.

Bei der Ermittlung der für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme aufgewendeten Kosten sind Drittmittel in Vorabzug zu bringen. Werden also Kosten vom Mieter selbst bzw. für ihn von einem Dritten übernommen, sind diese anzurechnen. Der Erhöhungsbetrag verringert sich darüber hinaus, wenn vermierterseits zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen wurden. Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die Modernisierungsmaßnahme stehen einem Darlehen aus öffentlicher Hand gleich. Auch sie verringern den Erhöhungsbetrag.

Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Es gibt keine gesetzliche Grenze dahingehend, ab welcher Höhe prozentualen Anteils des Einkommens des Mieters eine finanzielle Härte anzunehmen ist. Auch gilt: eine Einzelfallbetrachtung muss vorgenommen werden. Leben weitere Personen im Haushalt, die zum Einkommen beitragen? Ist der Mieter gegenüber Kindern unterhaltspflichtig? Welchen sonstigen finanziellen Verpflichtungen muss der



fügen. Ist das nicht möglich, muss ein optisch vertretbarer Kompromiss gefunden werden.

Selbstverständlich muss auch die Möblierung wieder in den Ursprungszustand gebracht werden.

Mieterhöhung geltend machen. Er darf 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten auf die jährliche Miete umlegen. Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, sind dabei in Abzug zu bringen. Können die-

Mieter nachkommen? Die Regelungen zur finanziellen Härte sind nicht anzuwenden, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte. Umstände, die einen finanziellen Härtefall begründen, sind nur insoweit zu berücksichtigen, als sie der Mieter unter Berücksichtigung der oben dargestellten Fristen vorgetragen hat. Die oben näher erläuterte Ausschlussfrist gilt nicht, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Mieterhöhung um mehr als 10 Prozent übersteigt.

Die Mieterhöhung ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird. Eine Zusammenstellung der Kosten in groben Zügen und die Berechnung des Erhöhungsbetrages müssen dem Mieter nachvollziehbar dargestellt werden. Die Anrechnung von Kosten für Erhaltungsmaßnahmen oder Drittmitteln ist mitzuteilen.

Die erhöhte Miete ist mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung zu zahlen. Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht entsprechend der gesetzlichen Vorgaben angekündigt hat oder die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 Prozent über der angekündigten Mieterhöhung liegt. Dabei sind Teilerhöhungen zunächst bis zur 10-Prozent-Grenze jedenfalls dann nicht zulässig, wenn es sich um eine einheitliche Modernisierungsmaßnahme handelt. Möglich ist jedoch, nach dem baulichen Abschluss eines Teils von abgrenzbaren Maßnahmen eine Mieterhöhung für diese Maßnahme geltend zu machen, auch wenn die anderen Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.



Macht der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung geltend, kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens das Mietverhältnis im Wege der Ausübung eines Sonderkündigungsrechts zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, tritt die Mieterhöhung nicht ein. Das Sonderkündigungsrecht ist schriftlich auszuüben, das heißt nicht per Telefax oder Mail. Die eigenhändige Unterschrift aller Mieter muss vorliegen. Fristwährend ist der Zugang des Schreibens beim Vermieter. In dem Kündigungsschreiben muss der Mieter auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts Bezug nehmen.

Während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung ist eine Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen. Bei vereinbarter Indexmiete kann eine Erhöhung der Miete nach durchgeführter Modernisierung nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.



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

Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe. Die Symbole deuten an, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.



Zurückbehaltungsrecht, Grenzen

Das Zurückbehaltungsrecht dient bei Mietverhältnissen dazu, auf den Vermieter Druck auszuüben, damit dieser eine mangelfreie Wohnung bereitstellt. Es ist somit verfehlt, das Leistungsverweigerungsrecht ohne zeitliche Begrenzung auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung oder der Mangelbeseitigungskosten zu bemessen. Vielmehr kann es nur so lange ausgeübt werden, als es noch seinen Zweck erfüllt, den Vermieter durch den dadurch ausgeübten Druck zur Mangelbeseitigung anzuhalten.

BGH, Urteil vom 17.06.2015 – VIII ZR 19/14



Modernisierung, Rauchwarnmelder

Die vom Vermieter beabsichtigte bauliche Veränderung durch den Einbau von Rauchwarnmeldern ist eine Maßnahme, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse führt. Sie ist deshalb vom Mieter zu dulden. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ sind, wird ein ho-

hes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung auch im Vergleich zu einem Zustand führt, der bereits durch den Einbau der vom Mieter selbst ausgewählten Rauchwarnmeldern erreicht ist. Darüber hinaus ergibt sich die Duldungspflicht des Mieters auch daraus, dass die Maßnahme aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung erfolgt und somit aufgrund von Umständen durchzuführen ist, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind.

BGH, Urteile vom 17.06.2015 – VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14



Pflichtverletzung, Legionellen

Eine Pflichtverletzung des Vermieters kommt unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherungspflichtverletzung auch für die Zeit vor dem Inkrafttreten der in § 14 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gesetzlich normierten Pflicht des Vermieters zur Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen in Betracht.

BGH, Urteil vom 06.05.2015 – VIII ZR 161/14



Mietmangel, Lärm

Bei Fehlen einer ausdrücklichen Vereinbarung über die Beschaffen-



heit der Mietsache kann nicht ohne konkrete Anhaltspunkte davon ausgegangen werden, die Mietvertragsparteien hätten gleichwohl den bei Vertragsschluss vorgefundenen Wohnstandard zumindest stillschweigend dahin festlegen wollen, dass dieser Zustand sich in Bezug auf Umwelteinflüsse über die Dauer des Mietverhältnisses hinweg nicht nachteilig verändern darf und der Vermieter seinen Fortbestand jedenfalls im Wesentlichen zu garantieren hat. Die Frage, ob und in welchem Umfang der Mieter ein nachträglich verändertes Maß an Geräuschmissionen hinzunehmen hat, ist im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung unter Rückgriff auf die Verkehrsanschauung zu beantworten. Dabei hat ein Vermieter aber im Rahmen seiner Pflicht, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, nicht dafür einzustehen, wenn er Geräusche vom Nachbargrundstück selbst gegenüber dem Nachbarn zu dulden hätte. Denn Unmögliches hätte der Mieter vom Vermieter redlicherweise nicht beanspruchen können. Er hätte nur verlangen können, dass der Vermieter einen von ihm nicht mehr zu duldenen Geräuschanstieg gegenüber dem Dritten abwehrt oder ihm eine Minderung zubilligt, wenn auch er selbst von dem Dritten für eine wesentliche, aber als ortüblich zu duldenende Störung einen Ausgleich verlangen kann.

