

Die Sache mit dem Hauptmieterwechsel

**Neue Schwierigkeiten
für Wohngemeinschaften**

Seite 4



Mietspiegelreformgesetz (MsRG)

S. 10

Wohnungsbündnis

S. 12

Neues von den Roten Roben

S. 16

Ausflugstipp: Burg Rabenstein/Fläming

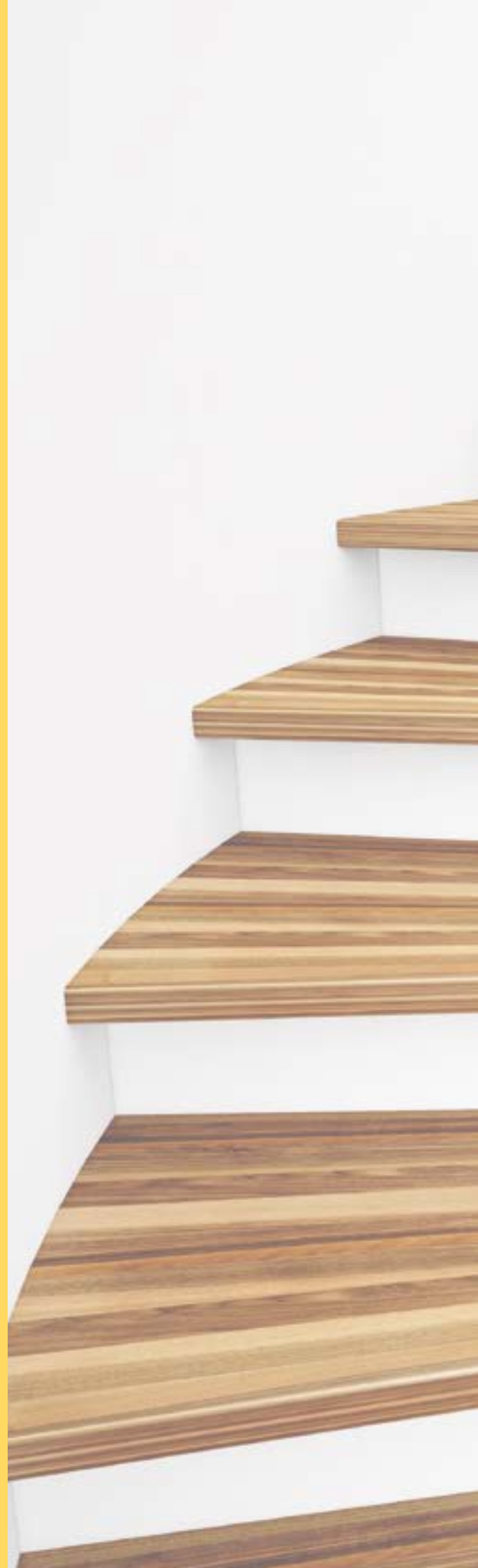
S. 22

**Aufwendungsersatz im
Mietrecht – Teil 2**

Seite 8



- 3** Editorial
- 4** Hauptmieterwechsel
BGH Urteil vom 27.04.2022
– neue Schwierigkeiten für
Wohngemeinschaften
- 7** Internes
u.a.: Mitglieder werben
Mitglieder, Rechnungen mit
QR-Code
- 8** Aufwendungsersatz
im Mietrecht – Teil 2
- 10** Mietspiegelreformgesetz
(MsRG) Ist gut gemeint auch
gut gemacht?
- 12** Wohnungsbündnis
Bündnis Wohnungsneubau
und bezahlbares Wohnen
- 14** Impressum/Buchtipps
Ratgeber der Verbraucher-
zentrale: Mieterhandbuch,
Steuererklärung für Rentner
- 15** Fragen und Antworten
Betriebskosten – Hausreinigung
- 16** Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben
u.a.: Mietpreisbremse/Staffel-
miete, Rauchwarnmelder/Be-
triebskosten, Heizkosten/
Wärmemengenzähler
- 18** Miete und Mietrecht
u.a.: Urteile zur Mietminderung,
Zurückbehaltungsrecht, Tod in
der Wohnung
- 20** Berliner Rechtsprechung
Urteile u.a. zu: Untervermietung,
Eigenbedarfskündigung,
Schonfristzahlung
- 22** Ausflugstipp
Burg Rabenstein im Fläming





Liebe Mitglieder,

bezüglich der Mietobergrenzen sind die Überlegungen der zurückliegenden Wochen, man könnte die Mietobergrenze an das verfügbare Familieneinkommen ankoppeln, vom wahren Leben überholt worden. Dabei ging man davon aus, dass 30% ggf. für die Miete auszugeben sei. Abgesehen davon, dass man sich auch darauf bisher nicht verständigen konnte, sind die Überlegungen mit Hinblick auf die zwischenzeitlich gestiegenen Öl-, Gas-, Kohle- und Strompreise längst überholt. Die Belastungsgrenze für die Mieter wird wesentlich höher liegen. Hier darf man hoffen, dass der Staat aus dem Versuch durch Steuererleichterungen die Benzinpreise zu drücken, gelernt hat. Seinerzeit haben Shell und Co. die Steuererleichterungen kassiert und die Preise natürlich nicht entsprechend gesenkt. Nicht zulässig wäre es, wenn die Vermieterseite einseitig die Wärmezufuhr drosseln würde bzw. die Heizkosten ohne Vorlage einer Zwischenabrechnung anheben wollte. Gleichwohl sollte man als Mieter auch beachten – die Jahresabrechnung wird einmal kommen. Die Nachzahlungen werden wohl erheblich ausfallen. Eine Rücklage wäre hier zu bedenken. Demgegenüber tritt das Wahlversprechen der hiesigen Berliner Koalition wohl eher in den Hintergrund. Ursprünglich war man mit dem Wahlversprechen angetreten, bis zum Ende der Wahlperiode 100.000 neue Wohnungen zu errichten. Was für eine imponierende Zahl.

Dies wäre eine Lösung für viele Problemstellungen. Einige werden bereits gebaut und für weitere 3.200 Wohnungen sind Baugenehmigungen erteilt worden. Naja, so richtig geht es wohl nicht los. Hier kann man die Zinswende, Baukostensteigerungen, Materialknappheit, Inflation oder die allgemeine Verunsicherung als Argumentationsgemengelage anführen. Jedenfalls steht fest, dass 100.000 Wohnungen wohl eher das Produkt einer übereifrigen Wahlkampfarumentation waren. Den Mietern ist damit jedenfalls nicht geholfen. In Anbetracht des nach wie vor stark anhaltenden Zuzugs von „Neuberlinern“ wird es für den Mieter immer schwieriger eine Wohnung zu finden. Vor diesem Hintergrund ist nachvollziehbar, wenn hier das überkommene System nach wie vor Anwendung findet, wonach bei starker Nachfrage und geringem Angebot die Mietpreise entsprechend hoch ausfallen. Die Frage ist doch nur: Wer ist eigentlich für das geringe Angebot verantwortlich? Es mag sein, dass es die eine oder andere Schlafmütze im Baugenehmigungsverfahren gibt. Das wäre aber nur ein Teil des Problems. Die andere Problematik steckt in der Baubranche selbst. Man kann doch ehrlicherweise von einem Bauherrn nicht erwarten, dass er mehr und effektiver baut, um damit die Mieten senken zu können. Das gleiche gilt, wenn man auf die Kaufpreise für Eigentumswohnungen blickt. Die Quadratmeterpreise liegen zwischen 5.000,00 Euro und 9.000,00 Euro und wohl je nach Lage eher noch höher. Aber man kann auch nicht, quasi von der Seite aus, in dieses Marktsystem eingreifen. Dies würde bedeuten, man stellt die Marktfreiheit infrage. Dies wäre wohl keine Lösung. Die Lösung steckt wohl eher im Eingangssatz. Der Senat muss alles, aber auch alles daran setzen, seine eigenen Wahlversprechungen zu erfüllen. Ein „Überangebot“ an Wohnraum lässt Mieten und Preise fallen.

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

Die Sache mit dem Hauptmieterwechsel...

■ Neue Schwierigkeiten für Wohngemeinschaften – BGH, Urteil vom 27.04.2022 – VIII ZR 304/21

Nicht erst mit der zunehmenden Verschlechterung der Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Begründen, Ändern oder Auflösen von Wohngemeinschaften ein wichtiges Thema für Berliner Mieter*Innen. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Hauptmieter ergeben sich immer wieder Fallkonstellationen, in denen sich widerstreitende Interessen der Beteiligten gegenüberstehen und deren rechtliche Bewertung schwierig sein kann.

Nun hat sich der Bundesgerichtshof mit einer solchen Konstellation zu beschäftigen – nämlich mit der Frage, ob bei einer fehlenden ausdrücklichen mietvertraglichen Absprache für Mieter einer Wohnung ein Anspruch auf Austausch einzelner Mieter besteht.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Es handelt sich um eine Wohnung mit sieben Zimmern, die seit dem Jahr 2013 an sechs Personen der Jahrgänge 1979 bis 1988 vermietet ist. Bereits vor Vertragsschluss war eine Person handschriftlich durch eine andere Person ersetzt worden. In mehreren Nachträgen aus dem Jahr 2017 vereinbarten die Mietvertragsparteien mehrere Hauptmieterwechsel, die auch mit Änderungen der monatlichen Grundmiete verbunden waren. Im Oktober 2019 beehrten die Mieter erneut die Zustimmung zu einem Austausch von vier der Mieter. Diese vier Personen wohnten bereits als Untermieter in der Wohnung und wollten Hauptmieter werden. Dieses Mal lehnte die Vermieterin ab.

