



## News vom BGH: Lebenslanges Wohnrecht auch nach Verkauf des Hauses

Seite 6

Der Heizspiegel 2018

S. 4

Verhalten im Brandfall

S.12

Neues von den Roten Roben

S.14

Ausflugstipp: Wittstock

S.22

**Hinweise für die Prüfung von  
Nebenkostenabrechnungen**

**Seite 8**



- 2 \_\_ Editorial
- 3 \_\_ Internes
- 4 \_\_ Der Heizspiegel 2018  
Energie und Heizkosten  
vergleichen und sparen
- 6 \_\_ Rechtsprechungsnews  
Neue Urteile des BGH
- 8 \_\_ Nebenkostenabrechnung  
Hinweise für die Prüfung
- 9 \_\_ Ratgeber/Impressum  
Das Vorsorgehandbuch
- 10 \_\_ Aktuelles aus Berlin  
Genossenschaftsdialog –  
Aktivierung innerstädtischer  
Wohnbauflächen – Neu  
gestaltetes Rathausumfeld  
im Wedding – „Leistbare Mieten,  
Wohnungsneubau und soziale  
Wohnraumversorgung“
- 12 \_\_ Verhalten im Brandfall  
Vorbeugender Brandschutz  
kann Leben retten
- 14 \_\_ Aktuelle Rechtsprechung  
Neues von den Roten Roben
- 16 \_\_ Miete und Mietrecht  
Möbelzuschlag – Urteile  
zum Thema Briefkasten –  
Achtung Kamera!
- 18 \_\_ Berliner Gerichte  
Rechtsprechung aus Berlin
- 20 \_\_ Sie fragen, wir antworten  
Antworten auf Leserfragen
- 21 \_\_ Analoges Kabelfernsehen  
wird abgeschaltet  
Was jetzt wichtig ist
- 22 \_\_ Ausflugsstipp  
Wittstock an der Dosse



*Liebe Mitglieder  
des Mieterschutzbundes Berlin,  
liebe LeserInnen  
des MIETERSCHUTZ,*

Ich glaube, es geht Ihnen sicherlich auch so, man kann es nicht mehr hören, man kann es nicht mehr lesen und man spürt beinahe täglich, dass das demokratische Prinzip der Wahlen, d. h. der Stellvertreterdemokratie, in Anbetracht der Horrormeldungen bezüglich der fehlenden Wohnungen, der hohen Mieten und der gestiegenen Bau- und Kaufpreise und insbesondere auch der gestiegenen Grundstückspreise – die die Grundlage für die späteren Mieten bilden – nicht geeignet ist, den großen gesellschaftlichen Konflikt zu lösen. Im Gegenteil: Das demokratische Prinzip führt in eine weitere Spaltung der Gesellschaft. Es ist doch abzusehen, dass bei einem weiteren Anstieg der Mieten die zu erwartenden Renten nicht ausreichen werden, den steilen Mietenanstieg aufzufangen. Die großen privaten Vermietungsgesellschaften dominieren den Mietermarkt, ignorieren die ohnehin schwache Mietpreisbremse, wollen den Berliner Mietspiegel nicht anerkennen und treiben die Mieter durch sämtliche möglichen gerichtlichen Instanzen. Es ist schon eine absurde Situation. Nimmt man noch die Folgen der Finanzkrise dazu und lässt den Abgasskandal auf sich wirken, dann fällt einem nur Erika Mann ein „Und die Welt hält bleiern stille, Schreit denn keiner: halt genug!?! Ist nur dort, nur dort ein Wille? Nur bei Wahnsinn und Betrug!“. Erika Mann hat hier die dunklen Stunden in der deutschen Ge-

schichte im Auge. Aber mit dem sich abzeichnenden wirtschaftlichen Knall fing schon mal alles an. Geschichte kann sich auch wiederholen. Gibt es hier keine Alternative? Nein, nicht die, die sich dafür hält. Aber es muss doch möglich sein, dass eine Demokratie rechtzeitig auf die Bremse tritt, bevor alles an die Wand gefahren wird. Was ist das für ein System, dass es zulässt, dass Menschen nach 40 Jahren Arbeit sich die aktuellen Mieten nur leisten können, wenn sie noch die sogenannte Grundsicherung erhalten. Dies ist beschämend. Eine Gesellschaft, die es zulässt, dass renditetreibende Investoren bzw. Gebäudesaniierer das Sagen haben, bedarf dringend der Neuausrichtung.

Was machen aber die gewählten Volksvertreter? Sie halten sich die Ohren zu, sind auf dem linken oder rechten Augen blind und schwatzen nur untereinander, was denn eigentlich zu tun ist, um die eigenen Pöstchen zu behalten und das Wahlvolk fragt sich einmal mehr, was soll man wählen gehen, wenn die gewählten Parteivertreter nach der Wahl, sich an ihre Wahlversprechen nicht mehr erinnern bzw. nicht in der Lage sind, ihre Wahlversprechen einzulösen. Sobald man sich aber von den Ergebnissen einer Landeswahl erholt hat, bleibt auch Zeit für die Verabschiedung eines neuen Gesetzes. Zum Beispiel der Datenschutzgrundverordnung. Die Anwendung und Auslegung des Gesetzes ist genauso kompliziert wie die einleitende Überschrift. In Österreich ist man der Meinung, dass die Klingelbeschriftung neu geordnet werden muss. Namen der Wohnungsinhaber dürfen dort nicht mehr erscheinen, erlaubt sind lediglich Zahlen. Auch null ist eine Zahl, aber nach der zweiten null würde ich eine sieben setzen, damit besteht zumindest die Möglichkeit unbetene Gäste zu verunsichern bzw. zu verschrecken.

Damit verbleibe ich mit den besten Wünschen für ein friedvolles Weihnachtsfest und ein gesundes neues Jahr!

*Herzlichst,  
Ihr Michael Müller-Degenhardt,  
Vorstandsvorsitzender*



## Öffnungszeiten zum Jahreswechsel



Schneller als man es für möglich halten will, stehen die Weihnachtszeit und der Jahreswechsel wieder vor der Tür. Damit Sie auch rund um die Weihnachtstage Ihrem Beratungsbedarf nachkommen können, sind wir auch „zwischen den Jahren“ für Sie da.

Die Beratung findet bis einschließlich Freitag, den 21.12.2018 in allen Filialen regulär zu den gewohnten Öffnungszeiten statt.

Die Samstagsberatung am 22.12.2018 entfällt. Am Montag, den 24.12.2018 bleiben alle Filialen geschlossen.

Nach den Weihnachtsfeiertagen bieten wir Ihnen unsere Beratung ausschließlich in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße 61 in Berlin-Wilmersdorf zu folgenden Zeiten an:

Donnerstag, 27.12.2018, 9.00 Uhr - 17.00 Uhr  
Freitag, 28.12.2018, 9.00 Uhr - 14.00 Uhr.

Am Samstag, den 29.12.2018 und Montag, den 31.12.2018 findet keine Beratung statt.

Ab Mittwoch, den 2.1.2019 sind wir in allen Filialen zu den üblichen Geschäftszeiten wieder für Sie da.

Die Telefonsprechstunden am 27. und 28.12.2018 finden ausschließlich jeweils in der Zeit von 12.00 Uhr - 14.00 Uhr unter der Telefonnummer 030-921 02 30 60 statt.

# Der Heizspiegel 2018

## Praktische Tipps zum Energie und Kosten sparen

von Rechtsanwältin Kati Selle

**Der Heizspiegel ist ein Projekt im Rahmen der Kampagne „Mein Klimaschutz“ im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) und entsteht in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund e.V. Er eignet sich zwar nur bedingt zur Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten einzelner Wohnungen, gibt aber eine gute Orientierung über den Energieverbrauch in Mietshäusern. Zusätzlich gibt er Tipps für klimafreundliches und effizientes Heizen. Die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online und der Deutsche Mieterbund e. V. haben den Heizspiegel im Auftrag des Bundesumweltministeriums erarbeitet. Dazu wurden rund 61.000 Gebäudedaten zentral beheizter Wohngebäude in ganz Deutschland ausgewertet. Im Rahmen der BMU-Kampagne „Mein Klimaschutz“ wurde nun der Heizspiegel für Deutschland für das Jahr 2018 veröffentlicht, der auf den Daten des Jahres 2017 basiert.**

### Allgemeines

Die durchschnittlichen Heizkosten haben sich 2017 je nach Energieträger unterschiedlich entwickelt. Da Heizöl deutlich teurer geworden ist, mussten Bewohner von Häusern mit diesen Heizungen erheblich mehr zahlen als im Jahr zuvor. Die Kosten für Erdgas und Fernwärme gingen im letzten Jahr leicht zurück.

Die Heizkosten werden aber darüber hinaus auch maßgeblich von

der Effizienz der Heizung und dem energetischen Zustand der eigenen vier Wände bestimmt. In einem energetisch guten Mehrfamilienhaus mit Erdgasheizung haben Bewohner einer 70 Quadratmeter großen Wohnung im vergangenen Jahr im Schnitt 520 Euro fürs Heizen gezahlt. Für Bewohner eines Mehrfamilienhauses in schlechtem energetischen Zustand waren die Heizkosten mehr als doppelt so hoch: etwa 1.110 Euro. Entsprechend höher sind auch die damit

verbundenen klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Aber auch ohne Sanierung kann jeder Einzelne seinen Energieverbrauch senken, Kosten sparen und CO<sub>2</sub> vermeiden: Zum Beispiel durch den Einbau von elektronischen Thermostaten, mit denen sich die Temperatur gradgenau einstellen lässt. Auch durch richtiges Lüften lassen sich hohe Verluste vermeiden. Durch das Benutzen von Sparduschkopf und Durchflussbegrenzern kann der Warmwasserverbrauch um bis zu 50 Prozent gesenkt werden.