BGH, Urteil vom 29.04.2015 – VIII ZR 197/14

Wohnen und Parken in Berlin

von Alexander von Hohenegg, Redaktion MIETERSCHUTZ



Wohnen in Berlin ist immer spannend, egal ob es eine Altbauwohnung im Innenstadt-Kiez, ein hypermoderner Loft in Mitte oder eine Wohnung am Rande der großen Stadt in Marzahn oder im Märkischen Viertel ist.

Jede dieser oben beispielhaft genannten Ecken unserer Stadt hat – verbunden mit dem Wohnen – ihre eigenen, kaum übertragbaren Eigenheiten. Vor- und Nachteile wiegen sich oft auf, an anderen Stellen behält das eine oder andere die Übermacht. So vermissen Stadtrandmieter die Nähe zu kulturellen Einrichtungen, Mieter aus der Innenstadt beklagen die weiten Wege „nach draußen“ oder den Lärm der Stadt.

An dieser Stelle kommt der Parkraum ins Spiel – jedes unserer Beispiele geht damit anders um oder ist in der Zwangssituation, einen gegebenen Zustand ertragen zu müssen.

Beginnen wir mit dem Innenstadtkiez. Hier greift die sogenannte Parkraumbewirtschaftung, auch

sie ist mit Vor- und Nachteilen eng verknüpft. Zum einen ist der Parkraum für die Bewohner nicht mehr kostenlos. Der Mieter zahlt eine „Verwaltungsgebühr“ hat aber im Gegenzug keinesfalls einen Parkplatz garantiert. Er hat mit seinem „Pickerl“ lediglich die Berechtigung in einem bestimmten Areal rund um seine Wohnung zu parken ohne die dafür eigentlich notwendigen Parkgebühren zu zahlen – vorausgesetzt natürlich, er findet einen Parkplatz.

Der Stadtrandbewohner dagegen kennt keine Parkraumbewirtschaftung. Er kann frei parken. Das wissen andere, gemeint sind hier „kiezfremde“, natürlich auch. Mit der Folge, dass insbesondere rund um S- oder U-Bahnhöfe „fremde“ Autos oft tage- oder sogar wochenlang stehen und den „Einheimischen“ die Parkplätze wegnehmen.

Ein Ärgernis ist auch die oft verwirrende Beschilderung bei erlaubtem Beparken des Bürgersteigs, sei es mit zwei oder vier Rädern. Da die Schilder hier aus Kostengrün-

den oft an Straßenlaternen befestigt werden, haben die ausgewiesenen Stellflächen nichts mit den tatsächlich möglichen Flächen zu tun. Ein Ärgernis, das Parkraum vernichtet, statt ihn ökonomisch zu verwalten. Zumal die Mitarbeiter des Ordnungsamtes, die in diesen Bereichen mit weniger Erfolgserlebnissen verwöhnt sind, ihren Frust hier bei der kleinsten Übertretung der beschriebenen Flächen austoben.

Mieter in modernen Appartementhäusern können über diese Probleme nur milde lächeln. Funkfern-gesteuert öffnet sich die Tiefgarage, die man – neidisch beobachtet von entnervten Parkplatzsuchern – stressfrei ansteuern kann.



Das Bestellerprinzip im Maklerrecht – Umgehungsversuche und Gegenstrategien

von Volker G. Heinz *

Die gesetzliche Einführung des Bestellerprinzips im Maklerrecht (nur der Besteller zahlt die Provision) verschiebt die Last der Maklerprovision für vermittelten Wohnraum vom Mieter auf den Vermieter, da in der weit überwiegenden Zahl der Fälle bislang der Vermieter den Makler beauftragte.

Da sich daran, soweit bisher überschaubar, wohl auch in naher Zukunft nichts ändern wird – der Vermieter möchte und muss gesetzlich seinen Leerstand durch Vermietung beseitigen –, wird allgemein erwartet, dass Vermieter sich künftig zu einem großen Teil selbst um Mieter bemühen werden, zumal sie die bislang häufig den Mietern von den Maklern abverlangten 2,38 Monatsmieten (inklusive

Mehrwertsteuer) für die Wohnraumvermittlung für aus ihrer Sicht zu hoch halten (!). Neben der Aufgabe von Annoncen in Print-Medien dürften sich insbesondere größere Vermieter den Marktzugang durch entsprechende eigene oder die Inanspruchnahme fremder Portale im Internet verschaffen. Dies dürfte zu nicht unerheblichen Umsatzausfällen bei den Wohnungsmaklern führen, die deswegen über Strategien nachdenken, wie sie das Bestellerprinzip angreifen oder zumindest umgehen können.

Drei Strategien zeichnen sich derzeit ab:

1. Der rechtliche Angriff auf das entsprechende Gesetz. Zwei Immobilienmakler und ein Wohnungsmieter (!) haben Verfassungsbeschwerden erhoben, über die noch nicht entschieden wurde. Die mit den Verfassungsbeschwerden verbundenen Anträge auf Erlass einer einstweiligen Anordnung hingegen wurden vom Bundesverfassungsgericht bereits zurückgewiesen. Die Verfassungsbeschwerden erscheinen mir wenig aussichtsreich; selbst wenn sie Erfolg hätten, würde der Gesetzgeber voraussichtlich im Lichte der gerichtlichen Entscheidung nachbessern.

2. Nicht ungefährlich sind Umgehungsversuche der Vermieter, da

sie empfindliche Bußgeldbescheide zu ihren Lasten auslösen können. Klassischer Fall: Auf die Annonce des vom Vermieter beauftragten Maklers meldet sich ein Mieter und bittet um Wohnungsbesichtigung. Ihm wird erklärt, dass die Wohnung bereits vermietet sei, aber andere vergleichbare Wohnungen vorhanden seien, für die der Mieter nunmehr einen Maklerauftrag erteilen möchte. Von vermutlich gut unterrichteter Seite habe ich gehört, dass dem Mieter vom Makler erklärt wird, er könne die Wohnung haben, wenn er nunmehr zunächst entweder einen separaten Maklervertrag abschliesse oder zumindest die Maklerprovision ohne Quittung zahle. Dass all dies unrechtmäßig ist, liegt auf der Hand, hat aber durchaus historische Vorgänger, z. B. in dem Verlangen und der Entgegennahme von unzulässigen Abstandszahlungen. Hier kann man dem Mieter nur raten, weder unquittierte Zahlungen zu leisten, noch gar neue Makleraufträge zu erteilen, es sei denn, die Wohnung ist für ihn von überragendem Interesse. Dann wird er abzuwägen haben, ob er die Maklerprovision nicht zahlt und sich verklagen lässt, oder zahlt und dann wegen Gesetzesverstoß zurückfordert. In einer solchen Situation, von der eine Reihe von Varianten vorstellbar sind, empfiehlt sich dringend, den Rechtsrat eines erfahrenen Anwalts einzuholen.





