

A photograph of three people examining architectural floor plans. A woman on the left, wearing a dark blue top and a gold necklace with a pendant, points at the plans. A man in the center, wearing a black leather jacket and a white scarf, looks down at the plans. A woman on the right, wearing a dark suit, also looks down at the plans. They appear to be discussing the layout of the rooms.

(K)ein rechtsfreier Raum – dürfen Makler alles?

Titelthema: Wohnungsvermittlung

S. 4

Neues von den Roten Roben

S. 12

Parteiengespräch: Katrin Schmidberger

S. 18

Ausflugstipp: Ruppiner Seenlandschaft

S. 22

Einladung zur Mitgliederversammlung

am 6. Mai 2014 im Logenhaus

Seite 16

Teil IV unserer Serie:
Mietrecht von A-Z S. 20



2 Editorial

3 MSB Intern

Titelthemen

4 **Wohnungsvermittlung**

Welche Regeln für die Wohnungssuche über einen Makler gelten

9 **Zwei Fälle zum Thema**

18 **Parteiengespräch**

mit Katrin Schmidberger
von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN



10 **Miete und Mietrecht**

Gerichtsurteile kurz kommentiert

12 **Aktuelle Rechtsprechung**

Neues von den Roten Roben

15 **Serviceseite**

Impressum



16 **Mitgliederversammlung**

Einladung, Tagesordnung

20 **Mietrecht von A - Z**

Unsere Serie, Teil 4: I - K

22 **Ausflugstipp**

Ruppiner Seenland

Liebe Mitglieder,

Der Fall Edathy, Kiew und der Berliner Mietenspiegel

Ein bekanntes Nachrichtenmagazin hat in seinem Onlineauftritt eine bemerkenswerte Rubrik. Ein Redakteur des Magazins versucht in regelmäßigen Abständen zu beweisen, dass in der weiten Welt des World Wide Web im Grunde genommen alles mit allem zu tun hat und alles auf allem beruht.

Unlängst wurde mit Hilfe des Webs in diesem Zusammenhang der schlüssige Beweis geführt, dass im Grunde genommen Julius Cäsar den FC Bayern München gegründet hat. Die damit zusammenhängenden Kausalketten sind manchmal absurd, aber immer frappierend stimmig.

Warum schreibe ich Ihnen, liebe Mitglieder, diese Geschichten in ein Editorial des Mieterschutzbundes hinein? Nun, um genauso schlüssig – oder eben absurd – zu argumentieren, dass der Fall Edathy oder die Krise in Kiew unsere Politiker offensichtlich daran hindern, sich um die

Liebe Mitglieder,

die Nachfrage nach kompetenter Beratung durch unsere Rechtsanwälte ist in den vergangenen Monaten enorm gestiegen. Der Mieterschutzbund Berlin ist stets bemüht, Ihre Anfragen schnellstmöglich zu bearbeiten und Sie zeitnah zu beraten. Dennoch kann es vorkommen, dass zwischen dem ersten Anruf und dem Beratungstermin derzeit bis zu zehn Tage liegen können.

naheliegenden Bedürfnisse ihrer Wähler – und damit ihrer Brötchengeber – zu kümmern.

Verfolgt man unsere Zeitungen und unsere auf Berlin fokussierten Magazine etwas analytischer, wird einem schnell bewusst, dass unsere Lokalpolitiker offensichtlich bestrebt sind, Weltpolitik zu gestalten. Es gibt kaum einen einigermaßen prominenten politischen Menschen in dieser Stadt, der sich nicht schon inhaltlich zu dem Fall Edathy oder den zumindest europapolitisch bedeutenden Vorgängen in Kiew geäußert hätte.

Ich will hier keine Politikerschelte veranstalten, aber gibt es für BERLINER Politiker, und damit meine ich ganz bewusst auch die Ebene bis hoch zu unserem Regierenden, nicht dringendere Themen im eigenen Beritt?

Der Mietenspiegel und seine umstrittenen Schwachstellen, zuallererst den Erhebungsdaten aus Neuverträgen ohne Berücksichtigung von Bestandsmieten, hier gehört die Aufmerksamkeit unserer politischen Kaste hin und nicht in die Weltpolitik – so gern man auch in ihr mitspielen würde.



Back to the Roots – möchte man unseren Lokalpolitikern zurufen, wir haben euch für die Probleme dieser Stadt gewählt und nicht, um das Auswärtige Amt zu stürmen. Hic Rhodos, hic salta – hier ist Rhodos, hier springe – riefen die alten Römer einem Lokalpolitiker auf der schönen Insel Rhodos zu, als er Ihnen von seinen Erfolgen in Athen erzählte. Und jetzt behaupte ich einfach, meine obige Beweisführung ist schlüssig.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen einen schönen Frühling, kommen Sie zu unserer Mitgliederversammlung, ich würde mich freuen, und es lohnt sich.

Ihre
Frigga Döscher

Mitglieder-
versammlung
6. Mai 2014



Beratungstermine

Bitte unterstützen Sie uns dabei, auch weiterhin effizient zu arbeiten und **teilen Sie uns rechtzeitig mit, wenn Sie Ihren Termin nicht wahrnehmen können.**

Dafür bedanken wir uns ganz herzlich und freuen uns in doppelter Hinsicht: So kann ein anderes Mitglied mit einer dringenden Mietangelegenheit Ihren Termin übernehmen und wir können unsere Rechtsanwälte optimal terminieren.

*Der Vorstand,
Mieterschutzbund Berlin e.V.*





Von der Wohnungssuche über einen Makler – Welche Regeln für die Wohnungsvermittlung gelten

von Rechtsanwältin Kati Selle



Frühlingshafte Temperaturen erwecken nicht nur die Natur zu neuem Leben. Mit vermehrt sonnigen Tagen und erwachenden Lebensgeistern erwächst auch in vielen Mietern der Wunsch, sich wohnlich zu verändert. Und so sieht man in diesen Tagen häufiger die Umzugswagen auf den Straßen stehen. Die Ausschau nach einer neuen Wohnung ist jedoch aktuell wegen der Knappheit an vernünftigem und vor allem bezahlbarem Wohnraum nicht so einfach von Erfolg gekrönt. Die Zeit drängt – die Kündigungsfrist der alten Wohnung läuft ab, der neue Job beginnt bald. Hoffnungsfroh sucht der Mieter auf den einschlägigen Portalen im Internet oder schaltet einen professionellen Wohnungsvermittler, einen Makler, ein. Was darf und muss der Wohnungsvermittler tun? Wann darf er eine Vergütung beanspruchen? Wann jedoch ist er mit seinem Provisionsanspruch ausgeschlossen?

GESETZLICHE GRUNDLAGE

Wer den Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnraum nachweist, ist Wohnungsvermittler im Sinne des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermittG) und neben dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) den besonderen Vorschriften dieses Gesetzes unterworfen. Der Gesetzgeber hat im WoVermittG Voraussetzungen für einen Entgeltanspruch des Wohnungsvermittlers, im allgemeinen

Sprachgebrauch auch Makler genannt, bestimmt. Das WoVermittG gilt für Wohnraum wie auch für teilgewerblich zu nutzende Objekte. Geschäftsräume, die wegen des räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs gemeinsam mit den Wohnräumen vermietet werden, sind ebenfalls erfasst.

TÄTIGKEIT DES WOHNUNGSVERMITTLERS

Der Wohnungsvermittler darf Wohnräume nur anbieten, sofern er dazu einen Auftrag vom

Vermieter oder einem anderweitig Berechtigten hat. Bietet oder sucht er Wohnräume öffentlich, muss er seinen Namen und die Bezeichnung als Wohnungsvermittler angeben. Dies gilt vor allem für Zeitungsanzeigen oder Aushängetafeln. Der Mietpreis für die Wohnung ist anzugeben. Es ist darauf hinzuweisen, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind. Die Angabe „Kaltmiete“ ist unzureichend. Es muss klar ausformuliert sein, dass und welche Nebenkosten anfallen und gegebenenfalls gesondert abgerechnet werden.

ABSCHLUSS DES WOHNUNGSVERMITTLUNGSVERTRAGES

Grundvoraussetzung für einen Anspruch auf Vergütung ist die Einigkeit zwischen Wohnungssuchendem und Wohnungsvermittler, dass und von wem im Falle des erfolgreichen Abschlusses eines Mietvertrages eine Provision gezahlt werden soll. Es bedarf eines wirksamen Maklervertrages mit eindeutiger Entgeltvereinbarung. Für eine solche Vereinbarung ist es wegen des nicht eindeutigen Wortlautes nicht ausreichend, dass in einem Inserat steht „+ Maklercourtage“. Ist der Wohnungssuchende unsicher, sollte er einer möglichen Provisionsforderung vor Abschluss des Maklervertrages widersprechen. Wird der Makler dennoch tätig, kann er kein Entgelt beanspruchen. Nimmt der Wohnungssuchende allerdings eine Leistung des Maklers in Anspruch, ohne der Provisionsaufforderung widersprochen zu haben, hat er durch schlüssiges Verhalten einen Maklervertrag geschlossen. Benennt der Makler vor Abschluss eines wirksamen Maklervertrages mit Entgeltvereinbarung bereits Wohnungen, handelt er auf eigenes Risiko.

