



## Einladung zur Mitgliederversammlung am 15. Mai 2024

Seite 8

Neue Öffnungszeiten

S. 4

Veränderungen im Vorstand

S. 6

Neues von den Roten Roben

S. 16

Ausflugstipp: Schloss Rochsburg

S. 22

### Das Mieter:innen ABC

#### Teil 5: von O bis R

Seite 12



- 3** Editorial
- 4** Internes
  - Erreichbarkeit, Auslosung
  - „Mieter werben Mieter“, Geänderte
  - Öffnungszeiten, Wartezeiten
- 6** Wechsel im Vorstand
  - Rechtsanwalt Bernhard Zuther und
  - Rechtsanwältin Karoline Gutöhrlein
- 8** Einladung zur Mitgliederversammlung am 15.05.2024 und Tagesordnung
- 12** Mietrecht von A bis Z
  - Teil 5: von O bis R
- 14** Aktuelles aus Berlin
  - u.a.: Illegale Kurzzeitvermietung,
  - Schneller Bauen, Energetische
  - Modernisierung mit sozialen Mieten
- 16** Neues von den Roten Roben
  - u.a.: Schadensersatz, Mietpreis-
  - bremse, Räumungsvollstreckung
- 18** Impressum/Buchtipps
  - Neues Wohnen im Alter, Einfach machen:
  - Geldanlage für junge Leute
- 19** Miete und Mietrecht
  - Untervermietung am Nebenwohnsitz,
  - Wasserschaden/Versicherung
- 20** Berliner Rechtsprechung
  - Urteile u.a. zu: Preisbindung, Hauptmieter-
  - wechsel in der WG, Untermietzuschlag,
  - Aufrechnung der Kaution
- 22** Ausflugstipp
  - Schloss Rochsburg im Muldental





Liebe Mitglieder,

Der Übergang ist fließend. Man kann jetzt nicht mehr von einer Wohnungsnot sprechen, sondern man muss es wohl als Wohnungskatastrophe einordnen. Statt der angekündigten bundesweit zu errichtenden 400.000 Neubauwohnungen ist man zurzeit noch nicht mal bei der Hälfte gelandet. Die fehlenden Neubauten weisen noch mehrere Aspekte auf. Wer will schon in Berlin studieren, wenn es ihm nicht möglich ist, hier eine entsprechende und angemessene Wohnung zu finden. Wer traut sich an eine Familienplanung heran, wenn er nur über ein Einkommen verfügt, das gegebenenfalls die Miete abdeckt, aber nicht weiteren Nachwuchs. Hinzu kommt, dass sich in dieser Situation die Kreise die Hände reiben, die es nur auf höhere Mieten abgesehen haben, um gleichzeitig die Mieter zu verunsichern, die immer mehr spüren, dass sie mit ihrem Einkommen die Mieten nicht mehr abdecken können.

Daneben ist es auch wenig hilfreich, dass die Betriebskosten ebenfalls immer weiter steigen und damit zu einer weiteren Belastung der Mieter beitragen.

In der jetzigen Situation hätte man eigentlich erwarten können, dass der Staat da, wo er die Dinge in der Hand hat (wie zum Beispiel bei der Neuordnung der Grundsteuer) regulierend eingreift. Aber das gelingt ihm anscheinend ebenso wenig, wie er nicht in der Lage ist, bei Neubauten (deren Mieten

zunächst nicht vom Mietspiegel erfasst werden) von vornherein durch öffentliche Mittel regulierend, das heißt mietsdämpfend, einzugreifen. Was haben wir von Neubauten, deren Einstiegsrente bis ca. 20 Euro nettokalt pro Quadratmeter liegen kann.

Aber wir haben ja die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Diese haben im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung mit dem Senat vereinbart, dass bei Neubauten mindestens 50 Prozent im Rahmen des Sozialwohnungsbaus errichtet werden. Das klingt ja nach einer großen Lösung. Wenn, ja wenn die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sich daran halten würden. Aber schon die WBM (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte) sieht sich mit Hinblick auf die wirtschaftliche Belastung nicht in der Lage, die Vereinbarung einzuhalten. Man möge beachten, es handelt sich hier nicht um einen privaten Investor. Wenn man weiter beachtet, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen über 100.000 Mieterhöhungen ohne Berücksichtigung der finanziellen Belastung der Mieter rausgeschickt haben, dann darf man sich eigentlich schon fragen, was macht eigentlich die SPD in diesem Senat. Man ist wohl in erster Linie mit sich selbst bzw. mit der Einrichtung von Straßenbaustellen beschäftigt. Aber auch hier kann man sich des Eindrucks nicht erwehren, nicht der Senat hat hier das Sagen, sondern offensichtlich die Firmen die die Plastikabschirmungsgitter produzieren und in Mengen an den Senat verkauft haben. Anders funktioniert es aber bei der Bundesregierung. Der dortige Justizminister Buschmann hat den Erlass eines Mieterschutzgesetzes angekündigt. Ob nun der FDP-Mann der richtige Mann für derartige Aufgaben ist, erscheint mir mehr als fraglich. Die FDP als Retterin der Mieter werden wir wohl nicht mehr erleben.

*Ihr Michael Müller-Degenhardt*

*Vorstandsvorsitzender  
des Mieterschutzbundes Berlin e.V.*

## Geänderte Öffnungszeiten

Aufgrund organisatorischer Änderungen im Arbeitsablauf in unseren Filialen führt der Mieterschutzbund Berlin e.V. ab dem 1.4.2024 neue Öffnungszeiten ein. In der Zeit zwischen 13.00 Uhr und 14.00 Uhr

bleiben alle Filialen geschlossen. Sie sind auch telefonisch nicht erreichbar. Die telefonische Beratung ohne Terminvereinbarung ist davon nicht betroffen. Sie läuft unter der bekannten Telefonnummer weiter.

Ab 14.00 Uhr sind unsere Mitarbeiter:innen selbstverständlich gern wieder für Sie da!

*Vielen Dank für Ihr Verständnis!*



## Telefonaufkommen – Erreichbarkeit

Aufgrund des hohen Telefonaufkommens kann es sein, dass Sie, liebe Mitglieder, eine unserer Filialen mal nicht so schnell erreichen wie Sie dies wünschen. Sind alle Telefonleitungen belegt, erhalten Sie eine Bandansage.

Bitte seien Sie versichert, dass unsere Mitarbeiter:innen das ihnen

Mögliche unternehmen, um auch Ihren Anruf entgegen zu nehmen und sich Ihrem Anliegen widmen zu können!

Leider ist es nicht immer möglich, alle Anrufe direkt anzunehmen.

*Wir bitten um Verständnis!*



## Mitglieder werben Mitglieder

Alljährlich lösen wir die Gewinner unserer Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ unter notarieller Aufsicht aus. Jedes Mitglied, das ein weiteres Mitglied geworben hat, erhält nicht nur eine Gutschrift in Höhe von 5,00 Euro auf dem Mitgliedskonto. Darüber hinaus besteht die Chance auf einen zusätzlichen Preis, den wir jeweils zum Jahresende verlosen.

Für das Jahr 2023 haben wir folgende Gewinner ermittelt:

### 1. Preis

ein Warengutschein in Höhe von 150,00 Euro  
*Herr Rifat Taha*

### 2. Preis

ein Warengutschein in Höhe von 100,00 Euro  
*Frau Josephine Schindler*

### 3. Preis

ein Warengutschein in Höhe von 50,00 Euro  
*Herr Horst Krauth*

*Herzlichen Glückwunsch!*

Die Gutscheine werden gegen Vorlage eines Lichtbildausweises in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße in Berlin-Wilmersdorf ausgehändigt.

*Machen Sie mit bei „Mitglieder werben Mitglieder“!*



# Wartezeit

## Massiv erhöhter Beratungsbedarf bei den Berliner Mieter:innen

Seit einigen Wochen stellen wir einen massiv erhöhten Beratungsbedarf bei Berliner Mieter:innen fest. Die Zahl der neuen Mitglieder im Verein ist stark angestiegen. Ursächlich sind die sehr hohen Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2022!

Das Beratungsaufkommen ist aktuell besonders hoch. Infolgedessen kann es zu längeren Wartezeiten bei der Terminvergabe kommen. Wir können leider derzeit Termine nicht so schnell vergeben, wie wir es uns wünschen würden und Sie in der Vergangenheit gewohnt waren.