3. Auf Vermieter- und Maklerseite wird auch gelegentlich darüber nachgedacht, wie der Vermieter die von ihm gezahlte Maklerprovision mittelbar vom Mieter zurückholen kann. Vorstellbar ist, dass Vermieter versuchen werden, Maklerprovisionen als Betriebskosten auszuweisen und über deren Jahresabrechnung zurückzuerlangen. Dieser Versuch dürfte wegen Unzulässigkeit scheitern – sofern der Mieter bei der Betriebskostenabrechnung aufpasst. Dabei sollte er sich vor verschleiern den Bezeichnungen hüten, etwa wenn die Maklerprovision als „Ausgabe zur Herstellung der Vermietbarkeit“ deklariert wird.

Beruhigend erscheint die der Presse entnommene Information, dass größere Makler, insbesondere überregionale, und größere Vermieter eher nicht zu ungesetzlichen Maßnahmen greifen werden. Für kleinere, insbesondere nicht ausgebildete „Hobymakler“ allerdings dürfte dies nur eingeschränkt gelten.

Das Motto muss also lauten: aufpassen, die Marktentwicklung beobachten und die sicherlich bald einsetzende neue Rechtsprechung beobachten.

Alle vorstehenden Ausführungen hindern natürlich den Mieter nicht, selbst einen Maklerauftrag zu er-

teilen, wenn er dies wirklich will. Ist er zudem bereit, die gesetzliche Höchstgebühr zu bezahlen, kann man vermuten, dass er schneller zum Erfolg kommt als andere.

Beachtet der Mietinteressent die Hinweise, nicht unquittiert zu zahlen und auch keine eigenen Makleraufträge bei bereits vorliegender Beauftragung des Vermieters zu erteilen, bleibt noch ein abschließender Hinweis hinzuzufügen: Gehen Sie möglichst nicht alleine zum Makler und zum Vermieter. Ein Zeuge ist häufig hilfreich, insbesondere wenn plötzlich behauptet wird, es sei ein mündlicher Maklervertrag geschlossen worden!



** Der Autor ist Ehrenvorsitzender des Mieterschutzbundes und Senior-Partner der anwaltlichen Sozietät Heinz & Ritter International Legal Services, Berlin und London (näheres siehe www.heinzlegal.com).*

Berliner Mieten Volksentscheid

Das Ergebnis der ersten Stufe des Volksentscheids für soziale Mieten

In der vorigen Ausgabe des MIETERSCHUTZ haben wir unsere Mitglieder gebeten, den Mietenvolksentscheid für bezahlbare Mieten in Berlin zu unterstützen.

Die in der Hauptgeschäftsstelle und den Filialen ausgelegten Listen füllten sich schnell und so konnten wir rechtzeitig mehrere Hundert Unterschriften zu dieser Kampagne beisteuern. Zwischenzeitlich ist die Aktion mit vollem Erfolg beendet worden.



Zu dem von der Senatsverwaltung für Inneres am 18.06.2015 veröffentlichten Ergebnis der Prüfung der Unterschriften zur Einleitung eines Volksbegehrens erklärt Rouzbeh Taheri, Mitglied des Koordinierungskreises der Initiative Mietenvolksentscheid:

„Mit 40.214 gültigen Unterschriften hat unsere Initiative einen neuen Rekord aufgestellt. Noch nie haben seit der Neufassung des Volksbegehrensgesetzes so viele Personen in so kurzer Zeit für die erste Stufe eines Volksbegehrens unterschrieben. Das zeigt eindeutig, dass unser Vorschlag für die Neuausrichtung

der sozialen Wohnraumversorgung bei der Bevölkerung positiv aufgenommen wird.“

Taheri führte weiter aus: „Viele der 9.035 ungültigen Unterschriften sind von Personen geleistet worden, die seit Jahren und Jahrzehnten in Berlin leben, arbeiten, Miete und Steuern zahlen. Sie sind aber aufgrund der fehlenden deutschen Staatsangehörigkeit nicht stimmberechtigt. Dies ist ein fortdauernder politischer Skandal. Wir werden uns weiterhin für ein Wahlrecht für alle Menschen einsetzen, die Ihren Lebensmittelpunkt in Berlin haben.“

Diese Unterschriften sind erforderlich, um den Antrag auf Einleitung eines Volksbegehrens zu unterstützen. Die Initiative macht deutlich, dass sie zur Lösung der Mietproblematik nicht mehr auf die etablierten Parteien, sondern auf die Berliner Bevölkerung setzt.

Die Initiative begrüßt, dass sich nun endlich auch der Senat intensiver mit den Themen soziale Wohnraumversorgung und Demokratie ernsthafter beschäftigen muss.

Deutlich wurde in den letzten Tagen jedoch, dass die SPD ihre Linie noch sucht. Senator Geisel droht nun gar mit einer verfassungsrechtlichen Überprüfung, um das Thema aus dem Wahlkampf zu halten. Eine Stellungnahme zu den künstlich hochgerechneten Kosten seitens SenStadt oder der angekündigte 10 Punkte-Plan des Senators stehen hingegen noch aus. Zeitgleich

sucht sein Staatssekretär das Gespräch mit der Initiative.

Bezug nehmend auf die immer wieder laut werdenden „Verhandlungsforderungen“ und den Vorwurf der Panikmache führt Junker weiter aus: „Wer es seitens des Senats, wirklich ernst meint, braucht uns nicht. Die Regierung kann jederzeit mieter*innenfreundliche Gesetze beschließen, das würden die Berliner*innen sicherlich begrüßen. Zum Beispiel: eine neue Liegenschaftspolitik, stärkere Regulierung des privaten Wohnungsmarkts, Überprüfung der Kostenmiete des alten sozialen Wohnungsbaus, die Unterbringung von Geflüchteten, Privatisierungsverbot öffentlicher Unternehmen, u.v.m.“

Die bisherigen „Verhandlungsangebote“ sowie die Drohungen, sieht die Initiative daher vor allem als Strategie, dem Mietenvolksentscheid den Wind aus den Segeln zu nehmen. Man ist weiterhin bereit, mit allen Berliner*innen und Interessierten über den Mietenvolksentscheid zu reden. Wenn der Senat jedoch verhandeln möchte, kann er selbst einen konkreten Gesetzesentwurf vorlegen und sich der öffentlichen Diskussion und Kritik stellen.

