



Anzahl der Räumungsklagen: **Wedding und Kreuzberg liegen vorn**

Seite 13

Protokoll der Mitgliederversammlung

S. 6

Aktuelles aus Berlin

S. 13

Neues von den Roten Roben

S. 16

Ausflugstipp: Wurzeln an der Mulde

S. 22

**10 wichtige Tipps
für Mieter:innen**

Seite 10



- 3** Editorial
- 4** Buchtipps
Zwei Leseempfehlungen
- 5** Internes
Beitragserhöhung, Mittagspause,
Mitglieder werben Mitglieder
- 6** Protokoll
der Mitgliederversammlung
vom 12.03.2025
- 9** Impressum
- 10** 10 wichtige Tipps für
Mieter:innen
u.a. zu den Themen Wohnungs-
übergabe, Kautions, Schönheits-
reparaturen, ...
- 13** Aktuelles aus Berlin
u.a.: Anzahl der Räumungsklagen,
Mietpreisbremse verlängert,
Wohnraumbedarfsbericht
- 16** Neues von den Roten Roben
Urteile des Bundesgerichtshofs:
DDR-Mietvertrag und Eigenbedarf,
Mietpreisbremse, Inkassokosten,
Zahlungsverzug, ...
- 18** Miete und Mietrecht
Beleidigungen unter Mietern
und Streit um Kostenübernahme
- 20** Berliner Rechtsprechung
Urteile u.a. zu: Mietpreisbremse,
Umsetzung bei Instandsetzung,
Umlage von Betriebskosten,
Wärmecontracting
- 22** Ausflugstipp
Wurzen an der Mulde





Liebe Mitglieder,

Der 1. April ist zwar schon lange vorbei, man könnte aber meinen, der Senat hat dies – wie so Vieles – übersehen, wenn er behauptet, die LWU (landeseigenen Wohnungsunternehmen) wären die Garanten für die Vermietung von bezahlbarem Wohnraum. Bei einer Miete, die bis zu 18,00 Euro nettokalt pro Quadratmeter im freifinanzierten Teil der Neubebauung liegen kann, kann man die Garantieerklärung des Senats nur als Aprilscherz einordnen.

Der Senat muss nun endlich erkennen, dass die LWU ohne weitere staatliche Förderung im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus geradezu gezwungen sind, sich wie private Wohnungsunternehmen zu verhalten.

Anders werden sich die im gleichen Haus preisgebundenen Wohnungen nicht finanzieren lassen. Zumal die Wohnungsunternehmen sich darauf eingelassen haben, eine Miete zu beanspruchen die gegebenenfalls 27 Prozent des verfügbaren Einkommens nicht übersteigt. Nach der aktuellen Entwicklung ist das Mieten im sogenannten Speckgürtel d. h. in einer Entfernung von 31-50 km vom Stadtkern Berlin auch keine Lösung mehr. Auch dort sind die Mieten gestiegen. Im Durchschnitt zahlt man jetzt 12,64 Euro nettokalt. Bei einem Quadratmeterpreis von ca. 5000,00 Euro scheint mir auch der Erwerb einer Eigentumswohnung derzeit keine zutreffende Lösung zu sein.

Wenden wir uns lieber wieder den Neubauplänen des Senats zu: Auch 2023 hatte der Senat den LWU vorgegeben ca. 6500 Wohnungen jährlich neu zu errichten. Immerhin hat man das Ziel nur um ca. 2000 Wohnungen verfehlt. Was für eine Leistung! Dabei sind die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

der wichtigste Partner des Senats für eine soziale Mietenpolitik. Eine Möglichkeit wäre natürlich, nun endlich mal mit der Randbebauung im Bereich der ehemaligen Flughäfen Tempelhof und Tegel zu beginnen.

Offensichtlich sind die Blicke der politischen Entscheidungsträger vernebelt. Anders kann man es nicht verstehen, wenn man einerseits meint, der Hauseigentümer soll nun seinen Verpflichtungen im Sinne einer Heizungserneuerung, einer Fassaden- oder Dachdämmung nachkommen, aber andererseits will man gleichzeitig und richtigerweise eine mögliche Mietanhebung auf ein Niveau begrenzen, das sämtliche Investoren einschließlich der LWU mehr als nur abschreckt. Auch hier hätte der Senat mit der Bereitstellung von Fördermitteln animierend tätig werden sollen.

Natürlich muss man berücksichtigen, dass der Senat nicht unbegrenzt über Fördermittel verfügen kann. Aber man kann auch hier Quellen erschließen. Vielleicht können Sie sich noch an die Fehlbelegungsabgabe erinnern. Diese Abgabe war von denjenigen zu zahlen, die im Laufe der Zeit zwar weiterhin eine ehemalige Sozialbauwohnungen nutzen konnten, aber deren Verdienst weit über die Kriterien für einen Wohnberechtigungsschein gestiegen war.

Es hilft auch nicht, wenn man den Gedanken – so reizvoll wie er auch erscheint – der Enteignung von Wohnungsbau- gesellschaften weiterverfolgt. Damit wird kein neuer Wohnraum geschaffen! Gegebenenfalls muss man sich mehr mit den Wohnungseinheiten befassen, die von der Vermieterseite unter Missachtung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung dem freien Wohnungsmarkt von vornherein entzogen werden. Dies gilt insbesondere für möblierte Wohnungen und für Wohnungen die per Airbnb angeboten werden. In diesem Bereich ist der Missbrauch erheblich, und der Senat hätte es in der Hand, hier tätig zu werden.

Abschließend noch eine erfreuliche Nachricht. Die Mietpreisbremse soll bis 2029 verlängert werden. Da kann man nur hoffen, dass diese Koalitionsvereinbarung sich auch durchsetzt. Der Aufschrei der Bauwirtschaft ist jedenfalls enorm.

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

Buchtipps

Lukas Hartmann Ein passender Mieter

*Taschenbuch, 368 Seiten
Diogenes Verlag AG
erschienen 2017
Preis: 14,99 Euro
ISBN: 978-3-257-24401-4*

Beschreibung

Als ihr Sohn auszieht, bleiben Margret und Gerhard Sandmaier allein in ihrem großen Haus zurück. Sie beschließen, das ehemalige Zimmer ihres Sohnes zu vermieten. Der passende Mieter ist bald gefunden: ein junger Fahrradmechaniker, unauffällig, höflich, wortkarg. Doch als sich die Schlagzeilen über einen Messerstecher häufen, der in der Stadt junge Frauen überfällt, regt sich in Margret ein schrecklicher Verdacht.

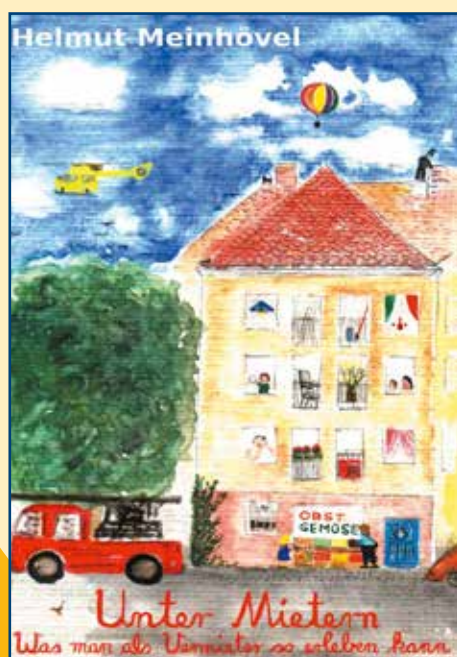


Helmut Meinhövel Unter Mietern Was man als Vermieter so erleben kann

*Taschenbuch, 208 Seiten
Verlag Twentysix
erschienen 2021
Preis: 15,95 Euro
ISBN: 978-3-7407-6919-2*

Beschreibung

Was in einem Mietverhältnis so alles passieren kann, ist hier geschildert und manchmal kaum zu glauben. Interessant ist dabei der Blick auf eine Minderheit von Mietern, die es einerseits nicht leicht hat, sich andererseits aber auch schlitzohrig, gerissen oder unerklärlich durchs Leben schlägt. Und wenn noch Kulturen aufeinandertreffen, kann so manche Kuriosität entstehen. Seltsame Erfahrungen mit Handwerkern und im Behördendschungel bleiben nicht unerwähnt...



Beitragserhöhung

Die Mitgliederversammlung hat am 12. März 2025 eine Erhöhung des jährlichen Mitgliedsbeitrages beschlossen.

Um der hohen Nachfrage nach mietrechtlicher Beratung nachkommen zu können, haben wir in den vergangenen Monaten das Angebot der Möglichkeit rechtlicher Beratung für unsere Mitglieder erweitert. Aufgrund des höheren Beratungsaufkommens fallen natürlich auch höhere Kosten an. Zeitgleich bleibt auch der Mieterschutzbund Berlin e.V. von der allgemeinen Teuerung – insbesondere des Energie- wie auch des Personalmarktes – nicht verschont. Aus diesem Grund hatte der Vorstand mit Blick auf die geschäftlichen Zahlen eine Beitragserhöhung angeregt.

