

Magazin des
Berliner Mieter-
verein e.V.,
Landesverband
Berlin im
Deutschen
Mieterbund

Januar/Februar
1+2/2021

**RÄUMUNG VOR AUSSCHÖPFUNG
DES RECHTSWEGES**

Fehleranfälliges Verfahren

BETREUTES WOHNEN

**Geschäftsmodell
„Silbermarkt“**

GRAUWASSER

**Zu schade zum
Wegkippen**



„DEUTSCHE WOHNEN“

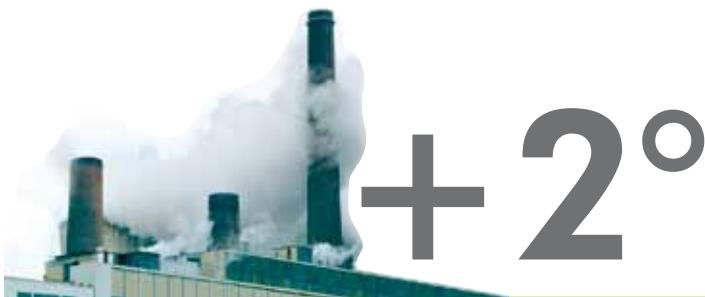
**Anatomie
eines Immobiliengiganten**

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein: Sie haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

Für jedes neugeworbene Mitglied erhält der Werber 15,- Euro auf seinem Mitgliedskonto gutgeschrieben.



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 2 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z.B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind dann nicht mehr unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen. **Höchste Zeit zu handeln!**
www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



Am Köllnischen Park 1
10179 Berlin
Fax 030 275 86-440
info@bund.net

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern des MieterMagazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich bitte unter www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv

Viel Wissen ... für wenig Geld

Komplett aktualisiert

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien.

Eine Reihe neuer gesetzlicher Bestimmungen und zahlreiche neue Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs sowie unzählige Urteile der Amts- und Landgerichte haben das Mietrecht in Deutschland seit der letzten Auflage des Mieterlexikons spürbar verändert. Mieter – aber auch Vermieter – müssen hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten in vielen Punkten umdenken. Das Mieterlexikon 2020/2021 bringt sie auf den neuesten Stand.

Das Mieterlexikon ist für 14 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages <https://shop.mieterbund.de/buecher/>

INHALT

PANORAMA

Enca-Vermietungen an Geflüchtete: „Alles ist besser als das Heim“	6
Umwandlungsbericht des Senats: In 99 von 100 Fällen durchs Schlupfloch	6
Mieterstrom: Versorgung auf kurzem Weg	7
Habersaathstraße 40-48: Besonders eindrucksvoller Fall von Spekulation	7
Baulandmobilisierungsgesetz: Union torpediert Umwandlungsverbot	8
Preiserhöhung bei der BSR: Der gelbe Sack hat ausgedient ...	8
Mietspiegel-Reform: Rolle rückwärts	9
Der Webtipp: Eine App für dicke Luft	9
40 Jahre beim Berliner Mieterverein: Drei Fragen an Reiner Wild	10
Broschürentipp: Ein Ratgeber für Senioren	10
„A Casa Asset Management“: Firmensitz in London – Briefkasten in Berlin	11
BGH zu Betriebskostenabrechnungen: Einblick auch in die Zahlungsbelege	11
Anpassung bei Gewerbemietverträgen wegen Corona: Laden zu, Kassen leer – woher die Miete nehmen?	12
Neubau von Sozialwohnungen: Corona verhindert Senatsziel ...	12
Heimstaden: Versöhnliche Töne	13
Webtipp: Wieviel Wohngeld steht mir zu?	13

TITEL

Deutsche Wohnen: Anatomie eines Immobiliengiganten	14
---	----

HINTERGRUND

Abrisspraxis: Ideale Bedingungen für Abriss-Spekulanten	19
Mietentisch Gropiusstadt: „Für Altmietler geht es jetzt um Existenzielles“	20
Räumung vor Ausschöpfung des Rechtsweges: Fehleranfälliges Verfahren	21
Betreutes Wohnen: Geschäftsmodell „Silbermarkt“	22
Schnee und Eis: Räumung von Gehwegen ist Pflicht	24
Grauwasser: Zu schade zum Wegkippen	25