Wir werden unsere Leser weiter über die nächsten Stufen der Kampagne auf dem Laufenden halten.

Zusammengestellt mit Material aus den Presseveröffentlichungen zum Mietenvolksentscheid AvH/MIETERSCHUTZ



Preisrätsel

Gemeinsam mit dem Zeitgut-Verlag (www.zeitgut.de) verlosen wir für unsere Leser drei Bücher, die sich in spannender und unterhaltsamer Weise nicht nur mit dem Wohnen nach dem letzten Krieg beschäftigen:

„Trümmerkinder“

38 verschiedene Zeitzeugen erinnern sich an äußerst besengte Wohnverhältnisse, die (leider) unzerstörte Schule, Leben in der Ruine und das Kaffee-Eis unter dem Bett.

1. – 3. Preis je ein Buch „Trümmerkinder“

4. – 5. Preis je eine Gutschrift von 10,00€ auf Ihrem Mitgliedskonto



Trümmerkinder
Geschichten
und Berichte von
Zeitzeugen
Zeitgut Verlag,
Berlin

978-3-86614-216-9

Preisfrage:

An wie vielen Orten in Berlin ist der Mieterschutzbund vertreten?

Lösungshinweise finden Sie im aktuellen Heft oder auf unserer Webseite!

Schicken Sie uns bitte bis zum 31. Juli eine Mail an preisraetsel@mieterschutzbund.berlin oder eine Postkarte, jeweils versehen mit der richtigen Antwort auf unsere Preisfrage. Bitte vergessen sie den Absender nicht.

Viel Glück!

Ihre Redaktion des „MIERSCHUTZ“



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

Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt

Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Online-Redaktion/Facebook:

Ulrike Rossoll (UR),

u.rossoll@mieterschutzbund.berlin

Titelgestaltung, Satz und Layout:

Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen: S. 15, 18: Dieko (Rechtsanwalt Müller), S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafik: S. 14: Berliner Mieten Bündnis, S. 23: google-maps.de

© Fotos: S. 2, 22, 23: Wolfgang Pfauder, S. 9: Jörg Frank, S. 22: Doris Antony, S. 22/23: SPSG.de, S. 23: dipadm, James Steakley

© fotolia – Titelseite: cirquedesprit

S. 2: JiSign, S. 2, 4, 11: ArTo, S. 3, 13: Alexander Raths, S. 3: yosef19, S. 5: Eisenhans, S. 6, 8: Friedberg, S. 7: zinco79, S. 9: tektur, S. 10: Blackosaka, S. 12: Trueffelpix, S. 13: Kzenon, S. 14: Christopher Jones, S. 15: dimakp, S. 19, 21: m.schuckart, S. 22: zerbor

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 22.06.2015

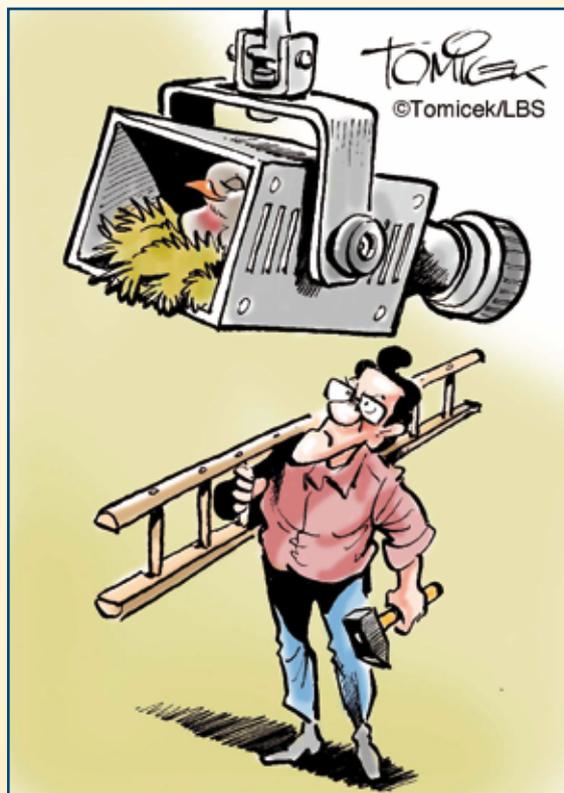
Vorsicht Kamera!

Mieter müssen nicht einmal eine Attrappe dulden

Eigentümern bzw. Verwaltern von Mietshäusern wird es von den Gerichten im Regelfall untersagt, am Eingang des Gebäudes oder in den Fluren eine Videoüberwachung durchzuführen. Wie aber sieht es mit Kameraattrappen aus? Dazu gibt es jetzt ein aktuelles Urteil.

Amtsgericht Frankfurt/Main – Aktenzeichen 33 C 3407/14

Der Fall: Per Aushang wurden die Bewohner zweier Mietshäuser darüber informiert, dass zur ihrer eigenen Sicherheit und zur Überführung von Störern diverse Kameras angebracht worden seien – sowohl im Eingangsbereich als auch in Richtung der Mülltonnen. Von Attrappen war in dem Schreiben keine Rede. Die Bewohner wollten sich in ihrer Wohnanlage keine Videoan-



lage gefallen lassen. Sie sahen darin eine Verletzung ihrer Persönlichkeitsrechte und forderten eine Demontage der Kameras. Der Eigentümer entgegnete, es handle

sich lediglich um Attrappen, die dementsprechend auch nicht an irgendwelche Überwachungs- oder Aufzeichnungsanlagen angeschlossen seien. Deswegen stehe dem Beibehalten der „Kameras“ nichts entgegen.

Das Urteil: Auch Attrappen können das Persönlichkeitsrecht verletzen, entschied das Amtsgericht Frankfurt. Bereits mit ihrer Anbringung sei eine „Androhung der ständigen Überwachung“ der Hausbewohner und ihrer Gäste verbunden. Der Beklagte wurde dazu verurteilt, die Kameras zu entfernen. Nur unter ganz besonderen Umständen wie bereits erfolgten Einbrüchen sei eine derartige Maßnahme gerechtfertigt, hieß es weiter im Urteil. Das allgemeine Ziel, für mehr Sicherheit zu sorgen, reiche nicht aus.

