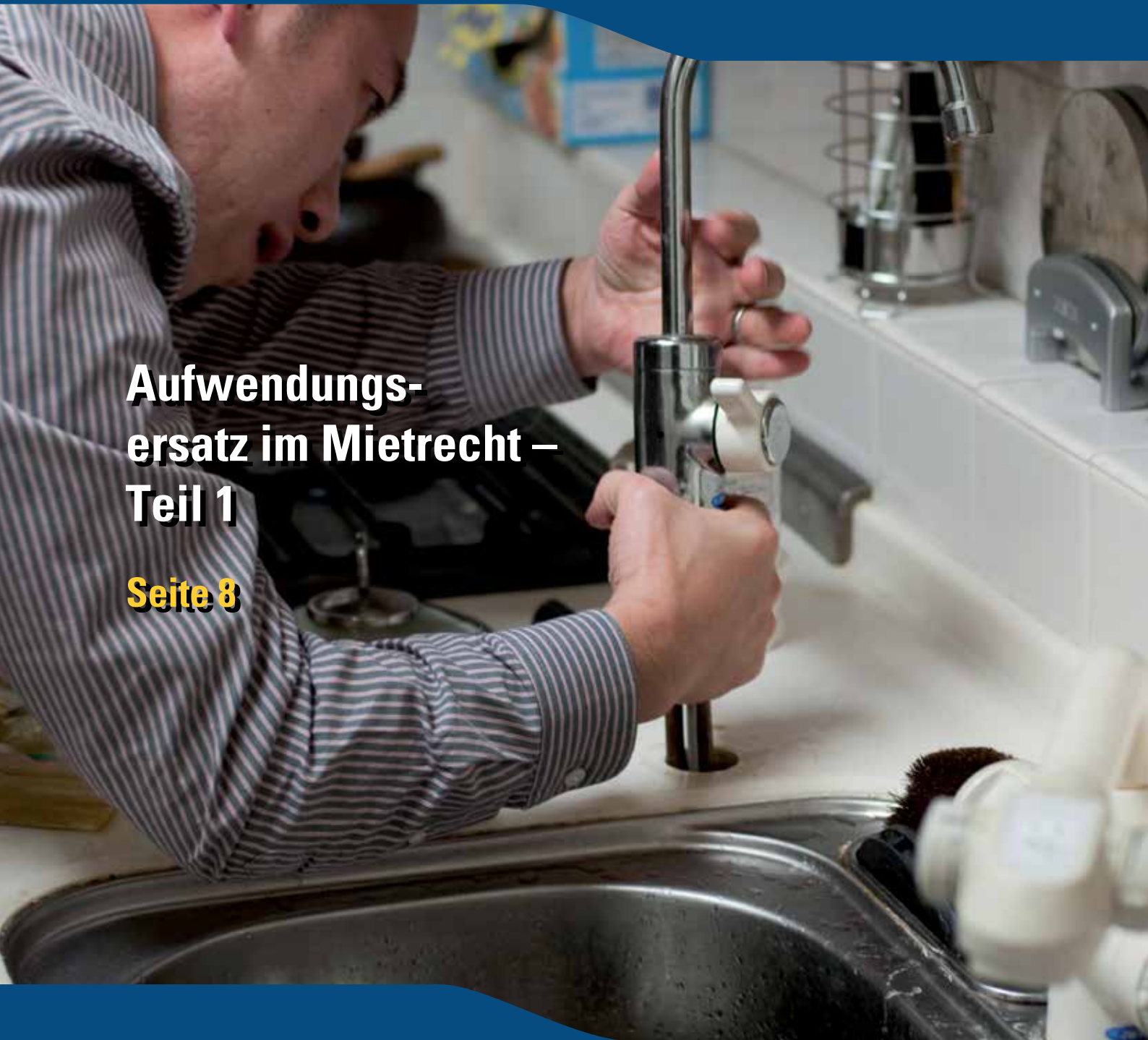




Aufwendungs- ersatz im Mietrecht – Teil 1

Seite 8

Verteilung der CO2 Kosten

S. 10

Aktuelles aus Berlin

S. 12

Neues von den Roten Roben

S. 16

Ausflugstipp: Lausitzer Seenland

S. 22

**Einladung zur
Mitgliederversammlung**

Seite 4



2 Editorial

4 Einladung

zur Mitgliederversammlung
am 29.06.2022 um 19.00 Uhr

7 Internes

Brückentag, Beratung
wieder persönlich, Feedback

8 Aufwendungsersatz

im Mietrecht – Teil 1

10 CO2 Kosten

Aufteilung auf Mieter
und Vermieter

12 Aktuelles aus Berlin

u.a.: Höheres Wohngeld –
Wahl der Mieterräte – Miet-
spiegel – Auftaktsitzung
Bündnis – Stadtgut Hellersdorf

14 Impressum/Buchtipps

Verbraucherzentrale: Ratgeber
Heizung – Mietkosten im Griff

15 Fragen und Antworten

Hydraulischer Abgleich – Fahrrad
im Keller – Baumfällung

16 Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben
u.a.: Zahlungsverzug, Betriebs-
kosten, Belegeinsicht, Minderung
wegen Baustelle

18 Miete und Mietrecht

u.a.: Studentenbude, Untermiete
Einraumwohnung, Legionellen-
verdacht

20 Berliner Rechtsprechung

Urteile u.a. zu: Modernisierung,
Räumung, Kündigung, Nutzungs-
entschädigung

22 Ausflugstipp

Mit dem Fahrrad durchs
Lausitzer Seenland

Liebe Mitglieder,

Jetzt wurde es aber auch Zeit. Gerade noch rechtzeitig genug, um zu verhindern, dass man als intensiver Maskenträger allein dadurch hätte erkannt werden können, dass die Ohren zukünftig auf Dauer im rechten Winkel vom Kopf abgestanden hätten. Daher zunächst mein Dank an den, nennen wir ihn ruhig regierenden Senat, der die Maskentragungspflicht endlich aufgehoben hat. Es war aber auch eine merkwürdige Zeit. Man fühlte sich ins Mittelalter versetzt. Seinerzeit war die Gesellschaft dem Pestvirus und später der Spanischen Grippe hilflos ausgeliefert. Dass so etwas jetzt nochmals in unserer vermeintlich wissenschaftlich auf dem neuesten Stand befindlichen Gesellschaft passieren kann, scheint kaum erklärbar. Gleiches gilt aber auch für die Kriegsführung der Russen. Auch hier meint man, Szenen aus dem Mittelalter wahrzunehmen, jetzt aktuell quasi täglich im Fernsehen zu betrachten. Das dortige Vorgehen hat mit einer zivilisierten Gesellschaft nichts, aber auch gar nichts, mehr zu tun. Aber Sie wissen ja, das Leben wird vorwärts gelebt und rückwärts betrachtet und bewertet. In Anbetracht dieser Krisen könnte man meinen, ach was geht es uns hier gut in Berlin. Aber auch unsere hiesigen Themen können eine Gesellschaft sprengen. Nehmen wir nur die Enteignungsdebatte. Wenn man den jetzigen Sachstand richtig interpretiert, dann muss man wohl davon ausgehen, dass eine von allen in der Koalition vertretenen Parteien getragene Lösung wohl kaum möglich erscheint. Die Expertenkommission hat zu beachten, dass die Eigentumsordnung ein wesentliches Element der sozialen Marktwirtschaft ist und dass es dazu bisher keinerlei Rechtsprechung gibt. Es ist auch kaum vorstellbar, dass die Rechtsprechung ein Gesetz, das eine Entschädigung deutlich unter dem Verkehrswert vorsieht, mitträgt. Gleiches galt in der Vergangenheit für die



Wahrnehmung des gemeindlichen Vorkaufsrechts. Auch hier agiert der Senat nicht glücklich oder besser gesagt nicht sehr erfolgreich. Zuletzt ist er beim sogenannten Westkreuzpark gescheitert. Die dortige Wahrnehmung des Vorkaufsrechts zur Verhinderung der Errichtung eines Wohnkomplexes mit öffentlich geförderten Wohnungen wurde vom Gericht abgelehnt. Der Bezirk plante dort eine Parkanlage und wandte sich gegen den Bauinvestor mit seinem sozial geprägten Wohnungsbau (!) Auch das Vorkaufsrecht im Milieuschutzgebiet ist vom Bundesverwaltungsgericht beanstandet worden. Es reiche gerade nicht aus, wenn man annehme, dass der neue Eigentümer die Häuser alleine deshalb erwerben wolle, um sie zukünftig aufzuwerten. Das Gericht wies darauf hin, dass eine derartige Herangehensweise an das Thema Vorkaufsrecht unzureichend sei und dass damit ein Vorkaufsrecht nicht begründet werden kann. Wieder mal eine Schlappe für den „regierenden“ Senat. Wenn die ganzen Fehlschläge nicht gleichzeitig zu Lasten der Mieter gehen würden, dann könnte man auch sagen Pech gehabt aber vor Gericht sind alle „gleich“. Offensichtlich hat man aber etwas dazugelernt und setzt zur Frage der Entscheidung der Wohnungsbaukonzerne eine Kommission ein. Die Frage ist nur, wer wird in die-

