



Mietende aufgepasst!

So wird die
CO₂-Abgabe
aufgeteilt

Seite 9

Einladung zur Mitgliederversammlung

S. 4

Weihnachtsöffnungszeiten

S. 8

BGH zur Schonfristzahlung

S. 16

Ausflugstipp: Schloss und Gut Liebenberg

S. 22

Das Mieter:innen ABC

Teil 6: S und T

Seite 10



- 3** Editorial
- 4** Einladung
zur Mitgliederversammlung
am 12.03.2025 um 18.00 Uhr
- 8** Internes
Öffnungszeiten über die Feiertage,
Hinweis zu Nebenkostenabrechnungen
- 9** CO2-Kosten
Aufteilung der Kosten zwischen Mietenden
und Vermietenden
- 10** Mietrecht von A-Z
Teil 6 unseres Mietrechts-Lexikons,
von S bis T
- 12** Aktuelles aus Berlin
u.a.: WBS und Einkommensbescheinigung
digital beantragen, „Plattenbauten“ unter
Denkmalschutz
- 14** Impressum/Buchtipps
Zwei Ratgeber der Verbraucherzentrale:
Vorsorge- und Pflegehandbuch
- 15** Sie fragen, wir antworten
Wer bezahlt den Ersatzschlüssel?
Untermiete und Mietpreisbremse
- 16** Neues von den Roten Roben
Urteil des Bundesgerichtshofs zu Zahlungs-
verzug, Kündigung und Schonfristzahlung
- 18** Miete und Mietrecht
Urteile rund ums Kochen, Streitpunkt Kauti-
on, Legionellen beim Nachbarn
- 20** Berliner Rechtsprechung
Urteile u.a. zu: Barrierefreiheit, Veräußerungs-
mitteilung, Eigenbedarf, Mieterhöhung
nach Mietspiegel
- 22** Ausflugstipp
Schloss und Gut Liebenberg



Liebe Mitglieder,

Der rot-schwarze Senat wird wieder aktiv. Ehrlicherweise muss man feststellen, dass nicht nur bundesweit die SPD im Abwind ist, sondern besonders deutlich wird hier in Berlin sichtbar, dass, wenn der Senat seine senatseigenen Wohnungsbaugesellschaften die Mieten anheben lässt – und zwar beträchtlich – von einer roten Einfärbung einer Landesregierung wohl nicht mehr gesprochen werden kann. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verfügen über ca. 360.000 Wohnungen. Bei ca. 150.000 Wohnungen sind die Mieten und zwar teilweise beträchtlich angehoben worden. Wie man hier immer noch von einer sogenannten „Kooperationsvereinbarung – Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und sozialer Wohnraumversorgung“ sprechen kann, bleibt einem unverständlich und nicht nachvollziehbar. Ehrlicherweise wird man wohl feststellen müssen, dass hier jede rötliche Einfärbung verblasst ist und die Grünen sich in einer Herbstphase befinden. Aber wir haben ja noch den Mietspiegel aus dem Mai 2024, der für die nächsten zwei Jahre gilt. Bei einer zutreffenden Interpretation und Auslegung wird man die eine oder andere Mietanhebung verhindern können. So führt zum Beispiel ein fehlender Duschvorhang bzw. eine kleine Standfläche der Dusche gegebenenfalls zu einer Abwertung im Bereich der Spanneneinordnung. Hier wollte wohl die Bundesregierung die Vermieter belohnen die eine gehobene Ausstattung anbieten, hat aber übersehen, dass damit gleichzeitig im unteren Segment Mietanhebungen schwieriger werden können. Aber, was soll der Senat bzw. die Wohnungsbaugesellschaften bei ihrem Überschuldungsgrad denn noch machen.

Hier muss man – wie in einer freien Wirtschaft üblich – einen Ausgleich mit einer Mietanhebung schaffen. Die Grenze sollte aber dann erreicht sein, wenn der Mieter mehr als 27 % seines verfügbaren Nettoeinkommens für die Miete aufbringen muss. Aber auch dies ist nun – ehrlicherweise – wiederum ein Abschieben der Problemlösung auf den Mieter. Der Mieter soll gegenüber dem Vermieter seine Einkommensverhältnisse öffnen. Ein fragwürdiger Ansatz. Zumal wenn man bedenkt, dass die Politik über Jahrzehnte versagt hat und offensichtlich weiter versagen wird. Mit dem Platzen der Regierungskoalition wird auch eine ins Auge gefasste Verlängerung der Mietpreisbremse wohl nicht mehr umgesetzt werden. Aber das eigentliche Problem wird man ohnehin nicht mehr lösen. Es gibt viel zu wenig Neubauwohnungen, und jetzt kommt noch dazu, dass die Banken restriktiver geworden sind, die Zinsen angestiegen und die Baukosten höher geworden sind. Da hilft es schon gar nicht weiter, wenn der Regierende nach seinem Besuch in den USA mit der Erkenntnis nach Hause kommt, Berlin hat zu wenige Hochhäuser. Wer hat ihm das wohl ins Ohr geflütet? Richtig, natürlich die Großinvestoren, die mit ihren Glaspalästen ohne Rücksicht auf den historisch gewachsenen Stadtkern meinen, zukünftig mit Hochhäusern das Wohnungsproblem lösen zu können. Um das Ganze für Investoren sinnvoll zu machen, müssen die Mieten bei mindestens 20 Euro nettokalt pro Quadratmeter liegen. Die Nachfrage nach derartig hochpreisigen Wohnungen ist aber so gering, dass die Wohnungsbaugesellschaften mit der Vermietung überfordert sind. Sie lassen die Wohnungen lieber leer stehen und akzeptieren ein Bußgeld nach der Zweckentfremdungsverbotsverordnung. Irgendetwas läuft hier schief! Offensichtlich akzeptieren die Vermietungsgesellschaften lieber ein Bußgeld als sich mit einer geringeren Miete zufrieden zu geben. In dieser Phase muss sich auch noch die Bundesregierung verabschieden, und die Berliner Landesregierung bringt Vorschläge auf den Tisch, da hätte man sich gewünscht, lieber erst einmal nachdenken und dann reden.

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

Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

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

Die Mitgliederversammlung wird am

**Mittwoch,
den 12. März 2025
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 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 15.05.2024**

Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 15.05.2024 ist in der Ausgabe 3/2024 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht.
- 4. Bericht zur aktuellen mieterpolitischen Situation in Berlin**
- 5. Entgegennahme des Jahresberichts für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024**
- 6. Rechnungsprüfungsbericht**
- 7. Entlastung des Vorstands**
- 8. Änderung der Beitragsordnung**

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung eine notwendige Neufassung der Beitragsordnung vor. Hintergründe sind die Änderungen des Gruppenrechtsschutzvertrages, eine Anpassung von Vergütungen für besondere Leistungen des Vereins, aber auch gestiegene Kosten der Infrastruktur des Vereins sowie eine redaktionelle Überarbeitung.

Der Jahresbeitrag soll von 48,00 Euro um 6,00 Euro auf 54,00 Euro und der ermäßigte Beitrag soll von 36,00 Euro um 3,00 Euro auf 39,00 Euro angehoben werden.

Der Vorstand bittet die Mitgliederversammlung, die Beitragsordnung wie folgt zu beschließen:

Beitragsordnung

1. Bei Aufnahme entrichtet das Mitglied eine Aufnahmegebühr und den Beitrag für mindestens 12 Monate. Die weiteren Jahresbeiträge sind vorschussweise und innerhalb von 4 Wochen nach Ablauf der vorangegangenen 12 Monatsbeiträge zu zahlen, ohne dass es einer besonderen Aufforderung bedarf.
2. a) Für Wohnraummieter betragen die Aufnahmegebühr 5,00 Euro und der Beitrag für 12 Monate 54,00 Euro.
- b) Ein ermäßigter Beitrag in Höhe von 39,00 Euro für 12 Monate kann von Wohnraummieters beantragt werden sofern
 - in einem 1-Personen-Haushalt die monatlichen Haushaltseinkünfte bei maximal 800,00 Euro netto bzw.
 - in einem 2-Personen-Haushalt die monatlichen Haushaltseinkünfte bei maximal 1.200,00 Euro netto liegen.

Für jede weitere Person des Haushalts steigt die Bemessungsgrenze um jeweils 100,00 Euro.

Im Falle der Inanspruchnahme der Beitragsermäßigung sind die Einkünfte jährlich unaufgefordert durch Vorlage geeigneter Bescheinigungen nachzuweisen.

