

Heizpflichten: Wer muss die Wohnung warmhalten?

Seite 4



Dunkle Jahreszeit – Einbruchsgefahr

S. 8

Kältehilfe

S.10

Neues von den Roten Roben

S.12

Ausflugstipp: Schwerin

S.22

**Schneeräumung:
Welche Pflichten Mieter und
Vermieter haben**

Seite 6

Mietrechtsreform 2019 S.18



- 2 __ Editorial
- 3 __ Internes
- 4 __ Heizpflichten
Wer muss die Wohnung warmhalten, Mieter oder Vermieter?
- 6 __ Schneeberäumung
Pflichten von Vermieter und Bewohnern
- 8 __ Die dunkle Jahreszeit
Wie schützt man sich vor Einbrechern?
- 10 __ Berliner Kältehilfe
Angebote für Wohnungslose, Spendenmöglichkeit
- 11 __ Sie fragen, wir antworten
Antworten auf Leserfragen
- 12 __ Rechtsprechung des BGH
Winterliche Urteile
- 14 __ Berliner Gerichte
Was Berliner Gerichte zum Winter geurteilt haben
- 16 __ Aktuelles aus Berlin
Modernisierungsprogramm: Mieter- und Umweltschutz verbinden, Erster Wohnungstausch vollzogen, Richtkranz für das erste Typenhaus der STADT UND LAND gehoben
- 17 __ Ratgeber/Impressum
Bücher der Verbraucherzentrale zu Feuchtigkeit und Schimmelbildung und Mietnebenkosten
- 18 __ Mietrechtsreform 2019
- 20 __ Miete und Mietrecht
Post an Silvester, Einfach eingezogen, Schlüsselfrage
- 22 __ Ausflugstipp
Schwerin



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

ein Leben ohne ausreichende Mieterschutzgesetze ist möglich, aber nur mit einer zu erwartenden Erbschaft bezahlbar oder dem Mieterschutzbund machbar. Man muss sich schon wundern und darf sich fragen, worauf es zurückzuführen ist, dass der deutsche Mieter die Mietbelastungen so klaglos hinnimmt und nicht mit der Faust auf den Tisch haut und sagt: „Bis hier zur Wohnungstür und nicht weiter!“ Man darf hoffen, dass der politische Mandatsträger, wenn die neue Grundsteuer zu Lasten der Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung erfasst wird, nun endlich (aufgeschreckt durch Mieterproteste) merkt, dass es so nicht weitergeht. Der Franzose, d. h. die Gelbwesten, sind in diesen Dingen doch etwas anders gestrickt. Die Franzosen waren schon immer Jakobiner und beim Durchsetzen ihrer Forderungen sind so manche Köpfe gerollt. Betrachtet man demgegenüber die deutsche politische Landschaft, dann besteht durchaus die Gefahr, dass jemand demnächst hätte Kanzler werden können, der von Aktiengeschäften mehr versteht, als vom sozialen Wohnungsbau. Man wird nicht sagen können, dass der soziale Wohnungsbau für ihn ein Schimpfwort ist, aber die Grenzen des staatlichen Eingriffs in den pri-

vaten Wohnungsbau werden in diesen Kreisen wesentlich enger gesehen. Insoweit darf man erwarten, dass die wechselseitigen Tricksereien zunehmen. Wie zum Beispiel jetzt aktuell in der Karl-Marx-Allee. Der Verkäufer erwartet beim Erstverkauf vom Käufer, d. h. vom vorkaufsberechtigten Mieter, Barzahlung bei gleichzeitigem Abtretungsverbot der Rechte aus dem Kaufvertrag (beides ungewöhnlich und was der Mieter natürlich ohne Absicherung im Grundbuch nicht leisten können) und der Senat versucht gleichzeitig den Mieter dadurch zu schützen, dass er eine Bürgschaft übernimmt, mit der der Mieter die Möglichkeit hat, die Barzahlung sicherzustellen, um gleichzeitig die Wohnung an den Senat übergeben zu lassen, damit dieser wiederum die Möglichkeit hat, mit dem dann erworbenen Wohnungsbestand geförderten Wohnungsbau zu betreiben. Das klingt nicht nur verwirrend, sondern das ist auch so. Der Berliner würde sagen von hinten durch die Brust. Merken die politischen Mandatsträger nicht langsam, dass es Zeit wird zu handeln? Hier zeigt sich im Übrigen auch der Nachteil des föderalen Systems. Jeder Bundesstaat hat einen König. Und der Kaiser ist machtlos. Man betrachte nur die Übernahme der Kosten für den Computerunterricht in der Schule. Der Bund war bereit, die Kosten zu übernehmen. Die Länder haben aber dann letztendlich dankend abgewunken und haben damit auf den Zuschuss verzichtet. Wenn man sich den Zustand der Schulen selbst ansieht, dann müssen die Länder häufiger abgewunken haben. Es ist schon ein Trauerspiel, was man den Schülern und auch den Lehrern zumutet. Wenn das aber so weitergeht, dann haben wir bald braun rot gestreifte Westenträger auf der Straße. Nein danke, dann lieber grün. Grün allein schon deshalb lieber, weil die Schnittmenge zwischen dem Leben und dem sozialen Wohnungsbau erheblich sein dürfte. Die Grünen werden auch einmal die Überlegung an-

stellen müssen, ob die Höhe einer Miete nicht grundsätzlich von den Aufwendungen eines Bauherren bzw. von der Höhe seiner Zinsbelastung – ähnlich dem Kostenmietenprinzip – abhängig sein sollte. Wer zum jetzigen Zeitpunkt ein Baugrundstück kauft und die Baukosten finanzieren muss, der macht doch schon mit der ersten Miete einen Reibach. Muss das sein? Erfordert nicht die soziale Absicherung des Mieters, auch unter Berücksichtigung einer notwendigerweise angemessenen Rendite, einen anderen Ansatz? Hier ist noch viel zu tun.

*Herzlichst,
Ihr Michael Müller-Degenhardt,
Vorstandsvorsitzender*

Mieterschutzbund unterstützt Berliner Senat

Der Mieterschutzbund Berlin e.V. übernimmt im Auftrag des Bezirksamtes Mitte von Berlin die Beratung zu zivilrechtlichen Fragestellungen von Mieterinnen und Mietern.

Dazu ist eine Kooperationsvereinbarung über die Einrichtung einer offenen Mieterberatung des Bezirksamtes Mitte abgeschlossen worden. Damit unterstützt der Mieterschutzbund den Berliner Senat im Rahmen seines „Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 - 2021“. Am 15.2.2018 hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit zwölf Berliner Bezirken diese Bündnisse geschlossen, um möglichst alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die dringend gebotene Regulierung des Berliner Wohnungsmarktes zu realisieren. Ein Eckpunkt der Bündnisse ist neben der unabdingbaren Aktivierung bezirklicher Neubaupotentiale vor allem auch die Verbesserung der Mieterberatung in den Bezirken. So stellt der Mieterschutzbund jeweils wöchentlich einen seiner qualifizierten Rechtsberater als Ansprechpartner in mietrechtlichen Angelegenheiten im Mehrgenerationenhaus des Kiez-Zentrum Villa Lützow zur Verfügung. Die Kooperationsvereinbarung hat zunächst eine Laufzeit bis zum 31.12.2019.

Heizpflichten

Wann Mieter und Vermieter die Wohnung warm halten müssen

Ein sehr wichtiges Beratungsthema in den Wintermonaten ist immer die Frage nach den Heizpflichten. Mieter klagen darüber, dass der Vermieter nur unzureichend oder gar überhaupt nicht heizt. Gleichwohl wir uns kalendarisch und meteorologisch längst in der Heizperiode befinden, haben Vermieter immer wieder Probleme, ihren diesbezüglichen Verpflichtungen nachzukommen. Aber auch Mieter müssen wissen, dass sie verpflichtet sind, die Wohnung ausreichend zu beheizen. Hin und wieder ist dies aus finanziellen Erwägungen heraus Gegenstand der Beratung unserer Mitglieder. Wir möchten Ihnen ein paar Tipps, Hinweise und rechtliche Anmerkungen zur Verpflichtung, die Mieträume zu beheizen mit auf den Weg geben.

Beheizung durch den Vermieter

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter den vereinbarten mietvertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen. Im Hinblick auf die Nutzung der Mietsache zu Wohnzwecken ist es daher erforderlich, dass sich in der angemieteten Wohnung Menschen aufhalten und leben können. Dies wiederum setzt voraus, dass in der Wohnung akzeptable Temperaturen herrschen – Wohlfühltemperaturen. In welcher Höhe die Wohlfühltemperatur anzunehmen ist, mag je nach subjektivem Empfinden anders sein. Genügen dem einen

Mieter 18°C, möchte ein anderer Mieter seine Wohnung auf 26°C hochheizen.

Wohlfühl- temperaturen

Eine gesetzliche Regelung, in welcher Höhe von einer Wohlfühltemperatur gesprochen werden kann, besteht nicht. Sehr häufig lässt auch der Mietvertrag derartige Absprachen missen. So haben die Gerichte ihrerseits durch vielfältige Rechtsprechung ein inzwischen verlässliches Maß entwickelt. Danach ist der Vermieter verpflichtet, die Beheizung der Wohn- und Schlafräume auf eine Temperatur von mindestens 20°C zu ermöglichen. In Dielen/Fluren genügen 18°C. In Badezimmern sollte es hingegen etwas wärmer, das heißt 21°C sein. Tatsächlich sind diese Temperaturen nicht allzu hoch angesetzt. Sie sind daher selbstverständlich nur die unterste Grenze dessen, was der Mieter hinnehmen muss.