se Kommission berufen. Natürlich wollen und sollen die Initiatoren des Volksentscheides mit einer zutreffenden Mehrheit an den Beratungen teilnehmen. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass die SPD, die mit diesem Thema etwas zurückhaltender umgeht, wohl die überwiegenden „Experten“ in die Expertenkommission senden wird. Für die Linke bleibt da kaum noch Raum. Mit Hinblick auf die sich abzeichnenden Widerstände innerhalb der Kommission ist auch nicht auszuschließen, dass im Ergebnis Neuwahlen anstehen. Eine Bitte an die Expertenkommission hätte ich aber, es wäre schon eine wunderbare Zwischenlösung, wenn man sich darüber einig wäre, dass der Steglitzer Kreisel – der seit Monaten wenn nicht seit Jahren als ewige Baustelle und damit als Sinnbild des Versagens des Senats – durch einen Beschluss dem Abriss zugeführt werden könnte. Das Bezirksamt – selbst in seiner neuen Zusammensetzung – scheint gegenüber dem privatrechtlichen Handeln der jetzigen Eigentümer machtlos zu sein. Die Eigentümerin – die sogenannte Adler-Group – ist eine aus mehreren Gesellschaften bestehende unübersichtliche Gesellschaft zu der neuerdings auch Vonovia gehört. Der Schuldenberg ist etwa so groß wie die Aktie selbst schwankt. Die seinerzeit verkauften Eigentumswohnungen befinden sich wohl in der Rückabwicklung. Sozialbauwohnungen waren es ohnehin nicht. Im Übrigen darf man davon ausgehen, dass die damaligen Erwerber aktuell vielleicht nicht mehr in der Lage sind, die nicht unerheblichen Kaufpreise zu bedienen. Der Senat könnte einiges wieder gutmachen, wenn es ihm gelingen würde, dieses Trauerspiel zu beenden. Bleiben Sie kämpferisch und gesund; den Virus haben wir bald geschafft.

*Ihr Michael Müller-Degenhardt,
Vorstandsvorsitzender
des Mieterschutzbundes Berlin e.V.*

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. 12.08.2020 ein.

Die Mitgliederversammlung wird am

**Mittwoch,
den 29. Juni 2022
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:

- | | |
|---|---|
| <p>1. Begrüßung durch den Vorsitzenden des Vorstandes</p> <p>2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung</p> <p>3. Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 21.09.2021</p> <p>Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 21.09.2021 ist in der Ausgabe 4/2021 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht.</p> <p>4. Bericht zur aktuellen mieterpolitischen Situation in Berlin</p> | <p>5. Entgegennahme des Jahresberichts für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021</p> <p>6. Rechnungsprüfungsbericht</p> <p>7. Entlastung des Vorstandes</p> <p>8. Änderung der Vereinssatzung</p> <p>Der Vorstand trägt der Mitgliederversammlung notwendige Satzungsänderungen vor.</p> <p>Der Vorstand bittet die Mitgliederversammlung, die Vereinssatzung wie folgt zu ändern:</p> |
|---|---|

Gegenüberstellung der beabsichtigten Änderung der Satzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. in der Fassung vom 12.08.2020 als Vorschlag zur Mitgliederversammlung 2022

alte Fassung

neue Fassung

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

Mitglied des Vereins können nur natürliche Personen werden.

Mitglied des Vereins können nur natürliche Personen werden.

Die Aufnahme erfolgt nach schriftlichem Antrag unter gleichzeitiger Anerkennung der Satzung und der Beitragsordnung.

Die Aufnahme erfolgt auf Antrag unter gleichzeitiger Anerkennung der Satzung und der Beitragsordnung.

Der Aufnahmeantrag kann schriftlich oder online über das vom Verein auf seiner Webseite vorgehaltene Formular gestellt werden.

Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand.

Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand.

Das aufgenommene Mitglied erhält einen Mitgliedsausweis sowie Satzung und Beitragsordnung.

Das aufgenommene Mitglied erhält einen Mitgliedsausweis sowie Satzung und Beitragsordnung.

§ 5 Dauer der Mitgliedschaft

§ 5 Dauer der Mitgliedschaft

Die Dauer der Mitgliedschaft beträgt mindestens 2 Jahre.

Die Dauer der Mitgliedschaft beträgt mindestens 2 Jahre.

Die Mitgliedschaft endet durch

- a) *schriftliche* Kündigung des Mitgliedes;
- b) Ausschluss durch den Vorstand;
- c) Tod des Mitgliedes.

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Sie ist nur mit Vierteljahresfrist zum Ablauf der Mindestmitgliedschaftsdauer gem. § 5 Abs. 1 der Satzung oder nach Ablauf der Mindestmitgliedschaftsdauer mit Vierteljahresfrist zum Ende eines Kalenderhalbjahres zulässig.

Bei vereinsschädigendem Verhalten oder bei Beitragsrückstand von mehr als einem Jahr kann der Vorstand das Mitglied nach Anhörung schriftlich ausschließen.

Die Mitgliedschaft endet durch

- a) Kündigung des Mitgliedes,
- b) Ausschluss durch den Vorstand oder
- c) Tod des Mitgliedes.

Die Kündigung bedarf der Textform.

Bei vereinsschädigendem Verhalten oder *bei einem Rückstand auf dem Mitgliedschaftskonto, der die Höhe eines Jahresbeitrages übersteigt*, kann der Vorstand das Mitglied nach Anhörung schriftlich ausschließen.

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*

Sind Sie mit unserer Arbeit zufrieden?

Sind Sie mit uns zufrieden? Fühlen Sie sich gut beraten? Dann nehmen Sie sich ein wenig Zeit und posten eine positive Bewertung im Internet. Leider werden häufig nur negative Erfahrungen weitergegeben. Dabei wäre doch auch positives Feedback hilfreich! Vielen Dank!

Wir machen einen Brückentag!

Am Freitag nach Christi Himmelfahrt (27.5.2022) bleiben alle Filialen des Mieterschutzbundes Berlin e.V. geschlossen. Die telefonische Beratung findet nicht statt. Ebenso wird auch am darauffolgenden Samstag nicht beraten. Wir danken für Ihr Verständnis!

Wir freuen uns auf Sie!

Wir freuen uns darauf, Sie wieder persönlich begrüßen zu dürfen! Unsere Mitarbeiter und Rechtsberater sind wieder persönlich für Sie da! In diesem Zusammenhang weiten wir die Terminangebote aus. Termine können wieder online gebucht werden.

Wir bitten um Beachtung der Anweisungen unserer Mitarbeiter und um Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln!

Sind Sie krank, bleiben Sie bitte zu Hause! In diesem Fall kontaktieren Sie uns telefonisch! Wir finden eine Lösung!

Aufwendungsersatz im Mietrecht

Teil 1 – Aufwendungen zur Mängelbeseitigung

Häufiger als man denkt, können Mieter sogenannten Aufwendungsersatz geltend machen. Doch kaum ein juristisch nicht vorgebildeter Mieter kennt diese/seine Ansprüche. Aufgrund dieser Unwissenheit machen viele Mieter keinen Aufwendungsersatz geltend. Da Aufwendungen in der Regel mit unliebsamen Sachverhalten verbunden sind, bleiben dann sehr häufig neben der Verärgerung auch finanzielle Einbußen. Das muss nicht sein.

Definition

Unter Aufwendungen im Mietrecht versteht man freiwillige Vermögensopfer für die Interessen des Vermieters, die der Mietsache zu Gute kommen, d.h. diese in ihrem Bestand verbessern, erhalten oder wiederherstellen.

§ 536a Abs. 2 BGB

Ersatz der erforderlichen

Aufwendungen bei

Mängelbeseitigung im

Wege der Ersatzvornahme

Ist der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen (lassen) und den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB). Das gilt ebenso, wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB).

§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB

Mangel

Der Aufwendungsersatzanspruch nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB setzt zunächst voraus, dass die Mietsache mangelbehaftet ist. Von einem Mangel ist auszugehen, wenn die tatsächliche Ist-Beschaffenheit der Mietsache von der vertraglich vereinbarten Soll-Beschaffenheit negativ abweicht. Es werden dieselben Maßstäbe zu Grunde gelegt wie beim Mangelbegriff bei der Mietminderung nach § 536 BGB. Unbeachtlich ist dabei zunächst, ob der Vermieter den Mangel zu vertreten hat. Dieser Umstand ist erst im Rahmen der Bewertung, ob Verzug gegeben ist, von Bedeutung.

Verzug

Weiterhin muss sich der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug befinden. Nach § 286 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt das voraus, dass er diesbezüglich gemahnt wurde. Mithin ist also nicht nur eine Mängelanzeige, die sowieso verpflichtend ist (§ 536c BGB), erforderlich. Vielmehr bedarf es der Aufforderung – mehr als eine Bitte –, einen konkret bezeichneten Mangel zu beheben. Mängelanzeige und Aufforderung zur Mängelbeseitigung können gleichzeitig an den Vermieter gerichtet werden.

Im Zusammenhang mit der Aufforderung zur Mängelbeseitigung (Mahnung) bedarf es grundsätzlich keiner Fristsetzung. Verzug tritt sodann unmittelbar mit Zugang des Schreibens ein. Jedoch gebietet das Gebot von Treu und Glauben regelmäßig, dem Vermieter eine angemessene Frist einzuräumen, in der er tätig werden kann.