*Quelle: LBS
Bearbeitung: AvH*

Stromdieb ertappt - Angesichts einer winzigen Entnahme kam der Mieter mit einem blauen Auge davon

Wenn ein Mieter innerhalb einer Wohnanlage vom Nachbarn oder vom Gemeinschaftsanschluss Strom stiehlt, dann ist das in aller Regel ein Grund für eine außerordentliche, fristlose Kündigung. Denn es handelt sich nach Überzeugung der Gerichte um eine erhebliche Pflichtverletzung innerhalb des Vertragsverhältnisses. Die Störung des Hausfriedens wird von der Justiz teilweise als so schwerwiegend

betrachtet, dass nicht einmal eine Abmahnung nötig ist. In einem konkreten Fall bestand der „Stromdiebstahl“ darin, dass der Betroffene mit Hilfe fremder Energie ein bis zwei Mal das Licht in seinem Kellerabteil eingeschaltet hatte. Es handelte sich um einen fast nicht zu berechnenden Umfang. Hier wäre angesichts dieser höchst geringfügigen Menge vor einer Kündigung eine Abmahnung nötig gewesen.

Landgericht Berlin – Aktenzeichen 67 S 304/14

*Quelle: LBS
Bearbeitung: AvH*

Wellness in der Wohnung - Was deutsche Gerichte erlauben

Sauna, Whirlpool, Schwimmbecken – viele Menschen wollen Wellness nicht mehr nur wenige Wochen im Jahr während ihres Urlaubs genießen, sondern auch im Alltag bei sich zu Hause. Natürlich ist das nicht alles in einer kleinen Mietwohnung möglich. Für manch einen privaten Luxus benötigt man eine Immobilie mit Gartengrundstück. Eine frei stehende Wanne ist allerdings schon in etwas größeren Bädern einzubauen.

Der „Mieterschutz“ stellt hier vier Urteile deutscher Gerichte vor, in denen es um diese Thematik geht – bis hin zu der Grundsatzfrage, was man denn eigentlich unter einem „modernen“ Bad verstehen muss.

Wenn beim Duschen die Wassertemperaturen erheblich schwanken, dann kann von Wellness keine Rede mehr sein. Das musste ein Wohnungsmieter erfahren. Aus der Maximaltemperatur von 47 bis 48 Grad konnten auch schon mal überraschend 60 bis 61 Grad werden, wenn gleichzeitig ein Nachbar den Wasserhahn aufdrehte. Das sei „ein erheblicher Mangel“, stell-

te das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (*Aktenzeichen 204 C 349/02*) fest. Dass ihn der Eigentümer auf die ebenfalls vorhandene Badewanne verwies, in der man heißes und kaltes Wasser besser mischen könne, wurde nicht als Argument anerkannt. Die Miete durfte um 13 Prozent gemindert werden.

Eine private Schwimmhalle im Garten ist der Höhepunkt vieler Wellness-Träume. Wird sie jedoch in einem Wohngebiet errichtet, muss man sie rechtlich als Nebenanlage betrachten. Das Bundesverwaltungsgericht (*Aktenzeichen 4 C 10.03*) wies darauf hin, dass solch eine Nebenanlage funktionell und räumlich eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstück einnehmen müsse. Wenn das nicht der Fall sei, könnten die Nachbarn sich erfolgreich dagegen wehren.

Manchmal sind sich Eigentümer einer Wohnanlage darin einig, dass sie sich ein gemeinsames Schwimmbad leisten wollen. Ein solches „Privatbad“ umfasste Schwimmbecken, Solarium, Sau-



na und Dusche. Eines Tages wandte sich das Gesundheitsamt an die Betreiber und forderte künftig eine monatliche Untersuchung des Wassers durch ein Fachlabor. Doch das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (*Aktenzeichen 13 A 2489/06*) korrigierte das. Wenn eine solche Einrichtung ausschließlich privat betrieben werde, dann seien solch strenge Kontrollen nicht erforderlich.

Wenn ein Eigentümer in seine vermietete Wohnung eine frei stehende Designerbadewanne einbauen lässt, dann mag das zwar einen guten optischen Eindruck machen und vielleicht auch ein originelles Badevergnügen ermöglichen, aber eine Wohnwerterhöhung in rechtlichem Sinne entsteht dadurch nicht. Deswegen ist nach Ansicht des Amtsgerichts Berlin-Schöneberg (*Aktenzeichen 107 C 277/12*) eine Mieterhöhung mit dieser Begründung nicht möglich. Es komme grundsätzlich darauf an, ob eine Badewanne vorhanden ist – nicht darauf, ob es sich um ein besonders ausgefallenes Modell handelt.

Quelle: LBS
Bearbeitung: AvH



Amtsgericht Pankow/Weißensee zur Pflicht zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Urteil vom 28.01.2015, Aktenzeichen: 7 C 52/14, noch nicht rechtskräftig

„(...) Die Beklagten haben die Maßnahmen zu (...) zu dulden, da der Einbau der Gaszentralheizung eine Modernisierung i.S.v. § 555 d Abs. 1 BGB darstellt, da durch den Einbau der Gaszentralheizung Endenergie i.S.v. § 555 b Nr. 1 BGB eingespart wird. Soweit die Beklagten die von der Klägerin behaupteten Einsparungen bestreiten, ist ihr Bestreiten unsubstantiiert, weil es durch den Einbau einer Gaszentralheizung gegenüber von Gassetagenheizungen immer zu Energieeinsparungen kommt.

(...)

Der Austausch des Gasherdes gegen einen Elektroherd mit Cerankochfeld ist nicht zu dulden, weil es sich nach Ansicht des Gerichts hier nicht um eine Wohnwertverbesserung handelt. Zum einen ist zu berücksichtigen, dass bereits die Energiekosten für einen Elektroherd erheblich höher sind, da die Kilowattstunde Strom erheblich teurer ist als der vergleichbare Preis für Gas. Zum anderen haben Gasherde im Vergleich zu Elektroherden den Vorteil, dass sie in Sekundenschnelle die volle Leistung erreichen. Soweit das Landgericht in seiner Entscheidung vom 21. Dezember 2010, Aktenzeichen 65 S 318/09, darauf hinweist, dass die Langsamkeit beim Aufheizen und längere Hitzeabgabe nach dem Kochvorgang bei Elektroherden stark abgemildert sei, ist hier zu berücksichtigen, dass die Klägerin keinen Induktionsherd ein-

baut. Ferner hat ein Gasherde gegenüber dem Elektroherd den Vorteil, dass die Temperaturregelung besser einstellbar ist. Die Brenner lassen sich stufenlos und schnell regulieren und sind damit auch in puncto Energiebilanz sehr effizient. Gleichmäßige Kochergebnisse lassen sich damit mühelos erreichen. Beim Elektroherd ist ferner zu beachten, dass ein unnötiger Energieverlust dadurch stattfindet, dass herkömmliche Töpfe und

brauch genommen wird. Eine objektive Wertverbesserung durch den Austausch des Gasherdes gegen einen Elektroherd kann das Gericht daher nicht feststellen.