Der Jahresbeitrag für Mitglieder, die sich zu Wohnraummietsachen beraten lassen, steigt ab dem 1. Juli 2025 um 6,00 Euro auf 54,00 Euro. Für die Mitglieder, die einen ermäßigten Beitrag zahlen, steigt dieser um 3,00 Euro auf dann 39,00 Euro jährlich.

Mitglieder, deren Beitrag eingezogen wird, müssen nicht aktiv werden. Die Mitglieder, die den Beitrag überweisen, bitten wir die Zahlungen entsprechend der Ihnen zugehenden Rechnung anzupassen!

Nach vielen Jahren der Beitragsstabilität hoffen wir, dass die moderate Erhöhung des Jahresbeitrages Ihr Verständnis findet!



Mittagspause

Aus gegebenem Anlass möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass unsere Filialen wochentags in der Zeit zwischen 13.00 Uhr und 14.00 Uhr weder geöffnet noch telefonisch erreichbar sind. Ausgenommen ist die telefonische Beratung ohne Terminvereinbarung zwischen 12.00 Uhr und 14.00 Uhr unter der Telefonnummer 921 02 30 60.

Auch, wenn unsere Mitarbeitenden sich erkennbar in den Räumen aufhalten, bitten wir die Mittagspause zu respektieren. Ab 14.00 Uhr sind wir wieder für Sie da!

Vielen Dank!

Mieter werben Mieter!

Am 23. Januar 2025 haben wir die Gewinner:innen des Jahres 2024 unserer bewährten Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ ermittelt. Unter notarieller Aufsicht wurden folgende Gewinner:innen ausgelost:

1. Preis – ein Warengutschein im Wert von 150,00 Euro – **Christiane Krtschmarsch**
2. Preis – ein Warengutschein im Wert von 100,00 Euro – **Ursula Matthieu**
3. Preis – ein Warengutschein im Wert von 50,00 Euro – **Jennifer Jashari**

Herzlichen Glückwunsch!

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

Wir möchten die Gelegenheit nutzen und nochmals ausdrücklich auf unsere Aktion „Mieter werben Mieter“ aufmerksam machen. Sind Sie mit uns zufrieden, empfehlen Sie uns gern weiter! Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie eine Gutschrift in Höhe von 5,00 Euro auf Ihrem Beitragskonto. Zusätzlich nehmen Sie an der Verlosung am Jahresende teil!

Machen Sie mit! Werben Sie Mitglieder! Es lohnt sich!



Protokoll

der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. vom 12. März 2025

Am 12. März 2025 fand satzungsgemäß die ordentliche Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. des Kalenderjahres 2025 im Logenhaus Berlin, Emser Straße 12-13, 10719 Berlin statt.

Beginn der Versammlung: 18.00 Uhr
Ende der Versammlung: 19.00 Uhr

Es waren 31 Teilnehmende anwesend. Von den Teilnehmenden waren 30 stimmberechtigt.

Anwesend für den Vorstand:
Herr Rechtsanwalt Müller-Degenhardt als Vorstandsvorsitzender, Frau Rechtsanwältin Gutöhrlein, Frau Rechtsanwältin Rönnebeck und Herr Rechtsanwalt Schirmacher.

TOP 1

Der Vorstandsvorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Müller-Degenhardt, begrüßt im Namen des Vorstandes die erschienenen Mitglieder.

Die Vorstandsvorsitzende weist noch einmal auf das Ausscheiden des Vorstandsmitglieds Rechtsanwalt Zuther und den Eintritt von Frau Rechtsanwältin Gutöhrlein an seiner Stelle hin.

TOP 2

Der Vorstandsvorsitzende stellt fest, dass die Mitgliederversammlung satzungsgemäß durch Veröffentlichung der Einladung in der Ausgabe 4/2024 des Vereinsorgans „Mieterschutz“ einberufen wurde. Er stellt die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

TOP 3

Herr Müller-Degenhardt stellt die Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung des Jahres

2024 vom 15. Mai 2024 zur Abstimmung.

Die Abstimmung erfolgt durch Aufzeigen der Stimmkarten. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

TOP 4

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

Der Vorstandsvorsitzende weist darauf hin, dass der Verein durch Rechtsanwalt Schirmacher und die Beraterin Rechtsanwältin Koch in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertreten ist.

Der Vorstandsvorsitzende erläutert, dass es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2024 wiederum um einen qualifizierten Mietspiegel handelt, den die Gerichte zur Grundlage ihrer Entscheidung heranziehen.

Das Vorstandsmitglied Schirmacher erklärt, dass derzeit der Mietspiegel 2024 in Anwendung ist und die Entwicklung des Mietspiegel 2026 durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel gerade erst begonnen hat, sodass nähere Ausführungen zu diesem Mietspiegel noch nicht erfolgen können.

Herr Schirmacher führt aus, dass einige Wohnungsbau-Gesellschaften neue positive Kriterien außerhalb der Orientierungshilfe des Mietspiegels eingeführt haben, beispielsweise in der Merkmalgruppe 5 das Merkmal „Gute ÖPNV-Anbindung und gute Nahversorgung“. Er erklärt, dass die Gerichte nach seinem Kenntnisstand die Anwendung dieses Merkmals überwiegend ablehnen.

Aus dem Kreis der Vereinsmitglieder erfolgt der Hinweis, dass unklar ist, wie mit dem Merkmal „Keine Duschmöglichkeit (z.B. kein Spritzwasserschutz, keine Duschkopfhaltung, sehr kleine Standfläche)“ in Bezug auf den Spritzwasserschutz umzugehen ist.

Der Vorstandsvorsitzende weist darauf hin, dass der Berliner Senat beabsichtigt, die Mietpreisbremse zu verlängern. Zugleich erläutert er, dass Neubauten nicht unter die Mietpreisbremse fallen und der Versuch des Senats, mit dem sogenannten „Mietendeckel“ regulierend in die Mietpreisgestaltung einzugreifen, letztlich gescheitert ist.

Des Weiteren macht der Vorstandsvorsitzende deutlich, dass die sogenannte „Kooperationsvereinbarung“ mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften keine wirksame Entlastung für Mieter darstellt. Auch diese Gesellschaften haben angekündigt, die Mieten um 2,9 % anzuheben, unter Verweis auf gestiegene Kosten infolge von Refinanzierung und Sanierung. Die in der Kooperationsvereinbarung vorgesehene Begrenzung der Miete auf 27 % bis 30 % des Haushaltsnettoeinkommens habe daher nur geringe praktische Relevanz.

Ferner weist der Vorstandsvorsitzende darauf hin, dass Milieuschutzgebiete grundsätzlich ein geeignetes Instrument zum Schutz vor Verdrängung darstellen. Die tatsächliche Anordnung solcher Gebiete gestaltet sich jedoch schwierig und sei mit erheblichen rechtlichen und administrativen Hürden verbunden.

Als weiteres Problem führt der Vorstandsvorsitzende die Zweckentfremdung von Wohnraum durch dessen Nutzung als Ferienwohnung – insbesondere über Plattformen wie Airbnb – an. Dadurch würden dem regulären Wohnungsmarkt erhebliche Kapazitäten entzogen. Zwar sei eine Meldestelle eingerichtet worden, jedoch seien konkrete Maßnahmen bislang weitgehend ausgeblieben.

Auch im Bereich der Wohnungsaufsicht bestehe erheblicher Handlungsbedarf. Diese zeige sich weitgehend untätig, sodass nach seiner Einschätzung stets direkt die Referatsleitungen angesprochen werden müssten, um überhaupt eine Reaktion zu erreichen.

Hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus weist der Vorstandsvorsitzende darauf hin, dass zunehmend Wohnungen aus der Bindung fallen und der Senat es versäumt habe, durch neue gesetzliche Regelungen einen angemessenen Ausgleich zu schaffen.

Als Reaktion auf diese Entwicklungen habe der Senat das sogenannte „Schneller-Bauen-Gesetz“ verabschiedet. Dieses sehe eine Kompetenzverlagerung

vor: Für Bauvorhaben ab 50 statt wie bisher 100 Wohnungen ist künftig der Senat statt der Bezirke zuständig. Es bleibe jedoch fraglich, ob diese Maßnahme tatsächlich zu einer Verbesserung der Wohnraumsituation führen werde.

TOP 5

Der Vorstandsvorsitzende erteilt Frau Rechtsanwältin Rönnebeck das Wort zur Erstattung des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2024.

Frau Rechtsanwältin Rönnebeck berichtet, dass die Mitgliederzahl des Vereins zum Stand März 2025 auf 43.279 Mitglieder angestiegen ist.

Sie weist darauf hin, dass sich die Altersstruktur der Neumitglieder in den letzten Jahren verändert hat. Zunehmend treten ältere Personen dem Verein bei – insbesondere in der Altersgruppe zwischen 71 und 76 Jahren sowie darüber hinaus.

Ein Schwerpunkt der Arbeit lag im Jahr 2024 auf der intensivierten Beratungsnachfrage, die vor allem durch stark gestiegene Betriebs- und Heizkosten, zahlreiche Eigenbedarfskündigungen sowie Erhöhungen der Nettokaltmieten ausgelöst wurde. Nach den Einschränkungen durch die Corona-Jahre wurde das persönliche Beratungsangebot wieder deutlich ausgeweitet, während die Telefonberatung entsprechend zurückgefahren wurde. Die Mitglieder bevorzugten die persönliche Beratung.