- c) Die angestellten Mitarbeiter des Vereins sind beitragsfrei.
- d) Der Beitrag für eine optional abzuschließende Mietrechtsschutzversicherung beträgt 49,20 Euro für 12 Monate.
3. a) Für Gewerberaummieter beträgt die Aufnahmegebühr 8,00 Euro.
- b) Der Jahresbeitrag staffelt sich entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufnahme in den Verein bestehenden Jahresnettokaltniete der angemieteten Gewerbeinheit wie folgt:
 - bis 15.000,00 Euro – 96,00 Euro
 - bis 25.000,00 Euro – 117,00 Euro
 - bis 35.000,00 Euro – 192,00 Euro
 - bis 50.000,00 Euro – 252,00 Euro.

Bei Neuanmietungen während bestehender Mitgliedschaft im Verein ist der Jahresbeitrag unter Berücksichtigung obiger Jahresnettokaltnietbeträge neu festzusetzen. Die Miethöhe ist vom Mitglied unaufgefordert nachzuweisen.

- c) Der Beitrag für eine optional abzuschließende Mietrechtsschutzversicherung staffelt sich entsprechend der Brutto-Jahres-Miete wie folgt:
 - bis 30.000,00 Euro – 192,00 Euro
 - von 30.000,00 Euro bis 55.000,00 Euro – 328,00 Euro
 - ab 55.000,00 Euro auf Einzelabfrage beim Rechtsschutzversicherer.

4. Besondere Leistungen des Vereins (z.B. Schriftverkehr, Ortsbesichtigungen in Berlin u.a.) sind wie folgt gesondert zu vergüten:

- 50,00 Euro für Ortsbesichtigungen in Berlin, die der Verein im Auftrag des Mitgliedes durchführt,
- 50,00 Euro für Belegprüfungen zu Betriebskostenabrechnungen (einschließlich Belegeinsicht)
- 12,50 Euro pro Brief, Fax oder E-Mail in Textform (einschließlich Entwürfe), die der Verein im Auftrag des Mitgliedes schreibt,
- 12,50 Euro für die Beantwortung von rechtlichen Mitgliederanfragen in Schrift- oder Textform,
- 2,50 Euro pro Mahnung bei Rückstand auf dem Mitgliedskonto.

Portokosten, die über denen für einen Standard-Brief bei der Deutschen Post liegen, werden gesondert berechnet.

5. Gebühren für Anfragen beim Einwohnermeldeamt und Kosten von Rücklastschriften bei Beitragszahlung im Wege der Bankeinzugsermächtigung sind in der jeweils angefallenen Höhe vom Mitglied zu tragen.
6. Zur Vereinfachung der Beitragsbuchhaltung sollte das Mitglied eine Bankeinzugsermächtigung erteilen.
7. Der Vorstand kann in begründeten Ausnahmefällen Beitragsermäßigungen und Beitragsbefreiungen aussprechen.

9. Anträge

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

10. Verschiedenes

Um zahlreiches und pünktliches Erscheinen wird gebeten.

*Herzlichst,
Ihr Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V.
Rechtsanwalt und Notar a.D. Michael Müller-Degenhardt*





Weihnachtsöffnung

Sind Sie mit unserer Arbeit zufrieden?

Sind Sie mit uns zufrieden?
Fühlen Sie sich gut beraten?
Dann nehmen Sie sich ein wenig Zeit und posten eine positive Bewertung im Internet. Wir freuen uns über hilfreiches Feedback!

Vielen Dank!

Auch im Jahr 2024 sind wir an den Tagen „zwischen den Jahren“ für Sie da! Um dem aktuellen Beratungsbedarf auch nur annähernd gerecht werden zu können, öffnen wir alle Filialen rund um die Weihnachtstage und den Jahreswechsel wie folgt:

Montag	23.12.2024	09.00 Uhr - 17.00 Uhr
Dienstag	24.12.2024	geschlossen
Mittwoch	25.12.2024	geschlossen
Donnerstag	26.12.2024	geschlossen
Freitag	27.12.2024	09.00 Uhr - 14.00 Uhr
Samstag	28.12.2024	geschlossen
Montag	30.12.2024	09.00 Uhr - 17.00 Uhr
Dienstag	31.12.2024	geschlossen

Ab Donnerstag, den 2.1.2025 sind unsere Mitarbeiter:innen und Rechtsberater:innen zu den gewohnten Öffnungszeiten wieder für Sie da.

Kommen Sie gut ins Neue Jahr!

Hinweis zu Nebenkostenabrechnungen

Zum Jahresende erhalten viele Mietende in Berlin die Nebenkostenabrechnung (NKA) und wollen diese zeitnah von unseren Rechtsberater:innen prüfen lassen. Aufgrund des ungebrochen hohen Beratungsbedarfes kommt es zu längeren Wartezeiten bei der Terminvergabe.

Wir wollen deshalb erneut auf Folgendes hinweisen:

Ab Erhalt der NKA bleiben 12 Monate Zeit, Einwendungen vorzutragen! Das gilt nicht bei preisgebundenem Wohnraum. Der Saldo

ist jedoch mit Zugang der Abrechnung/mit 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.

Der (Teil-)Ausgleich des Saldos einer NKA – kommentarlos/unter Vorbehalt – ist kein Anerkenntnis der Abrechnung. Eine spätere Prüfung der NKA bleibt möglich!

Mietende aufgepasst!

Aufteilung der CO2-Kosten zwischen Vermietenden und Mietenden

Seit dem Jahr 2021 wird in Deutschland eine Abgabe für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben. Bislang konnten Vermieter diese Abgabe vollständig in der Heizkostenabrechnung an die Mieter weitergeben. Seit dem 1.1.2023 werden diese CO₂-Kosten mittels eines Stufenmodells zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt. Vereinfacht gesagt: Je schlechter die Energiebilanz des jeweiligen Gebäudes, desto höher ist der zu tragende Kostenanteil für die Vermieter. Mit dem Stufenmodell wird die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermieter und Mieter an den jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro m² geknüpft.

Die Vermieter sind verpflichtet, die anteiligen CO₂-Kosten in der jeweiligen Heizkostenabrechnung auszuweisen.

Aufpassen müssen die Mieter, deren Wohnung nicht zentral beheizt wird, die gegebenenfalls eine Gas- oder Heizungsanlage in der Wohnung haben. Hier werden die CO₂-Kosten nicht automatisch vom Versorger aufgeteilt. Vielmehr müssen die Mietenden diese Kosten selbst

berechnen und mit dem Vermieter abrechnen.

Ob Sie nun die Angaben des Vermieters überprüfen oder die CO₂-Kosten selbstständig mit dem Vermieter abrechnen wollen, für alle Mietenden stellt sich die Frage, wie die jeweils anteiligen CO₂-Kosten berechnet werden.

Nehmen Sie die Heizkostenabrechnung oder die Abrechnung des Versorgers zur Hand. Sie benötigen Angaben daraus:

- die jährliche Menge an verbrauchtem Brennstoff für den jeweiligen Abrechnungszeitraum (in kWh)

und

- die Brennstoffart, die den Emissionsfaktor ergibt (z.B. Erdgas 0,20088 kg CO₂/kWh, Heizöl 0,2664 kg CO₂/kWh, Flüssiggas 0,23580 kg CO₂/kWh oder Kohle 0,3571 kg CO₂/kWh)

Multipliziert man diese Werte ergeben sich die jährlichen CO₂-Emissionen des Gebäudes für den jeweiligen Abrechnungszeitraum. Dieser Wert wird durch die Wohnfläche des Gebäudes bzw.



der Wohnung geteilt. Dies ergibt die CO₂-Emissionen des Gebäudes pro Quadratmeter und Jahr, d.h. den spezifischen CO₂-Ausstoß (kWh/a).

Anhand der im Abrechnungszeitraum verursachten CO₂-Emissionen sind die CO₂-Kosten zu errechnen. Die CO₂-Menge ist in Tonnen umzurechnen und mit dem aktuellen CO₂-Preis zu multiplizieren. Im Jahr 2023 betrug er 30,00 Euro/t, für das Jahr 2024 sind es 45,00 Euro/t.

Wenn Ihnen die eigenständige Berechnung zu kompliziert erscheint, finden Sie verlässliche CO₂-Kosten-Rechner auf der Homepage des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz unter

<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/schritt1>

oder unter

www.finanztip.de/co2-steuer/co2-kosten-rechner.

Aufteilung der CO2-Kosten:

CO ₂ -Ausstoß in CO ₂ /m ² /a	Anteil Mietender	Anteil Vermietender
< 12 kg	100 %	0 %
12 bis < 17 kg	90 %	10 %
17 bis < 22 kg	80 %	20 %
22 bis < 27 kg	70 %	30 %
27 bis < 32 kg	60 %	40 %
32 bis < 37 kg	50 %	50 %
37 bis < 42 kg	40 %	60 %
42 bis < 47 kg	30 %	70 %
47 bis < 52 kg	20 %	80 %
> = 52 kg	5 %	95 %



Mietrecht von A bis Z

Sie lesen

Teil VI unseres

Mietrechts-

lexikons.

