



Wohnungsbau in Berlin verfehlt Ziele

Seite 13

Protokoll der Mitgliederversammlung

S. 4

Mieterhöhungen bei den LWU

S. 8

Neues von den Roten Roben

S. 16

Ausflugstipp: Barnimer Dörfeweg

S. 22

**Ombudsstelle für LWU-
Mieter:innen errichtet**

Seite 11



- 3** Editorial
- 4** Protokoll
der Mitgliederversammlung 2024
- 8** Mieterhöhungen
bei den Landeseigenen Wohnungs-
unternehmen, Antwort des Senats auf
eine Anfrage der Linken
- 11** Ombudsstelle
für Mieter:innen der Landeseigenen
Wohnungsunternehmen eingerichtet
- 12** Aktuelles aus Berlin
Möblierter Wohnraum im Milieuschutz,
Preisteuerung für Bauwerke abgeschwächt,
2023 weniger fertiggestellte Wohnungen
- 14** Impressum/Buchtipps
Pflege zu Hause, Vereinsrecht und
Ehrenamt
- 15** Mietspiegel 2024
Berichtigung zum Straßenverzeichnis
- 16** Neues von den Roten Roben
Urteile: Eigenbedarf für Verwandte,
Aufrechnung verjährter Forderungen,
Rückerstattungsansprüche u. a.
- 18** Miete und Mietrecht
Kameras auf dem Grundstück,
Urteile zum Thema Licht und Schatten,
Anbau eines Wintergartens
- 20** Berliner Rechtsprechung
Urteile: Mietpreisbremse bei Staffelmiete,
Kündigung wegen Parkverstoß, Kündigung
wegen Zahlungsverzug u. a.
- 22** Ausflugstipp
Barnimer Dörferweg





Liebe Mitglieder,

Die Ampel-Koalition will auf Grün schalten: Es soll Mietern zukünftig möglich sein, auch ohne Zustimmung des Vermieters ein Balkonkraftwerk zu installieren. Damit erhält jeder Mieter die Chance, seinen Beitrag zur Reduzierung der CO₂-Emissionen zu leisten. Voraussetzung ist allerdings, dass er die Kosten für die Anschaffung der Fotovoltaikanlage, des Gleichrichters und der Installation vorstrecken kann, um sie dann über die Einspeisevergütung von etwa 8 Cent pro Kilowattstunde wieder zu refinanzieren. Ein vermeintlich tolles Geschäft: Schaltet man das Wohnzimmerlicht an, um die Anmeldeverordnung der Photovoltaikanlage zu lesen, zahlt man pro Kilowattstunde etwa 0,30 Euro. Angesichts der hohen Anschaffungskosten und der begrenzten Refinanzierungsmöglichkeiten werden vermutlich noch die Erben den Kopf schütteln – vorausgesetzt, der investierende Mieter ist dann überhaupt noch Mieter seiner Wohnung.

Besonders besorgniserregend ist das Auslaufen der Sozialbindung vieler Wohnungen, wodurch Wohnungseigentümer nun die Möglichkeit haben, Mieter wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Es fehlt an jeglicher Anschlussregelung, um sprunghafte Mietsteigerungen und Verdrängungen zu verhindern. Dem Berliner Senat mangelt es hier leider an den gesetzgebenden Kompetenzen, eine Regelung zur Eigenbedarfskündigung zu finden. Hier muss der Bundesgesetzgeber aktiv werden.

Die Lösung liegt auch nicht im Erwerb einzelner Eigentumswohnungen, sondern der Senat muss über seine Wohnungsbaugesellschaften komplette Wohnhäuser erwerben. Dies wäre eine ideale Lösung, insbesondere da die Krise im Baugewerbe noch lange nicht vorbei sein wird. Es überrascht daher nicht, dass das

Ziel des Senats, jährlich ca. 20.000 Wohnungen fertigzustellen, erneut nicht erreicht wurde. Es ist ein Trauerspiel, dass der jetzige Senat nicht in der Lage oder nicht Willens ist, im Sinne der Mieter zu handeln. Es ist zu einfach, die Schuld allein auf die Interessenlage der CDU zu schieben. Man erinnere sich an den alten Senat und das sogenannte Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen. Die Vereinbarung war so locker gestrickt, dass sich selbst die senatseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht mehr daran gebunden fühlten. Daher überrascht es auch nicht, dass die Vonovia die Vergleichsmieten statt wie vereinbart alle drei Jahre um 11% nun wieder um 15% anhebt. Die Absenkung auf 11% hätte von der jetzigen Bundesregierung vorbereitet und getragen werden müssen. Dies ist jedoch mit der vermietet-freundlichen FDP nicht möglich.

Obwohl die Ampel-Koalition bereits beschlossen hat, die Mietpreisbremse über das Jahr 2029 hinaus zu verlängern, bleibt die aktuelle Gesetzeslage problematisch: Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages darf grundsätzlich nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden. Dies gilt jedoch nicht für Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen. Zudem können die Landesregierungen entscheiden, ob die Mietpreisbremse bei ihnen Anwendung findet oder nicht. Der Justizminister meint nun, die Mietpreisbremse greife in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum der Wohnungseigentümer ein. Dass die Mieten selbst bei der jetzigen Gesetzeslage für viele Mieter kaum noch bezahlbar sind, ist für den Justizminister kein Thema. Auch der Markt für möblierte Mietwohnungen und kurzfristige Vermietungen, der zur Umgehung der Mietpreisbremse führt, wird nicht durch entsprechende Gesetzesanpassungen verhindert.

Der Wohnungsmarkt in Berlin steht vor zahlreichen Herausforderungen, die entschlossenes Handeln von Politik und Gesellschaft erfordern. Nur durch nachhaltige und umfassende Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass bezahlbarer Wohnraum für alle erhalten bleibt und die Rechte der Mieter gestärkt werden. Es liegt an uns allen, für eine gerechtere Wohnsituation einzutreten und die notwendige Veränderung voranzutreiben.

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

Protokoll

der Mitgliederversammlung 2024

Am 15. Mai 2024 fand satzungsgemäß die ordentliche Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. des Kalenderjahres 2024 statt. Die Versammlung wurde in den Räumen des Logenhaus Berlin, Emser Straße 12-18, 10719 Berlin durchgeführt.

Beginn der Versammlung war 18.00 Uhr. Die Versammlung endete 18.45 Uhr.

Es waren 32 Teilnehmende anwesend. Alle Teilnehmenden waren stimmberechtigt.

TOP 1

Der Vorstandsvorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Müller-Degenhardt, begrüßt im Namen des Vorstandes alle zur Mitgliederversammlung 2024 erschienenen Mitglieder. Er spricht dem bedauerlicherweise aus persönlichen Gründen nicht anwesenden ehemaligen Vorstandsmitglied, Herrn Zuther, im Namen des Vorstandes seinen besten Dank für dessen langjährige Vorstandstätigkeit aus. Er erläutert, dass nach dem Ausscheiden des Herrn Zuther von den verbleibenden Vorstandsmitgliedern eine Nachbesetzung (Prorogation) durch Rechtsanwältin Gutöhrlein erfolgte. Er begrüßt Frau Gutöhrlein, die langjährige Rechtsberaterin im Verein ist, herzlich.

TOP 2

Herr Müller-Degenhardt stellt fest, dass die Einladung zur Mitgliederversammlung durch Veröffentlichung im Vereinsorgan „Mieterschutz“ in der Ausgabe 1/2024 erfolgte. Mit postalischer und elektronischer Versendung des „Mieterschutz“ ist die Mitgliederversammlung ordnungs- und satzungsgemäß einberufen worden.

Herr Müller-Degenhardt stellt die Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung fest. Er teilt mit,

dass zu der mit der Einladung mitgeteilten Tagesordnung keine Änderungs- und Ergänzungsanträge vorliegen.

TOP 3

Herr Müller-Degenhardt stellt die Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung des Jahres 2023, welches in der Ausgabe 4/2023 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht wurde, zur Abstimmung. Er weist darauf hin, dass das Protokoll auch während der Versammlung zur Einsichtnahme ausliegt. Auf Nachfrage äußert kein Teilnehmer diesen Wunsch. Auf weitere Nachfrage findet eine offene Abstimmung zur Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung 2023 durch Aufzeigen der Stimmkarten statt. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

TOP 4

Herr Müller-Degenhardt legt seinen Bericht über die aktuelle mietenpolitische Situation in Berlin vor. Er merkt an, dass man angesichts der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr nur von einer Wohnungsnot sondern vielmehr von einer Wohnungskatastrophe sprechen müsse. Von den angekündigten bundesweit zu errichtenden 400.000 Neubauwohnungen ist noch nicht einmal die Hälfte erreicht. Das Land Berlin hatte die Errichtung von 20.000 Neubauwohnungen angestrebt, aber bereits 2022 mit 16.000 neu errichteten Wohnungen sein Ziel verfehlt. Besonders gravierend sei die Abnahme des Sozialwohnungsbestandes. Im Jahr 2023 wurden lediglich 3.100 neue Sozialwohnungen vom Land Berlin errichtet. Private Investoren haben sogar nur 360 neue Sozialwohnungen gebaut. Insgesamt gibt es in Berlin nur noch ca. 100.000 Sozialwohnungen. Wenn man bedenkt, dass 600.000 Berliner Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, ist das

deutlich zu wenig, um gerade einkommensschwächere Mieter mit Wohnraum zu versorgen.