Der Verein bietet derzeit wöchentlich in vier Filialen insgesamt 229 Stunden persönliche Beratung an. Die telefonische Beratung über die Hotline erfolgt zusätzlich 14 Stunden pro Woche.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt ca. 14.000 Beratungen durchgeführt. Die thematischen Schwerpunkte gliedern sich wie folgt:

Betriebs- und Heizkosten:	ca. 3.700 Beratungen
Mietpreisbremse:	ca. 3.500 Beratungen
Mieterhöhungen:	ca. 3.052 Beratungen
Mängelbeseitigung:	ca. 2.064 Beratungen
Modernisierungen:	ca. 1.680 Beratungen

Im Jahr 2024 betrug der Gesamterlös des Vereins 2.000.093,00 €. Dem standen Ausgaben von

1.976.526,25 € gegenüber. Der Überschuss im Jahr 2024 belief sich auf 115.980,00 €. Dieser Betrag soll im kommenden Jahr in notwendige Erneuerungen investiert werden.

TOP 6

Der Vorstandsvorsitzende erteilt dem Rechnungsprüfer Rechtsanwalt Zipse das Wort für die Erstattung des Rechnungsprüfungsberichts für das Jahr 2024.

Der Rechtsanwalt Zipse verliest den Bericht über den Verlauf und das Ergebnis der von den beiden Rechnungsprüfern am 19. Februar 2025 vorgenommenen Rechnungsprüfung. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

TOP 7

Herr Müller-Degenhardt stellt die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 zur Abstimmung. Die Abstimmung erfolgt durch Aufzeigen der Stimmkarten in offener Abstimmung. Bei Stimmenthaltung aller anwesenden Vorstandsmitglieder stimmen 26 Mitglieder mit „Ja“. Der Vorstand ist damit entlastet.

TOP 8

Der Versammlungsleiter, Rechtsanwalt Müller-Degenhardt, übergibt das Wort an das Vorstandsmitglied Rechtsanwalt Schirmacher zur Erläuterung der geplanten Änderung der Beitragsordnung.

Herr Schirmacher verliest die neue Beitragsordnung, die diesem Protokoll als Anlage beigelegt ist.

Diese sieht vor, dass sich der Jahresmitgliedsbeitrag für Wohnungsmieter von bisher 48,00 € um 6,00 € auf künftig 54,00 € erhöht. Der ermäßigte Jahresbeitrag für Wohnungsmieter erhöht sich von 36,00 € um 3,00 € auf künftig 39,00 €. Satzungsgemäß sollen die Erhöhungen zum 1. Juli 2025 in Kraft treten.

Die Frage aus der Versammlung, ob der Anstieg der Mitgliedsbeiträge im Zusammenhang mit der Rechtsschutzversicherung stehe, bejaht Herr Schirmacher. Dies liege daran, dass für den Verein ein er-

heblicher Verwaltungsaufwand bestehe. Es sei jeweils zu prüfen, ob für das betreffende Mitglied eine Rechtsschutzversicherung bestehe und ob die Beiträge hierfür ordnungsgemäß gezahlt wurden.

Auf die Frage nach einer möglichen Beitragserhöhung für gewerbliche Mitglieder wird mitgeteilt, dass für diese keine Änderungen vorgesehen sind.

Der Versammlungsleiter bittet sodann um Abstimmung über die vorgeschlagene Beitragsanpassung.

Die Abstimmung erfolgt offen durch Handzeichen.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	28
	Enthaltungen:	2
	Nein-Stimmen:	0

Es wird festgestellt, dass die Änderung der Beitragsordnung mit großer Mehrheit angenommen wurde. Ab dem 1. Juli 2025 beträgt der Jahresmitgliedsbeitrag für Wohnungsmieter regulär 54,00 €, der ermäßigte Beitrag 39,00 €.

Auf die ergänzende Frage aus der Versammlung, ob Alternativen zur Beitragserhöhung geprüft worden seien, erklärt Herr Schirmacher, dass der Verein bereits am unteren Vergütungsniveau für beratende Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte operiere. Neue Beraterinnen und Berater könnten unter den gegebenen Bedingungen nicht gewonnen werden, da deren Honorarforderungen in der Regel höher ausfallen. Einsparungen in anderen Bereichen hätten ansonsten die Beratungsqualität beeinträchtigt.

Auch beim Druck der Mitgliederzeitschrift seien bereits Einsparungen erfolgt: Statt der bisher sechs Ausgaben pro Jahr erscheinen nun nur noch vier.

Bezüglich einer möglichen Umstellung auf die elektronische Zusendung der Zeitschrift erklärt Frau Rechtsanwältin Rönnebeck, dass in der Vergangenheit deutlich mehr Exemplare per Post verschickt wurden. Es sei bereits ein Rückgang der Print-Versendungen zu verzeichnen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass künftig Investitionen in die technische Ausstattung des Vereins erforderlich seien – insbesondere die Erneue-

zung der Computeranlagen und ggf. deren Ausstattung mit Spracherkennungssoftware.

Ein Teilnehmer weist darauf hin, dass die Wartezeiten in der Hotline sehr lang seien und es immer wieder zu Abbrüchen von Gesprächen komme. Rechtsanwalt Schirmacher informiert, dass bereits ein externes Unternehmen mit der Prüfung und Verbesserung der Telekommunikationsstruktur beauftragt worden sei.

TOP 9

Es wird festgestellt, dass keine weiteren Anträge vorliegen.

TOP 10

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

Der Vorsatzvorstandsvorsitzende und Versammlungsleiter Rechtsanwalt Müller-Degenhardt schließt die Versammlung um 19.00 Uhr.

Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt
(Vorstandsvorsitzender)

Rechtsanwältin Karoline Gutöhrlein
(Protokollführerin)



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
vier Mal im Jahr.

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 Rönnebeck

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

Titelseite: karlherl auf pixabay

© Karikaturen/Grafiken:

S. 4: Diogenes Verlag AG, Verlag
twentysix, S. 9, 11: Dieko (Rechtsan-
walt Müller), S. 18, 19: Tomicek/LBS

© Fotos:

S. 2, 23: Joeb07, S. 20: Ansgar Koreng,
S. 22: Hugo Erfurth, S. 22/23: JWaller,
S. 23: Cookroach, Harlem 79

fotolia/Adobe Stock:

S. 2: paffy, S. 2, 5: dimakp, S. 9: Robert
Kneschke, S. 13: JiSign, S. 17: Black-
osaka, m.schuckart

Druck: Druckhaus Sportflieger

Der Bezugspreis ist im Mitglieds-
beitrag enthalten.

Papier: FSC®

100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 01.05.2025

Zehn wichtige Tipps für Mieter

1.

Wohnungsübergabe – Augen auf bei der Besichtigung!

In der Regel findet vor Anmietung einer Wohnung eine Besichtigung statt. Wichtig ist es, sich in Ruhe ein Bild von den örtlichen Gegebenheiten zu machen. Man sollte sich keinesfalls drängen lassen. Schließlich will man ja nicht „die Katze im Sack“ kaufen. Eine halbherzige Besichtigung kann später Probleme bringen, die man hätte vermeiden können.

Deshalb: Sich Zeit nehmen! Einrichtungen ausprobieren, z.B. die Fenster öffnen, Wasserhähne anstellen! Sich den Sicherungskasten anschauen! Wichtig auch, sich über die Möglichkeiten für einen Internetanschluss zu informieren. Vorsicht ist immer geboten, wenn ein unangenehmer Geruch wahrnehmbar ist. Um dies festzustellen, sollten die Fenster geschlossen sein. Und eine Besichtigung bei ausreichendem Licht ist ratsam! ■

2.

Zu niedrige Vorauszahlungen – Das kostet doppelt!

Es kommt immer wieder vor, dass Vermieter eine attraktive Gesamt-

miete vortäuschen wollen. Die Vorgehensweise ist dabei so, dass die Vorauszahlungen für die Nebenkosten gering und der Nettokaltmietanteil hoch angesetzt wird. Die vereinbarten Vorauszahlungen sind dann nicht kostendeckend. Folge ist eine höhere Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung. Der Vermieter kann dann auch die Vorauszahlungen erhöhen. Die Gesamtmiete steigt.

Deshalb: Unbedingt die Vorauszahlungshöhe prüfen, ggf. durch einen Mietrechtsexperten! Fragen Sie auch nach der Nebenkostenabrechnung des Vormieters! ■

3.

Kaution – Zu früh, zu viel, zu hoch!

Eine gesetzliche Pflicht zur Zahlung einer Kaution gibt es nicht. Der Vermieter kann sie verlangen, wenn dies mit dem Mieter im Mietvertrag vereinbart ist. Dabei gibt es Spielregeln, die der Vermieter nicht ändern darf: Die Kaution darf höchstens drei Nettokaltmieten betragen. Der Mieter darf sie in drei Monatsraten zahlen. Die erste Rate ist mit Beginn des Mietverhältnisses – nicht vor Mietvertragsbeginn (!) – fällig, die beiden anderen Raten mit den nachfolgenden Mietzahlungen. Die Mietkaution ist auf einem gesonderten Konto mindestens zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist geltenden Zinssatz anzule-

gen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu.