Fortsetzung

folgt.



Schmerzensgeld

Neben einem materiellen Schaden kann ein angemessenes Schmerzensgeld gefordert werden, wenn eine Verletzung des Körpers, der Gesundheit, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung gegeben ist.

Schönheitsreparaturen

Unter Schönheitsreparaturen versteht man alle malermäßigen Arbeiten innerhalb der Mieträume, die erforderlich sind, um diese in einen zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu bringen und in diesem Zustand zu erhalten. Dazu zählen insbesondere das Anstreichen, Kalken und Tapezieren von Wänden und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich Heizungsrohren, der Innentüren sowie der Fenster und der Wohnungseingangstür jeweils von innen. Die Ausführung der Schönheitsreparaturen obliegt nach der gesetzlichen Regelung dem Vermieter. Er kann dies jedoch mittels einer wirksamen Vereinbarung im Mietvertrag auf den Mieter übertragen.

Schriftform

Einige rechtliche Erklärungen sind nur dann wirksam, wenn die gesetzlich geforderte Schriftform eingehalten ist. Im Mietrecht gilt die Schriftform insbesondere für die Vereinbarung von Staffel- und Indexmieten, für Kündigungen des Vermieters und des Mieters, für den

Widerspruch gegen eine Kündigung in Härtefällen. Schriftform bei Verträgen bedeutet, dass alle Vertragspartner auf derselben Vertragsurkunde eigenhändig unterschreiben. Bei einseitigen Erklärungen (z.B. Kündigung) muss der Erklärende eigenhändig unterschrieben haben.

Selbstbeseitigungsrecht

Ist der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels der Mietsache in Verzug oder ist eine umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen. Den Ersatz der dafür erforderlichen Aufwendungen kann er vom Vermieter verlangen.

Selbstständiges Beweisverfahren

Gegenstand eines selbstständigen Beweisverfahrens ist ausschließlich die Beweissicherung. Es kann in eilbedürftigen Fällen bei Bestehen eines besonderen rechtlichen Interesses dem eigentlichen Hauptsacheverfahren vorgeschaltet werden. Dies ist in der Regel der Fall, wenn wegen einer (zu erwartenden) langen Verfahrensdauer der Verlust von Beweismitteln zu befürchten ist. Zweck kann aber auch sein, dass aufgrund des Ergebnisses des Beweisverfahrens ein Hauptsacheverfahren verhindert wird.

Staffelmiete

Bereits bei Abschluss des Mietvertrages können die Mietver-

tragsparteien schriftlich eine Vereinbarung über die zukünftige Miethöhe treffen. In der Regel wird eine Mietpreissteigerung für die Folgejahre festgelegt. Diese Mietanpassung muss im Mietvertrag betragsmäßig festgeschrieben sein. Dabei muss die Miete jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder nach Modernisierung ist bei einer wirksam vereinbarten Staffelmiete ausgeschlossen.

Stillschweigende Verlängerung

Ist das Mietverhältnis beendet und setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache jedoch fort, so setzt sich das Mietverhältnis gemäß der gesetzlichen Regelung nach §545 BGB auf unbestimmte Zeit fort. Allerdings kann jede Mietvertragspartei innerhalb einer Frist von zwei Wochen ihren entgegenstehenden Willen erklären. Bei Kündigungen durch den Vermieter findet sich diese Erklärung regelmäßig bereits im Kündigungsschreiben wieder. ■



Teilkündigung

Von einer Teilkündigung spricht man im Mietrecht, wenn das Mietverhältnis nur bezüglich einzelner Bestandteile der Mietsache beendet werden soll. Es handelt sich um eine Sonderform der Kündigung.

Sie ist grundsätzlich unzulässig. Das gilt vor allem, wenn Kellerräume oder Stellplätze zur Mietsache gehören, d.h. gemeinsam mit dem Mietobjekt angemietet wurden. In ganz besonderen Fällen können Ausnahmen gelten, z.B. wenn Interessen des Mieters durch die Teilkündigung nicht betroffen sind oder ursprünglich nicht zu Wohnzwecken bestimmte Räume gegebenenfalls nach Umbau zu Wohnzwecken vermietet werden sollen (z.B. Dachböden).

Textform

Einige rechtliche Erklärungen sind nur dann wirksam, wenn die gesetzlich geforderte Textform eingehalten ist. Die Textform ist eine Erleichterung im Gegensatz zur Schriftform. Textform bedeutet, dass es dem Empfänger möglich ist, die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger lesen zu können. In der Erklärung muss der Erklärende genannt sein. Anders als bei der Schriftform ist eine eigenhändige Unterschrift nicht notwendig. In der Praxis ist die Textform bei E-Mail, WhatsApp, SMS, Kopie, Fax oder Computer-Fax gewahrt. Im Mietrecht ist eine Erklärung in Textform z.B. bei Mieterhöhungen, Modernisierungsankündigungen oder Anpassungen von Betriebskostenvorauszahlungen gefordert.

Tierhaltung

Grundsätzlich gehört die Haltung eines Tieres zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietsache und bedarf keiner Erlaubnis durch den Vermieter. Allerdings kann es eine anders lautende Regelung im Mietvertrag geben. Ist sie wirksam, ist die Tierhaltung in der Regel unter Erlaubnisvorbehalt gestellt. Lässt sich keine Regelung im Mietvertrag finden, dürfen gewöhnliche Haustiere ohne Erlaubnis des Vermieters gehalten wer-

den. Gleiches gilt, wenn die Regelung unwirksam ist, weil z.B. die Tierhaltung generell verboten ist. Zulässig ist, wenn der Mietvertrag das Erfordernis einer Erlaubnis regelt, aber sogenannte Kleintiere davon ausgenommen sind. Bei Kleintieren handelt es sich – allgemein gesagt – um gewöhnliche Tiere, die in einem Käfig, einem Aquarium oder Terrarium gehalten werden. Für giftige oder gefährliche Tiere gilt dies in der Regel nicht. Besteht ein Erlaubnisvorbehalt, kann und muss der Vermieter unter Abwägung der Interessen beider Mietvertragsparteien entscheiden. Eine Versagung ist daher in der Regel nur zulässig, wenn wichtige Gründe auf Seiten des Vermieters der Tierhaltung entgegenstehen.

Tod des Mieters

Verstirbt der oder einer der Hauptmieter führt dies nicht per se zur Beendigung des Mietverhältnisses. Vielmehr kommt es auf die persönlichen Lebensverhältnisse des Verstorbenen an. Sind mehrere Hauptmieter Mietvertragspartei, wird das Mietverhältnis mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Führt der verstorbene Mie-

ter mit einem Ehe-/Lebenspartner, seinen Kindern, Familienangehörigen oder Dritten einen gemeinsamen Haushalt, können diese – priorisiert in obiger Reihenfolge – durch einseitige Erklärung in das Mietverhältnis eintreten. Der Vermieter hat nur im Ausnahmefall ein Sonderkündigungsrecht. Kommt die Fortsetzung mit einem anderen Hauptmieter und ein Eintritt nicht in Betracht, geht das Mietverhältnis auf die Erben über. Der Vermieter kann in diesem Fall von einem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen.

Tod des Vermieters

Verstirbt der Vermieter wird das Mietverhältnis mit dem Erben oder bei mehreren Erben mit der Erbengemeinschaft fortgesetzt. Diese erben den Mietvertrag. Mit hin ist es nicht erforderlich, den bisherigen Mietvertrag zu ändern oder gar neu aufzusetzen. Wegen der gesetzlichen Rechtsnachfolge muss auch der Name des Vermieters nicht geändert werden. Ist nicht klar, wer der Erbe bzw. die Erben sind, kann der Mieter einen Nachweis über das Erbrecht verlangen, z.B. Vorlage des Erbscheins. ■



Aktuelles aus Berlin

Erhöhung der Zweitwohnungsteuer

Der Senat hat in seiner Sitzung am 26. November 2024 auf Vorlage von Finanzsenator Stefan Evers den Gesetzentwurf zur Änderung des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes beschlossen. Mit dem Gesetzentwurf soll der Steuersatz bei der Zweitwohnungsteuer von 15 Prozent auf 20 Prozent der Jahresnettokaltniete angehoben werden. Damit sollen nicht nur höhere Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer generiert werden, sondern zugleich ein Anreiz geschaffen werden, Hauptwohnsitze nach Berlin zu verlegen. Diese zusätzlichen Hauptwohnsitze führen zu Mehreinnahmen bei der Steuerverteilung und Steuererlegung im Finanzkraftausgleich.