Nachdem die Mieter in der ersten Instanz vor dem Amtsgericht Charlottenburg (Urteil vom 17.08.2020 – 237 C 134/20) Recht bekamen, erkannte das Landgericht Berlin (Urteil vom 18.08.2021 – 64 S 261/20) keinen Anspruch der Mieter auf Austausch des Hauptmieters, ließ jedoch die Revision zum BGH zu.

Zum Hintergrund:

In langjähriger Rechtsprechung hatte das Landgericht Berlin einen solchen Anspruch auf Zustimmung zum Austausch eines Hauptmieters zu Gunsten der Wohnraummieter gesehen. Dieser ergebe sich aus dem Mietvertrag, jedenfalls bei einer Vermietung an mehrere Personen, deren Zusammenleben für den Vermieter erkennbar von vornherein auf Fluktuation angelegt war. In dieser Konstellation komme es dem Vermieter auf die konkrete Zusammensetzung der Wohngemeinschaft nicht an. Dies war insbesondere bei Studenten angenommen worden, weil bei diesen das Zusammenwohnen im Regelfall von vornherein nur für eine vorübergehende Zeit beabsichtigt sei und die Dauer der Mietzeit für jeden Mieter unterschiedlich durch den Studienabschluss oder einen Studienortwechsel bestimmt werde.

Die 64. Mietberufungskammer des Landgerichtes Berlin sah das nun anders und begründete dies damit, dass es einem Vermieter aus Gründen der Vertragsautonomie nicht zuzumuten sei, einem Mieterwechsel zustimmen zu müssen. Dies selbst dann nicht, wenn er bei Vertragsschluss wusste, dass es sich bei den Mietern um eine Wohnge-





meinschaft handelt. Würde man einen solchen Anspruch erkennen, könnte dies darauf hinauslaufen, dass der Vermieter die Wohnung „ein für alle Mal“ als WG-Wohnung gewidmet hätte und endgültig an den Mietvertrag gebunden bliebe („unendliche Vertragsfortführung“). Andererseits könnten die Interessen der Mitglieder einer Wohngemeinschaft regelmäßig durch Untervermietungen hinreichend gewahrt werden. An dieser Auffassung ändert auch die Tatsache nichts, dass es in der Vergangenheit bereits entsprechende Nachtragsvereinbarungen gegeben hatte. Dies könne nicht so verstanden werden, dass sich die Vermieterin damit hätte verpflichten wollen, auch weitere zukünftige Mieterwechsel auf Anforderung der Mieter bedingungslos zu billigen.

Aus den Entscheidungsgründen des Bundesgerichtshofes:

Der früheren Auffassung des Landgerichtes Berlin, dass mit Vermietung an eine (studentische) Wohngemeinschaft bereits eine antizipierte

Einwilligung zu einem Hauptmieterwechsel erteilt worden sei, kann nicht ohne weiteres gefolgt werden. Die Auslegung eines Vertrags bzw. des Willens der Vertragsparteien muss stets auf Grund der konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls erfolgen. Damit verbietet sich eine grundsätzliche und schematische Beantwortung der Frage, ob sich aus einem Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, ein Anspruch auf eine Zustimmung zu einem Mieterwechsel oder gar eine antizipierte Einwilligung hierzu ergibt. Im Rahmen der einzelfallbezogenen Auslegung sind allerdings die häufig gegenläufigen Interessen der Vertragsparteien zu berücksichtigen.

Damit genügt die Tatsache, dass ein Mietvertrag von mehreren Personen abgeschlossen wurde, die in der Wohnung zusammenleben wollen, für sich genommen nicht, um ohne konkrete Anhaltspunkte für einen entsprechenden Willen der Vertragsparteien von einer Vereinbarung eines Anspruchs der Mieter auf Zustimmung zu einem Mieter-

wechsel oder gar von einer antizipierten Einwilligung hierzu auszugehen. Allein das Zusammenwohnen mehrerer Personen und die Bezeichnung als Wohngemeinschaft besagen nichts darüber, ob nach dem Willen der Mieter die Mitbewohner jederzeit austauschbar sein sollen und hiermit auch zu rechnen ist.

In Betracht kommt eine derartige Auslegung indes nach den Umständen des Einzelfalls dann, wenn sowohl die Mieter als auch der Vermieter bei Vertragsschluss ersichtlich davon ausgingen, dass sich häufig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben kann, weil die Mieter voraussichtlich auf Grund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Das kann insbesondere bei Studenten der Fall sein. Dies setzt indes voraus, dass

dem Vermieter diese Umstände vor Vertragsschluss bekannt sind und er sich bewusst und ohne Vorbehalt in Kenntnis der voraussichtlich zu erwartenden Fluktuation zu einem Mietvertrag mit mehreren derartigen Mietern entscheidet.

Daraus, dass der Vermieter mehrfach einem Mieterwechsel zugestimmt hat, kann in der Regel nicht abgeleitet werden, dass es ihm auf die Person des Mieters nicht ankommt und er deshalb auch mit künftigen Mieterwechseln einverstanden sein wird. Denn es ist nicht zwingend Ausdruck eines Desinteresses an der Person des Vertragspartners, wenn der Vermieter sich auf einen mieterseits gewünschten neuen Mieter einlässt, sondern darin kann auch ein Entgegenkommen gegenüber seinen Mietern liegen.

Ein Anspruch der Mieter auf Zustimmung zu einem erneuten Mieterwechsel ergibt sich auch nicht auf Grund einer Nebenpflicht aus § 241 Abs. 2 BGB oder aus Treu und Glauben nach § 242 BGB. Hier wäre – korrespondierend mit der bisherigen Rechtsprechung des Bundes-

gerichtshofes – gemäß dem Grundsatz der Vertragstreue bei Dauerschuldverhältnissen unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots oder nach Treu und Glauben die Entlassung aus dem Mietverhältnis bzw. die Stellung eines Ersatzmieters zu überdenken. Ein Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel ergibt sich hieraus indes nicht.

Anmerkungen:

War es für viele Wohngemeinschaften in der Vergangenheit sowie schon schwierig, einen Hauptmieterwechsel – möglichst ohne Mieterhöhung – zu erwirken, wird es nun zukünftig schier unmöglich sein, solche Sachverhalte im Sinne der Mieter zu regeln. Vor allem für geringverdienende oder einkommenslose Studenten, die auf dem Wohnungsmarkt ohnehin kaum Chancen haben, wird sich die Situation dramatisch verschlechtern. Die von der bisherigen Rechtsprechung vermittelte Sicherheit, das Mietverhältnis auch bei Auflösung der ursprünglichen Wohngemeinschaft fortsetzen zu können, ist dahin. Hin-

zu kommt, dass Beweisschwierigkeiten bestehen dürften.

Natürlich ist es für die Mieter möglich und besser – wie vom Bundesgerichtshof empfohlen –, eine entsprechende Regelung zur Möglichkeit des Hauptmieterwechsels in den Mietvertrag aufzunehmen. Allerdings dürfte dieser Rat der Richter an der Realität vorbeigehen. Eine derartig feste Bindung an eine Wohngemeinschaft wird kein Vermieter freiwillig eingehen. Und aus Mietersicht ist ein solches Ansinnen mit Blick auf den Wohnungsmarkt derzeit wohl nicht verhandelbar.



Rechnung mit QR-Code

Wir verzichten auf die Zahlkarte. Künftig sind unsere Rechnungen mit einem QR-Code versehen.

Überweisungsträger werden von vielen Banken nur noch kostenpflichtig akzeptiert und die Daten aus dem bisherigen Zahlschein-Formular lassen sich nur schlecht übertragen. Wir gehen mit der Zeit und tun etwas für die Umwelt: wir sparen Papier ein.



Spätestens seit der Corona-Zeit sind QR-Codes allgemein bekannt und akzeptiert. Der QR-Code kann in einer Banking-App auf dem Handy oder PC-Bildschirm und auch an vielen Überweisungsautomaten in den Bankfilialen eingelesen werden. Er vereinfacht die Zahlung und minimiert Falscheingaben.

Sollten Sie Fragen haben, wenden Sie sich gern an unsere Mitarbeiter*innen oder an Ihre Bank!



Persönliche Beratung

Und jedem Anfang wohnt ein Zauber inne... (Hermann Hesse „Stufen“). Mit Wiederaufnahme der Präsenzberatung stellen wir fest, dass sich die/der eine oder andere an die Rückkehr zu persönlichen Terminen erst gewöhnen muss.