Sinken nun die Außentemperaturen und wird es in der Mietwoh-

nung so kalt, dass die vorgenannten Temperaturen ohne zusätzliche Wärmequelle nicht erreicht werden können, muss der Vermieter für eine Beheizung der Wohnung Sorge tragen. Dies gilt nicht für kurzzeitige Temperatureinbrüche. Auch hierzu hat sich eine vielfältige Rechtsprechung entwickelt. Sinken die Innentemperaturen an drei aufeinanderfolgenden Tagen auf unter 20°C besteht Heizpflicht. Sinkt die Raumtemperatur auf 18°C und ist in den nächsten ein bis zwei Tagen nicht mit einer Erwärmung auf 20°C zu rechnen, besteht Heizpflicht. Sinkt die Raumtemperatur unter 16°C, muss der Vermieter sofort Maßnahmen zur Beheizung einleiten. Manche Gerichte stellen auch auf die Außentemperaturen ab. So finden sich Urteile, in denen eine Heizpflicht des Vermieters angenommen wird, wenn die Außentemperatur 3 Tage lang weniger als 12°C beträgt.

Heizpflicht besteht grundsätzlich während des gesamten Tages. Allerdings kann der Vermieter eine Nachtabsenkung vornehmen. Sie betrifft die Zeitspanne zwischen 23.00 Uhr und 6.00 Uhr. Dabei darf



es aber nicht zu einem völligen Auskühlen der Mieträume kommen. 17°C müssen mindestens gegeben sein.



Heizperiode

Die Frage, ab welchem kalendarischen Zeitpunkt der Vermieter die Heizungsanlage in jedem Fall in Betrieb nehmen muss, ist gesetzlich nicht geregelt. Allerdings findet sich in den allermeisten Fällen im Mietvertrag ein entsprechender Passus. In der Regel ist mietvertraglich verabredet, dass die Heizungsanlage im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 30. April eines jeden Jahres durch den Vermieter in Betrieb zu nehmen ist. Damit sind der regelmäßige Beginn und das Ende der Heizpflicht des Vermieters bestimmt. Ist es außerhalb dieser Heizperiode allerdings witterungsbedingt schon sehr kalt, kann die Heizpflicht des Vermieters auch früher einsetzen bzw. später enden.

Minderungsrecht

Werden in der Mietwohnung vorstehende Mindesttemperaturen nicht erreicht, ist von einer erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache auszugehen. Der Mieter kann neben dem Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsanspruch – gerichtet auf Beheizung – eine Mietminderung geltend machen. Die Höhe des Minderungsbeitrages hängt vom Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung ab. Je

kühler es in den Mieträumen ist, desto höher der Minderungsbeitrag. Gemindert werden kann für den konkreten Zeitraum der Beeinträchtigung – gegebenenfalls lediglich für einzelne Tage. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass der Mieter Beweissicherung betreibt. Sollte es möglich sein, werden im besten Fall die drei Mal täglich einen Meter über dem Boden in der Raummitte gemessenen Raumtemperaturen in einem Temperaturprotokoll erfasst. Die Anforderungen an die Erstellung eines solchen Protokolls sind allerdings nicht zu übertreiben. Auch Zeugen, die bestätigen können, welche Raumtemperaturen herrschten, sind im Falle des Bestreitens durch den Vermieter hilfreich.

Heizpflicht des Mieters

Grundsätzlich besteht für den Mieter keine Pflicht, die Mieträume zu beheizen. Er muss dies zunächst nicht tun. Allerdings ist der Mieter verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass an den Mieträumen kein Schaden entsteht. Er ist sorgfaltpflichtig. Zur Vermeidung derartiger Schäden, z.B. Entstehung von Schimmel, Einfrieren von Rohren,

kann eine Heizpflicht für den Mieter gegeben sein, d.h. es kann erforderlich sein, die Mieträume – auch bei Abwesenheit – ausreichend zu beheizen. In welchem Umfang die Heizpflicht besteht, ist abhängig von den baulichen Gegebenheiten der Mieträume. Maßgeblich ist, dass die Räume nicht auskühlen. Daher sollte das Thermostatventil ununterbrochen mindestens auf „Sternchen“ (Frostschutz) gestellt sein. Es sollte konstant eine Temperatur von mindestens 15°C herrschen. Das gilt auch für den Zeitraum der Abwesenheit des Mieters. Im Übrigen ist das Aufrechterhalten dieser konstanten Temperatur gemeinsam mit dem regelmäßigen Entlüften der Heizkörper (bestenfalls alle 3 Monate) ein guter Ansatz für effektives und kostengünstiges Heizen. Sollten aufgrund unzureichender Beheizung Schäden an der Mietsache auftreten, kann der Vermieter den Mieter auf Ersatz derselben in Anspruch nehmen. Zudem kann die Verletzung dieser Sorgfalts- und Obhutspflicht im Einzelfall für eine Kündigung durch den Vermieter ausreichen. Die möglicherweise bestehende Verpflichtung des Mieters, die Wohnung zu beheizen, sollte deshalb nicht unterschätzt werden.



Schneeberäumung

Welche Pflichten Vermieter und Mieter haben

Schneit es, bedeutet das für Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucher, Inhaber eines dinglichen Nutzungsrechtes oder aber auch für Mieter in der Regel viel Arbeit. Auf Wegen privater Grundstücke, die von Anliegern genutzt werden, auf anliegenden öffentlichen Gehwegen und Fußgängerbereichen und auf anliegenden nicht genügend ausgebauten Straßen nach dem Straßenverzeichnis C sind Maßnahmen zur Beseitigung von Schnee und Eis zu treffen. Das Berliner Straßenreinigungsgesetz regelt für den öffentlichen Straßenraum genau, wer, wann und wie Straßen und Gehwege von Schnee und Eis zu befreien hat.

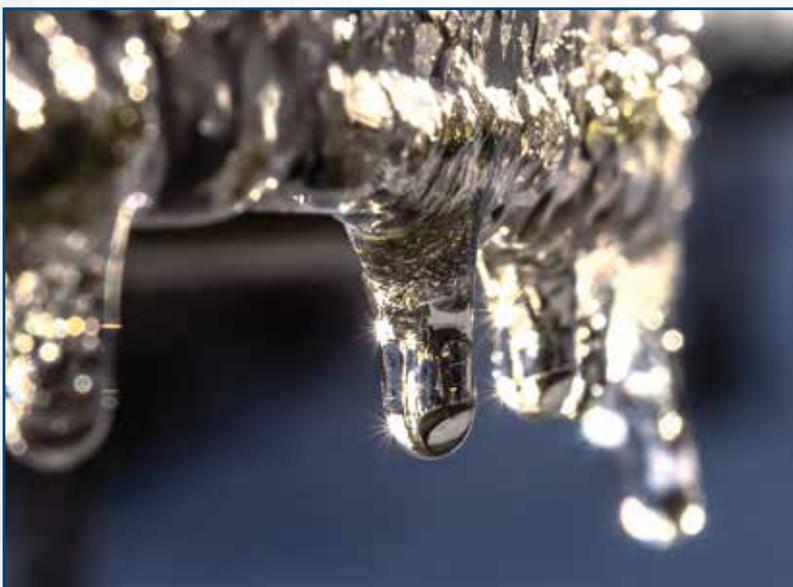
Räumpflichtiger

Grundsätzlich obliegt die Schneeberäumungspflicht den Eigentümern oder sonstigen obig genannten Verantwortlichen mit Anteil an öffentlichen Gehwegen. Diese Aufgabe kann aber auch auf gewerbliche Dienstleister – Firma oder Hauswart – oder auch auf Mieter übertragen werden. Dabei trifft die Winterdienstpflicht nicht automatisch den Erdgeschossmieter. Für die Übertragung auf den Mieter ist eine ausdrückliche Vereinbarung im

Mietvertrag erforderlich. Auch eine Regelung in der Hausordnung ist möglich, wenn diese ausdrücklich in den Mietvertrag einbezogen wurde. Dennoch: Auch bei Übertragung der Schneeberäumungspflicht auf einen gewerblichen oder privaten Dritten bleibt der anliegende Grundstückseigentümer in der Pflicht. Er muss die Ausführung des Winterdienstes überwachen, mindestens kontrollieren. Tut er dies nicht und erfolgt der Winterdienst nicht entsprechend der Anforderungen des Gesetzes, kann ein Bußgeld drohen.

Dauer der Räumpflicht

Die Schneeberäumungspflicht beginnt werktags spätestens 7.00 Uhr, am Wochenende spätestens 9.00 Uhr morgens. Sie endet 21.00 Uhr am Abend. Dauert der Schneefall auch nach 20.00 Uhr an, genügt die Beseitigung am Folgemorgen bis spätestens 7.00 Uhr (werktags) bzw. 9.00 Uhr (Wochenende bzw. feiertags). Schneit es dauerhafter, kann es erforderlich sein, auch mehrfach täglich Schnee und Eis zu räumen. Lediglich, wenn die Schneeabfuhr aussichtslos ist, darf eine Besserung der Witterungsverhältnisse abgewartet werden. Dies ist allerdings nur in besonderen Ausnahmefällen so.



Umfang der Räumpflicht

Grundsätzlich sind die Wege von Schnee und Eis zu befreien. Einfaches Abstreuen genügt nicht. Dies kann lediglich eine erste akute Maßnahme sein. Der Verpflichtete muss den Schnee beräumen,

die Winter- und Eisglätte mit abstumpfenden Mitteln abstreuen und Eisbildungen auf Gehwegen und Fußgängerbereichen beseitigen. Wichtig beim Abstreuen ist, dass sich das Streumittel mit der Glätteschicht verzahnt – das erhöht die Griffbarkeit. Diese Wirkung wird auch nur erzielt, wenn ausreichend viel Streumittel auf der glatten Fläche verteilt wird. Das Umweltbundesamt spricht von rund 100 Gramm pro Quadratmeter.