### Vergleichsberechnung

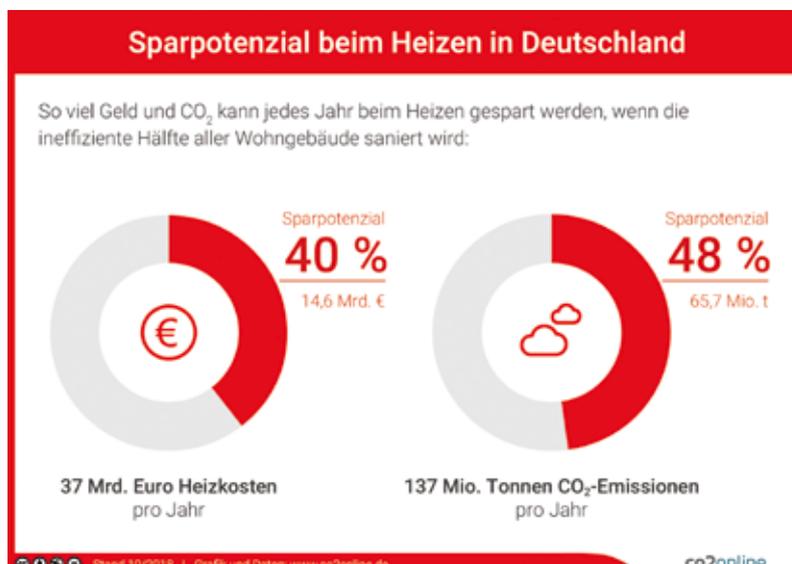
Um den Energieverbrauch Ihrer Wohneinheit zu bewerten, nehmen Sie Ihre Heizkostenabrechnung 2017 und berechnen Sie Ihre Vergleichswerte:

Teilen Sie die Heizkosten oder den Heizenergieverbrauch des gesamten Gebäudes durch die Gebäudefläche.

Haben Sie einen Durchlauferhitzer oder einen Boiler? Dann schlagen Sie auf den errechneten Wert 1,50 Euro beziehungsweise 24 kWh auf.

Suchen Sie in der Tabelle die Wohnfläche Ihres Gebäudes und Ihren Energieträger. In dieser Zeile sehen Sie, wie Sie bei Heizkosten und Verbrauch abschneiden.

Möchten Sie Ihre Vergleichswerte nicht selbst berechnen, dann hilft Ihnen die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online GmbH unter [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de).



## Sind die Heizkosten und der Heizenergieverbrauch Ihres Gebäudes hoch oder niedrig? Die Vergleichswerte des Heizspiegels für Deutschland

Wohnfläche des Gebäudes in m <sup>2</sup>	Energieträger	€ Kosten in Euro je m <sup>2</sup> und Jahr				kWh Verbrauch in Kilowattstunden je m <sup>2</sup> und Jahr			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
100 – 250	Erdgas	bis 8,10	bis 12,50	bis 17,90	über 17,90	bis 94	bis 166	bis 260	über 260
	Heizöl	bis 8,40	bis 11,70	bis 16,20	über 16,20	bis 108	bis 170	bis 257	über 257
	Fernwärme	bis 9,70	bis 14,30	bis 22,00	über 22,00	bis 86	bis 142	bis 240	über 240
251 – 500	Erdgas	bis 7,70	bis 11,80	bis 16,80	über 16,80	bis 91	bis 160	bis 247	über 247
	Heizöl	bis 7,90	bis 11,20	bis 15,50	über 15,50	bis 103	bis 165	bis 250	über 250
	Fernwärme	bis 9,20	bis 13,50	bis 20,80	über 20,80	bis 83	bis 135	bis 228	über 228
501 – 1.000	Erdgas	bis 7,40	bis 11,30	bis 15,90	über 15,90	bis 88	bis 153	bis 234	über 234
	Heizöl	bis 7,50	bis 10,70	bis 14,90	über 14,90	bis 99	bis 160	bis 244	über 244
	Fernwärme	bis 8,80	bis 12,80	bis 19,70	über 19,70	bis 80	bis 129	bis 218	über 218
über 1.000	Erdgas	bis 7,20	bis 10,90	bis 15,30	über 15,30	bis 86	bis 149	bis 226	über 226
	Heizöl	bis 7,20	bis 10,40	bis 14,50	über 14,50	bis 96	bis 157	bis 240	über 240
	Fernwärme	bis 8,60	bis 12,40	bis 19,00	über 19,00	bis 77	bis 125	bis 211	über 211

Die Vergleichswerte gelten für das Abrechnungsjahr 2017. Sie beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes und beinhalten die Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung.

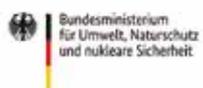
### Das bedeuten die Kategorien

- **niedrig:** Glückwunsch! Alles richtig gemacht!
- **mittel:** Das geht besser! Ihr Haus liegt im Durchschnitt.
- **erhöht:** Achtung! Jedes zweite Haus verbraucht weniger.
- **zu hoch:** Zeit zu handeln! 90% aller Wohngebäude sind besser als Ihr Haus.



Sie wohnen in einer Wohnung? Dann brauchen Sie für den Vergleich mit dem Heizspiegel nicht Ihre Wohnungsfläche, sondern die Gesamtfläche des Gebäudes. Diese Angabe finden Sie in Ihrer Heizkostenabrechnung. Kosten und Verbrauch Ihrer Wohnung können Sie online auf [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de) prüfen.

IM AUFTRAG VON



UNTERSTÜTZT DURCH:



EINE AKTION VON:



IN KOOPERATION MIT:



Stand 10/2018 | Daten und Grafik: [www.co2online.de](http://www.co2online.de)

### Energieverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts



Stand 10/2018 | Grafik und Daten: [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)

co2online

## Rechtsprechungsnews

# Was der Bundesgerichtshof in den vergangenen Tagen noch entschieden hat...

**Der Bundesgerichtshof hat in den vergangenen Wochen gleich mehrere für die Praxis wichtige mietrechtliche Verfahren zum Abschluss gebracht. Die Urteilsbegründungen sind noch nicht veröffentlicht, jedoch wegen ihrer Bedeutung bereits für uns Anlass, darüber zu berichten.**

### 1. Kein Widerrufsrecht nach Zustimmung zu einer Mieterhöhung

*Urteil vom 17. Oktober 2018 – VIII ZR 94/17*

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin. Im Juli 2015 forderte die Beklagte, eine Kommanditgesellschaft, vertreten durch die Hausverwaltung, den Kläger unter Bezugnahme auf den Berliner Mietpiegel brieflich auf, einer Erhöhung der Netto-Kaltniete zuzustimmen. Dem kam der Kläger zwar zunächst nach, erklärte jedoch kurz darauf den Widerruf seiner Zustimmung.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Revision zurückgewiesen und entschieden, dass die gemäß § 558b Abs. 1 BGB erklärte Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 558 Abs. 1, § 558a Abs. 1 BGB vom Anwendungsbereich des Verbraucherwiderrufs bei Fernabsatzverträgen nicht erfasst ist und dem Mieter ein dahingehendes Widerrufsrecht nicht zusteht.

Der Wortlaut des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB erstreckt das Widerrufsrecht zwar auf „Verträge über die Vermietung von Wohnraum“. Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift jedoch ist dahingehend einschränkend auszulegen, dass ein Widerrufsrecht des Mieters bei einer Zustimmungserklärung zu einer vom Vermieter verlangten Erhöhung der Miete nach den §§ 558 ff. BGB nicht gegeben ist. Dies folgt aus dem Regelungszweck sowohl der Bestimmungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) als auch der Bestimmungen über das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen.

### 2. Trompetenspiel in einem Reihnhaus

*Urteil vom 26. Oktober 2018 – V ZR 143/17*

Die Kläger bewohnen ein Reihnhaus in einem Wohngebiet. Die Beklagten sind Bewohner des benachbarten Reihenhauses. Der Beklagte zu 1 ist Berufsmusiker (Trompeter). Er übt im Erdgeschoss und in einem Probenraum im Dachgeschoss Trompete, nach eigenen Angaben maximal 180 Minuten am Tag und regelmäßig nicht mehr als an zwei Tagen pro Woche unter Berücksichtigung der Mittags- und Nachtruhe. Zudem unterrichtet er zwei Stunden wöchentlich externe Schüler.

Das häusliche Musizieren einschließlich des dazugehörigen

Übens gehört zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung und ist in gewissen Grenzen hinzunehmen, weil es einen wesentlichen Teil des Lebensinhalts bilden und von erheblicher Bedeutung für die Lebensfreude und das Gefühlsleben sein kann; es gehört zu der grundrechtlich geschützten freien Entfaltung der Persönlichkeit. Andererseits soll auch dem Nachbarn die eigene Wohnung die Möglichkeit zur Entspannung und Erholung und zu häuslicher Arbeit eröffnen. Ein Ausgleich der widerstreitenden nachbarlichen Interessen kann im Ergebnis nur durch eine ausgewogene zeitliche Begrenzung des Musizierens herbeigeführt werden. Dabei hat ein Berufsmusiker nicht mehr, aber auch nicht weniger Rechte als ein Hobbymusiker.



Die zeitliche Regelung richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere dem Ausmaß der Geräuscheinwirkung, der Art des Musizierens und den örtlichen Gegebenheiten; eine Beschränkung auf zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen, jeweils unter Einhaltung der üblichen Ruhezeiten in der Mittags- und Nachtzeit, kann als grober Richtwert dienen.