Ist für die Beseitigung des Mangels ein konkreter Termin vereinbart und wird dieser nicht gehalten, tritt automatisch Verzug ein. Eine weitere Aufforderung ist nicht notwendig.

Hat der Vermieter die unterbliebene Mängelbeseitigung nicht zu vertreten, d.h. nimmt z.B. der Mieter den Termin nicht wahr oder verhindert die Witterung vorübergehend die Mängelbeseitigung, liegt kein Verzug vor.

Die an den Vermieter ergehende Mahnung kann gem. § 286 Abs. 2 BGB auch entbehrlich sein. Das ist der Fall, wenn der Vermieter die Mängelbeseitigung ernsthaft und endgültig verweigert. Allerdings unterliegt die Bewertung solcher Sachverhalte strengen Anforderungen. Im Zweifel sollte der Vermieter gemahnt werden.

Von einem sofortigen Verzugsseintritt ist auch bei Vorliegen besonderer Gründe unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gegeben (§ 286 Abs. 2 Nr. 4 BGB). Das kann anzunehmen sein, wenn die sog. Gefahr in Verzug ist, d.h. es sich um eine unaufschiebbare Notmaßnahme handelt. Aber auch hier ist Vorsicht geboten. Der Vermieter muss den Verzug zu vertreten haben. Kann der Vermieter nicht unmittelbar, jedoch unverzüglich eingreifen, hat er den Verzug nicht zu vertreten. Auch hier gilt: Im Zweifel sicherheitshalber kein Verzicht auf Unterrichtung bzw. Mahnung. Wenn der Vermieter nicht erreicht werden kann, kommt es darauf an, ob ein weiteres Zuwarten für den Mieter zumutbar ist.

§ 536a Abs.2 Nr. 2 BGB

Auch in Fällen, in denen die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen

Mangel

Bezüglich der Frage, ob die Mietsache mangelbehaftet ist, kann auf obige Ausführungen Bezug genommen werden. Hier gilt nichts anderes.

Ist der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen (lassen) und den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB). Das gilt ebenso, wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist (§ 536a Abs.2 Nr. 2 BGB).

Verzug

Das Vorliegen der Verzugsvoraussetzungen bei einem Aufwendungsersatzanspruch nach § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB gerade nicht notwendig. Immerhin geht es hierbei um Maßnahmen zur Mängelbeseitigung, die keinen Aufschub dulden.

Aufwendungsersatz kommt gem. § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB in Betracht, wenn zerstörte Gebäudeteile wiederhergestellt, ersetzt, erhalten oder ausgebessert werden müssen. Drohende Gefahren müssen abgewendet werden. Es sind Maßnahmen, ohne die das Gebäude oder wesentliche Teile schwer beschädigt würden bzw. oder auf Dauer unbrauchbar würden. Eine Bewertung muss immer anhand der konkret zum Zeitpunkt des Eintretens des Mangels gegebenen Umständen vorgenommen werden, z.B. Heizungsausfall nur nach § 536a Abs. 2

Nr. 2 BGB, wenn Frostschäden unmittelbar zu befürchten sind.

Umfang des Aufwendungsersatzes

Das Selbstbeseitigungsrecht (Ersatzvornahme) erstreckt sich auf alle zur Mietsache gehörenden Bestandteile, auch auf Nebenräume, Zubehör sowie auf Räume zur Mitbenutzung (Waschküchen, Treppenhaus, Aufzug). Für den Mieter gibt es keine Pflicht zur Ersatzvornahme. Allerdings ist der Mieter schadensminderungspflichtig.



Macht der Mieter von einem Selbstbeseitigungsrechts Gebrauch, kann er den Mangel selbst beheben. Er muss keine Fachfirma beauftragen. Allerdings muss die Beseitigung des Mangels fachgerecht erfolgen. Aufwendungen können nur für eine fachgerechte Mängelbeseitigung geltend gemacht werden.

Dem Mieter sind alle erforderlichen Aufwendungen zu erstatten (§§ 256, 257 BGB), d.h. alle jene Kosten, die nach reiflicher Überlegung unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit – ggf. nach fachmännischem Rat – angemessen sind, um die Mietsache in vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Nicht entscheidend ist, ob der Vermieter die Arbeiten hätte billiger veranlassen können. Es muss kein Ausschreibungsverfahren erfolgen. Kosten-

voranschläge sind nur in nicht dringenden Fällen einzuholen.

Erstattungsfähig sind Kosten für die Arbeitsleistung des Handwerkers, Materialkosten, eigene Arbeitsleistungen, Arbeitsleistungen von freiwilligen Helfern, aber auch Belastungen, Schulden, Kosten für notwendige Sicherungsmaßnahmen oder Kosten für Ersatzgeräte.

Aufwendungen des Mieters sind derzeit mit 4 Prozent zu verzinsen (§ 256, 246 BGB).

Neben dem Anspruch des Mieters auf Erstattung seiner notwendigen Aufwendungen können auch Minderungs- und Schadensersatzansprüche bestehen.

Vorsicht ist geboten, wenn der Mietvertrag bereits gekündigt wurde. Es kann dann zumutbar sein, den Mangel hinzunehmen. Letztendlich hängt diese Frage vom Umfang des Mangels und von der noch verbleibenden Mietzeit ab.

In den mietrechtlichen Regelungen gibt es weitere Aufwendungsersatzansprüche des Mieters. Diese betreffen insbesondere Aufwendungen des Mieters, die im Zusammenhang mit der Durchführung einer Erhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahme entstehen. Hierzu lesen Sie bitte Teil 2 des Artikels „Sonstige Aufwendungen und Aufwendungen bei baulichen Maßnahmen“ in der nächsten Ausgabe des „Mieterschutz“.



Verteilung der CO2-Kosten auf Vermieter und Mieter

Faires Stufenmodell?

Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck, Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann haben sich auf eine Teilung der CO2-Kosten zwischen Vermietern und Mietern sowohl bei den Wohn- als auch Nichtwohngebäuden geeinigt.

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben. Aktuell gilt ein Preis von 30 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird. Er wird schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 steigen.

Im Gebäudebereich soll der CO₂-Preis Vermieter motivieren, energetische Sanierungen ihrer Gebäude voranzutreiben und Mieter dazu, sparsam mit Energie umzugehen. Aktuell können Vermieter die Zusatzkosten für den CO₂-Preis gänzlich an ihre Mieter weitergeben. Damit konnte der CO₂-Preis – nach

Einschätzung der Bundesministerien – bislang nicht die gewünschte klimapolitische Lenkungswirkung entfalten. Dem Koalitionsvertrag folgend will die Bundesregierung dem mit der neuen Aufteilung nach dem Stufenmodell für Wohngebäude abhelfen.

Es soll eine faire Aufteilung der Kosten zwischen Vermietern und Mietern erfolgen. Die Mieter sollen entlastet und gleichzeitig die Vermieter angehalten werden, in energetische Sanierungen zu investieren. Vereinfacht gesagt: Je schlechter die Energiebilanz eines Gebäudes ist, umso stärker sollen die CO₂-Kosten für den Vermieter und umso größer die Entlastung für den Mieter sein. Umgekehrt kann ein Vermieter, der das Gebäude gut energetisch saniert hat, die Kosten auch umlegen.

Bei gewerblichen Gebäuden setzt die Bundesregierung auf die Vertragsfreiheit. So sollen die Gewerbemietparteien im Rahmen der Vertrags-

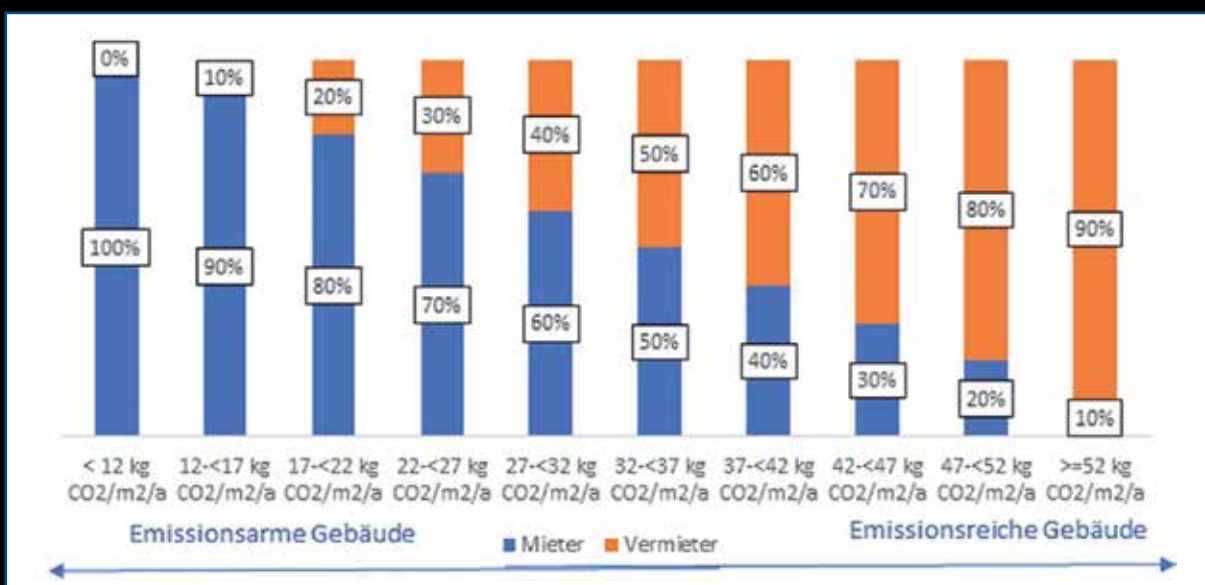
verhandlungen über eine Mietanpassung wegen der CO₂-Steuer jeweils eine individuelle Lösung finden.

