



## Wohnen mit **Kindern**

Seite 4



Neues von den Roten Roben

S. 10

Ausblick: Die Mietrechtsreform 2016

S. 12

Mietrechtlicher Rückblick 2015 (Teil 2)

S. 20

Ausflugstipp: Schloss und Garten Paretz

S. 22

**BGH-Entscheidung  
zur Wohnfläche**

**Seite 7**



- 2 Editorial
- 3 Service  
Wichtige Informationen für unsere Mitglieder

**Titelthema**

- 4 **Wohnen mit Kindern**  
Unwägbarkeiten des täglichen Miteinanders

- 7 Entscheidung mit Paukenschlag  
BGH zur Wohnfläche

- 10 Aktuelle Rechtsprechung  
Neues von den Roten Roben

- 12 Mietrechtsreform 2016  
Die Planungen zum „Zweiten Mietrechtskorb“

- 14 Berliner Gerichte  
Aktuelle Rechtsprechung

- 15 Änderungen für Energieverbraucher / Impressum

- 16 Miete und Mietrecht  
Rechtsprechung zum Thema Verkehrssicherungspflicht

- 18 Aktuelles aus Berlin  
Grundstücksübertragungen für Wohnungsbau, Gebietsfreistellungen, Neue Bauordnung ...

- 20 Jahresrückblick 2015  
Bedeutsames aus dem Bereich der Miete, Teil 2

- 22 Ausflugstipp  
Schlösser rund um Berlin  
Teil 4: Schloss und Garten Paretz



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

Zunächst wünsche ich unseren Mitgliedern und unseren Lesern ein gesundes, harmonisches und natürlich friedvolles neue Jahr. Was können die Mieter 2016 erwarten? Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sicherlich noch nicht. Unsere Gäste, von denen wir noch nicht wissen ob und wie lange sie bleiben werden, bereichern nicht nur unsere Kultur, sondern erhöhen natürlich auch den Druck auf dem Wohnungsmarkt. Dieser Wohnungsmarkt ist noch ein Markt im klassischen Sinne. Hier entscheidet Angebot und Nachfrage. Je höher die Nachfrage ist – so funktioniert eben Markt – umso höher sind die Mieten, wenn man nicht in der Lage ist, die Wohnungsangebote beizugehen zu erhöhen. Für die verantwortlichen Senatskreise kam dieser Wohnungseingpass offensichtlich ebenso überraschend wie für unsereins Weihnachten. Die privaten Wohnungsgesellschaften sind wie immer schneller. Zumindest was die Schaffung von immer größeren Wohnungsbaugesellschaften angeht. Das Errichten von neuen Wohneinheiten ist damit jedenfalls nicht verbunden. Die Niedrigzinsphase führt nur dazu, dass die Konkurrenten auf dem Markt sich gegenseitig aufkaufen. Wer soll die Zeche bezahlen, insbesondere dann, wenn die Zinsen wieder steigen? Aber dann soll ja die Mietpreisbremse greifen. Was der Gesetzgeber sich dabei gedacht hat, bleibt unfindlich. Jedenfalls hat es die Vermieterseite nicht gerade beeindruckt. Warum hört eigentlich keiner auf mich. Ich habe immer gesagt, die Freie Universität, muss aufs Tempelhofer Feld, dort muss ein neuer moderner Campus entstehen, das hat Zukunft und man nimmt gleichzeitig den Druck aus dem Berliner Wohnungsmarkt, weil damit die starken Mietzahler die Möglichkeit haben, ihr Geld in Zehlendorf loszuwerden bzw. anzulegen. Irgendwelche Zweifel wegen einer neuen Baustelle? Ach wo, wir sind doch lernfähig, wir haben einen neuen Senat, wir schaffen das.

*Herzlichst  
Ihr Michael Müller-Degenhardt  
Vorstandsvorsitzender*

## Mietzuschuss für einkommensschwache Haushalte in Sozialwohnungen beginnt 2016

Seit dem 1.1.2016 haben alle Berliner, die in Sozialwohnungen wohnen, Anspruch auf einen Mietzuschuss. Diese neue Regelung wurde im Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln) festgelegt. Bei Sozialmietwohnungen, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind, besteht der Anspruch auf Mietzuschuss nur, wenn der Mietvertrag vor dem 1.1.2016 abgeschlossen wurde. Die wesentlichen Voraussetzungen sind: Die Mieter wohnen in einer Wohnung des Sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg). Die Mietbelastung aus der Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) zum anrechenbaren Einkommen ist höher

als 30%. Bei energetisch schlechten Wohnhäusern wird ein Mietzuschuss bereits bei der Überschreitung folgender Mietbelastungsquoten gewährt: Energieeffizienzklasse F bei über 27%, Energieeffizienzklasse G bei über 26%, Energieeffizienzklasse H bei über 25%. Leistungsbezieher nach SGB II und SGB XII (Grundsicherung bei Arbeitssuche, bei Erwerbsminderung und im Alter) wird abweichend ein Mietzuschuss gezahlt, wenn das Jobcenter oder das Sozialamt nach einem Kosten-senkungsverfahren nicht mehr die volle Bruttokaltmiete übernimmt. Der Mietzuschuss wird von dem Monat an gezahlt, in dem ein vollständiger Antrag vorliegt (frühestens ab Januar 2016). Regelmäßig wird er für ein

Jahr gewährt. Vor Ablauf des Jahres müssen die Voraussetzungen für den Anspruch erneut nachgewiesen werden. Auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt kann das Antragsformular auf Mietzuschuss heruntergeladen werden. Damit die Anträge zügig bearbeitet werden können, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt einen Dienstleister beauftragt, der ab dem 4. Januar 2016 für Fragen zuständig ist und auch die Anträge auf Mietzuschuss postalisch oder persönlich entgegen nimmt. Alle Anträge sind zu richten an: *zgs-consult GmbH, Brückenstraße 5 in 10179 Berlin, Telefon: 030-284 09 302, Mail: post@mietzuschuss-berlin.de.*

## Berliner Ratgeber für Menschen mit Behinderungen in aktualisierter Auflage erschienen

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales – Versorgungsamt – hat den „Berliner Ratgeber für Menschen mit Behinderung“ aktualisiert. Der Ratgeber ist in der 15. Auflage für die Jahre 2015/16 erschienen. Für schwerbehinderte Menschen und ihre Angehörigen hält er wichtige Informationen und Angebote zu verschiedenen Themen des Zusammenlebens in der Hauptstadt bereit. Die angebotenen Informationen geben Orientierung für den Alltag so-

wie für ein Leben mit und ohne Behinderung. Das Themenspektrum reicht von Arbeit und Beruf über Personenbeförderung, Steuervorteile, Kinder- und Jugendhilfe bis hin zur Mediennutzung. Erhältlich ist der Ratgeber im Kundencenter des Versorgungsamtes, in den Bürgerämtern der Bezirke, bei den Behindertenbeauftragten, den Beratungsstellen für Menschen mit Behinderung und den Sozialdiensten in den Krankenhäusern. Für stark seh-

behinderte und blinde Menschen steht der Ratgeber wieder als Hörversion zur Verfügung. Dies wird durch die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Allgemeinen Blinden- und Sehbehindertenverein Berlin (ABSV) ermöglicht. Bestellungen richten Sie bitte an: *Landesamt für Gesundheit und Soziales – Versorgungsamt / KundenCenter, Sächsische Str. 28, 10707 Berlin, Bürgertelefon: 115, Fax: 90229-60 95, infoservice@lageso.berlin.de.*

## „Was kostet wo wie viel?“ – Finanzverwaltung veröffentlicht zwei Broschüren mit Kostenvergleichen der Berliner Verwaltungen

Was kostet die Bereitstellung eines Schulplatzes? Was kostet der Schutz einer Veranstaltung oder Versammlung in Berlin? Wie unterscheiden sich die Kosten für bestimmte Verwaltungsleistungen zwischen den Berliner Bezirken? Diesen Fragen geht die Senatsverwaltung für Finanzen in zwei Broschüren mit dem Titel „Was kostet wo wie viel?“ nach, die jetzt in neuer Auflage mit Zahlen für das Jahr 2014 erschienen sind. In der Broschüre zu den Berliner Bezirken werden die Kosten ausgewähl-

ter Leistungen aller Bezirksverwaltungen miteinander verglichen. Da auf Ebene der Hauptverwaltung jede Verwaltung sehr spezifische Leistungen erbringt, wird in der Publikation zu den Senatsverwaltungen untersucht, wie sich die Kosten einzelner Leistungen im Zeitablauf entwickelt haben. Der größte Anteil an den Gesamtkosten der Bezirke entfällt mit 25,9 % auf den Bereich der Kindertagesbetreuung, gefolgt vom Bereich Sozialwesen mit 27,2 % und dem Bereich Jugend, Familie und

Sport mit 18,1 %. Auf der Ebene der Hauptverwaltung haben folgende Politikfelder den größten Anteil an den Gesamtkosten: Bildung, Wissenschaft und Kultur mit 44,5 %, öffentliche Sicherheit und Ordnung mit 16,6 % sowie Raumordnung, Stadterneuerung und Verkehr mit 12,1 %. Beide Broschüren können unter folgendem Link auf den Internetseiten der Senatsverwaltung für Finanzen abgerufen werden: <http://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/downloads/artikel.6347.php>



## Wohnen mit Kindern – Unwägbarkeiten des täglichen Miteinanders

von Rechtsanwältin Kati Selle

Hat man sich dazu entschlossen, Kinder groß zu ziehen, treten schnell perspektivische Veränderungen ein. Nicht nur, dass man fortan abhängig von Wetterberichten ist, Inhaltsangaben von Lebensmitteln gründlich durcharbeitet oder genau weiß, welches unbelastete Kinderspielzeug ganz besonders pädagogisch wertvoll ist. Man hat vielmehr auch das Gefühl, das ganze Umfeld würde sich verändern. Zu dem täglichen Wahnsinn, alle Ter-

mine im Kopf (oder Smartphone) zu haben, kommt nun auch das – von Eltern frühzeitig abgelegte – Unentspanntsein der Menschen im unmittelbaren Umfeld. Mitfahrern steigt ein möglichst unauffälliges Grinsen ins Gesicht beim Anblick Ihres vollgekrümelten Autos, die Schwiegermutter beanstandet Ihre Inkonsequenz in der Erziehung, die beste Freundin rügt Ihre fehlende Spontaneität und Nachbarn sowie Vermieter empfinden Sie – und IHRE Kinder – als Belastungsprobe in ihrem „ehrenwerten Haus“. Nicht, dass Sie das nicht auch noch aussitzen könnten ...

lienzuwachs sollte dem Vermieter allerdings angezeigt werden. In einigen Fällen kann das bei Vorliegen einer entsprechenden mietvertraglichen Vereinbarung zur Änderung des Umlageschlüssels bei den Betriebskosten führen (Umlage nach Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen); evtl. spielt die Personenzahl bei der Berechnung von Gebühren eine Rolle (z.B. Grundgebühr bei der Abfallentsorgung). Nimmt der Mieter z.B. im Zusammenhang mit dem Zuzug des Lebensgefährten oder Lebenspartners Kinder zusätzlich in die Wohnung auf, ist auch das dem Vermieter anzuzeigen. Vor der Aufnahme des Lebensgefährten ist in jedem Fall die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Dieser darf die Zustimmung allerdings nicht verweigern. Das gilt auch für die mit einziehenden (minderjährigen) Kinder des Lebensgefährten. Etwas anderes könnte allenfalls gelten, wenn die Wohnung überbelegt ist.