Können die Geräuscheinwirkungen erheblich verringert werden,

indem in geeigneten Nebenräumen musiziert wird, kann es geboten sein, das Musizieren in den Hauptwohnräumen zeitlich stärker einzuschränken; das gilt insbesondere dann, wenn auf Seiten des Nachbarn besondere Umstände wie eine ernsthafte Erkrankung eine gesteigerte Rücksichtnahme erfordern. Das Musizieren in den Hauptwohnräumen des Hauses kann aber nicht gänzlich untersagt werden. Auch die zeitlich begrenzte Erteilung von Musikunterricht kann je nach Ausmaß der Störung noch als sozialadäquat anzusehen sein. Die einzuhaltenden Ruhezeiten müssen sich an den üblichen Ruhezeiten orientieren. Ein nahezu vollständiger Ausschluss für die Abendstunden und das Wochenende kommt nicht in Betracht.

### 3. Kündigungsschutzklausel bei Immobilienveräußerung

Urteil vom 14. November 2018 – VIII ZR 109/18

Die Beklagten sind Mieter einer in einem Siedlungshaus gelegenen Wohnung in Bochum. Im Jahr 2012 erwarben die Kläger das Hausgrundstück von der Stadt Bochum und traten dadurch in den Mietvertrag ein. Bezüglich der von den Beklagten gemieteten Wohnung enthielt der Kaufvertrag dabei die folgende Regelung, welche die Stadt nach Behauptung der Kläger bei einer Vielzahl weiterer Immobilienveräußerungen verwendet habe:

„Die Mieter haben ein lebenslanges Wohnrecht. Der Käufer übernimmt das bestehende Mietverhältnis. Er darf insbesondere keine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen der Behinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung aussprechen. Möglich ist lediglich eine Kündigung wegen der erheblichen Verletzung der dem

Mieter obliegenden vertraglichen Verpflichtungen [...] Für den Fall, dass der Käufer ohne Zustimmung des Verkäufers oder ohne Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes das Mietverhältnis kündigt, ist der Verkäufer berechtigt, das Kaufgrundstück lasten- und schuldenfrei wiederzukaufen.“

Im Jahr 2015 kündigten die Kläger das Mietverhältnis nach § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB, der eine erleichterte Kündigung der Vermieters vorsieht, wenn dieser in einem Gebäude mit – wie hier – nicht mehr als zwei Wohnungen selbst wohnt.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Revision zurückgewiesen und entschieden, dass es sich bei den im Kaufvertrag enthaltenen Bestimmungen zum lebenslangen Wohnrecht der Mieter um einen echten Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB) handelt, der dem Mieter der betreffenden Wohnung eigene Rechte gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter einräumt und vorliegend die von den Klägern ausgesprochene Kündigung ausschließt.

Schon der Wortlaut der Regelung, in der von einem bestehenden lebenslangen Wohnrecht der Mie-

ter und einer Übernahme dieses Mietverhältnisses durch den Käufer die Rede ist, bringt hinreichend deutlich zum Ausdruck, dass den Mietern hiermit eine (eigene) gesicherte Rechtsposition auch gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter eingeräumt wird. Ihren bisherigen Wohnraum sollen sie lediglich bei selbst zu vertretender (erheblicher) Verletzung ihrer Mieterpflichten verlieren können. Für diese naheliegende Auslegung der vertraglichen Regelungen sprechen zusätzlich auch die hohe Schutzbedürftigkeit der Beklagten als langjährige Mieter und die Verantwortung der Stadt Bochum als kommunaler Eigentümer und Veräußerer. Darüber hinaus unterstreicht das für den Fall einer unberechtigten Vermieterkündigung vereinbarte Wiederkaufsrecht der Stadt, dass diese mit den vertraglichen Regelungen erkennbar einen möglichst umfassenden Schutz der Mieter herbeiführen wollte. Vom vereinbarten Kündigungsausschluss mit umfasst ist dabei ohne weiteres auch die vorliegend von den Klägern ausgesprochene erleichterte Vermieterkündigung nach § 573a BGB, die (ebenso wie die ausdrücklich genannten Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung) ebenfalls eine Pflichtverletzung oder ein Verschulden auf Mieterseite nicht voraussetzt. ■



# Die Nebenkostenabrechnung

## Hinweise für die Prüfung von Nebenkostenabrechnungen

**1.** Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen (Einwendungsfrist). Es handelt sich um eine Ausschlussfrist! Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter regelmäßig Einwendungen nicht mehr geltend machen!

Es ist unbedingt darauf zu achten, dass innerhalb der Einwendungsfrist ein Nachweis über den Vortrag der Einwendungen oder eine Reaktion des Vermieters/der Hausverwaltung vorliegt!

**2.** Einwendungen sind substantiiert vorzutragen. Dazu ist es in der Regel erforderlich, Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu nehmen. Die Belegeinsicht muss innerhalb der Einwendungsfrist er-

folgen! Der Mieter muss das ihm Mögliche versuchen, um eine Belegeinsicht beim Vermieter zu erwirken. Dabei ist der Nachweis der Aktivitäten des Mieters wichtig!

Es ist unbedingt darauf zu achten, dass innerhalb der Einwendungsfrist nachweislich beim Vermieter um Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nachgesucht wurde!

**3.** Der Saldo aus einer Nebenkostenabrechnung ist mit Zugang der Abrechnung bzw. mit dem vom Vermieter gesetzten Zahlungsziel fällig. Zu Gunsten des Mieters kann aber ein Zurückbehaltungsrecht an dem Nachforderungsbetrag bestehen, wenn der Vermieter die begehrte Belegeinsicht nicht gewährt. Die Höhe des dem Mieter zustehenden Zurückbehaltungsrechts ist abhängig vom finanziel-

len Umfang der Betriebskostenpositionen, zu denen Einsicht begehrt wurde. Besondere Vorsicht und unverzügliches Handeln ist immer geboten, wenn der Nachforderungsbetrag zuzüglich etwaiger weiterer Forderungen eine Monatsmiete übersteigt.

Es ist im Falle einer Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung unbedingt daran zu denken, mit dem Rechtsberater zeitnah über die Frage einer (Vorbehalts-)Zahlung zu sprechen!

### Besondere Hinweise:

Der Mieterschutzbund Berlin e.V. führt für seine Mitglieder keinen Fristenkalender oder Wiedervorlagensystem! Sie sind als Vereinsmitglied deshalb gehalten, die Einhaltung der Einwendungsfrist selbstständig zu beachten!

Sollte Ihr Vermieter/Ihre Hausverwaltung auf bereits schriftlich vorgelegene Einwendungen nicht reagieren, muss zur Besprechung der weiteren Vorgehensweise ausreichend vor Ablauf der Einwendungsfrist ein (weiterer) Termin beim Mieterschutzbund Berlin e.V. vereinbart werden!

Ohne Rücksprache mit unserem Mitglied veranlassen wir keine (weitere) Korrespondenz!

Ausgaben	Betrag
4000 Hausmeister	110
4080 Strom allg.	110
4100 Versicherung	110
4170 Grundsteuer	110
4180 Müllgebühren	110
4220 Straßenreinigung	110
4230 Abwassergebühren	250
4280 Kabel- / Sat-Anschluß	080
4330 Heiz- & Wasserkosten	22
4400 Rauchwärmelder	
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>2200,00</b>

# Das Vorsorge-Handbuch

Ratgeber der Verbraucherzentrale:



Legen Sie frühzeitig Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen fest – für eine medizinische Versorgung und für alle rechtlichen und finanziellen Angelegenheiten. So schaffen Sie Sicherheit und Klarheit für sich und Ihre Angehörigen. Mit den passenden Vollmachten und Verfügungen in diesem Ratgeber gelingt das zuverlässig und ohne großen Aufwand.

*Buch, 14,90 Euro  
zzgl. Versandkosten,  
inkl. MwSt.  
Neuaufgabe  
November 2018*

Gute Orientierung durch eine einfache, klare Struktur  
Präzise Schritt-für-Schritt-Anleitungen zeigen, wie es geht

- Teil 1 bietet kurze Erläuterungen und Entscheidungshilfen zu jedem Dokument
- Teil 2 liefert viele praktische Textbausteine, Musterbeispiele und Formulare zum Ankreuzen und Ausfüllen
- Neu in dieser Auflage: Die Muster-Vollmacht für den digitalen Nachlass
- Alle Formulare zum Heraustrennen und Abheften
- Rechtssichere Formulierungen auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung
- Die wichtigsten Vollmachten und Verfügungen, die jeder haben sollte

**In einem praktischen Ratgeber:** Patientenverfügung, Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung, Sorgerechtsverfügung. Kurze Erklärtex te erläutern, wie die Dokumente zu erstellen sind; der Praxisteil enthält alle notwendigen Vorlagen. Außerdem: In fünf Schritten zum Testament. Das Wichtigste zum Erbrecht und wie Sie ein Testament oder einen Erbvertrag aufsetzen – mit Mustertestamenten.