NACHWEIS- UND VERMITTLUNGSMAKLER

Der Wohnungsvermittler muss eine Wohnung nachgewiesen (Nachweismakler), das heißt z.B. die Adresse besorgt haben. War dem Wohnungssuchenden die Adresse bereits bekannt, besteht kein Vergütungsanspruch. Daran ändert auch der Passus im Maklervertrag, in dem der Mieter bestätigt, er habe erstmals durch den Makler Kenntnis der Anschrift erlangt, nichts.

Von einem Vermittlungsmakler spricht man, wenn der Makler die konkreten Gegebenheiten des Mietobjektes tatsächlich vermittelt hat, z.B. mit dem Mieter die Wohnräume besichtigt oder mit dem Vermieter verhandelt hat.

VERGÜTUNGSANSPRUCH DES WOHNUNGSVERMITTLERS

Der Anspruch auf Vergütung steht dem Wohnungsvermittler zu, wenn infolge seiner Vermittlung/seines Nachweises ein Mietvertrag zu Stande gekommen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Mietvertrag über dieselbe Wohnung fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird. Der Vergütungs-

anspruch des Maklers ist als gesetzliches Erfolgshonorar ausgestaltet und entfällt in der Regel bei Erfolglosigkeit.

Sind mehrere Makler tätig, muss im Hinblick auf den Provisionsanspruch jeder für sich nachweisen, dass gerade sein Tätigwerden zum Abschluss des Mietvertrages führte.

Zum Schutz des Wohnungssuchenden besteht der Sinn und Zweck des WoVermittG darin, eine Interessenkollision des Maklers zu vermeiden und die Neutralität des Maklers gegenüber seinem Auftraggeber zu wahren. Der Wohnungssuchende soll nicht übervorteilt werden.

Bei folgenden Konstellationen besteht der Vergütungsanspruch des Wohnungsvermittlers daher nicht:

- wenn der Makler Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung ist,
- wenn der Makler rechtlich oder wirtschaftlich an der juristischen Person des Eigentümers, Verwalters oder Vermieters beteiligt ist,
- wenn der Geschäftsführer des Maklerbüros gleichzeitig Eigentümer, Miteigentümer oder Gesellschafter des Vermieters der Wohnung ist,
- wenn der Mitarbeiter der Maklerfirma bisher Mieter der Wohnung ist,
- wenn der Makler Geschäftsführer/Gesellschafter der Gesellschaft ist, die das Haus verwaltet,
- wenn Makler eine maßgebliche Stellung in der Hausverwaltung hat,
- wenn einem Ehepartner das Maklerbüro und dem anderen Ehepartner die Hausverwaltung gehört und beide in den gleichen Räumlichkeiten arbeiten,





- wenn die Bestellung des Maklers zum Verwalter der Wohnung bereits beschlossen ist,
- wenn ein Angestellter des Maklers die Verwaltung der Wohnung übernimmt.

Die Frage, wann die wirtschaftliche und persönliche Nähe des Maklers die Gefahr mangelnder Neutralität gegenüber dem Wohnungssuchenden begründet und eine Vergütung nicht geltend gemacht werden kann, beschäftigt die Gerichte immer wieder. So hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Verwalter einer WEG-Anlage für die Vermittlung einer Wohnung aus der Anlage eine Vermittlungsgebühr beanspruchen kann. Etwas anderes soll dann gelten, wenn der Makler nicht nur das Gemeinschafts- sondern auch das Sonder Eigentum an der vermittelten Wohnung verwaltet.

Grundsätzlich darf keine Vergütung geltend gemacht werden, wenn ein Mietvertrag über eine öffentlich geförderte oder sonstig preisgebundene Wohnung, die nach dem 20.06.1948 bezugsfertig geworden ist, oder eine Wohnung

im Sinne des §§ 88d, 88e Zweites Wohnungsbaugesetz bzw. nach Wohnraumförderungsgesetz, solange Belegungsrecht besteht, geschlossen wird.

WEITERE REGELN FÜR WOHNUNGSVERMITTLER

Der gewerbsmäßige Wohnungsvermittler hat das Entgelt immer bezogen als Bruchteil oder Vielfaches der Monatsmiete anzugeben. Das Entgelt darf zwei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer nicht überschreiten. Nebenkosten bleiben, wenn sie gesondert abzurechnen sind, bei der Berechnung der Monatsmiete außen vor. Liegt eine Mietpreisüberhöhung vor, ist die Provision des Maklers ausgehend von der maximal zulässigen Miete zu berechnen.

Es dürfen keine Vorschüsse gefordert, vereinbart oder angenommen



werden.

Für Tätigkeiten,

die mit der Vermittlung und dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Wohnraummietvertrages in engem Zusammenhang stehen, dürfen keine gesonderten Auslagen geltend gemacht werden. Dazu zählen zum Beispiel Einschreibegebühren, Schreibgebühren, Auslagenerstattungen. Anders nur, wenn die nachgewiesenen Auslagen eine Monatsmiete übersteigen. Allerdings kann vereinbart werden, dass im Falle des Nichtzustandekommens des Mietvertrages die in Erfüllung des Auftrages entstandenen Kosten zu erstatten sind.

Der den Makler beauftragende Wohnungssuchende kann nicht verpflichtet werden im Zusammenhang mit der Auftragerteilung Waren zu beziehen oder Dienst-/Werkeleistungen in Anspruch zu nehmen. Etwas anderes kann gelten, wenn es sich um die Übernahme von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen des bisherigen Inhabers der Wohnräume handelt.

Wohnungsvermittler und Auftraggeber können für den Fall der Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen die Zahlung einer Vertragsstrafe vereinbaren. Sie darf 10 Prozent des vereinbarten Entgelts und den Gesamtbetrag von 25,00 € nicht übersteigen.



ABSTAND UND ABLÖSE

Das WoVermittG enthält auch gesetzliche Vorgaben für die Vereinbarung von Abstandszahlungen und Ablöseregelungen. Der Gesetzgeber will verhindern, dass mit der Räumung der Wohnung ein Geschäft gemacht wird. Wohnungssuchende sollen nicht Geld allein für das Räumen der Wohnung zahlen.

Zu unterscheiden ist zwischen Abstandszahlung und Ablösevereinbarung:

Eine Abstandszahlung ist ein Entgelt, dass der Nachmieter dem Vormieter, dem Vermieter oder einen Dritten nur für die Räumung der Wohnung zahlt. Der Nachmieter erhält keine Gegenleistung. Solche Vereinbarungen sind unwirksam. Ausnahmsweise jedoch dann zulässig, wenn sich der Vormieter nachgewiesene Umzugskosten vergüten lässt.

Bei einer Ablösevereinbarung verpflichtet sich der Nachmieter, Möbel oder Einrichtungsgegenstände des Vormieters zu übernehmen bzw. zu erwerben. Das ist grundsätzlich zulässig, allerdings nur wirksam, wenn das Mietverhältnis tatsächlich zustande kommt. Besteht ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung führt dies zur Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung. Die Rechtsprechung nimmt ein krasses Missverhältnis an, wenn der Kaufpreis mehr als 50 Prozent über dem tatsächlichen Wert liegt.

einer Auslagenerstattung, eines Vorschusses oder einer Vertragsstrafe.

Die Rückforderung der Provision kommt nicht in Betracht, wenn der Mieter das Mietverhältnis nach kurzer Zeit wieder beendet. Ist der Mietvertrag z.B. wegen Formnichtigkeit oder Anfechtung von Anfang an unwirksam, besteht der Vergütungsanspruch des Maklers bereits dem Grunde nach nicht. Stellt sich die Nichtigkeit erst zu einem späteren Zeitpunkt heraus, kann der Wohnungssuchende das bereits gezahlte Entgelt zurückverlangen.

Keine Rückforderungsansprüche des Mieters sind gegeben, wenn der Makler eine Wohnung anbietet, ohne dazu vom Vermieter oder Berechtigten beauftragt zu sein. Dann kann der Makler zwar mit einem Bußgeld belegt werden. Der Maklervertrag selbst bleibt aber wirksam. Der Mieter hat die Vergütung zu entrichten.

Ebenfalls keine Rückforderungsansprüche sind gegeben, wenn der Makler gegen die Pflicht zur Angabe der konkreten Miete und der Nebenkosten verstößt. Auch



in diesem Fall kann eine Geldbuße auf ihn zukommen. Der Maklervertrag allerdings bleibt wirksam. Der Provisionsanspruch kann geltend gemacht werden.

Die Rückforderungsansprüche des Mieters verjähren nach 3 Jahren. Beginn der Verjährungsfrist ist der Schluss des Jahres, in dem der Mieter Kenntnis von den Umständen erlangt hat, die den Anspruch begründen.



RÜCKFORDERUNGSMÖGLICHKEITEN

Sofern der Mieter an den Wohnungsvermittler ein dieses nach den Vorgaben des WoVermittG nicht zustehendes Entgelt gezahlt hat, kann er diese Leistung nach den Vorschriften des bürgerlichen Gesetzbuches zurückfordern. Das gilt auch für die Rückforderung einer Vergütung anderer Art, z.B.