Die Regelungen im Überblick:

Wohngebäude/gemischte Nutzung:

Mit dem Stufenmodell werden anhand der spezifischen CO₂-Emissionen des vermieteten Gebäudes die produzierten CO₂-Kosten künftig anteilig entsprechend der Verantwortungsbereiche zwischen Mietern und Vermietern umgelegt. Je schlechter die Energiebilanz des jeweiligen Gebäudes, desto höher ist der zu tragende Kostenanteil für die Vermieter. Mit dem Stufenmodell wird die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermieter und Mieter an den jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro m² geknüpft.

Folgende 10 Stufen werden bei der Berechnung berücksichtigt:



Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz ($\geq 52 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2/\text{a}$) übernehmen die Vermieter 90 Prozent und die Mieter zehn Prozent der CO₂-Kosten. Wenn das Gebäude jedoch mindestens dem sehr effizienten Standard (EH 55) entspricht, müssen die Vermieter keine CO₂-Kosten mehr tragen. Ausnahmen kann es geben, wenn Vermieter, etwa bei denkmalgeschützten Gebäuden oder in Milieuschutzgebieten, keinen Beitrag zur energetischen Sanierung leisten können.

Das Stufenmodell gilt für alle Wohngebäude einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen und Gebäude mit gemischter Nutzung, in denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissions-handelsgesetz (BEHG) fallen.

Die Festlegung der von den Parteien pro Wohneinheit zu tragenden CO₂-Kosten erfolgt über die Heizkostenabrechnung.

Den Vermietern werden mit der Brennstoffrechnung alle für die Berechnung erforderlichen Daten an die Hand gegeben, sodass

sie die Verteilung der CO₂-Kosten leicht ermitteln können.

Nichtwohngebäude:

Bei Nichtwohngebäuden wie z.B. Gewerberäumen greift die 50:50 Aufteilung, die bereits im Koalitionsvertrag als Möglichkeit festgelegt wurde. Die Mietparteien können, sofern sie handelseinig werden, einen Ausgleich zum Beispiel über die Mietkosten vereinbaren.

Das Stufenmodell soll perspektivisch auch auf die Nichtwohngebäude angewendet werden. Dazu sollen in den kommenden zwei bis drei Jahren Daten für eine mögliche Festlegung erfasst werden.

Die nun von der Bundesregierung beschlossene Aufteilung der Kosten für die CO₂-Steuer soll 1.1.2023 in Kraft treten. In das zukünftige Gesetz soll eine Evaluierungsklausel aufgenommen werden, die eine Evaluierung und eine Prüfung der Frage vorsieht, ob zwischenzeitlich – aufgrund einer Reform des Energieausweises – eine Umstellung auf ein Modell auf Grundlage von Energieausweisen möglich ist.

Auszüge aus der gemeinsamen Pressemitteilung von BMWK, BMWSB und BMJ vom 3.4.2022

Aktuelles aus Berlin

Höheres Wohngeld – Mieterräte bei den Landeseigenen werden gewählt – Zuständigkeit für Mietspiegel geregelt – Auftaktsitzung Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen – Richtfest für weitere 448 Mietwohnungen im Quartier Stadtgut Hellersdorf

Berliner Wohngeldhaushalte erhalten höheres Wohngeld

Zum 1. Januar 2022 wurde das Wohngeld für wohngeldberechtigte Haushalte um rund 10 Euro pro Monat erhöht. Ziel ist es, dass nach Abzug der Wohnkosten das verbleibende Einkommen der Wohngeldhaushalte dieselbe Kaufkraft besitzt wie zum Zeitpunkt der Wohngeldreform zum 1. Januar 2020.

Die Fortschreibung des Wohngeldes führt – nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – im Jahr 2022 für bestehende Berliner Wohngeldhaushalte, unter denen sich vor allem Rentnerhaushalte sowie Familien befinden, zu einer durchschnittlichen Erhöhung des Wohngeldes um rund 10 Euro pro Monat.

Durch die regelmäßige Anpassung des Wohngeldes alle zwei Jahre können viele einkommensschwache Haushalte weiter Wohngeld beziehen, die sonst aufgrund von Einkommenssteigerungen möglicherweise keinen Anspruch mehr gehabt hätten. Das bedeutet: Weniger Menschen müssen durch die höhere Entlastung bei den Wohnkosten zu Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe wechseln, um ihren Lebensunterhalt zu sichern.

In einem automatisierten Verfahren seien zum Jahresanfang rund 19.200 Erhöhungsbescheide an die Berliner Wohngeldhaushalte verschickt worden. Dies seien 99,05 Prozent aller Berliner Wohngeldhaushalte. Die übrigen Wohngeldhaushalte sollen ihre Erhöhungsbescheide nach manueller Bearbeitung durch die bezirklichen Wohngeldbehörden erhalten.



Wahl der Mieterräte bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen

Im Juni 2022 werden bei HOWOGE, degewo, GESOBAU, STADT UND LAND und WBM neue Mieterräte gewählt. Laut dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz wurden die Mieterräte „zur

Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen eingerichtet“. Ihre gesetzmäßige Aufgabe ist es, bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, bei der Quartiersentwicklung sowie beim Umgang mit Gemeinschaftseinrichtungen die Interessen der Mieter*innen gegenüber den Unternehmen zu vertreten.

Im Jahr 2016 waren die Mieter*innen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins erstmals dazu aufgerufen, ihre Vertreter*innen in den Mieterrat zu wählen. In allen sechs Unternehmen wurde daraufhin ein Mieterrat gebildet, der die Interessen der jeweiligen Mieter*innenschaft vertritt.

Einen Einblick in die Arbeit der Mieterräte bieten eine Broschüre sowie ein Film, die Sie unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_mieterrae-te-wahlen finden.

Ist Ihr Interesse an der Mitwirkung im Mieterrat Ihres Wohnungsunternehmens geweckt? Alle Information zu den Mieterratswahlen 2022 sowie die Schritte zur Kandidatur unter: www.inberlinwohnen.de/mieterratswahl-2022-fragen-und-antworten.

Zuständigkeit für den Berliner Mietspiegel zweifelsfrei geregelt

Der Senat hat das Dreizehnte Gesetz zur Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes beschlossen. Damit wird im Rahmen der Zuständigkeitsverteilung zwischen Hauptverwaltung und Bezirken zweifelsfrei geregelt, dass die Hauptverwaltung zuständig für die Erstellung und Anerkennung der Berliner Mietspiegel ist. Obwohl die gesamtstädtischen Mietspiegel bereits in der Zuständigkeit der Hauptverwaltung, und dort bei der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung lagen, enthielt das Berliner Landesrecht bislang keine ausdrückliche Bestimmung dazu. Die Zuständigkeitsregelungen im Mietspiegelreformgesetz vom 10. August 2021, das zum 1. Juli 2022 in Kraft tritt, machte es erforderlich, die Zuweisung dieser Aufgabe zu regeln. Das Gesetz wird nun dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vorgelegt.

Auftaktsitzung des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen

Auf Einladung der Regierenden Bürgermeisterin von Berlin, Franziska Giffey, und des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Andreas Geisel, hat die Auftaktsitzung des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen im Großen Saal des Roten Rathauses stattgefunden. Neben der politischen Spitze des Senats sowie Repräsentanten der Bezirke haben Vertreter*innen der



Andreas Geisel, Gordon Lemm, Juliane Witt, Jörg Franzen, und Frank Arnold beim Richtfest für 448 neue Wohnungen, Foto: GESOBAU AG / Christoph Schieder

Wohnungs- und Bauwirtschaft, des Berliner Mietervereins, der Sozialverbände sowie der Gewerkschaften teilgenommen. Ziel ist im ersten Halbjahr 2022 eine Bündnisvereinbarung auszuarbeiten und zum Abschluss zu bringen. Zwischen den Sitzungen des Bündnisses tagen drei Arbeitsgruppen zu den Themen Neubau und Modernisierung, Mietenentwicklung und Mieterschutz sowie Städtebau und Gestaltung.

Das Quartier Stadtgut Hellersdorf wächst: Richtfest für weitere 448 Mietwohnungen

Das Quartier Stadtgut Hellersdorf mit künftig rund 1.500 Mietwohnungen nimmt weiter Form an: Die GESOBAU beging das Richtfest für einen weiteren Bauabschnitt mit 448 Wohnungen. Das Neubau-

projekt auf dem Grundstück an der Kastanienallee/Alt-Hellersdorf umfasst insgesamt 13 Wohngebäude mit 408 Wohnungen sowie ein Studierendenwohnhaus mit 40 Wohnungen und wird bis Frühjahr 2023 fertiggestellt sein.