**Bitte beachten Sie:** Ankreuzbare Patientenverfügungen sind kaum rechtssicher! Arbeiten Sie mit Textbausteinen. Aber auch Textbausteine müssen entsprechend formuliert sein: In einem Urteil von Juli 2016 hat der Bundesgerichtshof (BGH) ausgeführt, dass der Satz „Ich wünsche keine lebenserhaltenden Maßnahmen“ nicht ausreicht. ■

## 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 Rönnebeck  
Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher  
Titelgestaltung, Satz und Layout:  
Mieterschutzbund

Bildnachweis:  
© Karikaturen:  
S. 3, 19: Dieko (Rechtsanwalt Müller),  
S. 16, 17: Tomicek/LBS  
© Grafiken:  
S. 2, 4, 5: co2online.de, S. 9: Verbraucherzentrale (www.verbraucherzentrale.de)  
© Fotos:  
S. 2, 22: Ralf Roletschek, S. 22: Thomas Tunsch, Doris Antony, S. 23: Doris Antony  
fotolia:  
Titelseite: New Africa  
S. 2: ArTo, gosphotodesign, S. 5: Sven Petersen, S. 6: Kailash Kumar, S. 7: akf, S. 8: dessauer, S. 10: JiSign, S. 11: Berlinpictures, S. 12: blub90, S. 13: hjschneider, Eisenhans, S. 14/15: Blackosaka, S. 15: m.schuckart, S. 21: Amir Kaljkovic, S. 22: ArTo, S. 23: Frank Günther

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

Redaktionsschluss: 10.11.2018

# Aktuelles aus Berlin

## Genossenschaftsdialog – Aktivierung innerstädtischer Wohnbauflächen – Neu gestaltetes Rathausumfeld im Wedding – Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“

### Genossenschaftsdialog

Am 5. November 2018 empfingen Senatorin Katrin Lompscher und Staatssekretär Sebastian Scheel Vertreterinnen und Vertreter von Wohnungsbaugenossenschaften sowie deren Interessenvertretungen zum 3. Genossenschaftsdialog. Dabei ging es vorrangig darum, die im „Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus“ beschlossenen Maßnahmen zur Unterstützung von Genossenschaften weiter umzusetzen. Die Senatorin kündigte an, nun die Übertragung landeseigener Grundstücke konkret in Angriff zu nehmen. Mittlerweile seien 20 Baugrundstücke identifiziert, davon ein Neubaustandort, der sich durch seine Größe hervorragend als Genossenschaftscampus eigne. Darüber hinaus sollen Genossenschaften auch in den neuen Stadtquartieren zum Zuge kommen. 20 Prozent der öffentlichen Flächen seien hierfür vorgesehen. Die Bereitstellung der Grundstücke wird der Senat nun zügig in die Wege leiten. Die Grundstücke haben eine Größe 370m<sup>2</sup> bis 7.500m<sup>2</sup>. Die Mehrzahl weist eine

Größe zwischen 600m<sup>2</sup> und 950m<sup>2</sup> auf. Drei Grundstücke sind größer als 6000m<sup>2</sup>. Das „Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus“ sieht neben der Einführung der Genossenschaftsförderung und der Bereitstellung von Baugrundstücken auch die Benennung einer bzw. eines Genossenschaftsbeauftragten vor. Der Genossenschaftsdialog soll im Frühjahr 2019 fortgesetzt werden.

### Aktivierung innerstädtischer Wohnbauflächen

Der Senat hat in seiner Sitzung vom 23. Oktober 2018 auf Vorlage von Senatorin Katrin Lompscher zwei Berichtigungen des Berliner Flächennutzungsplans (FNP) in den Bereichen Egellsstraße / Biedenkopfer Straße (Bezirk Reinickendorf) und Grünhofer Weg (Bezirk Spandau) beschlossen. Anlass sind vom Bezirk durchgeführte Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, für die nach den Regelungen des Baugesetzbuches eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung erfolgt.

Mit den Bebauungsplänen 12-58 in Reinickendorf und 5-97 VE in Spandau sollen untergenutzte gewerbliche Bauflächen für den Wohnungsbau aktiviert werden. Unter Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sollen ca. 150 bis 200 bzw. ca. 130 Wohneinheiten errichtet werden.

### Neu gestaltetes Rathausumfeld im Wedding

Am 12. November 2018 wurde das neu gestaltete Rathausumfeld Wedding im Beisein der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, und der Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen, Sabine Weißler, den Nutzerinnen und Nutzern übergeben. Die Platzfläche zwischen dem Rathaus Wedding und der Schillerbibliothek sowie der Müller- und der Genter Straße wurde für rund 4,5 Mio. Euro umgebaut. Auf dieser ca. 14.000 qm großen Fläche wurde eine verbesserte Aufenthaltsqualität geschaffen: In mehreren Bauabschnitten entstand ein städtischer, barrierefreier Platz mit Baumhain am Elise-und-Otto-Hampel-Weg, Lesegarten und Liegewiese. Auf dem Platz wurden vier Bereiche mit unterschiedlicher Aufenthaltsqualität geschaffen: Der Stadtplatz an der Müllerstraße, ein Baumhain entlang des alten Rathauses, der „Lesegarten“ als erweiterter Lese- und Aufenthaltsbereich und eine grüne Erholungsfläche in Richtung Genter Straße. Die zusammenhängenden Wegeflächen zwischen diesen verschiedenen Nutzungsbereichen wurden mit einem einheitlichen Belag angelegt. Auf die Städtepartnerschaften des Bezirks wird in den quadratischen Betonsteinumrahmungen des Pflasterbelags hinge-

wiesen. Das im Sinne der Anwohnenden zu erhaltende Pappelrondell bekam eine neue Rundbank. Das Café „Simit Evi“, das den Platz zusätzlich belebt, wurde in die Planung integriert und sein Außenbereich stärker zum Platz hin geöffnet.

### **Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“**

Mit der im April 2017 zwischen dem Senat, den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und der WVB geschlossenen Kooperationsvereinbarung reagiert Berlin auf die Herausforderungen am Berliner Mietmarkt. Vereinbart ist eine sozial ausdifferenzierte Mietpolitik im Bestand, die die unterschiedliche Einkommenssituation der Haushalte bei den städtischen Wohnungsunternehmen berücksichtigt und gleichzeitig die Leistungsfähigkeit der Unternehmen als Grundlage für mehr Investitionen in zusätzlichen Wohnraum erhält.

Der Bericht macht unter anderem deutlich, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen verstärkt Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte zur Verfügung gestellt haben. So stieg der Anteil der wieder zur Vermietung gekommenen Bestandswohnungen an Wohnberechtigte und Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) von 57,5 % im Jahr 2016 auf 61,1 % in 2017 an, obwohl die Zahl der wieder zur Vermietung gekommenen Wohnungen insgesamt mit 9.666 Wohnungen aufgrund der angespannten Lage am Berliner Wohnungsmarkt um 21 % gegenüber dem Vorjahr abnahm.

Mit der Kooperationsvereinbarung wurde die Vermietungsquote an Haushalte, die den Vorgaben zum Erhalt eines WBS entsprechen, von 55 % auf 60 % erhöht. Von diesen 60 % sollten wiederum 25 % der Wohnungen an Wohnberech-



tigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet werden. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben diese Vorgabe mit einer durchschnittlich erreichten Quote von 32 % deutlich übererfüllt.

Im Bereich der Neubauförderung entwickeln sich die Wohnungsunternehmen im Sinne der Zielvorgaben. Die Unternehmen wurden mit der Kooperationsvereinbarung verpflichtet, grundsätzlich mindestens 50 % der Neubauwohnungen mit Baubeginn ab dem 01.07.2017 mietpreis- und belegungsgebunden im Erstbezug WBS-Berechtigten anzubieten. Diese Regelung gilt jedoch erst ab dem zweiten Halbjahr 2017. Im Vergleich vom 1. zum 2. Halbjahr 2017 ist der Anteil der beantragten Förderungen von 13,4 % auf 46,4 % deutlich gestiegen, sodass mit einer Einhaltung der 50 %-Zielmarke bei den Baufertigstellungen in den Folgejahren gerechnet werden kann.

Dieses Potenzial sieht die WVB u.a. im Bereich der Mietenreduzierung für die Mieterschaft der landeseigenen Wohnungsunter-

nehmen. Mit der Kooperationsvereinbarung wurden zusätzliche Möglichkeiten zur einkommensabhängigen Absenkung der Nettokaltmiete (sog. Härtefallregelungen) geschaffen. Die Zahl der genehmigten Mietabsenkungen nach einer Mieterhöhung im Rahmen einer Modernisierung, im laufenden Mietverhältnis oder nach einer regulären Mieterhöhung blieb mit 448 genehmigten Mietabsenkungen in 2017 hinter den Erwartungen zurück. Die WVB schlägt im Rahmen des Berichtes hierzu vor, das Instrument der Mietenreduzierung, über die bereits umgesetzten Maßnahmen hinaus, verstärkt zu bewerben.

# Initiative „Verhalten im Brandfall“

## Vorbeugender Brandschutz kann Leben retten

Wenn die Tage kürzer werden und die Temperaturen sinken, wollen wir es uns in den eigenen vier Wänden gemütlich machen. Neben einer schönen Tasse Tee und einem guten Buch gehören auch strahlende Kerzen, lodernde Kamine, kuschelige Heizdecken oder -kissen etc. dazu. Und auch die Weihnachtszeit ist Kerzenzeit. Aus diesem Grund steigt insbesondere zur Herbst-Winter-Zeit die Brandgefahr deutlich an.

Bereits im November 2005 haben die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Inneres gemeinsam mit der Berliner Feuerwehr, dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. und der Feuersozietät Berlin Brandenburg Versicherung AG eine seinerzeit in Deutschland einmalige Informationskampagne zum Thema Brandschutz gestartet. Ziel der Initiative ist, dass

jeder Wohnungsnutzer wissen sollte, wie er Brände verhindern oder sich beim Brand im Wohngebäude verhalten soll.