Der Begriff der Zweitwohnung soll außerdem umfassender ausgestaltet werden. Dadurch sollen insbesondere auch Untermieterinnen und Untermieter der Zweitwohnungsteuer unterliegen, wenn ihnen ein Wohnungsanteil zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs als Nebenwohnung dient. Durch die Ausweitung des Begriffs der Zweitwohnung sollen weitere Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer erzielt werden. Der Gesetzentwurf wird nun ins Abgeordnetenhaus eingebracht. ■

Mieterschutz und Wohnungsbau auf Bundesebene

Die für Stadtentwicklung zuständigen Senatsmitglieder aus Berlin, Bremen und Hamburg haben bei einem Treffen in Hamburg ihre Forderung bekräftigt, wichtige Entscheidungen auf Bundesebene zum Schutz der Mieterinnen und Mieter und zum Wohnungsbau nicht aufzuschieben, sondern zügig zu beschließen.

Die Länder verweisen in einer gemeinsamen Erklärung darauf, dass die aktuelle Wohnungsnot zu einem schnellen Handeln drängt. Besonders in den Stadtstaaten besteht in den Ballungsgebieten ein großer Wohnungsmangel. Zudem steigen die Mieten.

Die Senatoren appellieren eindringlich an die Bundesregierung und die demokratischen Fraktionen im Deutschen Bundestag, parteiübergreifend entscheidende Beschlüsse im Interesse von Mieterinnen und Mietern sowie Wohnungssuchenden zu fassen. Die geplanten Gesetzesnovellen dürfen keinen weiteren zeitlichen Aufschub erfahren.

Vor allem die Verlängerung der Mietpreisbremse, die im Jahr 2025 ausläuft, muss schnellstmöglich parlamentarisch auf den Weg gebracht werden. Sie sollte in jedem Fall bis Ende 2029 verlängert werden. Die Länder fordern aber auch eine schnelle Umsetzung von Beschlüssen zur Vereinfachung und Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben im Baugesetzbuch. ■

Berlin reformiert Mietobergrenze bei Ersatzwohnraum

In seiner Sitzung am 12. November 2024 hat der Senat die Dritte Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum beschlossen.

Mit der neuen Verordnung werden die Hinweise des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg (OVG) aus dem Urteil vom 23. Mai 2023 zur Mietobergrenze für Ersatzwohnraum bei Abriss umgesetzt. Das OVG hatte die starre Mietobergrenze von 9,17 Euro pro Quadratmeter in dem Verfahren nicht aufheben können, aber überzeugend ausgeführt, dies zu tun, wenn es streitentscheidend wäre. Daher wird nun nach Rechtskraft des Urteils zeitnah der Inhalt umgesetzt, damit das Zweckentfremdungsrecht auch weiterhin rechtsicher von den Bezirken angewendet werden kann.

Konkret wird die bisherige Mietobergrenze durch ein System von Anfangsmieten ersetzt, die gemäß dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmendenhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Als Arbeitshilfe für die Bezirke werden verschiedene Modelle vorgegeben, die eine rechtssichere Bearbeitung sowie eine gleichmäßige Genehmigungspraxis von Abrissen nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz in den Bezirken gewährleisten sollen. ■

Wohn- berechtigungsschein und Einkommens- bescheinigung digital beantragen

Seit dem 30. September, können Bürgerinnen und Bürger in Berlin ihren Antrag für den Wohnberechtigungsschein (WBS) und die Einkommensbescheinigung (EKB) über das Internet stellen. Dies soll ein weiterer Schritt sein, die städtischen Dienstleistungen zu verbessern, den Zugang zu sozial gefördertem Wohnraum zu erleichtern und die Terminalsituation in den Bürgerämtern zu verbessern.

Der Wohnberechtigungsschein und die Einkommensbescheinigung sind für viele Berlinerinnen und Berliner ein Türöffner zu bezahlbarem Wohnraum. Mit dem neuen Onlineantrag soll der Prozess vereinfacht und vor allem deutlich beschleunigt werden.

Der Antrag kann jederzeit und von überall eingereicht werden:

- für den WBS unter:
<https://service.berlin.de/dienstleistung/120671/>
- für die EKB unter:
<https://service.berlin.de/dienstleistung/326824/>

Der Senat hat zudem den Zugang zu gefördertem Wohnungsbau für Haushalte mit mittleren Einkommen geöffnet, unter <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/wohnberechtigungsschein/> kann man den individuellen Anspruch prüfen.

Die Einkommensbescheinigung ist für diejenigen von Bedeutung, die in einer Wohnung leben, die mit Mitteln der Wohnraumförderungsbestimmungen 2015 gefördert wurde.



Hier muss der Mieter in regelmäßigen Abständen eine Einkommensbescheinigung einreichen. Auch bei den städtischen Wohnungsgesellschaften kann für die Überlassung einer Wohnung eine Einkommensbescheinigung unter Umständen für den Zugang ausreichen.

„Plattenbauten“ in der Spandauer Vorstadt unter Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt Berlin hat die in den 1980er Jahren in Plattenbauweise errichteten Wohn- und Geschäftshäuser in der Spandauer Vorstadt in Berlin-Mitte unter Denkmalschutz gestellt.

Auf der Grundlage einer Planung des ehemaligen Ostberliner Büros für Städtebau wurden zwischen 1984 und 1989 zahlreiche Baulücken in der Spandauer Vorstadt mit neuen Wohnhäusern geschlossen und damit der historische Stadtgrundriss mit seinen geschlossenen Straßenräumen in weiten Teilen wiederhergestellt. Mit Ladengeschäften und sozialen Einrichtungen in den Erdgeschossen hielten die Neubauten Angebote

bereit, die der gleichzeitig stattfindenden Internationalen Bauausstellung (IBA Berlin) im damaligen Westteil der Stadt weitgehend verwehrt blieben.

Ausgeführt wurden die sogenannten „Altstadtplatten“ durch Planungskollektive, Baukombinate und mit Baumaterialien aus den Bezirken der DDR, die zum Auf- und Ausbau Ostberlins verpflichtet waren. Während die Bezirke durch die Konzentration auf die Hauptstadt viele Nachteile in Kauf nehmen mussten, entstand durch ihr Engagement in der Spandauer Vorstadt eine für die gesamte DDR einmalige Vielfalt an Neubauten. Sie vermitteln bis heute anschaulich die in den Bezirken erarbeiteten Lösungen und zeigen dabei unterschiedliche Entwurfshaltungen und Konstruktionsweisen. In ihrer Gesamtheit belegen sie anschaulich den neuen gesellschaftlichen, politischen und planerischen Stellenwert der historischen Innenstadt als historisch, kulturell und sozial geprägtem Raum. ■

IMPRESSUM

MIETERSCHUTZ

Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:

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

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

V.i.S.d.P.:

Rechtsanwalt und Notar a.D.
Michael Müller-Degenhardt

Redaktionsleitung:

Rechtsanwältin Kati Selle
k.selle@mieterschutzbund.berlin

Redaktionelle Mitarbeit:

Gabriele Clayford

Rechtsanwältin und Notarin
Gisela RönnbeckTitelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

Titelseite: wal_172619 auf pixabay

© Karikaturen:

S. 4, 7, 11: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 18, 19: Tomicek/LBS

© Grafiken und Tabellen:

S. 14: Verbraucherzentrale

© Fotos:

S. 2, 23: Sebastian Wallroth, S. 22:
Vincent Dallmann, S. 20: Ansgar Koreng,
S. 23: Marco van Oel

fotolia/Adobe Stock:

S. 8: mumindurmaz35, S. 11: Robert
Kneschke, S. 12: JiSign, S. 16: Daniel Ernst,
Blackosaka, m. schuckart

Druck: Druckhaus Sportflieger

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

Redaktionsschluss: 06.12.2024

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Das Vorsorge-Handbuch

**Patientenverfügung, Vorsorgevollmacht,
Betreuungsverfügung, Testament**

9. Auflage 2024, 200 Seiten, Buch: 16,00 Euro

Vorsorge treffen

Legen Sie frühzeitig Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen fest – für eine medizinische Versorgung und für alle rechtlichen und finanziellen Angelegenheiten. So schaffen Sie Sicherheit und Klarheit für sich und Ihre Angehörigen. Mit den passenden Vollmachten und Verfügungen in diesem Ratgeber gelingt das zuverlässig und ohne großen Aufwand.

Gute Orientierung durch eine einfache, klare Struktur

Präzise Schritt-für-Schritt-Anleitungen zeigen, wie es geht. Teil 1 bietet kurze Erläuterungen und Entscheidungshilfen zu jedem Dokument, Teil 2 liefert viele praktische Textbausteine, Musterbeispiele und Formulare zum Ankreuzen und Ausfüllen. Plus: Die Muster-Vollmacht für den digitalen Nachlass, Alle Formulare zum Heraustrennen und Abheften, rechtssichere Formulierungen auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung.