Herr Müller-Degenhardt weist weiter darauf hin, dass auch steigende Baukosten und Bauzinsen, bauliche Auflagen für Neubauten und lang andauernde Bebauungsplanverfahren der Schaffung neuen Wohnraums zu vernünftigen Mietpreisen nicht förderlich sind.

Kritik übt er an den Plänen, große Wohnungsunternehmen zu enteignen. Dadurch käme keine neue Mietwohnung auf den Markt. Grundsätzlich sei es begrüßenswert, wenn das Land Berlin noch mehr Wohnungsbestände übernehmen könne. Die Frage der Zahlung der Entschädigungssummen sei derzeit allerdings ein noch nicht gelöstes Problem.

Als Vorbild könne man nach Wien blicken. Dort sind 70 Prozent der Wohnungen im Bestand der Stadt Wien. Berlin versuche allerdings einen anderen Weg zu gehen. Über private Investoren versuche man durch Gewährung öffentlicher Fördermittel den Wohnungsneubau zu beleben. Allerdings – so der Vorsitzende weiter – kann das Land Berlin nicht verhindern, dass diese Wohnungen irgendwann wieder auf den freien Wohnungsmarkt gelangen.

Die derzeitige katastrophale Wohnungsmarktlage wirkt sich nach Ansicht von Herrn Müller-Degenhardt auch auf das soziale Leben in der Stadt aus. Wer wolle schon in einer Stadt studieren, in der er keine Wohnung findet. Wer wage sich schon an die Familienplanung, wenn das Einkommen gerade einmal die Miete abdeckt.

Wenig hilfreich sei, dass neben den Mieten auch die Betriebskosten immer weiter steigen. Für viele in Berlin Mietende stelle dies eine massive Belastung dar. Auch hier schöpfe der Staat seine Möglichkeiten nicht aus. Es hätte doch schon längst z.B. die Neuordnung der Grundsteuer erfolgen können. Auch könne und müsse der Staat über Fördermittel mietdämpfend eingreifen. Wohnungsneubau mit Einstiegsmietten bis zu 20,00 Euro pro Quadratmeter nettokalt mache ja auch keinen Sinn.

Zum Abschluss seines Vortrages spricht Herr Müller-Degenhardt die Situation der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die mit dem Senat geschlossene Kooperationsvereinbarung an, in

der u.a. vereinbart wurde, dass Neubauten mindestens zu 50 Prozent im Rahmen des Sozialwohnungsbaus zu entrichten sind. Das sei nur gut in der Theorie. Bereits jetzt sehen sich einige landeseigene Wohnungsbauunternehmen, z.B. die WBM, im Hinblick auf die wirtschaftliche Belastung zur Einhaltung dieser Abrede nicht in der Lage. Offensichtlich sei der finanzielle Druck der landeseigenen Wohnungsunternehmen so groß, dass auch weitere Versprechen, die Mieter nicht noch stärker zu belasten, nicht eingehalten würden.

Perspektivisch sieht Herr Müller-Degenhardt keine schnelle Besserung des Wohnungsmarktes. Das Land Berlin hat offensichtlich andere Prioritäten. Und die Bundesregierung hat der Ankündigung des Erlasses eines Mieterschutzgesetzes seit Jahren keine Taten folgen lassen. Ohne Eingreifen der Politik werden sich marktorientierte Investoren durchsetzen.

Herr Müller-Degenhardt schließt mit dem Hinweis auf den neuen Berliner Mietspiegel 2024 und dem Versprechen, dass der Mieterschutzbund den in Berlin Mietenden auch in diesen schweren Zeiten beratend zur Seite steht.

TOP 5

Herr Müller-Degenhardt übergibt das Wort an Rechtsanwältin Rönnebeck, die den Geschäftsbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 als Rechenschaftsbericht des Vorstandes vorlegt.

Der kontinuierliche Mitgliederzuwachs hielt auch in 2023 an. Nachdem Ende 2022 die Mitgliederzahl bei knapp über 40.000 lag, waren Ende 2023 schon 41.200 Mitglieder zu verzeichnen. Dieser Trend hat sich auch im 1. Quartal 2024 fortgesetzt. Aktuell sind 42.600 Personen Mitglied im Verein.

Im Geschäftsjahr 2023 ergab sich sowohl bei Bestands- als auch bei Neumitgliedern ein sehr hoher Beratungsbedarf. Ursächlich hierfür waren die sehr hoch ausgefallenen Nebenkosten – insbesondere die hohen Heizkosten. Auch zu Mieterhöhungen nach dem Berliner Mietspiegel 2023, Eigenbedarfskündigungen oder der Mietpreispbremse wollten sich viele Berliner Mietende durch den Verein beraten lassen.

Zu den Zahlen für das Jahr 2023:

Im Geschäftsjahr 2023
 betrug der Gesamtumsatz **1.989.938 €**

Der Gesamtumsatz setzt sich aus folgenden großen
 Positionen zusammen:

Mitgliederbeiträge	1.892.000,€
Aufnahmegebühren	6.400 €
Schriftwechselgebühren	40.802 €
Mahngebühren	7.400 €
Belegprüfungen, Ortsbesichtigungen	5.000 €
Verwaltung der Beiträge für die Rechtsschutzversicherung	8.500 €
Beratung im Auftrag des BA Charlottenburg	14.100 €

Die Ausgaben des Vereins
 gliedern sich wie folgt:

Personalkosten inkl. Sozialabgaben	620.000 €
Inflationsausgleichsprämien	9.000 €
Kosten Berufsgenossenschaft	1.900 €
Kosten der Rechtsberatung	680.000 €
Bürokosten für alle Filialen	74.000 €
Material- und Telefonkosten	20.000 €
Portokosten	40.000 €
Erstellung der Vereinszeitschrift redaktionelle Arbeiten	104.000 €
Back-Office-Tätigkeiten	17.000 €
26.000 €	
Fremdleistung – Mahnabteilung	37.000 €
Mieten und Wohngeld	114.000 €
davon entfallen auf	
Wohngeld Konstanzer Straße	11.000 €
Miete Filiale Neukölln	24.000 €
Miete Filiale Mitte	37.000 €
Miete Filiale Wedding	42.000 €
Energiekosten	50.000 €
Steuerberatungskosten	36.000 €
Bankgebühren	7.000 €
neue Investitionen insgesamt	80.000 €
davon die umfangreichsten	
neue Telefonanlage in allen Filialen	20.000 €
Tausch Hauptserver, nebst PC's	22.500 €
neue EDV-Lizenzen	7.200 €
Anschaffung ergonomischer Stühle	8.200 €
Umstellung auf digitales Diktiersystem	6.100 €
Schaffung höhenverstellbarer Arbeitstische	6.300 €

Die Gesamtausgaben betragen 1.936.371€. Die Ge-
 samteinnahmen betragen 1.989.938€. Der Über-
 schuss beträgt 53.567€.

TOP 6

Die Rechnungsprüferin, Rechtsanwältin Egner, ver-
 liest den Bericht über Verlauf und Ergebnis der von
 beiden Rechnungsprüfern am 24. April 2024 vorge-
 nommenen Rechnungsprüfung des Kalenderjahres
 2023.

TOP 7

Nach Beendigung des Rechnungsprüfungsberichts
 bittet Herr Müller-Degenhardt um Entlastung des
 Vorstandes und stellt diese Frage zur Abstimmung.
 Die Abstimmung erfolgt durch Aufzeigen der Stimm-
 karten in offener Abstimmung, nachdem auf die Fra-
 ge des Sitzungsleiters von keinem Mitglied der Ver-
 sammlung geheime Abstimmung beantragt wurde.
 Bei Stimmenthaltung des Vorstandes stimmen 26
 Mitglieder mit Ja. 1 Mitglied enthält sich. Der Vor-
 stand ist damit entlastet.

Herr Müller-Degenhardt dankt nochmals dem vor-
 maligen Vorstandsmitglied Rechtsanwalt Zuther.

TOP 8

Der Versammlungsleiter, Herr Müller-Degenhardt,
 übergibt an das Vorstandsmitglied, Rechtsanwalt
 Schirmacher, der die nun unter TOP 8 und TOP 9
 durchzuführenden Wahlen leitet.

Für die Wahl des Vorstandsvorsitzenden übernimmt
 Rechtsanwalt Schirmacher die Versammlungslei-
 tung. Er stellt fest, dass es für die Position des Vor-
 standsvorsitzenden einen eingegangenen Wahlvor-
 schlag gibt. Er wendet sich namentlich an Herrn Mül-
 ler-Degenhardt. Dieser erklärt seine Kandidatur.