Organisieren Sie sich eine Erinnerung an den Termin! Haben Sie den Termin dennoch vergessen, sagen Sie uns frühzeitig Bescheid! Wir bitten Sie, pünktlich zu sein! Kalkulieren Sie die benötigte Fahrtzeit großzügig! Und vor allem bringen Sie Ihre Unterlagen mit. In vielen Fällen teilen Ihnen schon die Mitarbeiter*innen am Telefon mit, welche Dokumente benötigt werden. Mitglieder, die online einen Termin vereinbart haben, müssen selbstständig daran denken.

Vielen Dank!

Online-Buchungen

Seit einiger Zeit ist es wieder möglich, Termine online über unsere Homepage zu buchen. Dazu loggen Sie sich mit Ihrer Mitgliedsnummer ein. Wählen Sie eine Filiale oder einen Rechtsberater*in und schon kann es losgehen!

Mitglieder werben Mitglieder

Auch im vergangenen Jahr waren Sie, liebe Mitglieder, im Rahmen unserer Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ sehr aktiv. Dafür möchten wir uns bei Ihnen bedanken. Als Dankeschön haben wir wieder Preise ausgelost. In diesem Jahr können sich folgende Mitglieder freuen:

1. Preis – 150,00 Euro-Gutschein
Ingeborg Welk
2. Preis – 100,00 Euro-Gutschein
Susann Marehn
3. Preis – 50,00 Euro-Gutschein
Paul Handke

Herzlichen Glückwunsch!

Die Gutscheine werden den Preisträgern gegen Vorlage eines Lichtbildausweises in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße in Berlin-Wilmersdorf ausgehändigt. Wir möchten die Gelegenheit nutzen und nochmals ausdrücklich auf unsere Aktion „Mieter werben Mieter“ aufmerksam machen. Sind Sie mit uns zufrieden, empfehlen Sie uns gern weiter! Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie eine Gutschrift in Höhe von 5,00 Euro auf Ihrem Beitragskonto. Zusätzlich nehmen Sie an der Verlosung weiterer Preise teil!



Aufwendungsersatz im Mietrecht

Teil 2 – sonstige Aufwendungen und Aufwendungen bei baulichen Maßnahmen

Bereits in der letzten Ausgabe unserer Zeitschrift hatten wir über Aufwendungsersatzansprüche im Zusammenhang mit einer mangelbehafteten Mietsache informiert. In den mietrechtlichen Regelungen gibt es aber auch weitere Aufwendungsersatzansprüche des Mieters. Diese betreffen insbesondere Aufwendungen des Mieters, die im Zusammenhang mit der Durchführung einer Erhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahme entstehen. Auch hier kann es vorkommen, dass der Mieter als Folge vom Vermieter veranlasster baulicher Maßnahmen finanzielle Einbußen hat.

In Ergänzung zu Teil 1 unseres Artikels soll zunächst jedoch auf § 539 Abs. 1 BGB hingewiesen werden.

§ 539 Abs. 1 BGB

Ersatz sonstiger Aufwendungen

Der Mieter kann vom Vermieter Aufwendungen auf die Mietsache, die der Vermieter ihm nicht nach § 536a Abs. 2 BGB zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen (§ 539 Abs. 1 BGB).

Zweck der Regelung dieses Aufwendungsersatzanspruches ist der Schutz des Mieters. § 539 BGB – als Ergänzung zu § 536a Abs. 2 BGB – soll verhindern, dass Investitionen des Mieters ohne Kompensation in das Eigentum des Vermieters übergehen. § 539 Abs. 1 BGB ist dispositiv und kann daher mietvertraglich modifiziert oder gar ausgeschlossen werden. Bei Formu-

larverträgen sind dabei sodann jedoch die Vorgaben des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu beachten.

Die Investitionen des Mieters müssen sich auf die Mietsache beziehen. Das heißt, es muss sich um Aufwendungen handeln, die sich auf die physische Beschaffenheit der Mietsache auswirken. Regelmäßig ist dies z.B. bei Um- oder Einbauten der Fall.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen und die Rechtsfolgen dieses Aufwendungsersatzes sind nicht direkt in § 539 Abs. 1 BGB geregelt. Hier findet sich lediglich der Hinweis auf die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683 f BGB), die ihrerseits wiederum auf die bereicherungsrechtlichen Vorschriften verweisen. § 539 Abs. 1 BGB ist damit eine sog. (partielle) Rechtsgrundverweisung, das heißt, die tatbestandlichen Voraussetzungen der Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag müssen gegeben sein. Und genau darin liegt in der Praxis das Problem.

Die Besonderheit der Geschäftsführung ohne Auftrag ist, dass die Aufwendungen mit sog. Fremdgeschäftswillens vorgenommen worden sind. Im Mietrecht heißt das, dass der Mieter die Aufwendungen für den Vermieter – nicht ausschließlich im Eigeninteresse – getätigt hat. Der Wille, auch für den Vermieter zu handeln, muss deutlich erkennbar sein, d.h. nach außen treten. Der bloße Umstand, dass durch die Aufwendungen das Vermögen des Vermieters vermehrt wird, reicht nicht. In der Praxis ist aber gerade der Umstand des Vorliegens des

Fremdgeschäftswillens sehr schwierig darstell- und beweisbar. Aus diesem Grund kommen Ansprüche aus § 539 Abs. 1 BGB so gut wie nicht vor.



§ 555a Abs. 3 BGB

Ersatz von Aufwendungen im Zusammenhang mit der Duldung von Erhaltungsmaßnahmen

Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen muss er Vorschuss leisten.

Die gesetzliche Regelung des § 555a Abs. 3 BGB bezieht sich auf Aufwendungen, die im Vorfeld notwendig sind, um die Erhaltungsmaßnahme erst zu ermöglichen (z.B. Einlagerungskosten), aber auch auf Aufwendungen, die

nach Durchführung dieser baulichen Maßnahme notwendig sind (z.B. neue Jalousien).

Grundvoraussetzung ist, dass das Mietverhältnis fortbesteht. Aus diesem Grund sind z.B. Umzugskosten, die infolge der Ausübung des Sonderkündigungsrechts durch den Mieter entstehen, nicht vom diesem Aufwendungsersatzanspruch umfasst.



Auch Aufwendungen des Mieters, die dem Grunde nach eigentlich zum Bereich der Mängelbeseitigung gehören (z.B. Wiederherstellung der Wanddekoration), können über § 555a Abs. 3 BGB geltend gemacht werden. Dies gilt jedenfalls dann, wenn diese durch die Baumaßnahme des Vermieters erforderlich wurden. § 536a Abs. 2 BGB ist hier nicht lex specialis.

Aufwendungen, die der Vermieter nach § 555a Abs. 3 BGB zu ersetzen hat, können in vielerlei Hinsicht entstehen. So sind z.B. Reinigungsarbeiten oder Kosten für Demontage bzw. Montage von Einrichtungen oder Möblierungen vom Anspruch umfasst. Auch wenn im Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme zuvor vorhandene Einrichtungsgegenstände

entsorgt oder ersetzt werden müssen (z.B. Gardinen oder Jalousien) kann der Mieter die dafür anfallenden Aufwendungen ersetzt verlangen. Auch Eigenleistungen des Mieters sind – anders als der reine Zeitaufwand – erstattungsfähig.

Besondere Bedeutung haben auch die Kosten einer anderweitigen Unterbringung oder erhöhter Verpflegungskosten, weil z.B. die Küche nicht nutzbar ist. Auch diese Kosten sind gemäß § 555a Abs. 3 BGB zu erstatten.

Auch komplette Neuanschaffungen von Mobiliar können der Ersatzpflicht des Vermieters unterliegen. In diesem Fall ist allerdings der Abzug „Neu für Alt“ zu beachten.

Nicht erstattungsfähig sind übliche und zumutbare Arbeiten in Eigenleistung oder aber infolge der baulichen Veränderung eintretende erhöhte Betriebskosten.

Der Vermieter hat die Aufwendungen in angemessenem Umfang zu ersetzen. Die Angemessenheit ist unter Beachtung eines vernünftigen Verhältnisses zwischen Verbesserungsmaßnahmen und Nachteilen des Mieters zu bewerten. In jedem Fall heißt das nicht, dass der Mieter grundsätzlich einen Teil der Kosten selbst tragen muss.

Die Aufwendungen des Mieters sind gemäß §§ 246, 246 BGB mit 4 Prozent jährlich zu verzinsen.

Kann der Mieter im Hinblick auf die notwendigerweise anfallenden Aufwendungen finanziell selbst nicht in Vorkasse gehen, kann er vom Vermieter gemäß § 555a Abs. 3 Satz 2 BGB einen Vorschuss verlangen. Leistet der Vermieter den Vorschuss auf Verlangen des Mieters nicht, kann dies dazu führen, dass der Mieter die Erhaltungsmaßnahme nicht dulden muss. Ihm steht insoweit ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB zu.

Grundsätzlich kann die hier in Rede stehende gesetzliche Regelung durch besondere Vereinbarung auch abbedungen werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass abweichende Vereinbarungen zu Lasten des Mieters unwirksam sind.

§ 555d Abs. 6 BGB i.V.m.