### Zuzug von Kindern

Werden Mieter einer Wohnung Eltern, bedarf es keiner Zustimmung des Vermieters zur Aufnahme des Kindes in die Wohnung. Der Fami-

## Spielen der Kinder

Selbstverständlich dürfen Kinder in der Wohnung spielen. Wir reden dabei allerdings von den Kinderspielen, die üblicherweise in Wohnräumen ausgeführt werden. Das Spektrum dessen, was darunter zu verstehen ist, dürfte weit gefasst sein. Jedenfalls findet die Spielwut der Kinder dort ihre Grenze, wo es zu unzumutbaren Störungen der Nachbarn kommt. Das wiederum mag abhängig von der Toleranz- oder Schmerzgrenze der übrigen Hausbewohner aber auch von den baulichen Gegebenheiten sein. Kinder von Mietern im Erdgeschoss oder eines (Reihen-)Hauses können sicherlich wilder zu Werke gehen. Bobby-Car-Rennen, Ballspiele oder das Zimmertrampolin sind in der im oberen Geschoss gelegenen Altbauwohnung mit Dielung wohl nicht störungsfrei. Auch sind Kinder und deren Eltern/Aufsichtspersonen angehalten, die allgemeinen Ruhezeiten – meist vorgegeben in der Hausordnung – zu beachten. Häufig liegen diese mittags zwischen 13 und 15 Uhr und nachts zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr. Sonn- und Feiertage sind ebenfalls schutzwürdig.

Die Frage, ob Kinder auf den zum Haus gehörenden Grün- bzw. Außenanlagen spielen dürfen, beschäftigt die Juristen häufig. Auch hier muss man sagen: „Es kommt darauf an!“ Grundsätzlich kann der Vermieter das Spielen der Kinder auf dem Hinterhof bzw. den Grünanlagen oder Gemeinschaftsflächen des Grundstücks nicht verbieten. Andere Maßstäbe sind anzulegen, wenn es sich um kleinere Zier- oder Obstgärten handelt.

Zelten, Buddeln, Aufstellen von Kinderpools, Sandkästen oder Schaukeln ist juristisch umstritten. Wäh-

rend einige Amtsgerichte dies als mietvertragsgemäßen Gebrauch werten, stellen andere Juristen das Hausrecht des Vermieters in den Vordergrund. Sofern eine Außenfläche nicht zur alleinigen Nutzung an den Mieter vermietet ist, kann der Eigentümer bestimmen, ob und in welchem Umfang er Kinderspielgeräte auf der Fläche dulden möchte. Mietvertraglich kann die Nutzung



einer Fläche der Außenanlage – auch formularvertraglich – verboten werden. Das generelle Verbot des Betretens des Rasens bzw. der Grünfläche bzw. des Spielens auf dem Hof in einem Formularmietvertrag ist umstritten. In vielen Fällen dürfte darin eine unangemessene Benachteiligung der Mieter zu sehen und damit eine unwirksame Formalklausel gegeben sein. Für die Begründung der Wirksamkeit wird man einen vernünftigen Grund heranziehen müssen. Dieser findet seine Grenze dort, wo das Spielverbot sich als rechtsmissbräuchlich oder schikanös darstellt.

## Kinderlärm

Grundsätzlich ist Kinderlärm als sozialadäquat zu dulden. Das klingt gut, ist im gelebten Mietverhältnis aber häufig schwierig. Lärm kann vielfältig sein. Lachen, Schreien, Weinen, lautstarke Wutausbrüche von

Kleinkindern sind Ausfluss der ganz normalen Entwicklung eines Kindes zu einer (starken) Persönlichkeit. Als normales Verhalten ist es daher von den Nachbarn hinzunehmen, auch nachts. Das gilt auch für den Lärm, der durch das nicht zu be- anstandende Spiel der Kinder entsteht. § 6 Absatz 1 des Landes-Immissionsschutzgesetzes des Landes Berlin stellt klar, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, ein Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung sind und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten dienen, dass heißt sozialadäquat und damit zumutbar sind. Auch der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 29.04.2015 – VIII ZR 197/14 – ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in § 22 Abs. 1a BImSchG vorgesehene Privilegierung von Kinderlärm auch bei einer Bewertung von Lärmeinwirkungen als Mangel einer gemieteten Wohnung zu berücksichtigen ist.

„Der durch Art. 1 des Zehnten Gesetzes zur Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms vom 20. Juli 2011 in § 22 BImSchG eingefügte Absatz 1a bestimmt, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind, und dass bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden dürfen. Für den Begriff der Kinder, deren Lärm als Ausdruck eines besonderen Toleranzgebots der Gesellschaft durch die Vorschrift privilegiert werden soll, hat der Gesetzgeber die Definition in § 7 Abs. 1 SGB VIII heranziehen wollen, wonach Kind ist, wer noch nicht 14 Jah-





re alt ist, und Jugendlicher, wer 14, aber noch nicht 18 Jahre alt ist. Hinsichtlich der gegenständlich in die Privilegierung einbezogenen Kinder- und Ballspielplätze hat der Gesetzgeber mit Blick auf den Nutzerkreis zugleich klargestellt, dass davon zu unterscheiden sind Spiel- und Bolzplätze sowie Skateranlagen und Streetballfelder für Jugendliche, die großräumiger angelegt seien und ein anderes Lärmprofil hätten als Kinderspielplätze.“ (BGH, Urteil vom 29.04.2015 – VIII ZR 197/14).



## *Abstellen von Gegenständen im Hausflur*

Im Hinblick auf das Abstellen von „kindlichen“ Gegenständen im Hausflur und Treppenhaus ist zu unterscheiden, ob diese Sachen für die Pflege und Betreuung von Kindern notwendig sind. Kinderwagen dür-

fen – wenn es keine andere trockene Abstellmöglichkeit im Haus oder auch auf dem Hinterhof gibt oder das Abstellen des Wagens im Keller, z.B. wegen der sehr engen Kellertreppe unzumutbar ist – im Treppenhaus abgestellt werden. Das muss an einer Stelle geschehen, die die anderen Mieter des Hauses möglichst wenig beeinträchtigt. Diese müssen an die Briefkästen und/oder ohne Slalom-Lauf zum Aufzug gelangen können. Rettungswege müssen frei sein. Ausnahmsweise kann der Vermieter das Abstellen der Kinderwagen untersagen, sollte es zu bedenklichen Brandchutzvorfällen gekommen und ein Kinderwagen Ausgangspunkt einer Brandstiftung gewesen sein. Interessant ist, dass einige Vermieter auf ein neues Geschäftsmodell gestoßen sind: Sie errichten im Hof eine kleine abschließbare, trockene „Wellblechhütte“ als Kinderwagen-abstellmöglichkeit und bieten einen solchen Stellplatz gegen Entgelt an. Fahrräder, Roller, Dreiräder, Bobby Cars oder auch Schlitten gehören nicht ins Treppenhaus. Hat der Vermieter etwas dagegen, dass sich derlei Spielgeräte im Hausflur befinden, müssen sie an einen für das Abstellen solcher Sachen vorgesehenen Ort, gegebenenfalls in den Keller gebracht werden.

## *Sonstiges Verhalten im Hausflur*

Das Verhalten von Kindern im Hausflur ist ein besonders neuralgischer Punkt – sowohl im Zusammensein mit den Eltern als auch in Bezug auf die Nachbarschaft. Zulässig und daher weder vom Vermieter noch von den Nachbarn zu beanstanden ist es, wenn die Kinder hin und wieder die Treppe herunterhüpfen oder -springen. Zum Dauerzustand – schon gar nicht morgens um 7.00 Uhr auf dem Weg zu Kindergarten und Schule – sollte das nicht werden. Die Hauseingangstür sollte unter Benutzung der Türklinke geschlossen werden. Gespräche sollten „Zimmer-

lautstärke“ haben. Matsch-Schuhe sollten abgeputzt werden. Dies sind alles Selbstverständlichkeiten. Verwunderlich nur, dass es darum immer wieder Streitereien gibt. Im Treppenhaus oder in Kellerräumen nicht Fußball spielen, nicht Skateboard, Roller, Kett-Car oder Fahrrad fahren. Auch die Nutzung des Aufzuges als „Fahrgastgeschäft“ ist nicht gestattet. Das Herunterrutschen des Treppengeländers ist nicht nur altmodisch spannend, sondern auch zu unterlassen. Kaugummis, Bonbons, Lutscher und andere essbare Dinge haben auf dem Fußboden des Hausflures so wenig zu suchen wie Kinderzeichnungen an der Hausflurwand.

## *Eltern-Kind-Verhältnis*

Grundsätzlich sind die Eltern für das Verhalten der Kinder verantwortlich – dies jedenfalls soweit sie verpflichtet sind, ihrer Aufsichtspflicht nachzukommen. Eltern haften zwar nicht für Ihre Kinder. Sie haften allerdings im Falle der Verletzung der ihnen für ihre Kinder obliegenden Aufsichtspflicht. Eine solche Verletzung kann auch in dem Umstand, dass die Eltern die Kinder nicht zu vernünftigen Verhalten anhalten, zu sehen sein. Und so überrascht es auch nicht, dass im Falle des Fehlverhaltens der Kinder – auch – die Eltern die Konsequenzen zu spüren bekommen können. Vermietererseits kann dies im Falle der fortwährenden Störung des Hausfriedens aufgrund nicht zu duldenen Verhaltens des Kindes eines Mieters bis hin zum Ausspruch einer Kündigung des Mietverhältnisses gehen.



# Wohnfläche und Mieterhöhungen

eine BGH-  
Entscheidung  
mit Pauenschlag



*Urteil vom 18.11.2015 – VIII ZR 266/14*

Am 18. November 2015 hatte der für die Wohnraummiete zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes darüber zu entscheiden, ob einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB (auf die ortsübliche Vergleichsmiete) die tatsächliche Wohnfläche der Wohnung des Mieters oder die im Mietvertrag abweichend angegebene Wohnfläche zu Grunde zu legen sei. Nicht das erste und wahrscheinlich auch nicht das letzte Mal stritten bzw. streiten Mieter und Vermieter um Wohnflächengrößen, d.h. um Abweichungen der Wohnfläche nach oben oder unten und um die daraus resultierenden rechtlichen Konsequenzen. Übersteigt die tatsächliche Wohnungsgröße die mietvertraglich vereinbarte Wohnfläche, möchte der Vermieter selbstverständlich diese berücksichtigt wissen. Ist die tatsächliche Wohnungsgröße geringer als mietvertraglich festgelegt, wird im Regelfall der Mieter intervenieren.

## Bedeutung der Wohnfläche

Die Größe der Wohnung und eine gegebenenfalls bestehende Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche sind von besonderer Wichtigkeit bei Sachverhalten im Zusam-

menhang mit Mietminderungen und auch bezüglich nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegender Betriebskosten. Auch bei Mieterhöhungen nach vom Vermieter veranlassten Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB kann der Größe der Wohnung eine besondere Rolle zukommen. Dort werden die umlagefähigen Kosten der Modernisierung, die nicht ausschließlich einer Wohnung zuzuordnen sind, im Regelfall nach dem Wohnflächenanteil verteilt.