Deshalb: Lassen Sie sich bei Zahlung einer Barkaution eine Quittung aushändigen! Quittung und Kontoauszug gut aufheben! Lassen Sie sich zeitnah nachweisen, wo und zu welchen Konditionen der Vermieter die Kaution angelegt hat! Ist sie insolvenzsicher, d.h. vor dem Zugriff von Gläubigern des Vermieters geschützt? Sie haben einen Auskunftsanspruch! ■

4.

Schönheitsreparaturen – Nein, danke!

Zur Ausführung von Schönheitsreparaturen, d.h. der malermäßigen Renovierungsarbeiten, ist der Mieter verpflichtet, wenn es eine wirkliche Regelung im Mietvertrag gibt und die Wohnung renoviert übernommen wurde. Anderenfalls ist dies Sache des Vermieters. Werden Schönheitsreparaturen ausgeführt, muss dies fachgerecht erfolgen.

Deshalb: Rechtzeitig vor Rückgabe der Wohnung prüfen, ob Schönheitsreparaturen geschuldet sind! Vorsicht vor Renovierungsarbeiten aus Kulanz! Kommt es zu Schwierigkeiten oder sind die Arbeiten nicht fachgerecht, haftet der Mieter aufgrund einer „Verschlimmberung“ – auch, wenn ursprünglich keinerlei Verpflichtung bestand. ■

5.

Nebenkosten- abrechnungen – Ein Buch mit sieben Siegel!

Ab Erhalt einer Nebenkostenabrechnung sind zwölf Monate Zeit, um Einwendungen gegen die Abrechnung vorzutragen. Ein „Widerspruch“ gegen die Betriebskostenabrechnung ist inhaltlich zu begründen. Zur Substantiierung des „Widerspruchs“ ist es regelmäßig notwendig, Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu nehmen. Der Mieter muss der aktive Part sein, auf den Vermieter zugehen. Der Vermieter muss erst reagieren, wenn der Mieter substantiierte Einwendungen vorgetragen hat.

Deshalb: Detaillierte Einwendungen vortragen! Das Schreiben nachweisbar versenden, z.B. als Einwurf-Einschreiben! Vor Ablauf der Einwendungsfrist Einsicht in die Abrechnungsunterlagen vor Ort verlangen! Aktiv nachfragen! ■

6.

Eigene Wohnung kaufen – Vorsicht!

Als Mieter weiß man am besten, wie es um die Dinge in Haus und Wohnung bestellt ist. Vor dem Kauf einer Wohnung ist zu bedenken, dass man mit Eigentumserwerb für sämtliche Mängel selbst verantwortlich ist. Für Nebenkosten haftet man dann gegenüber den Versorgern und Dienstleistern. Verwaltungs- und

Instandhaltungskosten sind vom Eigentümer zu tragen. Gegebenenfalls muss man sich als Wohnungseigentümergeinschaft mit vormaligen Nachbarn auseinandersetzen.

Deshalb: Über die finanziellen Gegebenheiten hinaus, ist zu überlegen, ob der Kauf der Wohnung in Betracht kommt! Wichtig ist, vorab eine professionelle Beratung über das Zusammenspiel einer Wohnungseigentumsanlage wahrzunehmen. ■

7.

Mängel und Minderung – Eine Herausforderung für den Mieter!

Mieter sind verpflichtet, dem Vermieter Schäden/Mängel in der Wohnung unverzüglich anzuzeigen. Das kann schriftlich, aber

auch mündlich erfolgen. Bei „kurzen Kommunikationswegen“ – Telefon, E-Mail oder App – ist Vorsicht geboten! Da die Mängelanzeige Grundvoraussetzung für sämtliche weiteren Rechte ist, sollte sie nachweisbar sein. Reagiert der Vermieter nicht, sollte ein Einwurf-Einschreiben erfolgen. Ist der Mangel angezeigt und liegt eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung vor, ist der Mietzins angemessen gemindert. Die Höhe der Mietminderung ist gesetzlich nicht festgeschrieben. Es handelt sich um von der Rechtsprechung entwickelte Grundsätze, die je nach Einzelfall gesondert bemessen sind. Sie richten sich u.a. nach der konkreten Dauer und der Intensität der Wohnbeeinträchtigung. Eine Mietminderung muss nicht beim Vermieter beantragt werden. Er muss sich mit dieser auch nicht einverstanden erklären. Es handelt sich um ein einseitiges Recht des Mieters.

Deshalb: Mängelanzeigen immer nachweisbar versenden! Die Mängel dokumentieren! Zur Festlegung der Höhe der Minderung den Rat eines Mietrechtsexperten einholen! Keinesfalls – einfach so – Miete einbehalten! ■



8.

Zeuge

Hausverwalter –
1:0 für den Vermieter!

Die Person, die den Mietvertrag unterzeichnet, ist Mietvertragspartei und auch Partei eines gerichtlichen Verfahrens. Eine Prozesspartei kann nicht auch Zeuge in einem gerichtlichen Verfahren sein. Für Mieter treten regelmäßig Beweisschwierigkeiten auf. Da das Gericht an die prozessualen Beweismittel gebunden ist, kann es eine Parteivernehmung grundsätzlich nur mit Zustimmung der gegnerischen Prozesspartei durchführen. Der Vermieter seinerseits hat oft den Hauswart oder Mitarbeiter der Hausverwaltung als Zeugen.

Deshalb: Immer einen Zeugen hinzuziehen! Das kann jeder sein, der nicht Mietvertragspartei ist – auch Verwandte, Freunde oder Nachbarn! Eine möglichst genaue Dokumentation führen! ■

lauf einer angemessenen Prüffrist nach Beendigung des Mietverhältnisses verfügen darf. Eine Verrechnung des monatlichen Mietzinses mit der Mietkaution durch den Mieter ist unzulässig. Tut der Mieter es doch, steht er in einem solchen Fall so, als wäre kein Mietzins gezahlt worden. Der Vermieter kann umgehend nach Fälligkeit des Mietzinses ein gerichtliches Verfahren einleiten. Das ist nicht so selten. In diesem Fall kann es bei unberechtigter Verrechnung der Kautionsrückzahlung zu einer Kostenbelastung des Mieters kommen. Immerhin sind dann Gerichts- und Anwaltskosten angefallen.

Deshalb: Auch bei begründeten Befürchtungen, dass es Probleme bei der Kautionsrückzahlung geben wird, sollte der geschuldete Mietzins zur Vermeidung von Prozesskosten vollständig bis zum letzten Monat des Mietverhältnisses gezahlt werden! Sollte es tatsächlich Schwierigkeiten mit der Kautionsrückzahlung geben, muss dies später – gegebenenfalls gerichtlich – geklärt werden! ■

sen zum Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe darüber hinaus auch sämtliche Renovierungsarbeiten ausgeführt sein. Hierzu muss der Vermieter nicht gesondert auffordern. Der Vermieter muss sich nicht beim Mieter melden.

Eine förmliche Wohnungsübergabe, bei der sich die Mietvertragsparteien zur Abnahme in der Wohnung treffen, ist vom Gesetzgeber nicht vorgeschrieben. Sie muss daher nicht zwingend durchgeführt werden. In jedem Fall sind aber die Schlüssel an den Vermieter abzugeben. Notfalls sind diese mit einem Anschreiben unter Zeugen in den Briefkasten des Vermieters einzuwerfen! Für jeden Tag, an dem das Mietobjekt dem Vermieter vorenthalten wird, ist der Mieter zur Zahlung einer Nutzungsentuschädigung verpflichtet.

Da eine förmliche Wohnungsrückgabe gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, gibt es auch keine Pflicht zur Fertigung eines Wohnungsübergabeprotokolls. Auch eine Pflicht, ein solches zu unterzeichnen, besteht nicht. Hier ist zu bedenken, dass mit der Unterschriftsleistung ein Anerkenntnis im juristischen Sinn gefertigt wird.

10.

Wohnungsrückgabe –
Die letzte Gelegenheit
zur „Abzocke“!

Die Wohnungsrückgabe ist eine sogenannte Bringschuld des Mieters. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben. Die Wohnungsrückgabe hat spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses zu erfolgen. Sämtliche Schlüssel sind zurückzugeben. Sofern eine mietvertragliche Verpflichtung besteht, müs-

Deshalb: Rechtzeitig beim Vermieter anfragen, wie er sich die Rückgabe der Wohnung vorstellt! Gut ist es regelmäßig, wenn eine Vorabnahme stattfindet. Sollte sich der Vermieter nicht melden, muss der Mieter selbstständig tätig werden. Sämtliche Schlüssel – auch die selbst angefertigten – sind spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses an den Vermieter zu übergeben! Der Schlüsselerhalt sollte quittiert werden! Eine Schlüsselrückgabe an Dritte kann nur stattfinden, wenn der Vermieter dahingehend sein Einverständnis erklärt hat! ■

9.

Kaution abwohnen –
Zu guter Letzt!

Hegt der Mieter die Befürchtung, die Kaution vom Vermieter nicht zurückzuerhalten, meint er aus diesem Grund, die Kaution abwohnen zu dürfen. Nein! Davon ist abzuraten! Die Mietkaution ist eine Sicherheit, über die ausschließlich der Vermieter während des laufenden Mietverhältnisses bis zum Ab-

Aktuelles aus Berlin

Anzahl der Räumungsklagen in Berlin im Jahr 2024

Wedding und Kreuzberg führen Statistik an.