§ 555a Abs. 3 BGB

Ersatz von Aufwendungen im Zusammenhang mit der Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

§ 555a Abs. 3 gilt entsprechend

Auch für den Fall, dass es sich bei der vom Vermieter beabsichtigten baulichen Veränderung um eine Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 555b BGB handelt, regelt das Gesetz einen Aufwendungsersatzanspruch zu Gunsten des Mieters. Die diesbezügliche gesetzliche Regelung des § 555d Abs. 6 BGB verweist vollumfänglich auf die Vorschrift zum Aufwendungsersatz für Erhaltungsmaßnahmen, so dass an dieser Stelle lediglich der Hinweis auf vorstehende Ausführungen bleibt.



Mietspiegelreformgesetz 2022 (MsRG)

Ist gut gemeint auch gut gemacht?

Von der Öffentlichkeit fast unbeachtet ist zum 1. Juli 2022 das sog. Mietspiegelreformgesetz (MsRG) nebst Mietspiegelverordnung in Kraft getreten. Noch unter der Ägide der früheren Bundeskanzlerin Angela Merkel wurden bereits am 10.8.2021 Neuerungen für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel beschlossen.

Grundsätzliches

Gemäß § 558 Absatz 1 BGB kann der Vermieter vom Mieter bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen im laufenden Mietverhältnis die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Dabei handelt es sich bei der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht etwa um die am Markt maximal zu erzielende Miete. Vielmehr legt § 558 Absatz 2 BGB fest, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Damit soll die Balance zwischen dem Interesse des Vermieters an der wirtschaftlichen Verwertung seines Eigentums und dem Interesse des Mieters im Hinblick auf den Schutz seines Wohnraums geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund ist verständlich, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für Mieter und Vermieter von besonderer Bedeutung ist. Umso wichtiger ist die rechtssichere Festlegung der Be-

stimmung und der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Als wichtigstes Instrument, um die ortsübliche Vergleichsmiete abzubilden, gilt dabei der einfache oder qualifizierte Mietspiegel. Vor allem in der Mieterhauptstadt Berlin gab es in der Vergangenheit immer wieder rechtliche Auseinandersetzungen über die Erstellung des Mietspiegels bzw. die Einhaltung von anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen.

Hier möchte das Mietspiegelreformgesetz ansetzen und mehr Rechtssicherheit bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel schaffen, die sodann auch zu verstärkter Akzeptanz bei Mietern und Vermietern führt.

Neuerungen des MsRG

Grundsätzlich soll die Systematik, dass es einfache und qualifizierte Mietspiegel gibt, beibehalten werden. Ziel ist es jedoch immer, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Da dies für einige Gemeinden in der Vergangenheit wegen der umfangreichen Datenerfassung zu aufwändig und zu teuer war, bleibt es bei der Dualität.

Die Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln wurde von den Gemeinden auf die nach jeweiligem Landesrecht zuständige Behörde verlagert. Dies führt zu einer Entlastung von Gemeinden. Angestrebt wird damit, dass allein aufgrund der größeren – auch finanziellen Kapazitäten bei den Landesbehörden für weitaus mehr Gemeinden Mietspiegel erstellt werden.

Neu eingeführt wurde die Auflage, dass für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern Mietspiegel – ob einfach oder qualifiziert – zu erstellen sind. Diese sind zu veröffentlichen. Aus einer Soll- wurde eine Muss-Vorschrift.

Für Gemeinden, in denen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, muss der einfache Mietspiegel bis spätestens 1.1.2023 vorliegen. Für qualifizierte Mietspiegel gilt dies bis zum 1.1.2024.

Erstellung von Mietspiegeln

Darüber hinaus wurde die Bundesregierung ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung zu erlassen. Insbesondere im Hinblick auf die Datenerhebung sind umfangreiche Regelungen getroffen worden.

Die zuständige Landesbehörde ist nun ermächtigt, alle zwei Jahre ein Ersuchen an die Meldebehörde zu richten, um Familien- und Vornamen, Anschrift, Einzugsdatum und Wohnungsgeber von Mietern zu erfragen. Diesem sehr weitreichenden Zugriff auf personenbezogene Daten, möchte man mit mehr oder weniger strengen Verarbeitungs- und Löschvorgaben begegnen.

Für die Erstellung eines Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen wird nunmehr verbindlich geregelt, welche konkreten Erhebungsmerkma-



le zu erfassen sind. Nur ein Mietspiegel, der unter Beachtung dieser Vorgaben erstellt wurde oder vom Land und den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern gemeinsam als qualifizierter Mietspiegel anerkannt wird, kann ein qualifizierter Mietspiegel i.S.d. § 558d BGB sein. Insbesondere hier ist zu erwarten, dass es hinsichtlich der Methode der Erstellung zu neuen Auseinandersetzungen zwischen Vermieter- und Mieterverbänden kommt. Indiz hierfür sind die Diskussionen zu derzeit laufenden Ausschreibungen für die Datenerfassung und -auswertung zu den Berliner Mietspiegeln 2023 und 2025, infolge derer im Übrigen Verzögerungen bei der Herausgabe des Berliner Mietspiegels 2023 zu erwarten sind.

Ebenfalls eingeführt – und für die Mieter*innen von Bedeutung – ist die nunmehr bestehende Auskunftspflicht für Mieter*innen und Eigentümer*innen von Wohn-

raum. Die Auskunftspflicht erstreckt sich nicht nur auf die Mitteilung, ob der Wohnraum vermietet und unter welcher Anschrift die Wohnung geführt ist. Vielmehr sind auch der Beginn des Mietverhältnisses, die Daten der letzten Mieterhöhung, die etwaige Festlegung der Miethöhe durch Gesetz oder Fördermittelgeber, die Art, Zusammensetzung und Höhe der Miete, die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und energetische Ausstattung der Mietsache, das Vorliegen besonderer Umstände, die gegebenenfalls zur Ermäßigung der Miete geführt haben (z.B. verwandtschaftliche Beziehungen), hilfsweise auch die Anschrift sowie die Namen und Anschriften von Mieter*innen und Vermieter*innen anzugeben. Ein Verstoß gegen die Auskunftspflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 Euro geahndet werden.

Fazit

Es bleibt abzuwarten, ob dieser Versuch, mehr Rechtssicherheit für Mieter*innen und Vermieter*innen bei der Erstellung und letztlich der Handhabung von Mietspiegeln zu schaffen, erfolgreich sein wird. Die nächsten Verhandlungen der Berliner Mietspiegelkommission zum Berliner Mietspiegel 2023 werden ganz sicher spannend sein.

Wohnungsbündnis

■ Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen unterzeichnet

Bereits vor einigen Wochen haben die Partner*innen des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen die gemeinsame Vereinbarung unterzeichnet. In nur einem halben Jahr haben sich Vertreter*innen des Landes Berlin, der kommunalen und privaten Wohnungswirtschaft, der Industrie- und Handelskammer Berlin sowie der Wohlfahrtsverbände zu den zentralen Themen schneller und bezahlbarer Wohnungsneubau, Mietentwicklung und Mieterschutz sowie Städtebau und Architektur verständigt. Im Unterschied zu bestehenden Bündnissen in anderen Städten wurden im Berliner Bündnis neben den Neubauzielen auch Vereinbarungen zu Mietentwicklung und zum Mieterschutz getroffen.



In der Präambel des Bündnistextes heißt es: „Das Wohnen ist zur sozialen Frage unserer Zeit geworden, auf die wir entschieden reagieren wollen, damit die Berlinerinnen und Berliner sich ihr Zuhause auch in Zukunft leisten können und Berlin eine lebenswerte Stadt bleibt. Die Bündnispartnerinnen und Bündnispartner eint der Wille, einen aktiven Beitrag gegen den Kostenanstieg für die priva-

ten Haushalte zu leisten und damit ein Zeichen für eine gemeinsame, verantwortungsbewusste Gesellschaft zu leisten.“

Das Bündnis hat sich unter anderem auf folgende Punkte verständigt:

- Die Beteiligten streben an, mindestens 100.000 Wohnungen bis zum Ende des Jahres 2026 fertigzustellen.
- Neue Bebauungsplanverfahren für Wohnungsbau sollen innerhalb von drei Jahren abgeschlossen werden. Wird diese Frist überschritten, werden die Bauvorhaben in den Gremien der Senatskommission behandelt, um den Prozess zu beschleunigen.
- Das Land Berlin wird im Jahr 2024 den Testbetrieb der digitalen Bauakte beginnen und die Digitalisierung vorantreiben.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner nutzen die Vorteile modularer, ressourcen- und klimaschonender Bauweisen.
- Das Land Berlin sieht mit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin (WFB) 2022 eine erheblich verbesserte Soziale Wohnraumförderung vor. Pro Jahr soll in Berlin der Bau von bis zu 5.000 Sozialwohnungen gefördert werden. Dafür sollen 2022 und 2023 jährlich jeweils 740 Millionen Euro bereitgestellt werden.
- Das Land Berlin unterstützt gezielt das Genossenschaftswesen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung.
- Im Rahmen der Entwicklung neuer Stadtquartiere werden den Genossenschaften 25 % der landeseigenen Grundstücke in Konzeptverfahren angeboten.
- Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung stellt künftig verpflichtend den Bau eines Anteils von 50 % mietpreisgebundenen Wohnungen im unteren und mittleren Segment sicher (30 % im unteren und 20 % im mittleren Preissegment).
- Die großen privaten Wohnungsunternehmen (ab 3.000 Wohneinheiten im Eigenbestand in Berlin) verpflichten sich, in der Wiedervermietung 30% der Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte zu vergeben.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner werden Erhöhungen der Nettokaltmiete, die bei WBS-berechtigten Haushalten zu Belastungen von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens führen, nicht durchführen.
- Die großen privaten Wohnungsunternehmen orientieren sich ab sofort an der auf Bundesebene geplanten Absenkung der Kapplungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von derzeit 15% auf maximal 11% in drei Jahren. Sie werden außerdem für WBS-berechtigte Haushalte bis zum 31.12.2023 Mieterhöhungen um jährlich nicht mehr als 2% vornehmen.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner verfolgen das gemeinsame Ziel der Prävention von Wohnungs- und Obdachlosigkeit. Dafür wird vereinbart, das Ge-

geschützte Marktsegment (GMS) auf 2.500 Wohnungsvermittlungen jährlich auszubauen.