Handbuch Pflege

Hilfe organisieren: Anträge, Checklisten, Verträge

4. Auflage 2024, 198 Seiten
Buch: 18,00 Euro

Alle nötigen Anträge mit Musterformulierungen, um Leistungen der Pflegeversicherung abzurufen. Checklisten, zum Beispiel zur Auswahl eines Pflegegedienstes, von „betreutem Wohnen“ oder eines Pflegeheims. Kommentierte Musterverträge: u.a. Pflegevertrag und Heimvertrag. Plus wichtige Zusatzinformationen: Was tun bei Problemen? Wo gibt es Hilfe? Auf dem aktuellen Stand der Pflegeleistungen 2024.

Pflege ganz praktisch organisieren

... mit dem Pflege-Handbuch! Angehörige sind der größte Pflegedienst – sie kümmern sich nicht nur ganz häufig um die Pflege selbst, sondern müssen auch viele Formalitäten erledigen. Die Aufgaben sind vielfältig: Anträge müssen rechtzeitig gestellt werden, ein ambulanter Pflegedienst muss ausgewählt werden, Pflege- oder Heimverträge müssen geprüft werden und vieles mehr. Mit dem Handbuch erhalten Angehörige einen „Werkzeugkasten“, aus dem sie schnell und unkompliziert die Unterstützung wählen können, die sie benötigen.



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

Sie fragen, wir antworten ...

In dieser Rubrik beantworten wir kurz allgemeine Fragen, die Sie an uns gerichtet haben. Selbstverständlich kann dies keine Rechtsberatung ersetzen. Jedoch kann die Beantwortung der Fragen Anlass bieten, die Angelegenheit rechtlich tiefgreifender zu betrachten. Manchmal ist sie auch Indiz dafür, dass ein weiteres Vorgehen nicht geboten erscheint.



Ich habe den Schlüssel für meine Wohnung verloren. Als ich den Vermieter darüber informierte und um einen weiteren Schlüssel bat, erklärte dieser mir, dass da Einiges auf mich zukommen würde. Da es sich um eine zentrale Schließanlage handele, müsse er prüfen, ob die gesamte Anlage erneuert werden muss. Die Kosten müsste ich dann tragen. Jedenfalls würden mindestens die Kosten für das Nachanfertigen des Schlüssels auf mich zukommen. Muss ich das bezahlen?

MATTHIAS B., BERLIN

Der Vermieter ist verpflichtet, Ihnen in ausreichender Anzahl Schlüssel zur Verfügung zu stellen. Haben Sie einen Schlüssel verloren, muss Ihnen der Vermieter diesen Schlüssel wieder zur Verfügung stellen und auch die Kosten für die Nachanfertigung tragen. Allenfalls kann er Sie auf dem Regressweg, d.h. aus Aspekten des Schadensersatzes finanziell in Anspruch nehmen. Dies setzt jedoch voraus, dass Sie schuldhaft – fahrlässig oder vorsätzlich – gehandelt haben. Bei einem Schlüsselverlust liegt in der Regel noch nicht einmal Fahrlässigkeit vor.

Der Vermieter ist zudem – sollte er Schadensersatzansprüche in Erwägung ziehen – schadensminderungspflichtig. Er muss den Schaden so gering wie möglich halten. Ein Austausch der gesamten Schließanlage kommt deshalb nur

in Betracht, wenn aufgrund des Schlüsselverlustes eine konkrete (Einbruchs-)Gefahr für das Objekt besteht. Das dürfte in der Regel nur dann anzunehmen sein, wenn der Schlüssel aufgrund einer Kennzeichnung einem konkreten Objekt zugeordnet werden kann.

Zusammenfassung: Ist der Schlüssel einem Objekt nicht zuzuordnen und hat der Mieter ihn unwiederbringlich verloren, muss der Vermieter einen neuen Schlüssel auf seine Kosten zur Verfügung stellen. ■



Seit einiger Zeit vermiete ich ein möbliertes Zimmer in meiner Wohnung an eine andere Person unter. Ich selbst wohne auch dort. Der Vermieter hat die Untervermietung auch gestattet, so dass es bislang keine Probleme gab. Jetzt hat mein Vermieter herausbekommen, wieviel Miete mein Untermieter an mich zahlt. Er wirft

mir vor, dass ich vom Untermieter eine zu hohe Miete verlange und gegen die Mietpreisbremse verstoße. Mit dieser Begründung hat er die Untervermietungserlaubnis widerrufen. Darf er das?

NOAH K., BERLIN

Grundsätzlich kann der Vermieter die Untervermietungserlaubnis widerrufen, wenn wichtige Gründe vorliegen, die die Erteilung der Erlaubnis für ihn unzumutbar machen. Nicht selten handelt es sich um Verstöße gegen den Mietvertrag, die Hausordnung oder Störungen des Hausfriedens durch Hauptmieter oder Untermieter. Auch ein Verstoß gegen gesetzliche Vorgaben, z.B. zur Einhaltung der Mietpreisbremse, kann einen Widerruf einer Untervermietungserlaubnis begründen.

Bei der Frage, ob tatsächlich ein Verstoß gegen § 556d BGB (Mietpreisbremse) vorliegt, ist jedoch auch immer zu berücksichtigen, ob es sich um eine (Teil-)Möblierung handelt oder/und Alltagsgegenstände (z.B. Waschmaschine, Geschirr, Küchengeräte) mitgenutzt werden. Hierfür darf selbstverständlich ein (Möblierungs-)Zuschlag vereinbart werden. Die Höhe des Zuschlages ist gesetzlich nicht festgeschrieben und hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

In Ihrem Fall gilt jedoch Folgendes: Bei Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, gilt § 556d BGB grundsätzlich nicht. Das heißt in Ihrem konkreten Fall ist die Mietpreisbremse nicht anwendbar. Der Vermieter kann die Untervermietungserlaubnis nicht mit der Begründung widerrufen, Sie würden gegen die Mietpreisbremse verstoßen. Ausnahmen können bei Familien und Haushaltsangehörigen bestehen. ■

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.



Zahlungsverzug, Kündigung, Schonfrist- zahlung

Leitsatz:

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

b) Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer

Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war.

BGH, Urteil vom 23.10.2024 – VIII ZR 106/23

Zum Tatbestand:

Vorliegend handelte es sich um eine Räumungsklage, mit der die Vermieterin die von ihr ausgesprochene Kündigung wegen Zahlungsverzugs durchsetzen wollte.

Die beklagten Mieter mieteten schon seit November 1994 die Wohnung der klagenden Vermieterin an. Sie zahlten die Miete für die Monate Oktober 2019, Januar 2020 und Mai 2021 nicht. Nachdem die Vermieterin sie mehrmals schriftlich an ihre Mietzahlungsverpflichtungen erinnert hatte, erklärte sie mit Schreiben vom 8. Juni 2021 die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs. Kurz darauf glichen die Mieter am 30. Juni 2021 die Mietrückstände vollständig aus.

Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage der Vermieterin stattgegeben. Das Berufungsgericht hingegen sah keinen Räumungsanspruch der Vermieterin. Das Berufungsgericht begründete seine Entscheidung im Wesentlichen damit, dass die Zahlung der Mieter die fristlose, aber auch die fristgemäße Kündigung unwirksam gemacht hat.

Rechtliche Anmerkungen:

Entsteht ein kündigungsrelevanter Tatbestand und beabsichtigt der Vermieter deshalb die Beendigung des Mietverhältnisses, spricht er in der Regel eine fristlose Kündigung (ohne Kündigungsfrist) aus. In den meisten Fällen wird hilfsweise – also für den Fall, dass die fristlose Kündigung nicht wirksam sein sollte – eine fristgemäße Kündigung (mit Kündigungsfrist) ausgesprochen.

Im Hinblick auf die fristlose Kündigung gibt es mit § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB eine besondere gesetzliche Regelung. Eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Diese sogenannte Schonfristzahlung bedeutet nichts anderes, als dass der rückständige Mietbetrag in voller Höhe ausgeglichen wird bzw. ein Amt sich zur Übernahme dieses Betrages verpflichtet. Den Ausgleich kann der Mieter auch unter Vorbehalt vornehmen. Er ist bis zwei Monate nach



Zustellung einer Räumungsklage (Rechtshängigkeit) möglich.

Die Möglichkeit einer Schonfristzahlung und die damit einhergehende Heilung der fristlosen Kündigung kommt nicht in Betracht, wenn vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine Kündigung auf diese Weise unwirksam gemacht worden war.



