

Übernahmevereinbarungen mit dem Vermieter

Seite 20

Mitglieder- versammlung

30. März 2020
19.00 Uhr
Logenhaus Berlin

BGH zu Modernisierungsankündigung

S. 7

Neue Gebiete im Quartiersmanagement

S. 11

Ihre Fragen – unsere Antworten

S. 13

Ausflugstipp: Schorfheide-Chorin

S. 22

**Neufassung des § 5
Wirtschaftsstrafgesetz
gegen Mietwucher**

Seite 10



**Mitglieder-
versammlung
30. März 2020
19.00 Uhr
Logenhaus**



- 2 __ Editorial
- 3 __ Internes
- 4 __ Einladung zur Mitgliederversammlung und Tagesordnung
- 7 __ Modernisierung
BGH zu Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung
- 8 __ Aktuelles aus Berlin
Mietzuschuss, geförderter Neubau, Umwandlungsverordnung wirkt, Wohngeldstärkungsgesetz
- 10 __ Wirtschaftsstrafgesetz
Bekämpfung von Mietwucher
- 11 __ Quartiersmanagement
Neun neue Gebiete einbezogen
- 12 __ Impressum/Buchtipp
Gewicht im Griff / Fix Food
- 13 __ Fragen und Antworten
Eigenbedarfskündigung, Rauchwarnmelder, Schimmel
- 14 __ Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben, u.a. zu: Realofferte Strom, Parteivernehmung, Beschwerdegegenstand
- 16 __ Miete und Mietrecht
u. a. zu: Untervermietung, Videoüberwachung
- 18 __ Berliner Rechtsprechung
Urteile u. a. zu: Nutzungsent-schädigung, Untermiete, Baulärm
- 20 __ Der Rechtsberater
Übernahmevereinbarungen mit dem Vormieter
- 22 __ Ausflugstipp
Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin



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

der Deckel ist drauf. Aber im Topf brodelt es, um nicht zu sagen, es kocht bereits leicht über. Schon die Gemengelage im Topf lässt leicht den Verdacht aufkommen, dass sich hier später niemand finden wird, der die Suppe auslöffeln will. Aber es sind viele, die die Suppe gerne versalzen würden. Dabei schien das Rezept so leicht. Einfach mal die Mieten einfrieren und nach fünf Jahren wird die Suppe aufgetaut, angewärmt, und die, die sich einer gesellschaftlichen Lösung entziehen wollten, dürften dann wohl weich gekocht sein. Lässt man den Gesetzestext, d.h. die überwiegend unscharfen Formulierungen auf sich wirken, dann wird man das Gefühl nicht los, dass das schlechte Gewissen des Berliner Senats, nämlich nicht beizeiten die katastrophale Mietentwicklung erkannt zu haben, die Grundlage des Gesetzgebungsverfahrens ist. Anders ist es nicht zu verstehen, dass der Senat bereit ist, das Risiko einer fehlenden Gesetzgebungskompetenz hinzunehmen und alle Warnhinweise in den Wind schlägt. Schon bei der Aufgabenverteilung machen die Bezirksamter nicht mit. Dort ist man eher für eine zentrale Aufgabenwahrnehmung auf Landesebene und ist nicht bereit – schon mangels von fachlichen Mitarbeitern – für die Durchsetzung des Mietendeckels zu sorgen. Es melden sich auch jeden Tag Bedenkenträger, auch solche, denen man nicht von vornherein unterstellen kann, dass ihr Gutachten im Ergebnis auf den jeweiligen Vermieter-Auftraggeber zugeschnitten ist. Aber auch die Gutachter, die im Auftrage des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen tätig geworden sind, erfassen den zu regelnden Sachverhalt nur unzureichend. Ob man die Senkung einer Wuchermiete im Ergebnis als Enteignung des Vermieters darstellen muss, dürfte doch zweifelhaft sein. Wer Wuchermieten einfordert, der handelt vorsätzlich wider besseren Wissens und ist daher nicht schützens-

wert. So richtig kraftvoll ist der Senat zumindest in der Vergangenheit nicht gegen die Wuchermieten vorgegangen. Das liegt vielleicht auch daran, dass der Senat auch an diesen Mieten verdient hat. Immerhin sind Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 1,3 Milliarden beim Finanzamt angemeldet worden. Die sich daraus ergebenden Einnahmen werden nun sinken. Ob der Senat das auch bedacht hat, als er zur Durchsetzung des Mietendeckels Ausgaben in Höhe von ca. 28 Millionen im nächsten Haushalt einplanen musste? Auch zur Minderung dieser Kosten hätte es zunächst gereicht, wenn man das Gesetz nur auf die Anwendung finden lässt, die Mietwucher berufsmäßig betreiben. Warum man kleine – private – Vermieter auch erfassen will, bleibt unerfindlich. Es hätte der Durchsetzbarkeit des Gesetzes gut getan, wenn man sich zunächst nur auf die großen der Vermieterbranche konzentriert hätte. Die dortigen Wuchermieten quasi par ordre du mufti zu verbieten, wäre auch von denen verstanden worden, die meinen, mit dem Mietendeckel wären Enteignungen des Vermieters möglich. Dass es sich im Ergebnis um einen enteignungsgleichen Eingriff handelt, wäre im Sinne des Grundgesetzes zulässig und möglich. Danach lässt das Grundgesetz zum Wohle der Allgemeinheit Enteignungen zu. Bei Überschreiten von Obergrenzen kann das zuständige Amt, im Rahmen eines Verwaltungsaktes die Senkung der Miete auf die zulässige Höhe festlegen. Jede Zuwiderhandlung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die wiederum mit einem Ordnungsgeld belegt werden kann. Sie merken, hier wird das eigentliche Mietrecht vom öffentlichen Recht überlagert. Die sich daraus ergebenden Prozesse werden vom Amtsgericht zum Verwaltungsgericht verlagert. Der Vorteil für die Mieter liegt auf der Hand. Der Mieter muss kein Prozessrisiko mehr eingehen. Der Mieter muss nur die entsprechenden Anträge bei den zuständigen Behörden stellen und kann dann abwarten wie ggf. das Verwaltungsgericht eines Tages entscheidet. Gegen Senkungsbescheide muss nämlich der Vermieter vor dem Verwaltungsgericht gegen die im Verwaltungsakt erlassende Behörde, im Zweifel das Land Berlin, klagen.

Aber noch ist das Gesetz nicht in Kraft getreten. Wir sind auf alle sich für Mieter ergebenden rechtlichen Möglichkeiten vorbereitet und laden Sie ein, uns Ihre aktuelle Miete zur weiteren Überprüfung der Sinnhaftigkeit einer Antragstellung vorzulegen.

Es ist viel zu tun, packen wir's an.

Herzlichst,
Ihr Michael Müller-Degenhardt

Wohngemeinschaft? Aufgepasst!

Grundsätzlich ist es ausreichend, dass einer von mehreren Hauptmietern Mitglied bei uns ist. Es können sich alle anderen Mitmieter und Mitbewohner in Angelegenheiten des Hauptmietverhältnisses ebenfalls beraten lassen. Steht jedoch nur einer der Mitbewohner als Hauptmieter im Mietvertrag, besteht zwar für die anderen Mitglieder der Wohngemeinschaft auch eine Beratungsmöglichkeit beim Verein. Allerdings können wir satzungsgemäß im Außenverhältnis nur Vereinsmitglieder vertreten. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass der/die Hauptmieter bei uns Mitglied ist/sind. Wichtig ist dies insbesondere, wenn ergänzend eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen wurde!



Rechtsschutzversicherung – Mehrvertretungsgebühr

Ein Hinweis zur Rechtsschutzversicherung:

Gemäß Ziffer 5. der Besonderen Vertragsbedingungen zum Rechtsschutz – Gruppenvertrag ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen – Mieterschutzbund Berlin e.V. sind die in einem gerichtlichen Verfahren für die Vertretung einer Mieter-/Bewohnermehrheit anfallenden Erhöhungsgebühren des Prozessbevollmächtigten gemäß § 2 Abs. 2 RVG i. V. mit Nr. 1008 VV (siehe auch Punkt 2.a) vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

Bei Fragen wenden Sie sich gern
an unsere Mitarbeiter!

Schon gewusst?!

Vollmacht erforderlich

Wollen andere Personen, die nicht Mietvertragspartei des streitgegenständlichen Mietverhältnisses sind, stellvertretend für ein Mitglied die Rechtsberatung wahrnehmen, ist die Vorlage einer Vollmacht notwendig. Wir bitten um Verständnis, dass wir in fremden Rechtsangelegenheiten andernfalls nicht beratend tätig werden können. Das gilt grundsätzlich auch für Ehe-, Lebenspartner oder Lebensgefährten. Eine entsprechende Dauervollmacht kann vom Mitglied in den Geschäftsstellen angezeigt werden.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!



Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Der Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V., vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Rechtsanwalt und Notar a.D. Michael Müller-Degenhardt, beruft hiermit die ordentliche Mitgliederversammlung gemäß § 9 der Vereinssatzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. i.d.F.v. 13.06.2017 ein.

Die Mitgliederversammlung wird am

Montag,
den 30. März 2020
um 19.00 Uhr

im Logenhaus Berlin,
Emser Straße 12-13,
10719 Berlin-Wilmersdorf
(Nähe U-Bahnhof Fehrbelliner Platz)



stattfinden.

Hinweise:

Gemäß § 9 der Vereinssatzung sind zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung Mitglieder und anspruchsberechtigte Haushaltsangehörige im Sinne des § 6 der Vereinssatzung berechtigt, wobei letztgenannte nicht stimmberechtigt sind.