Die dreizehn Wohngebäude umfassen vorwiegend 2- und 4-Zimmer-Wohnungen. Einheiten mit einem, drei und fünf Zimmern ergänzen das Angebot. Die Wohnflächen reichen von 31 bis 110 Quadratmeter, rund ein Drittel des Wohnraums wird den Berliner*innen als geförderter Wohnraum zu einer Nettokaltmiete ab 6,50 Euro pro Quadratmeter zur Verfügung stehen.

Das Studierendenwohnhaus wird mit zehn Wohngemeinschaften – als 3er- oder 6er-WG – und 30 1-Zimmer-Wohnungen soll für bis zu 84 junge Menschen Platz zum Leben und Lernen bieten. Zusätzlich entstehen auf allen Stockwerken Gemeinschaftsflächen für gemeinsame Aktivitäten und den Austausch mit den anderen Studierenden.

Quelle: www.stadtentwicklung.Berlin.de, Pressemitteilungen



IMPRESSUM

MIETERSCHUTZ

Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:

Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel.: (030) 921 02 30 -10zentrale@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

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 4: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 18, 19: Tomiczek/LBS

© Grafiken:

S. 10: Pressemitteilung BMWK, BMWStB
und BMJ, S. 12: Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, S. 14: Verbraucher-
zentrale

© Fotos:

Titelseite: fran1 (Pixabay)

S. 13: GESOBAU, S. 22: Maximilian
Dörrbecker, S. 2, 23: André Kaiser, ZThomas,
Tnemtsni

fotolia/Adobe Stock:

S. 2: Light Impression, S. 12: JiSign,
S. 17: m.schuckart, S. 16/17: Blackosaka

Druck: Druckhaus Sportflieger

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

Redaktionsschluss: 02.05.2022

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Ratgeber Heizung – Wärme und Warmwasser für mein Haus

3. Auflage 2022

Buch: 19,90 Euro, 232 Seiten

- Gesetzliche Rahmenbedingungen für Neubauten und Bestandsgebäude.
- Die verschiedenen Haustechniken mit ihren Vor- und Nachteilen: vom Brennwertkessel über die Solaranlage bis zur Wärmepumpe.
- Einsatzmöglichkeiten im Neubau und bei der Modernisierung: Welche Haustechnikvarianten passen zu Ihrer Situation und wie rechnen sie sich?
- Wirtschaftlichkeit individuell berechnen: So ermitteln Sie die wichtigsten Kennzahlen für Ihr Vorhaben.
- Staatliche Förderung nutzen: Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) unterstützt die klimafreundliche Sanierung der Heizungstechnik.
- Mit umfangreichen Checklisten und vielen Beispielrechnungen.

Wichtig: Bitte beachten Sie die Aktualisierung des Ratgebers unter www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/mediabig/1154968A.pdf.



Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung Wohnungsmängel

1. Auflage 2022

Buch 200 Seiten, erscheint im März 2022

- Wann darf die Miete erhöht werden?
- Wissenswertes zu Nachmieter, Abstand und Wohnungsübergabe
- Fallstricke bei der Betriebskostenabrechnung
- Miete mindern bei Wohnungsmängeln
- Heizungs- und Warmwasserkosten entschlüsseln
- Teure Vertragsklauseln bei Klein- und Schönheitsreparaturen

Bezahlbare Wohnungen – längst nicht nur in Ballungsräumen knapp. Mehr als ein Drittel des Einkommens geht vielfach für Miete und Mietnebenkosten drauf. Mieter*innen erfahren, wo sie die Kostenbremse ansetzen können – von der Wohnungssuche bis zum Check von Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Fallbeispiele zeigen, wie finanziell günstige Regelungen aussehen. Dazu aktuelle Informationen zur Mietpreisbremse oder zur Kündigung bei Umwandlung in Eigentumswohnungen.



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.



Ich habe eine Modernisierungsankündigung meines Vermieters erhalten. An der Heizungsanlage soll ein hydraulischer Abgleich gemacht werden. Dazu ist es erforderlich, dass die beauftragte Firma u.a. neue Thermostatventile an allen Heizkörpern in meiner Wohnung anbringt. Muss ich das dulden? Kann der Vermieter – wie angekündigt – eine Mieterhöhung geltend machen?

SEBASTIAN SCH., BERLIN

Ob es sich bei einem hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB handelt, ist höchstrichterlich bislang nicht geklärt. Die Instanzenrechtsprechung vertritt die Auffassung, dass es sich jedenfalls bei größeren Gesamtobjekten mit einer zentralen Heizanlage, die bisher ohne hydraulischen Abgleich betrieben wurden, bei der Vornahme des hydraulischen Abgleichs, zu dem auch die Erneuerung der Thermostatventile gehört, um eine Mangelbeseitigung handelt (z.B. AG Charlottenburg 218 C 135/20, juris). Damit liegt eine Erhaltungsmaßnahme im Sinne des § 555a BGB vor.

Im Hinblick auf die Duldungspflicht spielt die Unterscheidung keine Rolle. Sowohl Erhaltungs- als auch Modernisierungsmaßnahmen sind von Mietern zu dulden. Allerdings ist eine Mieterhöhung nach § 559 BGB nur bei Modernisierungsmaßnahmen möglich. ■



Die Hausverwaltung hat alle Mieter aufgefordert, einen näher bezeichneten Raum im Keller von eigenen Sachen zu räumen. Allerdings wurde dieser Raum seit Jahren von den Mietern als „Abstellraum“ genutzt. Ich stelle dort mein Fahrrad unter. Darf der Vermieter die Räumung des Raumes verlangen? Darf der Vermieter die Räumungskosten als Betriebskosten umlegen? Darf ich mein Fahrrad an anderer Stelle im Keller abstellen?

ANTJE M.-H., BERLIN

Ja, die Hausverwaltung darf die Räumung der Gemeinschaftsfläche verlangen. Ein Mietrecht wird regelmäßig an Gemeinschaftsflächen nicht begründet, so dass das Hausrecht beim Vermieter liegt. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Raum seit einiger Zeit von Mietern genutzt wurde und der Vermieter bislang nicht dagegen vorging. Ihr Fahrrad dürfen Sie gegen den Willen des Vermieters nicht einfach „irgendwo“ auf den Gemeinschaftsflächen abstellen. Sollten Sie keinen eigenen Keller haben, bleiben die vom Vermieter vorgesehenen Abstellflächen – gegebenenfalls außerhalb des Gebäudes – oder aber die Mitnahme in die Mieträume.

Bei Sperrmüllkosten handelt es sich um Kosten der Müllbeseitigung, die dem Vermieter regelmäßig entstehen. Sollten Gegenstände von Mietern oder auch Dritten widerrecht-

lich in dem Raum zurückbleiben und ist der Verursacher unbekannt, darf der Vermieter die Sperrmüllkosten als Betriebskosten auf die Mieter umlegen (BGH VIII ZR 137/09). ■



Ich habe nur eine kurze Frage: Kann der Vermieter die Kosten für eine Baumfällung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen?

HARTMUT K., BERLIN



Der Bundesgerichtshof entschied vor kurzen, dass die Kosten der Fällung eines morschen, nicht mehr standsicheren Baums grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege sind (BGH, VIII ZR 107/20). Der dieser Entscheidung zu Grunde liegende Sachverhalt bezog sich auf eine seit über 40 Jahren auf dem Anwesen des Vermieters stehende, morsche und nicht mehr standfeste Birke, die aus Altersgründen gefällt werden musste. Die Richter wiesen darauf hin, dass es sich bei dem konkret zu beurteilenden Sachverhalt um Kosten allgemeiner Pflege gärtnerisch angelegter Flächen handelt. Der Grund für die Fällung sei in der Anlage eines Gartens naturgemäß angelegt. Somit gilt dies nicht, sofern ein Baum aufgrund gestalterischer Erwägungen des Vermieters gefällt wird. Ob es sich auch bei der Beseitigung von Unwetterschäden um die allgemeine Pflege gärtnerisch angelegter Flächen handelt, blieb offen. ■

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

Mieterinteres-

sen auswirken.



Mietpreisbremse, Inkassodienstleister

Leitsätze:

a) Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 ist nicht wegen einer unzureichenden Veröffentlichung der Begründung unwirksam. Die Verordnungs-begründung ist in hinreichender Weise und rechtzeitig vor Inkrafttreten der Verordnung am 1. Juni 2015 veröffentlicht worden.

b) Nimmt ein registrierter Inkassodienstleister im Rahmen der von ihm für den Mieter einer Wohnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB erhobenen Rüge eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe den Vermieter nicht nur auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete in Anspruch, sondern fordert er den Vermieter zusätzlich dazu auf, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen, ist diese Aufforderung nicht als eine – einem registrierten Inkassodienstleister nicht gestattete – Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen.

c) Beauftragt ein Verbraucher (hier: Wohnungsmieter) einen Inkassodienstleister im elektronischen Rechtsverkehr mit einer Beitreibung einer möglicherweise bestehenden Forderung gegen seinen Vermieter (hier: Rückerstattung zu viel gezahlter Miete verbunden mit der Aufforderung, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen) und ist das vereinbar-

te Entgelt nur unter bestimmten Voraussetzungen, nämlich ausschließlich im Erfolgsfall, geschuldet und besteht lediglich darin, dass der Beitreibende an dem möglichen Erfolg einer Forderungsrealisierung beteiligt wird, steht dem Zustandekommen des Vertrags ausnahmsweise nicht entgegen, dass die von dem Inkassodienstleister auf seiner Internet-Seite verwendete Schaltfläche „Mietensenkung beauftragen“ nicht mit den Worten „zahlungspflichtig bestellen“ oder mit einer entsprechenden Formulierung beschriftet ist.