Gemäß Antrag stimmt die Mitgliederversammlung
 einstimmig dafür, die Wahl des Vorstandsvorsit-
 zenden in offener Stimmabgabe mittels der bei Ver-
 sammlungsbeginn ausgegebenen Stimmkarten vor-
 zunehmen. Bei der so durchgeführten Abstimmung

entfielen alle 32 Stimmen (einstimmig) auf Herrn Müller-Degenhardt. Herr Müller-Degenhardt nimmt die Wahl zum Vorsitzenden an und ist somit für weitere drei Jahre in seinem Amt bestätigt.

Im Anschluss erfolgt die Wahl der vier Beisitzer. Es liegen fristgerecht eingegangene Wahlvorschläge für Frau Rechtsanwältin Rönnebeck, Frau Rechtsanwältin Selle, Herrn Rechtsanwalt Schirmacher sowie Rechtsanwältin Gutöhrlein vor. Alle Vorgeschlagenen erklären ihre Bereitschaft zur Kandidatur. Die vorgeschlagenen Kandidaten erklären, im Block kandidieren zu wollen.

Gemäß Antrag stimmt die Mitgliederversammlung bei Enthaltung des Vorstandes zunächst einstimmig dafür, die Wahl der Beisitzer im Vorstand im Block und in offener Stimmabgabe mittels der bei Versammlungsbeginn ausgegebenen Stimmkarten vorzunehmen.

Bei der in offener Blockwahl durchgeführten Abstimmung mittels der bei Versammlungsbeginn ausgegebenen Stimmkarten entfielen 27 Ja-Stimmen auf die als Block kandidierenden Beisitzer. Die Kandidaten sowie der soeben gewählte Vorstandsvorsitzende enthalten sich der Stimme.

Alle Kandidaten nehmen die Wahl zum Beisitzer im Vorstand an und sind somit für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

TOP 9

Für das Amt des Rechnungsprüfers sind die bisherigen Rechnungsprüfer Rechtsanwalt Zipse und Rechtsanwältin Egner vorgeschlagen. Beide bestätigen ihre Kandidatur. Auf Bitte um Abstimmung entscheidet die Mitgliederversammlung, die Wahl der Rechnungsprüfer im Block und im Wege offener Stimmenabgabe, mittels der bei Versammlungsbeginn ausgegebenen Stimmkarten vorzunehmen.

Bei Stimmenthaltung der Kandidaten für das Amt des Rechnungsprüfers entfielen 30 Stimmen auf die beiden Kandidaten.

Rechtsanwalt Zipse und Rechtsanwältin Egner erklären, die Wahl zum Rechnungsprüfer anzunehmen.

Herr Schirmacher übergibt nach beendeten Wahlen an den Versammlungsleiter, Herrn Müller-Degenhardt.

TOP 10

Der Versammlung liegen keine weiteren Anträge vor.

TOP 11

Aus dem Kreis der Teilnehmer kommen keine weiteren Beiträge oder Anfragen.

Der Vorstandsvorsitzende und Versammlungsleiter, Herr Müller-Degenhardt, schließt die Versammlung um 18.45 Uhr.

*Vorstandsvorsitzender
Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt*

*Protokollführerin
Rechtsanwältin Kati Selle*

Mieterhöhungen bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen

Der Abgeordnete der Fraktion Die Linke Niklas Schenker richtete mit Schreiben vom 3. Juni 2024 eine Anfrage zum Thema „Mieterhöhungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen“ an den Berliner Senat. Dieser antwortete auf die Fragen des Abgeordneten wie folgt:

Frage 1: Wie viele Mieterhöhungen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit Inkrafttreten ab 2024 ausgesprochen?

Antwort zu 1:

	Gewobag	Gesobau	degewo	SuL	WBM	Howoge	Gesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.923	666	3.100	137	362	94	9.282
Friedrichshain-Kreuzberg	1.719	0	1.099	0	7.188	87	10.093
Lichtenberg	1.043	0	294	233	0	20.627	22.197
Marzahn-Hellersdorf	98	799	6.599	14.036	0	1.238	22.770
Mitte	623	3.297	6.577	0	4.281	117	14.895
Neukölln	1.427	0	3.303	5.526	396	1	10.653
Pankow	9.276	6.016	472	0	43	1.604	17.411
Reinickendorf	1.784	7.393	431	0	0	263	9.871
Spandau	4.707	0	754	0	314	99	5.874
Steglitz-Zehlendorf	375	3	2.480	314	89	545	3.806
Tempelhof-Schöneberg	2.064	0	5.704	3.455	0	44	11.267
Treptow-Köpenick	306	0	5.896	9.563	134	613	16.512
Gesamt	28.345	18.174	36.709	33.264	12.807	25.332	154.631

Frage 2: Wie viele Mieterhöhungen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2023 nach Modernisierung ausgesprochen?

Antwort zu 2:

	Gewobag	Gesobau	degewo	SuL	WBM	Howoge	Gesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	0	0	3	0	64	0	67
Friedrichshain-Kreuzberg	0	0	101	0	227	0	328
Lichtenberg	0	0	0	0	0	467	467
Marzahn-Hellersdorf	0	14	1.915	11	0	0	1.940
Mitte	0	46	616	0	217	0	879
Neukölln	0	0	236	4	0	0	240
Pankow	0	0	0	0	0	0	0
Reinickendorf	0	151	0	0	0	0	151
Spandau	0	0	0	0	514	0	514
Steglitz-Zehlendorf	0	0	0	0	0	0	0
Tempelhof-Schöneberg	23	0	432	4	0	0	459
Treptow-Köpenick	0	0	104	0	0	0	104
Gesamt	23	211	3.407	19	1.022	467	5.149

Fragen 3 und 4: Wie viele Mieterhöhungen werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit Berufung auf den Mietspiegel 2024 in diesem Jahr aussprechen?

Für wie viele Wohneinheiten werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen voraussichtlich mit Inkrafttreten ab 2025 eine Mieterhöhung aussprechen?

Antwort zu 3 und 4:

	Gewobag	Gesobau	degewo	SuL	WBM	Howoge	Gesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	750	430	-	-	-	-	1.180
Friedrichshain-Kreuzberg	1.850	0	-	-	-	-	1.850
Lichtenberg	1.700	0	-	-	-	-	1.700
Marzahn-Hellersdorf	50	215	-	-	-	-	265
Mitte	950	1.623	-	-	-	-	2.573
Neukölln	600	0	-	-	-	-	600
Pankow	1.450	4.829	-	-	-	-	6.279
Reinickendorf	3.650	6.892	-	-	-	-	10.542
Spandau	9.200	0	-	-	-	-	9.200
Steglitz-Zehlendorf	100	4	-	-	-	-	104
Tempelhof-Schöneberg	1.400	0	-	-	-	-	1.400
Treptow-Köpenick	150	0	-	-	-	-	150
Gesamt	21.850	13.993	0	0	0	0	35.843

Die degewo gibt an, dass zu den Stichtagen 01.10.2024 bis 01.12.2024 ca. 371 Mietanpassungen ausgesprochen werden. Bei den übrigen fünf LWU werden die Mietanpassungen auf der Grundlage des neuen Mietspiegels nach § 558 BGB erst in 2025 wirksam. Der neue Mietspiegel ist am 31.5.24 veröffentlicht worden. Zum Großteil können verbindliche Mieterhöhungsmöglichkeiten erst nach der vollständigen Implementierung des Mietspiegels in die ERP Systeme der Gesellschaften ermittelt werden. Daher können die HOWOGE, die WBM, die SUL und degewo keine abschließend verbindlichen Daten melden.

*Quelle:
Abgeordneten-
haus Berlin,
Senatsverwaltung
für Stadtentwick-
lung, Bauen und
Wohnen*

Ombudsstelle für Mieterinnen und Mieter in landeseigenen Wohnungen

Seit März können sich Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin an eine neue Beschwerde- und Schlichtungsstelle wenden. Zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen zählen degewo, GESO-BAU, Gewobag, HOWOGE, Stadt & Land, WBM sowie die „klassischen“ Mietwohnungen im Eigenbestand der berlinovo.

Die Ombudsstelle versteht sich als Beratungs- und Unterstützungsstelle für alle Wohnungsmietparteien der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Sie soll eine zentrale Anlaufstelle für Anliegen der Mieterinnen und Mieter bezüglich der spezifischen Regelungen zwischen den Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) und dem Land Berlin sein. Dies sind vorrangig die Regelungen aus der Kooperationsvereinbarung (KoopV) und dem Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln). Dazu gehören z.B.:

- das Leistbarkeitsversprechen
- Mieterhöhungen in Bezug zur Kooperationsvereinbarung
- Wohnungstausch

Die Ombudsstelle klärt über die bestehenden Regelungen auf und unterstützt gegebenenfalls bei der Kommunikation mit den Landeseigenen Wohnungsunternehmen. Im Konfliktfall kann ein Schlichtungsverfahren durchgeführt werden. Sie ist allerdings nicht für allgemeine mietrechtliche Beratungen nach dem BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), wie z.B. Mängel, Mietminderung, Betriebskostenabrechnungen oder Schönheitsreparaturen u.a., zuständig.

Die Ombudsstelle wird vom Büro für Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung (asum GmbH) betreut. Auftraggeberin ist die Wohnraumversorgung Berlin A.ö.R des Landes Berlin.