VERSTÖSSE GEGEN DAS WoVermittG

Verstößt der Wohnungsvermittler gegen die Vorgaben des WoVermittG, z.B. fehlende korrekte Angaben zur Miete, makeln ohne Auftrag, Geltendmachung von Gebühren, zu hohe Courtage, kann es sich um eine Ordnungswidrigkeit handeln. Je nach Verstoß kann eine Geldbuße bis zu 2.500,00 €, aber auch bis zu 25.000,00 € in Betracht kommen.

Bei Problemen mit einem Wohnungsvermittler können Mieter bei einem Beschwerdewert von mehr als 3.000,00 € über die Schlichtungsstelle des Ombudsmannes des Immobilienverbands des Deutschland IVD ein Schlichtungsverfahren einleiten. Wenden Sie sich schriftlich an: Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., Ombudsstelle, Littenstraße 10, 10179 Berlin, Fax 030/27572678, info@ombudsmann-immobilien.net. Das Verfahren ist kostenlos. Der Makler muss allerdings Mitglied des IVD sein.



*Rechtsanwältin Kati Selle
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Beraterin im Mieterschutzbund Berlin
Mitarbeiterin in der Redaktion des MIETERSCHUTZ*



Mietvertrag



Fälle aus der Beratungspraxis

Rechtsanwalt Ulrich Zipse schildert einen Fall aus seiner Beratungspraxis beim Mieterschutzbund:

Eine Gesellschaft bot eine teilmöblierte Wohnung an. Das Mietverhältnis sollte zeitlich auf maximal 8 Monate befristet werden. Eine Provision in Höhe von 595,00 € sollte gezahlt werden. Die Mieter schlossen den Mietvertrag, befristet auf 8 Monate. Bei Vertragsabschluss bot die Gesellschaft an, die Provision um 70,00 € zu reduzieren, wenn für die Zahlung keine Quittung ausgestellt werden müsste. So erfolgte es dann auch: Die Mieter zahlten. Noch vor Ablauf der Mietzeit fragte die Gesellschaft an, ob über die ursprünglich vereinbarte Mietzeit hinaus Interesse an der Anmietung der Wohnung besteht. Die Mieter bestätigten das. Die Gesellschaft bot dann wiederum lediglich einen zeit-

lich befristeten Mietvertrag an und verlangte eine neuerliche Provision. Die Mitglieder zahlten nochmals – ohne Quittung. Dies wiederholte sich dann noch ein drittes Mal. Nach rechtlicher Beratung beim Mieterschutzbund waren die Mieter erstaunt, dass weder die mietvertraglichen Absprachen zur Befristung der Mietverträge noch die Geltendmachung des Provisionsanspruches den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Wir haben von der Gesellschaft die Rückerstattung der drei gezahlten Provisionsbeträge gefordert. Der gesamte Betrag ist an die Mieter zurückerstattet worden. Gegenüber den Mitgliedern erbat sich die Gesellschaft Stillschweigen über die Vorgehensweise.



Auch Rechtsanwältin Stefanie Egner weiß eine solche Situation zu berichten:

Es sind mehrere Fälle aus einem Haus in Berlin-Wedding bekannt. Das Haus wurde kernsaniert und mehrere Wohnungen wurden vor wenigen Monaten neu vermietet. Der Vermieter hatte ein Inserat auf einer bekannten Plattform im Internet geschaltet. Über diese Internetplattform fanden die Mieter die jeweilige Wohnung. Sie kamen so in Kontakt mit der das Objekt betreuenden Hausverwaltung. Die Mieter besichtigten das Objekt. Man einigte sich über die grundlegenden Vertragsmodalitäten. Die Hausverwaltung setzte den Mietvertrag auf, der auch eine Kautionsabsprache umfasste. Die Mieter sollten die Kavution in Höhe von drei Nettokaltmieten bereits vor Vertragsbeginn leisten. Nicht nur, dass dies unzulässig ist. Immerhin gestattet das Gesetz dem Mieter eine unabdingbare Ratenzahlung. Es kam noch misslicher:

Bei Vertragsunterzeichnung erklärte die Hausverwaltung den Mietern, dass nun auch eine Vermittlungsgebühr zu zahlen sei. Immerhin hätte dies auch in der Anzeige im Internet gestanden. Aus Angst, den Mietvertrag dann nun doch nicht zu bekommen, willigten die Mieter ein. Sie zahlten einen Betrag in Höhe von 520,00 €. Die Hausverwaltung stellte eine Quittung aus, dass die „Bearbeitungsgebühr“ an sie gezahlt wor-

den sei. Auf unseren Einwand, der Provisionsanspruch könne wegen der wirtschaftlichen Identität zwischen „Makler“ und Hausverwaltung nicht geltend gemacht werden, wurde erklärt, die Hausverwaltung habe das Geld treuhänderisch für externe Mitarbeiter/Vermittler vereinnahmt. Trotz rechtlich vehementer Intervention ist die „Bearbeitungsgebühr“ bis zum heutigen Tag nicht zurückerstattet worden.



Miete wurde jahrelang Mitte statt Anfang des Monats überwiesen



Wenn es der Eigentümer einer Immobilie über einen jahrelangen Zeitraum widerspruchslos hinnimmt, dass sein Mieter den monatlichen Zins zum falschen Zeitpunkt überweist, dann kann er später nicht abrupt wegen einer Verletzung der Vertragspflichten kündigen. So sieht es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die höchstrichterliche Rechtsprechung in Deutschland.

Der Fall: Es war ein klarer Vertragsverstoß, daran gab es nichts zu rütteln. Ein Mieter hatte stets zur Mitte des Monats und nicht – wie ursprünglich schriftlich vereinbart – zu Monatsbeginn bezahlt. Das war insgesamt fast 25 Jahre lang so, erst unter einem früheren Eigentümer, dann unter dessen Rechtsnachfolger. Schließlich erhielt der Mieter eine Abmahnung, in der er zur pünktlichen Zahlung aufgefordert wurde. Als dies beim

ersten Mal nicht gleich funktionierte, folgte die fristlose Kündigung.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof hielt diese harte Reaktion für übertrieben. Wenn der Eigentümer behauptete, ihm sei die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar, dann sei das „nicht gerechtfertigt“. Gleichzeitig gab es in dem Urteil aber auch deutliche Worte für den Mieter: Er dürfe sich grundsätzlich nicht darauf verlassen, dass ein Vertragsverstoß nicht so bedeutend sei, nur weil der Vermieter ihn über Jahre widerspruchslos hinnehme.

Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 191/10

Quelle: LBS

Kleinreparaturklausel

Viele Vermieter bauen eine Klausel in ihre Verträge ein, die die Mieter dazu verpflichtet, die Kosten für kleine Reparaturen selbst zu übernehmen. Hier sollten Vermieter es allerdings nicht übertreiben. Das Amtsgericht Bingen entschied vor kurzem, dass eine Obergrenze von 120 Euro für solche Reparaturen unzulässig ist, sie würde den Mieter zu stark benachteiligen. Der BGH hatte ebenfalls entschieden, dass diese Kleinstreparaturen sowohl im Einzelfall als auch insgesamt im Jahr begrenzt sein müssten. Das Amtsgericht Bingen erklärte Beträge zwischen 75 und 100 Euro für zulässig. vH



Fluglärm: Mieter konnte sich mit Minderung nicht durchsetzen

Wer in die Nähe eines bereits existierenden Flughafens zieht, der sollte sich keine allzu großen Hoffnungen auf eine Mietminderung wegen Fluglärm machen. Der Flughafen Berlin-Brandenburg „existiert“ zwar in diesem Sinne noch nicht, wohl aber der mit ihm verbundene alte Flughafen Berlin-Schönefeld. Selbst wenn die Belastung im Laufe der Zeit zunimmt, so verweisen die Gerichte in diesem Zusammenhang doch häufig auf das im Grundsatz von Anfang an bekannte Lärmproblem.

Der Fall: Knapp zwei Jahre nach seinem Einzug in eine Wohnung nahe dem Frankfurter Flughafen kündigte der Mieter an, dass er eine Minderung der monatlichen Zahlungen erreichen wolle. Durch die Inbetriebnahme einer neuen Landebahn habe sich der Geräuschpegel, den er ertragen müsse, noch einmal erhöht. Der Eigentümer erklärte, solch eine Steigerung des Lärms gehöre in

einem Ballungsraum zum Lebensrisiko und rechtfertige keinesfalls einen finanziellen Ausgleich.

Das Urteil: Das Amtsgericht Frankfurt wies den Mieter darauf hin, dass er „bereits bei Vertragsschluss mit einem Ausbau des Flughafens und mit einem damit verbundenen Lärmanstieg rechnen“ musste. Man könne wohl davon ausgehen, dass die kommenden Maßnahmen „zumindest stillschweigend“ bei der Vereinbarung der Mietsumme berücksichtigt worden seien. Fluglärm sei ohnehin schon vorhanden gewesen und die Pläne des Flughafens für eine weitere Landebahn seien ebenfalls bereits öffentlich bekannt gewesen. Von einem arglistigen Verhalten des Eigentümers könne man jedenfalls nicht sprechen.