SPEZIAL

Bewegte Mieter: Geschichte der Berliner Mieterorganisationen Zwischen staatlicher Kontrolle und Selbstbegrenzung	26
---	----

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
---	----

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Corona-Krise: BMV-Organisation und Mieterberatung	5
Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40



Die **Deutsche Wohnen** verkörpert in Berlin vieles von dem, was auf dem Wohnungsmarkt schief läuft. Es ist kein Zufall, das sie namentlich im Zentrum eines Volksbegehrens steht, das sie und andere private Immobiliengiganten **enteignen** will.



In Charlottenburg häufen sich die Abrisse von Häusern mit preiswerten Mieten. Warum ist das so?



Schnee und Eis auf dem Gehweg vor dem Wohnhaus **müssen geräumt werden**. In der Regel beauftragt der Vermieter damit einen externen Dienstleister. Gelegentlich nimmt er aber auch seine Mieter in die Pflicht.

Abbildungen: Sabine Mittermeier,
Christian Muhrbeck

Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Leserinnen und Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.

Betr.: MieterMagazin 12/2020, Seite 14, Katharina Buri: „Arbeitsplatz Wohnzimmer – Das Homeoffice verändert das Arbeiten, die Wohnung und die Stadt“

Könnten!

Sie schreiben: „Mit dem Arbeiten im Wohnquartier wird auch die wohnortnahe Infrastruktur wichtiger – lange Wege könnten der Vergangenheit angehören.“ Könnten! Allerdings sorgen die vielen Menschen, die online bestellen, seit einiger Zeit für die allmähliche Zerstörung wohnortnaher Infrastruktur.

C. Allyn per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 8/2020, Seite 16: „Zwischen Schrebergelück und Wohnungskrise – Welche Zukunft haben Berlins Kleingartenflächen?“ Interview von Rosemarie Mieder mit dem stellvertretenden BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels

Daseinsvorge?

Kann Herr Bartels etwas sagen zu der Anzahl der seit vielen Jahren immer mehr bis zur Baufähigkeit verfallenden und vernachlässigten Miets-

häuser sowie den so verloren gehen den Wohnungen, über die auch der Berliner Mieterverein immer wieder berichtet hat? Wieviel Wohnraum könnte so geschaffen werden, wenn die Treuhand- und Enteignungsmöglichkeiten von der Gesetzgebung erleichtert würden?

Besonders angesichts der letzten, für Mensch, Tier- und Pflanzenwelt qualvoll heißen Sommer wird vermehrt vom Bedarf an kühleren Straßen, lebendigem Stadtgrün, besserer Versickerung und vielerlei nötigen Maßnahmen gesprochen. Der Abbau von gewachsenen pflanzenreichen Schrebergärten im Stadtbereich ist also eine schlechte Idee. Bartels sagt: „Im Einzelfall muss die Kleingartennutzung hinter der sozialen Daseinsvorsorge zurückstehen, weil die wachsende Stadt (...) Wohnraum erfordert.“ Wessen Daseinsvorsorge? In Frage stellt Bartels nicht den Zuwachs, der Grenzen haben sollte auch zum Wohl der hier lebenden Stadtbevölkerung. Man kann auch sagen, dass die Oasen der Kleingärten der „sozialen Daseinsvorsorge“ auf vielerlei Art

Im Gedenken – Eberhard Ehrler

Bereits im Dezember 2020 ist Eberhard Ehrler, unser langjähriger Bezirksleiter für den Alt-Bezirk Weißensee, verstorben.

Eberhard Ehrler war in den 90er Jahren ehrenamtlicher Kollege der ersten Stunde. Trotz seines Wohnsitzes in Hohenschönhausen war er „seinem“ Bezirk Weißensee eng verbunden und konnte so für unseren Verein auch manche Tür öffnen. Die Bezirksgruppe Weißensee des Berliner Mieterverein e.V. hat Eberhard Ehrler über viele Jahre in großem Einvernehmen mit allen aktiven Mitgliedern geleitet und über sein Ausscheiden aus dieser ehrenamtlichen Funktion hinaus noch unsere Mitglieder in der Sprechstunde im Freizeithaus Weißensee betreut. Er galt auch dort als ruhiger, zuhörender und aufgeschlossener Gesprächspartner.