Jeder Wohnungsnutzer sollte wissen, dass Rauchwarnmelder in seiner Wohnung Leben retten können. Zwei Drittel aller Brandopfer werden in den eigenen vier Wänden nachts im Schlaf überrascht. Denn Rauch ist schneller und lautloser als Feuer. Der laute Alarm des Rauchwarnmelders warnt jeden auch im Schlaf rechtzeitig vor der Brandgefahr. Gemäß § 48 Abs. 4 BauO Bln sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Bestandsobjekte bis zum 31. Dezember 2020 mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Darüber hinaus wirbt die Initiative seit Jahren mit Nachdruck für den freiwilligen Einbau von Rauchwarnmeldern.

Damit es aber überhaupt nicht erst zu einem Brandfall kommt, sollte man folgende Hinweise beachten:

- Wärmequellen – egal, ob elektrisch oder durch Feuer betrieben – sind niemals unbeaufsichtigt zu lassen!
- Heizlüfter, Heizstrahler, elektrische Kamine oder auch Radiatoren sind nur nach Lesen der Bedienungsanleitung zu betreiben. Insbesondere

ist der Mindestabstand zu anderen Einrichtungen beim Aufstellen der Geräte zu beachten. Immerhin können die Geräte zum Teil bis zu 400 Grad Celsius erreichen und leicht entflammable Materialien in der Nähe in Brand setzen. Spraydosen sollen deshalb beispielsweise davon weit weg stehen und auch nicht in der Nähe verwendet werden.

- Beim Installieren elektrisch betriebener Heizgeräte ist möglichst auf die Verwendung von Mehrfach- und Tischsteckdosen ebenso zu verzichten wie auf Verlängerungskabel mit einem reduzierten Leitungsquerschnitt. Denn diese Kabel können sich bei einer Überlastung stark erwärmen. Brandgefahr besteht, wenn beispielsweise an einer solchen Mehrfach- oder Tischsteckdose mehrere elektrische Geräte zeitgleich betrieben werden.
- Wichtig bei der Wahl des Aufstellungsorts ist es, dass die erwärmte Luft frei abziehen kann. Folglich dürfen die Geräte auch nicht mit Handtüchern oder Kleidungsstücken abgedeckt werden. Diese können nämlich zu einem Hitzestau und in der Folge zu einem Brand führen.
- Im Badezimmer sollten nur solche Heizgeräte aufgestellt werden, die auch für diesen Raum geeignet sind. Dabei ist auch hier auf einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu allen wasserführenden Installationen zu achten.



- Egal ob im Bad oder in einem anderen Raum: Grundsätzlich sollten Heizgeräte nur unter Aufsicht verwendet werden. Das gilt auch für Heizkissen und Heizdecken. Treten ungewöhnliche Geräusche auf oder entwickeln sich Rauch oder Gerüche, sollte das Gerät umgehend vom Stromnetz getrennt und von einem Fachmann überprüft werden. Übrigens muss jedes in Deutschland angebotene elektrische Heizgerät über das CE-Zeichen verfügen.

#### Besondere Tipps zur Weihnachtszeit:

- Weihnachtsbäume sind stand-sicher und mit ausreichendem Abstand (mind. 50 cm) zu brennbaren Vorhängen, Teppichen, Möbelstücken und Decken aufzustellen. Zudem sollte man keinen brennbaren Baum-Schmuck aus Papier, Stroh, Stoff oder auch Kunststoff verwenden.
- Bei echten Kerzen am Weihnachtsbaum oder Adventskranz ist immer für eine standfeste, nicht brennbare Halterung zu sorgen. Auch dürfen die Kerzen nicht in der Nähe von brennbaren Gegenständen oder an einem Ort mit starker Zugluft aufgestellt werden. Und auch Adventsgestecke sollten immer auf einer feuerfesten Unterlage positioniert werden.
- Besonders ausgetrocknete Gestecke und Christbäume verursachen durch falsch angebrachte

Kerzen oder Kerzenreste Brände und sorgen so für große Schäden. Deshalb sind sie immer etwas feucht zu halten. Das geht am leichtesten mit einer Sprühflasche. Ausgetrocknete Zweige sollten entfernt werden.

- Kerzen an Adventskränzen und Gestecken müssen immer rechtzeitig gelöscht werden: Die Kerze auspusten, bevor der Docht ganz heruntergebrannt ist. Kerzen niemals unbeaufsichtigt brennen lassen. Bei brennenden Kerzen möglichst keine geöffneten Fenster, durch die Zugluft in den Raum dringen kann. Sonst kann es passieren, dass Papier oder andere brennbare Materialien in die Flamme geweht werden.

**Extra-Tipp:** Besonders Familien mit kleinen Kindern sollten auf elektrische Kerzen setzen. Ihr Licht erzeugt ebenfalls eine gemütliche Atmosphäre und senkt die Brandgefahr erheblich.

Weitere Informationen zu den Themen vorbeugender Brandschutz und Verhalten im Brandfall erhalten Sie unter folgenden Links:

<http://www.brand-feuer.de>

<https://www.rauchmelder-lebensretter.de>

<http://www.berliner-feuerwehr.de>

#### Verhalten im Brandfall

- Bei einem verqualmten Treppenraum Wohnungstür unbedingt geschlossen halten, Feuerwehr in der Wohnung erwarten und sich am Fenster oder Balkon bemerkbar machen.
- Feuerwehr alarmieren, Notruf 112 wählen, Fenster und Türen zum Brandraum geschlossen halten Dies ist wichtig, um eine Ausbreitung von Rauch und Feuer zu verhindern.
- Angehörige und Mitbewohner warnen. Bringen Sie Hilfebedürftige und sich selbst in Sicherheit.
- Keine Aufzüge benutzen. Aufzüge können bei einem Brand zur tödlichen Falle werden!
- Feuerwehr erwarten, Zugänge zeigen und gegebenenfalls Schlüssel bereithalten.
- Den Brand bekämpfen sollten Sie nur dann, wenn Sie sich nicht selbst in Gefahr begeben.



# Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile des

Bundes-

gerichtshofs

in Karlsruhe.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinter-

esen auswirken.



## Zahlungsverzug, Schonfristzahlung

**Leitsätze:**

Durch § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB hat der Gesetzgeber die gesetzliche Fiktion geschaffen, dass im Falle einer rechtzeitigen Schonfristzahlung oder Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle die zuvor durch eine wirksam erklärte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) bewirkte Beendigung des Mietverhältnisses rückwirkend als nicht eingetreten gilt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB entfallen damit nicht nur für die Zukunft die durch die fristlose Kündigung ausgelösten Räumungs- und Herausgabeansprüche, sondern das Mietverhältnis ist als ununterbrochen fortbestehend zu behandeln.

Ein Vermieter, der eine fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) hilfsweise oder vorsorglich mit einer ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) verknüpft, bringt bei der gebotenen Auslegung seiner Erklärungen zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung in allen Fällen Wirkung entfalten soll, in denen die zunächst angestrebte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund einer – entweder schon bei Zugang des Kündigungsschreibens gegebenen oder nachträglich gemäß § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB (unverzögliche Aufrechnung durch den Mie-

ter) oder gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (Schonfristzahlung oder behördliche Verpflichtung) rückwirkend eingetretenen – Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung fehlgeschlagen ist.

*BGH, Urteil vom 19.9.2018 – VIII ZR 231/17*



## Schönheitsreparaturen, Vereinbarung

**Leitsätze:**

Im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen.

Eine allein zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter getroffene Renovierungsvereinbarung vermag – mit Rücksicht darauf, dass die Wirkungen eines Schuldverhältnisses grundsätzlich auf die daran beteiligten Parteien beschränkt sind – daran nichts zu ändern.

*BGH, Urteil vom 22.8.2018 – VIII ZR 277/16*



## Kündigung, Verlängerungsklausel

**Leitsätze:**

Zur Geltungswirkung einer vom Vermieter hilfsweise mit einer fristlosen Kündigung verbundenen ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses in den Fällen des Zahlungsverzugs.

Ein nach § 564c BGB a.F. begründetes Wohnraummietverhältnis mit Verlängerungsklausel kann selbst dann, wenn im Mietvertrag vorgesehen ist, dass es sich nicht verlängert, wenn eine der Parteien rechtzeitig widerspricht, nur unter Einhaltung der Kündigungsvoraussetzungen der – gemäß Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB anwendbaren – §§ 564b, 565, 565a BGB a.F. zum jährlich vereinbarten Ablauftermin beendet werden.

*BGH, Urteil vom 19.9.2018 – VIII ZR 261/17*



## Mieterhöhung, Mietereinbauten

**Leitsatz:**

Eine vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten in die Mietwohnung eingebaute (Küchen-)Einrichtung bleibt



bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt. Entgegenstehende Vereinbarungen der Mietvertragsparteien zum Nachteil des Mieters sind nach § 558 Abs. 6 BGB unwirksam. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter gestattet hat, eine in der Wohnung vorhandene Einrichtung zu entfernen und durch eine auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung zu ersetzen.

*BGH, Urteil vom 24.10.2018 – VIII ZR 52/18*



## Schaden, Handwerker

### Leitsatz:

Ein Grundstückseigentümer, der einen Handwerker Reparaturarbeiten am Haus vornehmen lässt, ist als Störer im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB verantwortlich, wenn das Haus infolge der Arbeiten in Brand gerät und das Nachbargrundstück beschädigt wird. Dass der Handwerker sorgfältig ausgesucht wurde, ändert daran nichts.

*BGH, Urteil vom 9.2.2018 – VZR 311/16*

### Anmerkungen der Red.:

Hier war der den Brand verursachende Handwerker nicht ausreichend versichert und geriet in Insolvenz. Der geschädigte Nachbar hatte keine Chance die Beeinträchtigung durch Unterlassungsklage unterbinden zu lassen, § 1004 Abs. 1 BGB. Dies wieder-



um eröffnete rechtlich den Weg zum nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch, analog § 906 Abs. 1 Satz 2 BGB, ganz ohne dass dies ein Verschulden erfordert.