Von ganz besonderer Bedeutung ist die Wohnflächengröße allerdings bei Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 558 BGB, auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete allein „der objektive Wohnwert der zur Mieterhöhung anstehenden Wohnung maßgebend ist“ (so ausdrücklich der BGH im Urteil vom 18.11.2015 – VIII ZR 266/14). Maßgeblich für die Ermittlung sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Damit ist die Wohnungsgröße ein vom Gesetzgeber als wesentliches Element bestimmtes objektives Kriterium für die Möglichkeit der Geltendmachung einer Miet-

erhöhung nach § 558 BGB. Die Größe der Wohnung bestimmt, welches Mietspiegelfach des Berliner Mietspiegels einschlägig ist. Der aktuelle Berliner Mietspiegel 2015 unterscheidet zum Beispiel zwischen „bis unter 40 m<sup>2</sup>“ (Zeilen A – C), „40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup>“ (Zeilen D – F), „60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup>“ (Zeilen G – I) und „90 m<sup>2</sup> und mehr“ (Zeilen J – L). Zum anderen wird die Bewertung, ob die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten ist, anhand der Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> vorgenommen. Nicht zuletzt ist anhand der Wohnfläche die für die Abgabe der Zustimmungserklärung bedeutungsvolle Gesamtmiete zu berechnen.

## Neueste Rechtsprechung

Der jetzigen Entscheidung des Bundesgerichtshofes lag folgender – in der Praxis wohl nicht sonderlich häufig vorkommender – Sachverhalt zu Grunde:

*Der Beklagte ist Mieter einer 5-Zimmer-Wohnung der Klägerin in Berlin. Im Mietvertrag sind die Wohnfläche mit 156,95 m<sup>2</sup> und die monatliche Miete mit 811,81 DM angegeben. Tatsächlich beträgt die Wohnfläche 210,43 m<sup>2</sup>. Die Vermieterin verlangt vom Mieter die Zustimmung zur*

*Erhöhung der derzeitigen Bruttokaltmiete von 629,75 Euro auf insgesamt 937,52 Euro. Sie begründet ihr Begehren damit, dass sie nach den allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften zu einer Erhöhung der momentan geschuldeten Miete nicht nur um 15%, sondern wegen der Überschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um 33,95% zu einer entsprechenden weiteren Anhebung berechtigt sei.*

Der VIII. Zivilsenat stellt klar, dass es im Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB ausschließlich auf die tatsächliche Wohnungsgröße ankommt. § 558 BGB soll es dem Vermieter ermöglichen, eine angemessene, am örtlichen Markt ori-

die gesetzgeberischen Vorgaben zu Voraussetzungen einer Mieterhöhungsmöglichkeit für den Vermieter nach § 558 BGB in die Disposition von Vertragsparteien gestellt.

Ausdrücklich hält der Bundesgerichtshof an seiner Rechtsprechung nicht mehr fest, dass der Vermieter an die im Mietvertrag zu niedrig angegebene Wohnfläche gebunden ist, wenn die Abweichung nicht mehr als 10 Prozent beträgt. Entsprechendes gilt für den umgekehrten Fall, dass die Wohnfläche im Mietvertrag zu groß angegeben ist; hier kann der Vermieter die Miete gemäß § 558 BGB ebenfalls nur auf der Grundlage der tatsächlichen (niedrigeren) Wohnfläche erhöhen.

Neben der Berücksichtigung der wirklichen Wohnungsgröße im Rahmen der allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften besteht für den Vermieter keine weitere Möglichkeit der einseitigen Mietanpassung. Aus einer unzutreffenden Wohnflächenangabe im Mietvertrag ergibt sich kein Anwendungsfall eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Dem steht bereits entgegen, dass die zutreffende Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche regelmäßig in die Risikosphäre des Vermieters fällt.

Allerdings – und das hat das Gericht nochmals ausdrücklich herausgestellt – kommt bei den Sachverhalten die dieser Entscheidung zu Grunde liegen in jedem Fall die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB i.V.m. der Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin zur Anwendung. Die Mieterhöhung des Vermieters nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete darf damit auch bei Ansatz der tatsächlichen Wohnfläche binnen drei Jahren nicht mehr als 15 Prozent betragen.

### Exkurs

*Bislang hatte der Bundesgerichtshof in seinen Entscheidungen zur Thematik der Auswirkungen einer*

*Wohnflächenabweichung bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB auf eine Über- bzw. Unterschreitung der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche von mehr als 10 Prozent abgestellt. Erst dann sollte die Abweichung zu rechtlichen Konsequenzen führen.*

*In seiner Entscheidung vom 7.7.2004 – VIII ZR 192/03 hatte er der klagenden Mieterin mit diesem Argument die Rückzahlung von zu viel gezahlter Miete verweigert. Der dieser Entscheidung zu Grunde liegende Mietvertrag hatte keine Angabe zur Größe der Wohnung enthalten. Der Vermieter setzte bei zwei vorausgehenden Mieterhöhungen jeweils 100m<sup>2</sup> als Wohnfläche an. Die Mieterin hatte zugestimmt. Es stellte sich später heraus, dass die Wohnung lediglich 87,63m<sup>2</sup> groß war. Die Mieterin wollte die zu Unrecht vom Vermieter geltend gemachte Miete zurückerhalten. Grundsätzlich sah der Bundesgerichtshof diesen Anspruch aus Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung dem Grunde nach als gegeben an, verwies allerdings ohne weitergehende inhaltliche Begründung darauf, dass dies nur bei erheblichen Flächenabweichungen gelte und er die Erheblichkeitsgrenze in seinem Urteil vom 24.3.2004 – VIII ZR 295/03 auf mehr als 10 Prozent festgesetzt hatte.*

*Im Mai 2007 hatte sich der Bundesgerichtshof erneut mit dem Thema Wohnflächenabweichungen und Mieterhöhung nach § 558 BGB zu beschäftigen (BGH, Urteil vom 23.5.2007 – VIII ZR 138/06). Hier war der Sachverhalt so gelagert, dass der zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarte Vertrag eine Wohnflächengröße von 121,49m<sup>2</sup> angab. Tatsächlich war die Wohnung aber 131,80m<sup>2</sup> groß. Auch hier urteilten die Richter unter Bezugnahme auf die vorherigen Entscheidungen (vgl. zuvor), dass bei Übersteigen der tatsächlichen Wohnfläche die vertraglich vereinbarte Wohnfläche einem Mieterhö-*



enterte Miete zu erzielen. Für den Vergleich ist deshalb allein der objektive Wohnwert der zur Mieterhöhung anstehenden Wohnung maßgeblich, während etwaige Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Wohnungsgröße im Mieterhöhungsverfahren keine Rolle spielen können, denn sonst würden nicht die tatsächlichen, sondern vertraglich fingierte Umstände berücksichtigt. Würden vertragliche Festlegungen von Mietvertragsparteien zur Festlegung der Sollbeschaffenheit der Mietsache in Bezug auf die Wohnungsgröße im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB berücksichtigt werden, wären

hungsbegehren nach § 558 BGB zu Grunde zu legen ist, wenn die Flächenüberschreitung nicht mehr als 10 Prozent beträgt.

Gleiches sollte gelten, wenn die tatsächliche Wohnfläche (51,03m<sup>2</sup>) die vertraglich vereinbarte Wohnfläche (55,75m<sup>2</sup>) unterschreitet. Auch hier bejahte der Bundesgerichtshof nach bisheriger Rechtsprechung den Ansatz der vereinbarten Wohnungsgröße im Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB nur, wenn die tatsächliche Wohnfläche (zum Nachteil des Mieters) um nicht mehr als 10 Prozent abweicht (BGH, Urteil vom 8.7.2009 – VIII ZR 205/08).

## Ein Wort zum Schluss

Auch die Rechtsberater werden sich infolge der neueren und vor allem in wesentlichen rechtlichen Gesichtspunkten veränderten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur vorstehenden Thematik neuen Fragen stellen müssen. So ist fraglich, welche „Schlupflöcher“ und finanziellen Chancen sich den Vermietern bieten. In Anbetracht der Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren und wegen der immer häufiger geprüften Einhaltung der Vorschriften zur Mietpreisbremse, beschäftigen sich Mieter heutzutage schon

vor Abschluss eines Mietvertrages sowohl mit der Einordnung in den aktuellen Mietspiegel als auch mit einer Prognose für die Zukunft. Kommt es nunmehr ausschließlich auf die tatsächliche Größe einer Wohnung an, kann der Vermieter bei (selbstverständlich versehentlich) unrichtiger Angabe der Wohnfläche eine Lockmiete anbieten und einen geldwerten Vorteil erlangen. Denkbar sind Fälle, dass sich eine Mietspiegeleinordnung in Folge einer im Mietvertrag unrichtig angegebenen Fläche zu einem späteren Zeitpunkt – nun unter Berücksichtigung der tatsächlichen Fläche – unvorhersehbar verändert. Dabei kann auch eine Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche aufgrund der Tatsache, dass die Quadratmeterpreise für kleinere Wohnungen aktuell häufig höher liegen, zu nicht kalkulierbaren Mietsteigerungsmöglichkeiten führen. Tröstlich hierbei ist allein, dass der Bundesgerichtshof die Kappungsgrenze auch bei Wohnflächenabweichungen als absolute Obergrenze einer Mieterhöhung angewendet wissen will.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes stellt eine Kehrtwende in der rechtlichen Beurteilung



dieser Sachverhaltskomplexe; eine Abkehr von langjähriger Rechtsprechung dar. Auch wenn dies erfreulich und für uns Anlass zu einer etwas umfassenderen Darstellung ist, müssen wir dennoch damit rechnen, dass sich derartige Sachverhalte insofern erledigen, als ein Gericht zukünftig in der Form nicht darüber entscheiden muss. Schon im Koalitionsvertrag der Großen Koalition der Bundesregierung ist nämlich vereinbart worden, dass im Zusammenhang mit der Reformierung des Mietrechts gesetzliche Regelungen zum Ansatz der tatsächlichen Wohnfläche, u.a. bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB, getroffen werden sollen. Nach einem Eckpunktepapier des Bundesjustizministers Heiko Maas ist die Umsetzung dieses Gesetzgebungsvorhabens für das Frühjahr 2016 geplant. Lesen Sie Näheres dazu auf den Seiten 12 und 13 in diesem Heft. Dort finden Sie unseren Artikel „Mietrechtsreform 2016 – Was hat die GroKo mit den Mietern vor?“.



Rechtsanwältin Kati Selle  
Fachanwältin für Miet-  
und Wohnungseigentumsrecht  
Beraterin im  
Mieterschutzbund Berlin

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.

## Neues von den Roten Roben



### Schriftform; Änderung der Miethöhe

a) Die Änderung der Miethöhe stellt stets eine wesentliche und – jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann – dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar.

b) Zur Frage, wann eine Vertragspartei nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB gehindert ist, sich auf einen Schriftformmangel zu berufen.

c) Zur Formbedürftigkeit von Vereinbarungen zu am Mietobjekt durchzuführenden Um- und Ausbaumaßnahmen.

Urteil vom 25.11.2015 – XII ZR 114/14



### Wohnfläche; Abweichungen

a) Die bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages getroffene Beschaffenheitsvereinbarung zur Wohnungsgröße ist – und zwar auch bei Abweichungen von bis zu 10 % – nicht geeignet, die bei einer späteren Mieterhöhung zu berücksichtigende Größe der Wohnung durch einen von den tatsächlichen Verhältnissen abweichenden fiktiven Wert verbindlich festzulegen (Aufgabe der Senatsrechtsprechung, zuletzt Senatsur-

teil vom 8. Juli 2009 – VIII ZR 205/08, NJW 2009, 2739 Rn. 10, 13 mwN). Vielmehr ist jede im Wohnraummietvertrag enthaltene, von der tatsächlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnflächenangabe für die Anwendbarkeit des § 558 BGB und die nach dessen Maßstäben zu beurteilende Mieterhöhung ohne rechtliche Bedeutung. Maßgeblich für den nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Abgleich der begehrten Mieterhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete ist allein die tatsächliche Größe der vermieteten Wohnung.

b) Auch in Fällen, in denen sich nachträglich herausstellt, dass die tatsächliche Wohnfläche über der bis dahin von den Mietvertragsparteien angenommenen oder vereinbarten Wohnfläche liegt, kommt bei einseitigen Mieterhöhungen die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB zur Anwendung, zu deren Bemessung die zu Beginn des Vergleichszeitraums geltende Ausgangsmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüber zu stellen ist.