*AG Frankfurt/Main
– Aktenzeichen 33 C 1839/12*

Quelle: LBS



Eigentümer und Mieter stritten um Heizkostenabrechnung

Wenn ein Haus- oder Wohnungseigentümer mit seinem Mieter die Heizkosten verbrauchsabhängig abrechnet, dann hat er dafür Sorge zu tragen, dass die dafür eingesetzten Messgeräte auch funktionstauglich sind. Ansonsten muss er sich nach Auskunft der LBS auf andere Abrechnungsmethoden einlassen und gegebenenfalls Einbußen hinnehmen.

Der Fall: An einem Heizkörper in der Essecke einer Mietwohnung befand sich ein defektes Messgerät. Es hatte einen Verbrauch aufgezeichnet, der in diesem Umfang rein physikalisch gar nicht möglich gewesen

wäre. Nach Feststellung dieser Tatsache war die Not groß, denn nun fehlte eine zuverlässige Berechnungsgrundlage. Beide Parteien stritten darum, welcher Betrag denn nun zu bezahlen sei. Der Fall ging durch mehrere Instanzen und landete schließlich vor dem Bundesgerichtshof.

Das Urteil: Wenn eine Verbrauchsermittlung nicht möglich ist, dann muss auf eine andere Berechnungsmethode zurückgegriffen werden. Es kommen zum Beispiel eine Abrechnung auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räu-

me in früheren Abrechnungszeiträumen oder ein Vergleich mit anderen, ähnlichen Räumen in Frage. Falls dies nicht möglich ist, kann die Abrechnung auch verbrauchsunabhängig nach der anteiligen Wohnfläche erfolgen. Allerdings, so bestätigte der BGH, sei unter diesen Umständen eine Kürzung von 15 Prozent vorzunehmen, was die Heizkostenverordnung auch entsprechend vorsehe.

*Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 310/12*

Quelle: LBS

In dieser Rubrik

berichten wir
über aktuelle
Urteile des
Bundes-
gerichtshofs
in Karlsruhe.
Die Symbole
deuten an,
ob sie sich
positiv oder
negativ auf die
Mieterinteres-
sen auswirken.

Neues von den Roten Roben

Untervermietung: Touristen

Leitsatz:

Erteilt der Vermieter dem Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung, so kann dieser ohne besondere Anhaltspunkte nicht davon ausgehen, dass die Erlaubnis eine tageweise Vermietung an Touristen umfasst.

*Urteil vom 08. Januar 2014
– VIII ZR 210/13*

Aus dem Tatbestand:

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung. Er erbat von der Vermieterin die Erlaubnis zur Untervermietung, weil er die Wohnung nur etwa alle 14 Tage am Wochenende zu einem Besuch seiner Tochter nutze. Die Vermieterin erteilte diese „ohne vorherige Überprüfung“ gewünschter Untermieter. Der Beklagte bot die Wohnung im Internet zur tageweisen Anmietung von Feriengästen an. Die Vermieterin beanstandet eine derartige Nutzung als vertragswidrig, weil diese kommerzielle Tätigkeit nicht von der erteilten Untervermietungserlaubnis gedeckt sei.

Aus den Entscheidungsgründen:

Eine Untervermietung von Wohnraum findet für gewöhnlich in der Weise statt, dass der Mieter die Wohnung oder einen Teil davon mit Genehmigung des Vermieters einem Dritten auf unbestimmte Zeit oder für einen (nach Monaten oder Jahren) befristeten Zeitraum überlässt. Hiervon unterscheidet sich die aus den Werbeanzeigen des Beklagten ersichtliche Art der Überlassung der Woh-

nung an Touristen grundlegend. Es lag auch nicht deshalb, weil der Beklagte die Wohnung an zwei Wochenenden im Monat selbst benötigte, auf der Hand, dass nur eine Vermietung an Feriengäste in Betracht käme und deshalb stillschweigend von der Erlaubnis umfasst wäre. Vielmehr hätte es nahe gelegen, eines der beiden Zimmer der Wohnung einem „normalen“ Untermieter – etwa einem „Wochenendfahrer“ – zu überlassen. Mangels ausdrücklicher Erlaubnis einer Überlassung an Touristen konnte der Beklagte deshalb nicht davon ausgehen, dass die ihm erteilte Erlaubnis eine solche ungewöhnliche Nutzung umfasste.



Schönheitsreparaturen; Quotenabgeltung

Orientierungssatz:

Der Senat hat Bedenken geäußert, ob eine Quotenabgeltungsklausel bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassener Wohnung der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB standhält.

*Beschluss vom 22. Januar 2014
– VIII ZR 352/12*

Aus den Gründen:

Es könnte eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen, wenn er die Kosten für die Beseitigung von Gebrauchsspuren (mit) zu tragen hat, die nicht er, sondern der Vermieter verursacht hat. Somit käme es im Streitfall darauf an, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde. Weitere Folge könnte im Üb-

rigen sein, dass bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassener Wohnung auch bereits die Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen als den Mieter unangemessen benachteiligend anzusehen wäre. Denn auch durch eine solche Klausel würde der Mieter dem Grunde nach zur Beseitigung von Gebrauchsspuren verpflichtet, die nicht er, sondern der Vermieter verursacht hat. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob eine Quotenabgeltungsklausel über eine vom Vermieter unrenoviert überlassene Wohnung nicht allein deshalb bedenklich ist, weil die Berechnung der Quote auf der Grundlage des tatsächlichen Zustands der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung des auf die Vorvertragszeit entfallenden Renovierungsbedarfs und unter Ansatz des hypothetischen Zeitpunktes des voraussichtlichen Renovierungsbedarfs bei unterstellter Fortdauer des tatsächlichen Nutzungsverhaltens des Mieters einer Fiktion gleichkommt.



Mangel; Wirtschaftlichkeitsgebot

Leitsatz:

a) Dass eine dem vertragsgemäßen Zustand der Mietsache entsprechende Heizungs- und Belüftungsanlage hohe Energiekosten verursacht, ist bei der Beurteilung, ob ein Mangel der Mietsache vorliegt, nicht von Bedeutung, wenn die Anlage dem bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standard entspricht und fehlerfrei arbeitet.



b) Auch bei einem gewerblichen Mietverhältnis lässt sich aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot ein Anspruch des Mieters auf Modernisierung einer vorhandenen und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechenden Heizungsanlage nicht ableiten.

*Urteil vom 18. Dezember 2013
– XII ZR 80/12*

Aus dem Tatbestand:

Die Parteien schlossen im Februar 2007 einen Mietvertrag über Gewerberäume in einem Gebäude, das schon zu DDR-Zeiten errichtet worden war. Vor der Übernahme der Mieträume wurde das Gebäude von der Klägerin umfassend saniert, wobei die bereits vorhandene Fernwärme-Heizungsanlage und das vorhandene Belüftungssystem unverändert beibehalten wurden. Die Beklagte minderte die Miete und begründete dies damit, die Heizungs- und Belüftungsanlage sei überdimensioniert. Deshalb könne die Anlage nicht wirtschaftlich betrieben werden. Außerdem sei im Rahmen der Sanierungsarbeiten kein ausreichender Wärmeschutz geschaffen worden.

Aus den Entscheidungsgründen:

Dass die dem vertragsgemäßen Zustand der Mietsache entsprechende Heizungs- und Belüftungsanlage hohe Energiekosten verursacht, ist bei der Beurteilung, ob ein Mangel der Mietsache vorliegt, nicht von Bedeutung, wenn die Anlage dem bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standard entspricht und fehlerfrei arbeitet. Würde der unwirtschaftliche Betrieb der Anlage zu einem Mangel führen, wäre der Vermieter gehalten, die Anlage technisch so zu verändern, dass ein wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet

wird. Dadurch würde jedoch eine vom Gesetz nicht vorgesehene Modernisierungspflicht des Vermieters begründet. Daran ändert auch das im Wohnraummietrecht verankerte Wirtschaftlichkeitsgebot nichts. Danach kann die Unwirtschaftlichkeit einer technisch fehlerfrei arbeitenden Heizungsanlage zwar bei der Abrechnung der entstandenen Heizkosten von Bedeutung sein. Ein Anspruch des Mieters auf Modernisierung einer vorhandenen und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechenden Heizungsanlage lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten. Dies gilt auch für den Bereich der Gewerberäummiere.

Auch der von der Beklagten beanstandete mangelnde Wärmeschutz an den Außenwänden des Gebäudes führt nicht zu einem Mangel. Es trifft zwar zu, dass auch bei einem älteren Gebäude die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags geltenden technischen Standards für die Beurteilung der Mängelhaftigkeit einer Mietsache maßgeblich sein können. Dies gilt aber nur, wenn der Vermieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vornimmt, die einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes gleichkommen.



Mieterhöhung; Preisgebundener Wohnraum

Leitsatz:

In einer Mieterhöhungserklärung nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG ist nur die Erhöhung selbst zu erläutern, nicht dagegen die Bildung der erhöhten Einzelmiete insgesamt.

*Urteil vom 04. Dezember 2013
– VIII ZR 32/13*

Aus dem Tatbestand:

Die Kläger sind Mieter und die Beklagte ist Vermieterin eines Einfamilien-Reihenhauses. Zu der Wohnanlage, die öffentlich gefördert ist, gehören neben Reihenhäusern auch Mehrfamilienhäuser. Die Parteien streiten über die Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung der Beklagten.