Die vorgenannte gesetzliche Regelung zur Möglichkeit der Schonfristzahlung bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs bezieht sich nach ihrem Wortlaut ausdrücklich auf die außerordentliche fristlose Kündigung. Auf eine ordentliche fristgemäße Kündigung nimmt der Wortlaut keinerlei Bezug. Sie ist schlicht nicht erwähnt. Insofern stellt sich die Frage, ob eine Schonfristzahlung, die immerhin die folgenschwerere Kündigung unwirksam macht, nicht auch die fristgemäße Kündigung als milderes Mittel unwirksam macht.

Bereits in der Vergangenheit hatten unterinstanzliche Gerichte im-

mer mal wieder die Auffassung vertreten, dass beide Kündigungen durch die Zahlung des rückständigen Betrages unwirksam werden würden.

Der Bundesgerichtshof entschied anders und stellt nun nochmals klar:

Der Gesetzgeber hat in der Vergangenheit Gesetzesvorhaben, welche den Anwendungsbereich der Schonfristzahlung auch auf die ordentliche Kündigung erweitern wollten, ausdrücklich – und nicht nur stillschweigend – nicht weiterverfolgt. Mehrfach sind Anträge, das Gesetz in diesem Punkt dahingehend zu ändern, dass der Anwendungsbereich auf die fristgemäße Kündigung ausgeweitet wird, ausdrücklich abgelehnt worden. Für die Richter des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes sprechen diese Umstände „im Ergebnis eindeutig dafür, dass der Gesetzgeber das aufgezeigte Normverständnis als weiterhin geltende Rechtspraxis ansieht und... an diesem Rechtszustand (jedenfalls derzeit) noch keine Änderungen vornehmen möchte.“

An diese gesetzgeberische Entscheidung ist die Rechtsprechung gebunden.

Im Klartext bedeutet dies, dass der Bundesgerichtshof erst dann eine Ausweitung der Schonfristzahlung auf die fristgemäße Kündigung vornehmen kann und wird, wenn der Gesetzgeber die gesetzliche Regelung ausdrücklich angepasst hat.



Exkurs:

Die Frage, ob die ordentliche Kündigung dadurch unwirksam geworden ist, weil nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Zahlungsrückstände zum Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist schon ausgeglichen waren, verneint der Bundesgerichtshof. Die in der Nichtzahlung liegende Pflichtverletzung wird nicht allein durch die nachträgliche Zahlung geheilt.

Voraussetzung für eine fristgemäße Kündigung ist eine erhebliche Pflichtverletzung in Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Ob eine Pflichtverletzung als im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht unerheblich anzusehen ist, ist im Rahmen einer Gesamtwürdigung durch das Tatgericht unter Berücksichtigung aller Umstände zu ermitteln. Die Dauer und Höhe des Zahlungsverzugs wie auch der Zeitpunkt der Schonfristzahlung sind zu berücksichtigen. Aber die Hintergründe des Zustandekommens des Zahlungsverzugs spielen eine gewichtige Rolle.



Wo gekocht wird

Da gibt es gelegentlich auch Streit um Gerüche und Geräte

Manchmal bekommen es unfreiwillig auch die Nachbarn mit, was in der Nebenwohnung gekocht wird. So fühlten sich Mieter erheblich in ihrer Nachtruhe gestört, weil in ihr Schlafzimmer die Kochgerüche der unter ihnen liegenden Wohnungen eindringen. Das Amtsgericht Berlin-Mitte ([Aktenzeichen 122 C 156/21](#)) forderte den Vermieter auf, etwas gegen das Eindringen der Gerüche zu unternehmen und sprach den Betroffenen bis dahin eine Minderung der Miete in Höhe von zehn Prozent zu.

Gerade in der Küche kann ein Rauchmelder an der Decke schnell Alarm auslösen, weil sich regelmäßig viel Rauch, Dunst oder Hitze entwickelt. Wer haftet eigentlich, wenn in solchen Fällen die Feuerwehr unnötig anrücken muss und Einsatzgebühren fordert? Das Landgericht Frankfurt/Main ([Aktenzeichen 2-11 S 153/14](#)) stellte klar: Wenn der vom Vermieter angebrachte Rauchwarnmelder ordnungsgemäß funktioniert, dann muss der Mieter für die Kosten aufkommen.

Nicht mit jeder Verbesserungsmaßnahme des Eigentümers sind die Mieter einverstanden. So wehrte sich ein Betroffener dagegen, dass ein Plattenherd durch einen Herd mit Cerankochfeld ausgetauscht werden sollte. Das Amtsgericht Berlin-Neukölln ([Aktenzeichen 10 C 391/16](#)) verpflichtete ihn dazu, das zu dulden, denn der Gebrauchswert der Wohnung werde dadurch erhöht.

Eine Einbauküche ist, wenn vorhanden, Bestandteil einer Mietwohnung. Aus diesem Grund muss der Eigentümer auch die Verantwortung für die Instandhaltung tragen. Eventuelle anderslautende Vertragsklauseln seien unwirksam und eine unangemessene Benachteiligung der Mieter, urteilte das Amtsgericht Besigheim ([Aktenzeichen 7 C 442/22](#)). Hier hatte der Eigentümer dem Mieter die Küche „kostenlos zum Gebrauch überlassen“ und diesem im Gegenzug Instandhaltung und Reparaturen aufbürden wollen. ■



Legionellen beim Nachbarn

Unterhalb des Grenzwerts gibt es keine Mietminderung

Der Befall der Wasserleitungen einer Immobilie durch Legionellen ist stets sehr ernst zu nehmen, denn dadurch können gefährliche Krankheiten entstehen. Allerdings führt das Auftreten dieser Bakterien nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht automatisch zur Mietminderung.

Der Fall: In zwei Wohnungen eines Mietshauses wurden Legionellen

festgestellt – und zwar in einer Konzentration von über 100 KbE (koloniebildende Einheiten) je 100 Milliliter. Vom amtlichen Grenzwert 1.000 KbE war das noch weit entfernt, trotzdem machten die Bewohner einer nicht von den Untersuchungen betroffenen Nachbarwohnung eine 25-prozentige Mietminderung geltend. Die Vermieterin weigerte sich, dem zu entsprechen.

Das Urteil: Das Amtsgericht sah keine Veranlassung, den Mietern die Minderung zuzugestehen. Weder sei ihre Wohnung nachweislich betroffen, noch könne man bei einer solch starken Unterschreitung des Grenzwerts überhaupt daran denken, dies zu gewähren.

Amtsgericht Langen – Aktenzeichen 55 C 72/23

Trubel um die Kautio

Ein häufiger Streitpunkt zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen

Ein Vermieter muss es sich nicht bieten lassen, dass der Mieter das von ihm errichtete Kautionskonto ohne Rücksprache auflöst und den Geldbetrag abhebt. Solch ein Vorgehen stellt nach Ansicht des Landgerichts München I ([Aktenzeichen 14 S 10546/22](#)) eine erhebliche Pflichtverletzung dar und kann zu einer berechtigten Kündigung durch den Vermieter führen.

Wenn der Sicherungszweck der Kautio entfallen ist, spricht: wenn dem Vermieter zweifelsfrei keine Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis zustehen, dann hat der Vertragspartner auch einen Anspruch auf Rückzahlung. Das Oberlandesgericht Dresden ([Aktenzeichen 5 U 816/22](#)) stellte das fest, nachdem es im Übergabeprotokoll geheißen hatte „Übergabe erfolgte im Zustand besenrein! ohne Mängel!“. Hier handle es sich um ein negatives Schuldanerkenntnis des Vermieters.

Die Kautio kann keinesfalls dazu dienen, verjährte Schadenersatzforderungen des Eigentümers zu befriedigen, die bis dahin nicht erfolgreich aufgerechnet werden konnten. Hier ging es unter anderem um eine Rolladenreparatur und um eine Überprüfung der Elektroinstallation. Der Mieter musste auf Anordnung des Amtsgerichts Ludwigsburg ([Aktenzeichen 3 C 449/22](#)) seine Sicherheitsleistung zurückerhalten.

In einem Grundsatzurteil hat der Bundesgerichtshof ([Aktenzeichen VIII ZR 184/23](#)) die Rechte von Vermietern bei der Abrechnung von Mietkautionen gestärkt. Es ging um die Frage, ob ein Vermieter auch nach Ablauf der sechsmonatigen Verjährungsfrist noch Schadenersatzansprüche gegen die Kautio aufrechnen darf. Der



BGH stellte fest, dass diese Frist durchaus auch länger als ein halbes Jahr sein könne. Konkret hatte sich der Vermieter auf Schadenersatzansprüche wegen einer Beschädigung der Wohnung berufen, für deren Begleichung er die Kautio vorsah. Er hatte dabei die Sechs-Monats-Frist um knapp zwei Wochen überschritten. In der Urteilsbegründung legte der BGH Wert darauf, dass man „den Umständen des Einzelfalles“ gerecht werden müsse. Eine Vereinbarung, die es dem Vermieter gestattet, während des laufenden Mietverhältnisses die Kautio zur Befriedigung streitiger Forderungen zu verwerten, ist unwirksam. Hier war es so geregelt, dass der Mieter nach einer Entnahme durch den Vermieter vom Kautionskonto dieses wieder bis zum ursprünglichen Betrag hätte auffüllen müssen. Der Bundesgerichtshof ([Aktenzeichen VIII ZR 234/13](#)) betonte, eine solche Regelung widerspreche dem Treuhandscharakter der Kautio.