Um die Umsetzung der Vereinbarung erstmals evaluieren zu können, wird sich das Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen im Dezember erneut treffen. Die Auftaktsitzung fand am 28. Januar 2022 statt.

Sehr deutliche Kritik an dieser Vereinbarung kommt vom Berliner Mieterverein e.V. Aus diesem Grund trägt dieser die Vereinbarung auch nicht mit und hat sie nach kontroversen und hartnäckigen Diskussionen nicht unterzeichnet. In seiner Stellungnahme weist der Berliner Mieterverein darauf hin, dass „das Erzielte aus Sicht der Mieterinnen und Mieter Berlins nicht ... für eine Unterschrift unter eine Vereinbarung“ reiche.

Zwar sei die Berliner Landesregierung mit großem Engagement und in unnachgiebigem Tempo vorgegangen, aber sie sei auch in nicht unbeträchtlichem Umfang hinter ihrer Koalitionsvereinbarung zurückgeblieben.

Neben der Unverbindlichkeit der Vereinbarung, die in vielen Punkten Lösungen lediglich „anstrebt“, werden vom Berliner Mieterverein auch die „wenig präzisen Ziele“ kritisiert. Es mangle an einer einklagbaren oder verbindlichen – das heißt dritt- bzw. mieterschützenden – Wirkung. Es fehlten direkte Ansprüche zu Gunsten der Mieter. Es gebe weder Zusagen der Immobilienwirtschaft zu einer Verbesserung der Mietpreisbremse bei Neuvermietung noch für einen geringeren Anstieg der Mieten nach Modernisierung oder eine Begrenzung der Heizkosten bei energetisch schlechten Gebäuden. Zudem werde das Thema Sozialverträglichkeit und Klimaschutz ausgespart.

Vor allem aber – so stellt der Berliner Mieterverein dar – können die Vereinbarungen für einen besse-



ren Schutz der Mieter und für mehr preisgünstigen Neubau in der Breite keine Wirkungen entfalten. Etwa 20 Prozent der Wohnungen in Berlin sind kommunal. Hier gibt es ohnehin bereits besondere Vereinbarungen zur Mietenbegrenzung und zum Schutz der Mieter. Unklar sei nach wie vor, ob die 250.000 Wohnungen der Berliner Genossenschaften sich überhaupt an der Vereinbarung beteiligen könnten. Hier sei die Rechtslage noch unklar. In Berlin gibt es ca. 1 Mio. private Wohnungen. Davon gehören 350.000 Wohnungen privaten Personen. Diese – da ist sich der Berliner Mieterverein sicher – werden sich sicher nicht an der Vereinbarung beteiligen. Von den 510.000 verbleibenden Wohnungen gehörten nur ca. 50 Prozent zu Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen. Nur für diese gelte immerhin die Vereinbarung. Und von diesen

Wohnungen – so rechnet der Berliner Mieterverein vor – seien wiederum knapp die Hälfte sowieso preisgebunden und ein Drittel gehöre der Vonovia, die eine entsprechende Selbstverpflichtungserklärung bereits vor einiger Zeit abgegeben hat. Im Ergebnis sei der Anteil der Berliner Mieter*innen, die in den Genuss der neu geschaffenen Vereinbarung kommen würden, so gering, dass dies im Gesamtergebnis keine spürbaren Auswirkungen haben würde.

Die Argumente des Berliner Mietervereins scheinen durchdringend und nachvollziehbar zu sein. Ganz sicher hat man sich ein stärkeres Signal zum Schutz der Mieter*innen und ein noch besseres Ergebnis gewünscht. Jedoch bleibt es – ähnlich wie beim Mietendeckel – dabei, dass Nichts-Tun auch keine Lösung ist. Es ist hoffentlich erst der Auftakt zu weiteren Vereinbarungen!

IMPRESSUM

MIETERSCHUTZ
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.
Herausgeber:
Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel.: (030) 921 02 30 -10
zentrale@mieterschutzbund.berlin
www.mieterschutzbund.berlin
Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

V.i.S.d.P.:
Rechtsanwalt und Notar a.D.
Michael Müller-Degenhardt
Redaktionsleitung:
Rechtsanwältin Kati Selle
k.selle@mieterschutzbund.berlin
Redaktionelle Mitarbeit:
Susanne Böttcher
Rechtsanwältin und Notarin
Gisela Rönnebeck
Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:
© Karikaturen:
S. 4, 6: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 18, 19: Tomicek/LBS
© Grafiken:
S. 13: Senat von Berlin,
S. 14: Verbraucherzentrale
© Fotos:
Titelseite: Jess Foami (Pixabay)
S. 22: Gregor Rom, S. 22, 23: Bernd
Schade, Lienhard Schulz
fotolia/Adobe Stock:
S. 2: F. Schmidt, S. 2, 5: contrastwerkstatt,
S. 7: Marina Lohrbach, S. 9: Denis Junker,
S. 12: Michael Roskoth, S. 16/17: Black-
osaka

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

Redaktionsschluss: 29.07.2022

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Das Mieterhandbuch – Mietvertrag, Nebenkosten, Mo- dernisierung, Kündigung ...

3. Auflage 2021
Buch: 14,90 Euro, 240 Seiten

- Mietrecht für Mieter – in Zusammenar-
beit der Verbraucherzentrale mit dem DMB
Deutscher Mieterbund.
- Berücksichtigt das aktuelle Mietrecht.
- Geordnet nach zentralen Themen. Einfach
und übersichtlich erklärt, informiert Sie
dieser Ratgeber über die aktuelle Rechts-
lage und über Ihre Handlungsmöglichkeiten
bei Konflikten.
- Mietvertragsformulare, Checklisten und
Mustervereinbarungen können Sie einset-
zen, um schon im Vorfeld Konflikte gar nicht
erst entstehen zu lassen – aber auch, um
Ihre Betriebskostenabrechnung Schritt für
Schritt zu überprüfen.
- Einfache, klare Erläuterungen zeigen Ihnen die Einsatzmöglichkeiten der einzelnen For-
mulare auf.
- Alle Formulare und Dokumente lassen sich ganz einfach heraustrennen und abheften –
zum Beispiel in Ihrem persönlichen Wohnungsordner.



Dieses Handbuch schafft Klarheit in Mietrechtsfragen: von Wohnungsmängeln bis zur Betriebskostenabrechnung. Mit zahlreichen Formularen und Checklisten.

Steuererklärung für Rentner und Pensionäre 2022/23

1. Auflage 2023
Buch: 200 Seiten, erscheint im November 2022

- Schritt für Schritt durch alle Formulare
- Einfache Erklärungen und viele Beispiele
zeigen, wie es geht.
- Plus: Zahlreiche Steuer-Spartipps helfen,
die Steuerschuld zu reduzieren.
- Berücksichtigt die Auswirkungen der Cor-
ona-Krise: Kurzarbeitergeld, Homeoffice, au-
ßergewöhnliche Belastungen etc.

Immer mehr Rentnerinnen und Rentner müssen Steuern zahlen – dank steigender Renten und Alterseinkünftegesetz. Und zu viele verschenken jedes Jahr Geld ans Finanzamt, das sie sich per Steuererklärung zurückholen könnten. Der aktuelle Ratgeber führt leicht verständlich durch die verschiedenen Einkunftsarten und erläutert alle notwendigen Steuerformulare.



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 von meinem Vermieter eine Mieterhöhung bekommen. Der Vermieter begründet seinen Erhöhungswunsch mit dem Berliner Mietspiegel 2021. Ich habe der Erhöhung zugestimmt. Nach Mahnung durch den Vermieter habe ich erst jetzt festgestellt, dass in der Mieterhöhung auch deutlich höhere Vorauszahlungen angegeben sind. Diese möchte ich aber nicht bezahlen. Kann ich etwas dagegen tun?