Vor dem Haus müssen die Gehwege auf einer Mindestbreite von einem Meter vom Schnee befreit werden, so dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können. Auf Gehwegen und Fußgängerbereichen an Hauptverkehrs- oder Geschäftsstraßen muss der Winterdienst in einer Breite von 1,50 m ausgeführt werden. Für Wege zu Mülltonnen oder Garagen gilt hingegen eine Mindestbreite von einem halben Meter. Entscheidend sind allerdings immer die Gesamtumstände. Je nach Lage des Grundstücks oder der Beschaffenheit der Wege kann eine weitergehende Beräumungspflicht bestehen.

Angaben zu den verpflichteten Schneeräumweiten sind in einer Karte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter www.berlin.de einzusehen. Darin ist zu sehen, wo wie viele Meter auf den Gehwegen von Eis und Schnee geräumt werden müssen.

Entfernen von Eiszapfen

Hat der Mieter, wie dies bei Ein- oder Zweifamilienhäusern häufig der Fall ist, im Mietvertrag sämtliche Verkehrssicherungspflichten übernommen, kann auch das Entfernen von Eiszapfen am Dach dazu gehören. Sofern zumutbar sind Dachflächen und Vordächer

von Schnee zu befreien. Für Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gilt dies nicht. Hier betrifft die Verkehrssicherungspflicht nur die angemietete Wohnung und daher allenfalls dann zur Mietsache gehörende Terrassen und Balkone.

Streusalz-Verbot

Ist es erforderlich, glatte Flächen mit einem abstumpfenden Mittel zu bearbeiten, hat man in der Vergangenheit häufig zum effektivsten Mittel gegriffen und Streusalz ausgebracht. Doch das Streuen von Salz ist in Berlin wie vielerorts verboten – auch auf Privatgrundstücken und -wegen. Hintergrund ist, dass der Einsatz von Streusalz sehr umweltschädlich ist. Die Ionen von Salzen wie Natrium-, Calcium- und Magnesiumchlorid zersetzen sich nicht, gelangen in die Kanalisation und letztlich in Bäche und Flüsse. Außerdem ist es schädlich für Pflanzen, wenn mit Salz versetztes Tauwasser mit den Wurzeln in Kontakt kommt. Auch die Pfoten von Haustieren können sich durch das Salz entzünden.

Lediglich die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) dürfen Auftaumittel auch vorbeugend verwenden. Allerdings ist auch hier der Einsatz nur auf bestimmten Straßen und Radstreifen, an Kreuzungs- und Einmündungsbereichen, Fußgängerüberwegen, Haltespuren des Omnibuslinienverkehrs sowie besonderen Gefahrenstellen erlaubt.

Anstelle von Streusalz sind nur abstumpfende Mittel wie Splitt, Granulat, Kies und Sand zulässig. Der Umwelt zuliebe sollte beim Kauf der Produkte auf das Umweltzeichen Blauer Engel geachtet werden. Diese Produkte bestehen meist aus Sand oder Kalkstein. Ungeeignet sind Hobelspäne, da diese sich mit Feuchtigkeit vollsaugen und rutschig werden können.

Im Übrigen stellt die Verwendung von Auftaumitteln nach dem Straßenreinigungsgesetz eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 10.000 Euro geahndet werden kann. Nach dem Berliner Naturschutzgesetz ist sogar ein Bußgeld bis zu 50.000 Euro möglich.



Schadensersatz wegen Sturz

Sind private oder öffentliche Wege nicht oder nicht ausreichend entsprechend der gesetzlichen Vorgaben von Schnee und Eis geräumt, haftet primär grundsätzlich der Grundstückseigentümer. Dies gilt auch für den Fall, dass er den Winterdienst einem gewerblichen oder privaten Dritten übertragen hat. Jedenfalls treffen ihn Überwachungs- oder Kontrollpflichten. Der Eigentümer kann gegebenenfalls den Dritten, dem er die Aufgabe übertragen hat, in Regress nehmen.

Die dunkle Jahreszeit - Hochsaison für Einbrecher

Statistik, Prävention, Beratung

Zwar gab es im vergangenen Jahr 2017 ausweislich den Feststellungen in der Polizeilichen Kriminalstatistik Berlin einen deutlichen Rückgang der Wohnraumeinbrüche auf die zweitniedrigste Fallzahl der vergangenen 10 Jahre. Jedoch wurden noch immer 8.580 Fälle von Wohnraumeinbrüchen registriert. Wie in den Vorjahren gab es die meisten Wohnungseinbrüche in Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf. Von Einbrüchen in Einfamilienhäuser waren erneut Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf vorrangig betroffen. Zwei Drittel der registrierten Wohnungseinbrüche finden im Zeitraum von November bis Januar statt. Die dunkle Jahreszeit ist Hochsaison für Einbrecher!



Die Bekämpfung von Wohnungseinbrüchen stellt für die Berliner Polizei aufgrund der damit in Zusammenhang stehenden erheblichen Beeinträchtigung des Sicherheitsempfindens ein Schwerpunktthema dar. Aus diesem Grund wurden bei der Berliner Polizei zu diesem Deliktsbereich ein zentraler Ansprechpartner sowie eine Koordinierungsstelle eingerichtet.

Beratungsstelle Einbruchsschutz

Gerade bei diesem Delikt spielt aber auch Tatvermeidung durch Prävention eine bedeutende Rolle. Die Beratungsstelle Einbruchsschutz der Berliner Polizei bietet kostenlos Informationen zur technischen Sicherung von Wohnungen an. Darüber hinaus berät die Polizei Berlin auch zu umsichtigem Verhalten, um den Tätern ihre Handlungen zu erschweren oder gar unmöglich zu machen.

Die Beratungsstelle Einbruchsschutz ist erreichbar unter: Platz der Luftbrücke 5, 12101 Berlin, (030) 4664-979999, einbruchschutz@polizei.berlin.de, montags 10-18 Uhr, dienstags bis donnerstags 10-15 Uhr.

Es besteht auch die Möglichkeit einer Vor-Ort-Beratung für Bewohner von Einfamilienhäusern, Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnungen sowie für Gewerbebetriebe, z. B. Büros, Praxen, Ladengeschäfte, Werkstätten. Bitte vereinbaren Sie hierfür einen Termin unter der Service-Nr.: (030) 4664 - 979999.

Staatliche Förderung

Seit Ende 2015 existiert eine verbesserte staatliche Förderung für einbruchhemmende Maßnahmen. Wenn Sie Ihre Wohnung oder Ihr Haus gegen Einbruch sichern möchten, können Sie über

die KfW Zuschüsse bereits ab einer Investitionssumme von 500 Euro beantragen. Investitionen in den Einbruchsschutz werden in der Regel für die ersten 1.000 Euro mit 20% gefördert, darüber hinaus dann mit 10 %. Maximal beträgt die Höhe der Zuschüsse 1.600 Euro pro Objekt.

Gefördert werden zu den o.a. Konditionen u.a. der Einbau von einbruchhemmenden Türen bzw. entsprechende Nachrüstungen von Türen und Fenstern, einbruchhemmenden Gittern, Klapp- und Rollläden oder Einbruch- und Überfallmeldeanlagen. Informationen zu den Förderbedingungen bekommen Sie bei der KfW.

Antragsberechtigt sind auch Mieter von Wohnungen oder Einfamilienhäusern.

Einbruchsschutz als bauliche Veränderung

Möchten Sie als Mieter einer Immobilie weitergehende Maßnahmen zum Einbruchsschutz veranlassen, ist dies in der Regel mit einem Eingriff in die Substanz der Mietsache verbunden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, sich diese bauliche Veränderung in und an der Immobilie vom Vermieter genehmigen zu lassen. Besonders wichtig ist es in diesem Zusammenhang auch, mit dem Vermieter über etwaige Rückbaupflichten zu sprechen.

Einbruchgefährde

In der dunklen Jahreszeit steigt auch die Gefahr von Einbrüchen. Nicht nur Hauseigentümer sondern vor allem auch Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus sind häufig betroffen. Wenn es dämmert, drohen Einbrecher unbehelligt einzusteigen. Im Schutz der Dunkelheit und der Anonymität eines Mehrfamilienhauses lässt sich Diebes- und Raubgut leicht unbemerkt fortschaffen. So ist es ratsam, einige Sicherheitshinweise zu beachten! Dazu – und an dieser Stelle nochmals die Anregung – kann es sehr sinnvoll sein, sich von einem Profi beraten zu lassen – ob durch spezialisierte Schlüsseldienste, Sicherheitsunternehmen oder aber auch die Fachleute der Berliner Polizei bei der Beratungsstelle Einbruchsschutz. Viele Tricks und Kniffe von Einbrechern sind häufig nur versierten Fachleuten bekannt. Dinge, die so einfach erscheinen, werden oft übersehen! Scheinbar sichere Einbruchshindernisse werden leicht überwunden!

Aus mietrechtlicher Sicht gilt: Gemietet wie besehen! So sollte bereits bei der ersten Besichtigung

der Wohnung darauf geachtet werden, welche Sicherheitsstandards erfüllt sind. Schauen Sie sich den Zustand vor allem der Fenster und Türen an! Hauseingangs- und Wohnungstür sollten ein Sicherheitsschloss haben. Die Hauseingangstür sollte zudem eine Türdrückgarnitur mit einer Klinke ausschließlich an der Innenseite und einen hydraulischen Türschließer aufweisen. Fenster-, Terrassen- und Balkontüren, vor allem im Erdgeschoss-Bereich, sollten abschließbare Griffe haben. Regelmäßig nämlich bedarf der nachträgliche Einbau von Sicherheitsvorrichtungen der Zustimmung des Vermieters.