Gemäß § 10 der Vereinssatzung sind Mitglieder stimmberechtigt, die dem Verein zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung mindestens sechs Monate ununterbrochen angehört haben. Bei Beitragsrückstand ruht das Stimmrecht.

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Vereinssatzung von mindestens 20 % der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

Gemäß § 9 der Vereinssatzung wird die

Tagesordnung

zur Mitgliederversammlung wie folgt bekannt gegeben:

1. Begrüßung durch den Vorsitzenden des Vorstandes
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung
3. Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 15.05.2019

Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 15.05.2019 ist in der Ausgabe 3/2019 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht.

4. Bericht zur aktuellen mieterpolitischen Situation in Berlin
5. Entgegennahme des Jahresberichts für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019
6. Rechnungsprüfungsbericht
7. Entlastung des Vorstands
8. Änderung der Vereinssatzung

Der Vorstand trägt der Mitgliederversammlung notwendige Satzungsänderungen vor.

Der Vorstand bittet die Mitgliederversammlung, § 14 der Vereinssatzung wie folgt zu ändern:

Gegenüberstellung der beabsichtigten Änderung der Satzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. in der Fassung vom 13.06.2017 als Vorschlag zur Mitgliederversammlung 2020:

alte Fassung

neue Fassung

§ 14 Der Vorstand

§ 14 Der Vorstand

Der Vorstand setzt sich zusammen aus:

Der Vorstand setzt sich zusammen aus:

- a) dem Vorsitzenden sowie
- b) vier Beisitzern.

- a) dem Vorsitzenden sowie
- b) vier Beisitzern.

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

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

Fortsetzung alte Fassung

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

In seiner konstituierenden Sitzung nach der Wahl gibt sich der Vorstand für die Dauer seiner Amtszeit eine Geschäftsordnung zur Verteilung der Geschäftsbereiche der einzelnen Vorstandsmitglieder.

Der Vorstandsvorsitzende kann Vorstandsmitgliedern rechtgeschäftliche Vollmachten erteilen.

Im Falle des vorzeitigen Ausscheidens eines Vorstandsmitgliedes wählen die verbliebenen Vorstandsmitglieder für die Restdauer der Amtsperiode des Ausgeschiedenen das fehlende Vorstandsmitglied (Kooptation).

Fortsetzung neue Fassung

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

In seiner konstituierenden Sitzung nach der Wahl gibt sich der Vorstand für die Dauer seiner Amtszeit eine Geschäftsordnung zur Verteilung der Geschäftsbereiche der einzelnen Vorstandsmitglieder.

Der Vorstandsvorsitzende kann Vorstandsmitgliedern rechtgeschäftliche Vollmachten erteilen.

Im Falle des vorzeitigen Ausscheidens eines Vorstandsmitgliedes wählen die verbliebenen Vorstandsmitglieder für die Restdauer der Amtsperiode des Ausgeschiedenen das fehlende Vorstandsmitglied (Kooptation).

Vorstandsmitglieder haften gegenüber dem Verein nur für grob fahrlässige und vorsätzlich fehlerhafte Leistungen.

9. Anträge

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Vereinssatzung von mindestens 20 % der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

10. Verschiedenes

Um zahlreiches und pünktliches Erscheinen wird gebeten.

Herzlichst,

*Ihr Vorstandsvorsitzender des Mieterschutzbundes Berlin e.V.
Rechtsanwalt und Notar a.D. Michael Müller-Degenhardt*

Zu den Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung

BGH, Urteil vom 18. Dezember 2019 – VIII ZR 332/18

In einer am 27.01.2020 veröffentlichten Entscheidung des Bundesgerichtshofes haben sich die für die Wohnraummiete zuständigen Richter des VIII. Zivilsenats mit der Frage beschäftigt, welche Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung zu stellen sind.

Die Mieter einer Wohnung, erhielten von ihrem Vermieter eine schriftliche Ankündigung über umfangreiche geplante bauliche Maßnahmen. Angekündigt wurden u.a. die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade sowie eine energetische Dachsanierung. Die Mieter verweigerten die Duldung dieser Maßnahmen, woraufhin der Vermieter die gerichtliche Klärung in die Wege leitete.

Das Berufungsgericht hatte die Klage des Vermieters abgewiesen. Die Modernisierungsankündigung bezüglich der energetischen Dachsanierung sei unzureichend. Es sei lediglich dargelegt, dass die baulichen Maßnahmen aufgrund des gut gedämmten Daches zu einem wohn-



gesunden Raumklima mit geringeren Heizkosten führten. Es werde eine optimale Wärmedämmung sowie Luftdichtigkeit in allen Bauteilen und die Minimierung von Bauschäden erreicht. Dies genüge den Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB nicht. Die Erläuterungen zu dem Energieeinspareffekt seien zu pauschal.

*Umfassend
ist eine
Modernisierung,
wenn...*



*... Sie
Ihre Wohnung
nicht
wiedererkennen.*



Aus dem Verstoß des Ankündigungsschreibens gegen die Vorgaben des § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB hinsichtlich der Dachsanierung folge – da es sich um eine einheitliche Modernisierungsmaßnahme handele –, dass auch die Duldungspflicht hinsichtlich der übrigen Maßnahmen entfalle. Im Ergebnis sei keine der angekündigten baulichen Maßnahmen zu dulden.

Das sahen die Richter am Bundesgerichtshof jedoch anders.

Aus dem Gesamtzusammenhang der Ausführungen zur Dachsanierung und der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade wird deutlich, dass es sich um ein bisher nicht isoliertes oder wärmedämmtes Gebäude handelt,

bei dem durch die nunmehr geplanten und aufeinander abgestimmten Maßnahmen an der Fassade, an den Fenstern und am Dach eine vollständige Isolierung der gesamten Haus-hülle ohne Wärmebrücken erreicht und auf diese Weise in erheblichem Umfang Energie eingespart werden soll. Dazu wird konkret mitgeteilt,

dass durch die Montage des Wärmedämmverbundsystems, der Dachgeschossdämmung, der Sockeldämmung und des Fensteraustauschs eine Senkung des Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 1,0 auf 0,2 erreicht werde. Damit sind die geplante energetische Modernisierung und die dadurch zu erwartende Energieeinsparung ausreichend beschrieben. Es ist unschädlich, dass die nähere Schilderung der

zur Dachgeschossdämmung geplanten Maßnahmen nicht noch zusätzliche konkrete Angaben zu den allein durch die Wärmedämmmaßnahmen am Dach zu erwartende Energieeinsparung enthält.

Darüber hinaus hätte auch eine nur bezüglich einer einzelnen Teilmaßnahme nicht ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung nicht zur Folge, dass auch sämtliche übrigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht hinzunehmen wären. Allenfalls käme das in Betracht, sofern der Vermieter ein über die bloße Instandsetzung und Modernisierung hinausgehendes weitreichendes Gesamtkonzept verfolgt, welches den Charakter der Mietsache grundlegend verändert, sodass dieser einem Neubau gleichkommt.

Aktuelles aus Berlin

Umsetzung des Mietzuschusses – Anzahl geförderter Neubauwohnungen wächst – Umwandlungsverordnung wirkt – Wohngeldstärkungsgesetz novelliert

IBB übernimmt Umsetzung des Mietzuschusses

Seit dem 1. Januar 2020 wird die Umsetzung des Anspruchs auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen von der Investitionsbank Berlin (IBB) wahrgenommen. Einen entsprechenden Bericht an das Abgeordnetenhaus hat der Senat in seiner Sitzung am 14. Januar 2020 auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, beschlossen.



Mit der Änderung von § 2 Wohnraumgesetz wurde in Berlin zum 1. Januar 2016 ein Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg) eingeführt. Von Januar 2016 bis Ende des Jahres 2019 war die zgs consult GmbH (zgs) mit der Umsetzung des Mietzuschusses für Mieterinnen und Mieter in Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) beauftragt. Nun ist die Aufgabe an die IBB übergegangen.

Interessierte, die einen Antrag auf Mietzuschuss in öffentlich geförderten Wohnungen stellen möchten, finden die notwendigen Informationen einfach und unkompliziert auf der Webseite der IBB.

Anzahl geförderter Neubauwohnungen wächst

Das Land Berlin hat im Jahr 2019 die Förderung von 1.778 Wohnungen bewilligt. Damit wächst die Zahl der im Rahmen der Neubauförderung geförderten Wohneinheiten weiter an.

Grund für die im Vergleich zum Vorjahr geringere Zahl der Bewilligungen ist die Überarbeitung der Wohnungsbauförderbestimmungen 2019 (WFB 2019) und deren Inkrafttreten Ende August. Damit alle Vorhabenträger von den verbesserten Konditionen profitieren, konnten Bewilligungen erst ab September des vergangenen Jahres erfolgen. Um diesen zeitlichen Verzug auszugleichen, wurden die Programmjahre 2019 und 2020 mit einem Gesamtvolumen von 8.500 Förderwohnungen zusammengelegt.

In den 2019 geförderten 25 Bauvorhaben sollen 3.953 neue Wohneinheiten (davon 1.778 geförderte) entstehen. Von den geförderten Wohnungen werden 1.283 mit Anfangsmieten von 6,50 EUR bzw. 6,70 EUR je Quadratmeter Wohnfläche errichtet. Weitere 495 Wohnein-

heiten werden mit Anfangsmieten von 8,20 EUR je Quadratmeter gefördert. Für den Bezug aller geförderten Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich.

Zur Erfüllung der Ziele des Doppelprogrammjahrs 2019/20 stehen in diesem Kalenderjahr Mittel zur Förderung von 6.722 Wohnungen bereit. Seit Wiedereinführung der Neubauförderung im Jahr 2014 konnten bis einschließlich 2019 insgesamt 11.728 Wohnungen durch das Land Berlin gefördert werden. Davon wurden 2.859 Wohnungen bis Ende Oktober 2019 fertiggestellt.