Urteil vom 18.11.2015 – VIII ZR 266/14



### Betreuung; Wohnungsangelegenheiten

Die Betroffene, die an einer neurotischen Persönlichkeitsstörung leidet, wendet sich gegen die Aufhebung der für sie eingerichteten Betreuung.

Die Bestellung eines Betreuers für den Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten ist regelmäßig erforderlich, wenn ein Betroffener auf Grund

von Krankheit oder Behinderung die Organisation seines Wohnbereichs nicht (mehr) zu leisten vermag und dadurch in erheblicher Weise Schaden zu nehmen droht. Sie kommt insbesondere in Betracht, wenn ein Betroffener keinen angemessenen Wohnraum findet, seine mietvertraglichen Pflichten nicht erfüllen kann, ihm auf Grund erheblicher und fortdauernder Verletzungen des Mietvertrags der Verlust des Wohnraums droht oder ein für den Betroffenen bestehendes Mietverhältnis beendet werden soll.

Anhaltspunkt dafür, dass die Betroffene im vorliegenden Fall krankheitsbedingt mietvertragliche Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllen kann, ist weder allein der Umstand, dass sie derzeit einen Rechtsstreit mit dem Vermieter führt, noch dass im Hinblick auf die Umwandlung der Wohnung in eine Eigentumswohnung weitere Rechtsstreitigkeiten zu befürchten sind. Dies gilt jedenfalls dann, wenn zu erwarten ist, dass sich die Betroffene – wie in der Vergangenheit bereits geschehen – der Hilfe des Mietervereins, dessen Mitglied sie ist, bedienen und selbst einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragen wird.

Beschluss vom 18.11.2015 – XII ZB 16/15



### Kappungsgrenzen-Verordnung; Land Berlin

Die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes ist rechtmäßig. Sie beruht auf einer verfassungsmäßigen



Ermächtigungsgrundlage, überschreitet den gesetzlichen Rahmen nicht und genügt ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Es ist nicht zu beanstanden, dass der Berliner Senat die gesamte Stadt Berlin als Gebiet ausgewiesen hat, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet und daher die Mieterhöhungsmöglichkeit auf eine Steigerung um höchstens 15 % begrenzt ist. Dem Ordnungsgeber als seinerseits demokratisch legitimes Rechtssetzungsorgan ist bei der Beurteilung und Ermittlung der für den Erlass der Verordnung maßgeblichen Umstände ein weiterer Wohnungsmarkt- und sozialpolitischer Beurteilungs- und Einschätzungsspielraum eingeräumt, der anhand der örtlichen Gegebenheiten ausgefüllt werden muss.

*Urteil vom 04.11.2015 – VIII ZR 217/14*



## Gewerberaummiete; Verlängerungsoption

Die vorbehaltlose Ausübung einer Verlängerungsoption durch den Mieter führt nicht gemäß oder entsprechend § 536 b BGB dazu, dass der Mieter für die Zukunft mit seinen Rechten aus §§ 536, 536 a BGB ausgeschlossen ist (im Anschluss an Senatsurteil BGHZ 203, 148 = NJW 2015, 402).

*Urteil vom 14.10.2015 – XII ZR 84/14*



## Nachmieter; Voraussetzungen

Begehrt der Mieter, dem gemäß § 537 Abs. 1 BGB das Verwendungs-

risiko der Mietsache zugewiesen ist, wegen besonderer Umstände des Einzelfalls mit Rücksicht auf Treu und Glauben die vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen Mietverhältnis gegen Stellung eines Nachmieters, obliegt es allein ihm, einen geeigneten Nachmieter zu suchen, den Vermieter über dessen Person aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können.

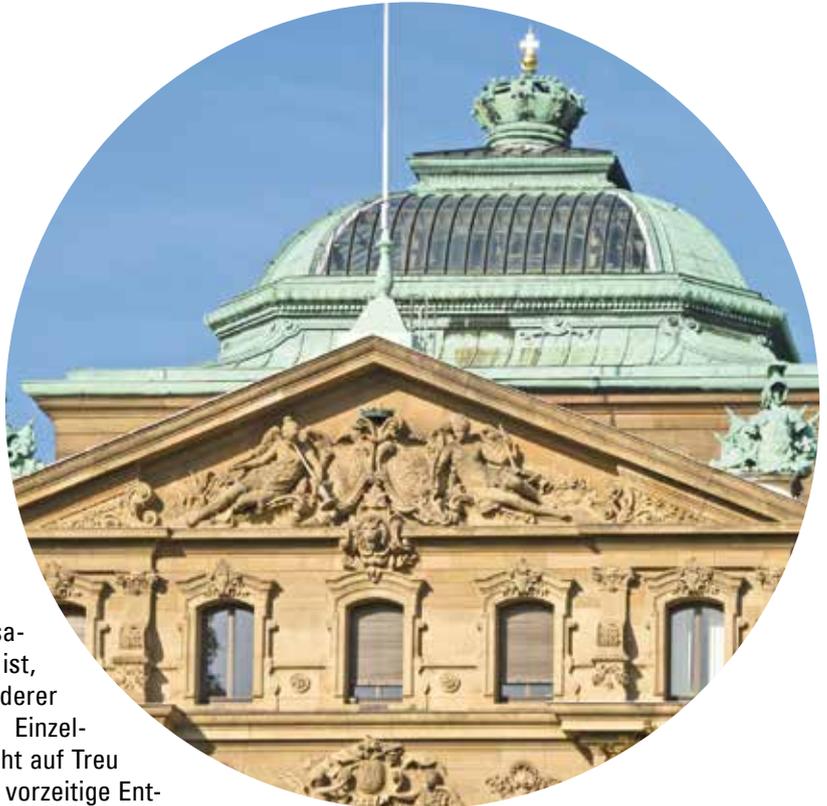
*Urteil vom 07.10.2015 – VIII ZR 247/14*



## Modernisierung; Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung nach § 559 BGB, die mehr als zehn Prozent höher ausfällt als in der Modernisierungsankündigung angegeben, wird nach § 559b Abs. 2 Satz 2 BGB insgesamt erst sechs Monate später wirksam; dies gilt nicht nur für den Teil der Mieterhöhung, der diese Grenze überschreitet.

*Urteil vom 06.10.2015 – VIII ZR 76/15*



## Mietkaution; Zwangsverwaltung

Hat der Mieter einer Eigentumswohnung die Mietkaution nicht an den Vermieter, sondern an den Verwalter des Wohnungseigentums entrichtet, ist der Zwangsverwalter der Wohnung, dem nach § 152 Abs. 1 ZVG die Aufgabe obliegt, das Objekt in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu verwalten, berechtigt, die Überlassung der Mietkaution direkt von dem Verwalter des Wohnungseigentums zu fordern (Fortführung und Fortentwicklung von BGH, Urteile vom 16. Juli 2003 – VIII ZR 11/03, NJW 2003, 3342; vom 9. März 2005 – VIII ZR 330/03, NZM 2005, 596).

*Urteil vom 23.09.2015  
– VIII ZR 300/14*

# Ausblick: Die Mietrechtsreform 2016

*Was hat die GroKo mit den Mietern vor?*

Schon im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD zur 18. Legislaturperiode „Deutschlands Zukunft gestalten“ vom 16.12.2013 hatte sich die sogenannte Große Koalition eine umfassende Reformierung des Mietrechts auf die Fahnen geschrieben. Mehr als zwei Jahre und viele Diskussionsrunden später ist davon zunächst zum 1.6.2015 ein erster Teil durch das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) umgesetzt worden.

Nun hat Bundesjustizminister Heiko Maas im Eckpunktepapier vom 26.11.2015 den sogenannten zweiten Mietrechtskorb und damit weitergehende konkretere Vorschläge und Vorhaben präsentiert.

## Eckpunktepapier

### Mietspiegel

Weil dem Mietspiegel einer Gemeinde eine stetig steigende Bedeutung zukommt, sollen die bislang eher allgemein gehaltenen gesetzlichen Regelungen angepasst werden. Mittels konkreter Bestimmungen soll auf die Ausgestaltung von Mietspiegeln hingewirkt werden. Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollen mehr Daten erfasst und einbezogen werden. Nachdem bisher nur die Neuvermietungsprei-

se und Mietzinsänderungen der letzten vier Jahre eingeflossen sind, soll dieser Bezugszeitraum auf zehn Jahre erweitert werden. Mehr Rechtssicherheit soll durch die konkrete Ausgestaltung der gesetzlichen Voraussetzung, dass Mietspiegel nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ zu erstellen sind, erreicht werden. Es sollen einheitliche Standards für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln verbindlich gesetzlich geregelt werden.

Ist ein qualifizierter Mietspiegel durch die Gemeinde und die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter anerkannt, soll vermutet werden, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Erstellung des Mietspiegels eingehalten sind. Wendet sich eine Partei in einem gerichtlichen Verfahren gegen diese Vermutung, soll ihr die Beweislast im Hinblick auf das Nichtvorliegen der Anforderungen auferlegt sein. Ein qualifizierter Mietspiegel soll prozessual einem Sachverständigengutachten gleichstehen. Insgesamt soll ein qualifizierter Mietspiegel rechtlich und tatsächlich nicht mehr so leicht angreifbar sein.

### Modernisierung

Die Bundesregierung kann sich der Tatsache, dass Mieter aufgrund hoher Mieterhöhungen nach Modernisierungen, ihre Wohnung häufig aufgeben müssen, nicht verschließen. Beabsichtigt ist, den Prozentsatz, nach dem Modernisierungskosten auf Mieter umgelegt werden können,

von 11 Prozent auf 8 Prozent herabzusetzen. Es soll eine Kapazitätsgrenze auch bei Mieterhöhungen nach Modernisierung gelten. Danach soll die Miete innerhalb von acht Jahren um nicht mehr als 50 Prozent, maximal 4,00 Euro/qm steigen dürfen. Modernisierungskosten sollen einschrän-

*Umfassend  
ist eine  
Modernisierung,  
wenn...*



kend als notwendige Kosten gesetzlich definiert werden. Es soll ein Wirtschaftlichkeitsgebot eingeführt werden. Der Vermieter soll nur noch die Kosten auf den Mieter umlegen dürfen, die ein verständiger Vermieter auch dann veranlasst hätte, wenn er sie selbst tragen müsste. Das Verfahren für die Umlage der Modernisierungskosten soll vereinfacht werden. So soll zukünftig u. a. ein pauschaler Ansatz von Instandhaltungskosten möglich sein.