Aus den Entscheidungsgründen:

Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1, 2 WoBindG kann der Vermieter die Miete durch schriftliche Erklärung erhöhen, wenn der Mieter nur zur



... Rote Roben

Entrichtung eines geringeren als des nach dem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird. Zusätzlich verlangt §10 Abs.1 Satz 3 WoBindG, dass der Berechnung der Kostenmiete eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus beigelegt wird, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt. Das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten ist nicht deshalb unwirksam, weil die Bildung der Einzelmiete nicht insgesamt in der Erklärung erläutert wird. Der Wohnwert der einzelnen Wohnung (hier des Reihenhauses) ist nicht nur zu Anfang der Vermietung gemäß § 8a Abs. 5 WoBindG, sondern in jeder Mieterhöhungserklärung zu erläutern. Bei einer Miet erhöhung, die – wie hier – mangels Auswirkungen auf den Wohnwert der vermieteten Wohnungen keinen Einfluss auf das Verhältnis der bisherigen Einzelmiete zur Durchschnittsmiete hat, bedarf die Bildung der Einzelmiete keiner Erläuterung.



Mieterhöhung; Zustimmungsklage

Leitsatz:

Die Klage auf Zustimmung zur Miet erhöhung ist unzulässig, wenn ihr kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorausgegangen ist.

*Urteil vom 13. November 2013
– VIII ZR 413/12*

Aus dem Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens. Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin einer Wohnung. Die monatliche Grundmiete ist seit Mietbeginn vor ca. 11 Jahren unverändert. Mit Schreiben des Prozessbevollmächtigten der Klägerin wurde die Beklagte aufgefordert, mit Wirkung ab dem 3. Monat nach Zugang des Schreibens eine erhöhte monatliche Kaltmiete zu zahlen. Zur Begründung wurde unter Gewährung eines Abschlages auf den beigelegten Mietspiegel der nächstgrößeren Gemeinde Bezug genommen.

Aus den Entscheidungsgründen:

Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin ist mangels ausreichender Begründung unwirksam. Zwar enthält die gesetzliche Vorschrift für die Begründung einer Mieterhöhung keine abschließende Regelung und bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kann auch der Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde zur Begründung herangezogen werden. Der hier herangezogene Mietspiegel ist aber – auch unter Berücksichtigung des vorgenommenen Abschlags – nicht zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für die Wohnung der Beklagten geeignet. In der Gemeinde, in der die Wohnung der Beklagten belegen ist, leben etwa 4.450 Einwohner. Sie ist mit der benachbarten Großstadt mit rund 500.000 Einwohnern nicht vergleichbar. Die fehlende Vergleichbarkeit der Gemeinden kann nicht durch einen prozentualen Abschlag ersetzt werden.



Der Rauch geht in die zweite Runde

Düsseldorf – Der wegen Tabakgestanks gekündigte Düsseldorfer Mieter (der „MIETERSCHUTZ“ berichtete) kann zunächst in seiner Wohnung bleiben. Das Landgericht gab in einer Verhandlung des Falls zu erkennen, dass es die Kündigung des 75-jährigen Rauchers Friedhelm Adolfs aus formellen Gründen für unwirksam hält.

Zur Begründung heißt es in einer Mitteilung des Gerichts, der Vermieter müsse die Kündigung innerhalb einer angemessenen Frist aussprechen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt habe. Im konkreten Fall habe die Vermieterin aber mehr als ein Jahr verstreichen lassen, nachdem sie von der Geruchsbelästigung erfahren hatte. Das Urteil soll Mitte März fallen.

Mit dem eigentlichen Kündigungsgrund – dass nämlich von der Wohnung des Witwers ein unerträglicher Gestank ausgehe – befasste sich das Gericht erst gar nicht. In der ersten Instanz hatte das Amtsgericht den Rechtsstreit zugunsten von Adolfs' Vermieterin entschieden.

Damals hieß es zur Begründung, der Zigarettenqualm aus der Wohnung

verpeste auf unzumutbare und unerträgliche Weise das Treppenhaus. Andere Mieter drohten deshalb mit der Kündigung. Der Beklagte habe trotz Aufforderungen nichts unternommen und nicht durch die Fenster gelüftet. In dem Prozess hatte die Seite des Rentners aber auch Fristen nicht eingehalten und zu spät auf Angaben der Gegenseite reagiert. Inzwischen hat er den Anwalt gewechselt.

Das Urteil des Düsseldorfer Amtsgerichts war von vielen Rauchern als Warnschuss verstanden worden. Denn in dem Verfahren prallen zwei Grundrechte aufeinander. Auf der einen Seite steht das Grundrecht des Rauchers auf freie persönliche Entfaltung, auf der anderen das des Nichtrauchers auf körperliche Unversehrtheit.

Das Amtsgericht hatte der persönlichen Freiheit von Rauchern wie Adolfs Grenzen aufgezeigt. Obwohl das Rauchen in den eigenen vier Wänden grundsätzlich erlaubt ist, habe es seine Grenzen im Recht auf körperliche Unversehrtheit der Mitmenschen. Und die habe Vorrang, befand das Amtsgericht, denn der Raucher sei in diesem Fall der Störer.

Ihre kostenlose Kleinanzeige können Sie bei der Redaktion MIETERSCHUTZ aufgeben.

Wohnungsaus- und -umbau? Kleinreparaturen oder Komplettrenovierung ihrer Wohnung?

Wir übernehmen den kompletten Ausbau im Innen- und Außenbereich, Malerarbeiten aller Art, Fassaden- dämmung, Trockenbau und Anstrich. Komplettrenovierung von Bädern, Tischlerarbeiten, Elektroinstallation und Rohrverlegungen, Hausmeisterservice.

Kostenlose Beratung.
Prüfen sie uns, sie werden zufrieden sein!

Firma Torsten Ruckat – Reulestr. 30 – 12105 Berlin
torsten.ruckat@gmx.de

Anzeige

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.de
www.mieterschutzbund-berlin.de

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion und V.i.S.d.P.:
Dipl.-Kfm. Alexander v. Hohenegg-Quittek
a.vonhohenegg@mieterschutzbund-berlin.de

Redaktionelle Mitarbeit:
Rechtsanwältin Kati Selle
(k.selle@mieterschutzbund-berlin.de),
Rechtsanwältin Frigga Dösscher

Online-Redaktion/Facebook: Ulrike Rossoll

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen: S. 5, 6, 7, 16: Dieko (Rechtsanwalt Müller), S. 10, 11: Tomicek/LBS

Fotos: S. 2, 8: Jörg Frank, S. 2, 19: www.gruene-fraktion-berlin.de, S. 18: www.gsw.de, S.19: www.tempelhoferfreiheit.de,

S. 22, 23: Tourismusverband Ruppiner Seenland e.V.

© fotolia – Titel, S. 2, 8: Kzenon, S. 4, 6, 8: Simon, S.2, 22: daviddunderiesse, S. 3: Photobank, allesia.manatini, S. 6: Alexander Raths, S. 7: Friedberg, S. 8: Denis Junker, beermedia, S. 9: montebelli, DOC RABE media, S. 14: m.schuckart, S. 15: blub 90, kanate, S. 19: scis65, S. 20: NAN, S. 22: raven, S. 23: rbkelle, Kati Neudert, matisse, olrikneubert

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH
Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 17.02.2014

Einladung zur Mitgliederversammlung des Mieterschutzbund Berlin e.V.



*Am 6. Mai 2014 im Logenhaus Berlin,
Emser Straße 12-13, 10719 Berlin-Wilmersdorf,
Nähe U-Bhf. Fehrbelliner Platz*

Tagesordnung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der letzten Mitgliederversammlung am 23.04.2013.
Das Protokoll wurde veröffentlicht im Heft MIETERSCHUTZ 4/2013, Seite 20,21 *
3. Bericht der Vorsitzenden über das Geschäftsjahr 2013
4. Aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin
5. Änderungen der Satzung des Mieterschutzbund Berlin e.V.
Die vorgeschlagenen Änderungen sind auf dieser Doppelseite nachfolgend abgedruckt.
6. Änderung der Beitragsordnung des Mieterschutzbund Berlin e.V.
Die vorgeschlagenen Änderungen sind auf dieser Doppelseite nachfolgend abgedruckt.
7. Beschlussfassung über eine zu erlassende neue Beitragsordnung für Mitglieder mit gewerblichen Mietverträgen.
Die vorgesehene Beitragsordnung ist auf dieser Doppelseite nachfolgend abgedruckt.
8. Rechnungsprüfungsbericht
9. Entlastung des Vorstandes
10. Anträge
11. Sonstiges

Nach § 12 der Satzung des Mieterschutzbund Berlin e.V. müssen Anträge dem Vorstand spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung zugegangen sein.

* Sollte Ihnen das Heft nicht mehr vorliegen, finden Sie das Protokoll der Mitgliederversammlung unter www.mieterschutzbund-berlin.de im Mitgliederbereich oder in der Online-Ausgabe des MIETERSCHUTZ 4/2013.