Umwandlungsverordnung zeigt Wirkung

Seit März 2015 ist in Berlin die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten (sog. Milieuschutzgebiete) genehmigungspflichtig.

Die Genehmigungspflicht zeigt nachhaltige dämpfende Wirkungen auf das Umwandlungsgeschehen. So hat sich der Rückgang von Umwandlungen in den 21 sozialen Erhaltungsgebieten des Jahres 2015 weiter fortgesetzt: von rund 5.200 Wohnungen im Jahr 2015 auf rund 1.300 Wohnungen im Jahr 2018.

Eine vergleichbare Entwicklung zeichnet sich in den zwölf sozialen Erhaltungsgebieten ab, die im Jahr 2016 festgelegt wurden. Hier reduzierten sich die Umwandlungen von rund 2.300 Wohnungen im



Jahr 2016 auf 2.000 Wohnungen im Jahr 2018. In den weiteren 23 sozialen Erhaltungsgebieten, die in den Jahren 2017 und 2018 festgelegt wurden, sind die Entwicklungen differenzierter, wobei sich mit längerem Bestand auch hier dämpfende Wirkungen auf das Umwandlungsgeschehen einstellen werden. Insgesamt gibt es in Berlin 58 Milieuschutzgebiete. Hier leben über 887.000 Berlinerinnen und Berliner in rund 464.000 Wohnungen.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich im Jahr 2018 das Umwandlungsgeschehen in Berlin reduziert. Die Anzahl der umgewandelten Wohnungen nahm insgesamt von rund 16.300 auf 12.800 Wohnungen bzw. um 21 Prozent ab. In den sozialen Erhaltungsgebieten verringerte sich die Anzahl von rund 7.700 auf 5.200 Wohnungen bzw. um 33 Prozent. Im verbleibenden Stadtgebiet verringerte sich die Anzahl von rund 8.600 auf 7.600 Wohnungen bzw. um 12 Prozent. Dies zeigt, dass die Umwandlungsverordnung in den sozialen Erhaltungsgebieten maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung des Umwandlungsgeschehens für Berlin hat.

Wohngeldstärkungsgesetz novelliert

Das Wohngeldstärkungsgesetz, welches zum 01.01.2020 in Kraft getreten ist, entlastet zukünftig Haushalte mit geringem Einkommen stärker bei den Wohnkosten. Zugleich sind mehr Haushalte als bisher wohngeldberechtigt, darunter auch viele, die bisher auf SGB II- (Arbeitslosengeld II) und SGB XII-Leistungen (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung bzw. als Hilfe zum Lebensunterhalt) angewiesen sind. Deutschlandweit sollen rund 660.000 Haushalte von der Leistungserhöhung profitieren, rund 180.000 Haushalte haben erstmals oder erneut einen Wohngeldanspruch.



Das Wohngeld wurde an die Entwicklung der Einkommen und der Mieten der letzten Jahre angepasst. Nach der letzten Wohngeldreform im Jahr 2016 führt die jetzige Novellierung größtenteils zu einer Erhöhung des bisher gezahlten Wohngeldes. Auch wird eine Vielzahl von Haushalten erstmalig bzw. wieder antragsberechtigt sein. Neben der Anhebung der Miethöchstbeträge werden auch die Freibeträge für Schwerbehinderte erhöht.



Zum 1. Januar 2022 wird zudem eine Dynamisierung des Wohngel-

des eingeführt. Alle zwei Jahre wird das Wohngeld damit an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst.

Aktuell Wohngeldbeziehende, deren Bewilligungszeitraum bis ins nächste Jahr hineinreicht, erhalten automatisch eine Neuberechnung sowie einen neuen Bescheid. Alle anderen Berliner Haushalte, die bisher kein Wohngeld beziehen, können ab 1. Januar 2020 mittels des Wohngeldrechners (www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen prüfen, ob und in welcher Höhe nach der Gesetzesreform ein Wohngeldanspruch besteht.

Wohngeld stellt keine Sozialleistung dar, sondern dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen Wohnens und wird als Zuschuss zur Miete geleistet. Eine Antragsberechtigung sollte also in jedem Fall dann geprüft werden, wenn die Mietbelastung im Hinblick auf das eigene Einkommen zu hoch erscheint.

Bundesrat zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (WiStrG)

Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher

Bereits seit Ende des vergangenen Jahres berät der Bundesrat auf Initiative des Freistaates Bayern die Verschärfung des Tatbestandes nach § 5 WiStrG. Dem sich insbesondere in den Ballungsräumen abzeichnenden Anstieg der Mieten und den teilweise aufgrund der hohen Nachfrage verlangten unangemessen hohen Entgelten muss entgegen gewirkt werden. So hat der Bundesrat am 29.11.2019 beschlossen, einen Gesetzentwurf zur Novellierung des § 5 WiStrG in den Bundestag einzubringen.

Bisher heißt es in § 5 WiStrG wie folgt:

§ 5 Mietpreisüberhöhung

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen..... unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.
2. Unangemessen hoch sind die Entgelte, die infolge der Ausnut-

zung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.... in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

3. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Problematisch an der bisherigen gesetzlichen Definition des Tatbestandes ist die Anknüpfung an

das Merkmal des Ausnutzens einer Zwangslage. Der Mieter muss nachweisen, dass er sich um eine günstigere Wohnung bemüht und der Vermieter diese Notsituation ausgenutzt hat. Da der Nachweis der subjektiven Tatbestandskomponente auf Seiten des Vermieters – auch unter Berücksichtigung der sehr strengen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes – für den Mieter nahezu unmöglich ist, lief die Vorschrift bisher in der Regel ins Leere.

Um einen weiteren Anwendungsbereich zu schaffen soll § 5 WiStrG angepasst werden. Auf das Erfordernis der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen soll verzichtet werden. Stattdessen soll bei der Frage der Unangemessenheit auf ein objektives Kriterium, nämlich das Vorliegen eines geringen Angebots, abgestellt werden. Bestehende Beweisprobleme würden entschärft. Darüber hinaus soll der Bußgeldrahmen auf 100.000 Euro erhöht werden.

Durch eine Verschärfung des Tatbestandes müssten Vermieter, die unangemessen hohe Mieten verlangen, künftig vermehrt mit der Verhängung eines Bußgeldes rechnen. Durch die erleichterte Verfolgbarkeit von Mietwucher werden sich Vermieter künftig vom Verlangen überhöhter Mieten abhalten lassen. Da gegen § 5 WiStrG verstoßende Mietzinsvereinbarungen teilnichtig gemäß § 134 BGB sind und sich Verstöße künftig leichter nachweisen lassen werden, drohen Vermietern, die wucherische Mieten verlangen, darüber hinaus in erhöhtem Maße Rückforderungsansprüche nach den §§ 812 ff. BGB.



Berlin weitet Quartiersmanagement aus

Neun neue Quartiere in das Programm Sozialer Zusammenhalt aufgenommen

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 14. Januar 2020 die Aufnahme der folgenden neun neuen Quartiere in die Förderkulisse des Programms Sozialer Zusammenhalt (bis 2019 Soziale Stadt) beschlossen:



- Thermometersiedlung (Bezirk Steglitz-Zehlendorf),
- Nahariyastraße (Bezirk Tempelhof-Schöneberg),
- Germaniagarten (Bezirk Tempelhof-Schöneberg),
- Glasower Straße (Bezirk Neukölln),
- Harzer Straße (Bezirk Neukölln),
- Gropiusstadt Nord (Bezirk Neukölln),
- Alte Hellersdorfer Straße (Bezirk Marzahn-Hellersdorf),
- Titiseestraße (Bezirk Reinickendorf),
- Erweiterung des Quartiersmanagementgebietes Falkenhagener Feld Ost um den Planungsraum Germersheimer Platz (Bezirk Spandau).

Unter Beteiligung der Bezirke wurden seit 2018 Gebiete mit besonderen städtebaulichen und sozialräumlichen Handlungsbedarfen identifiziert und auf ihre Eignung für ein Quartiersmanagement untersucht. Im Ergebnis wurden nun acht neue Gebiete und eine Gebietserweite-

rung beschlossen. Der Start der neuen Quartiersverfahren ist für das 1. Quartal 2021 vorgesehen. Darüber hinaus werden in drei bestehenden Quartieren Gebietsanpassungen vorgenommen:

- Fusion der Gebiete Ganghoferstraße und Richardplatz-Süd zum neuen Gebiet Rixdorf (Bezirk Neukölln),
- Reduzierung des Gebietes Beusselstraße in Moabit-West auf die Planungsräume Huttenkiez und Beusselkiez (Bezirk Mitte).

Zukünftig soll zu Beginn des Quartiersverfahrens die Laufzeit festgelegt werden, um eine stärkere Planbarkeit für die Beteiligten und eine bessere Kontrolle über die Zielerreichung zu gewährleisten. Diese Neuerung ist eines der Ergebnisse der Evaluation anlässlich des 20-jährigen Bestehens des Programms Soziale Stadt in Berlin.

Senatorin Lompscher wies darauf hin, dass das Programm Soziale Stadt in Berlin ab 2021 in gleichem Umfang fortgesetzt werden kann. Zusätzliche Fördermittel des Landes, des Bundes und der EU werden einen Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen in diesen Gebieten leisten. Die Wirksamkeit des Programms werde sich im Rahmen der Jubiläums-Evaluation bestätigen. Allerdings wären die Erfolge ohne das vielseitige bürgerschaftliche Engagement der Bewohnerschaft in den Quartieren nicht denkbar.