Die Beklagten haben schließlich auch nicht die Dämmung der Fassade zu dulden. Es kann dahingestellt bleiben, ob die von der Klägerin behaupteten Energieeinsparungsgeneriert werden und es sich um eine Maßnahme nach § 555 b Nr.

1 BGB handelt. Denn nach Auffassung des Gerichts muss der Gedanke von § 25 Abs. 1 Energieeinsparverordnung (EnEV) auch im Rahmen des § 555 d Abs. 1 BGB berücksichtigt werden. Selbst unter Zugrundelegung der von der Klägerin dargelegten und von den Beklagten bestrittenen Zahlen der Einsparung der Energie würde unter Hinzunahme der Fenster und der Heizung eine Energieersparnis von 68,78 Euro im Monat einer Mieterhöhung von 249,29 Euro gegenüberstehen. Selbst unter Zugrundelegung einer Preissteigerung bei Heizöl von ca. 9 % im Jahr, und somit von einer Verdoppelung des Heizölpreises in zehn Jahren, würde nach zehn Jahren eine Heizkosteneinsparung von 137,56 Euro im Monat einer Mieterhöhung von weiterhin 249,29 Euro gegenüberstehen. Erst nach ca. zwanzig Jahren würde erstmals die Umlage rechnerisch niedriger sein als die eingesparte Heizenergie. Dann kann von einer modernisierenden Instandsetzung aber nicht mehr

Umfassend
ist eine
Modernisierung,
wenn...



... Sie
Ihre Wohnung
nicht
wiedererkennen.



Pfannen nie 100 %ig auf dem Kochfeld aufliegen und somit viel Wärmeenergie verloren geht. Soweit das Landgericht darauf hinweist, es lasse sich das Ceranfeld besser reinigen, ist dem entgegenzuhalten, dass ein Ceranfeld gleichzeitig die Gefahr von Einbrennungen in das Glas beinhaltet, die nur schwer oder gar nicht zu entfernen sind. Zwar mag ein Cerankochfeld im Alltag auch als Abstellfläche dienen. Dabei ist aber zu beachten, dass die Ceranfläche aus Glas besteht und damit eine erhöhte Bruchgefahr einhergeht, wenn sie außerhalb des Kochens in Ge-



die Rede sein (vgl. dazu KG in ZMR 1996, 282 - 284.). Nach Auffassung des Gerichts können die Beklagten die Unwirtschaftlichkeit der Maßnahme bereits im hiesigen Duldungsverfahren einwenden. Zwar sieht § 555 d Abs. 2 Satz 2 BGB vor, dass die wirtschaftliche Härte erst im Rahmen der zu erwartenden Mieterhöhung geltend gemacht werden kann und bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht bleiben soll. Und auch aus den Motiven zum Mietrechtsänderungsgesetz ergibt sich, dass das Ziel des Gesetzes die Schonung der Energiereserven als wichtige Zukunftsaufgabe auf dem Wohnungsmarkt ist und der wirtschaftlichen Härte für den Mieter wegen der zu erwartenden Mieterhöhung bei allen Modernisierungsmaßnahmen, sondern im Mieterhöhungsverfahren Rechnung getragen werden soll. Bei der sogenannten wirtschaftlichen Härte nach § 555 d Abs. Satz 2 BGB handelt es sich aber um etwas Anderes als bei der Unwirtschaftlichkeit der Maßnahme i.S.v. § 25 Abs. 1 EnEV. Bei der wirtschaftlichen Härte für den Mieter wird abgewogen, ob dem Mieter anhand seines Einkommens, d.h. anhand seiner finanziellen Situation die zu erwartende Mieterhöhung im Hinblick auf die Energieeinsparungen zu-

zumuten ist. § 25 Abs. 1 EnEV hingegen lässt eine Ausnahme von der Verpflichtung der Dämmung zu, wenn bei bestehenden Gebäuden innerhalb einer angemessenen Frist die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Hier kann also eine Dämmung unterbleiben, wenn die Maßnahme generell wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Da ein Vermieter, der wie im vorliegenden Fall nach § 9 Abs. 3 EnEV verpflichtet ist, die Wärmedämmung durchzuführen, die Möglichkeit hat, die Unwirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme nach § 25 Abs. 1 EnEV geltend zu machen, muss dies nach § 242 BGB auch für den Mieter möglich sein. Da wie bereits ausgeführt die Unwirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme nicht mit der wirtschaftlichen Härte i.S.v. § 555 d Abs. 2 BGB vergleichbar ist, kann sich auch der Mieter auf § 25 EnEV berufen. Auch wenn der Klägerin zuzugeben ist, dass der Mieter Kosten für Energieeinsparungsmaßnahmen tragen muss, kann es nicht sein, dass ein Mieter auch nach zehn Jahren nach Durchführung der Maßnahme immer noch keine Kosteneinsparung bezüglich der Energieausgaben gegenüber der durch die Maßnahme durchgeführten Mieterhöhung erzielt hat. Eine solche unwirtschaftliche Maßnahme hat der Mieter nicht zu dulden. Letztlich hat der Mieter auch nicht den Austausch der vorhandenen Fenster gegen Kunststofffenster zu dulden. Auch hier kann es dahingestellt bleiben, ob die von der Klägerin behaupteten Energieeinsparungen durch die Maßnahme erreicht werden, denn es ist gerichtsbekannt, dass durch den Einbau von Kunststofffenstern keine nachhaltige Einsparung von Heizkosten eintritt, da durch das Erfordernis des häufigeren Lüftens der Wohnung keine Einsparung von Heizenergie erzielt werden kann.“

Anmerkungen:

Dem Urteil ist nicht in jedem Punkt zuzustimmen. Der BGH hat in seinem Urteil vom 10.10.2012, Aktenzeichen: VIII ZR 25/12, WuM 2012, 677 – 678, die Auffassung vertreten, dass eine Zentralheizung gegenüber einer Gasetagenheizung keine Wohnwertverbesserung darstellt. Die Sache war an das Landgericht unter anderem deshalb zurückverwiesen worden, weil es keine Feststellungen dazu getroffen hatte, ob eine Duldungspflicht aufgrund einer Energieeinsparung bestehen könnte. Die Auffassung, dass es beim Vergleich zwischen Gaszentralheizung und Gasetagenheizung immer zur Einsparung von Energie kommt, ist daher zweifelhaft.