Bitte seien Sie versichert, dass Vorstand, Rechtsberater:innen und Mitarbeiter:innen an einer Lösung des Problems arbeiten. Wann eine Entspannung eintritt, ist aber leider derzeit nicht konkret absehbar.

In diesem Zusammenhang bitten wir darum, nicht (mehr) benötigte Termine frühzeitig abzusagen. So geben Sie einem anderen Mitglied die Chance, seine ggf. dringende Angelegenheit zu besprechen.

Aufgrund der Vielzahl der abzuarbeitenden Sachverhalte müssen unsere Rechtsberater:innen diese entsprechend ihrer Priorität abarbeiten! Dies kann im Einzelfall auch eine längere Bearbeitungszeit bedeuten.

Wir bedauern die aktuelle Situation außerordentlich und hoffen auf eine alsbaldige Lösung!

*Vielen Dank für Ihr Verständnis!*

### *Anmerkung:*

Ab Erhalt der Nebenkostenabrechnung bleiben dem Mieter 12 Monate Zeit, substantiierte Einwendungen vorzutragen! Bei preisgebundenem Wohnraum gilt diese Frist nicht!

Allerdings ist der Saldo mit Zugang der Abrechnung bzw. mit dem vom Vermieter gesetzten Zahlungsziel fällig.

Mieter, deren Nebenkostenabrechnung ein Guthaben ausweist, können also durchaus auch ein paar Tage auf Ihren Beratungstermin warten.

Mitglieder, deren Abrechnung eine Nachforderung ausweist, die der Höhe nach unterhalb einer Monatsmiete liegt, sollten den Vermieter unter Hinweis auf den späteren Beratungstermin um Stundung des Betrages bitten.

Mitglieder, deren Abrechnung eine Nachforderung ausweist, die

die Höhe einer Monatsmiete übersteigt, sollten – wenn möglich – eine Teilzahlung vornehmen und den Vermieter unter Hinweis auf den späteren Beratungstermin um Stundung des Restbetrages bitten. Diese Angelegenheiten sind dringender und werden schnellstmöglich von uns bearbeitet.

Im Übrigen ist ein (Teil-)Ausgleich des Saldos aus der Nebenkostenabrechnung grundsätzlich kein Anerkenntnis der Abrechnung. Die Zahlung sollte kommentarlos oder unter Vorbehalt erfolgen. Auch wenn bezahlt worden ist, sind eine Prüfung der Abrechnung bzw. der Vortrag von Einwendungen möglich!



# Rechtsanwalt Bernhard Zuther beendet nach über 43 Jahren seine Vorstandstätigkeit



Bernhard Zuther 2010

**Am 08. November 2023 endete die Ära von Rechtsanwalt Bernhard Zuther im Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V.**

Am 02.03.1978, im Alter von 28 Jahren, trat er dem Verein bei und war seither als Rechtsberater tätig. Damals war der Verein noch in der Giesebrechtstraße in Berlin-Charlottenburg ansässig – die einzige Beratungsstelle des Vereins. Bernhard Zuther wohnte in der Nähe und konnte den Verein bequem zu Fuß erreichen. Später verlegte er seinen Wohnsitz in die Nähe der Waldbühne und schließlich ins Grüne nach Kremmen.

Bereits am 18. April 1980 wurde Bernhard Zuther in den Vorstand gewählt. Dem Vorstand gehörten damals außerdem Volker Heinz als Vorsitzender sowie Wilbert Steinmann, Ilona Marhold und Kurt Herbach als Beisitzer an.

## Mehr als 43 Jahre erfolgreiches Engagement

Ohne Unterbrechung prägte Bernhard Zuther die Geschicke des Vereins bis zu seinem Ausscheiden Ende 2023. In dieser Zeit entwickelte sich der Verein unter seiner Mitwirkung zur zweitgrößten Mieterorganisation in Berlin mit mehr als 40.000 Mitgliedern.

## Scharfer Verstand, profundes Wissen und menschliche Größe

In den Vorstandssitzungen brillierte Bernhard Zuther durch seinen scharfen Verstand, sein hervorragendes Erinnerungsvermögen und seine profunden juristischen Kenntnisse. Er war eine ausgesprochene Bereicherung für den Verein und alle seine Mitglieder.

Eine Zeit lang wohnte ein anderes Vorstandsmitglied in Spandau und chauffierte Bernhard Zuther nach den Vorstandssitzungen nach Hause. Diese Fahrten waren nicht nur unterhaltsam, sondern boten auch eine gute Gelegenheit für das andere Vorstandsmitglied, von Bernhard Zuthers Erfahrung und Wissen zu profitieren.

## Dank und Anerkennung

Der Vorstand dankt Bernhard Zuther von ganzem Herzen für seine langjährige Tätigkeit als Rechtsberater und Mitglied des Vorstands. Dem Verein bleibt er als Berater im Rahmen der Telefonhotline erhalten. Dies freut den Vorstand, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die anderen Rechtsberater und alle Mitglieder, die Bernhard Zuther als freundlich zugewandten und kenntnisreichen Berater zu schätzen gelernt haben.



Rechtsanwalt Bernhard Zuther im Beratungseinsatz



Bernhard Zuther mit den übrigen am 18. April 1980 gewählten Vorstandsmitgliedern

# Neues Vorstandsmitglied Karoline Gutöhrlein

**Liebe Mitglieder,**

**ich grüße Sie!**

Mein Name ist Karoline Gutöhrlein. Ich bin „die Neue im Vorstand“.

Seit 1996 tätig als selbstständige Rechtsanwältin, seit 2010 Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Für den Mieterschutzbund Berlin e.V bis ich seit 1997 in der Beratung und seit November 2023 im Vorstand tätig.

Bereits die ersten Mieterberatungen führten mir vor Augen, dass es um weit mehr geht als die Aufklärung über Rechte und Pflichten. Um mehr als den Erhalt der Wohnung.

Die Schwerpunkte im Mietrecht haben sich verlagert und mir wurde häufiger die Frage gestellt: „Wenn ich dieser Mieterhöhung nicht zustimme oder der Betriebskostenabrechnung widerspreche, kann mir dann gekündigt werden?“

Dies zeigt, die Lage auf dem Wohnungsmarkt wird für Mieter immer schwieriger.

Die Entwicklung hat uns alle, Rat-suchende und Berater, vor neue Herausforderungen gestellt. Umso wichtiger ist die Tätigkeit des Mieterschutzbund Berlin e.V. geworden. Wir werden gebraucht!

Die persönliche Begegnung mit Ihnen, den Mitgliedern, und die Zusammenarbeit mit den engagierten Kolleginnen und Kollegen, geben mir immer wieder Kraft und Motivation, mich den täglichen Herausforderungen zu stellen.

Ich engagiere ich mich für eine soziale, humane und faire Gesellschaft. Für die Umsetzung dieser Werte werde ich mich im Vorstand stark machen.

Ich freue mich auf die weitere gemeinsame Arbeit.

*Ihre Karoline Gutöhrlein*



# Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Der Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V., vertreten durch seinen Vorstandsvorsitzenden Rechtsanwalt und Notar a.D. Michael Müller-Degenhardt, beruft hiermit die ordentliche Mitgliederversammlung gemäß §9 der Vereinssatzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. i.d.F.v. 5.10.2022 ein.

Die Mitgliederversammlung wird am

**Mittwoch,  
den 15. Mai 2024  
um 18.00 Uhr**

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

stattfinden.



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

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

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

Gemäß § 9 der Vereinssatzung wird die

# Tagesordnung

zur Mitgliederversammlung wie folgt bekannt gegeben:

- 1. Begrüßung durch den Vorsitzenden des Vorstandes**
  
- 2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung**
  
- 3. Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 24.05.2023**  
  
Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 24.05.2023 ist in der Ausgabe 4/2023 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht.
  
- 4. Bericht zur aktuellen mieterpolitischen Situation in Berlin**
  
- 5. Entgegennahme des Jahresberichts für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023**
  
- 6. Rechnungsprüfungsbericht**
  
- 7. Entlastung des Vorstands**
  
- 8. Wahl des Vorstands**

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung und Vorschläge für die Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden.

Gemäß § 10 der Vereinssatzung erfolgt die Wahl des Vorstandsvorsitzenden (§ 14 Satz 1 a) der Satzung) durch Einzel-Mehrheitswahl. Zum Vorstandsvorsitzenden ist gewählt, wer die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereint.