Der Einbau eines neuen Schlosses oder eines größeren stabilen Schließbleches ist ohne Zustimmung des Vermieters möglich, wenn nicht in das Türblatt gebohrt werden muss. Bei einem Wechsel des gesamten Beschlages müssen Sie an mögliche Lackschäden denken – Zustimmung erforderlich. Der Einbau eines Türspions ist zwangsläufig mit einer „Beschädigung“ des Türblattes verbunden. Die vorherige Zustimmung des Vermieters ist einzuholen. Dies gilt ebenso für den Einbau zusätzlicher (Quer-)Riegel oder Sicherheitsketten. Die Verstärkung der Wohnungstür mittels einer zusätzlichen Platte ist regelmäßig sehr kostenintensiv. In jedem Fall ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich. Das gilt auch für den kompletten Austausch der Wohnungseingangstür oder den Anbau von Rollläden oder Fenstergittern von außen. Der Ein- bzw. Anbau ausschließlich im Mietobjekt ist zustimmungsfrei. Zu bedenken ist allerdings die Rückbaupflicht bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. die Pflicht zur Wieder-

herstellung des ursprünglich angemieteten Zustandes.

Im Ausnahmefall kann zu Gunsten des Mieters ein Anspruch auf Nachrüstung der Sicherheitsanlagen auf Kosten des Vermieters bestehen, wenn sich die Sicherheitslage in der Wohnumgebung seit Beginn des Mietverhältnisses deutlich spürbar verschlechtert hat.

Grundsätzlich allgemein anzuraten ist der Abschluss einer Hausratsversicherung. Diese kann bei Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen im Falle eines Wohnungseinbruchs auf Schadensregulierung bezüglich des Eigentums des Mieters in Anspruch genommen werden. Ist bei einem Einbruch die Mietsache selbst beschädigt worden (z.B. Wohnungstür oder Fenster) muss der Vermieter für die Instandsetzung aufkommen. Auch er ist in der Regel entsprechend versichert.



Die Berliner Kältehilfe

Wohnungslosigkeit, Angebote, Spenden

In Berlin leben nach Schätzungen der Berliner Stadtmission ca. 11.000 Wohnungslose auf der Straße. Diese Menschen sind großen Strapazen ausgesetzt, die sich in der kalten Jahreszeit in erheblichem Maße verschärfen. Auch wenn die Temperaturen noch nicht im Minusgradbereich liegen, kann eine kühle Nacht unter freiem Himmel bereits ein ernstliches gesundheitliches Risiko mit sich bringen. Diese Menschen brauchen Hilfe!

Die Berliner Kältehilfe ist ein in Deutschland einmaliges Programm, das bereits 1989 von Berliner Kirchengemeinden, Wohlfahrtsverbänden und von der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales ins Leben gerufen wurde, um auf der Straße lebenden Menschen eine unbürokratische Übernachtungsmöglichkeit während der kalten Jahreszeit anzubieten. Zahlreiche Kirchengemeinden, Vereine und Initiativen beteiligen sich mit ihren Angeboten um zu verhindern, dass Menschen ohne Unterkunft in Berlin erfrieren

müssen. Träger der Berliner Kältehilfe ist die GEBEWO pro gGmbH. Sie ist Koordinierungsstelle, unterhält das Kältehilfe-Telefon, eine Website und eigene Übernachtungsmöglichkeiten.

Aufgabe der Berliner Kältehilfe ist es, die vielfältigen Angebote der einzelnen Mitwirkenden zu koordinieren und darüber zu informieren. Dazu sammeln, aktualisieren und veröffentlichen die Mitarbeitenden des Kältehilfe-Telefons und der daran angeschlossenen Datenbank die bestehenden Angebote nahezu tagessaktuell.

Seit Ende letzten Jahres ist die Kältehilfe-App kostenlos für IOS und Android verfügbar. In der App ist die gesamte Hilfelandschaft der Berliner Kältehilfe abgebildet und soll obdachlosen Menschen die Suche nach einem Schlafplatz, einer warmen Mahlzeit oder medizinischer Versorgung erleichtern.

Die Hilfsangebote der bei der Berliner Kältehilfe Mitwirkenden sind

vielfältig. Sie reichen von zum Teil ganzjährig geöffneten Notübernachtungen, Nachtcafés, Essensausgaben, Gesundheits- und Sozialberatungen in mehreren Sprachen, aber auch Projekte medizinischer Versorgung.

Ganz besondere Einrichtungen, die u.a. über die Berliner Kältehilfe koordiniert werden, sind jedoch die Kältebusse der Berliner Stadtmission

und der Wärmebus des Berliner Roten Kreuzes. Von November bis März fahren ehrenamtliche Helfer täglich durch die Stadt und bringen Hilfebedürftige in Notunterkünfte, geben Kleidung oder einen Schlafsack aus und bieten warme Getränke an.

Ihre Unterstützung ist für die Arbeit der Berliner Kältehilfe wichtig! Zwar finanzieren sich die Projekte aus Zuwendungen des Landes Berlin und der Bezirke sowie aus Mitteln der Liga der Wohlfahrtsverbände. Jedoch können die Angebote qualitativ und quantitativ ohne die tatkräftige Unterstützung ehrenamtlicher Helfer vor Ort und ohne zusätzliche Spendengelder nicht dauerhaft aufrechterhalten werden! Wir bitten Sie, die Arbeit der GEBEWO – Soziale Dienste – Berlin gGmbH mit einer Spende zu unterstützen! Spenden, für die eine steuerlich absetzbare Zuwendungsbestätigung erhalten werden kann, gern auf folgendes Konto:

Kontoinhaber:
GEBEWO - Soziale Dienste
Bankinstitut:
Bank für Sozialwirtschaft
BIC:
BFSWDE33BER
IBAN:
DE56 1002 0500 0003 3601 02
Verwendungszweck:
„Kältehilfe“

Es besteht auch die Möglichkeit einer Online-Spende mit dem Spendentool der Bank für Sozialwirtschaft oder der Unterstützung über das Spendenportal „Betterplace“.

Vielen Dank!



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 tiefergreifender zu betrachten. Manchmal ist sie auch Indiz dafür, dass ein weiteres Vorgehen nicht geboten erscheint.

? Zum Überwintern möchte ich meine nicht winterharte Balkonpflanze gern in den Hausflur direkt in die Ecke vor meine Wohnungseingangstür stellen. Sie behindert dort niemanden. Auch der Fluchtweg ist nicht eingeschränkt. Darf mein Vermieter mir das dennoch untersagen?

KATJA S., BERLIN

Kurz gesagt: Ja, Ihr Vermieter darf das untersagen. Allgemein gilt, dass der Mieter zum Gebrauch der Mietsache, d.h. der Wohnung, berechtigt ist. Dazu gehört die Nutzung des Treppenhauses jedenfalls soweit, als dass der Mieter in seine Wohnung gelangen oder Briefkästen, Aufzüge o. Ä. nutzen kann. Bezüglich des Abstellens von Gegenständen ist der Vermieter – soweit nicht der Schutz der Familie (Art. 6 GG) (z.B. Kinderwagen) oder die Gleichbehandlung Behinderter (Art. 3 GG) (Rollator) tangiert werden – in seiner Entscheidung frei, es zu untersagen oder zu gestatten. Etwas anderes kann ausnahmsweise dann gelten, wenn er dies anderen Mietern bereits erlaubt hat. ■

? Der Weg zum Eingang unseres Hauses ist sehr dunkel. Der Vermieter hat lediglich eine kleine Lampe an der Hauswand installiert. Kann ich verlangen, dass er den Weg besser ausleuchtet?

ANDREA M., BERLIN

Der Grundstückseigentümer muss seinen grundlegenden Verkehrssicherungspflichten nachkommen. Dazu gehört, dass insgesamt das Grundstück gefahrlos genutzt werden kann. Wenn erforderlich sind der Weg zur Hauseingangstür, zum äußeren Kellerzugang oder auch zu Briefkästen und Müllstandsfläche bei einsetzender Dunkelheit zu beleuchten. Kommt es infolge einer fehlenden, mangelhaften oder defekten Beleuchtung zu einem Unfall eines Wegenutzers haftet primär der Grundstückseigentümer. Dies sollten Sie Ihrem Vermieter mitteilen und eine bessere Ausleuchtung der Gehwege und Gemeinschaftsflächen fordern. ■

? In den vergangenen Jahren kam es hin und wieder vor, dass die Zuwegung zu den Müllstandsflächen so stark vereist war, dass die Mülltonnen nicht geleert werden konnten. Jetzt fragen wir uns, ob wir die Kosten für die Müllabfuhr, die sich unverändert hoch in der Nebenkostenabrechnung finden, überhaupt bezahlen müssen. Was können wir tun?

PAUL-GEORG UND WALTRAUD H., BERLIN

Leider ist es nicht so einfach, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung berücksichtigten Kosten für die Müllabfuhr einfach zu kürzen. Dies ist allenfalls dann möglich, wenn Sie genau nachweisen können, welche regelmäßigen Entleerungen nicht stattfinden konnten. Zudem müssten Sie den Grund für die nicht erfolgte Müllbeseitigung belegen können. Erst dann kann der konkrete Zahlbetrag einer möglichen Reduzierung der Müllabfuhrkosten errechnet bzw. geschätzt werden. Ein pauschales Einkürzen von Betriebskosten ist nicht möglich.

Zudem kann an die Geltendmachung einer Mietminderung gedacht werden. Die hängt von den Umständen des Einzelfalles, d.h. von dem konkreten Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung ab. In jedem Fall sollten Sie bei erneutem Auftreten dieses Sachverhaltes unverzüglich eine Mängelanzeige beim Vermieter machen und die tatsächlichen Umstände nachweisbar protokollieren. ■

Winterliche Urteile des Bundesgerichtshofes

Die Symbole

zeigen an,

ob die hier

zitierten

Urteile sich

positiv oder

negativ auf

die Mieter-

interessen

auswirken.



