

## Protokoll

der ordentlichen Mitgliederversammlung  
des Mieterschutzbund Berlin e.V. vom 29. Juni 2022

Seite 5



Netzwerk der Wärme

S. 10

Hilfen in der Energiekrise

S. 11

Neues von den Roten Roben

S. 16

Ausflugstipp: Wörlitzer Park

S. 22

**Neueste Meldungen  
aus Berlin**

**Seite 8**



- 3** Editorial
- 4** Internes  
u.a.: Dank an Rainer Wild,  
Öffnungszeiten zu Weihnachten
- 5** Protokoll  
der Mitgliederversammlung  
vom 29.06.2022
- 8** Meldungen aus Berlin  
Mietpreisbremse nichtig,  
Kündigungsmoratorium
- 10** Netzwerk der Wärme  
Solidarische Infrastruktur
- 11** Energiekrise  
Unterstützungskampagne für  
Betroffene hoher Energiekosten
- 12** Aktuelles aus Berlin
- 14** Impressum/Buchtipps  
Ratgeber der Verbraucher-  
zentrale: Das Haushaltsbuch,  
Rente in Sicht
- 15** Fragen und Antworten  
Videoüberwachung –  
Gartenpflege in Betriebskosten –  
Heizkostenabrechnung
- 16** Aktuelle Rechtsprechung  
Neues von den Roten Roben  
u.a.: Mietpreisbremse – Müll-  
management – Modernisierung
- 18** Miete und Mietrecht  
Urteile zur Wärmedämmung,  
Verkleinerung des Fahrradraums,  
Bad und WC
- 20** Berliner Rechtsprechung  
Urteile u.a. zu: Wohnflächen-  
abweichung, Ortsübliche Ver-  
gleichsmiete
- 22** Ausflugstipp  
Wörlitzer Park



*Liebe Mitglieder,*

Ich muss schon zugeben, es fällt einem nicht leicht in Anbetracht der allgemeinen politischen Lage – man denke nur an die Fernsehbilder mit den zerstörten Wohnhäusern – auf unsere, gegenüber der aktuellen lebensbedrohlichen Situation in der Ukraine, mietenpolitische Situation einzugehen. Aber unabhängig davon müssen wir auch hier, neben der Bekämpfung der Inflation und der Sicherung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung, unsere wohnungspolitischen Probleme lösen. In diesem Zusammenhang dürfte es höchst zweifelhaft sein, ob unser Staat in der Lage ist, durch Zuwendung und Ausgleichszahlungen im Bereich der Verteuerung von Strom und Gas unter gleichzeitigem Steuereinnahmeverzicht und weiteren Stützungsmaßnahmen der Wirtschaft, die Inflationsentwicklung aufzuhalten, um damit die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung zu sichern. Man muss aber immer den schlechtesten Fall – wie im wahren Leben – im Auge haben. Für Berliner Mietverhältnisse bedeutet das, dass aktuell erkennbar ist, dass wir zukünftig über keinen bestandskräftigen Mietspiegel verfügen. Damit könnte ein Mieterhöhungsverlangen allein mit der Behauptung durchgesetzt werden, dass man ja nachweisen kann, dass bei 3 vergleichbaren Wohnungen – auch aus dem eigenen Bestand – eine höhere Miete gezahlt wird. Aber vielleicht gelingt eine – was man auch für andere große Probleme bevorzugen

würde – Verhandlungslösung im Sinne einer Interessenabwägung zwischen den Mieter- und Vermieterverbänden. Jedenfalls sind auch wir bereit, einem vorübergehenden einfachen Mietspiegel zuzustimmen. Am liebsten wäre uns aber eine mögliche Mietanhebung von 1 % pro Jahr, wie es bereits von den öffentlich geführten Wohnungsbauunternehmen praktiziert wird. Fraglich dürfte es aber sein, ob eine derartige Mieterhöhungsbegrenzung auf dem freien Wohnungsmarkt in Anbetracht von gestiegenen Zinsen und gestiegenen Handwerkerkosten möglich und durchsetzbar ist. Viele Probleme hätte man aber auch dadurch lösen können, wenn man sich beizeiten und intensiver mit der Überarbeitung der Förderungsrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau befasst hätte. Leider muss man immer wieder feststellen, dass die entsprechende Senatsabteilung nicht in der Lage ist, die Voraussetzungen für die Gewährung von Fördermitteln so attraktiv zu gestalten, dass es für den privaten Bauinvestor geradezu ein Anreiz wäre, diese Fördermittel auch dann in Anspruch zu nehmen, wenn er nur eine Miete von 6,60 Euro pro Quadratmeter zukünftig zunächst erzielen könnte. Die vorliegenden Förderrichtlinien haben die privaten Bauinvestoren nur animiert für 1.000 Wohnungen Fördermittel zu beantragen, statt der vom Senat ins Auge gefassten 5.000 Wohnungen. Nach dem jetzigen Sachstand dürfte das Ergebnis für das laufende Jahr noch wesentlich schlechter ausfallen. Schlechter auch deswe-

gen, weil parallel für ca. 5.000 ehemalige Sozialbauwohnungen die Bindungen auslaufen und die Wohnungen damit dem freien Wohnungsmarkt zu den dort üblichen Mieten zur Verfügung stehen. Berücksichtigt man weiter, dass der Senat einen Mietenstopp für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften grundsätzlich ablehnt, dann nimmt er damit grundsätzlich in Kauf, dass eine Versorgung der Berliner Mieter mit bezahlbarem Wohnraum zukünftig allein deshalb nicht möglich sein soll, um die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften selbst nicht in Schieflage zu bringen. Unter dem Strich würde dies bedeuten, dass Mieter die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit ihren Mietzahlungen am Leben erhalten sollen. Damit zeigt sich einmal mehr, dass der Senat nicht in der Lage ist, über die Steuerung der eigenen Wohnungsbaugesellschaften in den Wohnungsmarkt einzugreifen und darüber hinaus auch nicht in der Lage ist, durch geeignete Fördermittel den privaten Wohnungsbau zu steuern. Man könnte meinen, einer der Koalitionspartner sollte seine Auffassung bezüglich der Berliner Mietenpolitik überdenken. Es dürften sicher nicht die Grünen oder die ganz Roten sein.

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

## In eigener Sache...

Unseren treuen Lesern ist sicherlich aufgefallen, dass unsere Zeitschrift in diesem Jahr seltener und unregelmäßig erschien. Auch unsere Redaktion hatte in den zurückliegenden Monaten große personelle Probleme. Die Arbeit war auf wenigen Schultern verteilt. Wir bedauern, den bisherigen Rhythmus unseres Erscheinens nicht gehalten haben zu können. Wir haben uns neu aufgestellt und hoffen, dass diese Ausgabe Ihnen Freude bereitet.

## Es ist nie zu spät, „Danke“ zu sagen!

Ein großer Kämpfer für die Wahrung und Durchsetzung der Interessen der Berliner Mieter ist ins zweite Glied zurückgetreten. Rainer Wild hat über Jahre tonangebend nicht nur für den Berliner Mieterverein, sondern gleichzeitig auch für all die Vereine, die Mieterinteressen wahrnehmen, gesprochen. Man muss schon sagen, Rainer Wild hat vorbildlich und engagiert für die Angelegenheiten der Mieter gekämpft. Hart in der Sache, aber gleichwohl so ausglei-

chend, dass Politik und Vermieterverbände sein Engagement anerkannt haben. Die entstandene Lücke wird nur sehr schwer wieder zu schließen sein. Wir wünschen Rainer Wild eine gesunde Zukunft und dass die kleinen oder großen Wünsche, die auch er sicherlich bisher in die Zukunft verbannt hat, sich erfüllen mögen.

*RA und Notar a.D.  
Michael Müller-Degenhardt  
Vorstandsvorsitzender*

## Kreditkartenzahlung

Unsere Filialen sind seit einigen Wochen mit neuen Kartenlesegeräten ausgestattet worden. Es ist nun möglich, Mitgliedsbeiträge, Schriftwechsel, Rechtsschutzbeiträge u.a. per Kreditkarte zu zahlen. Sollten Sie diese Zahlungsmöglichkeit nutzen wollen, sprechen Sie unsere Mitarbeiter\*innen gern an!

## Weihnachtsöffnung

Mal wieder ist ein Jahr so schnell ins Land gegangen, dass man sich fragt, wo es geblieben ist. Wir wollen an dieser Stelle wie gehabt auf unsere Öffnungszeiten rund um die Weihnachtstage und den Jahreswechsel hinweisen.

Die Filiale Neukölln bleibt in der Zeit vom 24.12.2022 bis einschließlich 31.12.2022 geschlossen.

Für die übrigen Filialen gelten folgende Öffnungszeiten:

**Samstag, 24.12.2022**

geschlossen

**Montag, 26.12.2022**

Feiertag

**Dienstag, 27.12.2022**

9.00 - 17.00 Uhr

**Mittwoch, 28.12.2022**

9.00 - 17.00 Uhr

**Donnerstag, 29.12.2022**

9.00 - 17.00 Uhr

**Freitag, 30.12.2022**

9.00 - 14.00 Uhr

**Samstag, 31.12.2022**

geschlossen

Ab Montag, den 2.1.2023 sind unsere Mitarbeiter\*innen und Rechtsberater\*innen zu den gewohnten Öffnungszeiten wieder für Sie da.

*Kommen Sie gut ins Neue Jahr!*



# Protokoll

## der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbund Berlin e. V. vom 29. Juni 2022

Am 29.06.2022 fand satzungsgemäß die ordentliche Mitgliederversammlung des Mieterschutzbund Berlin e.V. des Kalenderjahres 2022 statt. Wie in den Vorjahren wurde die Versammlung im Logenhaus Berlin, Emser Straße 12 - 13, Berlin-Wilmersdorf durchgeführt.

Beginn der Sitzung: 19.00 Uhr

### TOP 1

Der Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Müller-Degenhardt, begrüßt im Namen des Vorstandes alle zur Mitgliederversammlung, trotz der sommerlich sehr hohen Außentemperaturen, erschienenen Mitglieder.