Die asum GmbH ist wie folgt zu erreichen:

asum GmbH
Thaerstraße 30 D
10249 Berlin
Telefon: (030) 213 007 300
E-Mail:
info@ombud-lwu.de,
info@asum-berlin.de,
termin@ombud-lwu.de

Das Team der Ombudsstelle steht den Mieterinnen und Mietern in telefonischen sowie persönlichen Sprechstunden zur Verfügung. Beratungen können in deutscher und englischer Sprache stattfinden. Für die telefonischen und Vor-Ort-Beratungen vereinbaren Sie bitte einen Termin. Die Terminvergabe findet von Montag bis Donnerstag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr statt.

- Telefonische Sprechstunden (mit Termin)
Montag 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
Mittwoch 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr
- Vor-Ort-Sprechstunden in Berlin (mit Termin)
Charlottenburg
Dienstag 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Haus am Mierendorffplatz,
Mierendorffplatz 19, 10589 Berlin
Lichtenberg
Donnerstag 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Kieztreff Undine, Hagenstraße 57,
10365 Berlin
- Beratung per Email
info@ombud-lwu.de



Aktuelles aus Berlin

Möblierter Wohnraum im Milieuschutzgebiet

Auf großes Interesse beim Senat stößt eine Initiative des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, der als erster Bezirk in Berlin gegen überhöhte Vermietungspreise bei möblierten und zeitlich befristeten Wohnungen vorgehen will. Eine rechtliche Handhabe sieht der Bezirk zumindest bei Milieuschutzgebieten, in denen Nutzungsänderungen bei Wohnraum genehmigungspflichtig sind.

Hintergrund der bezirklichen Initiative ist die erneute Prüfung möglicher rechtlicher Handhabe. So kam eine mit dieser Prüfung beauftragte Rechtsanwaltskanzlei zu dem Ergebnis, dass auch bei einer weiteren Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vorliegen kann. Die Vermietung von (möblierten) Wohnungen für einen kurzen Zeitraum führt dazu, dass dieser Wohnraum der allgemeinen Wohnbevölkerung nicht mehr zur Verfügung stehe. Darin sei eine Nutzungsänderung zu sehen, die in Milieuschutzgebieten genehmigungspflichtig ist. Aufgabe des Milieuschutzes ist es gerade, die allgemeine Wohnbevölkerung zu schützen. Ob die Gerichte diese Rechtsauffassung mittragen, bleibt aktuell abzuwarten.

Der Bezirk jedenfalls besteht bis auf weiteres nach eigenen Angaben darauf, dass zukünftige Antragsteller zusichern, dass die Wohnungen „dauerhaft in ordentlichen Mietverhältnissen ohne Möblierungen und zeitliche Befristungen“ vermietet werden. Wird eine solche Zusicherung nicht abgegeben, werde der Bezirk die entsprechende Nutzung untersagen. Die Initiative des Bezirkes soll sich auch auf bereits bestehende Mietverhältnisse erstrecken. ■

Preisteuerung für Bauwerke schwächt sich ab

Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg in einer Pressemitteilung vom 3. Juli 2024 (Nr. 89) mitteilte, lagen im Mai 2024 die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) in Berlin im Durchschnitt um 3,9% und in Brandenburg um 3,7% über denen vom Mai 2023, teilt das Amt für Statistik Berlin und Brandenburg mit. Damit schwächte sich die Teuerung weiter ab. Zum Vergleich: Im Februar 2024 hat die jährliche Veränderung in Berlin noch 4,4% und in Brandenburg 4,0% betragen.

Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen im Vergleich zu Mai 2023 in Berlin um 2,7% und in Brandenburg um 2,3%. Für Ausbaurbeiten erhöhten sie sich in Berlin um 4,8% und in Brandenburg um 4,7%. Mauer- und Betonarbeiten, die Bauarbeiten mit dem größten Anteil am Neubau von Wohngebäuden, verteuerten sich zum Vorjahr in Berlin um 3,1% bzw. 0,4% und in Brandenburg um 2,1% bzw. 0,1%. Günstiger als vor einem Jahr waren in Berlin Gerüstarbeiten mit einem Rückgang um 5,4% sowie Naturwerksteinarbeiten mit -3,4%. ■

Mieten-Scan – keine Empfehlung

Mit Antrag vom 20. Juni 2023 (Drucksache 19/1049) wollte die Fraktion Die Linke im Abgeordnetenhaus mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt schaffen. Das Abgeordnetenhaus sollte beschließen, dass der Senat aufgefordert wird, „softwaregestützt im Internet auf gängigen Plattformen veröffentlichte Inserate für Mietwohnungen danach auszuwerten, inwiefern die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) überschritten werden soll bzw. ob eine unzulässige Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG vorliegt.“ Zusätzlich sollte „der Senat in Abstimmung mit den bezirklichen Wohnungsämtern die Vermieter:innen der Miet-

wohnungsangebote kontaktieren, auf Verstöße gegen die Mietpreisbremse hinweisen und Fälle von Mietwucher ahnden.“ Dazu sollte der Senat die Fälle statistisch erfassen und dem Abgeordnetenhaus berichten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat dem Abgeordnetenhaus nunmehr am 10. Juni 2024 jedoch empfohlen, den Antrag abzulehnen (Drucksache 19/1744). ■

Zahl fertiggestellter Wohnungen in 2023 gesunken

15.965 fertiggestellte Wohnungen meldeten die Berliner Bauaufsichtsbehörden im Jahr 2023. Das sind 7,8 % weniger als im Jahr zuvor. Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilt, lagen die Baufertigstellungsmeldungen damit um 967 Wohnungen über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre. Entstanden sind diese Wohnungen durch die gemeldeten Fertigstellungen von insgesamt 2.432 Bauvorhaben (-6,3 %). Im Nichtwohnbau stieg die Zahl der Neubauten um 7,5 % von 187 auf 201 fertiggestellte Neubauten mit einer Nutzfläche von insgesamt 704.530 m². ■



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

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

Titelseite: wal_172619 auf pixabay

© Karikaturen:

S. 2, 18, 19: Tomicek/LBS,

© Grafiken und Tabellen:

S. 8 - 10: Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,
S. 13: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg,
S. 14: Verbraucherzentrale

© Fotos:

S. 2, 23: Lukas Beck, S. 2: concozmi-
photos, S. 3: rotkorn, S. 20: Ansgar Koreng,
S. 22: Jürgen Freisinger, Lauta Fan,
S. 23: A. Savin

fotolia/Adobe Stock:

S. 11: Robert Kneschke, S. 12: JiSign,
S. 16: Blackosaka

Druck: Druckhaus Sportflieger

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag
enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 23.08.2024

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Pflege zu Hause – Was Angehörige wissen müssen

3. Auflage 2024, 232 Seiten

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

- Von der Antragsstellung bei der Pflegeversicherung bis zur Organisation des Pflegealltags
- Hilfe bei der Beantragung von Pflegezeiten und Hilfsmitteln
- Auswahl des Pflegedienstes
- Entlastungsangebote für Pflegendе
- Finanzielle Unterstützung, die Pflegenden zu-
steht
- Praktische Tipps für die Pflege im Alltag
- Extra: ein „Antrags-ABC“ stellt die wichtigsten
Anträge vor und erklärt, was zu tun ist. Denn
ohne Antrag fließt kein Geld bzw. gibt es keine
Leistung.



Hilfe organisieren, Angehörige entlasten

Angehörige sind der größte Pflegedienst! Denn 4 von 5 Pflegebedürftigen, rund 3,3 Millionen Menschen, werden zu Hause gepflegt, Tendenz weiter steigend. Dieser Ratgeber richtet sich an Angehörige, die mit einem Pflegefall konfrontiert sind. Alles, was sie hierfür wissen müssen, erläutert dieser Ratgeber – ganz praktisch und leicht verständlich.

Vereinsrecht und Ehrenamt

2. Auflage 2022, 160 Seiten

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

Vielfältig – das kennzeichnet sowohl die Beweggründe wie die Tätigkeitsfelder beim Ehrenamt. Ob in Sportvereinen, bei der Flüchtlingsarbeit, in der Kinder- oder Seniorenbetreuung oder auch bei Aktivitäten zum Tier- oder Umweltschutz: Fast jeder Dritte ist dabei. Doch ganz gleich, ob Hilfe und Unterstützung organisiert oder gesellschaftliches Miteinander gefördert wird: Ohne etwas Organisation und Regelungen geht es nicht. Der Ratgeber „Vereinsrecht und Ehrenamt“ der Verbraucherzentrale gibt hierfür das kleine Einmaleins an die Hand. Mit einem Online-Tool hilft das Buch sogar, eine individuelle Vereinssatzung zu erstellen.