Räumpflicht, öffentlicher Gehweg

Leitsatz:

Ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde nicht als Anlieger die allgemeine Räum- und Streupflicht übertragen hat, ist regelmäßig nicht aus dem Mietvertrag gemäß § 535 Abs. 1 BGB verpflichtet, auch über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen.

Entsprechendes gilt für die allgemeine (deliktische) Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers aus § 823 Abs. 1 BGB.

BGH, Urteil vom 21.2.2018 – VIII ZR 255/16



Betriebskosten, Belegeinsicht

Leitsatz:

a) Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die von diesem erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts be-

anspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte zutreffend sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. Der Darlegung eines besonderen Interesses an dieser Belegeinsicht bedarf es nicht.

b) Ein Mieter ist zur Leistung von Betriebskostennachzahlungen nicht verpflichtet, solange und soweit der Vermieter einem berechtigten Verlangen nach Belegvorlage nicht nachgekommen ist.

BGH, Urteil vom 7.2.2018 – VIII ZR 189/17



Räum- und Streupflicht, Gemeindesatzung

Leitsätze:

a) Eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht wegen Verstoßes gegen winterliche Räum- und Streupflichten setzt entweder das Vorliegen einer allgemeinen Glätte voraus oder das Vorliegen von erkennbaren Anhaltspunkten für eine ernsthaft drohende Gefahr aufgrund vereinzelter Glättestellen.

b) Eine Gemeindesatzung über den Straßenreinigungs- und Winterdienst muss nach dem Grundsatz

gesetzeskonformer Auslegung regelmäßig so verstanden werden, dass keine Leistungspflichten begründet werden, die über die Grenze der allgemeinen Verkehrssicherungspflichten hinausgehen.

BGH, Urteil vom 14.2.2017 – VI ZR 254/16



Heizungsausfall, Ersatzvornahme

Leitsatz:

Beseitigt der Mieter eigenmächtig einen Mangel der Mietsache, ohne dass der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB), so kann er die Aufwendungen zur Mangelbeseitigung weder nach § 539 Abs. 1 BGB noch als Schadensersatz gemäß § 536a Abs. 1 BGB vom Vermieter ersetzt verlangen.

BGH, Urteil vom 16.1.2008 – VIII ZR 222/06

Anmerkungen der Red.:

Mieter dürfen also nicht einfach den Handwerker bestellen, der die defekte Heizung repariert und dann von dem Vermieter die Kosten für die Reparatur verlangen. Die Reparatur der Heizungsanlage kann der Mieter nur dann im Wege der Ersatzvornahme ausführen lassen,

wenn sich der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug befindet. Dies bedeutet, dass der Mieter den Vermieter in der Regel zunächst auffordern muss, den Mangel in angemessener Frist zu beseitigen. Das gilt regelmäßig auch bei Ausfall von Heizung und/oder Warmwasser in Wintermonaten.

Modernisierung, Heizungsanlage

Leitsatz:

Zur Frage, ob sich ein Vermieter rechtsmissbräuchlich verhält, wenn er dem Mieter seiner Wohnung den Einbau einer modernen Heizungsanlage nicht gestattet.

BGH, Urteil vom 14.9.2011 – VIII ZR 10/11

Zum Tatbestand:

Die Mieter begehren vom Vermieter die Zustimmung zum Einbau einer Gasetagenheizung in ihre Altbauwohnung. Die angemietete Wohnung ist in drei Zimmern mit Kachelöfen ausgestattet, ein weiteres Zimmer ist nicht beheizbar. In der Toilette befindet sich ebenfalls keine Heizung, im Bad ist eine Elektroheizung installiert und in der Küche ein GAMAT-Außenwandheizgerät. Die Mieter wollen auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung einbauen lassen. Der Vermieter stattete bereits mehrere Wohnungen im streitgegenständlichen Haus nach Auszug der Altm Mieter

vor der Neuvermietung mit einer Gasetagenheizung aus.

Zu den Entscheidungsgründen:

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem von den Mietern geplanten Einbau einer Gasetagenheizung in der von ihnen angemieteten Wohnung zuzustimmen.

Er ist – sofern die Mietvertragsparteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben – grundsätzlich nicht zu baulichen Veränderungen zwecks Modernisierung der Wohnung verpflichtet. Der Mieter hat auch grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung mit dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzunehmen. Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis steht vielmehr im Ermessen des Vermieters, der sein Ermessen jedoch nicht missbräuchlich ausüben darf.

Entgegen der Auffassung der Revision liegt ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Vermieters hier aber nicht vor. Seine Entscheidung, die Wohnung während der Dauer des Mietverhältnisses im bisherigen – vertragsgemäßen – Zustand zu belassen und etwaige Investitionen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses im Zusammenhang mit einer Neuver-

mietung vorzunehmen, hält sich im Rahmen der ihm als Eigentümer zustehenden Befugnis, mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren.

Vor diesem Hintergrund stellt es auch keine rechtsmissbräuchliche Ausnutzung eigener Rechte dar, dass der Vermieter den Mietern nicht gestattet, die Heizung auf eigene Kosten einzubauen. Denn mit einer derartigen Erlaubnis wäre eine erhebliche Einschränkung seiner Entscheidungsfreiheit als Eigentümer verbunden, den Zeitpunkt einer Investition selbst zu bestimmen und dabei das eigene – legitime – Interesse zu wahren, bei einer späteren Neuvermietung angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Attraktivität der Wohnlage eine deutlich höhere Miete zu erzielen. Es verstößt nicht gegen Treu und Glauben, wenn der Vermieter dabei den Interessen der Mieter, den Komfort der – wegen der vergleichsweise günstigen Miete und einer inzwischen stärker nachgefragten Lage – attraktiven Wohnung ihrerseits durch eine Investition in deren baulichen Zustand zu steigern, keinen Vorzug gegenüber den eigenen finanziellen Interessen einräumt.



Berliner Rechtsprechung zum Winter

Die Symbole



zeigen an,

Beheizung, WEG

ob die hier

Leitsatz:

zitierten

Auch der Vermieter einer Sondereigentumseinheit ist verpflichtet, für eine ausreichende Beheizbarkeit der Mietwohnung (20° C) zu sorgen. Der vermietende Wohnungseigentümer hat auf seine Miteigentümer einzuwirken, um die zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Zentralheizung instand setzen zu lassen.

Urteile sich

positiv oder

negativ auf

die Mieter-

interessen

auswirken.

AG Mitte, Urteil vom 28.6.2018 – 117 C 1001/18, zitiert nach juris



**Überheizung,
Mietmangel**

Leitsatz:

1. Eine vermietete Wohnung ist nur dann mangelfrei, wenn von dem Mieter während der Heizperiode zumindest in einem der Mieträume mit zumutbaren Mitteln Innentemperaturen herbeigeführt werden können, die einen angenehmen Schlaf ermöglichen.

2. Daran fehlt es, wenn der im Schlafrum installierte Heizkörper nebst seiner Zu- und Ableitungen während der Heizperiode auch bei Nullstellung des Thermostats in

vollständig zugedrehtem Zustand bei Außentemperaturen von nicht über 18 Grad Celsius zu einer Erwärmung der Rauminnentemperatur auf über 18 Grad Celsius führt. Einen entsprechenden Mangel hat der Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zu beseitigen.

3. Eine andere Beurteilung gebietet grundsätzlich weder die Ausstattung der Wohnung mit einer sog. „Einrohrheizung“ noch deren Lage in einem Plattenbau.

LG Berlin, Urteil vom 3.5.2016 – 67 S 357/15, zitiert nach juris



Warmwasser, Minderung

Leitsatz:

Der Mieter hat einen Anspruch auf Instandsetzung der Warmwasserversorgung dahingehend, dass nach 15 Sekunden eine Temperatur von 40°C und nach 30 Sekunden von 55°C erreicht wird; anderenfalls ist eine monatliche Mietminderung von 5% (bei einer Gesamtmiete von 2.072,48 Euro) angemessen. (Leitsatz nach GE)

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



**Minderung,
Heizungsversorgung**

Orientierungssatz:

1. Der Ausfall der Wasserversorgung berechtigt den Wohnungsmieter zu einer Mietminderung von 20%. Der Ausfall der Gasversorgung, soweit davon der Betrieb eines Herdes betroffen ist, berechtigt zu einer Minderung von 10% und der Ausfall der Heizung in den Heizmonaten zu einer Minderung von mindestens 70%.

2. Der Vermieter kann sich demgegenüber nicht darauf berufen, dem Mieter die Unterbrechung der Versorgung in einem Ankündigungsschreiben für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten mitgeteilt zu haben. Dies berechtigt den Vermieter nicht, den Mieter durch Unterbrechung der Gas-, Wasser- und Heizungsversorgung vor vollendete Tatsachen zu stellen. Seinen Duldungsanspruch hätte er notfalls unter Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe durchsetzen müssen. Die Be-



rufung auf diese Ansprüche ist ihm gegenüber den Besitzschutzansprüchen des Mieters gemäß § 863 BGB verwehrt.

LG Berlin, Beschluss vom 18.8.2002 – 67 T 70/02, zitiert nach juris

Modernisierung, Gasetagenheizung

Orientierungssatz:

1. Eine nachhaltige Gebrauchswert-erhöhung der Mietsache im Sinne von § 555b Nr. 4 BGB ist zu bejahen, wenn einzelne Kohleöfen in der Mietwohnung durch eine für die Wohnung zentral betriebene Gasetagenheizung ersetzt werden und dadurch auch in Bad und Küche erstmals eine Heizmöglichkeit geschaffen wird.

2. Dabei kommt es nicht auf die Bewertung des derzeitigen Mieters an, der die vorhandenen Kohleöfen behaglich findet. Maßgeblich ist nach der Verkehrsanschauung, ob allgemein in den für das Mietobjekt in Betracht kommenden Mieterkreisen der Maßnahme eine Gebrauchswert-erhöhung zugemessen wird.