Die Wahl der weiteren Vorstandsmitglieder (§ 14 Satz 1 b) der Satzung) erfolgt gemäß § 10 der Vereinssatzung im Wege der Gesamtlistenwahl. Gewählt sind die vier kandidierenden Mitglieder, die die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereinen. Für die Wahl der Beisitzer im Vorstand (§ 14 Satz 1 b) der Satzung) ist eine Blockwahl zulässig. Dies setzt die Zustimmung der Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder voraus.

## 9. Wahl der Rechnungsprüfer

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung und Vorschläge für die Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden.

Gemäß § 10 der Vereinssatzung erfolgt die Wahl der Rechnungsprüfer (§ 15 der Satzung) im Wege des Mehrheitswahlrechts. Gewählt sind die zwei kandidierenden Mitglieder, die die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereinen. Die Wahl erfolgt durch offene Abstimmung.

## 10. Anträge

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

## 11. Verschiedenes

Um zahlreiches und pünktliches Erscheinen wird gebeten.

*Herzlichst,*

*Ihr Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V.*

*(Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt als Vorstandsvorsitzender,  
Rechtsanwältin und Notarin Gisela Rönnbeck,  
Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher,  
Rechtsanwältin Kati Selle,  
Rechtsanwältin Karoline Gutöhrlein)*

## FAMILIE FÜR ZDF - POLITIK-TALK GESUCHT

### Immer noch auf Wohnungssuche?

Es ist schwierig angemessenen und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu finden! Wie geht es Ihnen damit? Was sind Ihre größten Hürden? Was muss sich in der Politik ändern?

Das würden wir gerne von Ihnen erfahren! Wir suchen Familien, die uns an ihren Erfahrungen auf dem heiß umkämpften Wohnungsmarkt teilhaben lassen.

Gruppe 5 Filmproduktion mit Sitz in Köln. Wir produzieren Dokumentationen und Studioproduktionen mit historischen, politischen und naturwissenschaftlichen Inhalten für das öffentlich-rechtliche Fernsehen

Wenn Sie Interesse haben, an unserer Live-Sendung teilzunehmen, melden Sie sich bei uns!

Wir freuen uns auf Sie!

[wiegehtsdeutschland@gruppe5film.de](mailto:wiegehtsdeutschland@gruppe5film.de)  
oder  
direkt bei Instagram



# Mietrecht von A bis Z

Sie lesen

Teil V unseres

Mietrechts-

lexikons.

Fortsetzung

folgt.



## Obhutspflicht

Für die Dauer der Anmietung ist vor allem der Mieter für die Mietsache verantwortlich, d.h. er ist obhutspflichtig. Der Mieter muss Sorge dafür tragen, dass an der Mietsache kein Schaden entsteht. Die Obhutspflicht umfasst sowohl die aktive Schadensabwendung als auch eine vorsorgliche Vermeidung von Schäden. Sie ist besonders in den Zeiten, in denen sich der Mieter nicht in der Wohnung aufhält, im Besonderen zu beachten. Im besten Fall beauftragt der Mieter einen Dritten, nach der Mietsache zu sehen und so die Obhutspflicht stellvertretend wahrzunehmen.

## Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die auf dem aktuellen Wohnungsmarkt für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise gezahlte Miete. Sie wird in Berlin durch den Berliner Mietspiegel abgebildet. Bei Einhaltung der übrigen Voraussetzungen ist die ortsübliche Vergleichsmiete der Maßstab für die Möglichkeit des Vermieters, die Miete zu erhöhen. Eine wichtige Rolle spielt die ortsübliche Vergleichsmiete auch bei der sogenannten Mietpreisbremse. Kommt diese zur Anwendung darf die vertraglich vereinbarte Miete nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. ■



## Pacht

Durch einen Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstandes und den Genuss der Früchte zu gewähren. Dies gilt für die Dauer der Pacht jedenfalls dann, wenn die Früchte nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die vereinbarte Pacht zu zahlen. Es handelt sich also um eine Gebrauchsüberlassung auf Zeit gegen Entgelt mit der Möglichkeit der Fruchtziehung.

## Pauschale

Haben Mietvertragsparteien vereinbart, dass der Mieter die Betriebskosten tragen soll, kann die Übernahme bei preisfreiem Wohnraum auch als Pauschale erfolgen. Anders als bei vereinbarten Vorauszahlungen auf Betriebskostenvorauszahlungen erfolgt keine jährliche Betriebskostenabrechnung. Mit der Zahlung der (monatlichen) Pauschale sind sämtliche Betriebskosten abgegolten. Zwar kann der Vermieter grundsätzlich Erhöhungen der Betriebskosten anteilig auf den Mieter umlegen. Dies setzt jedoch voraus, dass diese Erhöhungsmöglichkeit im Mietvertrag wirksam vereinbart ist.

## Pfandrecht

Beim Pfandrecht des Vermieters handelt es sich um ein besitzloses gesetzliches Recht an den in die

Mieträume eingebrachten Sachen des Mieters. Bestehen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Vermieter sein Pfandrecht ausüben. Dies betrifft bewegliche Sachen und Inhaberpapiere, die im Alleineigentum des Mieters stehen. Sie müssen pfändbar und mit Willen des Mieters während der Mietzeit in die Mietsache hineingeschafft worden sein. Der Vermieter darf bei Auszug des Mieters die dem Pfandrecht unterliegenden Sachen in seinen Besitz nehmen und gegebenenfalls verwerten.

## Preisbindung

Eine (Miet-)Preisbindung besteht bei gefördertem Wohnraum. Dabei handelt es sich um eine Begrenzung der Miete, die je nach Marktlage zu Gunsten der Mieter besteht. Bei Sozialwohnungen ist die höchstzulässige Miete die sogenannte Kostenmiete. Auf Basis einer vom Vermieter vorgelegten Schlussabrechnung nach Errichtung des Wohnraums legt der Fördermittelgeber, meist die Investitionsbank Berlin (IBB), eine Durchschnittsmiete fest. Nach Berücksichtigung der entsprechenden Fördersummen folgt daraus die meist herabgesetzte (subventionierte) Kostenmiete. Sie wird in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen. Mietpreisbindung besteht für die Dauer der Förderung sowie während der Nachwirkfrist.

## Prozesskostenhilfe

Prozesskostenhilfe ist die in der Zivilprozessordnung (ZPO) geregelte Möglichkeit, einkommensschwächere Personen bei der Durchführung eines Gerichtsverfahrens von staatlicher Seite finanziell zu unterstützen. Wird Prozesskostenhilfe gewährt,

werden Gerichts- und eigene Anwaltskosten übernommen. Sie kann in Verfahren vor den Zivil-, Verwaltungs-, Arbeits- und Sozialgerichten gewährt werden. Die Gewährung der Prozesskostenhilfe setzt voraus, dass die Rechtsverfolgung nicht mutwillig erfolgt und hinreichende Erfolgsaussichten zugunsten des Antragsstellers bestehen. ■



## Qualifizierter Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist. Er ist alle zwei Jahre an die Marktentwicklung anzupassen, nach vier Jahren muss er neu erstellt werden. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel. Im Mieterhöhungsschreiben muss der Vermieter immer auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen. Ist der Mietspiegel als qualifiziert einzustufen, wird vermutet, dass die in ihm genannten Miethöhen die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen.

## Quotenklausel

Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen wirksam übernommen, ist er verpflichtet, die Wohnung in regelmäßigen Abständen malermäßig zu überarbeiten. Für den Fall, dass der Mieter vor Ablauf dieser Abstände auszieht, sahen und sehen viele Mietverträge eine finanzielle Beteiligung des Mieters an potentiellen Renovierungskosten vor. Derartige Quotenklauseln in einem (Formular-)Mietvertrag sind

nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unwirksam. ■



## Räumungsfrist

Ist ein Mietverhältnis über eine Wohnung beendet und hat ein Gericht auf Räumung der Wohnung erkannt, kann auf Antrag des Räumungsschuldners (in der Regel der Mieter) oder von Amts wegen eine Räumungsfrist gewährt werden. Häufig ist dies der Fall, wenn neuer Wohnraum (noch) nicht beschafft werden konnte. Der Antrag ist vor Schluss der mündlichen Verhandlung zu stellen und zu begründen. Die Räumungsfrist muss den Umständen entsprechend angemessen sein. Verlängerungsanträge sind möglich. Allerdings darf sie insgesamt nicht mehr als ein Jahr betragen.