Wir sind dankbar dafür, dass Eberhard Ehrler die Entwicklung unseres Vereins in den Nachwendejahren mitgestaltet hat und wir ihn kennenlernen durften. Wir werden uns gerne an ihn erinnern.

Berliner Mieterverein e.V.

Dr. Rainer Tietzsch, Vorsitzender

*Hans-Günther Miethe für die Bezirksgruppe Pankow
Reiner Wild, BMV-Geschäftsführer*

dienen, nicht nur als Gestaltungs-, Erholungs-, Nahversorgungs- und Rückzugsgebiete für die Menschen, die die Kleingärten bewirtschaften und die Anlagen pflegen.

S. Sedona per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2020, Seite 13, Jens Sethmann: „Neuer Senator für Stadtentwicklung und Wohnen – ‚Wir halten Kurs‘“

Zynismus

Interessiert greife ich (Nichtmitglied) mir ein druckfrisches Exemplar des MieterMagazins aus der Werbeablage im Hausflur. Informativ. Optisch attraktiv. Fassungslos macht mich allerdings der Lobgesang auf Herrn Sebastian Scheel (Linke). Seine Partei trägt Verantwortung in Bund, Ländern und Gemeinden, also auch für den Scherbenhaufen auf dem Wohnungsmarkt. Das „Wir halten Kurs“ ist an Zynismus nicht zu überbieten. Warum präsentiert das MieterMagazin ausgerechnet Herrn Scheel als Heilsbringer?
W. Hopp per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail:

· Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen)

BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 69. Jahrgang 2021

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/**

Bildagenturen: Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Wir sind für Sie da!

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

im zweiten Lockdown haben wir die Hygienemaßnahmen zu Ihrem und zum Schutz unserer Kolleginnen und Kollegen angepasst.

Telefonberatung ist derzeit unsere Standardberatung.

Zur Reduzierung der Kontakte ist die persönliche Beratung auf die zwingend notwendigen Beratungsgespräche beschränkt. Damit folgen wir auch den Empfehlungen des Robert-Koch-Instituts. Mit einer **umfassenden Telefonberatung** können Sie kontaktfrei und gut beraten werden.

Bitte vereinbaren Sie über unser Servicetelefon ☎ **030-226 260** einen Termin für einen Rückruf. Sie werden dann zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten zurückgerufen und können Ihre Angelegenheit ausführlich besprechen.

Für diese ausführliche Telefonberatung können Sie uns vorab Ihre Unterlagen per E-Mail (an: unterlagen@berliner-mieterverein.de) zusenden. Bitte geben Sie im Betreff Ihren Nachnamen und Ihre Mitgliedsnummer an und nutzen Sie bei Anhängen die drei gängigen Formate PDF, Officedokumente und JPEG.

Persönliche Beratungen nur in Ausnahmefällen und nach Terminvereinbarung

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass derzeit nur in Ausnahmefällen persönliche Gespräche in unseren Beratungszentren möglich sind. Dieses Angebot richtet sich an Personen, die eine persönliche Assistenz benötigen oder Dolmetscher mitbringen. Zudem bieten wir Ihnen Termine an, wenn es nicht möglich ist, uns vorab wichtige Unterlagen zu übersenden.

Für alle Beratungen benötigen Sie eine **vorherige telefonische Terminvereinbarung**. Nur wenn Sie eine persönliche Assistenz benötigen oder einen Dolmetscher mitbringen, ist eine Begleitung möglich. Falls Sie gemeinsam beraten werden wollen, nutzen Sie bitte die Möglichkeit, die Telefonberatung gemeinsam über die Freisprechanlage Ihres Telefons in Anspruch zu nehmen.

Alle Termine vereinbaren Sie bitte über unser Servicetelefon ☎ **030-226 260**.