LG Berlin, Beschluss vom 29.7.2015 – 65 S 144/15, zitiert nach juris



Thermostatventil, Modernisierung

Orientierungssatz:

Die Anbringung (neuer) Thermostatventile und Mess- und Ablesevorrichtungen sowie der funkablesbaren Kalt- und Warmwasserzähler ist zu dulden. Mess- und Ablesevorrichtungen muss der Vermieter zur Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten installieren (§ 555b Nr. 6 BGB, § 4 Abs. 1 und 2 Heizkostenverordnung), und der Mieter hat diesen Einbau auch nach § 5 Abs. 2 Heizkostenverordnung zu dulden.

LG Berlin, Urteil vom 10.11.2017 – 65 S 151/17, zitiert nach juris



Schneeräumpflicht, Hausordnung

Orientierungssatz:

1. Es besteht zur Winterzeit keine allgemeine Pflicht des Mieters zur Schneeräumung oder zum Auftauen von Abflüssen auf einer Dachterrasse. Dies kann auch nicht vermietetseitig per Hausordnung vorgeschrieben werden.



2. Eine Hausordnung enthält lediglich Ordnungsbestimmungen das gegenseitige Zusammenleben der Mieter betreffend und ist nicht geeignet, dem Mieter im Verhältnis zum Vermieter einseitig Pflichten aufzuerlegen.

LG Berlin, Urteil vom 8.3.2016 – 63 S 213/15, zitiert nach juris



Winterdienst, Schmerzensgeld

Orientierungssatz:

Ein Fußgänger, der infolge von Schnee- und Eisglätte auf einem Gehweg stürzt, sich eine BWK-Läsion zuzieht und in seiner Erwerbsfähigkeit um 20% gemindert ist, hat gegen den Verkehrssicherungspflichtigen einen Anspruch auf Schmerzensgeld in Höhe von 13.000 Euro.

KG Berlin, Urteil vom 8.9.2017 – 4 U 57/16, zitiert nach juris



Aktuelles aus Berlin

Modernisierungsprogramm: Mieter- und Umweltschutz verbinden – Erster Wohnungstausch erfolgreich vollzogen – Richtkranz für das erste Typenhaus der STADT UND LAND gehoben

Mieter- und Umweltschutz verbinden – Berlin startet neues Modernisierungsförderprogramm

Das Land Berlin hat erstmals seit 2001 ein umfassendes Landes-Wohnungsmodernisierungsprogramm aufgelegt. Die Förderung stellt sicher, dass bei baulichen Sanierungen künftig sowohl Mieter- als auch Umweltschutzbelange berücksichtigt werden. Mit 52 Millionen Euro aus dem SIWANA-Nachhaltigkeitsfonds können in den kommenden Jahren bis zu 11.500 Mietwohnungen modernisiert werden.

Die neuen Wohnungsmodernisierungsbestimmungen leiten für Berlin einen mietenpolitischen Neuanfang im Bereich der Wohnraummodernisierung ein. Eigentümer werden u.a. mit einem Zuschuss von bis zu 30% der Darlehenssumme unterstützt, wenn sie in den geförderten Wohnungen für 15 Jahre Mietpreis- und Belegungsbindungen eingehen. Mieter profitieren von einem reduzierten Mietanstieg nach Modernisierung, verglichen mit den im Bundestag beschlossenen Änderungen durch das Mietrechtsanpassungsgesetz.

Weiterhin ist im Mietpreisbindungszeitraum der Mietpreisanstieg auf bis zu 4% innerhalb zwei Jahren begrenzt. Zusätzlich können besondere Härtefälle, für die die Miete nach Modernisierung nicht mehr tragbar ist, einen Mietzuschuss zur Abfederung der Modernisierungsumlage beantragen.

Neue Wohnung – neues Glück. Erster Wohnungstausch erfolgreich vollzogen.

Mitte September startete das neue digitale Wohnungstauschportal der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften InBerlin-Wohnen (www.inberlinwohnen.de). Am 17./18.11.2018 ging nun der erste Tausch bzw. der erste Umzug erfolgreich über die Bühne. Die Wohnungen befinden sich jeweils im Besitz der degewo und der Gewobag und liegen beide im Prenzlauer Berg, nur einen Steinwurf von einander entfernt. Den Mietern der degewo war ihre Zweizimmer-Wohnung (49,14 Quadratmeter) zu klein geworden, der Mieterin der Gewobag ihre Dreizimmer-Wohnung (75,90 Quadratmeter) zu groß. Das Tauschportal brachte sie zusammen.

Richtkranz für das erste Typenhaus der STADT UND LAND gehoben

In Marzahn-Hellersdorf entstehen 165 Wohnungen mit einem modularen Planungssystem, davon die Hälfte mit Förderung durch das Land Berlin. Der Rohbau des ersten STADT UND LAND-Typenhauses aus standardisierten Planungsmodulen steht. Bis zum Frühjahr 2020 werden an der Schkeuditzer Straße insgesamt 165 Mietwohnun-

gen errichtet, von denen die Hälfte durch das Land Berlin gefördert wird. Das erste Wohnhaus wird etwa 9.500 Quadratmeter Wohnfläche haben. Es entstehen Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern, die jeweils über Balkon oder Terrasse verfügen. 57 Wohnungen sind barrierefrei. Im Innenhof entstehen ein großer Spielbereich sowie 330 Fahrradabstellplätze, davon sind 276 überdacht. Die geförderten Wohnungen haben eine Einstiegs-kaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter.

Zum 31.12.2018 befinden sich 2.390 Wohnungen im Bau, für weitere 661 Wohnungen ist ein Baubeginn in 2019 geplant. Standort vieler Projekte ist Marzahn-Hellersdorf: Dazu zählen zum Beispiel 308 Wohnungen in der Louis-Lewin-Straße, die 2020 bezugsfertig sein sollen. In der Albert-Kunz-Straße/Louis-Lewin-Straße sind 284 Wohnungen geplant, sie sollen 2021 fertiggestellt sein. Bis Ende 2017 hat die STADT UND LAND insgesamt 1.093 neue Mietwohnungen gebaut, 287 davon in Marzahn-Hellersdorf.



Ratgeber der Verbraucherzentrale:

Feuchtigkeit und Schimmelbildung



Buch, 14,90 Euro zzgl. Versandkosten, inkl. MwSt., 1. Auflage 2016

- So wirkt sich Schimmel auf die Gesundheit aus
- Typische Ursachen für einen Feuchte- oder Schimmelschaden
- Was tun bei einem Schaden? So gehen Sie Schritt für Schritt vor
- Wenn Selbsthilfe nicht reicht: So finden Sie qualifizierte Experten
- Wer zahlt? Mietrecht, Baurecht und Versicherungsrecht kompakt erläutert
- Schimmelbefall vermeiden: Tipps zum Umbau und zur Nutzung

Schimmel kann zu Schäden am Haus führen, sich negativ auf das Raumklima auswirken und sogar

die Gesundheit gefährden – und zudem eine aufwendige Sanierung und einen aufreibenden Rechtsstreit nach sich ziehen. Doch es gibt Lösungen. Dieser Ratgeber informiert umfassend, kompetent und praxisorientiert.

Besonders praktisch: Ein Erste-Hilfe-Kapitel gibt kurz und knapp Antworten auf die zehn wichtigsten Fragen.

Mietnebenkosten



Abrechnung prüfen – Rechte kennen – Betriebskosten senken

Buch, 11,90 Euro zzgl. Versandkosten, inkl. MwSt., 3. Auflage 2014

- Die korrekte Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten
- Alle »kalten« Betriebskosten im Überblick, z. B. für Wasser, Entwässerung und Versicherungen
- Heizkosten Verordnung, Energieausweis, Heiz- und Betriebskostenspiegel
- Was gilt bei (energetischen) Modernisierungen?
- Mit Musterabrechnungen, Checklisten zur Prüfung und Musterbriefen

Hilfreiche und praxisnahe Informationen über die »zweite Miete«.

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. 20, 21: Tomicek/LBS
© Grafiken:
S. 17: Verbraucherzentrale
(www.verbraucherzentrale.de)
© Fotos:
S. 22: Ralf Rolatschek, Harald Hoyer,
S. 23: Вячесленко, Niteshift, Ralf Rolatschek,
Schiwago
fotolia:
Titelseite: stockpics
S. 2: Maurice Tricatelte, S. 5: dp@pic,
Svetlana Lukienko, S. 7: tan4ikk,
S. 9: bramgino, S. 12/13: Blackosaka,
S. 16: Michael Migos, S. 19: Trueffelpix

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

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 14.12.2018

Mietrechtsreform 2019

Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)

Nach mehreren erfolglosen Anläufen ist sie nun auf den Weg gebracht – die Mietrechtsreform 2019. Schon die vormalige Regierungskoalition hatte in ihrem Koalitionsvertrag eine Überarbeitung der mietrechtlichen Vorschriften zum Schutz der Wohnraummieter vereinbart. Angesichts der sich in Ballungsräumen darstellenden Wohnungsmarktsituation war und ist in erheblichem Umfang Handlungsbedarf gegeben.

Nachdem sich die Koalitionsfraktionen auf Änderungen am ursprünglichen Gesetzentwurf verständigten, hat nun der Bundestag die Mietrechtsänderung nach zweiter und dritter Lesung am 30.11.2018 beschlossen. Und auch der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 14.12.2018 dem Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) zugestimmt, so dass die Änderungen zum 1.1.2019 in Kraft treten können.