Änderung der Satzung des Mieterschutzbund Berlin e.V. – Mitgliederversammlung am 6. Mai 2014

Die geänderten Passagen sind **rot** gekennzeichnet.

§ 6 Rechte und Pflichten der Mitglieder

Das Mitglied zahlt eine Aufnahmegebühr **und** jährliche **Beiträge** gemäß der jeweiligen Beitragsordnung.

Das Mitglied und seine Haushaltsangehörigen haben Anspruch auf kostenlose Auskunft und Beratung in allen Miet- und Wohnungsangelegenheiten, soweit die laufenden Beiträge gezahlt sind.

Besondere Leistungen des Vereins (z.B. Schriftverkehr, Ortsbesichtigungen u.a.) sind gesondert zu vergüten. Die Vergütung ergibt sich aus der Beitragsordnung. Die Beratung erfolgt durch qualifizierte Juristen.

Der Verein haftet gegenüber den Mitgliedern nur für grob fahrlässige und vorsätzliche fehlerhafte Leistungen.

In grundsätzlichen Rechtsfragen kann der Verein die Kosten eines Musterprozesses übernehmen.

Das Mitglied erhält ein periodisch erscheinendes Mitteilungsblatt.

§ 9 Ordentliche Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung findet alljährlich **im ersten Halbjahr** statt. Sie wird vom Vorstand unter Angabe der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens vier Wochen schriftlich einberufen. Die Einberufung kann durch das Mitteilungsblatt erfolgen.

Änderung der Beitragsordnung des Mieterschutzbund Berlin e.V. – Mitgliederversammlung am 6. Mai 2014

Die geänderten Passagen sind **rot** gekennzeichnet.

3. a) Der Beitrag für 12 Monate beträgt 48,00 €. Bei Mietergemeinschaften ab 5 Mitgliedern und bei Mitgliedern, deren monatliche Nettoeinkünfte nicht über 800,00 € liegen, ermäßigt sich der Beitrag auf 36,00 €. Im Falle der Inanspruchnahme der Beitragsermäßigung sind die Einkünfte jährlich unaufgefordert durch Vorlage einer Einkommensbescheinigung nachzuweisen.

b) Der Beitrag für eine **optional** abzuschließende Mietrechtsschutzversicherung beträgt **45,00 € für 12 Monate**.

Besondere Leistungen des Vereins

Besondere Leistungen des Vereins (z. B. Schriftverkehr, Ortsbesichtigungen u. a.) sind gesondert zu vergüten.

- 30 € bis 50 € je nach Zeitaufwand für Ortsbesichtigungen **in Berlin**, die der Verein im Auftrag des Mitglieds durchführt,
- 10 € pro Brief, **Fax oder E-Mail in Textform**, den der Verein im Auftrag des Mitglieds schreibt, sowie für die schriftliche Beantwortung von Mitgliederanfragen,
- 2,50 € pro Mahnung,
- Gebühren für Anfragen beim Einwohnermeldeamt – EMA – und Rücklastschriften bei Beitragszahlung im Wege der Bankeinzugsermächtigung werden in jeweiliger Höhe weiter berechnet.

Beitragsordnung Gewerbemietter - Neufassung zur Mitgliederversammlung 6. Mai 2014

Der Eintritt wird wirksam zum 1. des Monats in dem die Beitrittserklärung übermittelt wurde. Die Mindestmitgliedschaft beträgt zwei Jahre. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Ende eines Kalendervierteljahres.

Jahresbeitrag:

Jahresnettokaltmiete der angemieteten Gewerbeeinheit:

Bis 15.000 €	96 €	Bis 35.000 €	192 €
Bis 25.000 €	117 €	Bis 50.000 €	250 €

Einmalige Aufnahmegebühr: 8 €; Eine Rechtsschutzversicherung ist nicht enthalten.

In lockerer Folge wollen wir unsere Mitglieder über das Denken der im Abgeordnetenhaus vertretenen Parteien zu der aktuellen mieterpolitischen Situation in Berlin informieren.

Die Pläne der großen Koalition sind ja nur der äußere Rahmen, in dem die einzelnen Länder bzw. Stadtstaaten einen eigenen Gestaltungsspielraum haben.

Parteiengespräch

Bündnis 90/Die Grünen

Interview mit Katrin Schmidberger Mitglied des Abgeordnetenhauses von Berlin

Mieterschutz: Frau Schmidberger, kommen wir gleich zur Sache – wie soll es mit den Mieten in Berlin weitergehen?

Schmidberger: Nach 11 Jahren politischer Untätigkeit – insbesondere auch im wohnungspolitischen Sektor – haben sich viele Probleme angesäuft. Nach dem großen Fehler des Verkaufs landeseigener Wohnungen (GSW) hat die Kehrtwende nur sehr zögerlich eingesetzt. Nach meinen Informationen wurden bisher ca. 16.000 Wohnungen zurückgekauft, ich weiß allerdings nicht zu welchem Preis und vor allem wo.

Die Wohnungsbaugesellschaften müssen für den Rückkauf und den Neubau rd. 700 Mio. € Schulden machen.



Mieterschutz: Das sind interessante Zahlen.

Schmidberger: Wir haben zur Zeit eine Situation, in der 60% der Mieten in sog. Sozialwohnungen über dem Mietspiegel liegen. Das ist

doch nicht normal. Auch die Vergabe der Wohnungen passt nicht. Das Mietenbündnis des Senats mit den landeseigenen Wohnungsbau- gesellschaften berücksichtigt nicht ausreichend, dass besonders einkommensschwache Familien mit Wohnraum versorgt werden müssen. Bei der Belegung schlagen wir daher eine Drittellösung vor: Je- weils ein Drittel der Wohnungen sollte an Mieter mit Wohnberechtigungsschein und mit ALG II gehen, ein weiteres Drittel in die freie Vermietung.

Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung – so wie sie zur Zeit angewandt wird – ist reine Symbolpolitik. Das passt alles nicht zusammen.

Mieterschutz: Wie stehen die Grünen zur Bildung von Wohnungseigentum?

Schmidberger: Die Eigentumsbildung für eigenes Wohnen ist in Ordnung. Wenn aber drei oder vier Wohnungen gekauft werden, nur um daraus Einkommen zu erzielen, dann ist das zumindest fragwürdig. Aber Wohnungseigentum als Alterssicherung oder Rente ist nachvollziehbar.

Mieterschutz: Ein Wort zum Thema Genossenschaften.

Schmidberger: Die Wohnungsbaugenossenschaften sind ein Garant gegen Spekulation. Sie haben Besitz auch im Erbbaurecht, sie haben eine gute Durch-



mischung von Mietern. Sie würden auch in vielen Fällen gerne das Vorkaufsrecht der Bezirke ausüben oder landeseigene Flächen erwerben – werden aber nicht bedacht.

Mieterschutz: Das Thema energetische Sanierung ...

Schmidberger: ... ist ein wichtiges Thema bei den Grünen, das wir sozial lösen wollen. Wir sind dafür, dass die Kosten an die Heizkosten einsparung gekoppelt werden. Außerdem wollen wir die Umlage von 11% auf 9% senken und nur auf energetische Sanierung sowie barrierefreie Wohnungen konzentrieren.

Zusätzlich wollen wir die Mietminderung und Härtefallregelung während der energetischen Sanierung wieder ermöglichen.

Mieterschutz: Wie stehen Sie zur Mietpreisbremse?

Schmidberger: Wir brauchen die Mietpreisbremse dringend für unseren Wohnungsbestand. Uns ist es besonders wichtig, daß die Anforderungen für den Einsatz dieses Hebels nicht zu hoch sind.

In diesem Zusammenhang fordern wir beim Mietspiegel die Bestandsmieten der letzten 10 Jahre mit einzubeziehen. Es kann nicht sein, daß der Mietspiegel weitgehend auf Neuvermietungen aufgebaut ist.



Generell ist es aber gut, daß wir den Mietspiegel haben.

Mieterschutz: Auch wenn sich Vermieter in Berlin nicht nur auf den Mietspiegel beziehen dürfen, sondern auch auf andere Instrumente, zum Beispiel auf eigene oder fremde Vergleichsmieten.

Eine andere Frage, wie stehen sie zur Bebauung des Tempelhofer Feldes?



Schmidberger: Wir brauchen einen Neustart für Tempelhof. Ein bißchen Wohnbebauung hier, ein bißchen Gewerbe da, das ist alles nicht innovativ. Wir brauchen keinen Neubau der ZLB. Wir fordern eine wirkliche Bürgerbeteiligung, um das Gebiet gemeinsam mit den angrenzenden Bezirken zu entwickeln.

Mieterschutz: Vielleicht zum Schluß ein paar grundsätzliche Bemerkungen, auch über den Berliner Tellerrand heraus.

Schmidberger: Wir brauchen perspektivisch die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit. Nehmen wir Österreich oder die Schweiz. In Wien gibt es kommunalen, dauerhaft preisgebundenen Wohnraum.

Die Stadt investiert zur Zeit 200 Mio. € in den kommunalen Wohnungsbau, 70% der Wohnungen in Wien stehen unter dem Einfluß der Stadt.