### TOP 2

Herr Müller-Degenhardt stellt fest, dass durch die Veröffentlichung der Einladung in der Mitgliederzeitung des Vereins Ausgabe 1/2022 die Mitgliederversammlung satzungsgemäß ordnungsgemäß einberufen worden ist. Herr Müller-Degenhardt stellt die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

### TOP 3

Herr Müller-Degenhardt stellt die Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung des Jahres 2021, welches in der Mitgliederzeitung Ausgabe 4/2021 veröffentlicht wurde, zur Abstimmung. Das Protokoll lag außerdem zur Einsichtnahme in der Versammlung aus. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

### TOP 4

Herr Müller-Degenhardt legt seinen Bericht über die aktuelle mieterpolitische Situation im Land Berlin vor.

1. Das wichtigste mieterpolitische Ereignis des Jahres 2021 war das Ende des vom Abgeordnetenhaus von Berlin am 30. Januar 2020 beschlossenen Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung (sogenannter Mietendeckel). Mit Beschluss vom 25. März 2021 hat der 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts das Gesetz als mit dem Grundgesetz nicht vereinbar aufgehoben, weil dem Land Berlin über dieses Gesetz die Gesetzgebungskompetenz gefehlt

hat. Das Bundesverfassungsgericht hatte entschieden, dass Regelungen zur Miethöhe für freifinanzierte Wohnungen als Teil des Sozialen Mietrechts in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit für das Bürgerliche Recht im Sinne von Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG fallen. Mit den §§ 556 – 561 BGB hat nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des Bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht. Weil der Senat von Berlin mit dem von ihm eingebrachten und vom Abgeordnetenhaus beschlossenen „Mietendeckelgesetz“ nicht erkannt hatte, dass das Land Berlin für die von ihm beabsichtigte Gesetzgebung nicht zuständig war, führten nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts alle mit dem Gesetz eingeführten Beschränkungen von Anfang an zur Unwirksamkeit.

Der Mieterschutzbund Berlin e.V. hatte in den Monaten Juni 2020 bis März 2021 alle Rechtsberatungen darauf ausgerichtet, die Möglichkeit der Aufhebung des Gesetzes durch das Bundesverfassungsgericht immer im Auge zu behalten und alle vermeintlichen Einsparungen infolge der teilweise erheblichen Mietabsenkungen bis zur Entscheidung durch das Bundesverfassungsgericht zurückzulegen.

Die mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts eingetretene Verpflichtung rückwirkend alle vermeintlich nicht geschuldeten Beträge nachzuentsrichten, hat gleichwohl für viele Mieter, die diesem Rat nicht gefolgt waren, zu teilweise großen finanziellen Schwierigkeiten geführt, weil sie die Mittel für den Ausgleich der aufgelaufenen Rückstände nicht aufbringen konnten.

Innerhalb der mietrechtlichen Beratung ist dem Verein jedoch kein Fall bekannt geworden, dass betroffenen Mietern aus diesem Grunde gekündigt wurde. Herr Müller-Degenhardt erwähnt in diesem Zusammenhang durchaus anerkennend die Zurückhaltung großer Wohnungsbaugesellschaften, die sich teilweise mit großzügigen Stundungen zufrieden gaben, oder auch auf Nachforderungen verzichteten.

2. Mit dem gleichzeitig mit der Bundestagswahl und der Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus zur Abstimmung gestellten Volksentscheid über die Frage der Vergesellschaftung großer Wohnungsbaugesellschaften sprach sich eine Mehrheit für die Enteignung aus.

Der Senat von Berlin wurde hierdurch aufgefordert, an einem Gesetz zu arbeiten, mit welchem diesem Abstimmungsergebnis Rechnung getragen wird. Herr Müller-Degenhardt stellt fest, dass sich bislang in dieser Hinsicht keine Entwicklung abzeichnet. Die durch den Volksentscheid geforderte Vergesellschaftung von Wohnungsbaugesellschaften mit einem Bestand von mehr als 3000 Wohnungen kann ausschließlich durch ein Gesetz erfolgen. Weil ein solches Gesetz zwingend eine angemessene Entschädigung für die Enteignung festlegen muss, sieht er hierfür kaum zu überwindende Hürden. Weil die Vorstellungen der Initiatoren für den Volksentscheid über die angemessene Höhe der Entschädigung und die der Wohnungsbaugesellschaften weit auseinandergehen (13 Milliarden gegenüber 37 Milliarden Euro) ist abzusehen, dass ein Gesetz, mit welchem Inhalt es dann auch immer verabschiedet wird, erneut zur Prüfung beim Bundesverfassungsgericht landet. Es wurde eine Kommission unter Leitung der früheren Bundesjustizministerin, Frau Däubler-Gmelin, gebildet, um Gesetzesvorschläge für den Senat zu erarbeiten. Offensichtlich ist die Kommission bisher über das Anfangsstadium der Beratung nicht hinausgekommen.

Das Scheitern des Gesetzes zum Mietendeckel in Karlsruhe hat zur Gründung eines weiteren Gesprächskreises „Wohnungsneubau und bezahlbarer Wohnraum“ geführt, um alternative Wege zur Mietenbegrenzung zu finden. Zu greifbaren Ergebnissen hat der Gesprächskreis bislang nicht geführt. Seitens der großen Wohnungsbaugesellschaften Vonovia und Deutsche Wohnen soll angeboten worden sein, für die nächsten drei Jahre sich mit Mieterhöhungen in Höhe von 1 % und anschließend in Höhe der jeweiligen Inflationsrate zu begnügen, allerdings auf freiwilliger Basis. Aus Sicht der Mieterverbände ist aber eine Verbindlichkeit der Regelung erforderlich, sodass sich eine Lösung zur Mietenbegrenzung im Rahmen dieses Gesprächskreises bislang nicht abzeichnet. Stattdessen will der Senat von Berlin den Neubau von Wohnungen forcieren. Herr Müller-Degenhardt erläutert das Zahlenwerk dieses Wohnungsbauprogramms.

Herr Müller-Degenhardt berichtet über weitere Überlegungen des Senats zur Mietenbegrenzung in Richtung der Einführung einer Sonderabgabe für Vermieter, sobald Mieten von mehr als 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vereinnahmt werden. Weil auch dieser Weg letztlich aber nicht zur Mietsenkung, sondern nur dazu führt, dass überhöhte Mietzahlungen durch den Mieter nicht dem Vermieter, sondern dem Staat zugutekommen, werden auch diese Überlegungen nicht fortgeführt.

Im Weiteren berichtet Herr Müller-Degenhardt über die seit dem 7. Oktober 2021 in Kraft getretene neue Umwandlungsverordnung, welche der Senat am 21. Sep-

tember auf der Grundlage des § 250 des Bundesbaugesetzes erlassen hat. Die Verordnung wird spätestens am 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie weist Berlin im gesamten Stadtgebiet als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt auf. Infolgedessen gilt für Wohngebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten, dass für die Dauer der Geltung der Verordnung insbesondere die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verboten ist, soweit nicht gleichzeitig eingeführte Ausnahmeregelungen greifen, wenn für das Genehmigungsverfahren nicht für mindestens 2/3 der Mieterschaft Kaufverträge zum Erwerb ihrer Mietwohnung vorgelegt werden, welche vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung geschlossen worden sind.

Anschließend berichtet Herr Müller-Degenhardt über das Scheitern des kommunalen Vorkaufsrechts, welches der Berliner Senat für bestehende Milieuschutzgebiete eingeführt hatte. Auch dieses Gesetz wurde vom Bundesverfassungsgericht für nicht verfassungskonform erklärt und aufgehoben.

Schließlich berichtet Herr Müller-Degenhardt über eine im September 2021 vom Berliner Senat in den Bundesrat eingebrachte Gesetzesinitiative zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, mit welcher u.a. eine bundeseinheitliche Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gem. § 558 BGB von bislang 20 % (in Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt 15 %) auf künftig 11 % geplant sei.

Am Schluss seines Referats nennt Herr Müller-Degenhardt die im Dezember 2021 in Kraft getretene Novellierung der HeizkostenVO mit der eine Fernablesbarkeit der Messgeräte und ein Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter über den Stand der monatlichen Verbrauchserfassung eingeführt wurde.

## TOP 5

Nunmehr hält Frau Rechtsanwältin Rönbeck ihren Jahresbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr.

Wie im Vorjahr waren auch im Geschäftsbetrieb des Mieterschutzbund Berlin e.V. die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich spürbar. Sie führten zu strukturellen Änderungen in der Beratungspraxis durch deutliche Reduzierung mit der Präsenzberatung, bei gleichzeitiger Aufstockung telefonischer Beratungstermine.

Hiermit einher ging eine rückläufige Entwicklung des Anstiegs der Mitgliederzahl gegenüber den Vorjahren. Gleichwohl liegt die aktuelle Mitgliederzahl des Vereins bei knapp über 40.000 Mitgliedern.

Beratungsschwerpunkte waren, wie in den Vorjahren, die Prüfung von Betriebskostenabrechnungen (mo-

natlich ca. 300 Beratungen), Beratungen zum Berliner Mietendeckel vor und nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts sowie zu Mängeln der Mietsache (ca. 200 Beratungen monatlich).

Der Gesamterlös im Jahr 2021 betrug 1.930.000,00 Euro. Der Gesamterlös ist hierdurch gegenüber dem Vorjahreserlös nur um 44.000,00 Euro angestiegen. Die Erlöse setzten sich zusammen aus der Vereinnahmung von Mitgliederbeiträgen, Aufnahmegebühren (ca. 17.000,00 Euro), Schriftwechselgebühren (ca. 30.000,00 Euro). Mit dem Abbau der Präsenzberatung einher ging die rückläufige Entwicklung der Einnahmen des Vereins aus geführtem Schriftverkehr, die im Vorjahr noch bei rund 47.000,00 Euro lagen. Gleiches gilt für die Entwicklung der Einnahmen für Belegeinsichten vor Ort und Wohnungsabnahmen, weil auch hier pandemiebedingt ein starker Rückgang im Fallaufkommen bestand.

Weiter wurden vereinnahmt 7.300,00 Euro Bearbeitungsgebühr für die Aufnahme zur Rechtsschutzversicherung, der Allrecht, 10.350,00 Euro Rechtsberatung für Nichtmitglieder im Auftrag des Bezirksamts Tiergarten sowie 3.000,00 Euro Zins-einnahmen.