Alle bis jetzt schon vereinbarten persönlichen Beratungstermine bleiben allerdings bestehen. Bitte beachten Sie jedoch unseren **Tipp: Sie können auch Ihren bereits vereinbarten Besuch bei uns einfach in einen Telefontermin umbuchen!** Sie werden dann zu dem vereinbarten Termin zurückgerufen.

In den Beratungszentren haben wir die erforderlichen Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz getroffen. Falls Sie einen Termin für den persönlichen Besuch in der Beratung vereinbart haben, **bitten wir Sie, folgende Regeln zu beachten:**

- Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder einer positiven Testung zu Hause und nutzen Sie die telefonische Rechtsberatung. Bitte bleiben Sie ebenfalls zu Hause und nutzen die telefonische Rechtsberatung, wenn Sie sich haben testen lassen und das Ergebnis noch aussteht.

- Erscheinen Sie bitte pünktlich. **Der Zutritt zur Beratungsstelle ist zur Vermeidung von Kontakten erst 5 Minuten vor Ihrem vereinbarten Termin möglich.**

- Es ist eine Mund- und Nasenschutzmaske (FFP2 oder KN95) zu tragen und der Mindestabstand von 1,50 Metern einzuhalten.

Weitere Beratungsangebote

Alle „kleinen“ **Beratungsstellen**, für die wir Räume anderer Träger nutzen, werden vorübergehend ab dem 1. Februar geschlossen. Auskünfte erhalten Sie über unser Servicetelefon ☎ **030-226 260**.

Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr sowie montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ **030-226 152**. Hier ist allerdings keine Einsicht in Unterlagen möglich. Falls dies erforderlich ist, vereinbaren Sie bitte einen Termin für die ausführliche Telefonberatung.

E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

Ihre E-Mail-Anfrage bitte an unterlagen@berliner-mieterverein.de oder Ihren Brief an den Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin.

Mitglied werden

Bitte nutzen Sie unsere Beitrittsformulare unter: www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm. Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter Servicetelefon ☎ **030-226 260** gerne zur Verfügung.

Melden Sie sich gerne für Ihre Fragen.

Wir bleiben auch in schwierigen Zeiten im Kontakt.

Vielen Dank.

i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer

Gut zu wissen



Berliner Mieterverein auch bei Facebook
<https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/>

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Aktuell können Sie Ihre Daten wegen Anpassungsarbeiten nicht online unter www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv mitteilen. Nutzen Sie bitte stattdessen die Mail-Anschrift buchhaltung@berliner-mieterverein.de. Vielen Dank.

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich an unter buchhaltung@berliner-mieterverein.de

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34710821
E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

ENCA-VERMIETUNGEN AN GEFLÜCHTETE

„Alles ist besser als das Heim“

Mit der Vermietung an Geflüchtete ist viel Geld zu verdienen. Die happige Miete wird vom Amt bezahlt, Unwissenheit und Angst dieser Bewohner*innen werden skrupellos ausgenutzt. Ein Beispiel aus Lichtenberg.

Die Liste der Probleme, die Hunderte von Mietern mit der Enca Group haben, ist lang. Die Wohnungen in der Egmontstraße 1-3, Skandinavische Straße 1-3 sowie Lückstraße 29 werden seit 2017 zimmerweise an Geflüchtete, hauptsächlich aus Afghanistan, vermietet. Monatlang funktionierten in einigen Wohnungen Heizung und Warmwasser nicht. Bettwanzen machten sich breit. Dazu kamen hohe Nachforderungen wegen dubioser Nebenkostenabrechnungen. Teilweise wurde die Gemeinschaftsfläche allen Mietern komplett zugeschlagen. Wer sich wehrte, bekam nicht selten postwendend die Kündigung (das MieterMagazin hatte in seiner Ausgabe 10/2019 über die Zustände berichtet: „Einträgliches Vermietungsgeschäft“).