Engagierte Köche werden die Auffassung des Amtsgerichts, dass das Auswechseln eines Gasherds gegen einen Elektroherd mit Cerankochfeld keine Wertverbesserung darstellt, begrüßen. Eine einheitliche Linie der Rechtsprechung ist nicht erkennbar. Dieselbe Abteilung des Amtsgerichts Pankow/Weißensee hatte mit Urteil vom 19.12.2012, Aktenzeichen: 7 C 222/12, GE 2013, 878 – 880, noch die gegenteilige Auffassung vertreten. Offenbar ist es zu einem Richter/innenwechsel gekommen.

Dass bei Energiesparmaßnahmen § 25 Abs. 1 (EnEV) der Duldungspflicht entgegenstehen kann, ist ein Novum. Mir jedenfalls ist kein Urteil bekannt, dass dies auch so sieht. Die Entwicklung der Rechtsprechung werden wir beobachten.

Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

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.



Kündigung, Härteeinwand

Vom Mieter behauptete und dem Vermieter bestrittene gesundheitliche Härtegründe i.S.d. § 574 Abs. 1 BGB (Anm.d.Red.: Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung) erfordern im Falle ihrer Erheblichkeit grundsätzlich die Einholung eines Sachverständigengutachtens, sofern das Gericht nicht über die – den Parteien vorab bekannt gemachte und im Urteil im Einzelnen darzulegende – medizinische Sachkunde verfügt.

Bei der Auslegung und Anwendung der einschlägigen Bestimmungen der §§ 573 ff. BGB haben die Zivilgerichte neben dem Erlangungsinteresse des Vermieters auch das Bestandsinteresse des Mieters zu berücksichtigen, diese widerstreitenden Belange gegeneinander abzuwägen und in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen. Unter einer Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB sind alle dem Mieter aus der Vertragsbeendigung erwachsenden Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art zu verstehen, die infolge der Vertragsbeendigung auftreten können. Dabei müssen die dem Mieter entstehenden Nachteile nicht mit absoluter Sicherheit feststehen; insbesondere bei gesundheitlichen Nachteilen genügt bereits die ernsthafte Gefahr ihres Eintritts.

*LG Berlin, Urteil vom 07.05.2015
– Aktenzeichen: 67 S 117/14,
zitiert nach juris*



Mietvertrag, Änderung

Bei einem dem Mieter zur Unterzeichnung überlassenen Formular zur Abänderung des bereits bestehenden Mietvertrages, auf dem die Unterschrift des Vermieters fehlt, handelt es sich im Lichte der Auslegungsparameter der §§ 133, 157 BGB nicht um ein Angebot, sondern lediglich um eine sog. invitatio ad offerendum, mit der der Erklärende für den Fall des Einverständnisses des Vertragspartners noch nicht vertraglich gebunden sein möchte, sondern sich seinerseits eine zum Vertragsschluss führende Annahmeerklärung erst noch vorbehält.

*LG Berlin, Urteil vom 28.04.2015
– Aktenzeichen: 67 S 470/14,
zitiert nach juris*



Eigenbedarf, Alternativ- wohnraum

Der Vermieter kann sich auf eine von ihm ausgesprochene Eigenbedarfskündigung wegen Verstoßes gegen die Grundsätze von Treu und Glauben nicht berufen, wenn er der Pflicht zum Angebot einer freistehenden Alternativwohnung zuwider gehandelt hat, selbst wenn der Mieter nach Ausspruch einer zeitlich nachfolgenden Eigenbedarfs-



kündigung die Anmietung der nunmehr angebotenen Alternativwohnung ablehnt. Die Treuwidrigkeit ist allenfalls dann zu verneinen, wenn der Mieter zu keinem Zeitpunkt Interesse daran hatte, die Alternativwohnung anzumieten.

*LG Berlin, Urteil vom 16.04.2015
– Aktenzeichen: 67 S 14/15,
zitiert nach juris*



Modernisierung, Mieterhöhung

Übersteigt die tatsächliche Mieterhöhung nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen die in der Ankündigung genannte Mieterhöhung um mehr als 10 %, verschiebt sich der Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung um sechs Monate nach hinten.

Der Vermieter ist nicht berechtigt, einen Teilbetrag der Mieterhöhung, welcher die angekündigte Mieterhöhung nicht übersteigt, bereits vor diesem verlängerten Zeitpunkt geltend zu machen. Eine Teilbarkeit der Erhöhung kommt hierbei nur insoweit in Betracht, als es sich um trennbare Modernisierungsmaßnahmen handelt, soweit diese zu unterschiedlichen Zeitpunkten fertig gestellt werden. In diesem Fall ist es sachgerecht, dass der Mieter, der von

diesen Maßnahmen bereits profitiert, hierfür auch die anteilige Mieterhöhung schuldet. Maßgeblich ist hierfür jedoch, dass die einzelnen Maßnahmen trennbar sind.

*LG Berlin, Urteil vom 10.03.2015
– Aktenzeichen: 63 S 330/14,
zitiert nach juris*

Untervermietung, Kündigung

Wird dem Mieter gestattet, dass eine Person vorübergehend bei ihm wohnt, bis diese eine Wohnung gefunden hat, soll dieser Person nach bereits offensichtlichem, aber auch aus dem Wortlaut der Erlaubnis ableitbaren Willen der Parteien lediglich die zeitliche Möglichkeit eingeräumt werden, sich adäquaten eigenen Wohnraum zu beschaffen. Damit indes war die Erlaubnis unabhängig von der Aufnahme und dem Erfolg der Wohnungssuche nur „vorübergehend“ erteilt und auf die für eine erfolgreiche Wohnungssuche üblicherweise erforderliche Zeitspanne beschränkt. Diese ist mit einer der Regelung des § 721 Abs. 5 Satz 1 ZPO entsprechenden und weiträumigen Frist von einem Jahr zu bemessen.

Eine in ihrem Kündigungsvorwurf einschlägige Vermieterkündigung erfüllt auch im Falle ihrer materiellen Unwirksamkeit die Funktion einer konkludenten Abmahnung.