Was gilt es zu beachten, wenn man einen Verein gründen will? Wie läuft eine Mitgliederversammlung ab und worüber entscheidet sie? Was ist für einen wirksamen Beschluss erforderlich? Das Buch beantwortet wichtige Fragen zum Vereinswesen. Es erläutert die Rechte und Pflichten des Vorstands und der Mitglieder, den Umgang mit Spenden und Datenschutz, Versicherung von Schäden u.v.m. Schritt für Schritt wird erläutert, was in einer Satzung alles zu regeln ist.

www.ratgeber-verbraucherzentrale.de oder Bestell-Telefon: 0211 38 09 55 5

Berichtigung Berliner Mietspiegel 2024 - Straßenverzeichnis korrigiert

Zum Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024, erschienen im Amtsblatt für Berlin am 30. Mai 2024 (ABl. S. 1275), wurden am 14. Juni 2024 nachfolgende Berichtigungen zum Straßenverzeichnis bekannt gemacht:

Ackerstraße	Mitt	O	1 - 43	F	gut	Invalidenstraße	Mitt	O	48 - 49	F	gut	
Ackerstraße	Mitt	W	45 - 137	F	einfach	Invalidenstraße	Mitt	O	80 - 92	F	gut	
Ackerstraße	Mitt	O	144 - 174	F	gut	Liesenstraße	Mitt	O	3 - 8	F	einfach	
Bergstraße	Span	W	20 - 42	G	mittel	Liesenstraße	Mitt	W	9 - 16	F	einfach	
Bergstraße	Span	O	29 - 91	U	mittel	Nennhauser Damm	Span	W	11 - 39	U	einfach	
Bernauer Straße	Mitt	W	67 - 119	F	einfach	Potsdamer Platz	Mitt	W	1 - 5	F	gut	
Boyenstraße	Mitt	W	1	F	einfach	Potsdamer Platz	Mitt	O	8 - 9	F	gut	
Boyenstraße	Mitt	W	22	F	einfach	Potsdamer Platz	Mitt	W	10 - 11	F	gut	
Boyenstraße	Mitt	O	24 - 46	F	mittel	Rollbergstraße (Neukö)	Neuk	W		K	einfach	
Brunnenstraße	Mitt	O	47 - 49	F	mittel	Ruppiner Straße	Mitt	O	2 - 10	F	gut	
Brunnenstraße	Mitt	W	53 - 136	F	einfach	Ruppiner Straße	Mitt	W	15 - 39	F	einfach	
Brunnenstraße	Mitt	O	138 - 145	F	mittel	Ruppiner Straße	Mitt	O	40 - 49	F	gut	
Brunsbütteler Damm	Span	O	401 - 451	U	einfach	Schoelerpark	ChWi	W		K	gut	
Brunsbütteler Damm	Span	O	412 - 456	G	einfach	Seegefelder Weg	Span	W	220 - 386	G	einfach	
Chausseestraße	Mitt	O	56 - 61	F	mittel	Seegefelder Weg	Span	W	221 - 387	U	einfach	
Chausseestraße	Mitt	W	68 - 76	F	einfach	Seegefelder Weg	Span	O	390 - 466	G	einfach	
Chausseestraße	Mitt	O	84 - 111	F	mittel	Seegefelder Weg	Span	O	391 - 469	U	einfach	
Ebertstraße	Mitt	W	1 - 4	F	gut	Straße 47 (Blanb)	Pank	O		K	mittel	
Ebertstraße	Mitt	O	13 - 25	F	gut	Strelitzer Straße	Mitt	O	2 - 28	F	gut	
Eichholzbahn	Span	W	2 - 116	G	einfach	Strelitzer Straße	Mitt	W	31 - 47	F	einfach	
Eichholzbahn	Span	O	144 - 196	G	einfach	Strelitzer Straße	Mitt	O	48 - 73	F	gut	
Finkenkruger Weg	Span	W	2 - 122	E	G	einfach	Swinemünder Straße	Mitt	O	1 - 21	F	gut
Finkenkruger Weg	Span	O	13 - 125	U	einfach	Swinemünder Straße	Mitt	W	25 - 105	F	einfach	
Friedrich-Ebert-Platz	Mitt	W	1	F	gut	Swinemünder Straße	Mitt	O	106 - 126	F	gut	
Friedrich-Ebert-Platz	Mitt	O	2 - 3	F	gut	Torweg	Span	W	4 - 92	G	einfach	
Gartenstraße	Mitt	O	1 - 26	F	gut	Torweg	Span	W	5 - 93	A	U	einfach
Gartenstraße	Mitt	W	37 - 77	F	einfach	Torweg	Span	O	94 - 186	G	einfach	
Gartenstraße	Mitt	O	86 - 115	F	gut	Torweg	Span	O	95 - 183	U	einfach	
Gollanczstraße	Rein	O	147	U	mittel	Wolliner Straße	Mitt	O	1 - 20	F	gut	
Hahnebergweg	Span	W	1 - 5	F	mittel	Wolliner Straße	Mitt	W	25 - 46	F	einfach	
Hahnebergweg	Span	O	50	F	mittel	Wolliner Straße	Mitt	O	48 - 71	F	gut	

Erläuterungen:

Straßenname	Bezirk	Ost/West	Hausnummer	fortlaufend/ gerade/ungerade	Wohnlage
Bergstraße	Span	W	20 - 42	G	mittel
Gartenstraße	Mitt	O	86 - 115	F	gut
Torweg	Span	W	5 - 93 A	U	einfach

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.



Kündigung, Eigenbedarf

Leitsatz:

a) Beabsichtigt der Vermieter, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer (frei-)beruflichen Tätigkeit nachzugehen (hier: Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei), wird es für das Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB regelmäßig ausreichen, dass ihm bei verwehrtem Bezug ein beachtenswerter beziehungsweise anerkannter Nachteil entstände.

b) Höhere Anforderungen gelten nicht deshalb, weil der Vermieter die an den Mieter überlassene Wohnung nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum erworben und die Kündigung innerhalb eines Zeitraums erklärt hat, welcher der für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen geltenden Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs. 1, 2 BGB entspricht.

c) Zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen der (ordentlichen) Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses gehört die Angabe der Kündigungsfrist beziehungsweise des Kündigungstermins in der Kündigungserklärung nicht. Ergibt die Auslegung der Kündigungserklärung nach dem objektiven Empfängerhorizont gemäß §§ 133, 157 BGB, dass der Vermieter ordentlich und unter Einhaltung einer Frist kündigen will, wird es regelmäßig seinem erkennbaren (hypothetischen) Willen entsprechen,

dass die Kündigung das Mietverhältnis mit Ablauf der (gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten) Kündigungsfrist zum nächsten zulässigen Termin beendet. Das gilt auch, wenn der Vermieter in der Kündigungserklärung einen zu frühen Kündigungstermin angibt, sofern sein (unbedingter) Wille erkennbar ist, das Mietverhältnis auf jeden Fall zu beenden.

BGH, Urteil vom 10.04.2024 – VIII ZR 286/22



Eigenbedarf, Wohnungserwerb

Orientierungssatz:

Als Familienangehörige im Sinne des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB (Ausnahme von der Kündigungsbeschränkung bei einem Wohnungserwerb) sind – ebenso wie im Falle der Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB – ausschließlich diejenigen Personen anzusehen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht. Cousins zählen hierzu nicht.

Urteil vom 10.07.2024 – VIII ZR 276/23

Anmerkungen:

Die Vermieterin hatte das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, nach deren Überlassung an die Mieter erworben und ist dadurch als Vermieterin in das bestehende Mietverhältnis eingetreten. Sie be-

gehrt nach Ausspruch einer Kündigung wegen Eigenbedarfs von den Mietern die Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Die Mieter halten die Kündigung für unwirksam. Sie berufen sich auf die Kündigungsbeschränkung des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB i. V. m. § 2 der Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin vom 13. August 2013. Danach könne sich die Vermieterin erst nach Ablauf von zehn Jahren seit der Veräußerung auf ein Eigenbedarfsinteresse berufen.

Die Vermieterin hingegen war der Auffassung, dass diese Kündigungsbeschränkung in diesem Fall gemäß § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB nicht gilt, da die im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs vorhandenen Gesellschafter als Cousins derselben Familie angehörten.

Der Bundesgerichtshof gab den Mietern Recht. Die die Privilegierung von Familienangehörigen in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB beruht auf der Überlegung, dass aufgrund der engen persönlichen Bindung ein legitimes Interesse an der Geltendmachung des Eigenbedarfs besteht. Entscheidend ist, für welchen Personenkreis der Gesetzgeber durch die Verwendung des Begriffs der Familie eine typischerweise vorliegende besondere soziale Bindung angenommen hat. Da in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB nicht näher konkretisiert, ist auf die Bewertung im Rahmen der ebenfalls auf der persönlichen Nähebeziehung und Verbundenheit gründenden Gewährung eines Zeugnisverweigerungsrechts aus persönlichen Gründen abzustellen. Und hier steht den Cousins als Verwandte in der Seitenlinie



im vierten Grad ein Zeugnisverweigerungsrecht nach § 383 ZPO, § 52 StPO nicht zu.

Kaution, verjährte Forderungen

Leitsatz:

Eine von den Parteien im Wohnraummietvertrag getroffene Barkautionsabrede ist typischerweise dahingehend auszulegen, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache gemäß §§ 535, 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 823 Abs. 1 BGB durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der ihm nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB zustehenden Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.