Bereits im Jahr 2017 wurden zudem neun Quartiersmanagementgebiete identifiziert, in denen die Entwicklungsziele (Aufbau stabiler Akteursnetzwerke, Schaffung

von Orten für Nachbarschaftsarbeit und Begegnung, Schaffung eines attraktiven öffentlichen Raumes) weitgehend erreicht sind. Diese Gebiete werden nach einer zweijährigen Verstetigungsphase, die seit Anfang 2019 läuft, zum 31. Dezember 2020 abgeschlossen:

- Ackerstraße (Bezirk Mitte),
- Bülowstraße/Wohnen am Kleistpark (Bezirk Tempelhof-Schöneberg),



- Mariannenplatz (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg),
- Werner-Düttmann-Siedlung (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg),
- Schillerpromenade (Bezirk Neukölln),
- Körnerpark (Bezirk Neukölln),
- Lipschitzallee/Gropiusstadt (Bezirk Neukölln),
- Marzahn-Nord (Bezirk Marzahn-Hellersdorf) und
- Mehrower Allee (Bezirk Marzahn-Hellersdorf).



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
Rechtsanwalt Andreas Braemer
Rechtsanwältin und Notarin
Gisela Rönnbeck
Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:
© Karikaturen:
S. 3, 4, 7: Dieko (Rechtsanwalt Müller)
S. 16, 17: Tomicek/LBS
© Grafiken:
S. 12: Verbraucherzentrale
© Fotos:
S. 2, 22, 23: Ralf Roletschek, S. 11: Georg Slickers, S. 22: Lencer, S. 23: John aus Berlin, Jörg Hempel, Matthias Süßen
fotolia/Adobe Stock:
Titelseite: bernardbodo
S. 2, 7: Jürgen Fäichle, S. 2: Kurhan,
S. 3: bluedesign, contrastwerkstatt,
S. 8: Tiberius Gracchus, S. 9: Berlin-pictures, grafikplusfoto, JiSign,
S. 10: gradt, S. 11: Robert Kneschke,
S. 13: blub90, S. 14, 15: Blackosaka,
S. 15: m.schuckart, S. 20: Christos Georghiu

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Redaktionsschluss: 29.01.2020

Ratgeber der Verbraucherzentrale:

Gewicht im Griff



Buch, 19,90 Euro, 2. Auflage 2020, 216 Seiten, Smartcover

- Mit Checks zur richtigen Einschätzung des eigenen Essverhaltens
- Alles, was Sie über die Lebensmittelgruppen wissen müssen
- Abnehmen – aber gesund
- So funktioniert vegetarische und vegane Ernährung
- Mahlzeiten am Arbeitsplatz
- 60 Rezepte für eine ausgewogene Ernährung

Ziel: Ausgewogene Ernährung

Wer für eine gesündere Ernährung im Alltag praktische Unterstützung sucht, findet hier die richtige Hilfe.

Der Ratgeber klärt auf, wie viel der Körper wovon braucht, warum Vollkorn wertvoll ist und was von pflanzlichen Alternativen zu Milchprodukten zu halten ist. Checklisten helfen, das eigene Essverhalten zu verstehen, und viele alltagstaugliche Tipps machen es leicht, sich nährstoffreich und lecker zu ernähren. Der Rezeptteil bietet dazu über 60 schnelle und einfache Rezepte. So gelingt die Ernährungsumstellung hin zu mehr Wohlbefinden und weniger Gewicht!

Fix Food



Buch, 12,90 Euro, 2. Auflage 2015, 208 Seiten, kartoniert

- Rund 250 schnelle Rezepte mit höchstens 30 Minuten Vorbereitungszeit
- Die richtige Küchenausstattung für schnelles Kochen
- Praktische Zeitspartipps: Von der Essensplanung bis zum Einkauf
- Tipps und Tricks zur umsichtigen Vorratshaltung
- Fertigprodukte – fix aufgepeppt

Für schnelles, gesundes Kochen im Alltag

Zeitnot hält Sie vom Kochen ab und lässt Sie öfter, als Sie eigentlich wollen, zu Fertigprodukten greifen? Dieses Buch schafft Abhilfe!

Es zeigt, wie Sie auch mit wenig Zeit fantasievoll und gesund mit vielen frischen Zutaten kochen können. Neben den schnellen Rezepten bietet das Buch einen Infoteil über die Palette an „Fix Food“-Produkten aus dem Supermarkt und sinnvolle Hilfsmittel in der Küche, die ein schnelles Kochen im Alltag ermöglichen.

www.ratgeber-verbraucherzentrale.de oder Bestell-Telefon: 0211-38 09 555

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.



Mein Vermieter hat zum 30.6.2020 eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen. Ich bin bereits auf der Suche nach einer Wohnung. Aber es ist schwer. Ich möchte gern in der Nähe bleiben, da meine Kinder hier zur Schule bzw. in den Kindergarten gehen. Zudem bin ich alleinerziehend und mein Einkommen ist nicht so hoch. Ich habe große Angst, dass ich nicht rechtzeitig eine andere Wohnung finde. Was kann ich tun?

ANJA M., BERLIN

Das ist eine Situation, die bedauerlicherweise aktuell sehr häufig vorkommt. Kann der Mieter nicht rechtzeitig neuen Wohnraum anmieten, kommt es häufig zu einer einvernehmlichen Absprache mit dem Vermieter. Da auch Vermieter regelmäßig kein Interesse an einer gerichtlichen Klärung haben, wird häufig eine Räumungsfrist vereinbart. Selbstverständlich muss dies für alle Parteien vernünftig ausgestaltet sein.

Kann keine Übereinkunft mit dem Vermieter erzielt werden, ist auf die gesetzliche Regelung des § 574 BGB zu verweisen. Danach kann der Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Här-

te liegt auch dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

Das Wichtigste: Dieser Widerspruch ist schriftlich zu erklären, bestenfalls direkt zu begründen. Der Widerspruch muss grundsätzlich spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses beim Vermieter eingehen. In Ausnahmefällen kann diese Frist abweichend sein.

Finden Sie keine andere Wohnung, müssen sie in jedem Fall den Widerspruch nach § 574 BGB schriftlich und begründet bis zum 30.4.2020 (eingehend beim Vermieter) erklären. Lassen Sie sich rechtzeitig beraten! ■



Muss mein Vermieter in meiner Wohnung Rauchwarnmelder installieren?

SASCHA V., BERLIN

Ja, das muss er. Gemäß § 48 Absatz 4 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) müssen Aufenthaltsräume von Wohnungen (ausgenommen Küchen) und Flure in Wohnungen, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit mindestens einem Rauchwarnmelder ausgestattet sein. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2020 entsprechend auszustatten. ■



In meiner Wohnung gibt es leider ein erhebliches Schimmelproblem. Unglücklicherweise sind sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen in meiner Wohnung erforderlich. Nun ist der Mieter der Wohnung über mir ausgezogen. Ich würde am liebsten dauerhaft dort einziehen. Muss der Vermieter mir diese Wohnung anbieten?

HANNELORE K., BERLIN

Auch wenn wir Ihnen gern etwas anderes sagen würden... Nein, grundsätzlich muss Ihr Vermieter Ihnen diese Wohnung nicht als Ersatz- oder Umsetzwohnung anbieten. Im Zuge einer Mängelbeseitigung durch Veranlassung baulicher Veränderungen wird dem Mieter eine ganze Menge zugemutet. Baulärm, Schmutz und fremde Handwerker in der Wohnung stellen sehr häufig eine erhebliche Beeinträchtigung dar. So lange die Wohnung jedoch bewohnbar ist, müssen Sie dies als Mieter ertragen. Der Vermieter muss erst dann eine andere Lösung finden, wenn das Wohnen in der Wohnung tatsächlich objektiv unmöglich ist. Jedoch kennt auch dann das Gesetz keinen Anspruch auf Stellung einer Ersatz- oder Umsetzwohnung. Vielmehr muss eine individuelle Lösung gefunden werden, die z.B. auch so aussehen kann, dass der Mieter vorübergehend in eine Pension oder ein Hotel zieht. Dennoch: Sprechen Sie Ihren Vermieter auf diese Wohnung an! Lehnt er ab, darf er das tun! ■

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.



Stromverbrauch,

Realofferte

Leitsatz:

Wird der Stromverbrauch einer in einem Mehrparteienhaus gelegenen und vermieteten Wohnung über einen Zähler erfasst, der ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet ist, richtet sich die in der Bereitstellung von Strom liegende Realofferte des Versorgungsunternehmens regelmäßig nicht an den Hauseigentümer, sondern an den Mieter, welcher durch die seinerseits erfolgte Stromentnahme das Angebot konkludent annimmt.

BGH, Urteil vom 27.11.2019 – VIII ZR 165/18

Aus den Entscheidungsgründen:

In dem Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens ist grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages in Form einer sogenannten Realofferte zu sehen. Diese wird von demjenigen konkludent angenommen, der aus dem Leitungsnetz Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnimmt. Dieser Rechtsgrundsatz, der auch in § 2 Abs. 2 der Verordnungen über die Allgemeinen Bedingungen für die (Grund-) Versorgung mit Energie und Wasser (StromGKV, GasGKV, AVBWasserV, AVBFernwärmeV) zum Ausdruck kommt, trägt der Tatsache Rechnung, dass in der öffentlichen leitungsgebundenen Versorgung die angebotenen Leistungen vielfach ohne ausdrücklichen schrift-

lichen oder mündlichen Vertragschluss in Anspruch genommen werden.