Der Praxis, sämtliche Kosten für Schäden den Mietern aufzubürden, schob das Amtsgericht nun in einem rechtskräftigen Urteil einen Riegel vor. Es wies sämtliche Schadenersatzansprüche des Vermieters zurück. Die Enca Group konnte in diesem Fall weder belegen, dass der Bettwanzenbefall schuldhaft vom Mieter herbeigeführt wurde noch dass die Scheibe der Balkontür nicht bereits – wie vom Mieter angeführt – beim Einzug beschädigt war. Eine schuldhaftige Pflichtverletzung des Mieters sei nicht ersichtlich. Bei dem in Rechnung gestellten Streichen der Wände handele es sich um normale Schönheitsreparaturen. Die im Mietvertrag dazu vorhandene Klausel sei unwirksam, so das Gericht. Auch eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs wurde zurückgewiesen.

495 Euro warm kosten die circa 17 bis 20 Quadratmeter großen Zimmer. Teilweise wurde in einer Dreizimmerwohnung die Küche als viertes Zimmer vermietet. Der Mietendeckel sei nicht anwendbar, weil die Häuser



Foto: Nils Richter

2015/2016 mit „neubaugleichem Aufwand“ saniert worden seien, argumentiert die Enca. „Hier ist der Vermieter beweispflichtig“, heißt es beim Berliner Mieterverein. Angesichts der vielen Mängel glaubt man hier keinesfalls an den behaupteten Top-Zustand.

Das Problem: Viele Bewohner haben große Angst, ihre Wohnung zu verlieren. „Alles ist besser als das Heim“, sagen mehrere junge Afghanen. Doch das Urteil zeigt: Kämpfen lohnt sich.

Birgit Leiß

Ihre Liste der Probleme mit dem Vermieter ist lang: Junge Mieter der Enca Group

■ AG Lichtenberg vom 3. November 2020 – 20 C 151/20 –

UMWANDLUNGSBERICHT DES SENATS

In 99 von 100 Fällen durchs Schlupfloch

Im Jahre 2019 wurden in Berlin 12 700 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Das geht aus dem Anfang Dezember vorgelegten Umwandlungsbericht des Senats hervor.

5400 dieser Wohnungen liegen in einem Milieuschutzgebiet – und das, obwohl Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten seit 2015 genehmigungspflichtig sind. In 99 Prozent aller Umwandlungen haben sich die Eigentümer verpflichtet, sieben Jahre lang nur an Mieter zu verkaufen. Bei diesem Ausnahmetatbestand müssen die Bezirksämter die Umwandlung genehmigen. Tatsächlich wurden bislang nur 0,26 Prozent der Wohnungen an Mieter verkauft. Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, spricht sich daher ebenso wie der Berliner Mieterverein dafür aus, dieses Schlupfloch zu schließen: „Ich fordere die Bundesregierung auf, den Ausnahmetatbestand

ersatzlos zu streichen“, so der Senator. Gleichwohl habe der Genehmigungsvorbehalt eine leicht dämpfende Wirkung. Nur in den Milieuschutzgebieten war seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung bis 2019 ein Rückgang der Umwandlungen zu verzeichnen.

Die meisten Umwandlungen in Milieuschutzgebieten wurden 2019 in Pankow genehmigt (1243 Wohnungen). Es folgen Neukölln (1112) und Friedrichshain-Kreuzberg (970). Ein Ende ist nicht abzusehen – im Gegenteil: Im ersten Halbjahr 2020 wurde für 5279 Mietwohnungen in Milieuschutzgebieten die Umwandlung beantragt – fast so viele wie im gesamten Jahr 2019. Birgit Leiß

Protest gegen den Umwandlungsboom



Foto: Christian Muhrbeck

MIETERSTROM

Versorgung auf kurzem Weg

Solarmodule auf Mietshausdächern sollen die Energiewende voranbringen und können eine kostengünstige Stromversorgung der Bewohner von Mehrfamilienhäusern sein. Der Berliner Mieterverein ist Kooperationspartner eines neuen Projekts.

Foto: Panasonic



Mit ihren Solarpaneelen auf dem Dach bietet die Münchner Wohnungsbaugenossenschaft Wagnis ihren Mietern preiswerten Strom an

Energie aus Solarzellen auf dem Dach des Wohnhauses, die direkt an die Mieter im Haus geht: Das ist das Mieterstrom-Modell. Vorteile hat es viele. Zum einen entfallen diverse Kosten, die der über das Stromnetz bezogene Strom mit sich bringt, etwa Netzentgelte oder Stromsteuer. Obendrauf kommt noch der Mieterstromzuschlag, eine Förderung für jede Kilowattstunde des so gewonnenen Stroms.