Urteil vom 10.07.2024 – VIII ZR 184/23

Anmerkungen:

Die Mieterin begehrte nach Beendigung des Wohnungsmietvertrags und Rückgabe der Wohnung die Rückzahlung der von ihr geleisteten Barkautionsabrede. Der Vermieter rechnete zwar über die Kaution ab, erklärte jedoch die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache. Die Mieterin wollte dies nicht akzeptieren, da diese Forderungen verjährt seien.

Der Bundesgerichtshof folgte der Auffassung der Mieterin nicht. Es seien die beiderseitigen Interessen der Parteien eines Wohnraummietverhältnisses im Falle der Vereinbarung einer Barkautionsabrede zu berücksichtigen. Eine vom Mieter gestellte Barkautionsabrede dient gerade der Sicherung der Ansprüche des Vermieters; dieser soll sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf einfache Weise durch Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch befriedigen können. Hingegen besteht auf Seiten des Mieters regelmäßig kein Interesse daran, dass dies noch in unverjährter Zeit erfolgt.



Rückerstattung, Sozialleistungsträger

Leitsatz:

Bezieht ein Wohnraummieter Leistungen zur Sicherheit des Lebensunterhalts nach Maßgabe des SGB II, geht ein auf Rückerstattung überzahlter Miete gerichteter Bereicherungsanspruch gegen den Vermieter unter den Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II auf den Sozialleistungsträger über.

BGH, Urteil vom 05.06.2024 – VIII ZR 150/23

Anmerkungen:

Der Mieter bezog während der Mietzeit Leistungen nach Maßgabe



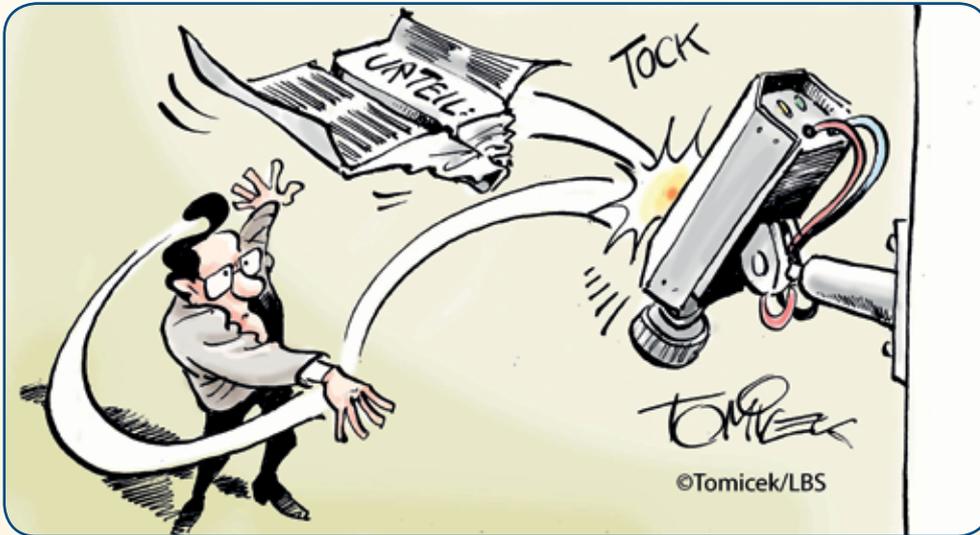
des SGB II. Er machte eine sittenwidrige Überhöhung der Miete sowie eine Mietminderung wegen eines Wasserschadens geltend. Das LG Berlin hatte die Klage des Mieters mit der Begründung abgewiesen, dass ihm die Ansprüche auf Rückerstattung überzahlter Miete nicht zustehen, weil sie gemäß § 33 Abs. 1 Sozialgesetzbuch II (SGB II) auf den Sozialleistungsträger übergegangen seien.

Dagegen wandte sich der Mieter erfolglos. Der Bundesgerichtshof folgte der Auffassung der Vorinstanz. Die geltend gemachten Bereicherungsansprüche sind für die Zeit entstanden, in der das Jobcenter dem Kläger Leistungen zur Sicherung seines Lebensunterhalts gewährt hat. Bei rechtzeitiger Rückerstattung der überzahlten Miete durch die Vermieterin wären diese Sozialleistungen auch nicht erbracht worden; hätte die Vermieterin die überzahlten Summen nämlich rechtzeitig zurückerstattet, so hätte der Mieter sich diese Beträge zur Deckung seines Bedarfs anrechnen lassen müssen.



Filmen erlaubt

Es ging um den nicht vermieteten Bereich eines Gartens



Die Rechtsprechung reagiert äußerst sensibel, wenn Menschen in ihrem Wohnumfeld gegen ihren Willen mit Überwachungskameras gefilmt werden. Häufig wird das untersagt. Doch die Entfernung der Kameras muss nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht erfolgen, wenn

auch die Möglichkeit einer Neuausrichtung der Objektive besteht.

*Landgericht Saarbrücken –
AktENZEICHEN 13 S 32/23*

Der Fall: Den Mieter einer Erdgeschosswohnung störten mehrere Überwachungskameras auf dem

Nachbargrundstück, die ihn seiner Meinung nach in seinen Persönlichkeitsrechten verletztten, weil sie ihn in einem bestimmten Winkel aufnahmen. Er forderte eine Entfernung. Beide Parteien stritten darum, ob überhaupt eine solche Videoüberwachung stattfindet oder nicht. Der Betreiber der Anlage wendete ein, das betreffende Grundstück sei von den Objektiven gar nicht erfasst.

Das Urteil: Eine Entfernung komme schon deswegen nicht in Frage, so das Landgericht, weil es selbst im Falle einer bestehenden Überwachung eine weniger einschneidende Abhilfemaßnahme gebe – nämlich die Neuausrichtung der Kameraobjektive. Grundsätzlich sei natürlich klar, dass die freie Entfaltung der Persönlichkeit gefährdet werden könne, „wenn jederzeit mit der Beobachtung von Personen gerechnet werden muss, die man selbst nicht sehen kann“. ■

Keine Modernisierung

Anbau eines Wintergartens mit Vorsatzbalkon

Bestimmte Modernisierungsmaßnahmen müssen Mieter hinnehmen, weil dadurch die Wohnqualität spürbar verbessert wird oder auch Energie und Wasser gespart werden können. Ein neuer Wintergarten mit Vorsatzbalkon zählt allerdings nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht dazu.

*Amtsgericht Göttingen –
AktENZEICHEN 26 C 93/21*

Der Fall: Ein Eigentümer entschied sich, den bisher vorhandenen Bal-

kon seiner vermieteten Wohnung zum Wintergarten umzubauen und daran anschließend einen neuen, sogenannten Vorsatzbalkon errichten zu lassen. Der Mieter zeigte sich damit nicht einverstanden, weswegen der Eigentümer die Zustimmung gerichtlich erzwingen wollte.

Das Urteil: Das Amtsgericht erkannte keinen Duldungsanspruch des Vermieters. Der Gebrauchswert des Objekts werde nicht nachhaltig erhöht. Die geplanten Maßnahmen stellten eine Grundriss-

änderung dar, die keinen neuen Wohnraum schaffe, sondern lediglich die vorhandene Wohnfläche vergrößere. Der Eigentümer musste auf die Umsetzung seiner Pläne verzichten. ■

Geliebte Sonne

Urteile deutscher Gerichte zum Thema Licht und Schatten

Am Sonnenbaden einer Nachbarin oder eines Nachbarn ist im Grunde nichts auszusetzen. Komplizierter wird es, wenn dieses Sonnenbaden im Zustand völliger Nacktheit stattfindet. Ein Vermieter sonnte sich auf diese Weise im Hof eines gemischt genutzten Hauses. Neben vielen anderen Mängeln machten die Mieter einer Büroetage den Anblick des Nackten als Mangel geltend und minderten die Miete. Das Oberlandesgericht Frankfurt (*Aktenzeichen 2 U 43/22*) sah im beanstandeten Sonnenbaden keine Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache. Es fehle an einer unzulässigen, gezielt sittenwidrigen Einwirkung auf das Grundstück. Der Ort, an dem der Kläger sich unbekleidet auf seine Liege lege, sei von den Räumlichkeiten der Beklagten aus nur dann sichtbar, wenn man sich weit aus dem Fenster herausbeuge. Dies stehe einer gezielten Einwirkung entgegen.

Manchmal kann die Sonne auch zur Last werden. Wenn ein Balkon ungeschützt der größten Mittagshitze ausgesetzt ist, dann ist dort kaum ein Aufenthalt möglich. Das Landgericht Berlin (*Aktenzeichen 64 S 322/20*) gestand einem Mieter deswegen grundsätzlich einen Anspruch darauf zu, eine Markise anzubringen. Allerdings könne der Vermieter je nach den Umständen des Einzelfalls im Gegenzug eine Erhöhung der Kautions, eine fachgerechte Anbringung der Markise und den Abschluss einer Haftpflichtversicherung verlangen.