In der Schweiz gibt es Regelungen, nach denen die Mieter im sozialen Wohnungsbau alle drei Jahre die Berechtigung nachweisen müssen, dort wohnen zu dürfen. Die Belegungsbindungen sind dauerhaft oder zumindest auf 50 Jahre ausgelegt. Außerdem vergeben sie Flächen in Erbbaupacht und fördern Bauen.

Davon kann man doch lernen. Wie wäre es mit einer Überprüfung der landeseigenen Bestände in Berlin? Wohnungspolitik muß in der Lage sein, Balance zu halten auf dem Wohnungsmarkt. Aber eine Gegenfrage: Wo liegen denn die Beratungsschwerpunkte beim Mieterschutzbund?

Mieterschutz: Man kann die aktuelle Beratungssituation in zwei Punkte zusammenfassen. Modernisierung und Betriebskostenabrechnung.

Wieso erlaubt die Politik dem Vermieter z.B. die Grundsteuern auf den Mieter abzuwälzen?

Schmidberger: Genau, nicht nur in diesem Punkt sind wir auch mit der Bundespartei im Gespräch. Die Politik sollte aber auch in der Lage sein, bezahlbaren Wohnraum zu beschaffen, dazu muß man auch die Investoren bringen, im Gegenzug kann man landeseigene Flächen freigeben. Außerdem muss der Senat endlich die Wohnungsbaugesellschaften verpflichten, die Bezirke beim Ankauf von Wohnungen zu unterstützen.

Mieterschutz: Frau Schmidberger, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

*Protokoll Alexander von Hohenegg,
Redaktion Mieterschutz*



Das Mietrecht von A - Z

Eine kleine mietrechtliche Anthologie – mietrechtliche Begriffe verständlich erklärt

I

INDEXMIETE

Bei einer Indexmiete handelt es sich um eine bereits im Mietvertrag geregelte Mietanpassung. Bei der Wohnraummiete können Mieter und Vermieter schriftlich vereinbaren, dass sich die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland ändert. Eine Änderung ist jedoch nur dann möglich, wenn der Mietzins – abgesehen von Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten und nach Modernisierung – ein Jahr unverändert ist. Der Vermieter muss die Erhöhung unter Angabe des alten und des neuen Index in Prozenten angeben und auf die Miete als Geldbetrag umrechnen. Die Erhöhung der Miete ist in Textform zu erklären. Der geänderte Mietzins ist ab dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats zu zahlen. Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, z.B. nach dem Mietspiegel, ist nicht



möglich. Geltend gemacht werden können Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten und nach Modernisierung, wenn der Vermieter die Umstände für die Durchführung der baulichen Maßnahme nicht zu vertreten hat. Achtung: Für vor dem 1.9.2001 geschlossene Indexmietverträge können andere Regelungen gelten.

INSOLVENZ

Der Begriff der Insolvenz ist aus dem Lateinischen abgeleitet (solvere - zahlen). Darunter versteht man die Situation, in der ein Schuldner aufgrund einer akuten Zahlungsunfähigkeit, einer mangelnden Liquidität oder einer Überschuldung seinen Zahlungsverpflichtungen nicht (mehr) nachkommen kann. Umgangssprachlich bezeichnet man die Insolvenz auch als Konkurs oder Bankrott. Die Durchführung einer Insolvenz regelt die Insolvenzordnung, die auch im Mietrecht Anwendung findet. Zu unterscheiden ist Regelinsolvenz von der Verbraucher- und Nachlassinsolvenz. Das Regelinsolvenzverfahren ist das allgemeine Insolvenzverfahren, welches die Insolvenzordnung vorsieht, sofern die besonderen Vorschriften für die Verbraucher- oder Nachlassinsolvenz nicht anwendbar sind. Bei der Privatinsolvenz handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren zur Abwicklung der Zahlungsunfähigkeit einer Privatperson.

hestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Diese Jahressperrfrist soll neben der mieterschützenden Funktion vor allem eine gewisse Mietpreiskontinuität sichern.

K

KAPPUNGSGRENZE

Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (z.B. nach Mietspiegel) darf sich der Mietzins innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen. Der Prozentsatz beträgt 15 Prozent, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens 5 Jahren zu bestimmen. Von dieser Möglichkeit hat das Land Berlin Gebrauch gemacht.

KAUTION

Unter Mietkaution ist das Sicherungsmittel an den Vermieter zu verstehen. Der Mieter stellt dem Vermieter für Forderungen aus dem Mietverhältnis eine Sicherheitsleistung. Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung zur Zahlung einer Mietkaution. Der Vermieter kann sie deshalb nur dann verlangen, wenn er die Leistung einer Mietkaution mit dem Mieter im Mietvertrag vereinbart hat. Für die Wohnraummiete gilt dabei, dass die Mietsicherheit höchstens das Dreifache der Monatsmiete (ohne Pauschale oder Betriebskostenvorauszahlung) betragen darf. Sie kann in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen erbracht werden. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses, die weiteren Teilzahlungen sind mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen vorzunehmen. Der Vermieter muss die Kaution insolvenzsicher anlegen und verzinsen. Die Zinsen sind

J

JAHRESSPERRFRIST

Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (z.B. nach Mietspiegel) kann das Mieterhöhungsverlangen frü-



Die Serie zum Sammeln

Teil 4 I-K

an den Mieter auszukehren. Von diesen Vorschriften darf der Vermieter nicht abweichen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist spätestens nach sechs Monaten über die Kauzion abzurechnen und diese auszukehren.

KELLER

Ein Keller ist nur dann mitgemietet, wenn er als Nebenraum ausdrücklich im Mietvertrag als zur Mietsache gehörend bezeichnet ist. Ist ein Kellerraum im Mietvertrag nicht genannt, aber dennoch vom Vermieter überlassen, handelt es sich im Regelfall um eine bloße Gebrauchsüberlassung, die der Vermieter bei Vorliegen von ausreichenden Gründen widerrufen kann. Ein Mietrecht und damit die rechtssichere Position, den Kellerraum bis zur Beendigung des Mietverhältnisses über die Wohnung nutzen zu können, werden so nicht erlangt.

KLEINREPARATUR

Abweichend von der dem Vermieter obliegenden Pflicht zur Instandhaltung der Mieträume kann im Mietvertrag vereinbart werden, dass der Mieter kostenmäßig an Kleinreparaturen beteiligt ist. Formularmietvertraglich ist eine Kostenübertragung für kleine Instandhaltungen wirksam nur möglich, wenn sich die Vereinbarung lediglich auf solche Einrichtungen erstreckt, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, eine angemessene Höchstgrenze für die Einzelreparatur und einen angemessenen Höchstbetrag für einen gewissen Zeitraum bestimmt.

KOSTENMiete

Bei preisgebundenem Wohnraum ist die Kostenmiete der grundlegende Ansatz für die zu vereinbarende monatliche Miethöhe. Es handelt sich dabei um die Miete, die zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finan-

zierungskosten erforderlich ist. Finanzierungsvorteile, die der Eigentümer im sozialen Wohnungsbau genießt, sind an die Mieter weiter zu geben. Das komplexe Kostenmietrecht ist im WoBindG, der II. BV und der NMV 1970 geregelt. Seit dem Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 gilt die sog. Bewilligungsmiete, die Bestandteil der Förderzusage des Förderungsgebers ist und sich auch am Marktwert der Wohnungen orientiert. Das Kostenmietrecht gilt jedoch übergangsweise weiterhin für bis zum 31. Dezember 2001 (in Ausnahmefällen bis zum 31. Dezember 2002) geförderte Wohnungsbauvorhaben bis zum Auslaufen der entsprechenden Preisbindungen.

KÜNDIGUNG

Eine Kündigung ist die einseitige Willenserklärung einer Vertragspartei, das Vertragsverhältnis für die Zukunft zu beenden. Zu unterscheiden ist zwischen einer fristgemäßen und einer fristlosen Kündigung. Bei befristeten Mietverträgen besteht in der Regel die Möglichkeit einer ordentlichen (fristgemäßen) Kündigung nicht. Bei der Wohnraummiete ist die Kündigung gegenüber dem Vermieter schriftlich zu erklären. Sämtliche Mietvertragsparteien müssen die Kündigungserklärung unterzeichnen. Mit Zugang der Kündigungserklärung ist sie wirksam und kann nicht einseitig zurückgenommen werden. Der Mieter muss bei fristgemäßer Kündigung keinen Grund angeben. Fristlos kündigen kann er allerdings nur bei Vorliegen eines ausreichenden Kündigungsgrundes, der im Kündigungsschreiben auszuführen ist.

KÜNDIGUNGSFRIST

Die Kündigungsfrist ist der Zeitraum zwischen dem Zugang der Kündigungserklärung beim Empfänger und dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung, d. h. dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses. Bei

nach dem 31.8.2001 abgeschlossenen Mietverträgen gilt für den Wohnraummiete unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses eine gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten. Für den Vermieter verlängert sich die gesetzlich zunächst geltende dreimonatige Kündigungsfrist nach 5 Jahren und nach 8 Jahren seit der Überlassung der Wohnung um jeweils drei weitere Monate. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

KÜNDIGUNGSSCHUTZ

Der Mieter kann einer ordentlichen (z.B. Eigenbedarf) oder außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist (z.B. gegenüber dem Erben des Mieters) des Vermieters widersprechen und Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder andere Angehörige seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Das gilt auch, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Der Widerspruch ist schriftlich bis spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses zu erklären. Das gilt nicht, wenn der Vermieter eine berechtigte außerordentliche fristlose Kündigung ausgesprochen hat.