Zinsvorteile zinsloser oder zinsverbilligter Darlehen sollen unberücksichtigt bleiben. Im Gegenzug soll der Umlageprozentsatz nur noch 4 Prozent jährlich betragen. Für den Vermieter soll Wahlmöglichkeit zwischen dem vereinfachten Verfahren (4 Prozent) oder dem regulären Verfahren (8 Prozent) bestehen. Der Katalog der gesetzlich als Modernisierung gewerteten Baumaßnahmen soll erweitert werden. Ist eine Wohnung zum dauerhaften Gebrauch zur alters- oder behindertengerechten Nutzung vorgesehen, können dazu erforderliche Umbaumaßnah-

... Sie  
Ihre Wohnung  
nicht  
wiedererkennen.



men eine Modernisierung sein. Die Regelungen zum Vorliegen eines finanziellen Härtefalls auf Seiten des Mieters sollen transparenter werden. Ob ein solcher Härtefall vorliegt, soll nicht mehr im Duldungsverfahren geklärt werden. Anhand eines Regelbeispiels im Gesetz soll kargestellt werden, dass ein finanzieller Härtefall regelmäßig vorliegt, wenn durch die Mieterhöhung der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen des Mieters 40 Prozent

übersteigt. Die Härtefallregelung soll zukünftig auch dann gelten, wenn die Mietsache in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird. Die Frist für den Vortrag eines finanziellen Härtefalls soll um einen Monat verlängert werden. Fehlt die Information des Vermieters zum Härtefalleinwand kann derselbe auch nach Beginn der Modernisierungsmaßnahme noch geltend gemacht werden.

### Wohnfläche

Bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) und nach Modernisierungen (§ 559 BGB) soll es zukünftig ausschließlich auf die tatsächlich gegebene Wohnfläche ankommen. Dies soll auch für die Umlage von Betriebskosten gelten. Gesetzlich festgelegt werden soll auch, dass bei einer Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 Prozent ein Sachmangel der Mietsache vorliegt, der Gewährleistungsrechte auslöst. Bei geringeren Flächenabweichungen soll es darauf ankommen, ob eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung vorliegt. Für preisfreien Wohnraum soll für den Fall, dass die Parteien dazu keine Vereinbarung getroffen haben, gesetzlich geregelt werden, wie die Wohnfläche zu berechnen ist.

### Zahlungsverzug

Die sogenannte Schonfristregelung des § 569 Absatz 3 BGB, nach der eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug im Falle der bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs erfolgten vollständigen Befriedigung des Vermieters unwirksam wird, soll auf eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs weitestgehend übertragen werden.

### Allgemeines

„Wir werden die Bedingungen für Mieter weiter verbessern“, sagte der rechtspolitische Experte der SPD-Bundestagsfraktion, Dirk Wiese, der „Saarbrücker Zeitung“. Er erwarte, „dass sich die Union an den Koalitionsvertrag hält“. Im zuständigen Justiz- und Verbraucherministerium hat es erste Fachgespräche gegeben, weitere stehen bevor. Im Frühjahr 2016 soll der Referentenentwurf vorliegen. „Wenn alles gut läuft, könnte das Gesetz bis zur Sommerpause 2016 durch sein“, schätzt SPD-Politiker Wiese.

# Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

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



## Prüfpflicht; Heiztherme

Es ist Sache des Vermieters, dem Mieter den Vertragsgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand zu überlassen. Hierzu gehört auch die Überlassung einer funktionstüchtigen Therme für die Beheizung der Wohnung. Insoweit besteht grundsätzlich keine Pflicht des Mieters, den Wasserstand der in seiner Wohnung befindlichen Therme zu überprüfen. Diese Pflicht kann der Vermieter in gewissem Maße auf den Mieter abwälzen, etwa die Kontrolle der Wasserstandsanzeige und gegebenenfalls das Auffüllen der Therme mit Wasser. Hierzu bedarf es allerdings einer ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung.

*AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 30.09.2015 – 12 C 81/15, zitiert nach juris*



## Mieterhöhung; Umbaumaßnahmen

Das wohnwerterhöhende Merkmal „Einbauschrank oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung“ fällt nicht dadurch weg, dass der Abstellraum durch Umbaumaßnahmen der Mieter beseitigt worden ist. Zum Nachweis des wohnwerterhöhenden Merkmals reicht es aus, dass dieser nach dem Mietvertrag zur Mietsache gehörte.

Sind Ausstattungsmerkmale gegeben, die einen repräsentativen Charakter des Eingangsbereichs begründen (Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, Bleiverglasung) machen starke Abnutzungserscheinungen diese Bewertung nur dann zunichte, wenn die Abnutzungserscheinungen über übliche Gebrauchsspuren hinausgehen.

*AG Charlottenburg, Urteil vom 04.06.2015 – 210 C 42/15, zitiert nach juris*



## Mieterhöhung; Balkon

Ist der Anbau eines Balkons aufgrund konkreter baulicher Gegebenheiten nicht als wohnwerterhöhend im Sinne des § 555b BGB anzusehen, sondern könnte vielmehr zu einer Mietminderung nach § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB führen, wäre es widersprüchlich und würde sich als Verstoß gegen Denkgesetze und Erfahrungssätze, wenn einerseits Duldungspflichten des Mieters nach § 555b ff. BGB verneint oder gar ein Mangel der Mietsache aufgrund der konkreten baulichen Gegebenheiten angenommen werden würden, im Rahmen der Anwendung der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2013 dessen ungeachtet aber von einer baulich und/oder rechtlichen Zulässigkeit einer Balkonerrichtung ausgehen würde.

*LG Berlin, Urteil vom 23.09.2015 – 65 S 175/15, zitiert nach juris*



## Eigenbedarf; Bestandsschutz

Die Regelung in einem Mietvertrag „Das Wohnungsunternehmen wird von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Es kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnete Interessen des Wohnungsunternehmens eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen. ...“ führt dazu, dass ein „einfaches“ berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht ausreicht. Diese mietvertragliche Klausel schließt zwar grundsätzlich eine ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs aus. Dem Mieter wird allerdings durch eine derartige Vereinbarung ein erhöhter Bestandsschutz zugesichert, so dass an einen solchen eine Kündigung rechtfertigenden Eigenbedarf indes verschärfte Anforderungen zu stellen sind, welche ein „besonderes“ berechtigtes Interesse voraussetzen. Es muss sich um einen besonderen Ausnahmefall handeln, der die Beendigung des Mietverhältnisses notwendig macht.

*LG Berlin, Urteil vom 28.07.2015 – 63 S 86/14, zitiert nach juris*



## Das ändert sich 2016 für Energieverbraucher

**Die Energieberatung der Verbraucherzentrale Berlin erläutert, was Haushalte wissen müssen.**

Jeder Jahreswechsel bringt nicht nur zahlreiche gute Vorsätze mit sich, sondern auch mindestens ebenso viele neue Gesetze und Verordnungen. Was für private Haushalte beim Thema Energie wichtig wird, erklärt Roland Scharathow, Energiekoordinator der Verbraucherzentrale Berlin:

**Strompreise:** Viele Netzbetreiber werden 2016 die Entgelte erhöhen, außerdem steigt die Ökostromumlage von 6,17 auf 6,35 Cent. Zwar sinken die Preise an der Strombörse, unterm Strich wird Strom aber wohl für viele Haushalte teurer. Allerdings sind die Verbraucher nicht wehrlos: Roland Scharathow rät, bei Preiserhöhungen durch den Versorger einen Tarif- oder Anbieterwechsel in Betracht zu ziehen. Verbraucher haben in einem solchen Fall immer ein Sonderkündigungsrecht. Wer Hilfe beim Wechsel benötigt, kann sich an die Energieberatung der Verbraucherzentrale wenden.

**Anforderungen an Neubauten:** Ab 2016 gelten für Neubauten die neuen, strengeren Standards der Novelle der Energieeinsparverordnung von 2014 (EnEV). Die Obergrenze für den Energiebedarf von neu errichteten Gebäuden wird um 25 Prozent gesenkt. „Die Angabe bezieht sich auf den Primärenergiebedarf – Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien, etwa einer Solaranlage oder einer Wärmepumpe, werden nicht mit eingerechnet“, erläutert Scharathow. Ferner wird der erlaubte Wärmeverlust durch die Gebäudehülle um 20 Prozent verringert.

**Heizung:** Neue Heizgeräte müssen schon seit vergangenem September das EU-Energielabel tragen – ähnlich wie Waschmaschinen. Ergänzt wird dieses ab dem 1. Januar 2016 durch eine eigene Kennzeichnung für Heizungsgeräte im Bestand, das sogenannte „Nationale Effizienzlabel für Altgeräte“. Schritt für Schritt sollen ab 2016 alle Heizkessel, die älter als 15 Jahre sind, gekennzeichnet werden, zum Beispiel von einem Energieberater oder dem Schornsteinfeger. Das Anbringen des Labels ist für Verbraucher kostenlos, darf aber auch nicht verweigert werden. Roland Scharathow betont: „Das Nationale Label sagt aber nur etwas über den Gerätetyp, nicht über den tatsächlichen Zustand der Anlage oder die Eignung für den aktuellen Einsatzort aus. Darüber gibt zum Beispiel der Heiz-Check der Energieberatung der Verbraucherzentrale Aufschluss.“

**Energielabel:** Ein Energielabel gibt es ab dem 1. Januar auch für Wohnraumlüftungsgeräte. Ausgewiesen werden auf dem Etikett die Energieeffizienzklasse von A+ bis G, die Geräuschemissionen sowie der Volumenstrom, also die Menge bewegter Luft. „Lüftungsanlagen sind in der Regel ununterbrochen in Betrieb, ein niedriger Stromverbrauch ist also besonders wichtig“, erklärt Scharathow.

*Bei allen Fragen zum effizienten Einsatz von Energie in privaten Haushalten hilft die Energieberatung der Verbraucherzentrale. Mehr Informationen gibt es auf [www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder unter 0800 – 809 802 400.*

### 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.

V.i.S.d.P.:  
Rechtsanwalt und Notar a.D.  
Michael Müller-Degenhardt  
Redaktionsleitung:  
Rechtsanwältin Kati Selle  
k.selle@mieterschutzbund.berlin

Redaktionelle Mitarbeit:  
Susanne Böttcher  
Rechtsanwältin und Notarin  
Gisela Rönbeck  
Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Titelgestaltung, Satz und Layout:  
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:  
S. 1, 2, 4, 5, 8, 9, 12, 13: Dieko (Rechtsanwalt Müller), S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Fotos:  
S. 9: Jörg Frank, S. 23: Axel Hindemith\_Creative Commons

© fotolia:  
S. 2: Oksana Kuzmina, S. 3: Berlinpictures  
S. 4, 6: drubig-photo, S. 5: Hans und Christa Ede, Superingo, S. 6: simontk, photocrew,  
S. 7: v.poth, S. 10,11: Blackosaka,  
S. 15: Image, S. 18: photo 5000, S. 19: Jisign,  
Tiberius Gracchus, S. 23: CeHa

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

Redaktionsschluss: 07.01.2016

# Frostige Verhältnisse

## Wenn sich Gerichte mit der Verkehrssicherungspflicht im Winter befassen müssen

Weit mehr als im Sommer sind Haus- und Grundbesitzer normalerweise im Winter gefordert, denn dann müssen sie ihre öffentlich zugänglichen Wege von Schnee und Eis frei halten. Das fällt unter die Verkehrssicherungspflicht und kann manchmal erheblichen Aufwand bedeuten – besonders dann, wenn über Wochen hinweg Temperaturen unter dem Nullpunkt herrschen.

Diese Extra-Ausgabe des Infodienstes Recht und Steuern der LBS befasst sich mit zehn Urteilen rund um den Herbst- und Winterdienst. Dabei geht es um ganz grundsätzliche Fragen. Zum Beispiel diese: Wie breit muss eigentlich ein geräumter Weg sein? Und wie sieht es mit Streugutresten aus, die auf einem Weg liegen geblieben sind und ihrerseits eine Gefahr darstellen?