Dem gegenüber standen Ausgaben in Höhe von 550.000,00 Euro Personalkosten, inklusive 90.000,00 Euro Sozialaufwendungen, ca. 95.000,00 Euro für die Erstellung der Mitgliederzeitschrift (Druck, Versand, Grafik) sowie 14.000,00 Euro für die redaktionelle Aufarbeitung.

Die Kosten der Rechtsberatung stiegen leicht auf rund 600.000,00 Euro an.

An Raumkosten sind entstanden für die Eigentumswohnung der Hauptgeschäftsstelle Wohngeld ca. 7.800,00 Euro, Mietaufwendungen Filiale Neukölln 23.800,00 Euro, Filiale Mitte 38.000,00 Euro, Filiale Wedding 33.300,00 Euro.

Die Kosten des Bürobedarfs (Porto- und Telefonkosten, Bankgebühren, Fachliteratur und Steuerberatung) betragen 130.000,00 Euro.

Fremdleistungen (Mahnwesen, Zwangsvollstreckung) betragen 35.000,00 Euro, in gleicher Höhe lagen die leicht gestiegenen Energiekosten.

Miet- und Wartungskosten für die Computeranlage sowie Fotokopierer lagen bei rund 45.000,00 Euro, Versicherungsbeiträge betragen 4.700,00 Euro, an Reinigungskosten wurden 22.000,00 Euro aufgewendet, an Instandhaltungs- und Reparaturkosten rund 5.000,00 Euro.

Die Gesamtausgaben beliefen sich auf 1.725.000,00 Euro, woraus ein Erlös in Höhe von rund 197.000,00 Euro resultierte.

Der Überschuss wird reinvestiert in die Modernisierung der Telefonanlage, notwendige Ertüchtigung der Computeranlage und Neuanschaffungen für die Büroausstattung.

## TOP 6

Die gewählte Rechnungsprüferin des Vereins, Frau Rechtsanwältin Egner, verlas den Rechnungsprüfungsbericht mit dem Ergebnis, dass die durchgeführte Rechnungsprüfung keinen Anlass zu Beanstandungen gab.

## TOP 7

Bei Stimmenthaltung der Vorstandsmitglieder erfolgt einstimmige Entlastung des Vorstands durch die Mitgliederversammlung.

## TOP 8

Rechtsanwalt Schirmacher erläutert die bereits mit der Einladung zur Versammlung erfolgte Gegenüberstellung der Alt- und Neufassung der geplanten Teiländerung der Satzung.

Weil es sich im Wesentlichen um eine redaktionelle bzw. sprachliche Neufassung handelt, erfolgt bei der anschließenden Abstimmung eine einstimmige Annahme der Mitgliederversammlung durch die stimmberechtigten Mitglieder.

## TOP 9

Der eingereichte Antrag des Mitgliedes, Herr Helmut Preuße, kann mangels noch nicht erreichter Mitgliedschaftsmindestdauer des beantragenden Mitglieds nicht zur Abstimmung gestellt werden. Gleichwohl erläutert das Mitglied die Motivation seines Antrages auf Anhebung der Mitgliedschaftsbeiträge, stellt aber klar, dass seine Beweggründe für den geplanten Antrag sich durch den zuvor erfolgten Rechenschaftsbericht des Vorstandes im Wesentlichen erledigt haben.

## TOP 10

Herr Müller-Degenhardt schließt die Sitzung um 20.30 Uhr

Vorstandsvorsitzender  
Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt

Protokollführer  
Rechtsanwalt Bernhard Zuther

# Allgemeine Meldungen aus Berlin

## Kündbarkeit sämtlicher Abwendungsvereinbarungen

Der Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin vom 09.09.2022 (VG 19 L 112/22) betrachtet in der Entscheidung die Abwendungsvereinbarung als Vergleichsvertrag und leitete hieraus ab, dass diese nicht von Gesetzes wegen nichtig sei. Diese Aussage des Gerichts betrifft auch andere Abwendungsvereinbarungen, von einer Hinfälligkeit aller Abwendungsvereinbarungen könne – davon geht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus – daher keine Rede sein.

Bei der Entscheidung des Gerichts zur Kündbarkeit der Abwendungsvereinbarung handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung, die maßgeblich von den Umständen des Zustandekommens der Vereinbarung und deren konkreter Formulierung abhängt und sich deshalb nicht pauschal auf alle Abwendungsvereinbarungen übertragen lässt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Beschwerde eingelegt, über die das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg entscheiden wird.

## KG bestätigt Mietspiegelausschreibung als rechtmäßig

Das Kammergericht hat – wie bereits die Vergabekammer Berlin – die Rechtmäßigkeit der Ausschreibung der qualifizierten Mietspiegel 2023 und 2025 bestätigt. Diese Entscheidung ist unanfechtbar.

Der aktuelle Mietspiegel 2021 läuft im Mai 2023 aus. Das Land Berlin werde aber keine „Mietspiegel-Lücke“ eintreten lassen, betonte Senator Andreas Geisel. Aus diesem Grund hätten die Arbeiten für einen Übergangs-Mietspiegel bereits begonnen.

Die genaue Verfahrensweise der Erstellung des Übergangs-Mietspiegels wird derzeit in der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt.

## Kündigungsmoratorium bei den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften

Der Senat von Berlin wird bei den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften dafür Sorge tragen, dass diese keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aufgrund von zu zahlenden Energiekostensteigerungen infolge der Ukraine-Krise aussprechen. Der Senat hat daher ein Kündigungsmoratorium beschlossen. Das Moratorium gilt zunächst für die Dauer von sechs Monaten.

Die Wohnungsbau-gesellschaften werden ihre bisherige betriebliche Praxis beibehalten, bei Miet-rückständen individuelle und kulante Lösungen unter Berücksichtigung auch von Stundungen und Mietverzichten zu vereinbaren. Sie werden keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aussprechen und auch keine Räumungen bewohnter Wohnungen veranlassen. Die für die Wohnmietverhältnisse beschriebenen Maßnahmen gelten gleichfalls für die Gewerbemietverhältnisse der städtischen Wohnungsunternehmen.

## Mehr Sozialwohnungen – neue Förderrichtlinien

Um die Zahl der dringend benötigten Sozialwohnungen zu erhöhen hat der Senat von Berlin eine außergewöhnliche Anhebung der Fördersätze für die neuen WFB 2022 beschlossen.



Nach Angaben von Bausenator Andreas Geisel stehen dem Land Berlin „für die Jahre 2022 und 2023 ... jeweils 739 Millionen Euro für die Bewilligung neuer Sozialwohnungen zur Verfügung. Der Neubau-Etat ist einer der größten Einzelposten im Berliner Haushalt.“ Damit sollen bis zu 5.000 Sozialwohnungen pro Jahr gefördert werden.

Die Fördersätze steigen – abhängig vom Grundstückswert des geförderten Objekts – im Fördermodell 1 auf bis zu 3.550 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (im Vergleich zum WFB 2019: max. 1.800 Euro/m<sup>2</sup>), im Fördermodell 2 auf bis zu 3.050 Euro/m<sup>2</sup> (WFB 2019: max. 1.500 Euro/m<sup>2</sup>). Damit können Vor-

haben auch in höherpreisigen Stadt-lagen wesentlich besser gefördert werden. Der Teilverzicht des Bau-darlehens steigt auf 35% (WFB 2019: 25%) im Modell 1 bzw. wird mit 15% erstmalig im Modell 2 eingeführt. Weiterhin gibt es diverse Zuschuss-möglichkeiten, darunter auch zeitlich befristete Übergangs-Zuschüsse zur Überbrückung des Wegfalls der BEG-Förderung (Bundesförde-rung für effiziente Gebäude).



2014 betrug der maximale Mittel-einsatz 64.000 Euro pro Wohnung. Seitdem haben sich Bau- und Grundstückskosten dynamisch weiterentwickelt. In den Modell-rechnungen geht die Senatsver-waltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für die WFB 2022 von einem Mitteleinsatz von rund 168.000 Euro pro Wohnung im Fördermodell 1 aus. In acht Jahren hat sich der Mitteleinsatz pro Soz-ialwohnung damit fast verdreifacht. Seit 2014 seien – so die Senats-verwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen weiter – im Land Berlin für insgesamt 16.080 Wohneinheiten Fördermittel be-willigt, davon sind 8.300 Wohnein-

heiten bezugsfertig. Bei weiteren 4.000 Wohneinheiten erfolgte be-reits der Baubeginn.

## AG Neukölln – Mietpreisbremse nichtig

Nach Meldungen des Tagesspie-gels hat das Amtsgericht Neu-kölln die in Berlin geltende am 28. April 2015 verkündete Mietenbe-grenzungsverordnung für nichtig erklärt. Hintergrund der Entschei-dung ist dabei nicht der inhaltliche Ansatz dieser Regelung. Nach Auffassung des Gerichtes habe es vielmehr Verfahrensfehler bei der Umsetzung dieser Verordnung ge-geben.

Die Mietpreisbegrenzungsverord-nung muss vor Inkrafttreten öffent-lich begründet werden. Dies insbe-sondere vor dem Hintergrund, dass durch die Verordnung in die Eigen-tumsrechte – hier: der Vermieter – eingegriffen wird. Ausreichend ist dabei zwar eine Veröffentlichung der Begründung im Internet. Jedoch muss diese leicht zugäng-lich, das heißt auch leicht im Netz zu finden sein. Und gerade an die-sem Punkt liegt nach Ansicht des Gerichtes ein Rechtsfehler vor.

Das Gericht hatte zur Frage, ob die Begründung der Mietpreisbegren-zungsverordnung 2015 vor Inkraft-treten leicht zugänglich veröffent-licht wurde, Gutachten durch einen Sachverständigen erstellen lassen. Dieser stellte fest, dass die Begrün-dung der Mietpreisbegrenzungs-verordnung 2015 zwar vor Inkraft-treten veröffentlicht wurde. Al-lerding sei seinerzeit lediglich ein Link zu finden gewesen, der zwar zur Begründung führte, jedoch fast



nicht zu finden gewesen ist. Gängi-ge Suchmaschinen konnten ihn nicht finden. Zudem führte er nicht zur Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sondern zu der des Abgeordnetenhauses. Dort sei für den laienhaften Betrachter kaum zu ersehen gewesen, wo sich die Begründung finden lässt.