KÜNDIGUNGSPERRFRIST

Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, kann der Erwerber eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung erst nach Ablauf von drei Jahren geltend machen. Das Land Berlin hat von der gesetzgeberischen Möglichkeit der Erweiterung der Kündigungsperrfrist Gebrauch gemacht und diese für sämtliche Bezirke auf 10 Jahre verlängert.

Ruppiner Seenland

Kanu & Radtour



Unser heutiger Ausflug führt uns in das Neuruppiner Seenland, ein für den Berliner nicht ganz so klassisches Ausflugsziel. Mit Rheinsberger, Fürstenberger, Kyritzer und Ruppiner Seenkette, dem Rhinluch und den Havelgewässern ist der Wasserpark Ruppiner Seenland das wasserreichste Gebiet Brandenburgs.

Zusammen mit der angrenzenden Mecklenburgischen Seenplatte ist es zudem eines der schönsten Bootsreviere Europas.



Paradies für Naturfreunde

Über 2000 km lang ist das Labyrinth geheimnisvoll verschlungener Wasserwege, das den Wasserwanderer zu immer neuen Entdeckungen herausfordert. Die Seen- und Flussgebiete sind auch für Anfänger und Familien geeignet. Die Wasserlandschaft ist ein Paradies für Naturfreunde. Es erwarten den Leser ausgedehnte Urlandschaften, die mitten in Europa niemand erwarten würde, schilfgesäumte Ufer, Seerosenteiche und Sümpfe, abwechslungsreiche Moränengebiete, Heideland und urige Buchen- und Kiefernwälder. All das kann man auf attraktiven Routen erkunden und kombinieren mit einem Kulturspaziergang durch die malerisch an den Ufern liegenden Städte und Dörfer, mit einer Wanderung oder mit einer Radtour. Der Ruppiner Wasserpark ist direkt verbunden mit Berlin, der Ostsee, der Elbe und der Oder.



Kanu fahren im Ruppiner Seenland

Kanu oder Paddelboot sind die idyllischsten und intensivsten Arten, die Wasserrouten auf natürlichem Wege zu erkunden. Es gibt stille Seen, ruhige Flüsse und historische Kanäle. Alte Tongruben, Schleusenbauwerke und Industriemuseen entlang der Wasserwege zeugen bis heute von bemerkenswerter Geschichte. Viele kleine Gewässer stehen unter Naturschutz und sind für Motorboote gesperrt. Hier genießen Paddler

noch ursprüngliche Natur. Ein Kanu oder Paddelboot mieten? Nichts einfacher als das.



Sehen, Riechen und Fühlen

Eine Radtour durch das Ruppiner Seenland wird zu einem Raumlebnis mit wechselnder Szenerie von Seen, Flüssen, Kanälen sowie weiten Wiesen- und Waldlandschaften verbunden mit einem kulturellen Reichtum, der viele seiner künstlerischen Sehenswürdigkeiten in stillen Dörfern versteckt.

Der Seen- und Kultur-Radweg erschließt die Urlaubsregion und der Havelradweg begleitet eine liebliche Flusslandschaft. Liebhaber von Pedelecs und E-Bikes dürfen die Tour besonders genießen, Ladestationen sind überall zu finden.

Boote mieten

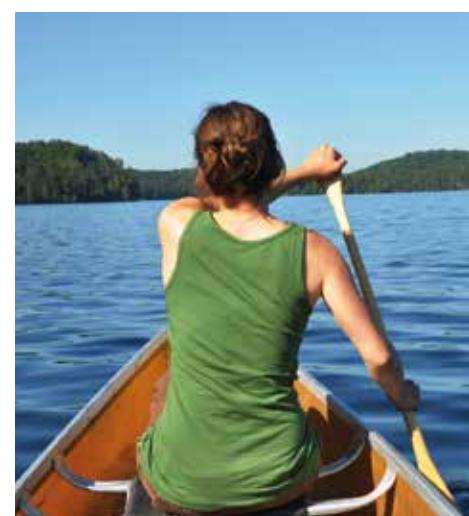
Natur Floß - Floß & Kanuverleih in Brandenburgs Norden

Ziegelei 24
16792 Zehdenick
OT Mildenberg
Tel: 0173-4320917

Marina Alter Hafen
Ziegelei 11
16792 Zehdenick
OT Mildenberg
Tel: 03307-420504

Marina Zehdenick
Schleusenstraße 13
16792 Zehdenick
Tel: 03307-310358

Kanustation Rheinsberger Seenkette
Zur Tietzowsiedlung 2C
16831 Zechlinerhütte
Tel: 0170-5002629 o.
0172-3487568





Eine andere Route führt Sie durch die Historischen Stadtkerne von Nauen, Kremmen, Gransee, Rheinsberg, Wittstock/Dosse, Kyritz und Wusterhausen/Dosse

Besuchen und erleben Sie während Ihrer Tour das größte deutschlandweit noch erhaltene Scheunenviertel in Kremmen, Rheinsberg und sein sagenhaftes Wasserschloss, den Martin-Luther-Platz und die St. Jakobi Kirche in Nauen, Gransee mit seinen Wieckhäusern, die einzige vollständig erhaltenen Stadmauer Deutschlands aus Backstein in Wittstock/Dosse, das historische Gebäudeensemble des Marktplatzes in Kyritz und die Sankt Peter und Paul Kirche in Wusterhausen/Dosse.

Die Route verläuft darüber hinaus durch eine wunderschöne Landschaftskulisse, die unter anderem durch die Naturparks Stechlin-Ruppiner Seenland und Westhavelland geprägt ist.

Starten können Sie auf der Route dabei von den unterschiedlichsten Ausgangspunkten

Die Schlössertour:

Von Oranienburg-Friedrichsthal radeln Sie nach Lindow – Stadt der drei Seen – zum Ziel der Tour nach Neuruppin; die Geburtstadt von Fontane und Schinkel ist am längsten See Brandenburgs gelegen. Sie fahren durch märkische Städte, Wiesen und Wälder. Die Schlösser in Oranienburg, Liebenberg und Hoppenrade verleihen der Tour ihren besonderen Charme. Ein Abstecher nach Meseberg führt Sie zu einem weiterem Schloss – dem Gästehaus der Bundesregierung.

Das Fahrrad kann bequem mit der Deutschen Bahn im Regionalexpress mitgenommen werden (Fahrradkarte). Alternativ finden Sie verschiedene Fahrradverleihsstationen auf der Webseite: www.ruppiner-reiseland.de

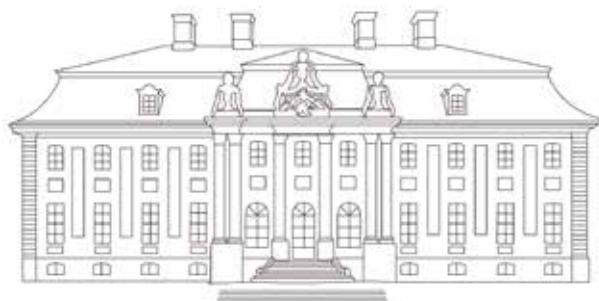
Anreise

mit dem PKW:

Mit dem Wagen sind es rund 100 km über die A 24 Berlin-Hamburg.

mit der Bahn:

Die Regionalbahn fährt in etwas über einer Stunde von Berlin-Lichtenberg zum Beispiel nach Zehdenick. Von Zehdenick fährt man rd. 5 Min. mit dem Bus bis zum Kanuverleih.



Guter Rat rentiert sich.

MIETER SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin	Mo, Di, Do	9 – 19.00
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11	Mi	9 – 20.00
zentrale@mieterschutzbund-berlin.de	Fr	9 – 14.00
Beratung nach Voranmeldung	Sa	10 – 14.00

Zweigstelle Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin	Mo	9 – 17.00
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31	Di	9 – 20.00
filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de	Mi	9 – 17.00
Beratung nach Voranmeldung	Do	9 – 18.00

Zweigstelle Neukölln

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin	Mo	9 – 17.00
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51	Di	9 – 18.30
filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de	Mi	9 – 17.00
Beratung nach Voranmeldung	Do	9 – 19.00

Zweigstelle Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin	Mo, Di, Do	9 – 17.00
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41	Mi	9 – 19.00
filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de	Fr	9 – 13.00



Werden Sie Fan
bei Facebook!



www.facebook.com/mieterschutzbundberlin

Die Telefon-Beratung

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.

Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e. V.:
unter der Rufnummer 030/882 30 85
Di und Do 16 – 19.00 Uhr, Mi 10 – 12.00 Uhr

Für Nichtmitglieder:

**kostenpflichtig unter der Rufnummer
0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 – 14.00 Uhr**

Dieser Dienst kostet 1,69€/Min (Abrechnung im Sekudentakt) aus dem deutschen Festnetz und wird einfach über Ihre Telefonrechnung abgerechnet. Sie haben keinen weiteren Aufwand.

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

Mieter werben Mieter

Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- € auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!