Der Kompromiss der Regierungskoalitionen von SPD und CDU sieht unter anderem vor, dass der Vermieter zukünftig bereits vor Abschluss des Mietvertrages einer Auskunftspflicht im Hinblick auf eine über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn hinausgehende Ausnahmemöglichkeit unterliegt. Zudem können Mieter Verstöße gegen die Miet-

preisbremse künftig einfacher rügen. Die seit dem Jahr 1978 bestehende Möglichkeit der 11-prozentigen Umlage der Kosten für eine Modernisierung wird – stärker als ursprünglich geplant – eingeschränkt. Vermieter können künftig nur einen geringeren Anteil der Kosten auf die Mieter umlegen.

Zu den beschlossenen Änderungen im Einzelnen:

1.

Modernisierungsumlage

Die Möglichkeit der Umlage von Modernisierungskosten auf den Mieter wird von 11 Prozent auf 8 Prozent reduziert.

Zudem wird eine Kappungsgrenze eingeführt. Die Umlage von Modernisierungskosten darf einen Betrag in Höhe von 3 Euro je Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren nicht überschreiten. Beträgt die Ausgangsmiete weniger als 7 Euro je Quadratmeter, liegt die Kappungsgrenze bei 2 Euro je Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren.

Den Vermietern soll ein vereinfachtes Verfahren für die Berechnung der Mieterhöhung nach Modernisierung Erleichterung bringen. Überschreiten die Modernisierungskosten einen Betrag in Höhe von 10.000 Euro nicht, kann der Vermieter einen (fiktiven) Anteil in Höhe von 30 Prozent für den Erhaltungsaufwand abzie-

hen und den Rest als Modernisierungskosten auf den Mieter umlegen.

2.

Mietpreisbremse

Vermieter sind künftig verpflichtet, dem Mieter bereits vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die Höhe der zuvor für die Wohnung vereinbarten Miete zu erteilen. Tun sie dies nicht, können sie nicht unter Berufung auf die Höhe der Vormiete eine Miete verlangen, die über die nach der Mietpreisbremse an sich zulässige Miete hinausgeht.

Möchte der Vermieter sich auf eine andere Ausnahme von der Mietpreisbremse berufen (z.B. Modernisierungstatbestände oder erstmalige Vermietung nach dem 1.10.2014), muss er unaufgefordert vor Vertragsabschluss über diese Umstände ebenfalls Auskunft erteilen. Kommt der Vermieter seiner Auskunftspflicht nicht nach, kann er höchstens die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete verlangen.

Allerdings sieht das Gesetz die Möglichkeit der Nachholung der Auskunftspflicht vor. In diesem Fall kann der Vermieter sich nach zwei Jahren nach der Nachholung auf die jeweilige Ausnahme berufen.

Verstöße gegen die Mietpreisbremse kann der Mieter künftig einfacher rügen. Anders als bisher

ist es nicht mehr erforderlich eine qualifizierte Rüge unter Berufung auf die Tatsachen, auf denen die Beanstandung der Miethöhe beruht, zu erheben. Ausreichend ist nun vielmehr eine einfache Rüge. Berufte sich der Vermieter auf eine Ausnahme, muss der Mieter künftig nur hierauf verweisen. Macht der Vermieter keine Angaben, reicht eine Rüge ohne Begründung aus.

3.

„Herausmodernisieren“

Nutzt der Vermieter die Ankündigung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen gezielt dazu, die Mieter zur Kündigung zu veranlassen, wird künftig in diesem Verhalten eine Pflichtverletzung vermutet, wenn die Maßnahme nicht innerhalb von zwölf Monaten nach der Ankündigung beginnt oder die Arbeiten nach Beginn mehr als zwölf Monate ruhen. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Vermieter eine Mieterhöhung von mindestens 100 Prozent angekündigt hat oder die Maßnahme so durchgeführt wird, dass der Mieter erheblich belastet wird. Von der Vermutung der Pflichtverletzung kann sich der Vermieter durch Vorbringen eines nachvollziehbaren objektiven Grundes entlasten.

Das gezielte „Herausmodernisieren“ durch den Vermieter ist künftig eine Ordnungswidrigkeit. Sie wird mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet.

4.

Weitervermietung

zu sozialen Zwecken

Zum Schutz von Mietverhältnissen, die eingegangen werden, um die angemieteten Räume aus sozi-

alem Interesse Personen zu Wohnzwecken zu überlassen, wird die Anwendbarkeit von Vorschriften des Wohnraummietrechts erweitert auf gewerbliche Mietverhältnisse über Räume, die von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege angemietet werden, um sie Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen. Damit gilt ein deutlich weitergehender Schutz der Mieter dieser Wohnungen, z.B. bei Kündigungen. Die Neuregelung gilt allerdings nur für Mietverträge, die nach Inkrafttreten der Mietrechtsänderung abgeschlossen werden.

Fazit

Im Ergebnis bleibt das Mietrechtsanpassungsgesetz weit hinter den Erwartungen und Hoffnungen der Wohnraummieter zurück. Vereinzelt Regelungen zu Mietpreisbremse und Modernisierung dürften nicht geeignet sein, den rasanten Anstieg der Mieten in den Ballungsräumen zu begrenzen. Ein (Gesamt-)Konzept, wel-

ches dringend erforderlich wäre, um einen wirkungsvollen Beitrag zur Regulierung der Miethöhen auf dem Wohnraummietmarkt zu leisten, ist nicht erkennbar. Zudem werden auch die nunmehr beschlossenen Begrenzungen der Miethöhe für den Wohnraummieter nicht zu einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation führen – ihr Ansatz der Höhe nach ist vollkommen unzureichend. Es bleibt nun abzuwarten, ob sich dieser „Tropfen auf den heißen Stein“ in der Mietrechtspraxis überhaupt bemerkbar machen wird!



Post an Silvester

Mieterin hatte nicht in ihren Briefkasten geschaut



Am Silvesternachmittag steht einem in der Regel der Sinn nicht nach der Leerung des Briefkastens. Da denken die meisten Menschen an den Jahreswechsel und an die bevorstehende Party. Doch trotzdem erwartet die Justiz nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einen Blick in den Briefkasten. Es könnte ja Post vom Vermieter eingetroffen sein.

*Landgericht Hamburg –
Aktenzeichen 316 S 77/16*

Der Fall: Der Eigentümer einer Wohnung hatte mit seiner Mieterin noch eine Nebenkostenabrechnung offen, deren Frist abzulaufen drohte. Die entsprechenden Unterlagen warf er nachweislich an Silvester um 17:34 Uhr in den Briefkasten. Es ging um eine Nachzahlung in Höhe von 748 Eu-

ro. Die Mieterin weigerte sich, die Summe zu bezahlen. Die Rechnung sei ihr nicht rechtzeitig zugestellt worden, sie habe um diese Zeit nicht mehr mit Post rechnen müssen. Das zuständige Amtsgericht stimmte ihr zu, der Fall ging in die nächsthöhere Instanz.

Das Urteil: Bis 18 Uhr müsse noch mit der Zustellung von Post gerechnet werden, entschied eine Zivilkammer des Landgerichts. Daran ändere auch nichts, dass es sich um den letzten Tag des Jahres gehandelt habe. Schließlich müsse berücksichtigt werden, dass sich die Zustellzeiten der Post und deren Konkurrenzunternehmen in der jüngeren Vergangenheit verlängert hätten. Es könne nicht automatisch davon ausgegangen werden, „dass an Silvester etwas anderes üblich ist“.

Die Schlüssel-Frage

Verwaltung musste Mieterin den Zugang zum Hof ermöglichen

Ein Mieter muss durch die Übergabe sämtlicher dafür nötiger Schlüssel in die Lage versetzt werden, die Mietsache vertragsgemäß gebrauchen zu können. Dazu gehört unter Umständen auch der Schlüssel für ein Hoftor, wie der Infodienst Recht und Steuern der LBS mitteilt.

*Amtsgericht Berlin-Charlottenburg –
Aktenzeichen 224 C 254/17*

Der Fall: Ein Hof mit Fahrradständern, der zu einer Wohnanlage gehörte, war auf zwei unterschiedli-

chen Wegen zu erreichen. Einerseits über mehrere Treppenstufen nach unten und oben, andererseits über ein verschlossenes Tor. Eine Mieterin beehrte einen Schlüssel für das Tor. Sie wies darauf hin, dass sie nach einigen Meniskusoperationen nicht in der Lage sei, ihr Fahrrad über die Treppenstufen hinweg zu tragen. Der Vermieter verweigerte trotzdem aus Sicherheitsgründen die Herausgabe eines Schlüssels für das Tor.

Das Urteil: Wenn ein stufenloser Zugang zum Hof und damit zum

rechtmäßig dort untergestellten Rad möglich ist, dann muss dieser der Mieterin durch Übergabe eines Schlüssels auch ermöglicht werden. Die vorgetragenen Bedenken zum Thema Sicherheit hätten hier nicht überzeugt, stellte das Gericht fest. Außerdem sei ja prinzipiell davon auszugehen, dass die Mieterin das Hoftor nach der Fahrradabholung oder -abgabe wieder ordnungsgemäß verschließe.