Der Tagesspiegel, dem das Urteil vorliegen soll, zitiert aus diesem wie folgt: „Da die Pflicht zur Begründung der Verordnung und diese der Öff-entlichkeit leicht zugänglich zu ma-chen, zwingender Bestandteil der Ermächtigungsgrundlage ist, führt deren Fehlen zur Nichtigkeit der Ver-ordnung.“

Betroffen von dieser Entscheidung ist lediglich die Mietenbegrenzungs-verordnung 2015, die bis zum 31. Mai 2020 galt. Die Entscheidung ist nicht auf die aktuelle Mietenbegren-zungsverordnung vom 19. Mai 2020 übertragbar.

Es bleibt – Stand 22. November 2022 – abzuwarten, ob gegen diese Ent-scheidung Berufung zum Landge-richt Berlin eingereicht wird. Auch eine danach mögliche Revision zum Bundesgerichtshof ist sodann nicht ausgeschlossen.

*AG Neukölln, Urteil vom  
16. November 2022 – 9 C 489/20 –  
zitiert nach Tagesspiegel*

# „Netzwerk der Wärme“

## ■ Gemeinsam geht es besser!

Am 4. November 2022 gab die Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey gemeinsam mit Vertreter\*innen auf Politik, Religion, Sozialwesen, Wirtschaft, Handwerk und Kultur den Startschuss für das „Netzwerk der Wärme“. Es ist Teil des vom Berliner Senat beschlossenen Sechspunkte-Maßnahmenpaketes zur Entlastung der Berliner\*innen.

Viele Berliner\*innen stellt die Steigerung der Lebenshaltungskosten in diesem Jahr vor große Herausforderungen. Viele Menschen haben berechtigte Sorgen vor der Höhe ihrer kommenden Heizkostenabrechnung. Viele Mieter\*innen sparen deshalb vor allem an den Kosten für die Heizung, aber auch an den nicht zwingend erscheinenden Ausgaben für Kultur und Miteinander.

Mit dem „Netzwerk der Wärme“ möchte der Berliner Senat gemeinsam mit einer Vielzahl von Unterstützern die „solidarische Infra-

struktur“ auf- und ausbauen. Alle Berliner\*innen sollen am sozialen Leben teilhaben, nicht aufgrund finanzieller Sorgen infolge der Energiekrise ausgegrenzt werden. Deshalb versucht man mit dem „Netzwerk der Wärme“ Orte zu schaffen, an denen sich Menschen in warmen Räumen begegnen und austauschen können. Bereits bestehende Angebote sollen gebündelt, zivilgesellschaftliches Engagement soll gefördert und der gesellschaftliche Zusammenhalt soll gestärkt werden.

Deshalb ruft der Berliner Senat dazu auf, z.B. Bibliotheken, die Nachbarschafts- Jugend und Familienzentren, Theater, Kirchen und Moscheen, Kantinen, Clubs u.v.m. zu öffnen. Die Senatsverwaltung für Arbeit und Soziales, die das „Netzwerk der Wärme“ federführend koordiniert wünscht sich viele Unterstützer\*innen – sei es durch räumliche Angebote, z.B. durch zusätzliche Öffnungszeiten, sei es durch Beratungsangebote oder aber ein warmes Getränk. Ideen, ehrenamtliches Engagement, aber auch Spenden sind herzlich willkommen. Das Land stellt nach eigenen Angaben 10,8 Millionen Euro zur Verfügung.

Alle, die sich von der Initiative „Netzwerk der Wärme“ angesprochen fühlen – sei es als Unterstützer, sei es als Hilfesuchender – finden weitergehende Informationen unter [www.netzwerkderwaerme.de](http://www.netzwerkderwaerme.de) oder unter [www.mokli-help.de](http://www.mokli-help.de).

Informationen zu den Angeboten können auf einer interaktiven Karte gesucht werden. Wer das Netzwerk unterstützen möchte, erhält die Möglichkeiten und Kontaktdaten angezeigt.



## Energiekrise:

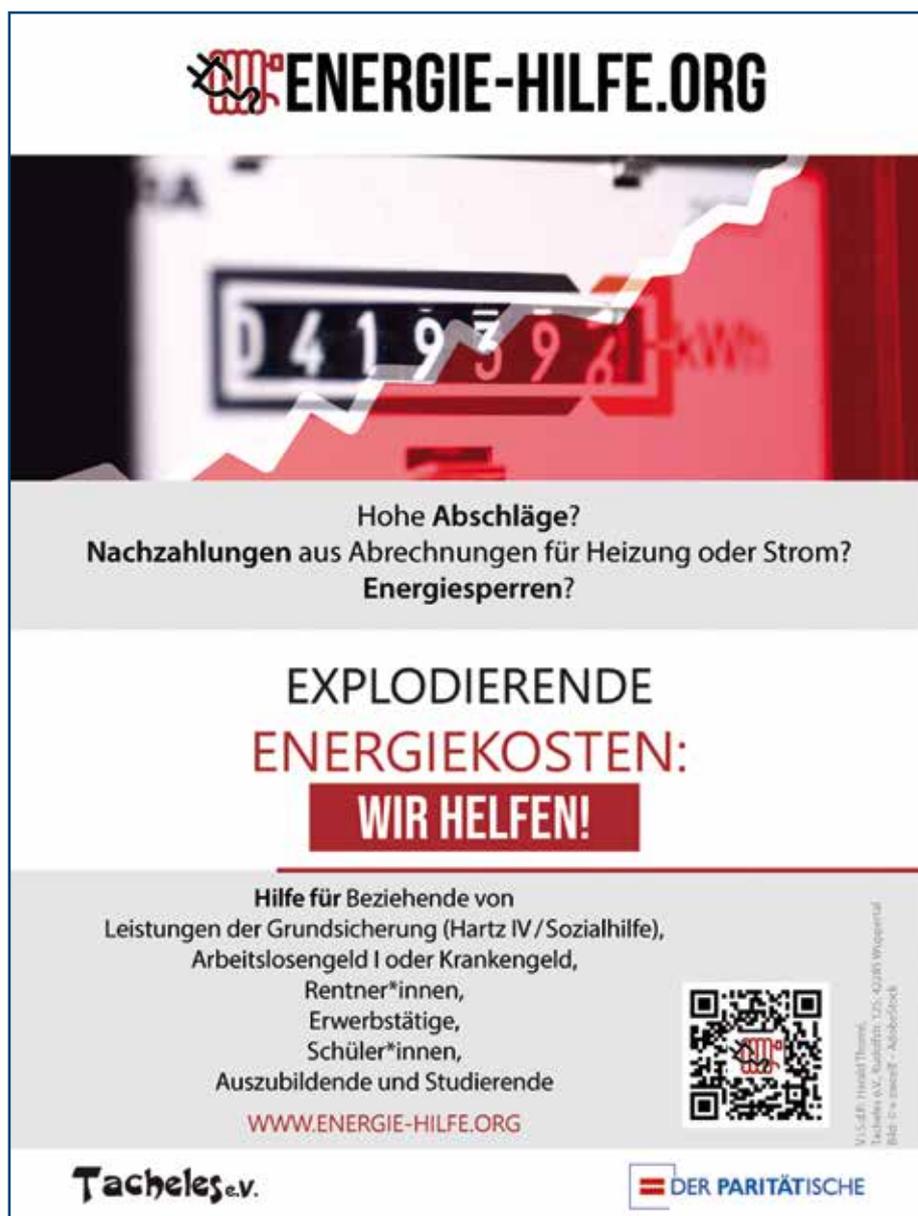
### Erwerbslosenverein Tacheles e.V. und Paritätischer Wohlfahrtsverband starten Aufklärungs- und Unterstützungskampagne für Betroffene hoher Energiekosten

Angesichts stark steigender Energiekosten starten Tacheles e.V. und der Paritätische Wohlfahrtsverband heute die bundesweite Kampagne „Energie-Hilfe“, mit der Menschen über ihre Rechte auf behördliche Übernahme von Energiekosten aufgeklärt werden sollen. Im Zentrum der Kampagne steht die Webseite [www.energie-hilfe.org](http://www.energie-hilfe.org), die Betroffene hoher Energiekosten umfangreich über ihre sozialrechtlichen Ansprüche informiert und Musteranträge zur Verfügung stellt. Der Mangel an ausreichenden, gezielten Hilfen für die von Inflation und explodierenden Energiekosten am härtesten Betroffenen wird nach Einschätzung des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes und des Erwerbslosen- und Sozialhilfevereins Tacheles e.V. zu einer deutlichen Steigerung der Anzahl an Anspruchsberechtigten im Bereich der Grundsicherung führen.

Um Betroffenen die Antragstellung zu erleichtern und die fristgerechte Wahrung von Ansprüchen zu ermöglichen, werden auf dem Portal [www.energie-hilfe.org](http://www.energie-hilfe.org) leicht verständliche und einfach zugängliche Informationen bereitgestellt und die nötigen Antragsformulare zum Download angeboten.

Unterstützt wird das Projekt von Tafel Deutschland e.V., dem Deutschen Mieterbund, Sanktionsfrei e.V. und der Koordinierungsstelle gewerkschaftlicher Arbeitslosen-Gruppen.

*Pressemitteilung  
des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes vom 7. November 2022*



**ENERGIE-HILFE.ORG**

Hohe Abschläge?  
Nachzahlungen aus Abrechnungen für Heizung oder Strom?  
Energiesperren?

**EXPLODIERENDE  
ENERGIEKOSTEN:  
WIR HELFEN!**

Hilfe für Beziehende von  
Leistungen der Grundsicherung (Hartz IV/Sozialhilfe),  
Arbeitslosengeld I oder Krankengeld,  
Rentner\*innen,  
Erwerbstätige,  
Schüler\*innen,  
Auszubildende und Studierende

[WWW.ENERGIE-HILFE.ORG](http://WWW.ENERGIE-HILFE.ORG)

**Tacheles e.v.** **DER PARITÄTISCHE**

V.i.S.d.P.: Harald Thiem,  
Tacheles e.V., Qualifizier. ZUS-42185/Wuppertal  
Bild: E. Wenzel - AdobeStock

#### Anmerkung:

Die Website [energie-hilfe.org](http://energie-hilfe.org) hat viele Informationen zur Hilfe bei steigenden Energiekosten für spezifische Fallgruppen bzw. zu Möglichkeiten, sich die Heiz- und Betriebskosten erstatten zu lassen (wer berechtigt ist,

was man sich erstatten lassen kann). Links zu verschiedenen Adressdatenbanken für Beratungsstellen und Rechtsanwält\*innen und hilfreiche Antragsmaterialien für Betroffene sind ebenso zusammengestellt.