Als nachteilig allerdings werden immer wieder der hohe bürokratische Aufwand und die rechtlichen Anforderungen genannt. Ist das auch der Grund, warum sich das Modell in

Berlin bislang nicht wirklich durchgesetzt hat? Die Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin (HWR) und die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) wollen mit dem gemeinsamen Forschungsprojekt „MieterstromPlus“ diese Frage klären, und auch untersuchen, wie man mehr Nutzer dafür gewinnen kann.

Erste Ergebnisse des Projekts, bei dem der Berliner Mieterverein Kooperationspartner ist, liegen bereits vor: Eine Befragung von 189 Haushalten in ausgewählten Mieterstrom-Projekten der Berliner Stadtwerke im Mai und Juni 2020

hat ergeben, dass sich manche Mieter gegen die Stromversorgung vom eigenen Dach entschieden haben, weil es die Option bei Abschluss des Mietvertrags noch nicht gab, weil ein anderer Anbieter einen günstigeren Preis bot oder weil der Wechsel-Aufwand ganz allgemein als zu hoch eingeschätzt wurde. Für dieses Jahr ist eine weitere Befragung geplant. Das Thema könnte auch dadurch Fahrt aufnehmen, dass Wohn- und Gewerbeneubauten ab dem Jahr 2023 verpflichtend eine Solaranlage auf dem Dach installiert haben müssen.

Katharina Buri

■ Infos zum Mieterstrom: www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/mieterstrom.html

Die HWR sucht für ihre Untersuchung Mieter, denen Solarstrom vom eigenen Dach angeboten wird. Kontakt:

Julia.Memmert@hwr-berlin.de

☎ 030-62933152

HABERSAATHSTRASSE 40-48

Besonders eindrucksvoller Fall von Spekulation



Foto: Sabine Mittermeier

Das Wohnhaus ist weiter vom Abriss bedroht

Das ehemalige Schwesternwohnheim der Charité darf abgerissen werden. Das Verwaltungsgericht hat einen Vergleich vorgeschlagen, über den Bezirk und Eigentümer derzeit verhandeln. Das ist eine herbe Enttäuschung für die langjährigen Mieter.

Daniel Diekmann, Sprecher der Interessengemeinschaft Habersaathstraße, ist stinksauer: „14 Jahre Kampf um das Haus sollen umsonst sein.“ 105 preisgünstige, wärmedämmte Wohnungen aus den 1980er Jahren sollen für einen Neubau abgerissen werden. Der Bezirk Mitte hatte lange Zeit nichts gegen die Entmietung und den teilweisen Leerstand unternommen, erst im Juni 2020 stellte sich die Bezirksverordnetenversammlung mit einem Beschluss gegen den Abriss. Mittes Baustadtrat Ephraim Gothe (SPD) nannte die Habersaathstraße 40-48 einen „besonders eindrucksvollen Fall von Immobilienspekulation.“ Man wollte die Rekommunalisierung prüfen. Doch die Firma Arcadia Estates zog vors Verwaltungsgericht. Dem Ei-

gentümer könne die Abrissgenehmigung nicht verweigert werden, signalisierte man dort. Nach Auskunft von Bezirksstadträtin Ramona Reiser (Linke) hat die Arcadia Estates zugesagt, in dem geplanten Neubau 105 Wohnungen für 7,92 Euro nettokalt pro Quadratmeter zu errichten. Die Bestandsmieter, so Reiser, sollen zu „sehr günstigen Konditionen“ in den Neubau ziehen können oder Abfindungen erhalten. Die „glorreichen 12“, wie sich die verbliebenen Mieter scherzhaft nennen, fordern dagegen, dass sich der Bezirk nicht auf diesen Vergleich einlässt. „Wir haben gültige Mietverträge“, erklären sie. Die Firma Arcadia Estates reagierte nicht auf eine Bitte des MieterMagazins um Stellungnahme. Birgit Leib

BAULANDBOBILISIERUNGSGESETZ

Union torpediert Umwandlungsverbot

Die Bundesregierung hat auf ihrem Wohngipfel im September 2018 beschlossen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen weitgehend auszuschließen. Gegen den Gesetzentwurf von Bauminister Seehofer (CSU) und dem Kabinett regt sich nun massiver Widerstand aus CDU/CSU-Kreisen.