Auf eine schriftliche Anfrage der Abgeordneten Katrin Schmidberger und Taylan Kurt (GRÜNE) zum Thema Räumungsklagen und Zwangsräumungen (Nr. 19/21511) antwortete der Berliner Senat mit umfassenden Zahlen. Deutlich wird dabei, dass die Bezirke Wedding und Kreuzberg die Statistik deutlich anführen.

Die Abgeordneten wollten z.B. wissen, wieviel Räumungen es im Jahr 2024 in Berlin gab.

Der Senat verwies darauf, dass die Aufschlüsselung der durchgeführten Räumungen quartalsweise erfolgt. Die von den Amtsgerichten gemeldeten Zahlen bezüglich tatsächlich durchgeführter Räumungen sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Amtsgericht	I.	II.	III.	IV.	Gesamt
Charlottenburg	67	38	43	52	200
Kreuzberg	86	75	65	97	323
Köpenick	45	54	44	57	200
Lichtenberg	58	41	83	35	217
Mitte	66	49	56	69	240
Neukölln	51	52	67	40	210
Pankow	31	19	24	36	110
Schöneberg	43	47	46	49	185
Spandau	32	37	33	44	146
Wedding	104	110	84	110	408

Quelle: Auskunft des Kammergerichts

Die Anteile an durchgeführten Räumungen im Vergleich zu vorhandenen Räumungstiteln fällt bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen sehr unterschiedlich aus. So wurden bei der degewo in 2024 lediglich 14 Prozent der Räumungstitel vollstreckt, bei der Gesobau hingegen waren es 68 Prozent.

Bei der degewo wurden im Jahr 2024 insgesamt 279 Räumungsklagen eingereicht. Neben 39 physischen Räumungen (= Räumungen bewohnter Wohnungen) wurden von der degewo weitere 71 Wohnungen beräumt, die verlassen vorgefunden wurden. Bei den sich daraus ergebenden insgesamt 110 durchgeführten Räumungen ist der Anteil an durchgeführten Räumungen im Vergleich zu vorhandenen Räumungstiteln mit denen der Schwestergesellschaften vergleichbar.

Der Senat erklärt, dass rechtlich und sozial geschulte Mitarbeitende des Forderungsmanagements der landeseigenen Wohnungsunternehmen den Mieterinnen und Mietern in jeder Phase des Verfahrens beratend zur Seite stehen

und auf eine Räumungsvermeidung hinwirken. Bei entsprechender Mitwirkung der Mietparteien können somit häufig noch nach der Erwirkung des gerichtlichen Räumungstitels räumungsabwendende Vereinbarungen getroffen werden. Dies kann z.B. über Ratenzahlungen, Schuldübernahmen und Direktzahlungen nach dem SGB sowie Hilfeleistungen der sozialen Wohnhilfen in Gang gesetzt werden. ■

Mietpreisbremse wird für Berlin bis zum 31. Dezember 2025 verlängert

Der Senat hat in seiner Sitzung vom 15.04.2025 auf Vorlage des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Christian Gaebler, die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungsverordnung) beschlossen. Die Verordnung tritt am 1. Juni 2025 in Kraft und gilt bis zum Ende des Jahres 2025.

Mit der Verordnung wird das gesamte Gebiet von Berlin erneut zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die Regelungen zur Mietpreisbremse beachtet werden



müssen. Bei der Wiedervermietung einer Wohnung ist deshalb die zulässige Miete bei Mietbeginn entsprechend den Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch begrenzt. Es darf zu Mietbeginn grundsätzlich eine Miete von höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden. Das Inkrafttreten der Verordnung zum 1. Juni 2025 gewährleistet den lückenlosen Erhalt der Mietpreisbremse in Berlin bis zum Jahresende 2025.

Mit der verabschiedeten Mietenbegrenzungsverordnung werden die aktuell gegebenen zivilrechtlichen Möglichkeiten zur Beschränkung der zulässigen Miete bei Wiedervermietung einer Wohnung ausgeschöpft.

Damit die Mieter auch nach dem 31.12.2025 unzulässig hohe Mieten rügen können, bedarf es nun der Verlängerung der Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch durch den Bundestag. Die Bundeskoalition hat signalisiert, die Verlängerung der Mietpreisbremse im Bundestag beraten und beschließen zu lassen. ■

Umwandlungsverordnung 2025

Bereits im Februar hat der Berliner Senat die sog. Umwandlungsverordnung 2025 beschlossen. Die Verordnung tritt am 13. März 2025 in Kraft und gilt fünf Jahre. Da mit dem Auslaufen der stadtweit gültigen Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB (Baugesetzbuch) Ende des Jahres 2025 mit einem deutlichen Anstieg der Umwandlungsaktivitäten insbesondere in den sozialen Erhaltungsgebieten zu rechnen ist, sind die Voraussetzungen für den Neuerlass einer Umwandlungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB gegeben. Damit besteht für weitere fünf Jahre eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins. ■

Wohnraumbedarfsbericht 2025

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

hat den Wohnraumbedarfsbericht 2025 veröffentlicht. Der Bericht beschäftigt sich mit den Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Der aktuelle Wohnraumbedarfsbericht zeigt, dass das derzeitige Wohnungsangebot nicht ausreicht, um die Nachfrage der verschiedenen Zielgruppen zu decken. Um auch ihnen ein bezahlbares Zuhause zu ermöglichen, müssen neben zahlreichen Maßnahmen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und private Projektentwickler weiter bezahlbare Wohnungen in allen Teilen der Stadt bauen.

Die wichtigsten Aussagen des Wohnraumbedarfsberichts 2025 im Überblick:

Bevölkerung, Haushalte und Einkommen

- Insgesamt verzeichnete Berlin 2023 mit 3.782.202 Personen den höchsten Bevölkerungsstand seit dem Zweiten Weltkrieg.
- Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen betrug im Land Berlin 2.575 Euro im Jahr 2023, je nach Haushaltsgröße lag das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.800 Euro bei Einpersonenhaushalten und 4.525 Euro bei Haushalten mit vier und mehr Personen.

Bautätigkeit

- Zwischen 2014 und 2023 wurden 149.981 Wohnungen in Berlin fertiggestellt. Die jährliche Anzahl nahm seit 2014 stetig zu und erreichte 2019 mit 18.999 fertiggestellten Wohnungen ihren bisherigen Höchststand.

- Seit 2020 liegt die Zahl der jährlichen Fertigstellungen bei etwa 16.000 Wohneinheiten.

Wohnraum- versorgung und Mietbelastungsquote

- Unter Berücksichtigung der geltenden Richtwerte für die Bruttokaltmieten sowie auf Basis des Berliner Mietspiegels 2024 liegt eine angemessene Bruttokaltmiete für eine Person bei 449 Euro und bei ca. 750 Euro für vier Personen.
- Es konnten 1.190.767 angemessene Wohnungen identifiziert werden – 84 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Bestand im Land Berlin.
- Bei Neuvermietungen: Von ca. 60.000 Mietinseraten (online) und ca. 34.000 Wohnungsangeboten der Landeseigenen Wohnungsunternehmen zwischen 7/2023 und 6/2024 waren 23.500 (25%) angemessene Mietangebote.
- Bei Haushalten ohne Transferleistungsbezug liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote bei 18,7% (nettokalt) bzw. 25,6 % (bruttowarm).
- Durchschnittsverdienende konnten sich etwa jede vierte angebotene Wohnung (27,8 %) leisten, geringer verdienende Haushalte nur jede zwanzigste angebotene Wohnung (4,8 %).

Personen mit spezifischem Wohnungsbedarf

- Gegenüberstellung des Bedarfs an barriere reduzierten, barrierefreiem oder barrierearmen Wohnraum ergibt eine Versorgungslücke von aktuell rund 57.000 Wohnungen.
- Die hohen Auslastungsquoten der Berliner Schutzplätze weisen darauf hin, dass weitere Kapazitäten für die Unterbringung für von Gewalt betroffenen Frauen notwendig sind.
- Es könnten insgesamt ca. 720 Personen, aus den Betreuungsangeboten der Eingliederungshilfe entlassen werden, wenn ausreichend Wohnraum zur Verfügung stehen würde.
- Rund 4.100 junge Menschen stehen vor der Verselbständigung im Bereich der Jugendhilfe und werden perspektivisch preisgünstigen Wohnraum nachfragen.
- Bei Haftentlassenen ist von jährlich rund 1.300 Personen auszugehen, die ohne eigenen Wohnraum aus der Haft entlassen werden.

Neben dem Neubau von Wohnungen gibt es in Berlin zahlreiche mietenpolitische Maßnahmen. So hat der Senat von Berlin die ganze Stadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erklärt. Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist in ganz Berlin grundsätzlich nur noch im Ausnahmefall möglich. Durch Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung gilt die Mietpreisbremse in ganz Berlin. Die im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte Mietpreisbremse begrenzt grundsätzlich die Miethöhe bei Wiedervermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. In einer eigens vom Land Berlin eingerichteten Mietpreisprüfstelle können Mieterinnen und Mieter sich im Falle einer überhöhten Miete kostenlos beraten lassen. Seit Mai 2023 gilt die neue Kappungsgrenzen-Verordnung: Die Mieten dürfen deshalb innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent steigen, bis sie auf dem ortsüblichen Niveau angelangt sind. ■

Den Wohnraumbedarfsbericht 2025 finden Sie im Internet unter:
<https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/>

Auszug aus der Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 16.4.2025



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.