## Revision

Die Revision ist ein Rechtsmittel, welches in Mietsachen gegen Be-

rufungsurteile des Land- oder Oberlandesgerichts (in Berlin: Kammergericht) beim Bundesgerichtshof eingelegt werden kann. Sie bedarf der gesonderten Zulassung des Berufungs- oder Revisionsgerichts. Die Revision ist zuzulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat, die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung es erfordern. Mit der Revision können nur Rechtsfehler gerügt werden. Sie ist keine Tatsacheninstanz.

## Rücktritt

Der Rücktritt ist eine einseitige Erklärung einer Vertragspartei, das Vertragsverhältnis aufzuheben. Ein allgemeines Recht, vom Vertrag zurückzutreten, gibt es nicht. Ein Rücktritt von einem Vertrag kommt nur dann in Betracht, wenn einer der gesetzlichen Rücktrittsgründe greift oder eine Rücktrittsmöglichkeit im Vertrag vereinbart ist. Der Rücktritt vom Mietvertrag ist nur vor Bezug einer Wohnung und bei vertraglichem Rücktrittsrecht möglich. Der Vermieter von Wohnraum kann sich auf ein vertragliches Rücktrittsrecht nicht berufen. ■



## Aktuelles aus Berlin

### Europäische Verordnung gegen illegale Kurzzeitvermietungen in Brüssel verabschiedet

Am 29.2.2024 wurde in Brüssel eine europäische Verordnung verabschiedet, mit der bestehendes Recht wirksam durchgesetzt und nachhaltig gegen illegale Kurzzeitvermietungen vorgegangen werden kann. Touristisch attraktiven Städten wie Berlin, Barcelona, Amsterdam, Prag oder Paris geht es insbesondere darum, bezahlbaren Wohnraum und gute Lebensbedingungen für ihre Bürgerinnen und Bürger zu erhalten. Online-Plattformen und Gastgeber benötigen zudem einfache, bürokratiearme und rechtssichere Verfahren.

In der Verordnung werden harmonisierte EU-Standards für Online-Registrierungsverfahren sowie für die Vergabe einer der jeweiligen Unterkunft individuell zugewiesenen Registrierungsnummer festgelegt. Diese müssen beim Angebot der betreffenden Unterkunft auf Online-Plattformen angegeben werden. In Berlin ist das Registrierungsverfahren und die Offenlegung der Registriernummer seit 2018 gesetzliche Pflicht.

Die europäische Verordnung gibt zukünftig den Behörden dringend benötigte Informationen an die Hand, die bislang fehlten, weil sich die Vermittlungsplattformen weigerten, die „Daten hinter der Registrierungsnummer“ herauszugeben. Mit dem Zugriff der Behörden auf diese Informationen wird die Verfolgung von Gesetzesverstößen deutlich vereinfacht.

Vor diesem Hintergrund begrüßt Berlin die Einigung zwischen Europäischem Parlament, Rat und Kommission, die Transparenz auf dem Markt für die kurzzeitige Vermietung von Unterkünften zu verbessern. Damit werden auch die Forderungen der „European Cities Alliance on STHR“ (Europäische Städteallianz zu Kurzzeitferienvermietungen) endlich Realität. Die „City Alliance“ kämpft seit Jahren für europaweite, legislative Maßnahmen zur Bekämpfung illegaler Kurzzeitvermietungen. Berlin ist durch die Mitarbeit in der „working group“ der City Alliance, zusammen mit Amsterdam, Barcelona, Brüssel, Paris, Wien, Prag und EUROCITIES direkt involviert. Die Mitgliedstaaten haben jetzt 24 Monate Zeit, um die technischen Voraussetzungen für den Datenaustausch einzurichten, die mit Unterstützung der Kommission bereits vorbereitet werden. ■

### Schneller bauen: Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen diskutiert Eckpunkte des Schneller-Bauen-Gesetzes

Unter der Leitung des Regierenden Bürgermeisters Kai Wegner hat sich das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen

Mitte Februar erneut getroffen, um die gemeinsame Arbeit zur Verbesserung der Lage am Berliner Wohnungsmarkt fortzuführen. Im Fokus standen die Eckpunkte des Schneller-Bauen-Gesetzes.

Das Schneller-Bauen-Gesetz verfolgt das Ziel, die Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse zu beschleunigen. Allgemeine Rahmenbedingungen für das Bauen in Berlin sollen verbessert werden. Für größere Bauvorhaben sollen Bauantragskonferenzen eingeführt werden, um beteiligte Ressorts schneller in Abstimmung zu bringen. Zudem ist geplant, die Bezirke bei der Anwendung von Befreiungen, dem Umgang mit Abstandsflächen oder Anwendung der Planreife im Bebauungsplanverfahren etwa mit Auslegungshilfen zu unterstützen.

Darüber hinaus diskutierte das Bündnis die Lage auf dem Wohnungsmarkt, die Umsetzung vereinbarter Maßnahmen wie Änderungen der Berliner Bauordnung, kostenlose Mieterberatung und mehr Mittel für die Bezirke, das Maßnahmenpaket Bündnis bezahlbarer Wohnraum der Bundesregierung, die verbesserte Unterbringung von Geflüchteten, knapp 3.500 bewilligte Sozialwohnungen in 2023 sowie die Wohnungsbau-Kampagne „Euer Zuhause. Unser Auftrag.“. ■

### Energetische Modernisierung mit sozialen Mieten

Das Ende 2023 neu aufgelegte Förderprogramm für die sozialgerechte energetische Modernisierung von Mietwohnraum (Soziale Wohnraummodernisierung – SWM) wird nach Angaben der Senatsverwal-

tung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gut nachgefragt. Mitte Januar waren bereits fünf energetische Sanierungsvorhaben von Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 848 Wohnungen bewilligt worden. Hauptfördernehmer sind mit über 800 Wohnungen die landeseigenen Wohnungsunternehmen, weiterhin nutzt eine Genossenschaft die Fördermittel, um die jeweiligen Bestände energetisch zu sanieren.

Die anstehenden Maßnahmen erfolgen größtenteils in Mehrfamilienwohnhäusern aus den 1970er Jahren sowie in einem Gebäude der Gründerzeit. Nach Abschluss der umfangreichen energetischen Sanierungen werden die Gebäude künftig eine deutlich verbesserte Energieeffizienz als bisher aufweisen.

Neben der Erreichung der eigens gesetzten Klimaschutzziele sichert Berlin die Bezahlbarkeit der Mieten durch die Verknüpfung der Förderung an Mietpreis- und Belegungsbindungen. Mieterhöhungen sind demnach begrenzt auf maximal plus 0,50 Euro/qm. Zusätzlich sind Neuvermietungs-mieten in den nächsten 15 Jahren auf den Mietspiegel-Mittelwert festgelegt. Bei Neuvermietungen können Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) den Wohnraum anmieten. ■

## Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen

Zum 1.1.2024 ist die überarbeitete Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ in Kraft getreten. Schon im Herbst des vergangenen Jahres hatten sich die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie die Senatsverwaltung für Finanzen mit den landeseige-



nen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) Berlinovo, Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land sowie WBM über die neuen Bedingungen verständigt.

Für die Berliner Mieter:innen sind insbesondere folgende Regelungen von Interesse:

- Insgesamt überschreiten die Erstvermietungsmieten der freifinanzierten Wohnflächen den durchschnittlichen Wert von 15,00 Euro pro qm Wohnfläche monatlich nettokalt nicht. Eine jährliche Anpassung dieses Wertes kann in Höhe der jeweils aktuellen, letzten Steigerung des Berliner Mietspiegelmittelwerts erfolgen.
- Ein angemessenes Verhältnis von Haushalts- und Wohnungsgröße wird bei der Neu- und Wiedervermietung sichergestellt, um den vorhandenen Wohnungsbestand bestmöglich zu nutzen.
- Das Leistbarkeitsversprechen der LWU stellt sicher, dass die Belastung des jeweiligen Haushalts durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die für einen WBS maßgeblichen Einkommensgrenzen

sowie die Wohnflächengrenzen nicht überschritten werden. Mieterinnen und Mieter können eine Absenkung auf diesen Anteil in Bezug auf ihr Einkommen beantragen.