Der Gebäudeversicherer der geschädigten Nachbarin, auf den die Ausgleichsansprüche mit Schadensregulierung gemäß § 86 Abs. 1 VVG übergegangen waren, verlangte nun Schadensersatz vom Grundstückseigentümer.

Es handelt sich vorliegend zwar um eine Entscheidung aus dem Bereich des Versicherungsrechtes. Der Bezug zum Mietrecht besteht jedoch dahingehend, dass derartige Ansprüche auch von einem Hausratversicherer eingeklagt werden können. Denn bezüglich dieses subsidiären Ausgleichsanspruches – andere Schadensersatzansprüche wären vorrangig – ist auch ein Mieter anspruchsberechtigt (*BGH, Urteil vom 23.2.2001 – VZR 389/99*).



## Instandhaltung, Nutzung

### Leitsatz:

Für das Bestehen der Pflicht des Vermieters, die Wohnung gemäß

§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten, ist es unerheblich, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt und ihn ein Mangel daher subjektiv beeinträchtigt.

*BGH, Urteil vom 22.8.2018 – VIII ZR 99/17*



# Möbelzuschlag

Vermieter müssen bei möblierten Wohnungen vorsichtig sein



Es kommt inzwischen nicht selten vor, dass möblierte Wohnungen oder Häuser vermietet werden. Das bringt unter Umständen

**für beide Seiten Vorteile: Der Vermieter kann das bereits vorhandene Mobiliar im Hause belassen, der Mieter muss sich nicht nach einer neuen Ausstattung umsehen. Doch nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ist aus steuerlichen Gründen eine gewisse Vorsicht nötig.**

*Bundesfinanzhof – Urteil vom 6.2.2018 – IX R 14/17*

**Der Fall:** Eltern hatten an ihren Sohn eine teilmöblierte Wohnung vermietet. Unter anderem befanden sich darin eine neue Einbauküche, eine Waschmaschine und ein Trockner. In ihrer Steuererklärung machten sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend. Sie unterließen es, für die mitvermieteten Geräte die ortsübliche Vergleichsmiete gesondert zu erhöhen, berücksichtigten die überlassenen Gegenstände jedoch nach dem Punktesystem des Mietspiegels. Das Finanzamt erkannte die Werbungskostenüber-

schüsse nicht in voller Höhe an, weil es von einer verbilligten Vermietung der Wohnung ausging.

**Das Urteil:** Die höchsten deutschen Finanzrichter legten dar, dass sie von Vermietern im Regelfall tatsächlich die Angabe eines Möblierungszuschlages erwarten. Schließlich müsse man in solch einer Lage von einem gesteigerten Nutzwert des Objekts ausgehen. Zur Ermittlung der ortsüblichen Miete ist der örtliche Mietspiegel heranzuziehen. Sieht der Mietspiegel z. B. für eine überlassene Einbauküche einen prozentualen Zuschlag oder eine Erhöhung des Ausstattungsfaktors über ein Punktesystem vor, ist diese Erhöhung als marktüblich anzusehen. Lasse sich jedoch dem Mietspiegel dazu nichts entnehmen und gebe es auch am örtlichen Mietmarkt keine Erkenntnisse über einen realisierbaren Möblierungszuschlag, dann dürfe man sich auf die ortsübliche Miete ohne Zuschlag beschränken.

## Achtung Kamera!

Vermieter darf weder eine echte Anlage noch eine Attrappe betreiben

Wenn ein Immobilieneigentümer Überwachungskameras im Eingangsbereich installiert hat, die eintreffende und das Haus verlassende Mieter ganz oder teilweise aufnehmen, dann können ihn die Betroffenen zum Abbau der Anlage zwingen. Selbst eine Attrappe muss nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS gegebenenfalls entfernt werden.

*Amtsgericht Detmold – Aktenzeichen 7 C 429/17*

**Der Fall:** Ein Vermieter hatte mehrere Kameras auf seinem Grundstück aufgebaut. Die Begründung: Er habe ein besonderes Sicherheitsbedürfnis, weil es in der Vergangenheit zu Diebstählen gekommen sei. Ein Mieter wollte sich damit nicht abfinden, er fühlte sich in seinen Persönlichkeitsrechten verletzt. Der Eigentümer merkte zu seiner Verteidigung an, die Anlage sei bereits vor dem Einzug des Mieters, während der Besichtigung

des Objekts, angebracht gewesen. Der Betroffene habe bei dieser Gelegenheit nicht mitgeteilt, dass er Probleme damit habe.

**Das Urteil:** Der zuständige Amtsrichter ordnete an, alle eventuell noch vorhandenen Kameras müssten entfernt werden. Das betreffe auch die Attrappen, denn diese seien geeignet, bei den Bewohnern des Hauses einen unzumutbaren „Überwachungsdruck“ entstehen zu

# Klappe auf, Klappe zu

## Urteile zum Thema Briefkasten

Wenn ein Mieter über einen längeren Zeitraum nichts gegen einen funktionsuntüchtigen Briefkasten unternimmt, dann ist er auch persönlich für eine fehlgeschlagene Postzustellung verantwortlich. Ein Betroffener hatte es etwa ein Jahr nicht reklamiert, dass die Klappe fehlte. Als der Vermieter ihm dann aber ein Mieterhöhungsverlangen zustellte, berief er sich plötzlich auf den defekten Briefkasten und behauptete, das Schreiben habe ihn nicht erreicht. Das Amtsgericht Berlin-Wedding (*Aktenzeichen 18 C 380/15*) akzeptierte diese Entschuldigung nicht. Der Mieter habe sich nicht mit der fehlenden Klappe herausreden können.

Ein Mieter kann es sich nicht herausuchen, ob sich in einem Mehrfamilienhaus die Briefkastenanlage im Inneren des Gebäudes oder außen befindet. Das ist Sache des Eigentümers. Das Landgericht Frankfurt/Oder (*Aktenzeichen 6a S 126/09*) versagte einem Mieter die gewünschte Mietminderung, weil ihm nur Brief-

kästen im Hausflur zur Verfügung standen. Zwar müsse ein Vermieter grundsätzlich die ordnungsgemäße Postzustellung ermöglichen, aber das funktioniere auch mit der angebotenen Lösung.

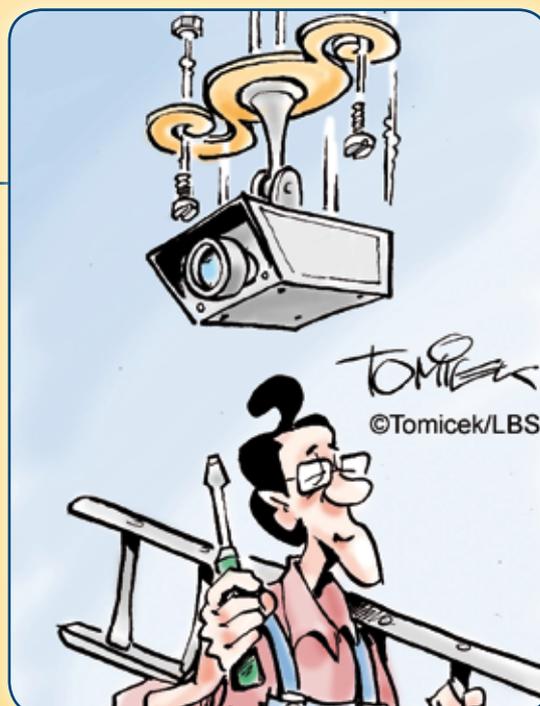
Briefkastenschlüssel sind oft nicht so stabil wie Haus- oder Wohnungsschlüssel. Einem Mieter in Halle

brach der Schlüssel ab, woraufhin der Eigentümer die Kosten für den Austausch des Schlosses ersetzt haben wollte. Das Amtsgericht Halle (*Aktenzeichen 93 C 4044/08*) stimmte diesem Ersatzanspruch nicht zu. Es könne sich auch um eine Materialermüdung handeln, die der Mieter nicht zu verantworten habe. Zumindest müsse man das im Zweifel so sehen.



Quelle: Infodienst  
Recht und Steuern der LBS

lassen. Das Argument des fehlenden Protests während der Besichtigung erkannte das Gericht nicht an, denn der Kläger sei stark sehbehindert und habe die Objekte möglicherweise gar nicht wahrgenommen. Der Vermieter, so hieß es im Urteil, hätte ohnehin von sich aus darüber aufklären müssen.



# Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile der

Berliner

Gerichte.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteressen

auswirken.



## Mietpreisbremse, Folgemietler

### Leitsatz:

Im Rahmen des § 556e Abs. 1 BGB ist auf das zeitlich letzte vom Vermieter vor Invollzugsetzung der §§ 556d ff. BGB geschlossene Wohnraummietverhältnis abzustellen. Es steht der Anwendung des § 556e Abs. 1 BGB nicht entgegen, dass die nach den §§ 556d ff. BGB zu beurteilende Anschlussvermietung dem Wohnraummietverhältnis nicht nahtlos nachfolgt, sondern der Vermieter die Mietsache zuvor leerstehen lässt, selber nutzt oder zu anderen als Wohnzwecken vermietet.

*LG Berlin, Urteil vom 18.10.2018 – 67 S 174/18, zitiert nach juris*



## Mietspiegel, Orientierungshilfe

### Leitsatz:

Im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2017 ist ein vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Parkplatzangebot auch im Falle seiner Entgeltlichkeit wohnwerterhöhend zu berücksichtigen. Das setzt allerdings

eine tatsächliche Nutzungsmöglichkeit durch den Mieter voraus. Von einer solchen ist nur auszugehen, wenn der Mieter zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens tatsächlich einen vom Vermieter angebotenen Parkplatz angemietet oder der Vermieter ihm zuvor erfolglos die Anmietung eines Parkplatzes angeboten hat.