## Aktuelles aus Berlin

Richtfest bei degewo-Projekt – Bonhoeffer-Wohnquartier – 700 Wohnungen in Lichtenberg – 6. Konferenz der Mieterräte – Landeseigene verzichten auf Mieterhöhungen – Baustart für 349 Mietwohnungen

### Richtfest bei einzigartigem degewo-Modellprojekt

Bei ihrem Modellprojekt für soziales und betreutes Wohnen in der Gotenburger Straße/Ecke Prinzenallee (Soldiner Kiez) feierte die degewo nun Richtfest. Dieser Neubau des landeseigenen Wohnungsunternehmens ist genau auf die Bedarfe der zukünftigen Bewohner\*innen, darunter junge Eltern, Menschen mit geistiger Beeinträchtigung und Menschen mit Suchtproblemen zugeschnitten. Mit mehreren sozialen Trägern wurde eigens dafür ein spezielles Raumprogramm mit Rückzugsorten und Gemeinschaftsflächen entwickelt. Um die verschiedenen sozialen Träger rechtlich unter einem Dach vereinen zu können, hat degewo ein Generalmietermodell entwickelt, das es der KIEZquartier GmbH ermöglicht, als Generalmieter für alle gemeinnützigen Institutionen im Haus zu fungieren.

In dem fünf- und siebengeschossigen Neubau entstehen auf 3.500 Quadratmetern Wohnfläche 58 barrierefreie Wohnungen, davon 47 Ein-Zimmerwohnungen und 11 Zwei- bis Neunzimmerwohnungen mit 104 Wohnplätzen. Das Gebäude bietet einen Raum für Kinderwagen, einen Raum für Fahrräder und einen Spielplatz. Eine Kita mit 60 Plätzen und eine Produktionsschule für schuldistanzierte Jugendliche ergänzen das Projekt. Der im September 2021 begonnene Bau soll im Jahr 2023 bezugsfertig werden.

### Neues Wohnquartier auf dem Gelände der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik in Reinickendorf

Auf einer westlichen Teilfläche der ehemaligen Nervenheilanstalt Karl-Bonhoeffer in Berlin-Reinickendorf soll ein neues Wohnquartier mit rd. 600 Wohnungen durch die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft GESOBAU AG entstehen. Das Städtebauliche Werkstattverfahren zur Qualifizierung des Städtebaus wird durch die GESOBAU AG ausgelobt und startete Ende Oktober mit einem Rundgang der Planungsteams über das Gelände.

Im Kreuzungsbereich der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs wird so in den nächsten Jahren ein neues Wohnquartier entstehen, das verkehrlich sehr gut angebunden ist und über 1.000 Berlinerinnen und Berlinern neuen Wohnraum bietet. Durch den B-Plan werden auch die Tennis- und Kleingartenanlage für die Zukunft gesichert sowie die stark versiegelte Fläche mit Grün- und Freizeitmöglichkeiten aufgewertet.

Im westlichen Bereich des Areals entsteht bereits ein Großspielfeld für den Sport; Fertigstellung ist für den Herbst 2023 geplant. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird den Grundschulstandort realisieren. Der Bebauungsplan für das Areal soll Anfang 2024 beschlossen werden.

### Weg frei für 700 Wohnungen in Lichtenberg

Die Senatskommission Wohnungsbau hat eine Lösung für das Projekt „Wohnen am Volkspark“ in Berlin-Lichtenberg gefunden. Auf dem ehemaligen Busabstellplatz und den westlich angrenzenden städtischen Flächen entstehen bis zu 700 dringend benötigte, bezahlbare Wohnungen, die überwiegend von der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaft HOWOGE realisiert werden.

### 6. Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen

Am 2. November 2022 kamen Mieterräte und Mieterbeiräte sowie Vertreter\*innen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen auf Einladung der Wohnraumver-



sorgung Berlin – AöR zur 6. gemeinsamen Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte zusammen. Neben vielen langjährig aktiven Mietervertreter\*innen nahmen auch zahlreiche neu gewählte Mitglieder der Mieterräte und Mieterbeiräte teil. Rund 100 ehrenamtlich Engagierte waren der Einladung gefolgt, sich zum Thema „Transformation und Vernetzung“ auszutauschen.

Die Konferenz zeigte erneut deutlich, wie wichtig eine engagierte Mieter\*innenvertretung sowohl aus wohnungs-, als auch aus demokratiepolitischer Sicht ist. Zur weiteren Stärkung der Mieter\*innenbeteiligung ist eine noch bessere Vernetzung zwischen alten und neuen Mietervertreter\*innen auf Quartiers- und Unternehmensebene notwendig. Die Förderung der Zusammenarbeit zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten bestätigten alle Teilnehmer\*innen der Konferenz als wichtiges Ziel. Auch die aktuell drängenden klima- und energiepolitischen Themen standen im Fokus der Konferenz. Die Mietervertreter\*innen diskutierten Potentiale für einen noch verantwortungsbewussteren Umgang mit Energie, Wasser und anderen Ressourcen sowie die Bedeutung von Klimawandel und Energiewende für eine soziale Wohnraumversorgung.

## Verzicht auf Mieterhöhungen bei den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Berlins Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel hat der Regierenden Bürgermeisterin vorgeschlagen, das Kündigungsmoratorium bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen auf das ganze



Jahr 2023 zu erstrecken und zusätzlich als Teil des Berliner Entlastungspakets bis Ende 2023 auf Mieterhöhungen zu verzichten. Die Regierende Bürgermeisterin hat dem zugestimmt.

## Baustart für 349 Mietwohnungen

Mitte Oktober hat die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH den offiziellen Startschuss für neue und bezahlbare Wohnungen in der Wasserstadt Oberhavel (Spandau) gegeben.

Das Bauvorhaben auf dem rund 10.000 m<sup>2</sup> großen Areal an der Spandauer Rauchstraße wird in Form von 2 Häusern in jeweils zwei Bauabschnitten mit einer Gesamtmietfläche von rund 25.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Im ersten Bauabschnitt sind rund 240 Wohnungen und ergänzende Gewerbeflächen

geplant. Insgesamt entstehen am Schnittpunkt von Maselakekanal, Havel und Wasserstadtbrücke 349 Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten und ein öffentlicher Stadtplatz. In einem der Neubauten wird die geplante Stadtteilbibliothek für Hakenfelde ihr Zuhause finden.

Die offene Ausrichtung des Neubaus zum nördlich angrenzenden Park und zum Wasser soll eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner\*innen schaffen. Zwischen den Blöcken entstehen durch einen verbreiterten Straßenraum sowie durch ein Abrücken von der Brücke halböffentliche Freiräume, letzter erschließt die geplante Stadtteilbibliothek im Südflügel des östlichen Gebäudes.

Mit dem Neubauvorhaben wächst der Wohnungsbestand der WBM in Spandau weiter. Mittlerweile vermietet das Unternehmen im Bezirk über 3.000 Wohnungen.

Die Fertigstellung ist für Sommer 2025 geplant.



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 Rönnbeck

Titelgestaltung, Satz und Layout:  
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 9: Dieko (Rechtsanwalt Müller),  
S. 18, 19: Tomicek/LBS

© Grafiken:

S. 10: Netzwerk der Wärme, S. 11: Energiehilfe.org, S. 14: Verbraucherzentrale

© Fotos:

Titelseite: Nathan Wright (Pixabay)

S. 2, 22: Falk2, S. 23: Nikater

fotolia/Adobe Stock:

S. 2, 9: y2h, S. 4: Smileus, S. 13: JiSign,  
Tiberius Gracchus, S. 16/17: Blackosaka,  
S. 17: m. schuckart

Druck: Druckhaus Sportflieger

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,  
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 30.11.2022

# Ratgeber der Verbraucherzentrale

## Das Haushaltsbuch – Alle Finanzen im Griff

Ausgaben und Einnahmen für 12 Monate

26. Auflage 2023

10,00 Euro, 100 Seiten

- 12 Monatsübersichten für Einnahmen und Ausgaben
- 4 Wochenübersichten für täglichen Ausgaben
- eine Jahresübersicht für die Gesamtbilanz

### Erleichterte Haushaltsführung

Auch wenn Sie Ihr Einkommen mit dem Haushaltsbuch nicht vergrößern können, hilft es, einen genauen Überblick über Ihre Einnahmen und Ausgaben zu bekommen. Das Haushaltsbuch erleichtert die Haushaltsführung und ermöglicht Ihnen, Ihre Ausgaben genau zu planen und kontrollieren, sodass am Ende des Geldes nicht noch „viel Monat übrig bleibt“.



## Rente in Sicht – Finanzratgeber für den Ruhestand

3. Auflage 2020

16,90 Euro, 200 Seiten

- Was ist bei gesetzlicher Rente und betrieblicher Altersvorsorge zu beachten?
- Steuerpflicht und Steuern sparen: Was gilt für die unterschiedlichen Einkünfte im Rentenalter?
- Geldanlagen optimal gestalten: Wie der Wechsel in den Ruhestand die Finanzstrategie beeinflusst
- Kranken- und Pflegeversicherung sowie weitere Versicherungen: So wird der Versicherungsbestand neu geordnet
- Den Ruhestand im Ausland genießen: Was ist zu beachten bei Renten, Immobilien und Versicherungen?



### Finanziell gut aufstellen, wenn die Rente in Sicht kommt

Rentner und Pensionäre sind in einer besonderen finanziellen Situation: Einkünfte, Ausgaben und Zeithorizont sind überschaubarer geworden. Es gelten Einschränkungen, zum Beispiel bei der Vergabe von Krediten, und Sonderregeln, etwa bei der Besteuerung. Neben den Ruhestandseinkünften müssen sich viele Frauen und Männer ab etwa 60 Jahren um weitere finanzielle Bereiche kümmern, etwa um die Verringerung von Anlagerisiken oder eine wohlüberlegte Regelung des Nachlasses.