BGH, Urteil vom 19.01.2022 – VIII ZR 123/21



Gewerbe, COVID-19-Pandemie

Leitsätze:

a) Die durch die COVID-19-Pandemie bedingte Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts führt nicht zu einem Mangel der Mietsache. Dem Vermieter wird dadurch die vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch nicht ganz oder teilweise unmöglich.

b) Im Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie beruht, kommt grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht.

c) Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, verbietet sich eine pauschale Betrachtungsweise. Maßgeblich sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls. Daher sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat.

BGH, Urteil vom 12.01.2022 – XII ZR 8/21



Betriebskosten, Belegeinsicht

Leitsätze:

a) Ein Mieter kann hinsichtlich der bei einer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter geschuldeten Belegvorlage grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen.

b) In Ausnahmefällen kann es nach den Grundsätzen von Treu und Glauben allerdings in Betracht kommen, dass der Vermieter lediglich die Vorlage von Kopien oder Scanprodukten schuldet. Die Frage, ob ein solcher Ausnahmefall gegeben ist, entzieht sich allgemeiner Betrachtung und ist vom Tatrichter unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.

BGH, Urteil vom 15.12.2021 – VIII ZR 66/20

Fristlose Kündigung, Zahlungsverzug

Leitsatz:

Die Erheblichkeit des zur außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs berechtigenden Mietrückstands ist allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge zu bestimmen. Danach ist der Rückstand jedenfalls dann nicht mehr unerheblich, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt. Für eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu jeweils einer Monatsmiete und damit für eine richterliche Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs lässt das Gesetz keinen Raum.

BGH, Urteil vom 8.12.2021 – VIII ZR 32/20

Minderung, Baustelle

Leitsatz:

a) Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Lärm- und Schmutzimmissionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle herühren, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarung

gen grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit hinnehmen muss.

b) Eine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien kann nicht mit der Begründung bejaht werden, die Freiheit der Wohnung von Baulärm werde regelmäßig stillschweigend zum Gegenstand einer entsprechenden Abrede der Mietvertragsparteien.

BGH, Urteil vom 24.11.2021 – VIII ZR 258/19

Betriebskosten, Belegeinsicht

Leitsatz:

a) Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter dann nicht die Einsichtnahme in Unterlagen verlangen, die das Vertragsverhältnis zwischen einem vom Vermieter mit einer betriebskostenrelevanten Dienstleistung beauftragten Dritten und dem von diesem weiter beauftragten Subunternehmer betreffen, wenn der Vermieter mit dem Dritten eine Vergütung für dessen Tätigkeit vereinbart hat.... und der Vermieter die von dem Dritten in Rechnung gestellte Vergütung in der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt hat. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter eine Schwes-

tergesellschaft beauftragt hat, unabhängig davon, ob deren Vergütung eine Gewinnmarge enthält.

b) Dem Mieter steht ein Einsichtsrecht in den Vertrag, den der von dem Vermieter beauftragte Dritte mit einem Subunternehmer geschlossen hat, sowie in die Abrechnungen des Subunternehmers aber dann zu, wenn zwischen dem Vermieter und dem von ihm beauftragten Dritten für die Erbringung der Dienstleistung nicht eine Vergütung vereinbart worden ist, sondern nur eine Erstattung der entstandenen Kosten.

BGH, Urteil vom 27.10.2021 – VIII ZR 102/21

Betriebskosten, Baumfällung

Leitsatz:

Die Kosten der Fällung eines morschen, nicht mehr standsicheren Baums sind grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege.

BGH, Urteil vom 10.11.2021 – VIII ZR 107/20



Pandemie und Studentenbude

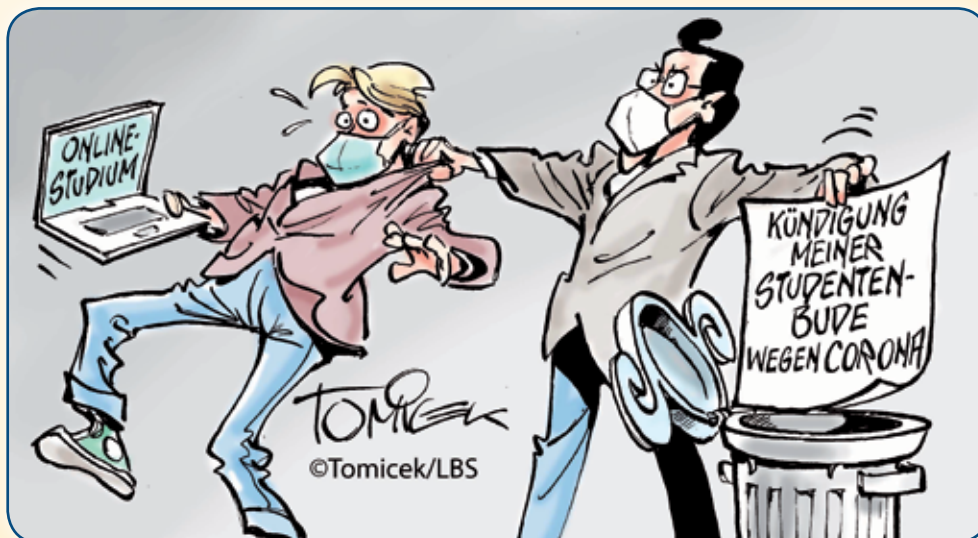
Auch bei Umstellung auf Online-Studium gelten die Vertragsbestimmungen

Millionen von Studentinnen und Studenten mussten es im Zuge der Corona-Pandemie hinnehmen, dass ihre Präsenzveranstaltungen an den Universitäten gestrichen wurden. Trotzdem konnten die Betroffenen nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht außerplanmäßig aus ihren Mietverträgen am Studienort aussteigen.

*Amtsgericht München –
Aktenzeichen 473 C 12632/20*

Der Fall: Ein junger Mann hatte ein Studentenappartement in München gemietet, das nur an Studierende oder andere Auszubildende vergeben werden durfte. Im Vertrag war eine verkürzte Kündigungsmöglichkeit vor Ablauf der Mietzeit vorgesehen, wenn

der Mieter seine Ausbildung aufgegeben oder beendet habe. Der Student argumentierte, seine Uni habe ihm mitgeteilt, dass die Lehre auf Onlinebetrieb umgestellt werde. An dieser Art von Lehre könne er genauso gut daheim bei den Eltern teilnehmen. Für die Pandemie und deren Folgen sei er ja nicht verantwortlich zu machen.



Das Urteil: Der zuständige Amtsrichter hielt eine außerplanmäßige Kündigung nicht für möglich. Zwar habe die Pandemie ohne Zweifel zu einer Verlagerung des Universitätsbetriebes geführt, aber für den Studenten habe kein objektives Gebrauchshindernis für das Appartement bestanden. Es sei für ihn weiterhin nutzbar gewesen – nicht zuletzt, um von dort aus das Onlinestudium zu betreiben.

Untermiete bei Einraumwohnung?

Während befristeter beruflicher Abwesenheit ist das möglich

Eine Mieterin wurde von ihrem Arbeitgeber für ein Jahr ins Ausland versetzt. Ihre Ein-Zimmer-Wohnung wollte sie deswegen nicht aufgeben und vermietete sie deswegen befristet unter. Anschließend stritten sich Hausverwaltung und Hauptmieterin darum, ob die Untervermietung überhaupt möglich sei – und wenn ja, unter welchen Um-

ständen. Vor Gericht erhielt die Frau recht. Ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung könne auch bei einer Einraumwohnung vorliegen. Dazu reiche es nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, den Namen, den Geburtsort und den Beruf der Untermieterin zu nennen. Die Vorlage eines Ausweises dieser Person

oder des Auslands-Arbeitsvertrages des Mieters sei nicht erforderlich.

*Amtsgericht Berlin-Mitte –
Aktenzeichen 25 C 16/20*

Achtung Legionellen!

Schon der bloße Befall reicht für einen Mangel der Mietsache aus

Wenn in einem Mietshaus eine latente, noch gar nicht realisierte Gesundheitsgefahr durch Legionellen besteht, dann kann alleine das nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS eine Mietminderung in Höhe von 10 Prozent rechtfertigen.

*Landgericht Berlin –
Aktenzeichen 67 S 17/21*

Der Fall: In einer Trinkwasserversorgungsanlage eines Berliner Mietshauses wurde der technische Maßnahmenwert nach der Trinkwasserverordnung überschritten. Eine Gefährdungsanalyse ergab wegen des Nachweises von Legionellen eine hohe potenzielle Gesundheitsgefahr, die sich allerdings noch nicht konkretisiert hatte. Trotzdem machten Bewohner des Hauses eine Mietminderung geltend. Das Amtsgericht wies eine entsprechende Klage in erster Instanz ab – mit dem Hinweis, dass



eine tatsächliche Gefährdung noch nicht vorliege.