*LG Berlin, Urteil vom 16.10.2018 – 67 S 150/18, zitiert nach juris*



## Veräußerung, Miteigentumsanteil

### Leitsatz d. Red.:

Die Übertragung eines Miteigentumsanteils an einem Stellplatz von der Ehefrau an ihren Ehemann stellt keine Veräußerung „an einen Dritten“ im Sinne von § 566 BGB dar, weil der Ehemann schon vorher (Mit-) Vermieter war. Eine analoge Anwendung des § 566 BGB kommt in vorliegendem Fall auch nicht in Betracht.

*KG, Urteil vom 8.10.2018 – 8 U 111/18, zitiert nach juris*



## Mietpreisbremse, Inkassounternehmen

### Leitsatz:

1. Die Anhängigkeit einer Richtervorlage zur Prüfung der Verfassungskonformität von § 556d BGB („Mietpreisbremse“) allein rechtfertigt keine Verfahrensaussetzung.

2. Die Geltendmachung eines Rückzahlungsanspruchs nach der „Mietpreisbremse“ (§ 556g Abs. 1 BGB) kann außergerichtlich auch dann durch einen eingetragenen Inkassodienstleister (§§ 10 ff. RDG) erfolgen, wenn diesem zugleich die Aufklärung der Umstände gemäß §§ 556e ff. BGB und die Anbringung der Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB übertragen worden sind. Die dazu vom Mieter mit dem Inkassodienstleister geschlossenen Rechtsgeschäfte (Auftrag, Abtretung) sind nicht nach § 134 BGB i.V.m. den Vorschriften des RDG nichtig.

*LG Berlin, Urteil vom 22.8.2018 – 65 S 83/18, zitiert nach juris*



## Minderung, Bauimmissionen

### Leitsatz:

Auf die Mietsache einwirkende erhebliche Bauimmissionen führen gemäß § 536 Abs. 1 BGB zur Minderung der Miete. Das gilt auch dann, wenn zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses noch keine Beeinträchtigungen bestanden haben sollten und die nachträgliche Erhöhung der Immissionslast nicht vom Vermieter, sondern von einem Dritten zu verantworten ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob dem Vermieter gegenüber dem Veranlasser der Immissionen Abwehr- oder Entschädigungsansprüche (gemäß § 906 BGB) zustehen (Fortführung Kammer, Urteil vom 16. Juni 2016, 67 S 76/16, NJW-RR 2016, 1162, Anschluss BGH, Urteil vom 23. April 2008, XII ZR 62/06, NJW 2008, 2497; LG Berlin, Urteil vom 7. Juni 2017, 18 S 211/16, WuM 2018, 25).

*LG Berlin, Urteil vom 12.7.2018 – 67 S 105/18, zitiert nach juris*



## Kündigung, Eigenbedarf

### Leitsatz:

Erklären die Mietvertragsparteien einen nach Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung geführten Räumungsrechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt, sind die Kosten des Rechtsstreits gemäß § 91a Abs. 1 ZPO grundsätzlich gegeneinander aufzuheben, wenn der Mieter den vom Vermieter behaupteten Eigenbedarf – mit

Nichtwissen – bestritten und das Gericht noch keinen Beweis erhoben hat.

*LG Berlin, Beschluss vom 5.7.2018 – 67 T 100/18, zitiert nach juris*



## Kündigung, Zahlungsverzug

### Leitsatz:

Der Mieter muss – gerade nach Beginn seiner Selbstständigkeit und „Verzicht“ auf Transferleistungen – hinreichende Bemühungen darlegen, wie er künftig seine Mietzahlungen sicherzustellen beabsichtigt.

Dem Vermieter ist es nicht nach § 242 BGB verwehrt, seinen Herausgabeanspruch auf eine ordentliche Kündigung gemäß § 573 BGB zu stützen, wenn er das Angebot des Jobcenters, die rückständigen Mieten binnen der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nachzahlen, nicht angenommen hat.

*LG Berlin, Urteil vom 30.5.2018 – 65 S 66/18, zitiert nach juris*



## Minderung, Warmwasser

### Leitsätze d. Red.:

Der Mieter hat einen Anspruch auf Instandsetzung der Warmwasserversorgung gemäß § 535 Abs. 1

Satz 2 BGB dahingehend, dass nach spätestens 15 Sekunden eine Wassertemperatur von 40 °C und nach spätestens 30 Sekunden eine Temperatur von 55 °C erreicht wird.

Dauert es bis zu 50 Sekunden bis warmes Wasser aus dem Wasserhahn kommt, ist eine Mietminderung gemäß § 536 Abs. 1 BGB in Höhe von monatlich 5 % der Miete angemessen und ausreichend.

*AG Mitte, Urteil vom 25.4.2018 – 7 C 82/17, zitiert nach juris*



## Sie fragen, wir antworten ...

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



*Ich habe nur eine kurze Frage: Was bedeutet „ortsübliche Vergleichsmiete“?*

ANNELIESE K., BERLIN

Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete taucht in der Regel im Zusammenhang mit einer Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB auf. Gemäß § 558 Absatz 1 BGB kann der Vermieter bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ist die Miete, die üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde gezahlt wird (§ 558 Absatz 2 BGB). Die Ortsüblichkeit der Miete kann durch eine Mieterdatenbank, ein Sachverständigengutachten oder vergleichbare Wohnungen ermittelt bzw. begründet werden. Das wichtigste Begründungsmittel ist allerdings – zumindest in größeren Gemeinden – der jeweilige Mietspiegel. In Berlin wird die ortsübliche Vergleichsmiete aktuell regelmäßig durch den qualifizierten Berliner Mietspiegel 2017 begründet. ■



*Im September dieses Jahres hatten wir unsere Betriebskostenabrechnung vom Vermieter erhalten. Es ergab sich ein kleines Guthaben, das der Vermieter ohne Aufforderung von uns ausgezahlt hat. Der Umstand, dass aus einem größeren Guthaben im Vorjahr nun ein so kleiner Betrag geworden ist, erscheint uns allerdings merkwürdig. Wir würden die Abrechnung deshalb gern intensiver prüfen, haben aber die vom Vermieter gewährte 4-wöchige Frist für die Einsichtnahme in die Unterlagen versäumt. Ist da noch etwas zu machen?*

HARALD B., BERLIN

Gemäß § 556 Absatz 3 Satz 5 BGB muss der Mieter Einwendungen gegen eine Nebenkostenabrechnung bis spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilen. Diese (Ausschluss-)Frist darf der Vermieter nicht verkürzen (§ 556 Absatz 4 BGB). Sehr häufig verweisen die Vermieter in Nebenkostenabrechnungen auf die Möglichkeit einer Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen binnen vier Wochen. Juristisch ist diese Frist nicht bindend. Sie können daher nach wie vor die Abrechnung prüfen, schriftlich/nachweisbar substantiierte Einwendungen vortragen und auch Einsicht in die Abrechnungsunterlagen verlangen. Ihr Vermieter muss Ihrem Ansinnen auch nach Ablauf der von ihm in den Raum gestellten Frist nachkommen. ■



*Ich hatte gemeinsam mit meiner Lebenspartnerin eine Wohnung angemietet. Nun haben wir uns getrennt, sie ist ausgezogen. Mit der Hausverwaltung ist inzwischen soweit Übereinkommen erzielt, dass ich einen neuen Mietvertrag als alleiniger Hauptmieter abschließen kann. Allerdings fordert die Hausverwaltung nun eine aktuelle Schufa-Auskunft. Darf sie das?*

RALF M., BERLIN

Vor dem Abschluss eines Mietverhältnisses besteht vonseiten des Vermieters bzw. der Hausverwaltung natürlich ein gesteigertes Interesse daran, die Solvenz des Mieters sicher zu stellen, d.h. seine finanzielle Situation zu prüfen. Eine Möglichkeit hierfür ist die Schufa-Auskunft. In der Vergangenheit war es höchst umstritten, ob der Vermieter Schufa-Vertragspartner werden und Auskünfte selbst einholen darf. Diese Problematik umgehen Vermieter dadurch, dass sie den Wohnungsbewerber „bitten“, „freiwillig“ eine Selbstauskunft einzuholen. Die Möglichkeiten, sich dagegen zu wehren sind gering. Angesichts der derzeitigen Wohnungsmarktlage dürfte bei einer (zulässigen) Weigerung des Wohnungsbewerbers ein anderer, mitwirkungsbereiterer Interessent zur Verfügung stehen. Das Problem ist daher eher praktischer Natur. Rechtlich zu beanstanden ist das Vorgehen Ihrer Hausverwaltung jedenfalls nicht. ■

# Analoges Kabelfernsehen wird 2018 abgeschaltet: Was jetzt wichtig ist

**Das analoge Kabelfernsehen gehört bald der Vergangenheit an. Seit Juni 2017 haben die Kabelnetzbetreiber begonnen, das analoge TV-Signal sukzessive abzuschalten. Je nach Bundesland ist dieser Prozess bereits abgeschlossen. In Berlin und Brandenburg soll dies bis Ende 2018 der Fall sein. Die Netzbetreiber planen, die gesamte Abschaltung des analogen Kabelfernsehens bundesweit bis Frühjahr 2019 größtenteils abgeschlossen zu haben.**

Jeder Haushalt in Deutschland ist nur an einem ganz bestimmten Tag von der Digitalumstellung betroffen. Bundesweit gibt es aber viele verschiedene Termine, vor allem aus technischen Gründen. Der gesamte Umstiegsprozess wird noch bis Frühjahr 2019 andauern. Die Termine für die Umstellung werden jeweils mit einem Vorlauf von ca. 10 Wochen veröffentlicht. Sie sind abhängig vom Kabelnetzbetreiber.