- 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der LWU werden an WBS-berechtigte Haushalte zu einer im Sinne des Leistbarkeitsversprechens angemessenen Miete vermietet.
- Die LWU stellen bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2,9 % jährlich steigen und weisen bei Mieterhöhungsverlangen explizit auf das Leistbarkeitsversprechen hin.
- In Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 65 qm beträgt eine Erhöhung der monatlichen Miete insgesamt maximal 50,00 Euro, bis zu 100 qm maximal 75,00 Euro und bis zu 125 qm maximal 100,00 Euro.
- Bei der Umlage von Modernisierungskosten nach § 559 BGB erfolgt maximal eine Erhöhung der Miete von 2,00 Euro pro qm Wohnfläche monatlich innerhalb von sechs Jahren. ■

# 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.



## Untermiete, 1-Zimmer-Wohnung

**Leitsatz:**

a) Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt.

b) Danach kann ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein.

*BGH, Urteil vom 13.09.2023 – VIII ZR 109/22*

**Anmerkungen:**

Die gesetzliche Regelung des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB gewährt dem Mieter bei Vorliegen eines nachträglich entstandenen berechtigtes Interesses die Möglichkeit einer Untervermietung. Diese soll dem Mieter die Möglichkeit geben, sich den Wohnraum zu erhalten. Die Untervermietungserlaubnis soll nur dann verwehrt werden, wenn der Mieter den gesamten Wohnraum an einen Dritten weitergeben möchte. In einem solchen Fall geht es dem Mieter nicht darum, sich den Wohnraum zu erhalten.

In Anbetracht des mieterschützenden Zwecks des § 553 Abs. 1 BGB, dem Mieter den Wohnraum zu erhalten, ist ein großzügiger Maßstab anzulegen. Von einer Überlas-

sung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ist daher regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. § 553 Abs. 1 BGB macht keine quantitativen Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch werden qualitative Anforderungen gestellt, wie dessen weitere Nutzung durch den Mieter erfolgen soll.

In dem hiesigen Fall behielt der Mieter einer Einzimmerwohnung einen Wohnungsschlüssel zurück und lagerte seine in der Wohnung verbliebenen persönlichen Gegenstände dort in einem Schrank und in einer Kommode sowie in einem am Ende des Flurs gelegenen, mit einem Vorhang abgetrennten und nur von ihm zu nutzenden Bereich von der Größe eines Quadratmeters.



## Mietpreisbremse, Anwaltskosten

**Leitsatz:**

Beauftragt der Mieter einer Wohnung einen – auf die Einziehung von Ansprüchen gegen Vermieter wegen Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§ 556d ff. BGB) spezialisierten – Inkassodienstleister mit der Geltendmachung solcher Ansprüche, kann die Erstattung der hierdurch entstandenen außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten nicht mit der Begründung versagt werden, dass der Vermieter auf eine Leistungsaufforderung

des von dem Mieter zuvor eingeschalteten örtlichen Mietervereins keine Reaktion gezeigt hat.

*BGH, Versäumnisurteil vom 20.09.2023 – VIII ZR 247/22*



## Untervermietung, Nebenwohnung

**Leitsatz:**

Zur Untervermietung bei einer aus beruflichen Gründen genutzten Nebenwohnung.

*BGH, Urteil vom 27.09.2023 – VIII ZR 88/22*

Anmerkungen:

Bereits entschieden hatte der BGH, dass § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB keine qualitativen Anforderungen bezüglich der verbleibenden Nutzung des Wohnraums durch den Mieter aufstellt. Der Anspruch auf Gestattung der Untervermietung ist lediglich vom Vorliegen eines berechtigten Interesses des Mieters sowie davon abhängig, dass er nur einen Teil des Wohnraums einem Dritten überlässt.

Von der „Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte“ ist dabei regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genügt es jedenfalls, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken



(Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu. Daher ist nicht erforderlich, dass die Wohnung auch nach der Untervermietung Lebensmittelpunkt des Mieters bleibt.

Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens wurde dabei die im ursprünglichen Gesetzentwurf für einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung vorgesehene Voraussetzung eines „dringenden Interesses“ des Mieters zu Gunsten eines „berechtigten Interesses“ erweitert. Einschränkende Ausführungen dazu, dass dieses Interesse auf den Erhalt des aktuellen beziehungsweise ehemaligen und voraussichtlich auch künftigen Hauptwohnsitzes gerichtet sein müsse, weil nur der Bestand eines einzigen Mietverhältnisses schützenswert sei, finden sich dabei nicht.



## Kündigung, unwahre Behauptungen

### Leitsätze:

**1. a)** Ob das Aufstellen bewusst unwahrer Tatsachenbehauptungen durch den Mieter innerhalb eines Rechtsstreits mit seinem Vermieter eine die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB rechtfertigende Pflichtverletzung darstellt, ist anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.

**b)** Dabei ist zum einen die Bedeutung und Tragweite der unwahren Behauptung des Mieters unter Berücksichtigung des gegebenen Sinnzusammenhangs zu bewerten. In die gebotene Würdigung ist zum anderen in der Regel ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen. So ist etwa zu berücksichtigen, ob das unredliche Prozessverhalten

des Mieters der Abwehr einer unberechtigten Kündigung des Vermieters dienen sollte.

**2.** Die Vorschrift des § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB, wonach Kündigungsgründe, die in dem Kündigungsschreiben nicht angegeben wurden, (ausnahmsweise) dann berücksichtigt werden können, wenn sie nachträglich entstanden sind, findet ausschließlich dann Anwendung, wenn die ursprüngliche Kündigungserklärung zum Zeitpunkt ihres Ausspruchs wirksam war.

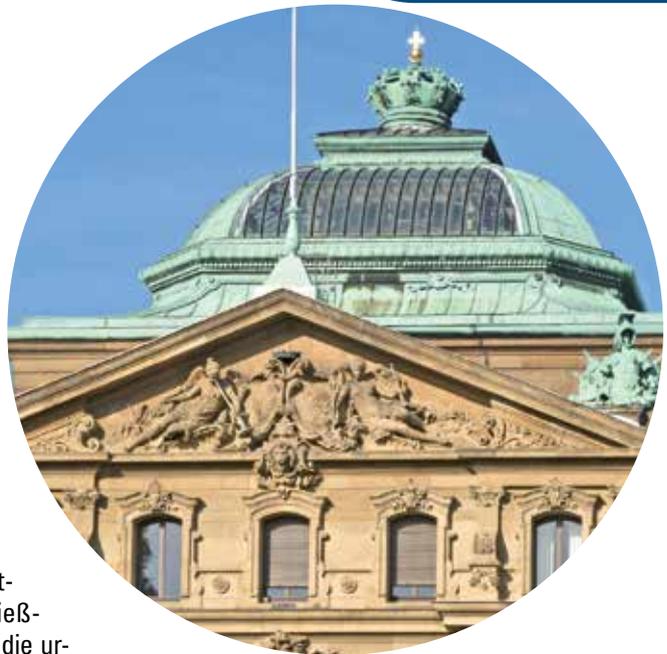
*BGH, Urteil vom 25.10.2023 – VIII ZR 147/22*

### Anmerkungen:

Bewusst unrichtiges Vorbringen eines Mieters innerhalb eines Mietrechtsstreits kann eine die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB begründende Pflichtverletzung darstellen. Allerdings sind die Schwere des Pflichtverstoßes des Mieters sowie das Verhalten der Gegenseite zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der Erheblichkeit einer Pflichtverletzung des Mieters erfordert in einem solchen Fall die Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, weshalb insbesondere die Schwere des Pflichtverstoßes des Mieters zu beachten sowie vorangegangenes pflichtwidriges Verhalten des Vermieters in die Würdigung einzubeziehen ist.

Die schuldhafte Pflichtverletzung des Mieters erscheint in einem milderem Licht, wenn dieser in der Vergangenheit vom Vermieter oder dem Hausverwalter schwer beleidigt worden ist. Dem Fehlverhalten des Mieters könnte zudem auch dann ein geringeres Gewicht beizumessen sein, wenn es der Ab-



wehr einer unberechtigten Kündigung durch den Vermieter dient, weil es dann die Folge einer ihrerseits begangenen Vertragsverletzung wäre.