DDR-Mietvertrag, Eigenbedarf

Leitsatz:

Ein auf unbestimmte Zeit geschlossener DDR-Altmietvertrag über Wohnraum, der hinsichtlich einer Beendigung des Mietverhältnisses auf die Vorschriften des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik (§§ 120 ff. ZGB) Bezug nimmt, kann seitens des Vermieters gegen den Willen des Mieters wegen Eigenbedarfs seit dem Wirksamwerden des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland nach Maßgabe des Art. 232 § 2 EGBGB nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs gekündigt werden.

BGH, Urteil vom 13.11.2024 – VIII ZR 15/23



Auskunft, Mietpreisbremse

Leitsatz:

Erteilt der Vermieter dem Mieter vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die Auskunft, es handle sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung, stellt sich jedoch heraus, dass keine umfassende, sondern lediglich eine einfache Moder-

nisierung durchgeführt worden ist, ist der Vermieter nicht gemäß § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB gehindert, sich jedenfalls auf die nach Maßgabe des § 556e Abs. 2 BGB zulässige Miete zu berufen.

BGH, Urteil vom 27.11.2024 – VIII ZR 36/23



Mietpreisbremse, Staffelmiete

Leitsätze:

a) Die Vorschriften zur Begrenzung der Wiedervermietungsmiete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (sog. Mietpreisbremse) verstoßen auch in der seit dem 1. April 2020 geltenden Fassung des Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 weder gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG noch gegen den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG oder gegen die Vertragsfreiheit nach Art. 2 Abs. 1 GG. Sie greifen zudem nicht in den Schutzbereich der Berufsfreiheit gemäß Art. 12 Abs. 1 GG ein.

b) Die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietbegrenzungsverordnung) des Landes Berlin hält sich im Rahmen des der Landesregierung von der gesetzlichen Ermächtigung eingeräumten politischen Beurteilungs- und Gestaltungsspielraums und genügt ihrerseits

den verfassungsrechtlichen Anforderungen.

c) Im Vormietverhältnis vereinbarte (künftige) Mietstaffeln, die wegen der zuvor erfolgten Beendigung des Vormietverhältnisses nicht mehr zur Geltung gelangt waren, sind bei der Bestimmung der Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, nicht heranzuziehen.

BGH, Urteil vom 18.12.2024 – VIII ZR 16/23



Rückgabe, Verjährung

Leitsätze:

a) Der Rückerhalt der Mietsache i.S.d. § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB setzt eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil dieser erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen.

b) Für den Verjährungsbeginn ist der Rückerhalt der Mietsache auch dann maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist mit der Folge, dass ein Anspruch i.S.d. § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren kann.

c) Zum Rückerhalt der Mietsache bei Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters.

BGH, Urteil vom 29.01.2025 – XII ZR 96/23



Anmerkungen:

Gemäß § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB verjähren Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.

Der Rückerhalt der Mietsache setzt grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus. Erst, wenn dieser die unmittelbare Sachherrschaft erlangt hat, ist er in die Lage versetzt, sich ungestört ein Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen. Ein Zurückerhalten der Mietsache und der Beginn der Verjährung liegen dementsprechend vor, wenn der Mieter dem Vermieter die Schlüssel zurückgibt. Der Rückerhalt der Mietsache setzt nicht voraus, dass auch das Mietverhältnis beendet ist, so dass der Verjährungsbeginn und auch der Ablauf der Verjährung vor Beendigung des Mietvertrages liegen können.

Auch der Einwurf der Schlüssel in den Hausbriefkasten des Vermieters kann die Verjährungsfrist in Gang setzen. Auch darin ist die erforderliche Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters durch Übergang des unmittelbaren Besitzes eingetreten.

Zwar ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Mietsache jederzeit – sozusagen „auf Zuruf“ – zurückzunehmen, aber auch der Umstand, dass diese Änderung dem Vermieter durch den Einwurf der Schlüssel in seinen Briefkasten aufgedrängt wurde, rechtfertigt keine andere Beurteilung.

Die Regelung zur Verjährung der Ansprüche nach § 548 BGB soll eine rasche Auseinandersetzung zwischen den Parteien des Mietvertrags gewährleisten. Ansprüche wegen des Zustands der Mietsache sollen beschleunigt klargestellt werden.



Inkassokosten, Zahlungsverzug

Leitsätze:

...

c) Gerät der Schuldner in Zahlungsverzug, ist die Beauftragung eines Rechtsanwalts oder eines Inkassounternehmens regelmäßig selbst in einfach gelagerten Fällen aus der Sicht des Gläubigers zur Wahrnehmung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig mit der Folge, dass die hierdurch verursachten Kosten erstattungsfähig sind.

d) Etwas anderes gilt grundsätzlich auch dann nicht, wenn der Gläubiger ein konzernverbundenes Inkassounternehmen mit der Einziehung einer Forderung gegen einen säumigen Schuldner beauftragt. Nur wenn im Einzelfall besondere Anhaltspunkte für ein von sachfremden Interessen geleitetes, rechtsmissbräuchliches Verhalten des Gläubigers vorliegen, kann die Erforderlichkeit einer solchen Maßnahme zu verneinen sein.

BGH, Urteil vom 19.02.2025 – VIII ZR 138/23

Kündigung, Zahlungsverzug

Leitsatz d. Red.:

Eine auf ausgebliebene Mietzahlungen des Mieters gestützte Kündigung ist nicht infolge der Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB unwirksam geworden. Eine solche Zahlung hat (lediglich) Folgen für die fristlose Kündigung. Eine auf den zum Kündigungszeitpunkt bestehenden Mietrückstand zugleich gestützte ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB bleibt von der Schonfristzahlung unberührt. Die entsprechende Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB ist hierauf weder unmittelbar noch analog anwendbar. Neue Gesichtspunkte, die den Senat zu einer Änderung seiner bisherigen Auffassung veranlassen könnten, sind nicht ersichtlich.

BGH, Urteil vom 09.04.2025 – VIII ZR 145/24



Unter der Gürtellinie

Wenn Beleidigungen unter Mietern vor Gericht landen

Verbale Entgleisungen sind schon vor wenigen Zuhörern höchst unangenehm für den Betroffenen. Erst recht ist das so, wenn sie vor einer breiten Öffentlichkeit stattfinden. Ein Vermieter musste zum Beispiel erleben, dass ihn sein Mieter in den sozialen Netzwerken als „Huso“ (Kurzform von „Hurensohn“) bezeichnete. Das [Amtsgericht Düsseldorf \(Aktenzeichen 27 C 346/18\)](#) befand, dieses Vorgehen berechtige zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses, denn es handle sich eindeutig um eine schwerwiegende Beschimpfung und Beleidigung.

gangen werden kann“. Eine fristlose Kündigung des Mieters sei nicht gerechtfertigt.

In einer Mietwohnung war nach Angaben des Bewohners die Wassertemperatur zu niedrig und er mahnte eine Reparatur an. Als der Eigentümer selbst vorbeikommen wollte, um das Problem in Augenschein zu nehmen, wurde er vom Mieter als „Sie promovierter Arsch“ bezeichnet. Nach Ansicht des [Amtsgerichts München \(Aktenzeichen 474 C 18543/14\)](#) war das eine völlig unangemessene und heftige Beleidigung, die zu Recht eine fristlose Kündigung nach sich zog.

Besonders fatal für den Urheber sind Beleidigungen immer dann, wenn sie in Kombination mit körperlichen Attacken stattfinden. Denn das zeigt deutlich, dass es sich um schwerwiegende Übergriffe handelt. Ein Mieter sagte zu seinem Vermieter „Halt die Fresse“ und berührte diesen auch noch am Oberkörper, so dass er ausweichen musste. Nach Meinung des [Amtsgerichts München \(Aktenzeichen 473 C 9473/21\)](#) war damit keine weitere Vertragsbeziehung mehr möglich.

Dieser Auslöser für eine mietrechtliche Auseinandersetzung war besonders hässlich: Ein Bewohner hatte seine Freundin geschlagen und luthals beschimpft. Ein Nachbar ermahnte ihn, sofort damit aufzuhören. Als Konsequenz beleidigte der Gewalttäter nun auch noch den Nachbarn (unter anderem mit „Lass mich in Ruhe, sonst stirbst du“). Das [Amtsgericht München \(Aktenzeichen 474 C 18956/16\)](#) stimmte angesichts dieser schwerwiegenden Vorwürfe einer fristlosen Kündigung zu, zumal die Polizei in der Wohnung des Mannes auch noch eine Axt und Kampfmesser entdeckt hatte.