Einfach eingezogen

Wer ohne Absprache ein Objekt bezieht, erhält keine Räumungsfrist

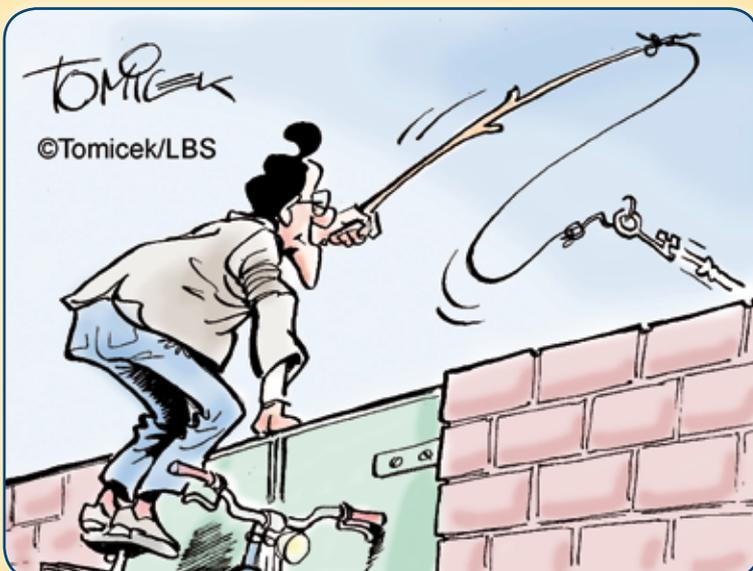
Es war eine höchst ungewöhnliche Situation, mit der ein Wohnungseigentümer im Großraum München konfrontiert wurde. Er hatte seine Ein-Zimmer-Wohnung einem Mieter wegen fortdauernder Ruhestörung gekündigt, das Objekt wurde schließlich auch zurückgegeben. Doch auf eine nicht nachvollziehbare Art und Weise war ein Ehepaar mit Kindern an den Schlüssel gekommen, hatte die Wohnung bezogen und das Schloss austauschen lassen. Der Eigentümer strengte eine sofortige Räumung an – ohne Gewährung weiterer Fristen. Das Ehepaar verwies auf seine Kinder und verweigerte einen kurzfristigen Auszug. Doch die Justiz spielte in diesem Fall nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht mit. Angesichts des Verhaltens der Betroffenen (nächtlicher Lärm, Ver-



ursachung eines Wasserschadens und Bezug des Objekts ohne Rücksprache) müsse keine Räumungsfrist gewährt werden.

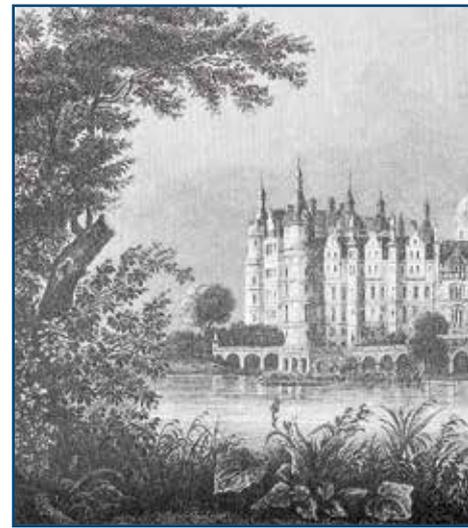
*Amtsgericht München –
Aktenzeichen 433 C 777/18*

*Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS*





Schwerin



Wer sich zwischen Weihnachten und Neujahr eine Auszeit gönnen will, der unternimmt einen Tagesausflug nach Schwerin.

Berühmt ist die Stadt durch das prächtige, auf der Schlossinsel gelegene, Schloss. Mecklenburg-Vorpommern hat über 2.000 Schlösser und Herrenhäuser aufzuweisen, wobei das Schweriner Schloss das schönste und prachtvollste ist. Ursprung des Schlosses war eine slawische Burg, die auf einer Wallanlage errichtet wurde. Über die Jahrhunderte hin wurde es umgestaltet und erweitert. Das heutige Schloss entstand durch Umgestaltung in den Jahren 1845 bis 1857. Architekten wie Demmler, Semper, Stüler und Zwirner suchten für die überwiegende Neorenaissance-Architektur Vorbilder in der französischen Architektur. Die Lage des Schlosses im Schweriner See verleiht

ihm eine romantische Erscheinung, weshalb das Schweriner Schloss auch als „Neuschwanstein des Nordens“ bezeichnet wird.

Jahrhundertlang war das Schweriner Schloss die Residenz der mecklenburgischen Herzöge und Großherzöge. Heutet befindet sich der Landtag von Mecklenburg-Vorpommern in dessen Räumen.

Das Schloss ist umgeben von einer prachtvollen Gartenanlage, die sommers wie winters zu Spaziergängen einlädt. Der Garten wurde einst von Peter Joseph Lenné im Stil eines englischen Landschaftsparks angelegt.

Das Schloss beherbergt auch das Museum Schwerin, mit der Ahnengalerie der mecklenburg-vorpommerschen Herzöge. Zu be-

sichtigen sind die Wohn- und Festräume sowie auch der Thronsaal, der durch reiches malerisches Dekor beeindruckt. Auf drei Etagen sind Gemälde, Skulpturen und Kunsthandwerk aus der für die Stadt prächtigsten Epoche, dem 19. Jahrhundert, zu sehen.

In den Wintermonaten hat das Museum dienstags bis sonntags in der Zeit von 10.00 bis 17.00 Uhr geöffnet.

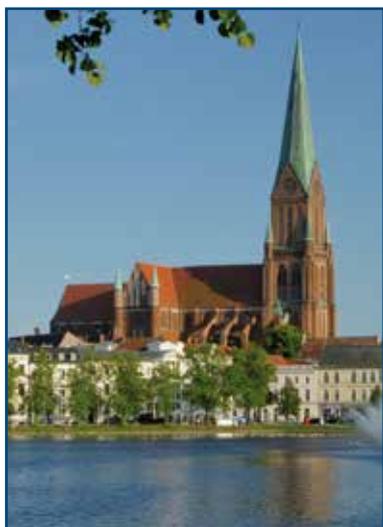
Vom Schloss gelangt man über eine 48m lange bogenförmige Brücke zur Altstadt. Prachtvolle Skulpturen weisen den Weg über die Brücke zum mecklenburgischen Staatstheater und dem daneben liegenden staatlichen Museum. Dieses Residenzenensemble hat gute Chancen in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen zu werden. Die Bewerbung der Stadt Schwerin läuft seit einiger Zeit. Das Besondere an diesem Ensemble ist die Lage und Anbindung an die Altstadt und dass kaum Kriegszerstörungen vorhanden waren.

Geht man über die Schlossstraße, so begegnet man dort mehreren repräsentativen Gebäuden. Hierzu gehört die Staatskanzlei, die zwischen 1825 und 1834 als Kollegiengebäude erbaut und für Regierungs- und Verwaltungszwecke genutzt wurde. Unmittelbar hinter der Staatskanzlei beginnt die dicht bebaute Innenstadt mit ihren Fachwerkhäusern und Bürgerpalais.



*Bilder (von oben nach unten):
Schlossansicht um 1850
Siegel von 1255
Schlossinsel
Seiteneingang des Doms
Hauptbahnhof*





Schwerin wurde um 1160 gegründet. Das älteste Fachwerkhaus wurde im Jahr 1698 erbaut und befindet sich mitten in der Altstadt. In unmittelbarer Nähe liegt der Marktplatz mit dem Rathaus und der Schweriner Dom.

Nach dem großen Stadtbrand im Jahre 1651 wurde der Marktplatz erweitert und später in den Altstädtischen Markt und den Schlachtermarkt geteilt. Das markanteste Gebäude auf dem Marktplatz ist das Rathaus mit dem Goldenen Reiter.

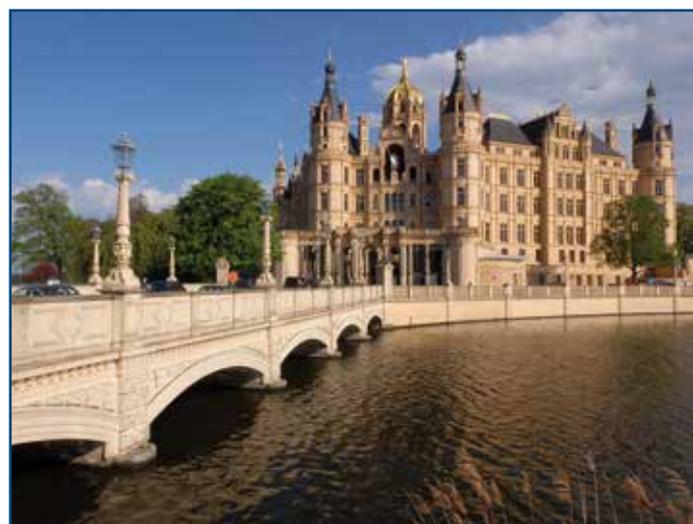
Nur ein paar Schritte weiter befindet sich die ehemalige Markthalle. Der Bau entstand im Jahr 1783. Die Vorhalle wird von 14 dorischen Säulen dominiert.

Unmittelbar hinter diesem Gebäude erhebt sich der Schweriner Dom St. Marien und St. Johan-

nis. Er gehört zu den Hauptwerken der nordischen Backsteingotik und ist das einzig verbliebene Gebäude Schwerins, das noch aus dem Mittelalter stammt. Über die Bischofstraße gelangt man zum Pfaffenteich, einer Wasserfläche von etwa 12 ha. Das mitten in der Stadt gelegene Gewässer wird von historisch wertvollen Häuserensembles aus dem 19. Jahrhundert gesäumt. Vielfach wird der Pfaffenteich mit der Hamburger Binnenalster verglichen. Ganz nahe gelegen ist der Hauptbahnhof, der Schwerin mit Berlin verbindet. Mit der Regionalbahn erreicht man Schwerin ohne Umsteigen zu müssen. Erwähnenswert ist auch, dass in der gesamten Innenstadt ein Weihnachtsmarkt stattfindet. Er beginnt am Pfaffenteich und endet kurz vor dem Schloss. Bis zum 30.12.2018 kann der Weihnachtsmarkt täglich von 11.00 bis 20.00 Uhr besucht werden.

G.R.

*Bilder (von oben nach unten):
Dom St. Marien und St. Johannis
Staatskanzlei
Schloss mit Schlossbrücke
Mecklenburgisches Staatstheater
Haus Zettler von 1698*



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