Eine Mieterin in Berlin hatte nicht nur die dreifache Nettokaltmiete als Kautio hinterlegt, sondern ein

Bekannter hatte gegenüber dem Vermieter auch noch eine selbstschuldnerische Bürgschaft für sie abgegeben. Dies erschien ihm dann doch zu viel und er beantragte wegen einer „Übersicherung“ die Herausgabe der Bürgschafts-urkunde. Das Landgericht Berlin ([Aktenzeichen 6 O 70/16](#)) lehnte dies ab, da er die Bürgschaft freiwillig und unaufgefordert abgegeben habe. ■

Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

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



Barrierefreiheit, AGG

Orientierungssatz:

Wenn der Vermieter einer ihm gesetzlich auferlegten Handlungspflicht nicht hinreichend nachkommt, durch die im Sinne des § 5 AGG eine bisher benachteiligte Gruppe gezielt gefördert werden soll, ist eine im Sinne von § 3 Abs. 1 AGG durch Unterlassen ausgelöste unmittelbare Benachteiligung gegeben. Die Benachteiligung liegt dabei in der Vorenthaltung eines gesetzlich eingeräumten Vorteils, dessen Ziel es ist, bestehende Nachteile zu beseitigen oder zu verhindern. Eine davon betroffene Person wird weniger günstig behandelt, als es das Gesetz zur Herstellung gleicher Chancen für erforderlich hält.

LG Berlin II, Urteil vom 30.09.2024 – 66 S 24/24, zitiert nach juris

Anmerkungen:

Der klagende Mieter nahm die Vermieterin auf Schadensersatz wegen einer rechtswidrigen Diskriminierung nach den Vorschriften des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) in Anspruch. Das LG Berlin sah den Ersatzanspruch als begründet an, da durch die über zwei Jahre aufrechterhaltene Weigerung der Vermieterin, dem Bau einer Rampe für den benötigten barrierefreien Zugang zum Wohnhaus zuzustimmen. In dieser Weigerung ist eine Benachteiligung im Sinne des § 3 AGG zu sehen.



Kündigungsausschluss, Eigenbedarf

Leitsatz:

Zum Zusammentreffen einer gesetzverstärkenden Bestandsschutzklausel mit einer zeitlich nachfolgenden Vereinbarung der Mietvertragsparteien auf vollständigen temporären Ausschluss des Rechts zur Eigenbedarfskündigung.

LG Berlin II, Beschluss vom 08.08.2024 – 67 S 180/24, zitiert nach juris

Anmerkungen:

Eine mietvertraglich vereinbarte Kündigungsbeschränkung entfaltet Rechtswirkungen nicht nur zu Lasten des ursprünglichen Vermieters. Denn gemäß § 566 Abs. 1 BGB tritt der Erwerber vermieteten Wohnraums anstelle des Vermieters in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, mithin auch in eine wirksam vereinbarte Kündigungsbeschränkung, ein. Etwas anderes gilt nur dann, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die damaligen Parteien des Mietvertrages die Kündigungsbeschränkung konkludent nur für den Zeitraum hätten vereinbaren wollen, in dem der Veräußerer Vermieter war.



Kündigung, Abmahnung

Leitsatz:

Zur Wirksamkeit einer ohne vorherige Abmahnung ausgesprochenen fristlosen Kündigung gegenüber einem gewalttätigen Wohnraummieter mit untherapierter Alkoholabhängigkeit und behaupteter Geschäftsunfähigkeit.

LG Berlin II, Beschluss vom 30.07.2024 – 67 S 190/24, zitiert nach juris

Anmerkungen:

Hier war der Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt worden, da das Mietverhältnis durch eine fristlose Kündigung beendet worden ist. Diese ist wirksam, selbst wenn der Beklagte nicht schuldhaft gehandelt haben sollte. Zwar ist das Verschulden des Mieters in der Regel ein wesentlicher Abwägungsfaktor für die Zumutbarkeit der Vertragsfortsetzung. In diesem Fall waren die Folgen der dem Mieter zur

Last gelegten Pflichtverletzung jedoch derart schwerwiegend, dass dem Vermieter, dem auch Schutzpflichten gegenüber den weiteren Hausbewohnern obliegen, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem gewalttätigen – und hinsichtlich seiner angeblichen Alkoholsucht untherapierten – Mieter unter keinen Umständen mehr zuzumuten war. Das rechtfertigte eine fristlose Kündigung, auch wenn der Mieter vor Ausspruch der Kündigung nicht abgemahnt worden ist und das Mietverhältnis tatsächlich seit dem Jahre 2006 unbeanstandet gewährt haben sollte.



Veräußerung, Mitteilung

Leitsatz:

Der Vermieter ist gemäß § 242 BGB verpflichtet, dem Mieter von einer Veräußerung der Mietsache unmissverständliche Mitteilung zu machen. Ein Verstoß gegen die Mitteilungspflicht kann materiell-rechtliche Kostenerstattungsansprüche des Mieters begründen.

Orientierungssatz:

Ohne eine derartige eindeutige Mitteilung des Vermieters oder Dritter dürfen Mieter davon ausgehen, dass der bisherige Vermieter weiterhin für die Rückzahlung der Kaution haftet. Es besteht keine Verpflichtung der Mieter, vor einer Klageerhebung das Grundbuch einzusehen, um sich über die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse zu informieren.

LG Berlin II, Beschluss vom 04.07.2024 – 67 T 37/24, zitiert nach juris



Gewährleistung, Küchengeräte

Leitsatz:

Eine vermierterseits gestellte Formulklausel, ausweislich derer zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in der Mietsache vorhandene technische Geräte „als nicht mitvermietet gelten“, schließt Gewährleistungsansprüche des Mieters im Falle eines Defekts der Geräte nicht aus.

LG Berlin II, Beschluss vom 30.06.2024 – 67 S 144/24, zitiert nach juris

Anmerkungen:

Dieser Entscheidung lag ein Mietvertrag zu Grunde, der unter § 2 Ziffer 2 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsvereinbarungen Wohnraummietvertrag (AVW) eine Regelung enthielt, wonach technische Geräte einer Einbauküche „[...] als nicht mitvermietet [gelten]“. Ausgehend von dem Wortlaut liege hierin keine ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung dahingehend, dass der Geschirrspüler nicht mitvermietet ist. Denn die Verwendung des Wortes „gelten“ erweise sich insoweit als Einschränkung. Für das LG Berlin II blieb unklar, welche Rechtsfolgen sich aus der Formulierung „gelten nicht als mitvermietet“ für die Vertragsparteien ergeben sollen.



Kündigung, Eigenbedarf

Leitsatz:

Die Gerichte sind befugt, den Vermieter als Partei auch ohne Beweisnot über den von ihm behaupteten – und von dem Wohnraummieter bestrittenen – Eigenbedarf anzuhören sowie von der Vernehmung weiterer beweislich benannter Zeugen abzusehen, sofern sie vom Vorliegen des Eigenbedarfs schon aufgrund der Parteianhörung des Vermieters überzeugt sind.

LG Berlin II, Beschluss vom 25.06.2024 – 67 S 103/24, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Mietspiegel

Leitsatz:

1. Die Überzeugungskraft eines Mietspiegels wird erhöht, wenn die Parteien des Rechtsstreits ihm – trotz etwaiger Erstellungsmängel – übereinstimmend die Tauglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zusprechen.

2. Das Positivmerkmal des Berliner Mietspiegels (2021) „vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)“ ist auch erfüllt, wenn die Überlassung nur entgeltlich erfolgt.