Das Urteil: Bereits „die sich aus dem Überschreiten des Maßnahmenwertes ergebende Besorgnis legionellenbedingter Gesundheitsgefahren durch den Mieter“ reiche

aus, um einen Mangel der Mietsache feststellen zu können. So entschied das Landgericht als nächsthöhere Instanz. Der ungestörte Gebrauch des Objekts sei dadurch beeinträchtigt.

*Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS*

Umzug ins Heim

Steuerermäßigung gilt nur für die betroffene Person selbst

Wer aus seiner Wohnung oder seinem Haus ausziehen und in ein Heim einziehen muss, auf den kommen erhebliche Kosten zu. Diese können in Gestalt von haushaltsnahen Dienstleistungen zum Teil steuerlich geltend gemacht werden. Das gilt aber nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nur für die zu Pflegenden selbst.

*Bundesfinanzhof –
Aktenzeichen VI R 19/17*

Der Fall: Die Mutter eines Steuerzahlers schloss mit einer Seniorenresidenz einen Wohn- und Betreuungsvertrag für ein Ein-Bett-Zimmer mit der damals geltenden Pflegestufe Null. Der Sohn kam für die Kosten auf, sie wurden von seinem Konto abgebucht. Er machte die Steuerermäßigung, die seine Mutter dem Gesetz nach hätte beanspruchen können, für sich geltend. Die Finanzbehörden verweigerten dies.

Das Urteil: In höchster Instanz verwehrt der Bundesfinanzhof dem Sohn die Anerkennung der Kosten in seiner eigenen Steuererklärung. Es handle sich nicht um Aufwendungen, die dem Kläger wegen seiner eigenen Unterbringung in einem Heim entstanden seien. Das sei aber eine zwingende Voraussetzung.

In dieser Rubrik
berichten wir

über aktuelle

Urteile der

Berliner

Gerichte.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteres-

sen auswirken.

Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin



Kündigung, Zahlungsverzug

Leitsatz:

1. Für den Mieter nicht erkenn- oder beherrschbare Pflichtverstöße seines Erfüllungsgehilfen mindern das Gewicht der ihm zugerechneten und zum Gegenstand einer ordentlichen Kündigung erhobenen Pflichtverletzung deutlich (hier: Zurechnung des Verhaltens einer Betreuerin mit dem Aufgabenkreis „Wohnungsangelegenheiten“).

2. Es geht kündigungsrechtlich zu Lasten des Vermieters, wenn er den Mieter ohne vorherige Zahlungsaufforderung durch den umgehenden Ausspruch einer Zahlungsverzugskündigung „ins Messer laufen lässt“, obwohl er erkennen musste, dass der Zahlungsrückstand nicht auf der Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit des Mieters beruht, sondern auf einem geringfügigen Versehen oder sonstigen von ihm nicht zu vertretenden Umständen.

3. Der Verzug des Mieters mit im Vertrauen auf die Verfassungsgemäßheit des MietenWoG Bln erhaltenen Mietanteilen ist abhängig von den sonstigen Umständen des Einzelfalls geeignet, die Kündigung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen. Dabei kommt der Pflichtverletzung des Mieters das für eine ordentliche Kündigung erforderliche Gewicht aber jedenfalls solange nicht zu, wie der Vermieter dem Mieter gegenüber nicht seine eigenen rechtlichen oder tatsächlichen Schlussfolgerungen aus der

Entscheidung des BVerfG vom 25. März 2021 zur Verfassungswidrigkeit des MietenWoG Bln ausdrücklich oder zumindest konkludent – etwa durch den Ausspruch einer Zahlungsaufforderung oder Mahnung – kundgetan hat.

LG Berlin, Beschluss vom 08.02.2022 – 67 S 298/21, zitiert nach juris



Modernisierung, Härtefall

Leitsatz:

1. Eine Modernisierungsmieterhöhung bedeutet für einen Grundsicherungsempfänger regelmäßig insoweit eine Härte im Sinne von § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB, als die Miete in Folge der Erhöhung über die – in Berlin nach der „AV-Wohnen“ zu ermittelnden – angemessenen Unterkunft- und Heizkostenaufwendungen im Sinne von § 22 SGB II / §§ 35, 36 SGB XII hinausginge, sodass der Mieter mit der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens und in dessen Folge mit dem Verlust der Wohnung rechnen müsste.

2. Der Vorhalt des Vermieters, die Mieterin lebe offensichtlich „über ihre Verhältnisse“, geht regelmäßig fehl, wenn das Mietverhältnis schon lange Zeit (hier: 21 Jahre) besteht; denn es spricht dann eine tatsächliche Vermutung dafür, dass die Mieterin nachhaltig zur Finanzierung der Wohnung in der Lage ist. Würde erst die streitige Mieterhöhung dazu führen, dass



die Miete über die angemessenen Unterkunft- und Heizkostenaufwendungen hinausginge, so würde die Mieterin erst in Folge der Mieterhöhung „über ihre Verhältnisse“ leben; eben davor soll § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB sie bewahren.

LG Berlin, Urteil vom 29.09.2021 – 64 S 111/20, zitiert nach juris



Modernisierung, Härtefall

Leitsatz:

Ein alleinstehender Mieter kann sich gegenüber einer auf die – energetische – Modernisierung der Mietsache gestützten Erhöhung des Mietzinses nicht mit Erfolg auf den Einwand einer nicht zu rechtfertigenden wirtschaftlichen Härte nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB berufen, wenn ihm zur Bestreitung seines sonstigen allgemeinen Lebensbedarfs nach Abzug der Mietbelastung noch 1.339,34 EUR im Monat und damit weit mehr als die Hälfte des bundesweit durchschnittlichen mo-

natlichen Nettoeinkommens zur Verfügung stehen.

LG Berlin, Beschluss vom 28.12.2021 – 67 S 279/21, zitiert nach juris



Räumung, Erfüllung

Leitsatz:

Der Räumungsanspruch des § 546 Abs. 1 BGB ist grundsätzlich nur bei vollständiger Entfernung des vom Mieter eingebrachten Inventars erfüllt. Eine Ausnahme gilt gemäß § 242 BGB allenfalls dann, wenn die in der Mietsache verbliebene Einrichtung einen nur geringfügigen Wert aufweist und mit für den Vermieter unerheblichem tatsächlichen und wirtschaftlichen Aufwand entfernt werden kann. Die Darlegungs- und Beweislast für diese Ausnahmevoraussetzungen trägt der Mieter.

LG Berlin, Urteil vom 18.11.2021 – 67 S 110/21, zitiert nach juris



Gewerbe,

Nutzungsentschädigung

Leitsatz:

Der Einwand des Mieters, dass ihm wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage ein Anspruch auf Reduzierung der vereinbarten Miete gemäß § 313 BGB zustehe, ist gegenüber dem Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung (§ 546a Abs. 1 BGB) unschlüssig. Die volle Zahlungspflicht ist für den Mieter, der die Sache trotz Vertragsendes dem Vermieter vorenthält, keine un-

zumutbare, mit Recht und Gerechtigkeit unvereinbare Folge, da er sich ihrer jederzeit durch Rückgabe entledigen kann.

KG Berlin, Urteil vom 04.11.2021 – 8 U 85/21, zitiert nach juris



Kündigung, Eigenbedarf

Leitsatz:

Ist der Vermieter durch eine sog. gesetzesverstärkende Bestandschutzklausel gebunden, die ihn nur zur Kündigung berechtigt, wenn eine Beendigung des Mietverhältnisses „notwendig“ ist, kommt dem Eigenbedarf des Vermieters das für eine Kündigung des Mietvertrages hinreichende Gewicht jedenfalls dann nicht zu, wenn die Mietsache von ihm lediglich als Zweitwohnung genutzt werden soll.

LG Berlin, Beschluss vom 02.11.2021 – 67 S 237/21, zitiert nach juris



Mietvertrag, Widerruf

Leitsatz:

1. Ist ein Wohnraummietvertrag im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen worden und hat der Vermieter den Mieter nicht über dessen Widerrufsrecht belehrt, hat der Vermieter dem Mieter im Falle des wirksamen Widerrufs durch den Mieter jedenfalls sämtliche bis dahin geleistete Mietzahlungen einschließlich der erbrachten Nebenkostenvorauszahlungen zurück zu gewähren, ohne

dass der Mieter dem Vermieter Nutzungs- oder Wertersatz für die Ingebrauchnahme der Mietsache schuldet.

2. Der Mieter ist als Ergebnis seines Widerrufs befugt, die Mietsache – abhängig vom Zeitpunkt seines Widerrufs – bis zu 13 Monate kostenfrei zu nutzen.

LG Berlin, Urteil vom 21.10.2021 – 67 S 140/21, zitiert nach juris



Abmahnung, Zugang

Leitsatz:

1. Der Zugang einer vermietnerseitigen Abmahnung ist nicht mit ihrer positiven Kenntnisnahme durch den Mieter gleichzusetzen.