Mithin ist der Versorgungsvertrag bezüglich des Stromverbrauchs, der über einen separaten, der vermieteten Wohnung zugeordneten Zähler erfasst worden ist, nicht mit dem Grundstückseigentümer zustande gekommen. Dieser war nicht Adressat des in der Zurverfügungstellung von Strom liegenden Realofferte. Das Angebot richtete sich vielmehr an die Mieter der Wohnung. Nur diesen stand aufgrund des Mietvertrages die tatsächliche Verfügungsgewalt über die sich in der Wohnung befindlichen Versorgungseinrichtungen zu. Damit befanden allein sie über den Stromverbrauch in der Wohnung.

Ebenso ist es gängige Praxis, dass bei Mietwohnungen, die mit einem eigenen Stromzähler ausgestattet sind, der Mieter in der Regel – wie hier sogar im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart – den Strombezugsvertrag direkt mit dem Versorgungsunternehmen abschließt und damit der „Umweg“ über einen Vertragsabschluss des Vermieters und eine Abrechnung dieser Betriebskosten eingespart wird.



Beweiserhebung, Parteivernehmung

Leitsätze:

a) Eine Parteivernehmung von Amts wegen kommt nur in Betracht, wenn zuvor alle angebotenen Beweismit-

tel ausgeschöpft worden sind und keinen vollständigen Beweis erbracht haben. Weiterhin muss die beweisbelastete Partei alle ihr zumutbaren Zeugenbeweise angetreten haben.

b) Dagegen ist es zur Wahrung der Subsidiarität der Parteivernehmung nach § 448 ZPO nicht erforderlich, dass die beweisbelastete Partei eine im Lager des Prozessgegners stehende Person als Zeugen benennt. Erst recht muss sie nicht die Parteivernehmung des Gegners beantragen.

BGH, Urteil vom 12.12.2019 – III ZR 198/18

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Regelungen der §§ 445 ff ZPO (Beweis durch Parteivernehmung) sind subsidiär gegenüber anderen Beweismitteln. Sie setzen grundsätzlich voraus, dass eine Partei sich in Beweisnot befindet, ihr also keine Beweismittel zur Verfügung stehen oder diese nicht ausreichen. Die Zulässigkeit einer Parteivernehmung von Amts wegen gemäß § 448 ZPO hängt mithin davon ab, dass zuvor alle angebotenen Beweismittel, also auch die nach § 445 ZPO (Vernehmung des Gegners) oder § 447 ZPO (Vernehmung der beweispflichtigen Partei) ausgeschöpft worden sind und keinen vollständigen Beweis erbracht haben. Weiterhin obliegt es der Partei, zunächst einen ihr zumutbaren Zeugenbeweis anzutreten. Ist ihr ein solcher möglich, befindet sie sich nicht in Beweisnot, sondern ist beweisfällig.

Zur Wahrung der Subsidiarität ist es nicht erforderlich, eine im Lager des Prozessgegners stehende Person als Zeugen zu benennen, da die vor-

rangige Ausschöpfung anderweitiger Beweismittel dazu dient, die subsidiäre Parteivernehmung gemäß § 448 ZPO entbehrlich zu machen. Dies mit der Vernehmung eines im gegnerischen Lager stehenden Zeugen zu erreichen, ist jedoch typischerweise unwahrscheinlich und kann daher der beweisbelasteten Partei nicht abverlangt werden. Gleiches gilt erst recht für die Vernehmung des Gegners als Partei gemäß § 445 Abs. 1 ZPO.



Nutzungsart, Beschwerdegegenstand

Leitsatz:

Bei einem Rechtsstreit über die Berechtigung des Mieters, die Mietsache in einer bestimmten Art und Weise nutzen zu dürfen, bei dem der Bestand des Mietverhältnisses zwischen den Parteien unstreitig ist, bestimmt sich der Wert des Beschwerdegegenstands nach § 3 ZPO.

BGH, Beschluss vom 13.11.2019 – XII ZB 382/19

Aus den Gründen:

Zwischen den Parteien besteht ein Mietvertrag, der sich auch auf einen Tiefgaragenstellplatz erstreckt, auf dem die Mieterin zwei Mülltonnen abgestellt hatte. Sie wurde durch die Hausverwaltung aufgefordert, die Mülltonnen zu entfernen. In dem hiesigen Verfahren begehrt die Mieterin die Feststellung, dass sie berechtigt ist, eine Mülltonne und die Tonne für die gelben Säcke auf ihrem Stellplatz abzustel-

len. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Mieterin wurde vom Landgericht nach vorangegangenem Hinweis auf das Nichterreichen der Berufungssumme verworfen. Dagegen wendet sich nun die Mieterin.

Zu Recht hat das Landgericht die Berufung gemäß § 522 Abs. 1 Satz 2 ZPO als unzulässig verworfen, weil der erforderliche Wert des Beschwerdegegenstands nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO (600,00 Euro) nicht erreicht wird.

Die Bemessung des Wertes des Beschwerdegegenstandes nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO richtet sich grundsätzlich nach dem Interesse des Rechtsmittelklägers an dem Erfolg seines Rechtsmittels. Die Beschwer der in der ersten Instanz unterlegenen Partei am Erfolg ihres Rechtsmittels hängt dabei maßgebend von ihrem wirtschaftlichen Interesse ab. Bei einem Kläger, dessen Klage in erster Instanz abgewiesen worden ist und der sein Begehren in vollem Umfang weiterverfolgt, ist sein wirtschaftliches Interesse am Erfolg seines Rechtsmittels regelmäßig identisch mit dem Wert seiner Klage.

Streiten die Parteien über die Berechtigung des Mieters, die Mietsache in einer bestimmten Art und Weise nutzen zu dürfen, ist

für die Bestimmung des Werts des Beschwerdegegenstands allein § 3 ZPO maßgeblich. Danach liegt die Bemessung des Werts der Beschwer in freiem Ermessen des Gerichtes. Dieses ausgeübte tatrichterliche Ermessen kann im Rechtsbeschwerdeverfahren nur eingeschränkt darauf überprüft werden, ob das Berufungsgericht die gesetzlichen Grenzen überschritten oder sein Ermessen fehlerhaft ausgeübt hat. Derartige Ermessensfehler vermag die Rechtsbeschwerde nicht aufzuzeigen.



Ungültige Klausel

Untervermietung führt nicht zwingend zu Mehreinnahmen

Der Gedanke liegt aus Vermietersicht zwar nicht fern, dass eine zusätzliche Untervermietung eines Objekts auch höhere Erlöse bringen sollte. Allerdings ist eine Klausel im Vertrag, die zwingend einen solchen Zuschlag vorsieht, nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der

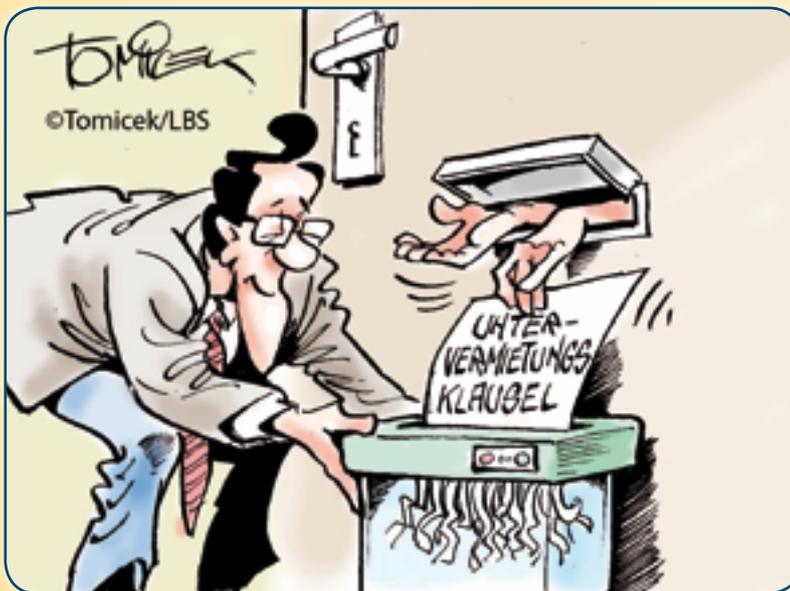
LBS mit Vorsicht zu genießen. Sie kann unwirksam sein.

*Landgericht Berlin –
Aktenzeichen 64 S 104/18*

Der Fall: Ein Mieter fragte den Eigentümer um seine Zustimmung zur Untervermietung an. Der aber

machte das von einem monatlichen Zuschlag in Höhe von 26 Euro abhängig. Schließlich sei es vertraglich entsprechend vereinbart, dass die monatlichen Zahlungen in solch einer Situation steigen müssten. Diesen Automatismus wollte der Mieter nicht akzeptieren, er klagte deswegen vor Gericht auf Zustimmung zur Untervermietung auch ohne einen Zuschlag.

Das Urteil: Selbst eine stärkere Belegung der Wohnung rechtfertigt noch nicht zwingend eine höhere Zahlung, hieß es in der Entscheidung des Landgerichts Berlin. Aber das sei hier gar nicht so. Schon bei den Vormietern habe genau dieselbe Zahl an Menschen in der Wohnung gelebt, wie sie jetzt durch die Untervermietung erreicht werde. Es sei im konkreten Fall nicht erkennbar, dass das Objekt übermäßig bzw. unzumutbar in Anspruch genommen werde und bei dem Mieter selbst sei keine Gewinnabsicht erkennbar.