Mieter und Vermieter hatten bereits über einen längeren Zeitraum Streit über die Reparatur einer Gasetagenheizung. Der Mieter schrieb schließlich einen Brief an den Hausverwalter, in dem er von dessen „erbärmlichem“ Niveau sprach und davon, dass dieser eine „Untreue“ begangen habe. Das [Amtsgericht Neukölln \(Aktenzeichen 10 C 119/19\)](#) betonte, im Rahmen solch einer langwierigen und hitzigen Auseinandersetzung könnten schon mal „harte Worte“ fallen, „ohne dass hierbei gleich von einer Ehrverletzung ausge-

Nicht nur den unmittelbaren Vertragspartner, sondern auch die im Objekt eingesetzten Handwerker haben Anspruch auf eine angemessene Wortwahl. Ein Untermieter vergaß das, als in einer Nachbarwohnung am frühen Morgen Bauarbeiten durchgeführt wurden. Er bezeichnete die Handwerker als „Motherfucker“ und sagte zu ihnen „Fuck you“. Das [Amtsgericht Neukölln \(Aktenzeichen 13 C 126/18\)](#) sah nur deswegen von einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses ab, weil es sich um einen einmaligen Vorfall gehandelt habe.

Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS

Wer zahlt die Rechnung?

Streit um Kostenübernahme zwischen Eigentümern und Mietern

Nach längerer Mietzeit traten in einer Wohnung plötzlich Bettwanzen auf. Diese Parasiten sind, wenn man sie sich erst einmal eingefangen hat, gar nicht mehr so leicht zu vertreiben. In der Folgezeit stritten Eigentümer und Mieter darum, wer die Kosten für den Kammerjäger zu tragen habe. Das Amtsgericht [Berlin-Neukölln \(Aktenzeichen 16 C 395/16\)](#) stellte fest, im Regelfall müsse zunächst einmal der Vermieter beweisen, dass der Schaden nicht in seinem Herrschafts- und Einflussbereich gesetzt wurde. Doch hier müsse man klar von einem Schaden im Obhutsbereich des Mieters ausgehen. Parasiten würden meist mit Möbeln oder Kleidern in die Wohnung eingeschleppt. Weil das Mietverhältnis schon so lange dauerte, sei es unwahrscheinlich, dass die Bettwanzen schon vorher da waren. Der Mieter musste für die Kosten aufkommen.

Die Betriebskostenverordnung sieht vor, dass die Kosten der Gartenpflege auf die Mieter umzulegen sind. Doch wie sieht es aus, wenn kranke, morsche und abgestorbene Bäume fachgemäß entsorgt werden müssen? Zählt das auch noch zur Gartenpflege? Das [Landgericht München I \(Aktenzeichen 31 S 3302/20\)](#) kam zu der Überzeugung, dies sei der Fall. Diese Maßnahme sei noch unter dem Begriff „Pflege“ einzuordnen. Von einer – nicht umlegbaren – Umgestaltung oder Neuanlage des Gartens könne hier keine Rede sein.

Als höchst bedrohlich empfinden es Menschen, wenn sie in ihrem Wohnumfeld mit einem Wespennest konfrontiert sind. So entdeckten Mieter ein solches Nest in ihrem Rolllkasten. Der Eigentümer sei nicht erreichbar gewesen. Deswegen hätten sie selbst angesichts der unmittelbaren Gefahren die Insekten von der Feuerwehr entfernen lassen. Im Anschluss wollte der Eigentümer nicht für die Kosten aufkommen. So eilig sei es nicht gewe-



sen, es habe noch genügend Zeit bestanden, ihn zu informieren. Das [Amtsgericht Würzburg \(Aktenzeichen 13 C 2751/13\)](#) stellte sich jedoch auf die Seite der Mieter. Es handle sich zwar um einen Grenzfall. Aber das Wespennest mit seinen rund 1.000 Insekten habe aus der Sicht der Mieter eine Gefahr dargestellt, der sie sofort begegnen wollten. Der Eigentümer musste für den Feuerwehreinsatz aufkommen.

Ein anderer Mieter war beunruhigt, weil sich in seiner Wohnung keine Rauchmelder befanden. Er schaffte deswegen für rund 70 Euro selbst solche Warngeräte an und installierte sie. Die Kosten forderte er im Gegenzug vom Eigentümer, der dazu nicht bereit war. Vom [Amtsgericht Coesfeld \(Aktenzeichen 4 C 171/19\)](#) musste er sich aber belehren lassen, dass er dafür aufzukommen habe. Es sei ihm schließlich freigestanden, die Wohnung selbst mit Rauchmeldern auszustatten, was er nicht getan habe.

Mit den Wartungskosten für die Rauchmelder innerhalb der vorgeschriebenen Fristen kann der Eigentümer seine Mieter belasten. Dazu gibt es eine höchstrichterliche Entscheidung des [Bundesgerichtshofs \(Aktenzeichen VIII ZR 117/21\)](#). Die-

se Art der Wartung falle unter die „sonstigen Betriebskosten“ im Sinne der entsprechenden Verordnung. Auch Gasleitungen müssen in regelmäßigen Abständen einer sogenannten „Dichtigkeitsprüfung“ unterzogen werden. Das ist äußerst wichtig, denn es geht hierbei um eine elementare Sicherheitsfrage. Die Mieter müssen die Kosten dafür tragen, denn die Maßnahme dient nach Auffassung des [Amtsgerichts Rheine \(Aktenzeichen 14 C 44/23\)](#) der Prüfung der Betriebssicherheit der Heizung.

Manche Wohngegenden sind so gefährlich, dass es angemessen sein kann, einen Wachschatz für eine Immobilie zu engagieren. Das [Amtsgericht Berlin-Kreuzberg \(Aktenzeichen 8 C 85/21\)](#) war mit einem solchen Fall konfrontiert. Es entschied, die Kosten seien grundsätzlich auf die Mieter umlegbar, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart sei und die Wohnung zudem in einem Hotspot der linksradikalen Szene liege. Hier hätten aber durchaus auch die Mieter ein Interesse daran, Übergriffe zu vermeiden oder wenigstens einzugrenzen, daher sei eine hälftige Aufteilung der Kosten für den Wachdienst zwischen Vermieter und Mieter sachgerecht. ■

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.



Mietpreisbremse, Vollmacht

Leitsatz:

Erfolgt die Rüge einer Mietüberhöhung nach § 556g Abs. 2 BGB durch einen vollmachtlosen Vertreter, kann der vertretene Mieter die Rüge rückwirkend genehmigen. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Vermieter die Rüge nicht unverzüglich zurückweist....

LG Berlin II, Urteil vom 28.02.2025 – 64 S 189/23, zitiert nach juris



Rückgabe, Übergabeprotokoll

Leitsätze:

1. Haben die Parteien den Zustand der Mietsache im Abnahmeprotokoll insgesamt, soweit die Mängel erkennbar waren, festgestellt und nur bestimmte Pflichten bzw. Arbeiten des Mieters festgelegt, so ist in dieser Beschränkung i.d.R. der Verzicht auf andere möglicherweise aus der Zustandsbeschreibung folgende Ansprüche zu sehen.

2. Ein Nutzungsausfallschaden setzt die Darlegung von konkreten Ver-

mietungsbemühungen voraus. Ein abstrakter Nutzungsausfallschaden ist nicht erstattungsfähig.

3. Ein Vorhalten der Mietsache für den Zeitraum der Schadensbeseitigung liegt nicht vor.

AG Schöneberg, Urteil vom 15.10.2024 – 17 C 33/24, zitiert nach juris



Umsetzung, Instandsetzung

Leitsatz:

Eine Verpflichtung des Mieters, die an ihn vermieteten Räume zu verlassen bzw. „zu räumen“ und in eine Ersatzwohnung umzuziehen, kommt allenfalls unter sehr engen Voraussetzungen, etwa dann in Betracht, wenn Erhaltungsmaßnahmen bei einem baufälligen Haus nicht anders erledigt werden können. Der Besitz des vertragstreuen Mieters an den an ihn vermieteten Räumlichkeiten darf ihm (auch anlässlich von Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten) ohne beachtliche Gründe nicht (auch nicht nur zeitweilig) entzogen werden.

LG Berlin II, Urteil vom 22.10.2024 – 65 S 139/24, zitiert nach juris



Eigenbedarf, Wegfall

Leitsatz:

Setzt der Vermieter die seiner Eigenbedarfskündigung zu Grunde gelegte Absicht, selbst in die Wohnung einzuziehen, nach Auszug des Mieters nicht um, so hat er stimmig darzulegen, aus welchen Gründen der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Dazu genügt es nicht, auf Verzögerungen durch erforderliche Umbaumaßnahmen und die sich anschließende Corona-Pandemie zu verweisen, die im Sinne eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage die Aufgabe jeglicher Umzugspläne rechtfertigen könne. Vielmehr ist darzulegen, welche konkreten Planungen und tatsächlichen Vorbereitungen es zur Umsetzung des behaupteten Eigenbedarfs gab. Ohne die Darlegung konkreter Planungen lässt sich nicht feststellen, dass, weshalb und wie genau sich die Pläne des Vermieters überhaupt geändert haben.

Orientierungssatz:

Eine im Rahmen einer Mietaufhebungsvereinbarung getroffene Ausgleichsklausel steht einem Schadenersatzanspruch nicht per se entgegen. Dies gilt insbesondere, wenn die vereinbarte Umzugsbeihilfe von 4.500,00 Euro nicht so hoch ist, dass dem vormaligen Mieter entgegengehalten werden kann, er habe auf etwaige Schadenersatzansprüche wegen arglistiger Vortäuschung eines Räumungsanspruchs verzichten wollen.