## Mietpreisbremse, Auskunftspflicht

### Leitsatz:

Es genügt den inhaltlichen Anforderungen der vorvertraglichen Auskunftspflicht nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB, wenn der Vermieter, der sich auf den Ausnahmetatbestand des § 556e Abs. 1 BGB berufen will, dem Mieter die Höhe der mit dem Vormieter vertraglich vereinbarten Vormiete mitteilt. Eine Verpflichtung des Vermieters, nicht nur die ihm ohne weiteres bekannte vertraglich vereinbarte Vormiete anzugeben, sondern diese auf ihre Zulässigkeit nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB zu überprüfen und nur die hiernach zulässige Miete mitzuteilen, ergibt sich hingegen aus § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB grundsätzlich nicht.

*BGH, Urteil vom 29.11.2023 – VIII ZR 75/23*

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:

Gabriele Fiedler

Rechtsanwältin und Notarin  
Gisela Rönnbeck

Rechtsanwalt Schirmacher

Titelgestaltung, Satz und Layout:  
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 2, 19: Tomicek/LBS,  
S. 7, 8, 13: Dieko (Rechtsanwalt Müller)

© Grafiken:

S. 18: Verbraucherzentrale

© Fotos:

Titelseite: SonMe451 (Pixabay)

S. 2, 22, 23: Jörg Blobelt, S. 20: Ansgar Koring,  
S. 22: A Savin, Joeb07, Kolossos  
S. 23: Kora27, Maja Dumat, Metzger02

fololia/Adobe Stock:

S. 4: dimakp, S. 5: Photobank, S. 11: Robert Kneschke,  
S. 14: JiSign, S. 15: Jürgen Felchle,  
S. 16/17: Blackosaka

Druck: Druckhaus Sportflieger

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,  
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 18.03.2024

# Ratgeber der Verbraucherzentrale

## Neues Wohnen im Alter

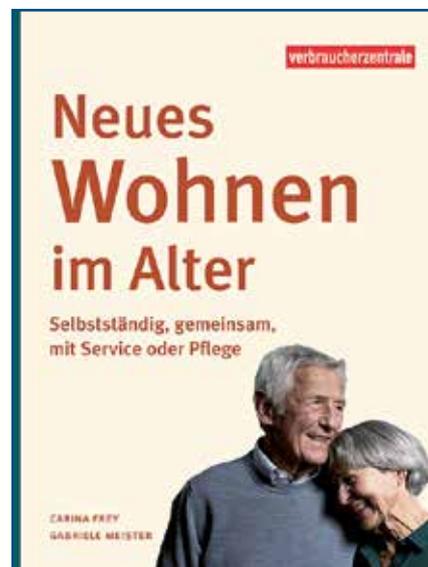
1. Auflage 2020, 192 Seiten

Buch: 16,90 Euro; E-Book: 13,99 Euro

- Wohnen morgen – warum wir heute schon darüber nachdenken müssen
- Barrierefrei oder barrierearm?
- Service-Wohnen, Mehrgenerationenhaus, Senioren WG – wie funktioniert das?
- Seniorenstift – nur für gut Betuchte?
- Pflegeheim – worauf es bei der Auswahl ankommt

### So gelingt gutes Wohnen im Alter

Die meisten Menschen möchten möglichst lange in den eigenen vier Wänden bleiben, doch vielfach sind Wohnungen und Häuser zu groß oder das Zuhause macht zu viel Arbeit. Verschiedene attraktive Wohnformen sind eine gute Alternative: zum Beispiel das Mehrgenerationenhaus oder das sogenannte Service-Wohnen. Pflegeheime und Senioren-WGs sind geeignet, wenn Menschen im Alltag mehr Unterstützung benötigen. Dieser Ratgeber schafft Orientierung.



## Einfach machen: Geldanlage

1. Auflage 2023, 224 Seiten

Buch: 20,00 Euro; E-Book: 15,99 Euro

- Geldanlage: Einfach machen – von Aktien bis Zertifikate
- Schritt für Schritt zum Sparziel
- Wiki-Money – Geldanlage verständlich erklärt
- Nachhaltig anlegen für saubere Renditen
- Online-Trading, Robo-Advisor, Crowdfunding
- Bei der Altersvorsorge nicht alt aussehen

Du willst Deine finanzielle Zukunft selbst in die Hand nehmen – gut so! Doch wer sein Geld vermehren will, muss verstehen, was Banken und Sparkassen anbieten. Oder wissen, was an der Börse passiert oder bei welchen tollkühnen Strategien Totalverlust droht. Schritt für Schritt zeigt dieser Ratgeber, wie Geldanlage einfach gemacht wird. Ob mit der kleinen Sparrate vom Azubilohn, dem runden Sümmchen aus Omas Sparvertrag oder gar einer dicken Erbschaft. Geldanlage? Selbst in die Hand nehmen!



[www.ratgeber-verbraucherzentrale.de](http://www.ratgeber-verbraucherzentrale.de) oder Bestell-Telefon: 0211 38 09 55 5

# Nur ein Nebenwohnsitz

## Trotzdem ein Anspruch auf Untervermietung

Auch wenn jemand eine Immobilie lediglich als Nebenwohnsitz nutzt, kann er nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einen Anspruch auf Genehmigung der Untervermietung durch den Eigentümer haben.

*Bundesgerichtshof –  
Aktenzeichen VIII ZR 88/22*

**Der Fall:** Der Mieter einer aus beruflichen Gründen genutzten Drei-Zimmer-Wohnung in Berlin beabsichtigte, mehrere Untermieterinnen in dieses Objekt aufzunehmen. Er selbst hatte seinen Hauptwohnsitz am Stadtrand (in einer Doppelhaushälfte) und übernachtete nur an zwei bis drei Tagen pro Woche in der Wohnung. Angesichts dieser geringfügigen Nutzung hielt er eine Untervermietung für angebracht. Der Eigentümer verweigerte das. Es kam zu einem Gerichtsprozess über drei Instanzen.

**Das Urteil:** Der Bundesgerichtshof stellte fest, dass auch in solch ei-



ner Fallkonstellation durchaus ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Genehmigung einer Untervermietung durch den Vermieter bestehen könne. Das trage immerhin dazu bei, die Mietkosten zu verringern. Ob es sich um einen Hauptwohnsitz oder um einen kaum genutzten Nebenwohnsitz handle, spiele keine Rolle. Nun

muss das Landgericht Berlin, das die Rechtsmeinung des Eigentümers vertreten hatte, den Fall neu verhandeln

# Achtung Wasserschaden

## Versicherer haftet nach Auswahl einer Firma nicht für alles

Nur wenige Tage nach Abschluss einer Hausrat- und Gebäudeversicherung trat der Ernstfall ein. Die Küche der Versicherten war nach einem Leitungswasserschaden erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Der Boden war feucht geworden, einige elektrische Geräte waren unbenutzbar. Die Versicherung erkannte den Schaden an, beauftragte eine Fachfirma mit der Ausführung der Arbeiten und bezahl-

te anschließend insgesamt rund 7.500 Euro. Doch damit war der Geschädigte nicht zufrieden. Er argumentierte, die beauftragte Firma habe schlecht gearbeitet und weitere Schäden verursacht. Deswegen müsse die Assekuranz nun ca. weitere 32.000 Euro leisten. Diese Argumente überzeugten nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS den zuständigen Zivilsenat nicht. Es fehlten die

entsprechenden Nachweise. Und selbst wenn das beauftragte Unternehmen Fehler begangen haben sollte, müsse dieses selbst dafür aufkommen und nicht der Versicherer.

*Oberlandesgericht Nürnberg –  
Aktenzeichen 8 U 3825/21*

# 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.



## Wegfall Preisbindung, Mietzahlung

### Leitsatz:

1. Bei Wegfall der Preisbindung für öffentlich geförderten Wohnraum ist der Mieter verpflichtet, die zuletzt geschuldete Kostenmiete als Ausgangsmiete für die nunmehr preisfreie Wohnung zu entrichten.

2. Dem Mieter steht nach rückwirkendem Wegfall der Sozialbindung ein Anspruch auf Rückforderung der Miete zu, soweit die Mietzahlungen die ortsübliche Miete übersteigen.