Wenn eine nachträglich angebaute Dachterrasse zur Verschattung eines darunter liegenden Balkons führt, so könnte das zu einem Anspruch auf Mietminderung führen. Die betroffene Mieterin hatte allerdings selbst angeführt, ih-

re Wohnung sei trotz des Anbaus insgesamt „immer noch recht hell“. Diesen Eindruck hatte nach dem Betrachten entsprechender Fotos auch das Amtsgericht Berlin-Kreuzberg (*Aktenzeichen 3 C 178/18*). Die Einschränkungen für die Mieterin seien lediglich unerheblich und führten nicht zu berechtigten Forderungen nach einer Minderung der monatlichen Zahlungen.

Altbauten sind nicht immer auf moderne Witterungsbedingungen eingestellt. Ein Gewerbemieter beklag-

und hellem Mondschein sei das der Fall, machte ein Nachbar geltend. Er fühle sich beeinträchtigt. Das Oberlandesgericht Hamm (*Aktenzeichen 24 U 27/18*) prüfte den Sachverhalt und stellte fest, aus Sicht eines verständigen Durchschnittsmenschen werde „die Schwelle der nur unwesentlichen Beeinträchtigungen“ nicht überschritten. Die Mitglieder des Zivilsenats hatten bei einem Ortstermin sogar von verschiedenen Sitzpositionen aus die Lichteinwirkungen in Augenschein genommen. ■



te, wegen intensiver Sonneneinstrahlung sei es für die Beschäftigten in seinen Räumen zeitweise kaum auszuhalten. Er machte eine Mietminderung geltend. Das Oberlandesgericht Karlsruhe (*Aktenzeichen 9 O 42/09*) merkte jedoch an, dass hier nur kurzfristige und geringe Überschreitungen der in der Arbeitsstättenverordnung festgelegten Temperaturen vorlägen, die noch keinen Mangel darstellten.

Bestimmte Arten von Dachziegeln können eine störende Blendwirkung entfalten. Bei Sonnenschein

Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Gerichtsurteile. Die Symbole zeigen an, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.



Mietermehrheit, Untervermietung

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 Gesetzeslogik ergebenden Ausnahmeharaktens des § 553 Abs. 2 BGB nicht gerechtfertigt.

LG Berlin II, Urteil vom 09.01.2024 – 67 S 184/23, juris



Zahlungsrückstand, Kündigung

Orientierungssatz:

Die mit einem Zahlungsverzug begründete Pflichtverletzung des Mieters ist nicht allein deshalb „erheblich“ i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, weil der Zahlungsrückstand summenmäßig über eine Monatsmiete hinausgeht. Für die Erheblichkeitsprüfung ist vielmehr auf sämtliche Umstände des Einzelfalls abzustellen.

LG Berlin II, Beschluss vom 23.05.2024 – 67 T 30/24, www.ibr-online.de



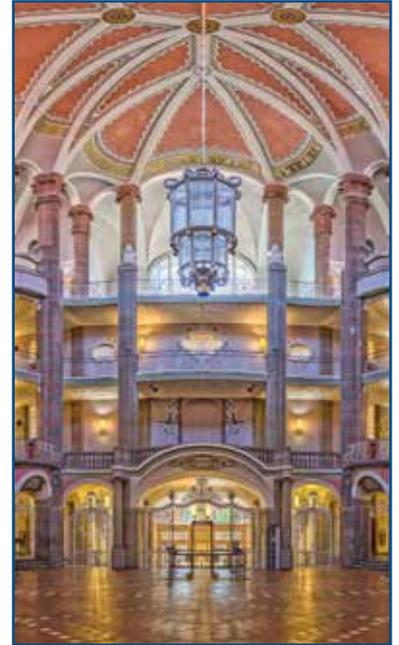
Kündigung, Parkverstöße

Orientierungssatz:

1. Ein wiederholter Parkverstoß (Behinderung der Garagenzufahrt) durch den Mieter ist eine Eigentumsstörung und nicht eine Verletzung des Mietvertrags oder eine Störung des Hausfriedens, und damit kein Kündigungsgrund.

2. Das Gleiche gilt für behauptete Straftaten des Mieters ohne Bezug zum Mietverhältnis, wenn nicht ein besonderer Ausnahmefall wie bei einem Schwerstverbrechen vorliegt.

LG Berlin II, Urteil vom 17.05.2024 – 63 S 193/23, www.ibr-online.de



Kündigung, Beweislast

Leitsatz:

Die Schuldhaftigkeit der dem Wohnraummieter zur Last gelegten Pflichtverletzung ist eine Kündigungsvoraussetzung des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Die Beweislast dafür richtet sich nach allgemeinen kündigungrechtlichen Grundsätzen. Sie obliegt dem Vermieter.

LG Berlin II, Urteil vom 05.03.2024 – 67 S 179/23, juris



Mietpreisbremse, Staffelmiete

Leitsatz:

1. Im Falle einer Staffelmietvereinbarung muss der Mieter eine auf Fest-

stellung der preisrechtlich zulässigen Miete gerichtete Klagen nicht auf die bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung fällig werden den Mietstaffeln beschränken; er ist stattdessen grundsätzlich befugt, die preisrechtlich zulässige Höhe – der derzeitigen und/oder der in der Vergangenheit geschuldeten – Miete im Rahmen einer unbeschränkten Feststellungsklage geltend zu machen.

2. Ein auf Feststellung der preisrechtlich zulässigen Miete gerichtetes Feststellungsurteil entfaltet für erstmals nach Schluss der mündlichen Verhandlung fällig werden Mietstaffeln keine Rechtskraft, auch wenn der Feststellungstenor zeitlich unbeschränkt ist.

3. Maßstab der preisrechtlichen Überprüfung einer Folgestaffel ist – anders als bei § 556d Abs. 1 Satz 1 BGB – gemäß § 557a Abs. 4 Satz 2 BGB der Zeitpunkt der erstmaligen Fälligkeit der Folgestaffel und nicht der Beginn des Mietverhältnisses oder der Schluss der mündlichen Verhandlung.

LG Berlin II, Beschluss vom 25.04.2024 – 67 S 27/24, juris



Mieterhöhung, wohnerwerhöhende Merkmale

Orientierungssatz:

1. Für die Frage der Beurteilung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kommt es auf den Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens an. Denn andernfalls hätte es der Vermieter selbst in der Hand, durch nachträgliche Veränderungen in der Woh-

nung/im Wohnumfeld (hier: Einbau eines Ceranherdes) seinem ursprünglich gegebenenfalls unbeberechtigtem Mieterhöhungsverlangen noch zum Erfolg zu verhelfen, ohne dass sich der Mieter hiergegen wehren könnte.

2. Ein aufwändig gestaltetes Wohnumfeld setzt eine über das übliche Maß hinausgehende Gestaltung voraus. Eine Wohnwerterhöhung kann dabei nicht per se angenommen werden, wenn im Umfeld beispielsweise irgendeine Ruhebänke oder irgendein gepflasterter Weg vorhanden ist. Vielmehr müssen sich auch diese Einzelbeispiele, die ja auch keineswegs abschließend sind, ebenfalls unter die Merkmale „aufwändig gestaltet“ subsumieren lassen.

AG Köpenick, Urteil vom 29.04.2024 – 5 C 126/23, juris



Mieterhöhung, Wohnumfeld

Orientierungssatz:

1. Für die Frage, ob eine lärmbelastete Lage vorliegt, ist es unerheblich, ob nur die Küche oder zusätzlich auch das Bad und ein Schlafzimmer zur lauten Straße ausgerichtet sind. Die Lärmbelastung der Küche führt dazu, dass die gesamte Wohnung als besonders lärmbelastet einzustufen ist, weil die Küche regelmäßig ein Hauptaufenthaltort in der Wohnung ist.

2. Ein vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Parkplatzangebot ist ausreichend dimensioniert, wenn das Stellplatzkontingent jedenfalls so groß ist, dass allen interessierten Mietern jedenfalls pro Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden kann.

3. Das Wohnumfeld ist besonders aufwändig gestaltet, wenn eine über das übliche Maß hinausgehende Gestaltung vorhanden ist. Hierfür ist ein besonderer gärtnerischer und/oder architektonischer Aufwand erforderlich, der in unterschiedlichsten konkreten Ausprägungen erscheinen kann, der aber über grundlegende Strukturen, wie das Vorhandensein befestigter Wege oder bepflanzter Bereiche, signifikant hinausgehen muss. Der reine Kosten- und Arbeitsaufwand genügt nicht für die Annahme einer aufwändigen Gestaltung.

AG Schöneberg, Urteil vom 11.04.2024 – 105 C 226/23, juris



Mieterhöhung, Begründung

Orientierungssätze:

1. Eine mietvertragliche Vereinbarung, die dem Vermieter im Falle einer Mieterhöhung ein strengeres Begründungserfordernis (hier: Bezugnahme grundsätzlich auf den Mietspiegel) auferlegt, ist wirksam.

2. Kommt der Vermieter einem im Mietvertrag wirksam vereinbarten strengeren Begründungserfordernis nicht nach, ist das Mieterhöhungsverlangen mangels ausreichender Begründung formell unwirksam.