VALENTIN K., BERLIN

Sofern Sie dem Mieterhöhungsverlangen insgesamt – und nicht nur der Erhöhung der Nettokaltmiete – zugestimmt haben, ist die Angelegenheit abgeschlossen. Sie haben dann auch die neuen Vorauszahlungen akzeptiert. In der Zusendung einer Mieterhöhungserklärung nach § 558 BGB ist rechtlich – vereinfacht gesagt – ein Angebot auf Abänderung des Mietvertrages zu sehen. Sofern Sie diesem Angebot insgesamt zugestimmt haben, ist der Vertrag auch hinsichtlich der bisherigen monatlichen Vorauszahlungen abgeändert worden. Diese Erklärung kann in der Regel auch nicht einfach widerrufen oder angefochten werden. Ob eine solche Möglichkeit in Betracht gezogen werden kann, lässt sich nicht beurteilen. Haben Sie ausdrücklich lediglich der Erhöhung der Nettokaltmiete zugestimmt, sind die monatlichen Vorauszahlungen nicht abgeändert worden. ■

? Ich bin in ein kleines Mehrfamilienhaus mit nur vier Mietparteien gezogen. Die Nachbarn haben mich vor kurzem auf die Treppenhausreinigung hingewiesen. Tatsächlich steht in meinem Mietvertrag, dass ich im Wechsel mit den anderen Mietern im Haus das Treppenhaus zu reinigen habe. Ist das überhaupt zulässig? Muss ich das wirklich machen?

LENA-MARIE R., BERLIN



Sollte in Ihrem Mietvertrag die sog. Kehrwoche vereinbart sein, ist dies – wenn auch in Berlin unüblich – grundsätzlich nicht zu beanstanden. Eine gesetzliche Regelung, die das Übertragen der Hausreinigung auf die Mieter im Haus verbietet, gibt es nicht. Eine solche mietvertragliche Klausel ist regelmäßig auch nicht unwirksam. Jedenfalls handelt es sich nicht um eine unangemessene Benachteiligung der Mieter i.S.d. § 307 Abs. 1 BGB. Andere Unwirksamkeitsgründe kommen selten in Betracht. Abschließend kann das allerdings nur nach Durchsicht des Vertrages beurteilt werden. Bei einer wirksa-

men Klausel sollten Sie sich an die vertragliche Absprache halten. Anderenfalls verstoßen Sie gegen Ihre mietvertraglichen Pflichten. Dies kann nach Abmahnung auch eine Kündigung nach sich ziehen. ■

? Wir haben die Betriebskostenabrechnung 2021 erhalten. Im Gegensatz zu meinem Nachbarn, der die Wohnung über mir bewohnt, muss ich einen höheren dreistelligen Betrag nachzahlen. Das, obwohl er mit seiner Frau und einem Kleinkind in der gleich großen Wohnung lebt. Ich lebe allein und bin sehr sparsam im Umgang mit Wasser und Heizung. Wie kann das sein?

DENIZ A., BERLIN

So einfach ist das nicht zu erklären. Zunächst ist es so, dass der Saldo einer Nebenkostenabrechnung ein relativer Wert ist. Er hängt u.a. entscheidend davon ab, in welcher Höhe monatliche Vorauszahlungen geleistet worden sind. Gegebenenfalls hat Ihr Nachbar einen höheren Vorauszahlungsbetrag geleistet. Des Weiteren stellt sich die Frage nach dem Umlageschlüssel. Sollten die Nebenkosten nach dem Anteil der Wohn- an der Gesamtfläche des Hauses verteilt werden, spielt es bei den Kosten, die nicht nach dem direkten Verbrauch abgerechnet werden (zwingend nur für Warmwasser und Heizung vorgeschrieben), keine Rolle, wie viele Personen in der Wohnung leben. Wird Kaltwasser z.B. nach anteiligen Quadratmetern abgerechnet, sind Sie und der obere Mieter unabhängig von der Personenzahl und Verbrauchsverhalten zu gleichen Teilen beteiligt. Bei Heizung und Warmwasser ist eine Verbrauchserfassung vorgeschrieben, so dass Sie diese Kosten durch Ihr Verbrauchsverhalten mindestens teilweise über die Verbrauchskosten beeinflussen können. ■

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

Leitsatz:

Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters, der Ansprüche des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d, 556g BGB) im Wege der Abtretung verfolgt (hier: Abgrenzung der einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr).

BGH, Versäumnisurteil vom 18.05.2022 – VIII ZR 28/22



Mietpreisbremse, Auskunftspflicht

Leitsätze:

Den Anforderungen an die Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4, Abs. 4, § 556f Satz 2 BGB ist Genüge getan, wenn er dem Mieter vor der Abgabe von dessen Vertragserklärung unaufgefordert die Auskunft erteilt, bei dem Abschluss des Mietvertrags handele es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Wohnung. Der Vermieter ist nach Maßgabe der Vorschrift des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB nicht gehalten, über Umfang und De-

tails der Modernisierung Auskunft zu erteilen. Es obliegt vielmehr dem Mieter, gegebenenfalls mittels eines Auskunftsverlangens nach § 556g Abs. 3 BGB weitere Einzelheiten und Nachweise zu erfragen.

BGH, Versäumnisurteil vom 18.05.2022 – VIII ZR 9/22



Betriebskosten, Rauchwarnmelder

Leitsatz:

Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern – da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind – um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen.

BGH, Urteil vom 11.05.2022 – VIII ZR 379/20



Mieterhöhung, formelle Wirksamkeit

Leitsatz:

Der Vermieter ist berechtigt, innerhalb eines Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB sein formell ordnungsgemäßes vorprozessuales Erhöhungsverlangen (§ 558a BGB) nachträglich – etwa mit Er-

hebung der Zustimmungsklage – zu ermäßigen. Einer nochmaligen – den Lauf der in § 558b Abs. 1, 2 BGB geregelten Fristen von Neuem auslösenden – Erklärung und Begründung nach § 558a BGB bedarf es hierfür nicht.

BGH, Urteil vom 06.04.2022 – VIII ZR 219/20



Wohngemeinschaften, Hauptmieterwechsel

Leitsätze:

a) Enthält ein Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, zu einem Austausch einzelner Mieter keine Regelung, ist im Wege einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung der auf den Vertragsabschluss gerichteten Willenserklärungen (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln, ob nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien den Mietern ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen sollte.

b) Allein aus dem Vorliegen eines Mietvertrags mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, kann nicht auf einen derartigen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden. Vielmehr bedarf es hierfür konkreter Anhaltspunkte.

c) Nach den Umständen des Einzelfalls kann den Willenserklärungen der Parteien die Vereinbarung eines – unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit des eintretenden Mieters stehenden – Anspruchs der Mieter auf Zustimmung zum Austausch eines Mitmieters insbesondere dann zu entnehmen sein, wenn die Vertragsparteien bei Vertragsschluss übereinstimmend davon ausgingen,

dass sich häufig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben kann, weil die Mieter voraussichtlich auf Grund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Dies kann insbesondere bei der Vermietung an Studenten, die eine Wohngemeinschaft bilden, der Fall sein.

BGH, Urteil vom 27.04.2022 – VIII ZR 304/21



Mietpreisbremse, Vollmacht

Leitsatz:

Die Vorschrift des § 174 Satz 1 BGB ist auf die Erhebung einer Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aF nicht – auch nicht analog – anwendbar.

BGH, Versäumnisurteil vom 30.03.2022 – VIII ZR 283/21



Preisgebundener Wohnraum, Mieterhöhung

Leitsatz:

Die in § 10 Abs. 1 WoBindG beschriebenen formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen werden durch § 4 Abs. 7 Satz 1 NMV ausgefüllt und konkretisiert. Der von § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG geforderten Erläuterung des Mieter-

höhungsverlangens kommt der Vermieter bereits dann ausreichend nach, wenn er die Gründe, aus denen sich die laufenden Aufwendungen erhöht haben, und die auf die einzelnen laufenden Aufwendungen entfallenden Beträge angibt.

BGH, Versäumnisurteil vom 06.04.2022 – VIII ZR 246/20



Mietpreisbremse, Staffelmiete

Leitsatz:

Bei vereinbarter Staffelmiete wirkt eine vom Mieter nach § 556g Abs. 2 BGB a.F. erhobene Rüge in der folgenden Mietstaffel fort und muss nicht wiederholt werden.

BGH, Versäumnisurteil vom 30.03.2022 – VIII ZR 279/21



Vorkaufsrecht, Kaufpreisvereinbarung

Leitsatz:

Die in einem Kaufvertrag über eine mit einem Vorkaufsrecht des Mieters belastete Eigentumswohnung zwischen dem Vorkaufsverpflichteten (Verkäufer) und dem Dritten (Erstkäufer) getroffene Abrede, wonach der Vorkaufsberechtigte (Mieter) einen höheren Preis zu bezahlen hat als der Erstkäufer, stellt eine in Bezug auf den höheren Preis unzulässige und deshalb insoweit unwirksame Vereinbarung zu Lasten



Dritter dar. Das gilt auch dann, wenn der Erstkäufer – wie in der hier zu beurteilenden Preisabrede vorgesehen – den höheren Kaufpreis nur ausnahmsweise (unter bestimmten engen Voraussetzungen) zu entrichten hat, während der Vorkaufsberechtigte diesen bei Ausübung des Vorkaufsrechts stets schuldet.