[www.ratgeber-verbraucherzentrale.de](http://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 wohne in einer sehr schönen und gepflegten Wohnanlage. Dort fühle ich mich grundsätzlich sehr wohl. Allerdings gibt es ein Problem: es wird sehr oft eingebrochen. Auch aus meinem Keller wurden bereits mehrfach Dinge entwendet. Um mögliche Diebe abzuschrecken, wäre aus meiner Sicht die Installation einer Videokamera, die die Gemeinschaftsflächen abdeckt, sinnvoll. Kann ich das vom Vermieter verlangen?*

GUDRUN L., BERLIN



Nein, das können Sie vom Vermieter nicht verlangen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Videokamera zu installieren. Im Übrigen ist eine Videoüberwachung der Gemeinschaftsflächen durch den Vermieter grundsätzlich problematisch. Sie ist nur in ganz engen Grenzen erlaubt und erfordert die Einwilligung aller Bewohner, die durch die Überwachung in ihren Persönlichkeitsrechten (Privatsphäre) betroffen sind. Das gilt nach Rechtsprechung des Landgerichtes Berlin auch in

den Fällen, in denen Sachbeschädigungen oder Diebstähle verhindert werden sollen (LG Berlin, Urteil vom 31.10.2000 – 65 S 279/00). ■



*In unserer Betriebskostenabrechnung sind regelmäßig Kosten für Gartenpflege enthalten. Allerdings gibt es keinen Garten und lediglich ein kleines Stück Rasen vor dem Haus, das ungepflegt ist. Bisher haben wir die Kosten nicht hinterfragt, nun aber sind sie deutlich angestiegen. Müssen wir die Gartenpflegekosten bezahlen?*

JANA UND TIM B., BERLIN

Ob Sie Gartenpflegekosten tragen müssen, lässt sich so pauschal nicht beantworten. Zunächst sollten Sie Ihre Bedenken/Einwendungen beim Vermieter schriftlich vortragen. Bitten Sie Ihren Vermieter um Erläuterungen, welche konkreten Arbeiten bzw. Kosten sich hinter der Bezeichnung Gartenpflege „verstecken“. Um etwaige Erklärungen des Vermieters zu verifizieren und sich ein eigenes Bild zu verschaffen, ist es ratsam, Einsicht in die Rechnungsbelege zu verlangen. Aus den vorgelegten Rechnungen sollten Sie nachvollziehen können, wann und welche gärtnerischen Arbeiten ausgeführt wurden. Und natürlich lässt sich anhand der Belege auch die Kostenhöhe prüfen. Erst nach Belegprüfung ergibt sich ein genaueres Bild. Bei preisfreiem Wohnraum sind Einwendungen binnen zwölf Monaten ab Erhalt der Abrechnung vorzutragen. ■



*Wir wohnen in einem kleinen Mietshaus mit drei Wohnungen. In einer der Wohnungen lebt der Vermieter mit seiner Frau selbst. Unsere Wohnung ist die Größte im Haus. Wir leben dort zu zweit, sind beruflich viel unterwegs. Seit Jahren schon rechnet der Vermieter die Heizkosten immer entsprechend der anteiligen Wohnfläche ab. Das finden wir ungerecht. Wir möchten gern, dass der Vermieter den konkreten Verbrauch abrechnet. Können wir das verlangen?*

BEATRICE U. MIKE K., BERLIN

Gemäß §§ 4, 6 Heizkostenverordnung (HeizkV) hat der Gebäudeeigentümer den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen und die Kosten auf der Grundlage der Verbrauchserfassung auf die Nutzer zu verteilen. Diese Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung ist eine zwingende gesetzliche Vorgabe. Lediglich bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, können die Mietvertragsparteien eine abweichende rechtsgeschäftliche Vereinbarung treffen, z.B. Abrechnung nach anteiliger Wohnfläche.

In Ihrem Fall – Mietshaus mit drei Wohnungen – ist eine von den Vorgaben der HeizkV abweichende vertragliche Absprache der Mietvertragsparteien nicht möglich. Die HeizkV lässt weitere Ausnahmen zu, die wir allerdings nicht beurteilen können. Dabei handelt es sich um technische Gegebenheiten der Heizungsanlage. Diese Ausnahmen kommen in der Praxis sehr selten vor. ■

# Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile des

Bundes-

gerichtshofs

in Karlsruhe.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinter-

esen auswirken.



## Mieterhöhung, Mietpreisbremse

**Leitsatz:**

**a)** Durch die Zustimmung eines Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kommt in der Regel eine Vereinbarung über die Erhöhung der Miete auf die neue Miethöhe zustande, die den Rechtsgrund für die daraufhin erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstellt.

**b)** Die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) finden auf eine Mieterhöhungsvereinbarung während eines laufenden Mietverhältnisses keine Anwendung.

*BGH, Urteil vom 28.09.2022 – VIII ZR 300/21*



## Betriebskosten, Müllmanagement

**Leitsatz:**

**a)** Die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand sind

im Wohnraummietverhältnis gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV auf den Mieter umlegbare Betriebskosten.

**b)** Die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind im Wohnraummietverhältnis als "sonstige Betriebskosten" im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar. Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht. Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder (hier: § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln), nach denen (öffentlich-rechtlich) die Wartung dem Mieter obliegt, nicht entgegen.

*BGH, Urteil vom 5.10.2022 – VIII ZR 117/21*



## Kündigung, Zahlungsverzug

**Leitsatz:**

**a)** Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung.

**b)** Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war.

*BGH, Urteil vom 5.10.2022 – VIII ZR 307/21*



## Verjährung, Sonderregelung

**Leitsatz:**

§ 548 Abs. 1 BGB enthält für die von dieser Bestimmung erfassten Ansprüche des Vermieters eine abschließende Sonderregelung, die der allgemeinen Regelung des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB vorgeht, so dass eine Anspruchsverjährung vor Rückgabe der Mietsache an den Vermieter nicht eintreten kann, auch wenn die in der vorgenannten Vorschrift bestimmte Frist von 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis bereits im laufenden Mietverhältnis verstrichen ist.

*BGH, Urteil vom 31.08.2022 – VIII ZR 132/20*





## Modernisierung, Mieterhöhung

### Leitsätze:

**a)** Die Erklärung über eine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) genügt regelmäßig den formellen Anforderungen nach § 559b BGB, wenn sie - im Hinblick auf die Angabe der entstandenen Kosten - die Gesamtkosten für die durchgeführte Modernisierungsmaßnahme und im Fall der Durchführung mehrerer verschiedener Modernisierungsmaßnahmen die jeweiligen Gesamtkosten für die einzelnen Maßnahmen ausweist.

**b)** Das gilt nicht nur, wenn es sich bei der betreffenden Maßnahme um eine reine Modernisierungsmaßnahme handelt, sondern auch dann, wenn eine sogenannte modernisierende Instandsetzung durchgeführt wurde und der Vermieter sich deshalb nach Maßgabe des § 559 Abs. 2 BGB einen - in der Erhöhungserklärung (zumindest durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags) auszuweisenden - Instandsetzungsanteil anrechnen lassen muss.

**c)** Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist grundsätzlich auch dann nicht erforderlich, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der betref-

fenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.

*BGH, Urteil vom 20.07.2022 – VIII ZR 361/21*

### Anmerkungen:

Aus der Mieterhöhungserklärung muss „hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Arbeiten Instandsetzungskosten erspart wurden. Da aber ... insoweit keine überhöhten Anforderungen an das Begründungserfordernis zu stellen sind, bedarf es hierfür keiner umfassenden Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung. Vielmehr ist es ausreichend, wenn der Vermieter den ersparten Instandsetzungsaufwand durch die Angabe einer Quote ... darlegt“.

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung ist auch nicht deshalb unwirksam, weil der Vermieter die für die verschiedenen Einzelmaßnahmen jeweils entstandenen Gesamtkosten nicht in die einzelnen Positionen untergliedert hat.

Ebenso wenig muss der Vermieter in der Erhöhungserklärung begründen, ob und wie die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbesserten oder eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirkten.

Ausführliche Angaben dazu sollte der Vermieter in dem Schreiben getätigt haben, mit dem die Modernisierungsmaßnahmen angekündigt wurden. In der Erhöhungserklärung genügt daher eine entsprechende ausdrückliche Bezugnahme.



## Räumung, Klage

### Leitsatz:

Die Besorgnis, der Mieter werde sich der Verpflichtung zur Räumung und Herausgabe von Wohnräumen im Sinne des § 259 ZPO entziehen, kann nach den Umständen des Einzelfalls auch dann gerechtfertigt sein, wenn er seinen Widerspruch gegen die Kündigung des Mietverhältnisses gemäß §§ 574 ff. BGB damit begründet, die von ihm seit der Kündigung unternommene Suche nach Ersatzwohnraum sei bislang erfolglos geblieben, weshalb eine Räumung und Herausgabe der Wohnräume bei Beendigung des Mietverhältnisses für ihn wegen drohender Obdachlosigkeit eine nicht zu rechtfertigende Härte im Sinne von § 574 Abs. 2 BGB darstelle.

*BGH, Beschluss vom 25.10.2022 – VIII ZB 58/21*



## Bad, WC, etc.

### Wenn sich die Justiz mit Sanitär- und Wellnessfragen befassen muss

Manchmal macht eine Krankheit die gewohnte Nutzung einer Nasszelle extrem beschwerlich. So konnte ein Mieter wegen eines Rückenleidens nur noch unter großem Aufwand den Badewannenrand überwinden. Ein Pflegehelfer und die Hilfe durch eine Pflegekraft wären sehr aufwändig gewesen. Deswegen durfte der Mieter nach einer Entscheidung des Amtsgerichts Berlin-Charlot-

tenburg (*Aktenzeichen 233 C 543/14*) eine Step-In-Wanne einbauen.

Es kommt immer wieder vor, dass Mieter im Alltag bestimmte Heizkörper nicht nutzen – zum Beispiel, weil sie sich in bestimmten Räumen nicht aufhalten oder dort grundsätzlich nicht heizen wollen. Trotzdem haben sie keinen Anspruch auf eine Verplombung oder Stilllegung dieser

Heizkörper. Das Amtsgericht München (*Aktenzeichen 416 C 10714/20*) wies einen entsprechenden Antrag zurück.