*KG Berlin, Urteil vom 08.05.2023 – 8 U 1144/20, zitiert nach juris*



## Gewerberaum, Zahlungsverzug, Schriftform

### Leitsatz:

1. Zur Problematik der Rechtsmissbräuchlichkeit einer fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges.

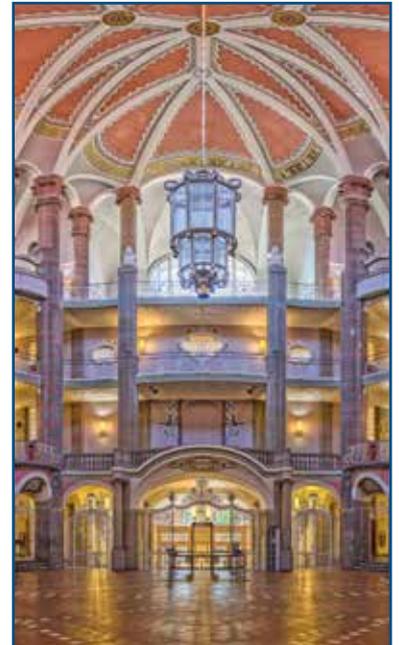
2. Zum Schriftformmangel eines Mietvertrages durch formlose Änderung der vertraglichen Regelungen zu Umbaumaßnahmen des Mieters.

### Orientierungssatz:

1. Gemäß § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 BGB bedarf es bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters keiner vorherigen Abmahnung. Eine Abmahnung ist ausnahmsweise nach Treu und Glauben aber geboten, wenn sich dem Vermieter die Erkenntnis aufdrängen muss, dass der Zahlungsrückstand nicht auf Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit des Mieters beruht, sondern auf einem geringfügigen Versehen oder sonstigen von ihm nicht zu vertretenden Umständen.

2. Allein eine langjährige pünktliche Mietzahlung macht, wenn sich dem Vermieter gleichwohl aufgrund der aktuellen Lage ein Versehen bei dem Mietrückstand nicht aufdrängen muss, eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges nicht rechtsmissbräuchlich. Eine längere vertrauensvolle Zusammenarbeit in der Vergangenheit auch in einem solchen Fall genügen zu lassen, würde die gesetzliche Regelung in § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB zu weitgehend unterlaufen.

3. Die Schriftform des § 550 S. 1 BGB für länger als ein Jahr abgeschlossene Mietverträge ist nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Für Vertragsänderungen gilt nichts anderes als für den Ursprungsvertrag. Sie müssen daher ebenfalls der Schriftform des § 550 BGB genügen, es sei denn, dass es sich um



unwesentliche Änderungen handelt.

4. Treffen die Mietvertragsparteien Vereinbarungen zu am Mietobjekt vorzunehmenden Um- und Ausbauten und dazu, wer diese vorzunehmen und wer die Kosten zu tragen hat, so liegt die Annahme nicht fern, dass diese Abreden vertragswesentliche Bedeutung haben und daher der Schriftform unterliegen.

*KG Berlin, Beschluss vom 16.03.2023 – 8 U 178/22, zitiert nach juris*

## Hauptmieterwechsel, Wohngemeinschaft

### Orientierungssatz:

1. Die Frage, ob sich aus dem Mietvertrag zwischen den Parteien und den Nachträgen auch ohne ausdrückliche Vereinbarung ein Anspruch auf Zustimmung in künftige Mieterwechsel oder gar eine antizipierte Einwilligung hierzu ergibt, ist mittels Auslegung der auf den Abschluss des Mietvertrags und der Nachträge gerichteten Erklärungen der Parteien zu beantworten.

2. Eine ergänzende Vertragsauslegung für eine Zustimmung des Vermieters zu einem zukünftigen Mieterwechsel scheidet aus, wenn bei Vertragsschluss die Mieter zwar mitteilten, sie wollten für ihr Studium oder den Zivildienst nach Berlin ziehen, um ein typisch studentisches WG-Leben zu führen, der Vermieter jedoch sein Einverständnis mit einem künftigen Wechsel in der Mieterstruktur nicht erklärt hat.

*LG Berlin, Urteil vom 17.10.2023 – 67 S 83/23, zitiert nach juris*

#### Anmerkungen:

Ob die Zustimmung des Vermieters zu einem Mieterwechsel vorliegt, ergibt sich aus einer zwischen den Mietvertragsparteien ausdrücklich oder konkludent getroffenen Vereinbarung, im Wege ergänzender Vertragsauslegung des ursprünglichen Mietvertrages oder aus § 242 BGB (Treu und Glauben).

In dem hiesigen Fall hatten die ursprünglichen Mieter bei Mietvertragsanbahnung mitgeteilt, dass sie für ihr Studium bzw. für den Zivildienst nach Berlin ziehen wollten und ein „typisch-studentisches WG-Leben“ anstrebten. Eine besondere Reaktion des Vermieters ergab sich seinerzeit nicht.

Allein das Zusammenwohnen mehrerer Personen und die Bezeichnung als Wohngemeinschaft besagen nach Ansicht des Gerichtes nichts darüber, ob nach dem Willen der Mieter die Mitbewohner jederzeit austauschbar sein sollen und hiermit auch zu rechnen ist. Es ist nicht „naturgemäß“, dass eine Wohngemeinschaft häufige Ab- und Zugänge ihrer Mitglieder zu verzeichnen hat. Erst recht muss ein Vermieter damit nicht ohne Weiteres rechnen.

Keine der Mietvertragsparteien ging bereits bei Vertragsschluss ersichtlich davon aus, dass sich häu-

fig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben könne bzw. werde. Auch eine Wohngemeinschaft kann auf Konstanz und Dauer angelegt sein.

Schließlich folgt auch aus den in der Vergangenheit erfolgten drei Fällen einer Zustimmung zu einem Mieterwechsel, nicht, dass es dem Vermieter auf die Identität ihrer Mieter nicht ankäme und sie deshalb verpflichtet wäre, auch dem vorliegend beabsichtigten Mieterwechsel zuzustimmen. Den früheren Zustimmungen fehlt es schon an einer Aussagekraft hinsichtlich zukünftigen Entwicklungen. Zudem ist es 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.



### Untermiete, Zuschlag

#### Leitsatz:

1. Im Falle des Auszugs eines von mehreren Mietern haben die in der Wohnung verbleibenden Mieter ein berechtigtes Interesse i.S.d. § 553 Abs. 1 BGB, den bisher im Innenverhältnis auf den ausgezogenen Mitmieter entfallenden Anteil des Mietzinses durch die Aufnahme eines zahlungspflichtigen Untermieters zu kompensieren, sofern dadurch die Gefahr einer vom ausziehenden Mieter veranlassten Beendigung des gesamten Mietverhältnisses beseitigt oder verringert wird.

2. Der Anspruch einer Mietermehrheit auf Erteilung der Erlaubnis zur teilweisen Gebrauchsüberlassung setzt nicht voraus, dass das dafür

erforderliche berechnete Interesse bei sämtlichen Mietern vorhanden ist.

3. § 553 Abs. 2 BGB erfordert eine an sämtlichen Umständen des Einzelfalls ausgerichtete Zumutbarkeitsprüfung. Schematische Wertungen, die für die Erhebung eines Untermietzuschlags stets und schon die stärkere Belegung der Wohnung oder die Erzielung zusätzlicher (Untermiet-) Einnahmen durch den Mieter ausreichen lassen, sind wegen des sich aus dem Wortlaut der Norm („zuzumuten“) und der Gesetzessystematik ergebenden Ausnahmecharakters des § 553 Abs. 2 BGB nicht gerechtfertigt.

*LG Berlin, Urteil vom 09.01.2024 – 67 S 184/23, zitiert nach juris*



### Kautions, Aufrechnung

#### Leitsatz:

1. Erklärt der Vermieter gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters nach Ablauf der Verjährungsfrist die Aufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch wegen einer Verschlechterung der Mietsache, hat die Aufrechnung mangels Gleichartigkeit der Ansprüche keinen Erfolg, sofern der Vermieter nicht in unverjährter Zeit seine Ersetzungsbefugnis nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB ausgeübt und statt der Wiederherstellung den dafür erforderlichen Geldbetrag vom Mieter verlangt hat.

2. Für die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts an der Kautions im Ergebnis nichts anderes.

*LG Berlin, Beschluss vom 24.10.2023 – 67 S 241/23, zitiert nach juris*



# Ausflugstipp: Schloss Rochsburg im Muldental



Jetzt im beginnenden Frühling zieht es uns hinaus in die Natur. Viel zu bieten hat das Muldental, das ein Teil des Mittelsächsischen Hügellandes darstellt. Begrenzt wird es durch das Zschopautal im Südosten und das Kohrener Land im Westen. Nördlich davon liegt die Leipziger Tieflandsbucht und die Düben-Dahlener Heide. Die Freiburger und die Zwickauer Mulde schlängeln sich durch das riesige Landschaftsschutzgebiet und das Naturschutzgebiet um die Rochsburg.