Unerwünschter „Big Brother“

Wohngemeinschaft wurde ohne Genehmigung per Video überwacht

Ein Immobilieneigentümer vermietete eine Wohnung an Mitglieder einer Wohngemeinschaft. Er selbst behielt in dem besagten Objekt noch einen Raum als Büro für sich. Im Flur der WG war eine Überwachungskamera angebracht – und das, obwohl im Mietvertrag lediglich von einer Kamera „vor der Haustür“ die Rede gewesen war. Angesichts dieser dauerhaften, nicht verabredeten Überwachung sprach die

Justiz nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einem der Mieter das Recht auf eine fristlose Kündigung zu. Die Anbringung der Kamera im Inneren der Wohnung sei unter anderem deswegen als besonders schwerwiegend zu beurteilen, als man davon ausgehen müsse, dass Bewohner das Badezimmer „nicht immer vollumfänglich bekleidet“ aufsuchten. Die ins Feld geführten Sicherheitsargumente des Eigen-

tümers könnten hier nicht überzeugen.

*Amtsgericht München –
Aktenzeichen 432 C 2881/19*

Grüner Farbtupfer

Blumentopf im Treppenhaus ist keine erhebliche Beeinträchtigung

Die Rechtsprechung ist seit jeher kritisch, was das ungefragte Ausweiten des eigenen Wohnraumes in Richtung des gemeinschaftlichen Treppenhauses betrifft. Wer anfängt, dort Regale aufzustellen oder seine Schuhsammlung zu präsentieren, der bekommt regelmäßig Schwierigkeiten. Ein Ständer mit Blumentöpfen kann allerdings nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS durchaus erlaubt sein.

*Landgericht Frankfurt/Main –
Aktenzeichen 2-13 S 94/18*

Der Fall: Eine Wohnungseigentümerin platzierte an verschiedenen Stellen im Treppenhaus Blumentöpfe und andere, kleinere Dekorationsgegenstände. Den Mitbewohnern behagte das nicht, sie forderten eine Entfernung des eigenmächtig angebrachten Schmucks. Die Hausordnung traf in dieser Hinsicht keine eindeutige Regelung, am Ende mussten

sich zwei Gerichtsinstanzen damit befassen.

Das Urteil: Es handle sich um „ein sozialadäquates Verhalten“, wenn jemand für ein wenig Grün im Treppenhaus Sorge, befanden die Zivilrichter am Landgericht. Hier liege alles im Rahmen des Üblichen, zumal auch keine anstößigen Objekte gezeigt oder Rettungswege verengt würden. Den anderen Eigentümern bleibe es unbelassen, selbst ebenfalls Pflanzen aufzustellen.

*Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS*



Sturz im Treppenhaus

Nicht immer gibt es Schmerzensgeld

Wer sich beim Benutzen eines Treppenhauses verletzt, weil er auf einer der frisch gewischten Stufen ausgerutscht ist, der hat nicht automatisch Anspruch auf Schadenersatz und Schmerzensgeld.

*Oberlandesgericht Bamberg –
Aktenzeichen 6 U 5/13*

Es kommt nach Ansicht des Oberlandesgerichts stark darauf an,

ob für den Betroffenen gut erkennbar war, dass er einen nassen, spiegelglatten Boden betritt. Ist das der Fall, dann liegt keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch die Reinigungsfirma vor. Andernfalls muss mit Schildern oder Absperrungen zwingend gewarnt werden. Die Verletzte hatte wegen eines Trümmerbruchs ihres Handgelenks 10.000 Euro gefordert. Vergebens, wie das Urteil ergab.



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.



Nutzungsentschädigung, Verwirkung

Leitsatz:

Zur Verwirkung des Anspruchs auf erhöhte Nutzungsentschädigung (§ 546a Abs. 1, 2. Alt. BGB), wenn diese mehr als drei Jahre nach der Kündigungserklärung und in Höhe von 260 % der vertraglich vereinbarten Miete geltend gemacht wird, die zuvor während des Räumungsprozesses laufend weitergezahlt worden ist.

LG Berlin, Urteil vom 10.7.2019 – 66 S 7/19, zitiert nach juris

Aus den Entscheidungsgründen:

Der Anspruch auf (erhöhte) Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB stand der Vermieterin grundsätzlich für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache ab dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses zu. Das hier in Rede stehende Mietverhältnis endete durch fristgemäße Kündigung zum 31. Januar 2015. Den nunmehr verfolgten Zahlungsanspruch wegen einer erhöhten Nutzungsentschädigung hat die Vermieterin erstmals mit der hiesigen Klage vom 29. Dezember 2017 geltend gemacht. Seit dem Ende des Mietverhältnisses waren zu dieser Zeit bereits annähernd drei volle Jahre verstrichen.

Derartige Ansprüche wurden – trotz des Vorprozesses (Räumung) – we-

der vor dem AG Tempelhof-Kreuzberg noch in der sich anschließenden Berufungsinstanz thematisiert. Die Gelegenheit der Darstellung, es entstehe in jedem Monat ein Forderungsausfall, ließ die Vermieterin ungenutzt verstreichen. Mithin wurde zugunsten der Mieterin durch dieses Säumnis ein Rechtsschein dahingehend gesetzt, dass in dem zu dieser Zeit schon seit mehr als 3 Jahren praktizierten Streit- bzw. Abwicklungsverhältnis gänzlich andere (bedeutend höhere) Nutzungsentgelte, als sie laufend gezahlt wurden, nicht geltend gemacht werden sollten.



Untervermietung, Verfügungsgrund

Leitsätze:

1. Es fehlt nicht deswegen am Verfügungsgrund für den Erlass einer einstweiligen Verfügung auf vorläufige Genehmigung einer beabsichtigten Untervermietung, weil der Anlass für die Untervermietung auf eine freiwillige Entscheidung des Hauptmieters (hier: Eingehen eines befristeten Arbeitsverhältnisses auf einem Kreuzfahrtschiff) zurückgeht.
2. Ein Anspruch auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis setzt auch im Falle einer Einzimmerwohnung voraus, dass der Hauptmieter nur einen Teil der Wohnung untervermieten beabsichtigt. Der Mieter muss daher deutlich machen, an



welchem abgrenzbaren Bereich der Wohnung er weiterhin selbst unmittelbar Gewahrsam ausüben will.

3. Plant der Mieter aus der Untervermietung Erträge zu erzielen, die seine wohnungsbezogenen laufenden Aufwände (z.B. Miete einschließlich Nebenkosten, Strom, Telefon/Internet, Versicherungen) erheblich übersteigen, so beabsichtigt er mit der Wohnung zu wirtschaften und Gewinn zu erzielen. In der Erteilung der Untervermietungserlaubnis läge dann eine Erweiterung des dem Mieter versprochenen Mietgebrauchs zu Wohnzwecken, die dem Vermieter nicht ohne angemessene Mieterhöhung zuzumuten ist.

LG Berlin, Beschluss vom 9.9.2019 – 64 T 65/19, zitiert nach juris



Untermiete, Kündigung

Leitsätze:

1. Der Hauptmieter ist nicht allein deswegen berechtigt, ein mit Erlaubnis des Hauptvermieters begründetes unbefristetes Untermie-

terverhältnis nach § 573 Abs. 1 BGB zu kündigen, weil der Hauptvermieter die Untervermietungserlaubnis wirksam widerrufen hat. Liegen die Voraussetzungen der §§ 549 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2, 573a Abs. 2 BGB für eine erleichterte Kündigung des Untermietverhältnisses nicht vor und kann der Hauptmieter sich mangels konkreter Absicht, die Mieträume wieder selbst zu bewohnen, auch nicht auf berechtigten Eigenbedarf stützen, so bleibt seine Kündigung ohne Erfolg.

2. Die mit dem wirksamen Widerruf der Untervermietungserlaubnis begründete Pflicht des Hauptmieters, die Untervermietung zu beenden, vermag auch nicht deswegen ein sonstiges berechtigtes Interesse an der Beendigung des Untermietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 1 BGB zu begründen, weil ihm bei Fortsetzung der Untervermietung die Kündigung des Hauptmietverhältnisses drohte. Denn der Hauptmieter hat mit der Kündigung des Untermietverhältnisses und der anschließend erhobenen Räumungsklage hinreichende Bemühungen entfaltet, um seinen Pflichten aus dem Hauptmietverhältnis zu genügen.

LG Berlin, Urteil vom 30.10.2019 – 64 S 36/19, zitiert nach juris



Kaution, Formularklausel

Leitsatz:

Wird der Mieter nicht im Rahmen einer Individualvereinbarung, sondern durch eine vom Vermieter gestellte Formularklausel zur Erbringung einer „Mietsicherheit“ verpflichtet, ohne dass die Klausel die Befugnis einer vermierersei-

tigen Verwertung während oder nach Beendigung des Mietverhältnisses näher regelt, ist der Kaution in Anwendung der Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB lediglich eine auf den Wortlaut der Sicherungsabrede beschränkte Funktion einer bloßen Sicherung des Vermieters vor einer möglichen Insolvenz des Mieters beizumessen, die ihm auch nach Beendigung des Mietverhältnisses ausschließlich für unstreitige oder rechtskräftig festgestellte Ansprüche das Recht zur Verwertung eröffnet.

LG Berlin, Beschluss vom 1.10.2019, zitiert nach juris



Minderung, Baulärm

Leitsatz:

1. Der Mieter befindet sich auch dann nicht gemäß § 536b Satz 2 BGB in grob fahrlässiger Unkenntnis eines (zukünftigen) Mangels, wenn ein zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses unbebautes Nachbargrundstück in zentraler Lage der Stadt später bebaut wird und von den Baumaßnahmen nicht unerhebliche Immissionen auf die Mietsache einwirken.