BGH, Urteil vom 23.02.2022 – VIII ZR 305/20



Heizkosten, Wärmemengenzähler

Leitsatz:

Von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV ist auch dann auszugehen, wenn zwar die Wohnung über Heizkostenverteiler und Warmwassermengenzähler, jedoch die verbundene zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage nicht über den nach § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV vorgesehenen Wärmemengenzähler verfügt.

BGH, Versäumnisurteil vom 12.01.2022 – VIII ZR 151/20

Streit um Betriebskosten

Mieter ist durch Zurückbehaltungsrecht geschützt



Vermieter sind verpflichtet, während eines laufenden Mietverhältnisses jährlich die Betriebskosten auf die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen abzurechnen. Das

muss spätestens bis zum Ablauf des Jahres erfolgen, das der Abrechnungsperiode folgt. Um den Vermieter zur Abrechnung zu veranlassen kann der Mieter ein Zu-

rückbehaltungsrecht bei den laufenden Zahlungen ausüben. Wenn das Mietverhältnis vor dem Ende einer Abrechnungsperiode endet, scheidet eine solche Zurückbehaltung aus und der Mieter kann eine Rückzahlung fordern bzw. vor Gericht erstreiten. Schwieriger gestaltet sich die Situation allerdings, wenn Abrechnungsperioden bereits während des inzwischen beendeten Mietverhältnisses abgelaufen waren. Dann besteht für diese Zeiträume kein Rückforderungsanspruch mehr. Die Mieter hätten eben früher ihr Zurückbehaltungsrecht in Anspruch nehmen müssen, wurde nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS höchstrichterlich festgestellt.

*Bundesgerichtshof –
Aktenzeichen VIII ZR 52/20*

*Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS*

Tod in der Wohnung

Auch das gehört zum „vertragsgemäßen Gebrauch“

Ein Vermieter kann die Auszahlung der Mietkaution an Erben nicht verweigern, weil ihm nach dem Tod des Mieters besondere Reinigungskosten entstanden seien. Denn das Sterben in einer Wohnung gehört nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zum vertragsgemäßen Gebrauch des Objekts.

*Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg,
Aktenzeichen 15 C 59/20*

Der Fall: Ein Mieter hatte bei Vertragsabschluss eine Kautionshöhe von 2.000 Euro hinterlegt. Nach seinem Tod in der Wohnung wurde der Leichnam erst mit einigen Tagen Verspätung entdeckt. Die Eigentümerin behielt die Kautionshöhe mit der Begründung ein, es seien erhebliche Reinigungskosten entstanden und ein Laminatboden habe neu verlegt werden müssen.

Das Urteil: Das Amtsgericht entschied nach eingehender Prüfung, dass die Kautionshöhe in diesem Falle nicht einbehalten werden dürfe und den Erben übergeben werden müsse. Der Mietvertrag sehe zwar für einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch des Objekts Ansprüche der Eigentümerin vor, doch das Versterben des Mieters in der Wohnung und die daraus resultierenden Folgen zählten nicht dazu.

Darf's etwas weniger sein?

Mietminderung ist ein häufiges Thema vor Gericht

Es ist sehr ärgerlich, wenn man als Mieterin oder Mieter spürbare Einbußen an Wohnqualität hinnehmen muss. Sei es, weil ein Wasserschaden den Boden überflutet hat – sei es, weil der Fahrstuhl außer Betrieb ist. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte vor, in denen es um die Frage geht, welche Mietminderung bei bestimmten Störungen angemessen ist.

Urteile im Detail

Undichte und klirrende Holz-Kastendoppelfenster können in einer Altbauwohnung ziemlich lästig sein. Immer wieder kommen Mieter auf die Idee, sie könnten ihre monatlichen Zahlungen deswegen mindern. Doch das Amtsgericht Neukölln (*Aktenzeichen 14 C 75/20*) wies darauf hin, dass man in einem Altbau als Mieter mit solchen Problemen rechnen müsse. Erst wenn bei Starkregen Feuchtigkeit eindringt oder Zugluft die Wohnqualität deutlich einschränkt, sei der Fall anders zu bewerten.

Die Verdunkelung von Fenstern und damit der Entzug von natürlichem Licht gelten normalerweise als gewichtige Gründe für eine Mietminderung. Doch wenn Fenster in einem nicht zu Wohnzwecken dienenden Kellerraum verdunkelt werden, begründet das laut Amtsgericht Tecklenburg (*Aktenzeichen 13 C 171/20*) kein Recht auf Mietminderung. Das Gericht hatte erhebliche Zweifel daran, dass eine Beeinträchtigung des Gebrauchs des Lager- und Hobbyraumes vorliege.

Das Lüftungsverhalten in einer Wohnung hat maßgeblichen Einfluss darauf, ob Schimmel entstehen kann oder nicht. Deswegen kann ein Eigentümer von Mietern verlangen, dass sie sich entsprechend verhalten. Was aber ist, wenn der Eigentümer



in einem von ihm verteilten Informationsblatt nicht angemessene Empfehlungen zum Lüften gibt? Dann begründet das laut Landgericht Berlin (*Aktenzeichen 67 S 358/20*) bei Schimmelbefall Minderungsansprüche des Mieters in Höhe von 25 Prozent.

Ist der Wasserdruck in der Küchenspüle so minimal, dass das Wasser nur tropfenweise aus dem Hahn kommt, dann muss eine Mieterin das nicht hinnehmen. Das Amtsgericht Moers (*Aktenzeichen 561 C 220/17*) sprach der Betroffenen eine Minderung in Höhe von 5 Prozent zu. Sie hatte ins Badezimmer gehen müssen, um Wasser zu holen.

Ebenfalls als höchst unangenehm wird es von Nutzern einer Wohnung empfunden, wenn aus den Anschlüssen braunes Wasser tritt. Dieses Problem hatten Mieter – außerdem konnten sie im Badezimmer das Kaltwasser nicht regulieren. Das Amtsgericht Münster (*Aktenzeichen 7 C 4009/15*) hielt deswegen eine Mietminderung in Höhe von 10 Prozent für angemessen.

Tiere können durchaus auch Anlass für eine Reduzierung der monatlichen Zahlungen durch einen Mieter

sein. So hatte sich im Dachgeschoss eines Gebäudes eine Marderfamilie eingenistet und störte die Nachtruhe der Bewohner. Diese Einschränkung des Wohlbefindens rechtfertigt nach Ansicht des Amtsgerichts Augsburg (*Aktenzeichen 72 C 2081/16*) eine zehnpromtente Mietminderung.

Wenn der Fahrstuhl außer Betrieb ist, dann trifft das die Bewohner der oberen Stockwerke eines Hauses massiv. Sie müssen nicht nur selbst die vielen Treppen bis zu ihrer Wohnung bewältigen, sondern auch all ihre Lebensmittel und sonstigen Einkäufe nach oben schleppen. Das Amtsgericht Berlin-Schöneberg (*Aktenzeichen 104 C 85/15*) sprach Mietern im Dachgeschoss deswegen eine Minderung um 14 Prozent zu.

Nicht immer handelt es sich bei den von der Rechtsprechung verfügbaren Reduzierungen um hohe, nennenswerte Summen. So erstritt sich ein Mieter vor dem Amtsgericht Berlin-Spandau (*Aktenzeichen 5 C 4/15*) lediglich eine Minderung um drei Prozent. Hier war ein 2,61 Quadratmeter großer Kellerraum so feucht gewesen, dass Trocknungsgeräte eingesetzt werden mussten.

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.



Untervermietung, berechtigtes Interesse

Leitsatz:

Zum Ausschluss des Anspruchs auf Genehmigung der teilweisen Gebrauchsüberlassung bei bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragschlusses latentem Überlassungsinteresse gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB (hier: naheliegende spätere Auslandseinsätze des Mieters von mehrjähriger Dauer).

Aus den Entscheidungsgründen:

Für den Ausschluss des Überlassungsanspruchs reicht es aus, dass das Überlassungsinteresse des Mieters zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits latent vorhanden ist.

LG Berlin, Urteil vom 30.06.2022 – 67 S 35/22, zitiert nach juris



Zahlungsverzug, Kündigung

Orientierungssatz:

1. Es ist daran festzuhalten, dass infolge einer Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB jede Kündigung unwirksam wird, die auf den Kündigungsgrund des dann fristgerecht und vollständig ausgeglichenen Mietrückstandes

gestützt war. Neben der fristlos gemäß § 543 BGB ausgesprochenen Kündigung gilt dies also insbesondere auch für eine zugleich hilfsweise ordentlich erklärte Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

2. Eine gegen diese Annahme stehende Bindung der Gerichte ist weder durch die höchstrichterliche Rechtsprechung eingetreten, noch durch die bisher bekannten Ansichten und Maßnahmen der an der Gesetzgebung beteiligten Organe. Eine von der höchstrichterlichen Rechtsprechung abweichende Auffassung bewegt sich innerhalb der durch Art. 20 Abs. 3 GG gezogenen Grenzen und erscheint unverändert vorzugswürdig.