Eine Eigentümergemeinschaft beauftragte einen 82-jährigen Mann damit, das Schneeräumen zu übernehmen. Er konnte das offensichtlich nicht in erforderlichem Umfang leisten, jedenfalls ereignete sich ein Unfall mit Personenschaden. Das Oberlandesgericht Oldenburg (*Aktenzeichen 1 U 77/13*) kam im Zivilprozess zu der Entscheidung, dass die Eigentümergemeinschaft haften müsse. Sie hätte sich angesichts des hohen Alters des Betroffenen ausdrücklich vergewissern müssen, ob der Mann auch wirklich in der Lage sei, seine Pflichten zu erfüllen.

Manche Gehwege sind sehr breit. Ein Verkehrssicherungspflichtiger

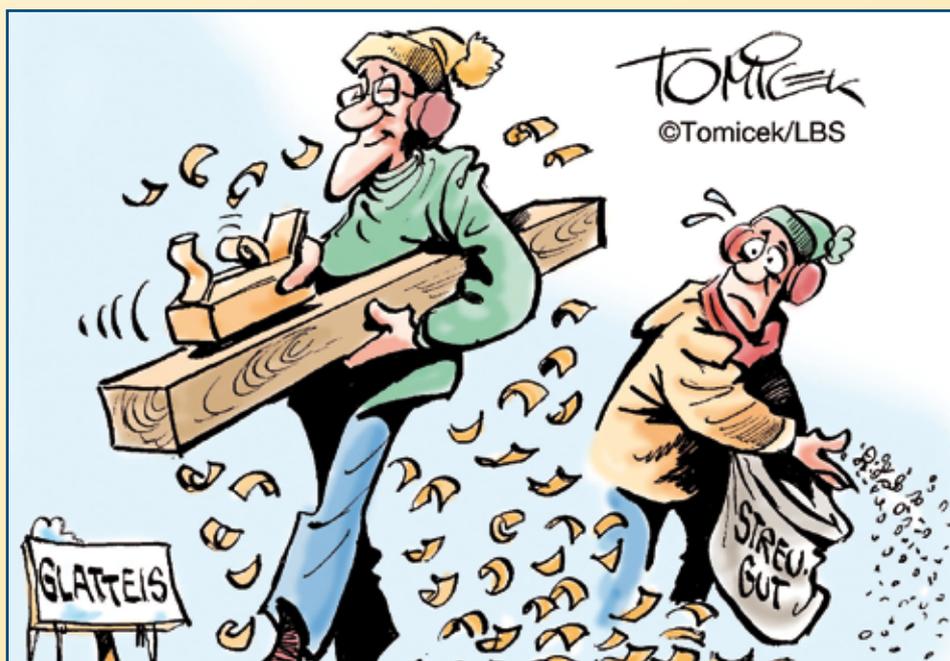
muss allerdings in solchen Fällen nicht den kompletten Bürgersteig räumen. Das wäre zu viel verlangt und außerdem für ein sicheres Benutzen des Weges durch Passanten gar nicht erforderlich. Das Landgericht Coburg (*Aktenzeichen 41 O 675/13*) kam in einem Streitfall zu dem Ergebnis, dass nur so viel geräumt werden müsse, dass zwei Personen ohne Schwierigkeiten aneinander vorbei gehen können. Damit seien die Anforderungen im Winterdienst erfüllt.

Nicht nur Schnee und Eis können für Rutschgefahr sorgen, manchmal tut das auch eine dichte Decke herabgefallener Blätter. Wenn

diese nass werden, dann entsteht ein schmieriger Belag. Immobilienbesitzer müssen darauf ein Auge haben. Das Oberlandesgericht Schleswig (*Aktenzeichen 11 U 16/13*) wies allerdings darauf hin, dass – ähnlich wie bei Eisregen oder Schneefall – von einem Verkehrssicherungspflichtigen nicht verlangt werden kann, ständig darauf zu achten. Es müsse auch eine Reaktionszeit gewährt werden, ehe der Betroffene einschreite. Auch könne Laub nicht komplett entfernt werden.

Im Herbst und Winter sorgen gelegentlich Stürme für große Gefahr. Sie decken ganze Dächer ab, wenn sie stark genug sind. In einem zivilrechtlichen Streitfall hatte ein Sturm für einen Astbruch an einem ansonsten gesunden Baum gesorgt. Doch für einen daraus entstehenden Schaden, so der Bundesgerichtshof (*Aktenzeichen III ZR 352/13*), könne der Grundstückseigentümer nicht verantwortlich gemacht werden. Das liege nicht im Bereich seiner Einflussmöglichkeiten.

Wenn sich der Winter allmählich verabschiedet, dann liegt gelegentlich noch Streugut auf den Wegen. Auf diesem Splitt kann dann wiederum ein Passant oder ein Radfahrer ausrutschen. Wenn allerdings Anfang April noch Streugut auf dem Weg liegt, dann kann der Grundstückseigentümer



nach Überzeugung des Landgerichts Dessau-Roßlau (*Aktenzeichen 1 S 32/12*) nicht automatisch für einen Unfallschaden haftbar gemacht werden. Denn bis Ende März kann es noch gelegentlich zu Überfrierungen kommen, die dann das Streugut wiederum erforderlich machen.

Der Winterdienst darf für Immobilienbesitzer nicht zum „Winterterror“ ausarten. So ist es Passanten durchaus zuzumuten, angesichts kritischer Wetterverhältnisse selbst auf die Wege zu achten, die sie begehen. Streulücken seien nämlich auch bei genauer Vorsorge nicht immer zu vermeiden, stellte der Bundesgerichtshof (*Aktenzeichen III ZR 326/12*) fest. Es komme darauf an, dass der Verkehrssicherungspflichtige seine Aufgabe im Wesentlichen erfülle.

Auch beim Schneeräumen muss ein wenig auf Gleichbehandlung geachtet werden. Es ist nicht vertretbar, wenn per Hausordnung nur einige Bewohner eines Mehrfamilienhauses dafür herangezogen werden sollen. Das Amtsgericht Köln (*Aktenzeichen 221 C 170/11*) erteilte deswegen dem Plan eine Absage, dass nur drei im Erdgeschoss wohnende Parteien und nicht die 21 übrigen Parteien zu Schneeschippe und Besen greifen sollten.

Besonders gefährlich sind Schneeflächen, die erkennbar (noch) nicht „behandelt“ wurden. In manchen Witterungssituationen können Wege von einem Moment auf den anderen sehr rutschig sein, ohne dass der Verkehrssicherungspflichtige eine Chance hätte, sofort dagegen vorzugehen. Deswegen legte das Oberlandesgericht Naumburg (*Aktenzeichen 5 U 44/11*) in einem Urteil ausdrücklich Wert auf die Aufmerksamkeit der Passanten. Bei unklaren Verhältnissen müssten sie sich ganz sorgfältig voran tasten oder notfalls Umwege gehen, sonst liege ein Mitverschulden von ihrer Seite vor.



Ein Laie mag denken, dass es beim Streuen egal sei, welches Material zum Einsatz kommt – Hauptsache, es macht den Eindruck, dass dadurch die Rutschgefahr verhindert wird. Doch Gerichte sehen das nicht so. Wer zum Beispiel Hobelspäne statt des eigentlich dafür vorgesehenen Streuguts verwendet, der muss bei einem Unfall mindestens mithafteten, wenn nicht die ganze Haftung übernehmen. Im konkreten Fall war eine Passantin gestürzt und hatte sich den Oberarm gebrochen. Das Oberlandesgericht Hamm (*Aktenzeichen 6 U 92/12*) bewertete das Streugut als ungeeignet. Im Urteil hieß es: „Hobelspäne entfalten keine nennenswerte abstumpfende Wirkung.“ Wegen eines zusätzlichen Mitverschuldens der Passantin, die besser hätte aufpassen müssen, hafteten der Verkehrssicherungspflichtige und die Verunglückte jeweils zur Hälfte.

Mehrere Mieter einer Wohnanlage hatten den Winterdienst nach entsprechender Beauftragung durch den Eigentümer untereinander aufgeteilt. Allerdings waren die Regeln nicht so klar, dass jeder genau gewusst hätte, wann er an der Reihe war. Einer der Mieter stürzte daraufhin auf ungeräumtem Grund und forderte Schadenersatz von seinen Mitmietern. Das Oberlandesgericht Naumburg (*Aktenzeichen 2 U 77/13*) entschied, in solch einer Konstellation sei untereinander keine Haftung zu ermitteln. Dazu waren die Vereinbarungen zu ungenau gewesen. Der Verunglückte musste sich also an seine eigene Krankenversicherung halten.

Quelle:  
LBS, *Infodienst Recht und Steuern*

# Aktuelles aus Berlin

## Weitere Grundstücksübertragungen an Wohnungsbau- gesellschaften + Gebietsfreistellungen für Sozialwoh- nungen + Neue Bauordnung + Mehr Baugenehmigungen + Senat legt neue Quartiersmanagementgebiete fest

### Übertragung von weiteren 43 Grund- stücken an Wohnungs- baugesellschaften

Das Land Berlin stellt den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften weitere 43 Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung. Mit diesem Schritt will der Senat angesichts des anhaltenden Wachstums der Stadt den Neubau-Aktivitäten der städtischen Gesellschaften einen weiteren Impuls geben. Die Grundstücke werden als sogenannte Sachwertanlage an die Gesellschaften übertragen. Dies hilft den Unternehmen dabei, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, der angesichts der anhaltend hohen Nachfrage auf dem

sehen, dass alle Wohnungsbaugesellschaften von den zusätzlichen Grundstücksübertragungen profitieren sollen. Mit den beiden ersten Tranchen wurden Grundstücke in einem Wert von 26 Millionen Euro an die städtischen Gesellschaften übertragen. Auf diesen Grundstücken können mehr als 2000 Wohnungen errichtet werden. Der Vorschlag des Senats wird jetzt vom Parlament beraten. Nach dem Abschluss von Übertragungsverträgen schließen die einzelnen Gesellschaften für die einzelnen Grundstücke Projektverträge mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ab, in denen auch die Zahl der jeweils zu errichtenden Wohnungen festgehalten werden.

nat auch Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) um. Im Wohnraumversorgungsgesetz ist vorgesehen, dass zukünftig die Anwendung des § 30 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes in Berlin ausgeschlossen wird. Damit soll es zukünftig nicht mehr möglich sein, in gebundenen Wohnungsbeständen „großflächige Freistellungen“ vorzunehmen. Freistellungen von der Belegungsbindung und die Überlassung von gebundenen Wohnungen an Wohnungssuchende ohne Wohnberechtigungsschein sind dann nur noch im Einzelfall möglich. Solche Einzelfallentscheidungen sind im Wege der Ermessensabwägung durch die zuständigen Wohnungsämter der Bezirke vorzunehmen.