2. Eine auf Feststellung einer Minderungsquote wegen eines dynamischen Mangels gerichtete Klage des Mieters ist für die Zeit nach Schluss der mündlichen Verhandlung unbegründet, wenn die weitere Dauer und Intensität der mangelbedingten Beeinträchtigungen bis zum vollständigen Wegfall des Mangels ungewiss sind (hier: Feststellung einer Minderungsquote wegen Baumaßnahmen bis zu deren vollständiger Beendigung).

LG Berlin, Urteil vom 9.1.2020 – 67 S 230/19, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Zustimmungsfrist

Leitsätze:

1. Der Mieter gerät mit dem fruchtlosen Ablauf der Überlegensfrist des § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB in Verzug mit der Abgabe der Zustimmungserklärung. Einer Mahnung des Vermieters bedarf es nicht.

2. Erhebt der Vermieter nach dem fruchtlosen Ablauf der Überlegensfrist Klage auf Zustimmung, scheidet eine Anwendung des § 93 ZPO im Falle des Anerkenntnisses aus, da der Mieter durch seine vorgerichtliche Untätigkeit Veranlassung zur Klageerhebung gegeben hat.

LG Berlin, Beschluss vom 12.9.2019 – 67 T 89/19, zitiert nach juris



Mangelanzeige, Gewährleistungsrechte

Leitsatz:

1. Gewährleistungsrechte des Mieters sind nicht bereits dann gemäß § 536c Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgeschlossen, wenn er eine Anzeige des Mangels an den Vermieter unterlässt.

Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter wegen der unterlassenen Mangelanzeige keine Abhilfe schaffen konnte.

2. Für seine Bereitschaft zur Abhilfe trägt der Vermieter die volle Darlegungs- und Beweislast.

LG Berlin, Urteil vom 10.12.2019 – 67 S 239/189, zitiert nach juris

Aus der Sicht eines Rechtsberaters

Übernahmevereinbarungen mit dem Vormieter

Immer wieder begegnen den Rechtsberatern des Mieterschutzbundes Berlin e.V. – und damit auch mir – vielschichtige Fragen rund um den Auszug aus der Mietwohnung. Man mag es kaum glauben. Aber ja, trotz des schwierigen Wohnungsmarktes gelingt es auch Mietern in Berlin nicht so selten, die Wohnung zu wechseln. Abgesehen von Fragen zu Renovierungspflichten und Übergabeprotokoll, sind vor allem Sachverhalte im Zusammenhang mit von Vormietern übernommenen Einrichtungen Gegenstand der täglichen Beratungspraxis.

Es ist besondere Vorsicht geboten! Kein Mieter sollte bedenkenlos eine Übernahmevereinbarung über Einrichtungsgegenstände oder Einbauten des Vormieters abschließen. Hier steckt der Teufel auf verschiedenen Ebenen im Detail.

Das Landgericht Berlin hat durch Beschluss vom 27.02.2019 (Az.: 64 S 150/18) festgestellt, dass in bestimmten Fällen eine Übernahmevereinbarung zwischen Vor- und Nachmieter für den Vermieter unbeachtlich ist. Die Ablösesumme wurde an den Vormieter letztlich gezahlt, ohne dass der Mieter die Gegenleistung erhalten hatte. Nach Auffassung des LG Berlin ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses darauf beschränkt, seine Einrichtung wegzunehmen oder sie mit Einverständnis des Vermieters zurückzulassen. Lässt er sie zurück, gehen die Rechte daran auf den Vermieter über. Eine Übertragung der Rechte auf den Nachmieter ist nicht möglich. Daran ändert sich

auch nichts, wenn dieser eine Abstandsanzahlung dafür an den Vormieter zahlt.

Ob dieses Risiko besteht, hängt im Wesentlichen vom Inhalt bzw. der Art der Einbauten und Einrichtungen ab, die Gegenstand der Übernahmevereinbarung sind.

Unproblematisch sind Vereinbarungen über bewegliche Sachen, die unzweifelhaft im Eigentum des Vormieters stehen, meist Mobiliar wie Betten, auch Hochbetten, Schränke, etc.



Darüber hinausgehend wird es aber schnell knifflig und uneindeutig. Im Falle einer durch den Vormieter eingebauten Einbauküche, sind die meisten Gerichte noch der Auffassung, dass diese unproblematisch auszubauen und wegzunehmen wäre. Daher sei eine Einbauküche kein wesentlicher Bestandteil einer Wohnung gem. §§ 93 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (im Weiteren: BGB) und kann damit Gegenstand einer Übernahmevereinbarung zwischen Vormieter und Nachmieter sein. Auch in diesem Fall ist vorsorglich anzuraten, den Vermieter in die Vereinbarung

einzubinden, damit dieser später nicht einwenden kann, dass der Vormieter die Einbauten in der Wohnung gelassen, diese nicht innerhalb von 6 Monaten weggenommen habe und damit diese Einbauten in sein Eigentum übergegangen seien. Gemäß § 539 Abs. 2 BGB ist der Mieter berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Mietsache versehen hat, wegzunehmen. Allerdings verjähren Ansprüche des Mieters auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 548 Abs. 2 BGB).

Wesentliche Bestandteile haben die unerhörte Eigenart bereits mit der Hauptsache, hier Wohnung oder Haus, so verbunden zu sein, dass sie bereits mit dem Einbau in das Eigentum des Wohnungs- oder Hauseigentümers übergehen. Dessen sind sich viele Mieter nicht bewusst. In diesem Fall kann der Mieter vom Vormieter kein Eigentum an den Einbauten erwerben.

In dem o.a. Fall, den das Landgericht Berlin zu entscheiden hatte, hatte der Vormieter hochwertigen Stuck freigelegt, die Elektroleitungen und die Be- und Entwässerungsleitungen teilweise unter Putz legen lassen, teilweise abgekoffert. Für diese Leistungen auf das Mietobjekt, die der Vormieter offensichtlich in Eigenleistung vorgenommen hatte, verlangte er vom Nachmieter einen Abstand in Höhe von seinerzeit 12.000,- DM.

Der Vermieter wollte nun die Miete unter Anwendung des Mietspiegels



erhöhen und war der Auffassung, dass der Stuck wohnwerterhöhend sei und der tatsächliche Zustand der Elektro- und Wasserleitungen zu berücksichtigen sei und damit diesbezüglich keine wohnwertmindernden Merkmale vorlägen.

Der Mieter machte geltend, dass er diese baulichen Einrichtungen bzw. Leistungen für 12.000,- DM vom Vormieter abgekauft habe und der Vermieter diese Leistungen damit nicht zu seinen Gunsten berücksichtigen dürfe.

Das Landgericht gab dem Vermieter Recht. Derartige Gewerke oder Einbauten gehen bereits mit dem Einbau in das Eigentum des Vermieters durch Verarbeitung (§ 946 BGB) über und werden wesentlicher Bestandteil der Wohnung gem. §§ 93 ff BGB, weil sie

nicht mehr von der Wohnung getrennt werden können, ohne diese Gewerke bzw. Einbauten zu zerstören. Die Mieter, also Vor- und Nachmieter können an dieser rechtlichen Zuordnung des Eigentums zugunsten des Eigentümers der Hauptsache, also der Wohnung, nichts ändern, auch nicht durch eine Vereinbarung. Es hätte zur möglichen Wirksamkeit der Vereinbarung der Zustimmung des Vermieters bedurft.

Im Ergebnis kann der Vermieter also auf Grundlage dieser Einbauten die Miete erhöhen. Der Mieter hingegen muss prüfen, ob er das Geld vom Vormieter zurückfordern kann. Man beachte die mögliche Verjährung dieser Rückforderungsansprüche.

Fraglich dürfte daher sein, ob der Einbau einer Gasetagenheizung wirksam an einen Nachmieter veräußert werden kann, ohne dass der Vermieter diesbezüglich eingebunden wird. Auch hier droht, dass der Kauf ins Leere geht, das Geld an den Vormieter verloren ist und gleichzeitig der Vermieter das Vorhandensein der Gasetagenheizung im Rahmen einer Mieterhöhung nach Mietspiegel für sich geltend macht. Ähnliches gilt für Fliesen, Badeinrichtungen, Böden und vieles mehr, über das die Juristen

streiten, ob es durch den Einbau auch wesentlicher Bestandteil der Wohnung wird und damit einem Erwerb nicht mehr zugänglich ist.

Sollten Ihnen als Mietinteressent bautechnische Einbauten und Einrichtungen vom Vormieter zur Ablöse überlassen werden, sollten sie unbedingt juristischen Rat einholen, bevor Sie diese Vereinbarung unterzeichnen. Hier sollte durch einen Juristen überprüft werden, ob die angebotenen Einrichtungen oder/und Einbauten überhaupt Gegenstand einer derartigen Vereinbarung zwischen Ihnen und dem Vormieter sein können.



Bei dieser Abwägung stehen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Beratungsgespräch zur Seite.

*Ihr Rechtsanwalt
Andreas Braemer*



Rechtsanwalt Braemer ist seit 2008 für den Mieterschutzbund Berlin e.V. als Rechtsberater tätig. Er verfügt über umfangreiche Erfahrungen auf dem Gebiet des Miet- und Wohnungseigentumsrechts und ist als selbstständiger Rechtsanwalt in Berlin tätig.

Ausflugstipp: Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin



Fauler Bruch

Auch im Winter bietet sich ein Besuch des größten zusammenhängenden Waldgebietes Deutschlands an. Besonders diese Jahreszeit lädt zum Wandern in den stillen Wäldern des Biosphärenreservats ein. Es erstreckt sich über eine Fläche von etwa 1.300 km² und umfasst Teile der Landkreise Oberhavel, Märkisch-Oderland, Uckermark und Barnim. Der in diesem Reservat liegende Grumsiner Forst wurde 2011 in die UNESCO-Weltnaturerbe aufgenommen.