LG Berlin II, Urteil vom 25.06.2024 – 67 S 80/24, zitiert nach juris

Ausflugstipp:

Schloss und Gut Liebenberg

Fotos (von links):
Theodor Fontane
1883
Schloss Liebenberg
Gutsanlage
Park
Karte von 1840
Gedenkmarke
der DDR

Das kaum bekannte Schloss Liebenberg befindet sich im Südosten des Naturgebiets Granseer Platte. Liebenberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Löwenberger Land, zu dem sich zehn Gemeinden nach der Wende zusammengeschlossen haben. Zum Ortsteil gehören auch die Wohnplätze Luisenhof und Hertefeld. Der Ortsteil Liebenberg grenzt im Süden an die Stadt Liebenwalde, im Süden und Westen an den Ortsteil Grüneberg und im Westen an den Ortsteil Neulöwenberg. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Seen. In unmittelbarer Nähe zum Gut und Schloss befindet sich der Große Lankensee. Hier liegt auf einer Halbinsel der Burgstall des slawischen Burgwalls Liebenberg. Liebenberg wurde erstmals 1267 urkundlich erwähnt als Leveberge. Es befand sich in Bistumbesitz und wurde 1459 in der Schreibweise Lievenberg vermerkt. Die Bezeichnung „Dorf an einem lieben Berg“ war eine typische mittelalterliche Beschreibung, um Siedler in den Osten anzulocken. Die Ursprünge des Gutes und des Schlossgebäudes Liebenberg dürften mehr als 500 Jahre zurückliegen. Das Bistum Brandenburg veräußerte das Ländchen Löwenberg ein-



schließlich Liebenberg im Jahr 1460 an die Märkische Familie von Bredow. Diese begann, den veräußerten Besitz mit einem festen Gebäude zu versehen. Kellergewölbe fanden sich aus dieser Zeit.

Nach dem Ende des 30-jährigen Krieges stand Liebenberg erneut zum Verkauf und wurde von dem preußischen Oberjägermeister Jobst Gerhard von und zu Hertefeld (1594-1659), der aus Kleve stammte, erworben. Er bebaute das Anwesen mit zwei Häusern. Das Schloss entstand aus diesem spätestens ab 1743 errichteten Herrenhaus und wurde zwischen 1875 und 1906 in historisierendem Stil erweitert. Karl Adolf Freiherr von und zu Hertefeld (1794-1867) brachte das Gut durch wirtschaftlichen Erfolg zu neuer Blüte.

Der Schriftsteller Theodor Fontane beschrieb das Schloss Liebenberg in seinem 5. Band „Schlösser der Wanderungen durch die Mark Brandenburg“ als „epochemachend für die Kulturgeschichte der Mark“.

Es fiel später an die Großnichte des letzten Besitzers, die mit dem ostpreußischen Grafen Philipp Conrad zu Eulenburg (1820-1889) verheiratet war.

Zusätzlich zum Schloss wurde 1908 die Villa Seehaus am Ostufer des Großen Lankesees errichtet. Das Schloss Liebenberg wurde überwiegend als Jagdschloss genutzt, da die umliegenden Wälder als wildreich galten. Philipp Fürst zu Eulenburg und Hertefeld war ein enger Vertrauter Kaiser Wilhelms II. Dieser und be-

kannte Persönlichkeiten haben sich zu den Jagden eingefunden.

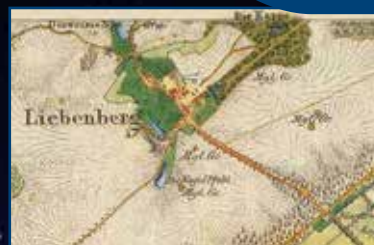
In der NS-Zeit war dies auch Hermann Göring, der als Gast an den Jagden vielfach teilnahm. Die Enkelin Philipps zu Eulenburg gab in der Schlosskirche Harro Schulze-Boyssen das Ja-Wort. Dieses Ehepaar war Mitglied der Widerstandsgruppe Rote Kapelle.

Nach dem Zweiten Weltkrieg gehörte Liebenberg zur Sowjetischen Besatzungszone. Die gesamte Gutsanlage und das Schloss Liebenberg wurden entschädigungslos enteignet. Und der Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands (SED) übergeben. Von dort aus erfolgte die Versorgung der Parteihochschule „Karl-Marx“. Das Schloss wurde umgebaut in Wohnungen, Büros, Lager und Lehrlingsunterkünfte. Eine Arztpraxis und ein Kindergarten wurden dort in die Räumlichkeiten mit einbezogen. Die Schlosskapelle wurde zum Feiern genutzt. Aus dem Gut wurde ein SED-Parteibetrieb, der die vorgegebenen Organisationen im ehemaligen Ost-Berlin belieferte.

Das am Großen Lankensee errichtete Seehaus wurde als Urlaubsstätte für das Zentralkomitee der SED genutzt. Wilhelm Pieck, Otto Grotewohl und Walter Ulbricht sowie andere herausragende Staatsgäste wurden dort für Urlaube und Besuche untergebracht. Der Liebenberger Forst wurde zum Staatsjagdgebiet erklärt. Erich Honecker richtete vielfach seine Jagden dort aus.

Nachdem die Treuhandanstalt das Gut und das Schloss übernommen hatte, wurde es 1996 zum Kauf ausgeschrieben. Die Einwohner Liebenbergs konnten die von Ihnen bewohnten Häuser erwerben. Jetziger Eigentümer des Guts- und Schlossbesitzes ist die Deutsche Kreditbank (DKB). 2005 übernahm die DKB-Stiftung für gesellschaftliches





Engagement das Gut. Das Schloss wurde in ein Hotel und das Seehaus in ein Tagungszentrum umgewandelt. Auf dem Gut selbst entstand ein Museum und ein Hofladen.

Die DKB-Stiftung pflegt nach den Grundsätzen des Denkmalschutzes Schloss und Gut. Es wird heute als eigenständiges Integrationsunternehmen geführt.

Die Felder sind an ökologisch wirtschaftende Landwirtschaftsbetriebe verpachtet worden. Es gibt auch ein Jugenddorf am Ruppiner See, das ebenfalls ein eigenständiges Integrationsunternehmen ist.

Schloss und Gut Liebenberg sind wenig bekannt durch die abgeschiedene Lage. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist es nicht zu erreichen, es sei denn, man wandert von Bahnhof Grüneberg, oder vom Bahnhof Löwenberg etwa 4 bis 6 Kilometer – je nach Startpunkt. Man kann auch mit dem Fahrrad von dortaus fahren, bzw. sich die letzten Kilometer mit einem Taxi bringen lassen.

Bekannter ist das Schloss und das Gut Liebenberg aber in den letzten Jahren durch den dort traditionellen Weihnachtsmarkt geworden. Er erwartet die Besucher mit Lichterketten und Feuerstellen, die das Schlossgelände in weihnachtlichen Glanz versetzen. Es wird Handgemachtes aus der Region an den ausgesuchten Ständen geboten. Weihnachtsgeschenke finden sich hier neben Brandenburger Spezialitäten aus eigener Manufaktur. Die DKB-Stiftung hat hier einen der größten Inklusionsbetriebe Brandenburgs auf der Anlage aus dem 17. Jahrhun-

dert errichtet. Menschen mit und ohne Behinderung arbeiten zusammen. Es wird eine nachhaltige Jagd- und Forstwirtschaft betrieben. Die Flächen werden auf ökologische Weise genutzt. Die Produkte können vor Ort erworben werden. Es gibt besondere Wildprodukte und Gemüse- und Obst aus dem eigenen Anbau.

Für Weihnachten gibt es ein besonderes Programm. Jeweils samstags und sonntags können die kleinen Besucher des Weihnachtsmarktes der Märchenerzählerin zuhören. Die Turmbläser und Engel sind jeweils um 17.30 Uhr zu hören. Eine Feuershow wird geboten und um 14.00 und 16.30 Uhr erschallen die Weihnachtsschöre in der Feldsteinkirche. Mit Einbrechen der Dunkelheit sind die Lichtkunst-Installationen an der Schlossfassade zu sehen.

Wer einen kleinen und feinen Weihnachtsmarkt sucht, der wird ihn hier auf dieser Anlage finden. Der Eintritt

beträgt 9,00 Euro an der Tageskasse für Erwachsene. Kinder unter 5 Jahre haben freien Eintritt. Personen mit einer Behinderung haben kostenlosen Eintritt. Die Begleitperson zahlt nur die Hälfte des regulären Preises an der Tageskasse.

Die Öffnungszeiten sind an folgenden Samstagen:

30.11./07.12./14.12./21.12.

und an den Sonntagen:

01.12./08.12./15.12./22.12.

jeweils von 12.00 bis 19.00 Uhr.

Zu erreichen ist Schloss und Gut Liebenberg und der Weihnachtsmarkt mit RB12 zum Bahnhof Grüneberg, oder mit dem RE5 bis Bahnhof Löwenberg. Von dort muss man entweder 4 bis 6 Kilometer zum Schloss und Gut Liebenberg wandern, sich mit einem Taxi bringen lassen, oder das Fahrrad nutzen. Mit dem Auto erreichen Sie Liebenberg über die Bundesstraße 167. G.R.



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

MIETER  SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Die Telefonberatung

Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gespräches stattfinden.

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