LG Berlin, Urteil vom 01.07.2022 – 66 S 200/21, zitiert nach juris



Mietspiegel, Schätzung

Leitsatz:

1. Der Berliner Mietspiegel 2021 ist taugliches Begründungsmittel i.S.d. § 558a Abs. 2 BGB.

2. Ob ein als formales Begründungsmittel tauglicher Mietspiegel auch für die Ermittlung der zwischen den Parteien streitigen ortsüblichen Vergleichsmiete geeignet ist, kann dahinstehen, wenn gemäß § 287 ZPO eine richterliche Schätzung auf Grundlage eines Vorgängermietspiegels möglich ist.

LG Berlin, Urteil vom 09.06.2022 – 67 S 50/22, zitiert nach juris



Kündigung, Straftat

Leitsatz:

In der Mietsache begangene Straftaten rechtfertigen eine vermietetseitige Kündigung grundsätzlich nur, wenn der Mieter selbst Täter ist oder ein Erfüllungsgehilfe des Mieters das Delikt in Kenntnis des Mieters begangen hat.

LG Berlin, Beschluss vom 09.06.2022 – 67 S 90/22, zitiert nach juris



Kündigung, Schonfristzahlung

Leitsatz:

Das Begründungserfordernis für die Kündigungserklärung nach § 569 Abs. 4 BGB und die Regelung über die „Schonfristzahlung“ in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wirken nicht in der Weise zusammen, dass es zur Beseitigung einer fristlosen Kündigung jedenfalls ausreiche, die zum

Anlass der Kündigung genommen und im Kündigungsschreiben bezeichneten Rückstände auszugleichen. Eine wirksame „Schonfristzahlung“ liegt vielmehr nur dann vor, wenn alle offenen Mietforderungen des Vermieters getilgt werden, einschließlich solcher, die schon im Zeitpunkt der Kündigung offen waren, aber im Kündigungsschreiben nicht erwähnt wurden. Grundsätzlich ist es Sache der Mieter, sich nach Zugang einer wirksamen Zahlungsverzugs Kündigung einen Überblick über ihre eigenen Mietzahlungen zu verschaffen und die Gesamthöhe ihrer Mietschulden zu ermitteln. Abweichendes mag gelten, wenn der Mieter nach den Umständen darauf vertrauen darf, die Mietrückstände seien im Kündigungsschreiben vollständig bezeichnet.

LG Berlin, Beschluss vom 02.06.2022 – 64 S 209/21, zitiert nach juris



Mietspiegel, Fortschreibung

Leitsatz:

Der Berliner Mietspiegel 2021 ist als „einfacher“ Mietspiegel eine geeignete Grundlage für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er ist ordnungsgemäß aufgestellt, so dass ihm im Prozess nach gefestigter Rechtsprechung des BGH eine Indizwirkung zukommt, deren Reichweite von den gegen ihn erhobenen, hier nicht durchgreifenden Einwendungen abhängt. Offenbleiben kann, ob er als neu erstellter Mietspiegel nach §§ 558c Abs. 1, 558 Abs. 2 BGB (nF) iVm Art. 229 § 50 Abs. 2 Satz 1 EGBGB anwendbar ist. Der Berliner Mietspiegel 2021 hält (jedenfalls auch) die restriktiven Anforderungen an die Fort-

schreibung von Mietspiegeln ein, die (noch) nach dem vierjährigen Betrachtungszeitraum erstellt wurden. Er schreibt in zulässiger Weise den Berliner Mietspiegel 2019 erstmals fort, der seinerseits – gemessen an § 558c Abs. 1 BGB – (auch) ein ordnungsgemäß neu aufgestellter „einfacher“ Mietspiegel ist. Da der Berliner Mietspiegel 2019 am 31.12.2019 existierte, durfte er – auch nach der Begründung der Übergangsregelung zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete – einmal fortgeschrieben werden. § 558c Abs. 1, 3 BGB stellt – über die dort genannten Voraussetzungen hinaus – keine Anforderungen an die (Neu-)Erstellung und die Datengrundlage „einfacher“ Mietspiegel auf; § 558c Abs. 1 BGB setzt nicht voraus, dass die Datenerhebung wissenschaftlichen Grundsätzen genügt(e).

LG Berlin, Urteil vom 24.05.2022 – 65 S 189/21, zitiert nach juris



Mietvertrag, Beschaffenheit

Leitsatz:

Schließt der Mieter den Mietvertrag in Kenntnis der gesundheitsgefährdenden Beschaffenheit der Mietsache ab, ohne mit dem Vermieter insoweit eine ausdrückliche Vereinbarung über die Sollbeschaffenheit zu treffen, ist der Mieter selbst im Falle der vorhaltlosen Ingebrauchnahme der an ihn vermieteten Räume berechtigt, den Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auf Beseitigung des gesundheitsgefährdenden Zustands der Mietsache in Anspruch zu nehmen.

LG Berlin, Urteil vom 12.05.2022 – 67 S 30/22, zitiert nach juris



Gewerbe, Betriebskosten

Leitsatz:

„Kosten der Bewachung des Gebäudes“ können auf Grundlage einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung – auch einer Allgemeinen Geschäftsbedingung – als Betriebskosten auf den Mieter von Gewerberaum umgelegt werden, ohne dass es einer Begrenzung der Höhe nach bedarf.

KG Berlin, Beschluss vom 02.05.2022 – 8 U 90/2, zitiert nach juris



Eigenbedarf, Kündigung

Leitsatz:

Die Eigenbedarfskündigung des Vermieters ist unwirksam, wenn ihr ein mit öffentlich-rechtlichen Vorgaben unvereinbares Nutzungskonzept der Mietsache zu Grunde liegt.

LG Berlin, Urteil vom 26.04.2022 – 67 S 10/22, zitiert nach juris

Ausflugstipp: Burg Rabenstein im Fläming



Vor etwa 760 Jahren wurde die Burg Rabenstein auf einem 153 m hohen Felsen, dem Steilen Hagen erbaut. Die Burg liegt oberhalb des Ortes Raben und wurde als Straßenwarte errichtet. Sie sollte den Übergang über das sumpfige Quellgebiet der Plane kontrollieren helfen. Im sogenannten Burgendreieck des Hohen Fläming liegen auch die Burgen Eisenhardt und das Schloss Wiesenburg.

ist der Bergfried, ein auf rundem Grundriss aus Feldsteinen errichteter Turm mit einer Höhe von etwa 30m. Vom Turm hat man eine hervorragende Aussicht über die nahezu unberührte Landschaft rund um die Burg.

Die Burg Rabenstein liegt im Naturpark Hoher Fläming mit einer Vielzahl von Rundwanderwegen.

Die Burg hat eine wechselhafte Geschichte aufzuweisen.



Im 15. Jahrhundert wurden von der Burg Rabenstein 14 Dörfer verwaltet. 1453 kam die Burg als Lehen an die Familie von Oppen. 1482 wurde sie wieder kurfürstlich-sächsischer Besitz.

Im Dreißigjährigen Krieg wurde die mittelalterliche Burg Rabenstein durch schwedische Truppen geplündert. 1804 erwarben die Herzöge von Anhalt-Dessau die Burg Rabenstein nebst dem dazugehörigen Gut. Nach dem Wiener Kongreß im Jahr 1815 wurde die Burg Rabenstein Preußen zugeschlagen. Eine militärische Bedeutung kam ihr nicht mehr zu. Besitzer blieben die Herzöge von Anhalt-Dessau. Heute ist die Gemeinde Rabenstein Eigentümerin der Burg.

Auf der Burg finden regelmäßig Veranstaltungen statt. Besonders empfehlenswert ist die Falknerei zu Burg Rabenstein. Die Vorstellung der mitteleuropäischen Greifvögel findet – außer an den Montagen – täglich um 14.30 Uhr statt.

Bilder (von links nach rechts):
Burg Rabenstein um 1860
Haupthaus von außen
Belziger Burgwiesen
Haupthaus vom Hof aus
Eule in einer Falknerei
Allee bei Hagelberg
Naturparkzentrum
(www.naturpark-hoher-flaeming.de)

1251 wurde die Burg urkundlich erstmalig erwähnt. Erbaut wurde die Burg Rabenstein aus gehauenen Granitquadern und Feldsteinen. Sie zählt zu den besterhaltenen Burgen des Landes Brandenburg. Durch die Lage auf dem Steilen Hagen galt die Burg lange Zeit als uneinnehmbar. Die Wehrbauten waren nach allen Seiten ausgerichtet und boten daher größtmögliche Sicherheit und Kontrolle des Quellgebietes.

Die Burganlage bestand aus einer Kapelle, einem Rittersaal und den Wirtschaftsgebäuden im Burgvorhof. Weit über das Tal sichtbar





Die Burg selbst kann mit einer Führung besichtigt werden.

Von Berlin aus erreicht man mit dem RE7 Bad Belzig und steigt dort um in den Bus der Burgenlinie Hoher Fläming. Der Bus bringt den Besucher bis zum Dorf Raben. Dort beginnt der leichte Anstieg zur Burg Rabenstein.

Mit der Bahn können Sie von Berlin aus stündlich losfahren.

Der Eintritt für Kinder unter 6 Jahren ist frei.

G.R.



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!