LG Berlin II, Urteil vom 04.09.2024 – 64 S 281/22, zitiert nach juris

Betriebskosten, Umlage**Leitsätze:**

1. Die Wartungskosten für die Rauchmelder sind auch ohne ausdrückliche Umlagevereinbarung vom Mieter zu tragen.
2. Die Kosten des Winterdienstes gehören zu den Straßenreinigungskosten und sind auch ohne ausdrückliche Umlagevereinbarung vom Mieter zu tragen.
3. Nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken, ist der Vermieter berechtigt, den vereinbarten Umlagemaßstab für Heizkosten hinsichtlich des verbrauchsabhängigen Anteils zu ändern.

AG Schöneberg, Urteil vom 05.02.2025 – 4 C 5067/24, zitiert nach juris

**Mieterhöhung, Mietspiegel****Leitsatz:**

Gute ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung sind keine wohnwerterhöhenden Merkmale.

Orientierungssatz:

1. Selbst wenn der Berliner Mietspiegel 2024 nicht qualifiziert sein sollte, kann er doch als Schätzgrundlage herangezogen werden.

2. Enthält der Mietspiegel – wie der streitgegenständliche Berliner Mietspiegel 2024 – eine Orientierungshilfe, in der bestimmte werterhöhende oder wertmindernde Faktoren für die Einordnung der Wohnung vorgesehen sind, darf der Tatrichter diese sowie die von ihr vorgesehenen Bewertungskriterien als Schätzgrundlage heranziehen.

AG Lichtenberg, Urteil vom 04.02.2025 – 7 C 5099/24, zitiert nach juris

**Mietzahlung, Fälligkeit****Orientierungssatz:**

Eine Vorfälligkeitsklausel in einem Mietvertrag, wonach die Miete monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats zu zahlen ist und es für die Rechtzeitigkeit nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages ankommt, ist unwirksam, weil sie bei der gebotenen kunden-

feindlichsten Auslegung das Risiko einer durch den Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorganges entgegen §§ 269 Abs. 1, 270 Abs. 1, 4 BGB dem Mieter auferlegt.

AG Schöneberg, Urteil vom 11.07.2024 – 105 C 21/24, zitiert nach juris

**Modernisierung, Wärmecontracting****Leitsatz:**

Der Einbau einer Zentralheizungsanlage an Stelle der bis dahin in den Wohnungen installierten Elektro- Einzelöfen stellt sich auch dann als eine Modernisierungsmaßnahme dar, wenn die Anlage nicht von dem Vermieter selbst, sondern im Wege des Wärmecontractings von einem Dritten betrieben werden soll. Da die Mieter ihre Wohnungen bis zum Einbau der Zentralheizungsanlage auf eigene Kosten beheizten und dem Vermieter gegenüber keine Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen hatten, bietet § 556c BGB in einem solchen Fall weder Grundlage noch Regelung für die Umlage der Kosten der Wärmeerzeugung. Sind auch im Mietvertrag keine ausdrücklichen Regelungen über die Beheizung im Wege des Wärmecontractings getroffen, so ergibt sich im Wege ergänzender Vertragsauslegung gemäß §§ 133, 157 BGB, dass die Mieter dem Vermieter dem Grunde nach zur anteiligen Erstattung der Wärmekosten sowie zur Leistung von Heizkostenvorschüssen verpflichtet sind.

LG Berlin II, Urteil vom 22.01.2025 – 64 S 21/23, zitiert nach juris

Ausflugstipp: Wurzener an der Mulde



Etwa 30 km südöstlich von Leipzig liegt Wurzen im sächsischen Muldetal in der Leipziger Tieflandsbucht. Bevor man die Stadt Wurzen erreicht, sieht man bereits aus der Ferne die Türme des auf einer kleinen Anhöhe gelegenen Doms.

Seit 900 Jahren ist Wurzen Domstadt. Im Jahre 961 wird die Stadt erstmalig erwähnt. Die Meissner Bischöfe verlegten im 15. Jahrhundert ihre Residenz nach Wurzen. Die Kirche des Kollegiatstifts dient seither als Dom. Er zählt zu den ältesten Sakralbauten in Sachsen und ist die bekannteste Sehenswürdigkeit in Wurzen. Seit 1542 ist der Dom eine evangelisch-lutherische Kirche. Bekannt ist der Dom auch durch seine einheitliche Ausstattung mit Architekturplastiken des Bildhauers Georg Wrba. Sein Sohn, der spätere Bildhauer und Architekt Hans Wrba ist im Dom Wurzen an der Kanzel porträtiert. Prof. Georg Wrba schuf auch die imposierende Kreuzigungsgruppe. 1931/32 erfolgte eine radikale purifizierende und historisierende Umgestaltung des Domes im Inneren durch Prof. Georg Wrba. Diese Umgestaltung ist bis heute nicht unumstritten.

Direkt neben dem Dom befindet sich das Wurzener Schloss. Es wurde im 15. Jahrhundert durch den Bischof von Salhausen im spätgotischen Stil mit Einflüssen der Frührenaissance erbaut. Schloss Wurzen gilt als ältestes Schloss im gesamten deutschsprachigen Raum und war

die Residenz der Meissner Bischöfe. 1491 wurde der Grundstein gelegt. Die heutige Nutzung liegt im touristischen Bereich als Schlosshotel mit Restaurant.

Unweit vom Schloss Wurzen liegt die Stadtkirche St. Wenceslai. Von ihr hat man einen atemberaubenden Blick über die Dächer der Stadt. Zuvor muss man jedoch den 52 m hohen Turm besteigen.

Der Wurzener Stadtpark, im nördlichen Teil der Stadt, liegt direkt an der Mulde. Ein beschaulicher Ort, um Ruhe und Stille am Wasser zu genießen. Der Park wurde 1879 angelegt. Er weist einen großen Baumbestand aus zahlreichen unterschiedlichen Baumarten auf.

Nicht unerwähnt bleiben soll das Ringelnatzhaus, Geburtshaus von

Joachim Ringelnatz, dem berühmten Dichter der Stadt. Zum 100. Geburtstag des Dichters und Malers wurde auf dem Wurzener Marktplatz der Ringelnatzbrunnen errichtet. Der Brunnenaufsatz zeigt den Klabautermann, dessen Gesichtszüge an Ringelnatz erinnern, auf dem Seepferdchen.

In diesem Zusammenhang sollte man einen Besuch des Kulturhistorischen Museums nicht versäumen.

Das Museum befindet sich in einem der ältesten Gebäude der bischöflichen Residenzstadt. Das Patrizierhaus beherbergt heute Ausstellungen zur Wurzener Stadtgeschichte und im Kellergewölbe archäologische Objekte, die die menschliche Besiedlung des Wurzener Landes vor über 6000 Jahren dokumentieren. Das Besondere ist die Sammlung zu Joachim Ringelnatz, der am 7. August 1883 geboren wurde. Bekannt wurde er auch als Schriftsteller, Kabarettist und Maler Hans Gustav Böttcher alias Joachim Ringelnatz. Von ihm stammt die Kunstfigur Kuddel Daddeldu der Seefahrer. Die Ausstellung ist dem Leben und Wirken Joachim Ringelnatz



Bilder von links:

Stadtansicht um 1850

Joachim Ringelnatz 1930

Postkarte um 1900

Turm im Stadtpark

Dom St. Marien

Trockenrasenbiotop

Kulturhistorisches Museum

Wenceslaikirche





gewidmet. Wurzen bietet über das Tourismusbüro individuelle und geführte Stadtrundgänge durch die historische Altstadt mit Besuch des Kulturhistorischen Museums und des Ringelnatz-Geburtshauses an. Weitere Führungen können dort erfragt werden.

Wurzen liegt am Ökumenischen Pilgerweg, der durch das Wurzener Land führt. Im Wesentlichen folgt dieser Weg der mittelalterlichen Via Regia. Im Stadtgebiet kreuzt die Via Regia die alte Salzstraße, die von Halle nach Prag führt. Auch der Lutherweg ist als Wanderweg durch die Stadt ausgewiesen und führt in nördliche Richtung aus der Stadt hinaus nach Schildau im Nordosten und Trebsen im Süden.

Ausflugsziele um Wurzen herum finden Sie mit Schloss und Schlosspark Machern. Es wurde als Wasserschloss angelegt und verfügt über einen wunderschönen Landschaftspark. Jährlich finden dort im September die Internationalen Highland-Games statt. Zuschauer kommen hierher aus aller Welt. Besonders Freunde schottischer Musik erwarten diese Spiele immer wieder mit großer Spannung. Der See im Schlosspark lädt zu Spaziergängen ein.

Noch grüner wird es im „Goldenen Tälchen“, einem Naturlehrpfad im Ortsteil Dehnitz. Dieser Naturlehrpfad ist umgeben von einem Naturschutzgebiet, das wunderschöne Wanderwege ausweist.

Zu erreichen ist Wurzen mit der Bahn von Berlin aus mit Umsteigen in Leipzig in den Regionalexpress. Von Leipzig aus verkehren auch halbstündlich S-Bahnen nach Wurzen.

Mit dem Auto erreichen Sie Wurzen von Leipzig aus über die Bundesstraße B6.

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