Die Erneuerung brüchiger Silikonfugen im Badezimmer fällt nicht unter die Klausel zu den Kleinreparaturen, die von den Wohnungsmietern auf eigene Kosten getragen werden müssen. Die Vertragsklausel zu den Kleinreparaturen ist nach Überzeugung des Amtsgerichts Berlin-Mitte (*Aktenzeichen 5 C 93/16*) hier „nicht anwendbar“, denn eine Silikonverfugung sei „bereits begrifflich kein Installationsgegenstand“, auf den die Vertragsklausel Bezug nehme.

Es mag nicht immer gleich mit Gesundheitsgefahren verbunden sein, aber es ist trotzdem sehr un schön, wenn braunes Wasser aus den Hähnen kommt und zudem im Bad das Kaltwasser nicht reguliert werden kann. Diese Kombination von zwei Mängeln rechtfertigt eine zehnprozentige Mietminderung, beschied das Amtsgericht Münster (*Aktenzeichen 7 C 4009/15*).



Quelle: Infodienst  
Recht und Steuern der LBS

## Fahrradkeller verkleinert

### Mieter konnten eine Minderung durchsetzen

Die Veränderungen waren dramatisch. Der Fahrradkeller eines Mehrfamilienhauses wurde im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme (unter anderem Einbau einer Zentralheizung) verkleinert. Statt ursprünglich 49 Quadratmetern waren danach nur noch sieben Quadratme-

ter vorhanden. Plötzlich wurde es für die Bewohner erheblich schwieriger, ihre Räder in diesem Raum unterzubringen. Ein Mieter minderte daraufhin seine monatlichen Zahlungen. Der Bundesgerichtshof (*Aktenzeichen VIII ZR 51/20*) hielt deswegen nach Auskunft des Infodi-

enstes Recht und Steuern der LBS eine Mietminderung in Höhe von 4,8 Prozent für angemessen. Dadurch, dass die Mieter die Modernisierungsarbeiten duldeten, hätten sie sich nicht automatisch mit einer Verkleinerung des Fahrradkellers einverstanden erklärt.

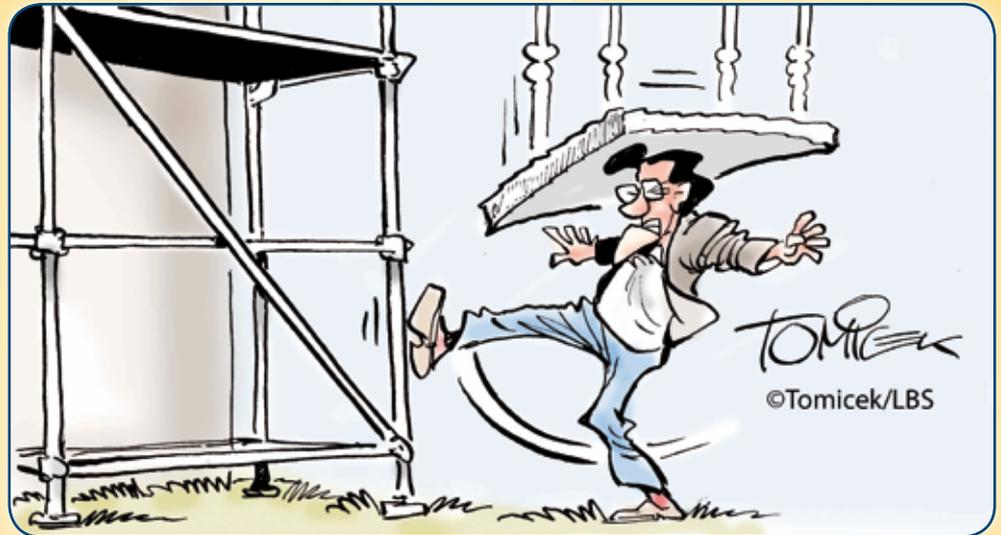
# Alles dicht, oder nicht?

## Urteile deutscher Gerichte zum Thema Wärmedämmung

Kaum ein Thema ist angesichts gestiegener Gas- und Ölpreise und der Debatte um den Klimaschutz wichtiger als das Energiesparen. Unter anderem kann das durch eine fachgerechte Wärmedämmung geschehen. Nicht immer profitieren alle Einheiten einer größeren Wohnanlage von der erfolgten Wärmedämmung. Eine Dachgeschosswohnung gehörte zum Gesamtobjekt, grenzte aber nicht an die gedämmten Bereiche, trotzdem erhielt die Mieterin wegen der Wärmedämmung eine Mieterhöhung. Sie hielt den Aufschlag für unzulässig und wehrte sich dagegen. Das Landgericht Berlin (*Aktenzeichen 63 S 277/18*) schloss sich dieser Meinung an. Es sei unbillig, jemanden zur Kasse zu bitten, der gar nichts von den Maßnahmen habe.

Das Aufstellen eines Baugerüsts müssen Mieter nicht immer und unter allen Umständen hinnehmen. Wenn der Vermieter ganz konkret eine solche Maßnahme plant, stellt das eventuell schon eine Besitzstörung dar, gegen die man sich rechtlich zur Wehr setzen kann (zum Beispiel mit einer Klage auf Unterlassung). Wenn jedoch das Baugerüst für Modernisierungsarbeiten wie die Wärmedämmung oder den Neubau von Wohnungen aufgestellt wird, dann ist diese Besitzstörung nach Ansicht des Landgerichts Berlin (*Aktenzeichen 65 S 424/15*) nicht gegeben. Zudem war hier nur das in wirtschaftlicher Einheit stehende Nachbargebäude betroffen.

Ein Mieter verlangte von seinem Vermieter einen Kostenvorschuss für das Anbringen einer Wärmedämmung. Dadurch sollten sogenannte Wärmebrücken (durchlässigere Gebäudeteile) beseitigt werden, die unter anderem die Schimmelbildung ermöglichen. Der Bundesgerichtshof (*Aktenzeichen VIII ZR 271/17*) sah



in den Wärmebrücken keinen Sachmangel. Die Immobilie entspreche den zur Bauzeit – Ende der 60er Jahre – geltenden Vorschriften und technischen Normen. Genau diese Maßstäbe seien aber zu berücksichtigen.

Es kann auch eine ordnungsgemäße Dämmungsmaßnahme im Sinne einer Mieterhöhung darstellen, wenn die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen gedämmt wird. Dies ist nach Einschätzung des Amtsgerichts Coesfeld (*Aktenzeichen 11 C 134/16*) mit einer Wärmedämmung des Daches gleichzustellen. Hier konnte sich der Eigentümer mit seinem Verlangen nach Mieterhöhung durchsetzen.

Wenn Eigentümer beim Einbau eines Aufzuges an einer Altbaufassade eine Wärmedämmung mit dem feuergefährlichen Stoff Polystyrol planen, dann müssen die Mieter das hinnehmen. Zwar sieht auch das Amtsgericht Berlin-Mitte (*Aktenzeichen 17 C 158/16*) „erhebliche Nachteile“ dieses Dämmstoffes, aber so lange der Gesetzgeber ihn zulasse, könne sich das Gericht nicht darüber hinwegsetzen. Die wärmedämmenden Eigenschaften des Materials seien „unstreitig gegeben“.

Den Klimaschutz und das Energiesparen in allen Ehren – die Rechte der Mieter dürfen trotzdem nicht durch Umbaumaßnahmen über Gebühr strapaziert werden. Ein Eigentümer wollte unter anderem die Bäder sanieren und eine Wärmedämmung aufbringen. Der Mieter sollte deswegen seine Wohnung monatelang verlassen. Das hielt das Landgericht Berlin (*Aktenzeichen 65 S 301/15*) für eine derart gravierende Einschränkung, dass es nicht mehr zumutbar sei.

Selbst wenn die Wohnung eines Mieters angesichts seiner wirtschaftlichen Verhältnisse zu groß ist, so schließt das nach durchgeführter Modernisierung (unter anderem Dämmung der Fassade) nicht automatisch aus, dass er unzumutbare Härte geltend machen kann. Sämtliche Umstände des Einzelfalls müssen berücksichtigt werden, darunter auch die Verwurzelung des Mieters und seine gesundheitlichen Bedürfnisse. Im Falle einer unbilligen Härte kann der Vermieter eine Mieterhöhung nach Überzeugung des Bundesgerichtshofs (*Aktenzeichen VIII ZR 21/19*) nicht verlangen.

# 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.



## Kündigung, Gebrauchsüberlassung

### Leitsatz:

Die Wirksamkeit einer auf die unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte gestützten Kündigung des Mietverhältnisses kann über die Pflichtverletzung des Mieters hinaus dessen Zuwiderhandeln gegen einen vom Vermieter vor Ausspruch der Kündigung zu erwirkenden Unterlassungstitel erfordern.

*LG Berlin, Urteil vom 11.10.2022 – 67 S 111/22, zitiert nach juris*

### Anmerkungen:

Bei der hiesigen Entscheidung ist allerdings zu berücksichtigen, dass ihr ein besonderer Sachverhalt zu Grund lag. Das Mietverhältnis bestand seit dem Jahr 1990. Mietvertraglich war eine Erlaubnis zur Untervermietung erteilt. Im Jahr 1994 wurde ein Untermietvertrag geschlossen. Die beklagte Mieterin zog dann selbst aber vor mehr als 20 Jahren aus. Die vorhergehende Hausverwaltung hatte offensichtlich seit vielen Jahren Kenntnis der konkreten Wohnsituation.

Selbst wenn es sich nicht um eine Untervermietung sondern um eine unbefugte Gebrauchsüberlassung der gesamten Wohnung durch die Mieterin handeln sollte, käme dieser etwaigen Pflichtverletzung der Mieterin – so die Entscheidung des

Landgerichtes – wegen der besonderen Umstände dieses Einzelfalls das für eine ordentliche Kündigung erforderliche Gewicht (Erheblichkeit) erst dann zu, wenn sie die vollständige Gebrauchsüberlassung trotz eines entgegenstehenden gerichtlichen Unterlassungstitels gleichwohl fortsetzen würde.