Betroffen von der Umstellung sind die Kabelfernsehhaushalte, die ihr Kabelsignal ausschließlich analog empfangen. Das ist derzeit noch knapp jeder zwanzigste Fernsehhaushalt in Deutschland – vor allem Besitzer älterer TV-Geräte. Neuere Fernseher haben das Empfangsteil für digitales Kabelfernsehen (DVB-C) in der Regel bereits integriert.

In den meisten Fällen kostet die Umstellung auf digitales Kabelfernsehen nichts. Sowohl die Öffentlich-Rechtlichen als auch die großen Privatsender sind digital bis mindestens Ende 2022 ohne Aufpreis

zu empfangen. Heutige Fernseher haben das Empfangsteil für digitales Kabelfernsehen (DVB-C) zudem in der Regel bereits integriert. Ist dies der Fall, müssen Sie keine neuen Geräte kaufen.

Wer kein digitales Empfangsgerät (Fernseher mit DVB-C-Tuner bzw. Kabelreceiver) besitzt, kann seinen Fernseher mit einem Empfangsteil für digitales Kabelfernsehen fit machen. Die DVB-C-Kabelreceiver gibt es im Handel ab etwa 40-50 Euro.

Auch wenn Medienberater der Kabelnetzbetreiber zum Abschluss eines neuen und meist teureren Kabelvertrags raten: Ein neuer Vertrag mit dem Kabelanbieter ist durch die Analogabschaltung nicht notwendig.

Mit der Abschaltung des analogen TV-Programms werden auch die digitalen Sender neu sortiert. Somit sind auch diejenigen betroffen, die ihr Fernsehprogramm bereits digital empfangen – es muss ein neuer Sendersuchlauf gestartet werden, sobald der Anbieter umgeschaltet hat.

Mit der Umstellung auf DVB-C steigt in vielen Regionen die Anzahl der empfangbaren Programme.

Einige schauen mit ihrem analogen Kabelanschluss nicht nur fern, sondern empfangen auch Radioprogramme auf diesem Weg. Das wird nach einer Umstellung aufs digitale Kabel ebenfalls so nicht mehr funktionieren. Zum einen gibt es Receiver für das digitale Radio per Kabel, zum anderen können Sie sich aber

auch nach alternativen Empfangsmöglichkeiten wie DAB+ oder analogem UKW umschauen.

Neben dem Kabelanschluss können Sie für den Fernsehempfang auch auf Satellitenempfang, DVB-T2 (Antennenfernsehen), IPTV (Fernsehen über Internet) oder auf Streamingdienste umsteigen.





Wittstock

# Wittstock an der Dosse



Wittstock wurde erstmals 946 in der Stiftungsurkunde für das Bistum Havelberg erwähnt. Die Stadt entstand aus einer slawischen Siedlung und ist eine der ältesten Städte Brandenburgs.

Starten Sie Ihren Ausflug mit dem Prignitz-Express RE6 in Spandau. Autofahrer gelangen über die A24 nach Wittstock.



Die Stadt verfügt über einen historischen Stadtkern, der sich wunderbar durch einen Rundgang erschließen lässt. Sie war erstmals um 1244 ummauert. Die Stadtmauer besteht gänzlich aus Backsteinen im Klosterformat, was einzigartig in Deutschland ist. Die Stadtbefestigung ist auf eine Länge von 2472 m nahezu vollständig erhalten und weist heute noch eine Höhe zwischen 4 und 8 m auf. Ursprünglich bestand eine Höhe von 9 – 11 m. ausgehend von der Alten Bischofsburg läuft man an der Glinzmauer, an der Gröper- sowie an der Brinkmauer entlang, um den historischen Stadtkern zu umrunden. Die Stadt verfügte über ursprünglich drei Stadttore, die den Zugang gewährten. Erhalten hiervon ist nur noch das Gröper Tor, das im 14. Jahrhundert errichtet wurde. Aus der Stadtgeschichte lässt sich entnehmen, dass bis 1867 die Stadttore nachts geschlossen wurden.

Nach einem Rundgang entlang der Stadtmauer durchquert man die Stadt von der Alten Bischofsburg in Richtung Gröper Tor. Auf diesem

Wege befinden sich nahezu alle Sehenswürdigkeiten der Stadt.

Die Alte Bischofsburg war von 1271 bis 1548 die Residenz der Havelberger Bischöfe. Ein 32m hoher Turm ist der letzte vollständig erhaltene Teil der alten Burganlage. Nach der Restaurierung beherbergt sie heute den Sitz der Kreismuseen. Entlang der Straße „Auf der Freiheit“ trifft man auf das Telschowsche Haus, das zu den repräsentativen Häusern Wittstocks gehört. Es war erste Poststation als 1681 die Kariolpost von Güstrow über Wittstock nach Berlin fuhr. So benannte man einen ein- oder zweiachsigen Briefpostwagen. Dieser durfte auch Personen befördern. Er wurde von einem Pferd gezogen und war auf Nebenstrecken des preußischen Postwesens eingesetzt.

Über die Schulgasse gelangt man zur St. Marienkirche, einem drei-

schiffigen gotischen Backsteinhallenbau. Der 86 m hohe Turm überragt die Stadt und ist bereits aus der Ferne zu sehen.

Die St. Marienkirche stammt aus dem 13. Jahrhundert und ist im Inneren schlicht gestaltet. Die Ausstattungsdetails sind jedoch berühmt. An erster Stelle ist hier ein spätgotischer Flügelaltar von Claus Berg zu nennen, einem Lübecker Altarschnitzer. Gleichfalls von großer kulturhistorischer Bedeutung ist die „Wittstocker Madonna“, eine Sandsteinmadonna aus dem 14. Jahrhundert.

Die St. Marienkirche verfügt über eine Schuke-Orgel mit 3575 Pfeifen, deren Klang Besucher aus Nah und Fern anzieht.

Der Platz um die St. Marienkirche ist mit historischen Häusern bebaut, die wunderbar restauriert sind.





Über die St.-Marien-Straße gelangt man zum Rathaus. Dieses wurde 1905/1906 im neugotischen Stil mit Gerichtslaube umgebaut. Das Kellergewölbe und der Nordgiebel aus dem 15. Jahrhundert wurden erhalten.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Adler Apotheke, die bereits seit 1569 an gleicher Stelle vorhanden war. Der Apotheker Georgi verursachte im Mai 1716 durch Branntweinzapfen einen großen Stadtbrand, bei dem nahezu Dreiviertel der Stadt vernichtet wurde. Opfer dieses Stadtbrandes war auch die Heilig-Geist-Kirche, die um 1300 als kreuzgewölbter Backsteinbau mit zwei Schiffen errichtet wurde. Nach dem großen Stadtbrand wurde die Heilig-Geist-Kirche 1730 ohne Gewölbe wieder hergestellt. In der Heiliggeiststraße befindet sich auch die ehemalige Paulsche Tuchfabrik, in der heute die Stadt-

verwaltung untergebracht ist. Am östlichen Stadtrand, gegenüber dem Dosseteich, steht das letzte giebelständige Haus in der Königstraße 33. Dieses Fachwerkhäus ist über 300 Jahre alt und hat den großen Stadtbrand von 1716 überstanden.

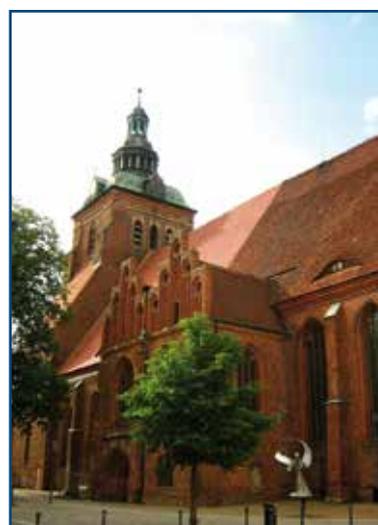
Entlang der Stadtmauer gelangt man zurück zum Ausgangspunkt.

Wer noch Zeit hat, um sich in der näheren Umgebung etwas anzuschauen, dem seien das alte und das neue Schloß Freyenstein mit dem archäologischen Park empfohlen.

Wer aber in der Adventszeit anreist, der wird den Wittstocker Weihnachtsmarkt besuchen. Dieser öffnet am 6.12.2018 und findet auf dem Marktplatz statt. Ein besonderer Höhepunkt ist am Samstag um 17.00 Uhr der „Winterspaziergang“. Die Wittstocker Feuer-

wehr beleuchtet mit ca. 300 Fackeln den oben beschriebenen Spaziergang an der Wittstocker Stadtmauer. Märchen werden dargestellt und auf dem Marktplatz befinden sich weihnachtliche Stände mit kulinarischen Genüssen und Geschenkideen. Der Weihnachtsmarkt dauert nur bis zum 9. Dezember an, sodass Sie sich schnell für einen Besuch in dieser schönen Stadt entscheiden sollten.

G.R.



# Guter Rat rentiert sich.

MIETE **R** SCHUTZBUND  
BERLIN E.V.

## Hauptgeschäftsstelle

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

## Filiale Mitte

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

## Filiale Neukölln

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

## Filiale Wedding

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

## Die Telefonberatung

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

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

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

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

**Zu folgenden Zeiten:**

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

## Mieter werben Mieter

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

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