### Änderung der Praxis der flächendeckenden Gebietsfreistellung für Sozialwohnungen

Die bisherige Praxis der Gebietsfreistellung für belegungsgebundene Wohnungen („Sozialwohnungen“) soll aufgehoben werden. Bisher ist es möglich, dass Mieter auch ohne Wohnberechtigungsschein in belegungsgebundene Wohnungen einziehen können. Die veränderte Wohnungsmarktsituation im Land Berlin macht eine Änderung notwendig. Mit der Neuregelung setzt der Se-

### Neue Berliner Bau- ordnung erleichtert Wohnungsbau

Der Senat hat auf Vorlage des Senators für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel, den Entwurf des Dritten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) zur Kenntnis genommen. Die vorgesehenen Änderungen dienen vor allem der Vereinfachung und der Anpassung an erforderliche Neuregelungen. Berlin will mit dem geänderten Baurecht das Bauen in der Stadt erleichtern. Mit der Neuregelung des Abstandsflächen-



Mietwohnungsmarkt dringend benötigt wird. Die Grundstücke dieser dritten Tranche haben nach gegenwärtigem Stand einen Verkehrswert von rund 82 Millionen Euro. Sie verteilen sich auf sämtliche Berliner Bezirke; es ist vorge-

rechts sollen beispielsweise Maßnahmen zu Nachverdichtungen vereinfacht werden. Außerdem sollen Vorhaben zu Energieeinsparungen und Erschließungen erleichtert und mehr barrierefrei zugängliche Wohnungen ermöglicht werden. Zur Verbesserung der Sicherheit in Wohnungen im Brandfall gibt es im Gesetzentwurf eine Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern. Für bestimmte Tagespflegeeinrichtungen und Pflegewohn-gemeinschaften sollen künftig nur noch die Standardanforderungen der Bauordnung gelten. Aufgrund der notwendigen Änderungen von Verordnungen wird das Gesetz frühestens 2016 in Kraft treten.

## Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen steigt

Die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen lag im Zeitraum Januar bis September 2015 bei 14.860 und damit um 453 Wohnungen (+3,1 %) über dem Ergebnis des Vergleichszeitraums 2014 (14.407 Wohnungen). Die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. Dachgeschossausbau, Aufstockungen oder Umwandlung von Gewerberäumen ist mit 3.360 Wohnungen um 73,6 % höher als im Vergleichszeitraum 2014 (1.936 Wohnungen). In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass zwischen dem Zeitpunkt der Genehmigung und der Fertigstellung etwa zwei Jahre vergehen. Aufgrund der gestiegenen Baugenehmigungszahlen in den letzten Jahren, hat sich der Bauüberhang deutlich erhöht. Der Bauüberhang umfasst alle genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen und wird nach Baufortschritt unterschieden (jeweils zum Jahresende). Demnach ist der Bauüberhang insgesamt von rd. 17.900 Wohnungen Ende 2012 (darunter rd. 12.400 Neubauwohnungen) auf rund 32.400 Wohnungen (darunter rd. 25.500 Neubauwohnungen) angestiegen. Für das Jahr 2015 kann man mit rd. 12.500 fertig gestellten Wohnungen rechnen – darunter 10.600 Neubauwohnungen. Im Vergleich dazu wurden im Jahr 2014 rd. 8.700 Wohnungen – darunter rund 7.100 Neubauwohnungen – fertig gestellt.

ist seit 1999 eine befristete Intervention in Gebieten der Stadt, die städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligt sind. Es verfolgt das Ziel, diese Stadtteile zu stabilisieren und aufzuwerten, indem Akteure im Quartier aktiviert und zusammengebracht werden. Investitionen in öffentliche Infrastruktur, den öffentlichen Raum und das Wohnumfeld sollen dazu beitragen, den sozialen Zusammenhalt zu verbessern. Derzeit umfasst die Förderkulisse 34 Quartiersmanagementgebiete in sieben Bezirken. Die Auswahl der Fördergebiete erfolgte durch ein Gutachterverfahren und in Abstimmung mit den Bezirken. Für die Entscheidung wurden das Monitoring Soziale Stadtentwicklung sowie statistische Analysen und Expertenbefragungen herangezogen.

## Senat legt neue Quartiersmanagementgebiete fest

In seiner Sitzung am 22.12.2015 hat der Senat auf Vorlage von Stadtentwicklungs- und Umweltsenator Andreas Geisel neue Fördergebiete im Städtebauförderprogramm Soziale Stadt festgelegt. Die vier neuen Quartiersmanagement-Gebiete sind: Boulevard Kastanienallee in Marzahn-Hellersdorf, Badstraße in Mitte, Klixstraße/Auguste-Viktoria-Allee in Reinickendorf und das Kosmosviertel im Bezirk Treptow-Köpenick. Zwei bestehende Gebiete des Quartiersmanagements werden erweitert: Wassertorplatz in Friedrichshain-Kreuzberg und Sonnenallee/High-Deck-Siedlung in Neukölln. Die Förderung des Gebietes Wrangelkiez endete am 31. Dezember 2015. In den Gebieten Magdeburger Platz, Reuterplatz und Sparrplatz enden die Quartiersmanagementverfahren zum 31. Dezember 2016. Das Quartiersmanagementverfahren



KS



## Rückblick 2015:

# Bedeutsames aus dem Bereich der Miete, Teil 2

### 1. Schallschutz im Wohnungseigentum (Urteil vom 27.02.2015, Aktenzeichen: V ZR 73/14)

Wird der in einer Eigentumswohnung vorhandene Bodenbelag (hier: Teppichboden) durch einen anderen (hier: Parkett) ersetzt, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109; ein höheres einzuhaltendes Schallschutzniveau kann sich zwar aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus einem besonderen Gepräge der Wohnanlage.

#### Hinweis:

*In seinem Urteil vom 01.06.2012, Aktenzeichen: V ZR 195/11, hatte der Senat eine Erhöhung des Schallschutzniveaus gegenüber der maßgeblichen Ausgabe der DIN 4109 aufgrund eines besonderen Gepräges der Wohnanlage für möglich gehalten, das sich aus tatsächlichen Umständen wie etwa der bei der Errichtung vorhandenen Ausstattung oder dem Wohnumfeld ergeben könne. An diesen Ausführungen hält der Senat nicht fest.*

### 2. Abgrenzung Gewerbe-/Wohnungsmietvertrag (Kammergericht, Urteil vom 27.05.2015, Aktenzeichen: 8 U 192/14)

Ein gemeinnütziger Verein hatte Räume durch einen schriftlichen Vertrag gemietet, um diese Dritten zu Wohnzwecken zu überlassen. Dabei handelt es sich grundsätzlich um ein Gewerbemietverhältnis, für den es keinen Kündigungsschutz gibt. Das Kammergericht hielt die vom Vermieter ausgesprochen Kündigung jedoch für unwirksam, weil

es zum Ergebnis gelangte, dass ein Wohnraummietverhältnis vorliege und kein Kündigungsgrund gegeben sei. Das Kammergericht ist der Auffassung, dass die Vertragsparteien die Anwendbarkeit von Wohnraummietrecht vereinbaren konnten. Zwar reiche dafür nicht aus, dass der Formularmietvertrag mit „Mietvertrag für Wohnräume“ überschrieben ist und Kündigungsfristen vereinbart sind, die dem dem Kündigungsvorschriften für Wohnungen nachgebildet sind. Die Anwendung von Wohnungsmietrecht sei aber dann vereinbart, wenn der Mietvertrag auch vorsieht, dass die Kündigung schriftlich unter Angabe von Kündigungsgründen und unter Hinweis auf das Widerspruchsrecht erfolgen muss.

### 3. Mietpreisbremse

Das Gesetz zur Mietpreisbremse ist am 01.06.2015 in Kraft getreten. Zum 01.06.2015 wurde Mietpreisbremse flächendeckend in Berlin eingeführt. Sie gilt bis zum 31.05.2020. Für alle ab dem 01.06.2015 abgeschlossenen Mietverträge über Wohnraum darf die Miete grundsätzlich zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % übersteigen. War die vom Vermieter geschuldete Miete höher, kann der Vermieter diese weiterverlangen. Anhand des Ob die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegels bestimmt werden kann, erscheint angesichts der widerstreitenden Urteile zur Qualifikation des Mietspiegels als fraglich. Ausgenommen sind Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Auch bei der

ersten Vermietung nach umfassender Modernisierung greift die Mietpreisbremse nicht. Eine umfassende Modernisierung soll nach der Gesetzesbegründung anzunehmen, wenn ihr Umfang die Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lässt. Bei einem Mietvertragsabschluss nach einer normalen Modernisierung innerhalb der letzten drei Jahre darf die ortsübliche Vergleichsmiete für die unmodernisierte Wohnung zuzüglich 10 % zuzüglich der möglichen Modernisierungsumlage verlangt werden. Überhöhte Mietbeträge können zurückverlangt werden, wenn der Mieter den Verstoß gegen die Mietpreisbremse zuvor gerügt hat und die Rüge die Tatsachen enthält, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Der Vermieter hat auf Verlangen des Mieters Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind, soweit die Tatsachen dem Mieter nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Die Mietpreisbremse gilt für alle Staffeln einer Staffelmieten, bei Indexmieten jedoch lediglich für die Ausgangsmiete.

### 4. Bestellerprinzip

Seit dem 01.06.2015 darf ein Makler von einem Wohnungssuchenden kein Entgelt mehr fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der er holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten.

**5. Vermieterhaftung wegen Vortäuschens von Eigenbedarf (BGH, Urteil vom 10.06.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 99/14)**

Der Vermieter ist im Falle des Vortäuschens von Eigenbedarf dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet. Ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vortäuschung einer (Eigen-) Bedarfsituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbreche, sei im Wege der Auslegung des Vergleichs und unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls danach zu beurteilen, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die (Eigen-) Bedarfslage des Vermieters bestand oder nur vorgetäuscht war. Nur dann, wenn mit dem Vergleich auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorge-täuschten Bedarfs abgegolten werden sollten, fehle es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang. An das Vorliegen des Willens des Mieters, auf etwaige Ansprüche gegen den Vermieter wegen eines nur vorgetäuschten (Eigen-) Bedarfs zu verzichten, seien strenge Anforderungen zu stellen; der Verzichtswille müsse unter Berücksichtigung sämtlicher Begleitumstände unmissverständlich sein. Für einen stillschweigenden Verzicht bedürfe es regelmäßig bedeutsamer Umstände, die auf einen solchen Verzichtswillen schließen lassen. Derartige Umstände könnten bei einem Räumungsvergleich darin liegen, dass sich der Vermieter zu einer substantiellen Gegenleistung - wie etwa einer namhaften Abstandszahlung - verpflichtet.

**6. Entzug von Luft und Licht durch Anpflanzungen (BGH, Urteil vom 10.07.2015, Aktenzeichen: V ZR 229/14)**

Der BGH hat entschieden, dass ein Grundstückseigentümer könne von seinem Nachbarn nicht verlangen könne, dass dieser seine Bäume wegen der von diesen verursachten Verschattung beseitigt. Der Entzug von Luft und Licht durch Anpflanzungen

auf einem Nachbargrundstück stelle keine Einwirkung im Sinne von § 906 BGB dar. Durch die Verschattung werde das Eigentum nicht in dem für ein Beseitigungsanspruch erforderlichen Umfang beeinträchtigt. Als Teil des Eigentumsrechts dürfe jedes Grundstück grundsätzlich in seinen räumlichen Grenzen vollumfänglich genutzt werden. Einwirkungen von Bäumen in Form von Beschränkung des Licht und Luftfall sei nicht ausreichend, um einen Beseitigungsanspruch zu begründen ein solcher komme lediglich in Betracht, wenn die landesrechtlich vorgeschriebenen Abstände nicht eingehalten würden, was nicht der Fall war.