## Tiefgarage, Abgase

### Leitsatz:

Zu einem auf §§ 862 Abs. 1, 858 Abs. 1 BGB beruhenden Unterlassungsanspruch, wenn der Nutzer eines Tiefgaragenstellplatzes sein Fahrzeug länger als 90 Sekunden innerhalb der Tiefgarage „warmlaufen“ lässt.

*LG Berlin, Urteil vom 23.08.2022 – 67 S 44/22, zitiert nach juris*

### Anmerkungen:

Hier hatte der Mieter eines Tiefgarageneinstellplatzes die vom benachbarten Stellplatznutzer verursachten Abgase nicht unbeschränkt zu dulden. Grundsätzlich sind zwar Immissionen hinzunehmen. Dies jedoch nur in dem Umfang, als dass sie den Gebrauch der Mietsache nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Wann eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, beurteilt sich nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsnutzers und dem,



was diesem unter Würdigung anderer öffentlicher und privater Belange zuzumuten ist.

Als Maßstab bei hiesigem Sachverhalt ist die Regelung des § 30 Abs. 1 Satz 2 StVO heranzuziehen, die das „unnötige“ Laufenlassen des Motors, das nicht nur Lärm verursacht, sondern auch eine vermeidbare Abgasbelastung darstellt, verbietet. Unnötig ist das Laufenlassen des Motors jedenfalls dann, sofern keine technischen Gründe (mehr) vorliegen.



## Mietspiegel 2021, ortsübliche Vergleichsmiete

### Leitsatz:

1. Der Mietspiegel bildet eine geeignete Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen von § 287 ZPO. Er stellt eine nach den Vorgaben der Überleitungsvorschrift in Art. 229 § 50 Abs. 1 Satz 2 EGBGB zulässige Anpassung des Berliner Mietspiegels 2019 dar.

2. Auf die Frage, in welcher Weise der Mietspiegel 2019 aus dem vorherigen Mietspiegel 2017 hervorgegangen ist, kommt es nicht an, weil die Überleitungsvorschrift allein darauf abstellt, ob er am Stichtag ( 31. Dezember 2019 ) „existiert“ hat. Ebenfalls unerheblich ist deshalb, ob der Mietspiegel 2019 als qualifizierter oder ( nur ) als einfache Mietspiegel anzuerkennen ist.

*LG Berlin, Urteil vom 20.07.2022 – 66 S 47/22, zitiert nach juris*

## Wohnfläche,

### Abweichung

#### Leitsatz:

Die Parteien eines Mietvertrags schließen keine Sollvereinbarung über eine vom Vermieter gemäß den §§ 535 ff. BGB zu gewährleistende Mindestfläche der Mietsache, wenn der Mietvertrag neben einer konkreten qm-Angabe den (Formular-) Zusatz „Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Mietsache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume“ enthält.

*LG Berlin, Beschluss vom 21.06.2022 – 67 S 96/22, zitiert nach juris*

## Schadensersatz, Umfang

#### Leitsatz:

1. Auch wenn der gesamte Laminatfußboden aufgenommen wer-

den muss, weil die Trittschalldämmung in vollem Umfang beschädigt ist, können unbeschädigte Bohlen wiederverwendet werden.

2. Der Geschädigte kann nicht darauf verwiesen werden, gebrauchte Laminatbohlen zu erwerben.

3. Kosten für die Auslagerung der Möbel, um den Ersatz des Laminatfußbodens zu ermöglichen, sind nicht zu ersetzen, wenn der Fußboden tatsächlich nicht ersetzt wurde.

4. Zeitaufwand zur Regulierung des Schadens ist nicht zu vergüten.

*LG Berlin, Urteil vom 13.07.2022 – 35 O 233/20, zitiert nach juris*

## Mietsicherheit,

### Rechtsnachfolge

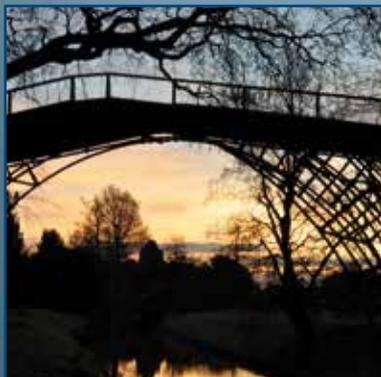
#### Leitsatz:

Verletzt der Mieter seine Pflicht zur neuerlichen Leistung der Mietsicherheit, ist seine Pflichtverletzung für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses jedenfalls dann nicht hinreichend erheblich, wenn der Mieter die Mietsicherheit zuvor gegenüber dem ursprünglichen Vermieter geleistet hatte, seine neuerliche Leistungspflicht ausschließlich auf einer vom ursprünglichen Vermieter und seinem Rechtsnachfolger veranlassten Freigabe der geleisteten Sicherheit beruht und der Mieter aufgrund eines vermeidbaren Rechtsirrtums fahrlässig von der Verjährung des Anspruchs auf neuerliche Leistung der Sicherheit ausgeht.

*LG Berlin, Beschluss vom 16.06.2022 – 67 S 72/22, zitiert nach juris*

## Ausflugstipp:

# Wörlitzer Park



Auch im Winter, vor allem bei Schnee, ist ein Spaziergang durch den Wörlitzer Park, der zur UNESCO-Welterbestätte Dessau-Wörlitzer Gartenreich gehört, besonders schön. Zur Schaffung dieser Gartenlandschaft wurde Fürst Leopold III. Friedrich Franz von Anhalt-Dessau durch einen Aufenthalt in England inspiriert. 1765 wurde mit den Anlagen am Wörlitzer See begonnen und diese bis 1813 in mehreren Gestaltungsabschnitten erweitert. Über 35 Jahre hinweg wurde durch den Architekten Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff und dem Hofgärtner Johann Friedrich Eyserbeck der erste bedeutende Landschaftsgarten nach englischem Vorbild geschaffen. Über Schönheit und Anmutung hinaus sollte auch ein praktischer Nutzen bestehen. Man folgte dem Leitspruch „das

Nützliche mit dem Angenehmen“ zu verbinden. Die weitläufige Landschaft wurde auch zur Viehzucht und zum Obstanbau genutzt. Dem Fürsten war daran gelegen, die Gärten und die Räume des Schlosses der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. So bestand für jedermann die Möglichkeit Gartenbilder und Architekturen kennenzulernen. Der Landschaftsgarten besteht aus fünf Gartenteilen, die miteinander korrespondieren. Sichtachsen erstrecken sich weit in die Landschaft hinaus. Der Wörlitzer Park hat eine Fläche von 112,5 Hektar, die unmittelbar an die Stadt Wörlitz angrenzt. Angelegt wurde der Park am Wörlitzer See, einem Seitenarm der Elbe. Neben dem klassizistischen Schloss, das heute eine Keramiksammlung enthält, entstanden auch zahlreiche Küchen- und Wirtschaftsgebäude. Das Schloss war bereits zur Bauzeit mit fortschrittlichen Einrichtungen versehen worden. Es gab Essenaufzüge und versenkbare Türen sowie ein Badezimmer für das Fürstenpaar. Gegenüber dem Küchengebäude befindet sich das sogenannte Graue Haus, das später Dauerwohnsitz der Fürstin wurde. Heute ist dort eine Ausstellung zum Leben der Fürstin und späteren Herzogin Luise Prinzessin von Brandenburg-Schwedt zu sehen.

Eine Sichtachse endet an der Synagoge, am westlichen Rand des Schlossgartens. Das jüdische Gotteshaus war Ausdruck der toleranten Politik des Fürsten.

Weitere Blickpunkte von Sichtachsen sind die Fassaden des gotischen Hauses. Vorbild für dieses gotische Haus war ein englischer Herrnsitz, den der Fürst Leopold auf seinen Reisen kennengelernt hatte. Die Front des Gebäudes entspricht dem Baustil einer venezianischen Kirche, während die Gartenseite im Stil der Tudorgotik entstand. Genutzt wurde das gotische Haus als Wohnung. Heute ist eine der größten Sammlungen schweizerischer Buntglasfenster dort zu sehen.

In Neumarks Garten ist ein gärtnerisches Labyrinth angelegt, das die Irrwege des Lebens symbolisiert. Johann Christian Neumark war einer der beiden großen Gärtner des Landschaftsparks.

Der zweite große Gärtner, Johann Leopold Schoch, fand seine letzte Ruhe in Schochs-Garten unter einem Rasenhügel. Dort befindet sich auch das gotische Haus und eine der schönsten Wasserquerungen, die Weiße Brücke.



Eine besondere Anlage ist die Romantische Partie, oder Felspartie. Sie wurde 1780/1790 erbaut. Beim Besucher sollen sinnliche Empfindungen geweckt werden. Tunnelartige kleine Gänge führen zu verschiedenen Szenen – der Einsiedelei, der Luisenklippe und zu den Grotten unter dem Venustempel. Neben diesen romantisch erscheinenden Bauten hat sich Fürst Leopold einen künstlichen Vulkan anlegen lassen, der dem Vesuv nachempfunden war. Der „Vesuv von Wörlitz“ wurde bei Gartenfesten des Fürsten zum feuerspeienden Vulkan.

Künstliche Inseln wurden angelegt und es gibt insgesamt 17 Brücken, die jeweils in einem anderen Stil gebaut wurden. Darunter finden sich Hängebrücken und auch eine Klappbrücke.

Die Gartenanlage erstreckt sich bis zu den Elbauen, ist durchzogen von Verbindungskanälen und eröffnet immer wieder neue Ausblicke und Gartenteile.

Die Roseninsel wird ihrem Namen gerecht. Unzählige Rosenarten sind dort angesiedelt.

Der Wörlitzer Park ist eine einmalige Gartenanlage, die ganzjährig zu besichtigen ist. Jährlich wird er von mehr als einer Million Menschen aufgesucht.

Zu erreichen ist der Park Wörlitz von Berlin aus mit dem ICE – Abfahrt Berlin-Hauptbahnhof. Umstieg in Wittenberg in den Bus Nr. 304 bis Wörlitz-Ziegelei. Nach einem Fußweg von ca. 25 Minuten hat man den Park Wörlitz erreicht.

Mit dem Auto fährt man über die A9 und erreicht in 1 Std. und 39 Min. die Parklandschaft Wörlitz. *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!

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