2. Bestreitet der Mieter den Zugang oder die positive Kenntnisnahme der Abmahnung, ist im Falle des fortgesetzt pflichtwidrigen Verhaltens des Mieters kündigungsrechtlich lediglich von dessen fahrlässigem Zuwiderhandeln gegen die vom Vermieter ausgesprochene Abmahnung auszugehen, es sei denn, der Vermieter beweist nicht nur den Zugang der Abmahnung, sondern auch deren positive Kenntnisnahme durch den Mieter.

3. Eine fahrlässige Pflichtverletzung des Mieters wiegt kündigungsrechtlich erheblich weniger schwer als eine vorsätzliche.

LG Berlin, Beschluss vom 28.09.2021 – 67 S 139/21, zitiert nach juris

Ausflugstipp:

Lausitzer Seenland - mit dem Fahrrad unterwegs



Zwischen Dresden und Berlin wurde die ehemalige Tagebaulandschaft in eine Wasserlandschaft umgewandelt. Der Landschaftswechsel von Abbauhalden zum Urlaubsparadies vollzog sich über Jahrzehnte. Heute gibt es mehr als 20 neu geschaffene Seen, eine einmalige Landschaft für Sportler, Familien mit Kindern und Ruhesuchende.

Die Seenland- Radroute führt 191 km an insgesamt 16 Seen vorbei.

Vom Ausgangspunkt Senftenberg führt die Route an Großräschen, Sedlitz, Schwarze Pumpe, Spremberg, Knappenrode, Hoyerswerda, Laubusch, Großkoschen vorbei und endet wieder in Senftenberg. Dazwischen liegen noch etliche kleinere Ortschaften.

Unterwegs finden Sie Badestrände, Marinas und Wassersportmöglichkeiten an bereits vor Jahrzehnten entstandenen Seen. Vorbei geht es aber auch an Seen, die noch nicht vollständig geflutet sind und den Tagebau noch erahnen lassen. In Senftenberg sind Schloss und Festung mit einem Museum und einem Schaubergwerk zu besichtigen.

Ein modernes Kohlekraftwerk mit multimedialem Informationszentrum und Aussichtsplattform liegt ebenfalls auf dem Weg. Das Kraftwerk Schwarze Pumpe wurde 1993 bis 1998 errichtet. Es ist ein Braunkohle-Großkraftwerk, das aus zwei Kraftwerksblöcken besteht. Es liegt auf dem Areal des Industrieparks Schwarze Pumpe. Hier gab es bereits seit 1955 heute nicht mehr existierende Kraftwerke.

Die Seenland-Route kann in vier Tagesetappen bequem mit dem Rad auf überwiegend asphaltierten Wegen gefahren werden. Es gibt wenige Abschnitte auf Nebenstraßen, oder unbefestigten Wegen. Möglich ist auch eine Kombination der Seenland-Route mit dem Fürst-Pückler-Radweg, der Niederlausitzer Bergbautour und dem Spreeradweg. Wer lieber gemütlich radelt, der umrundet einen der vielen Seen. Die Rundwege sind zwischen 5 und 25 km lang und lassen sich teilweise miteinander verbinden. Auf dem 16 km langen Rundweg um den Geierswalder See lassen sich schwimmende Ferienhäuser entdecken. Die Radtour führt über drei Kanäle. Der Koschener Kanal ist die erste schiffbare Wasserstraße im Seenland. Er verbindet den Geierswalder See mit dem Senftenberger See. Der Barbarakanal soll künftig den Partwitzer See an den Geierswalder See anschließen. Am Ufer des Sornoer Kanals liegt der Aussichtsturm „Rostiger Nagel“. Er ist ein Wahrzeichen der Region.

Badestrände gibt es in Geierswalde und am Südufer des Sees können Tretboote, Kanus und Boards zum Stand-up-Paddling gemietet werden.

Einen gänzlich anderen Charakter weist der Bernsteinsee auf. Dieser See ist bereits seit längerer Zeit angelegt und überwiegend von Wald und Wiesen umgeben. Auffällig ist die grünliche Färbung des Wassers. Ausgangsort für den Rundkurs ist Spreetal Ortsteil Burghammer. Bademöglichkeiten gibt es keine. Der See ist nicht zum Baden freigegeben.

Radfahrenden Familien ist der Gräbendorfer See zu empfehlen. Die Radtour um den See ist 9 km lang. Man trifft immer wieder auf kleine Strände in schattigen Buchten. Im See befindet sich eine Vogelschutzinsel. Der Rundweg ist asphaltiert und bietet viel Sehenswertes. Es gibt ein Umwelt- und Begegnungszentrum Gräbendorfer See bei Casel. Rund um den See finden sich mehrere Spielplätze. In der Nähe des Südufers sind Kunstobjekte des Aktionskünstlers Ben Wagin aufgestellt.

Einer der schönsten Seen ist der Senftenberger See, der Familiensee im Lausitzer Seenland schlechthin. Gepflegte Sandstrände und grüne Liegenwiesen sind auf einer Länge von 7 km zu finden. Es sind nahezu alle Wassersportmöglichkeiten auf dem See gegeben. Zwei Fahrgastschiffe bieten Rundfahrten an. Der See ist über die Schleuse im schiffbaren Koschener Kanal mit dem Geierswalder See verbunden. Der See entstand 1972 durch die Flutung eines Braunkohletagebaus und ist ca. 1.300 ha groß.

Der Seerundweg ist 18 km lang. Start und Ziel ist das sehenswerte Senftenberg. Es verfügt über eine zitadellenförmige Festung mit einer einbezogenen Schlossanlage. Die Erdwälle sind nahezu erhalten. Die Anlage zählt zu den bedeutendsten Bodendenkmalen von nationalem Rang. Das Schloss wurde als Vierflügel-Anlage im 16. Jahrhundert errichtet. Das Kommandantenhaus ist ebenfalls vollständig erhalten.

*Bilder
(von links nach
rechts):
Übersichtskarte
Braunkohletagebau
Senftenberg
Geierswalder See
Schleuse Koschen*



Sehenswert ist auch die Altstadt, die sich von der ehemaligen Bergarbeiterstadt zum Erholungsort gewandelt hat.

Mit Kindern empfiehlt sich ein Abstecher zum Tierpark in Senftenberg.

Die Radtour um den Senftenberger See führt vorbei an Buchwalde, Kleinkoschen, Großkoschen und Niemtsch. Zwischen Großkoschen und Niemtsch liegt eine wald- und wiesenreiche Strecke.

Ein anderer schöner Radweg führt nach Spremberg. Die Radtour um die Talsperre Spremberg ist der längste Seerundweg des Lausitzer Seenlandes. Die Staumauer ist 2,2 km lang und ca. 20 m hoch. Sandstrände finden sich bei Bagenz am Ostufer des Sees und in Klein Döbbern am Westufer.

Das älteste Bauwerk von Spremberg ist das Schloss aus dem 11. Jahrhundert. Heute beherbergt es das Niederlausitzer Heidemuseum. Spremberg, auch die Perle der Lausitz genannt, liegt zwischen zwei Flussarmen der Spree. Sehenswert ist die Kreuzkirche, ein spätgotische dreischiffige Backstein-Hallenkirche sowie die 1835 im klassizistischen Stil errichtete Wendische Kirche. Diese wurde nach Bauplänen von Karl-Friedrich Schinkel erbaut.

Der Stadtpark auf dem Georgenberg befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und ist über die sogenannte Himmelsleiter – einen Berghang – erreichbar.

Das Lausitzer Seenland hat noch viel mehr zu bieten. Zu nennen ist hier noch der Bergheider See am Besucherbergwerk. Die ehemalige Abraumförderbrücke ist weithin sichtbar. Sie ist die größte bewegliche Maschine der Welt.

Einer der ältesten künstlichen Seen im Lausitzer Seenland ist der Knapensee. Er entstand ab 1945.

Im Geopark Muskauer Faltenbogen liegt der Felixsee. Dieser ist umgeben von natürlichen Schluchten und ehemaligen Tagebaurestmulden.

Der Erikasee liegt unmittelbar an den historischen Gartenstädten Lauta-Nord und Erika (Laubusch). Dies sind Siedlungen, die Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Sie gelten als Kleinod im Lausitzer Seenland. Die Gartenstadt Lauta-Nord wurde für die Bauarbeiter und späteren Mitarbeiter der Vereinigten Aluminiumwerke AG errichtet. Es entstand eine Wohnsiedlung, die als Sachgesamtheit auf der Liste der Kulturdenkmale steht. Die Gärten wurden nach englischem Vorbild angelegt.

Wer sich für die Lausitzer Seenlandschaft interessiert, der wird auch die anderen Seen nicht links liegen lassen. Zu nennen ist hier noch der Silbersee, der Spreetaler See, der Scheibe-See, der Pastlingsee und der Neuwieser See. Wer im Sommer hier Fahrrad fahren möchte, der hat wunderschöne Ausflugsmöglichkeiten in teilweise unberührter Natur. Wer Badevergnügen sucht, findet es hier gleichermaßen.



Die Lausitzer Seenlandschaft ist mit dem Zug über Senftenberg oder Spremberg erreichbar. Fahrräder können in den Regionalbahnen mitgenommen werden.

Mit dem Auto erreichen Sie über die A13 (Berlin-Dresden) Senftenberg.

Über die B96 oder die B101 erreichen Sie Senftenberg in 2 Std. und 39 Min., bzw. 2 Std. und 53 Min.

G.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

MIETER  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!