Entlang der Freiburger und der Zwickauer Mulde finden sich auf den Höhen Burgen und Schlösser, die die Landschaft zusätzlich für einen Besuch attraktiv machen.

Das Schloss Rochsburg dürfte wohl die schönste Anlage im Muldental sein. Gegründet wurde die Burg im späten 12. Jahrhundert. Sie steht auf einem dreiseitigen Felsporn, umflossen von der Zwickauer Mulde. Unter dem Felsporn liegt das Dorf Rochsburg, ein Stadtteil von Lunzenau in Sachsen.

Die erste urkundliche Erwähnung der Rochsburg findet sich in einer wettinischen Urkunde aus dem Jahr 1195. Der Name der Herrschaft Rochsburg lässt sich bis in das 13. Jahrhundert verfolgen. Danach gelangte die Burg durch Heirat, kriegerische Auseinandersetzungen und Erbgänge in verschiedene Hände.

Die mittelalterliche Gesamtanlage der Burg ist heute noch sichtbar. Angelegt war die Burg mit einer Vorburg und zwei Zwingeranlagen, die aufgrund der Lage auf einem Felsporn gut geschützt waren.

Im 15. Jahrhundert erwarb der kurfürstliche Ratgeber und Oberhofmarschall Hugo der IV von Schleinitz die Burg. Es folgten sodann umfangreiche Aus- und Umbaumaßnahmen zu einem Schloss. Die Bauarbeiten dauerten etwa 12 Jahre an. Die einzeln bestehenden Bauten wurden in eine geschlossene Vierflügelanlage nach dem Vorbild des kurfürstlichen Schlosses zu Dresden umgewandelt. Ein Treppenturm wurde hinzugefügt, um die Obergeschosse zu erschließen. Dieser Wendelstein gilt als eines der ersten innen liegend geplanten Treppenhäuser in Schlössern.

1503 brannte die Rochsburg aufgrund einer Unachtsamkeit in der Küche völlig aus.

Die Burgherren der benachbarten Burg Kriebstein nutzten diesen Umstand und tauschten ihre Herrschaft Kriebstein gegen die Rochsburger Grundherrschaft ein.

Im Schmalkaldischen Krieg 1547 plünderten kurfürstliche Truppen das Schloss und brannten es nieder. Die Rochsburg gelangte dann an

die Grafen von Schönburg. Bis 1945 blieben sie im Besitz der Rochsburg, die jedoch im Rahmen der Bodenreform an das Land Sachsen kam.

In seiner jetzigen Erscheinung stammt das Schloss aus der Spätgotik und der Renaissance. Die größten Umbauten erfolgten ab 1470 und 1548. Die Rochsburg ist ein bedeutendes Beispiel der Renaissancearchitektur im Osten Deutschlands.

Heute beherbergt das Schloss Rochsburg ein Museum, das die 800-jährige Geschichte der Anlage zeigt. Historische Einrichtungsgegenstände und Möbel sowie Gemälde aus der Zeit des 16. bis 19. Jahrhunderts sind zu besichtigen. Daneben auch die Ahnengalerie der Grafen von Schönburg.

Eine Dauerausstellung „Leute machen Kleider“ zeigt den Wandel der Mode aus 1000 Jahren. Die Ausstellungsstücke wurden im Rahmen von geförderten Beschäftigungsmaßnahmen gefertigt.

Darüber hinaus gibt es wechselnde Sonderausstellungen zu Kunsthand-

Fotos von links:  
Schloss Rochsburg  
um 1830  
Muldental  
Wechselburg Altar  
Festsaal Rochsburg  
Schlosshof  
Gesamtansicht  
Tor zum Schlosshof  
Burg Kriebstein





werk und Kunst. Über Baustoffe aus der Natur gibt es eine Sonderausstellung „Lehm, Schilf, Stein – Werkstoffe nicht nur für Pharaonen“.

Das umliegende Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich mit einer Fläche von 259 ha über die Gemeinden Burgstädt, Lunzenau und Penig.

Wer im Bereich der Rochsburg wandern möchte, der läuft über den Wanderweg Nr. 1 Rochsburg – Zwickauer Mulderunde. Ein Weg von 5 km Länge mit einer Wanderzeit von 2 Stunden und 20 Minuten. Der Weg führt rund um die Rochsburg. Man folgt dem Hinweisschild „Promenadenweg“. Auf einem steinigen Pfad geht es steil nach oben. Nach 100 m hat man einen herausragenden Ausblick auf die Burg. Nachdem die Gaststätte „Mulden-Schlösschen“ passiert wurde, beginnt ein gut gepflasterter Weg, der geradeaus über die Bahnhofstraße in den Dorfrundwanderweg führt. Dort überqueren wir die Bahnschienen kurz vor der Tunnelleinfahrt und laufen Richtung Kellerberg.

Von dort aus geht es in den dicht bewachsenen Wald unterhalb der Rochsburg. Der Weg ist gut begehbar. Rechter Hand geht es steil nach unten, wo die Zwickauer Mulde fließt.

Der Weg kommt links vom Eingang zur Burg heraus auf die Schloßstraße. Einige Meter in Richtung Dorf, biegt man links in den Hofweg ein. Etwa 300 m geht man geradeaus und nimmt den ersten Weg, der

nach links abbiegt. Dieser führt an der Kirche vorbei. Dort befindet man sich auf der Bahnhofstraße, die zu überqueren ist. Oberhalb, am ehemaligen Schulgebäude vorbei, nimmt man ein kurzes Stück den „Höhenweg nach Amerika“ und von dort die nächste Abbiegung nach links. Diese führt erneut bergauf zur Bahnhofstraße, die uns zum Ausgangspunkt zurückbringt.

Das Schloss Rochsburg zeigt sich auf dieser Wanderung von seinen verschiedenen Seiten und liegt hoch über dem Wanderweg.

Um das Schloss herum gibt es weitere Wanderrouten, die sich unbedingt empfehlen.

Nach dem Schloss Rochsburg in Lunzenau gibt es weitere Burgen und Schlösser, die einen Besuch lohnen. Insbesondere ist die Burg Kriebstein zu nennen, die wohl schönste Ritterburg Sachsens. Die Burg Mildestein, die über dem Tal der Freiburger Mulde sich erhebt, ist wegen ihrer weit ins 11. Jahrhundert zurückreichende Geschichte interessant.

Nicht unerwähnt sein darf das Schloss und Kloster Wechselburg.

Die Reihe der Schlösser und Burgen ließe sich hier leicht fortsetzen.

Das Muldental ist touristisch keineswegs überlaufen. Es bietet einen mehr als 100 km langen Wanderweg, der dem Lauf der Mulde von Zwickau bis nach Bad Düb

erfolgt. Vorbei geht es an steilen Felswänden, weitläufigen Auenlandschaften und Höhen, die vulkanischen Ursprungs sind.

*G.R.*

Sie erreichen Lunzenau von Berlin über die A9 in ca. 2 Stunden und 20 Minuten.

Mit der Bahn fahren sie bis Glauchau und nehmen dort den Bus bis Lunzenau.



# Guter Rat rentiert sich.

## Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin    Mo, Di, Do 9-13.00 und 14-19.00  
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11    Mi 9-13.00 und 14-18.00  
zentrale@mieterschutzbund.berlin    Fr 9-14.00  
Beratung nach Voranmeldung    Sa 10-14.00

## Filiale Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin    Mo 9-13.00 und 14-17.00  
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31    Di 9-13.00 und 14-18.00  
mitte@mieterschutzbund.berlin    Mi 9-13.00 und 14-17.00  
Beratung nach Voranmeldung    Do 9-13.00 und 14-18.00  
Fr 9-14.00

## Filiale Neukölln

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin    Mo 9-13.00 und 14-17.00  
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51    Di 9-13.00 und 14-19.00  
neukoelln@mieterschutzbund.berlin    Mi 9-13.00 und 14-18.00  
Beratung nach Voranmeldung    Do 9-13.00 und 14-19.00  
Fr 9-14.00

## Filiale Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin    Mo, Mi, Do 9-13.00 und 14-17.00  
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41    Di 9-13.00 und 14-19.00  
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 Gesprächs stattfinden.

**Als Mitglied im Mieterschutzbund Berlin e.V. stellen Sie Ihre Fragen an unsere Anwäl: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!