LG Berlin II, Urteil vom 29.04.2024 – 65 S 37/23, juris



Ausflugstipp: Barnimer Dörferweg

Urlaub für Daheimgebliebene

Wer den Sommer in Berlin verbringt, der kann auch in der Stadt schöne und interessante Ausflüge machen. Der Barnimer Dörferweg zählt zu den beliebtesten Wander- und Radwegen. Er schlängelt sich im Norden Berlins entlang, beginnt in Ahrensfelde und endet in Alt-Tegel. Der Naturliebhaber und Wanderer wird ihn etappenweise hinter sich lassen, während der sportliche Radfahrer ihn als Tagestour befahren kann.



Der Ausgangspunkt Ahrensfelde kann mit der S-Bahn von Berlin aus erreicht werden. Fahrräder werden mitgenommen.

Ahrensfelde liegt im äußersten Süden des Landkreises Barnim in Brandenburg. 1375 wurde Ahrensfelde erstmalig erwähnt und im 15. Jahrhundert durch den Kurfürsten erworben. Bis 1872 wurde es vom Amt Mühlenhof als königliches Dorf verwaltet. Seit 1817 gehörte Ahrensfelde zum Kreis Niederbarnim. Heute ist es eine amtsfreie Gemeinde, die im äußersten Süden des Landkreises Barnim in Brandenburg liegt.

Der Rad- und Dörferweg führt durch den äußersten Norden Berlins und quert immer wieder den Süden des Landkreises Barnim.

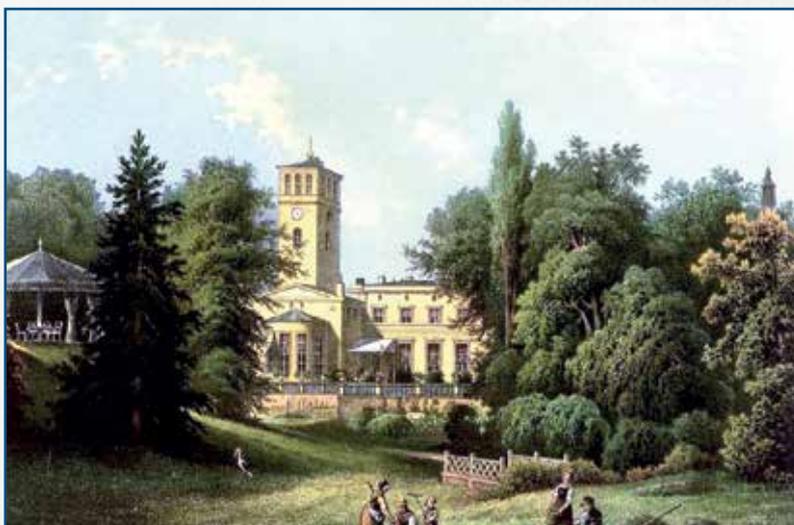
Die Kirche Ahrensfelde ist ein Feldsteinbau aus dem 14. Jahrhundert. Der Turmanbau erfolgte erst 1865. Die heute bestehende evangelische Kirche wurde 1786 im barocken Stil als Saalkirche errichtet. Sie gehört zur evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-Schlesische Oberlausitz. Ahrensfelde besteht aus den Gemeinden Blumberg, Eiche, Lindenberg und Mehrow. Die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2000 in der Gesamtgemeinde von ca. 4.000 Einwohnern auf nunmehr ca. 15.000 Einwohner angestiegen. Die Gesamtgemeinde ist dank ihrer Nähe zu Berlin ein beliebter Wohnort für ehemalige Berliner geworden. Im Ortsteil Blumberg kann man den Lenné-Park Blumberg besuchen.

Das Anwesen Blumberg wurde durch Graf Friedrich-Ludwig von Barnim-Boitzenburg erworben. Beauftragt wurde Peter-Josef Lenné mit der Er-

weiterung der Parkanlage und der Architekt Friedrich-August Stüler entwarf die Pläne für das Schloss. 1945 ist das Schloss abgebrannt und wurde nicht wieder aufgebaut. Geblieben ist die heute wieder instandgesetzte Parkanlage, die Erholung und Naturnähe am Stadtrand Berlins bietet. Die Insel mit ihrer Eichengruppe ist wieder erkennbar. Holzbrücken wurden nach alten Vorlagen wiedererrichtet und der Park lädt zu Spaziergängen und Entspannung ein. Er ist täglich 24 Stunden geöffnet. Der Eintritt ist kostenfrei. Nicht unerwähnt soll bleiben, dass sich im Ortsteil Blumberg ein Standort der Bundespolizei befindet, die neben der Sicherung von Grenzen und Bahnanlagen auch die Beförderung des Bundespräsidenten und der Mitglieder der Bundesregierung sowie von Staatsgästen zur Aufgabe hat. Dieser Standort der Bundespolizei unterstützt auch in Katastrophenfällen bundesweit.

Ahrensfelde hat als Gewässer den Kleinen Gehrensee aufzuweisen. Wenn man Glück hat, führt er auch im Sommer noch Wasser. Allerdings weiß man bereits heute, dass der Kleine Gehrensee verlanden wird. Dies ist abhängig von den zu erwartenden Niederschlägen und den Wasserzuläufen aus dem Einzugsgebiet.

Weiter geht es mit dem Fahrrad auf dem Dörferweg nach Berlin-Falkenberg. Falkenberg ist ein Ortsteil von





Lichtenberg und gehört damit zu Berlin. Das Straßendorf wurde im 13. Jahrhundert durch Siedler angelegt, die sich auf dem Barnim niederließen. Erstmals erwähnt wurde das Dorf in einer Urkunde Markgraf Otto des Faulen im Jahr 1370. Marie-Elisabeth von Humboldt kaufte das Gut im Jahr 1791. Sie war die Mutter der Brüder Alexander und Wilhelm von Humboldt. Sie ließ die alte Dorfkirche im Stil des Klassizismus umgestalten und mit einem steinernen Turm in ägyptischen Formen ergänzen. Heute sind hier nur noch Überreste zu sehen. Die Kirche wurde im April 1945 gesprengt.

Das Gut wurde mehrmals verkauft. Letztendlich erwarb die Stadt Berlin das ehemalige Rittergut zur Anlage von Rieselfeldern.

Geblieden auf diesem Gutsgelände ist nur das ehemalige Gutsarbeiterhaus. Ein Förderverein hat es nach der Wende saniert. Ursprünglich waren dort acht Familien untergebracht. Im Dachgeschoss wohnten die ledigen Arbeitskräfte. Für vier Familien gab es jeweils nur eine Küche. Der Förderverein hat das Gebäude, das aus Lehmziegeln und teilweise aus hartgebrannten roten Ziegelsteinen errichtet war, grundlegend saniert. Dafür wurde er durch die Senatsbauverwaltung geehrt. Die Stadt Berlin hatte im Jahr 1880 Rieselfelder auf den Gutsflächen angelegt, die später durch Kläranlagen ersetzt wurden.

Ein weiterer Ortsteil im Bezirk Lichtenberg ist Wartenberg. Das ehema-

lige Gut Wartenberg wurde ebenfalls von der Stadt Berlin zur Verrieselung von Abwässern erworben. Wartenberg besteht heute noch aus dem Dorfkern mit alten Bauernhöfen sowie einem Neubaugebiet. Die zugehörigen Flächen werden zum großen Teil noch landwirtschaftlich genutzt. Unter anderem findet man dort einen landwirtschaftlichen Familienbetrieb, der Bio-Eier für die Berliner Region produziert. Das Berlin-Ei ist mittlerweile über die regionalen Grenzen hinaus bekannt und beliebt.

Nördlich des Ortskerns befindet sich die Wartenberger und Falkenberger Feldflur, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde. Diese Fläche wird teilweise auch landwirtschaftlich genutzt. Im Landschaftsschutzgebiet befinden sich der Malchower See und der Gehrensee.

Einige Kilometer weiter radelt man über Malchow und das Golfresort

Berlin Pankow nach Alt-Karow. Auch hier finden sich im Dorfkern noch hübsche alte Bauernhäuser. Die Karower Teiche sind ein weiteres Naturschutzgebiet im Nordosten von Berlin. Die durchschnittliche Tiefe beträgt lediglich 1m. Durch diese geringe Tiefe haben sich seltene Wasserpflanzen angesiedelt. 334 wildwachsende Pflanzen hat man dort mittlerweile registriert. 90 Brutvogelarten sind dort beheimatet, wie die Bartmeise, die Reiher-, Schnatter- und die Tafelente. Auch der Höckerschwan und verschiedene Rohrsänger-Arten sind dort zu finden. Für Lurche sind die Karower Teiche ein Laichgebiet. Ein Rundgang um die Karower Teiche beendet die Radtour, oder die ausgiebige Wanderung.

In Karow kann man wieder in die S-Bahn einsteigen und hat Anbindung an das Verkehrsnetz Berlin. G.R.

Fotos(von links):

*Altarbild
Kirche Ahrensfelde*

*Schloss Blumberg
um 1860*

Teichrohrsänger

*Alexander und
Maria Elisabeth von
Humboldt*

*Koniks im NSG
Karower Teiche*

Karower Teiche



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 Gespräches stattfinden.

Als Mitglied im Mieterschutzbund Berlin e.V. stellen Sie Ihre Fragen an unsere Anwält: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