Entstanden ist dieses Gebiet durch die Weichsel-Kaltzeit. Die nach dem Schmelzen der Gletscher zurückgebliebenen Endmoränen charakterisieren diese Landschaft. Besonders gut ist dies zu erkennen im Bereich des Geoparks Eiszeitland, der sich angrenzend am Oderrand befindet. Auch nördlich und östlich von Joachimsthal und nördlich von Eberswalde sind solche Endmoränen sichtbar. Der Biosphärenpark bietet Wissenswertes über die Eiszeit und die hieraus entstandene

Grund- und Endmoränenlandschaft in und um das Biosphärenreservat. Eiszeitliche Erlebnis- und Lehrpfade geben Interessierten Einblick in die Struktur und die Zusammensetzung der Erde über Millionen von Jahren. Die Aufnahme in die UNESCO-Weltnaturerbe erfolgte aufgrund der Buchenurwälder und der alten Waldbereiche, die mit uralten Eichen bestanden sind. Mehrere hunderte dieser Bäume sind älter als 250 Jahre.

Das Biosphärenreservat ist zu 10 % von kleinflächigen Mooren durchzogen. Seltene Pflanzen wie den fleischfressenden Sonnentau findet man dort.

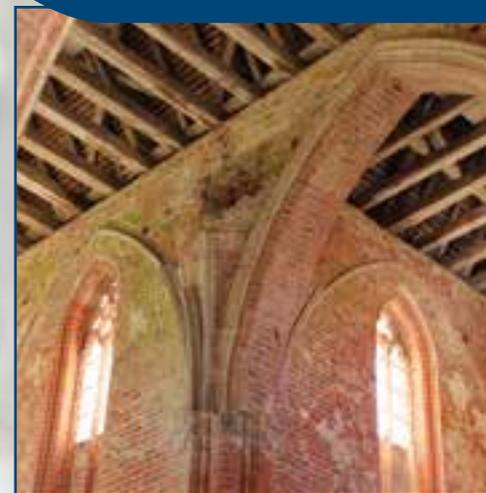
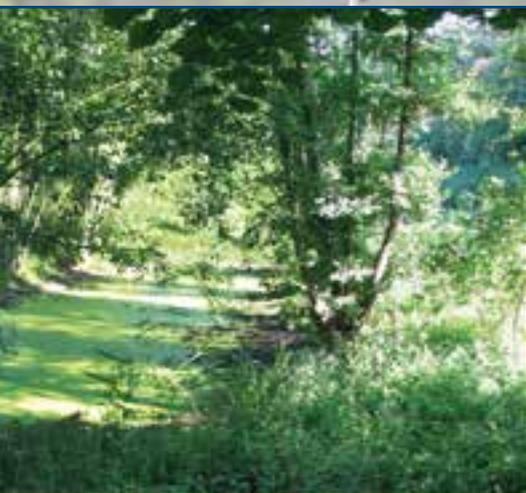
Das Reservat bietet aber auch Großwild, wie Rothirschen, Wildschweinen, Reh- und Damwild einen großartigen Lebensraum. Fischotter und Biber lassen sich dort in den Seen beobachten. Das Biosphärenreservat ist eine gewässerreiche Kulturlandschaft, die auch Fisch-, See- und Schreiadlern einen ungestörten Lebensraum bietet. Beobachten lassen sich diese Tiere im Rahmen von geführten Wanderungen. Insbesondere sind im Herbst die Rast- und Sammelplätze der Kraniche als Beobachtungsziel sehr beliebt.

Die Vielfalt von Flora und Fauna ist dadurch bedingt, dass die Schorfheide und das gesamte Gebiet des Biosphärenreservats seit dem Ende des 30-jährigen Krieges verschie-

denen Landesfürsten, den Deutschen Kaisern Wilhelm I. und später auch Wilhelm II. als Jagdresidenz dienten.

Die Fläche des heutigen Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin blieb somit über Jahrhunderte hin in großen Teilen als Naturlandschaft mit vielen Seen unverändert bestehen. Bei den Seen handelt es sich um Stillgewässer, ohne große Zuflüsse durch Gewässer. Auch kleinere Bäche sind kaum zu finden. Die Seen weisen eine besondere Klarheit des Wassers auf. Sie sind beliebte Ausflugsziele, genauso wie der Wildpark Schorfheide. Dieser befindet sich in der Nähe von Großschönebeck. Hier können in großen Landschaftsgehegen die heimischen Großwildtiere beobachtet werden. Es gibt Wanderwege, die durch das zusammenhängende Waldgebiet auf einer Länge von ca. 7 km führen. Elche, Wölfe und Rotwild können in der natürlichen Umgebung beobachtet werden. Auch sehr seltene und ursprüngliche Haustierrassen, die in ihrem Bestand bedroht sind, können gesucht werden. Attraktiv ist der Wildpark Schorfheide besonders für Familien mit Kindern. Es gibt mehrere Spielplätze im Reservat. Picknickplätze sind vorhanden, sodass man sich bei gutem Wetter auch ganztägig dort aufhalten kann.

Nicht nur Landesfürsten, Könige und Kaiser haben die Schorfheide als Jagdrevier genutzt, sondern auch Staatsmänner. 1926 wurde



Kloster Chorin

Deckenansicht Klosterkirche

das Gebiet dem preußischen Staat übertragen und während des Nationalsozialismus dem Reichsforst- und Reichsjägermeister Hermann Göring zur Nutzung überlassen. Dieser veranstaltete dort auch seine Jagden.

Das vorhandene Jagd- schloss Hubertusstock, dass 1847 durch den preußischen König Friedrich-Wilhelm IV. errichtet wurde, erschien Göring nicht mehr repräsentativ genug. Er ließ sich sein eigenes Jagd- schloss Carinhall bauen.

Auch Erich Honecker nutzte während der Zeit der DDR das Jagd- schloss Hubertusstock und die Schorfheide für seine Jagden. Dort befanden sich auch das Gästehaus der DDR und Erholungseinrichtungen für leitende Angestellte des Ministeriums des Innern der DDR.

Aufgrund der langen Nutzung als reines Jagdgebiet haben sich die geologischen Strukturen und Flora und Fauna erhalten können.

Die Nutzung der großen Wald- und Erholungsflächen war erst seit 1898 auch der Bevölkerung im größeren Umfange möglich. Kaiser Wilhelm II. ließ an der damals neu geschaffenen Bahnstrecke in Richtung Templin an der Station Joachimsthal einen „Kaiserpa- villon“ errichten. Dieser ist heute noch erhalten. Im Stundentakt kann mit der Regionalbahn RB63 in Verbindung mit dem Regional-

express RE3 von Berlin aus das Biosphärenreservat Schorfheide- Chorin erreicht werden.

Das Zisterzienser-Kloster Chorin gilt als eines der ältesten und schönsten Bauwerke der Nord- deutschen Backsteingotik. Es entstand in der Zeit um 1270-1300. 1542 wurde es aufgelöst. Ein großer Brand führte zu einer erheblichen Zerstörung der Anlage. Nach dem 30-jährigen Krieg blieb nur noch eine Ruine zurück. Erst im 19. Jahrhundert erfolgten Erhaltungs- maßnahmen nach den Vorgaben von Carl-Friedrich Schinkel.

Die Erhaltung der Einzigartigkeit der Landschaft, Tier- und Pflanzenwelt ist dem Nationalparkprogramm der DDR zu verdanken. Noch weit vor der Wiedervereinigung entstand 1978 eine Liste wertvoller Land- schaften, die besonders geschützt werden sollten. Die Gesellschaft für Natur und Umwelt (GNU) hatte sich bereits zu DDR-Zeiten um den Schutz dieser Landschaften be- müht. Die Vorbereitungen der Naturschützer um Michael Succow reichten bis in die Wendemonate. Noch vor der Wiedervereinigung gelang es für die Nationalparks eine eigene Schutzgebietsverord- nung durchzusetzen. Das Natio- nalparkprogramm wurde noch vom Ministerrat beschlossen. Es wurde sodann als „fortgeltendes DDR- Recht“ in den folgenden Einigungs- vertrag aufgenommen. Insgesamt wurden fünf Nationalparks, sechs

Biosphärenreservate und drei Nat- urparks endgültig unter gesonder- ten Schutz gestellt. Der Beharrlich- keit dieser Umweltschützer haben wir den Erhalt des Biosphären- reservats Schorfheide-Chorin zu verdanken.

Die Schorfheide bietet auch ein ausgedehntes und gut ausgebau- tes Rad- und Wanderwegenetz. Der Fernradweg Berlin-Usedom führt durch die Schorfheide.

Zu Erreichen ist die Schorfheide mit der Regionalbahn NE27 von Ber- lin-Karow nach Groß-Schönebeck. Von dort führt ein Wanderweg di- rekt zum Wildpark (ca. 30 Minuten).

Mit dem Auto erreichen Sie den Wildpark über die B109, oder über die A11.

Von Berlin erreichen Sie das Kloster Chorin mit öffentlichen Verkeh- rsmitteln vom Hauptbahnhof oder von Gesundbrunnen aus. Vom Bahn- hof Chorin führt ein ausgeschild- erter Weg durch das Dorf Chorin, am Amtssee entlang und durch die Schorfheide. Der Fußweg beträgt ca. 25 Minuten.

Von Berlin nach Joachimsthal ge- langen Sie mit dem RE3 zunächst bis Eberswalde und von dort neh- men Sie den RB63.

G.R.



Rotwild



Wolf



Hubertusstock



Im Plagefenn



„Carinhall“ 1947

R Guter Rat rentiert sich.

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 – 14.00
Beratung nach Voranmeldung

MIETE  SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

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 Gespräches 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!