Nach Ablauf einer befristeten Untermieterlaubnis muss der Mieter, der keinen Anspruch auf Erteilung einer weiteren Unter-

mieterlaubnis hat, unverzüglich alles ihm tatsächlich und rechtlich Mögliche tun, um eine Beendigung des Untermietverhältnisses und den Auszug des Untermieters herbeizuführen. Die fortdauernde Untätigkeit des Mieters stellt insbesondere nach erfolgter Abmahnung eine schwere Pflichtverletzung dar.

Ein zur anteiligen Gebrauchsüberlassung berechtigendes Interesse besteht gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht, wenn der Mieter neben der angemieteten Wohnung eine weitere in derselben Stadt belegene Wohnung in nicht unerheblichem Ausmaß zu Wohnzwecken nutzt und der Untermieter nicht nur in der vom Mieter angemieteten Wohnung, sondern auch an zwei weiteren Orten wohnhaft ist.

*LG Berlin, Urteil vom 09.04.2015
– Aktenzeichen 67 S 28/15,
zitiert nach juris*

Betriebskosten, Wärmecontracting

Nach Umstellung auf Wärmeversorgung durch sog. Wärmecontracting im laufenden Mietverhältnis ist der Vermieter berechtigt, die hierfür anfallenden Kosten auf die Mieter umzulegen, sofern es eine entsprechende Vereinbarung der Parteien im Mietvertrag gibt. Sind als umzulegende Kosten lediglich die Kosten des Betriebs der Anlage (Brennstoff, Lieferung Bedienung, Wartung u.Ä.) vereinbart, nicht jedoch die Kosten einer gewerb-

lichen Wärmelieferung durch Dritte, und enthält der Mietvertrag zudem keine Einbeziehung der Nebenkosten nach der II. BV, führt auch der pauschale Vorbehalt der Neueinführung von Betriebskosten nicht zur Umlagefähigkeit. Letzterer ist vielmehr unwirksam.

*LG Berlin, Urteil vom 06.03.2015
– Aktenzeichen 63 S 246/14,
zitiert nach juris*





Schloss Schönhausen

Wenn man vom Rathaus Pankow läuft, ist es eine knappe Viertelstunde, vom U+S-Bahnhof Pankow sind es vier Stationen mit dem Bus oder der Straßenbahn. Dann ist man nach wenigen Schritten urplötzlich in einer anderen, ruhigeren Welt – mitten in der Stadt. Die Stille des Schlossparks nimmt alle Sinne sofort gefangen und die ersten Hinweise zur Geschichte des Schlosses gleich am Eingang des Parks machen Lust, hier Geschichte zu entdecken.

Schloss Schönhausen ist eines der wenigen historischen Gebäude Berlins, das niemals komplett zerstört wurde. Spuren der Geschichte vom 17. bis ins späte 20. Jahrhundert sind so in einzigartiger Dichte überliefert.

Nachdem ein erstes Schloss der Grafen zu Dohna 1664 errichtet

worden war, entstand der heute im Kern erhaltene Bau zwischen 1685 und 1690 für General Joachim von Grumbkow. Kurz darauf erwarb Kurfürst Friedrich III. das Anwesen und ließ es bis 1709 von Eosander ausbauen. Die Gartenfassade (siehe Bild mit Teich) und einige Stuckdecken im Innern vermitteln bis heute ein Bild dieser Epoche.

Zwischen 1740 und 1797 diente das Schloss als Sommerresidenz der preußischen Königin Elisabeth Christine, der Gattin Friedrichs des Großen. Sie ließ das Schloss durch Johan Michael Boumann den Älteren 1763/64 in ein Juwel des Rokoko um- und ausbauen. Neben dem prächtigen Festsaal und dem eleganten Treppenhaus sind in den Wohnräumen der Königin wertvolle Tapeten und die Zedernholzgalerie erhalten.

Im Jahr 2015 feiert Königin Elisabeth Christine ihren 300. Geburtstag. In ihrer ehemaligen Sommerresidenz, Schloss Schönhausen findet aus diesem Anlass eine Veranstaltungsreihe mit Konzerten und Vorträgen statt, die sich dem Leben und Wirken der Monarchin widmet (siehe Kasten).

Nach ihrem Tod blieb das Schloss im Besitz der Familie, wurde aber mehr oder minder nur verwaltet und überlebte so, kaum benutzt, die Wirren der Zeit. Mit Ausnahme einer Plünderung durch österreichische und französische Truppen während der napoleonischen Zeit blieb das Schloß auch im Inneren weitgehend unversehrt.

Nach einem langen Dornröschenschlaf im 19. Jahrhundert kam es nach dem Zweiten Weltkrieg zu einer überraschenden Wendung in der Geschichte von Schönhausen. 1949 richtete man es als Amtssitz von Wilhelm Pieck, dem



Zedernholzgalerie





ersten Präsidenten der DDR, ein. Aus dieser Zeit ist das Amtszimmer Piecks ebenso zu besichtigen wie der elegante moderne Präsidentengarten nach dem Entwurf Reinhold Lingners. Nach einer kurzen Nutzung als Sitz des Staatsrates der DDR von 1960 bis 1964 wurde das Schloss schließlich bis 1990 als Gästehaus der DDR-Regierung genutzt.

Das erhaltene Staatsgästeappartement präsentiert sich im Stil der 1960er Jahre, während das Kaminzimmer die Form der letzten Neueinrichtung von 1978 zeigt. Diese Räume beherbergten viele Persönlichkeiten, wie Königin Beatrix der Niederlande, Fidel Castro und Michail Gorbatschow. Sie veranschaulichen somit in einzigartiger Weise eine wichtige Epoche der deutschen Nachkriegsgeschichte.

Aktuelle Termine der Reihe **FRAUENSCHLÖSSER: 300 Jahre Elisabeth Christine** finden Sie unter: www.spsg.de/frauensachebegleitprogramm

Schloss Schönhausen
Tschaikowskistraße 1
13156 Berlin

Bus 250 vom Bahnhof Pankow
Tram: zur Zeit wegen Bauarbeiten kein Tramverkehr

Öffnungszeiten:
(April - Oktober)
Dienstag bis Sonntag
10-18 Uhr
(November-März)
Dienstag bis Sonntag von
10-17 Uhr



*Elisabeth Christine,
Gemahlin Friedrich des Großen*



*Staatsgäste-
appartement
der DDR*



Guter Rat rentiert sich.

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

MIETER SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

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

www.mieterschutzbund.berlin