**7. Kündigung nur bei ernsthaftem Eigennutzungswunsch (BGH, Urteil vom 23.09.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 297/14)**

Der BGH hat entschieden, dass ein – auf vernünftige, nachvollziehbare Gründe gestützter – Eigennutzungswunsch die Kündigung des Mietverhältnisses nur dann rechtfertigt, wenn er vom Vermieter auch ernsthaft verfolgt wird und bereits hinreichend bestimmt und konkretisiert ist. Eine bislang nur vage oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung (noch) nicht.

*Exkurs: Eine Eigenbedarfskündigung setzt auf Seiten des Vermieters einen Nutzungswillen und ein Nutzungsinteresse sowie die Nutzungseignung der Wohnung voraus. Ein Nutzungswille liegt vor, wenn der Vermieter die ernsthafte und konkrete Absicht hat, die Räume für sich zu nutzen oder diese einem Familien- oder Haushaltsangehörigen zu überlassen. Ein Nutzungswille fehlt, wenn er vorge-täuscht, ungewiss oder zeitfern ist (Vorratskündigung).*

**8. Änderung des Bundesmeldegesetzes:**

Das bundeseinheitliche Meldegesetz wurde reformiert. Seit dem

01.11.2015 sind Vermieter verpflichtet, ihren Mietern Meldebestätigungen auszuhändigen, die den Einwohnermeldeämtern von den Mietern bei der Anmeldung oder Ummeldung vorzulegen sind. Der Zweck der Änderung liegt darin, dass die Bildung von Scheinadressen erschwert werden soll. Diese Regelung gab es schon einmal. Sie wurde jedoch zum Zwecke des Bürokratieabbaus 2002 abgeschafft. Es erwies sich dann jedoch, dass relativ einfach Scheinadressen gebildet werden konnten. Die Meldebestätigungen nach neuem Recht müssen folgenden Angaben enthalten: Name und Anschrift des Vermieters, die Art des meldepflichtigen Vorgangs einschließlich Einzugs- oder Auszugsdatum, die Anschrift der Wohnung und die Namen der meldepflichtigen Personen. Die Meldeämter dürfen Daten zu gewerblichen Zwecken nur weitergeben, wenn ein eindeutiger Verwendungszweck benannt ist, beispielsweise wenn rückständige Forderungen einzutreiben sind. Geht es um Werbung oder Adresshandel müssen die Betroffenen in die Weitergabe der persönlichen Daten einwilligen. Andernfalls ist die Herausgabe der Daten unzulässig. Die bisherige absolute Auskunftssperre in Bezug auf Menschen, bei denen Gefahr für Leben, Gesundheit oder persönliche Fall besteht, wurde durch eine bedingte Auskunftssperre erweitert. Personen beispielsweise, die etwa in Entzugskliniken, Frauenhäusern, Kranken-, Pflege- oder sonstigen Heimen, Gefängnissen oder Asylbewerberheimen gemeldet sind, können ihre Daten mit einem bedingten Sperrvermerk versehen lassen. Bei Anfragen durch Privatpersonen müssen die Meldebehörden die Person informieren, bevor Informationen weitergegeben werden. Wenn kein Sperrvermerk eingetragen ist, können auch Privatpersonen Daten abfragen. Es werden mitgeteilt Familienname, Vorname, Doktorgrad, Anschrift und etwaiges Ableben. Eine erweiterte Melderegisterauskunft kann beantragt werden, wenn ein berechtigtes Interesse glaubhaft gemacht wird. JS

Schlösser rund um Berlin (Teil 4)

# Schloss und Schlossgarten Paretz

## – Königliches Landleben



Nur 40 km westlich von Berlin liegen das wunderschöne Schloss Paretz und das dazugehörige gleichnamige Dorf. Schloss und Dorf Paretz wurden von dem berühmten Baumeister David Gilly in den Jahren 1797 bis 1805 für den Kronprinzen und späteren König Friedrich Wilhelm, III. und seine Gemahlin Luise errichtet.

Kronprinz Friedrich Wilhelm III. war verheiratet mit Luise von Mecklenburg-Strelitz. Bei offiziellen Anlässen wirkte der Kronprinz stets gehemmt und er zeigte sich sprachlich wenig ausdrucksfähig. Die Prinzessin hingegen war eine natürlich auftretende, lebhafte Person, die für damalige Verhältnisse eine relativ freie Erziehung genossen hatte.



trägt, anstelle des früheren Gutshauses ein frühklassizistisches schlichtes Landschloss zu errichten. Die Ausführung erfolgte mit hohem ästhetischem Anspruch. Die 60 m lange Fassade des Bauwerkes war zurückhaltend akzentuiert. Lediglich durch hervorgehobene Mittelrisalite mit Bogenfenstern und einer auffallenden Farbgebung in abgestuften Tönen von gelblichem Weiß mit Ocker erhielt die Fassade ihren dennoch starken Ausdruck.



Der das Schloss umgebende Park wurde nach englischem Vorbild angelegt. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 7,5 Hektar. Diese Flächen sind durch Straßen, Wege und Zäune voneinander getrennt und gleichzeitig durch Sichtachsen miteinander

verbunden. Diese Gartenarchitektur schaffte einen Blick in die Ferne und zugleich das Gefühl von Begrenzung durch Gartenräume.

Das Besondere an Schloss Paretz ist jedoch seine Innenausstattung. Diese wurde ebenfalls in den Jahren 1797/'98 fertiggestellt. Neben der stilistischen Einfachheit klassizistischer Prägung der Inneneinrichtung fallen besonders die kunstvollen Paretzer Papiertapeten ins Auge. Diese wurden in Berliner Manufakturen handgemalt oder gedruckt, und mit ihnen wurde die königliche Wohnung prachtvoll ausgestattet.

Die Tier- und Pflanzendarstellungen schaffen eine Verbindung von Innen- und Außenraum zu einer harmonischen Einheit. Das erlesene Mobiliar und die Paretzer Papiertapeten sind ein Zeugnis des hohen anspruchsvollen Niveaus der Raumkunst der damaligen Zeit.

Neben dem Schloss und dem Garten wurde auch die Umgestaltung des gesamten Dorfes von Grund auf in Auftrag gegeben. So entstand ein Ensemble von Schloss und Dorf nebst Parkanlage – ein klassizistisches Gesamtkunstwerk.

Aus diesen Gründen scheint es verständlich, weshalb das Kronprinzenpaar sich nach einem Ort sehnte, an dem es zeitweise den Zwängen des steifen Hofzeremoniells entfliehen konnte.

Der Berliner Architekt und Baumeister David Gilly wurde beauf-



### Anreise:

Mit **öffentlichen Verkehrsmitteln** gelangen Sie wie folgt zum Schloss Paretz: Vom Hauptbahnhof Berlin mit dem RE 18116 nach Potsdam Hauptbahnhof. Dort steigen Sie in den Bus 614 in Richtung Gutenpaaren um. Nach 34 Minuten haben Sie das Schloss Paretz erreicht.

Mit dem **Auto** ist das Schloss von Berlin aus in 57 Minuten über die B5 oder über die A10 in 1 Stunde, 10 Minuten zu erreichen.



Die alten Häuser im Dorf wurden abgerissen und auf Kosten des Kronprinzen ein Musterdorf neu erbaut. Das neue Paretz bestand aus etwa zehn Bauernhöfen, die ähnlich gestaltet waren. Diese sind im „Paretzer Skizzenbuch“ des Architekten David Gilly mit Grund- und Aufrissen sowie Fassaden- und Giebelansichten dargestellt.

Die beiden Gehöfte, die als Dorfausgang vorgesehen waren, erhielten eine reichere Ausstattung als die übrigen Bauernhöfe. Beim Neubau der Bauernhöfe wurde festgelegt, dass die Stube im Giebel eines jeden Hauses für die königliche Dienerschaft reserviert bleiben sollte. In den Ställen war ausreichend Platz für die herrschaftlichen Pferde freizuhalten.

Für das königliche Landleben wurde auch das Dorf mit einer Reihe von Gebäuden ausgestattet, die besonderen Aufgaben dienten. Für den Pächter des königlichen Gutes wurde ein Amtshaus errichtet, ferner das Haus des Dorfschulzen sowie ein Mehrfamilienhaus, das Platz für die Wohnungen von Leinewebern, Fischern, Müllern und Tagelöhnern bot. Diese Bauten wurden ergänzt durch eine Schulstube sowie zwei kleine Torhäuser rechts und links der Straße am Ortseingang nach Osten. Das eine Torhaus beherbergte die Wohnung des Schäfers – im anderen Torhaus befand sich überwiegend der Schafstall.

Eine Besonderheit stellte das gotische Haus dar. Hierbei handelte es sich um eine optische Attraktion

nach dem Muster englischer Staffage-Bauten. Dort war eine königliche Schmiede untergebracht – im Laufe der Jahre diente das Gebäude der Unterbringung einer Gaststätte. Die königliche Familie genoss alljährlich die Sommermonate in Paretz.

Königin Luise verstarb am 19. Juli 1810 und ihr Gemahl, Friedrich Wilhelm III. erließ 1833 das Dekret, dass Änderungen an Häusern und der Dorfstraße untersagt seien, und dass der Ort Paretz in Erinnerung an seine Frau somit möglichst unverändert bestehen bleiben sollte.

Der König selbst verstarb im Jahr 1840. Die Erben bestimmten damals, dass die seit Beginn nur unwesentlich veränderten Räume unbenutzt bleiben und dem Andenken an die Eltern dienen sollten. Alle nachfolgenden Generationen der Hohenzollern respektierten diese Verfügung, so dass der Originalzustand bis 1945 erhalten blieb.

Bei Kriegsende wurde das Schloss 1945/46 geplündert und sodann von der Roten Armee besetzt. Anschließend waren dort Kriegsflüchtlinge untergebracht und teilweise wurden Räumlichkeiten durch die Bauernhochschule „Edwin Hoernle“ genutzt. Später hielt die „VVB Tierzucht“ Einzug in die Räumlichkeiten. Durch die unterschiedliche Nutzung und die damit verbundenen Um- und Ausbauten ging zunächst das historische Erscheinungsbild verloren. Während der DDR-Zeit war dort auch ein Schul- und Kulturhaus untergebracht worden.

Bereits in den Jahren 1983 bis 1985 begann die Rekonstruktion des Schlosses und der Dorfgebäude, so dass heute der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt ist.

Das Schloss beherbergt eine Dauerausstellung zur spannenden Bau- und Nutzungsgeschichte des Ensembles und erinnert an seine damaligen Erbauer und Bewohner.

In der Schloss-Remise wird eine kleine kulturhistorisch bedeutende Sammlung kostbarer Kutschen, Prunkschlitten und Sänften des preußischen Herrscherhauses aus dem 17. und 18. Jahrhundert präsentiert.



**Öffnungszeiten des Schlosses:**

**Bis 31.03.2016:**  
Montag bis Freitag: geschlossen  
Samstag/Sonntag: 10.00 – 16.00 Uhr

**Ostern, 25.3.2016 bis 28.3.2016:**  
Montag: 10.00 bis 17.00 Uhr  
Dienstag bis Donnerstag: geschlossen  
Freitag bis Sonntag: 10.00 bis 17.00 Uhr

**April bis Oktober 2016:**  
Montag: geschlossen  
Dienstag bis Sonntag: 10.00 bis 18.00 Uhr

# Guter Rat rentiert sich.

MIETE  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 – 19.00
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 – 19.00
mitte@mieterschutzbund.berlin	Mi	9 – 17.00
Beratung nach Voranmeldung	Do	9 – 18.00
	Fr	9 – 14.00

## Filiale Neukölln

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

## Filiale Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin	Mo, 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,- Euro 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)