Das „Baulandmobilisierungsgesetz“ soll Änderungen des Baugesetzbuches auf den Weg bringen und auch einen neuen Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen schaffen. Dem Gesetzentwurf zufolge dürfen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Mietshäuser nur noch mit einer behördlichen Genehmigung in Einzeleigentum aufgeteilt werden. Eine solche Genehmigung würde nur erteilt, wenn die Wohnungen an mindestens zwei Drittel der Mieter zur eigenen Nutzung verkauft werden sollen, wenn die Wohnungen an Familienmitglieder oder Erben des Eigentümers gehen oder

wenn dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, auf den Einzelverkauf der Wohnungen zu verzichten. In Milieuschutzgebieten gibt es bereits einen Umwandlungsvorbehalt. Die neue Regelung würde für ganz Berlin gelten, denn der Senat hat bereits die ganze Stadt zum Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt.

Der Union geht dies zu weit. Allen voran bekämpft der rechtspolitische Sprecher der CDU/CSU-Fraktion Jan-Marco Luczak aus Berlin den Genehmigungsvorbehalt. Angeblich möchte er die Eigentumsbildung von Mietern nicht erschweren.

„Völlig daneben“ findet Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mie-

terbundes (DMB), die Debatte. Das Argument, ein Genehmigungsvorbehalt erschwere jungen Familien die Eigentumsbildung, widerlegt der DMB mit Zahlen aus Berlin: Bei den rund 18000 Wohnungen, die zwischen 2015 und 2019 in Milieuschutzgebieten umgewandelt worden sind, haben nur 54 Mieter von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Mieter können sich in der Regel die aufgerufenen Kaufpreise schlicht nicht leisten. Stattdessen war die Umwandlung bisher oft der Anfang der Mieterverdrängung, denn die umgewandelten Wohnungen wurden oft luxussaniert und zu Maximalpreisen verkauft.

Jens Sethmann

Illustration: Julia Gandras



Ohne Umwandlungsverbot wird die Stadt weiterhin von Spekulanten verfrühstückt

PREISERHÖHUNG BEI DER BSR

Der gelbe Sack hat ausgedient

■ Dass Mülltrennung und -vermeidung Spaß machen können, zeigt das TrenntMagazin der Initiative Trenntstadt Berlin, hinter der unter anderem BSR und Alba stehen. Das Magazin erscheint zweimal jährlich als Printausgabe und digital unter <https://trenntmagazin.de>

Müllabfuhr und Straßenreinigung in Berlin werden teurer. Gleichzeitig soll im gesamten Stadtgebiet von gelben Säcken auf gelbe Tonnen umgestellt werden.



Foto: GeWoSüd

Für die Müllabfuhr müssen die Berliner ab diesem Jahr etwas tiefer in die Taschen greifen – 3,8 Prozent wird die BSR mehr kassieren. Sie begründet dies mit gestiegenen Betriebskosten. Die Gebühren für Restmüll in der schwarzen Hausmülltonne erhöhen sich beispielsweise um 3,24 Euro jährlich für einen 60-Liter-Behälter oder um 18,88 Euro für einen 660-Liter-Container. Die für jeden Haushalt erhobenen Grundgebühren haben sich um jährlich 1,20 Euro erhöht und liegen dann bei insgesamt 32,76 Euro. Ebenfalls teurer wurde die Straßenreinigung. Auch sie erhöhte sich um 3,8 Prozent. Bis Ende 2022 sollen diese Preise Bestand haben, gab das Unternehmen

bekannt. Für die orange oder gelbe Wertstofftonne und für die Wertstoffsäcke fallen auch weiterhin keine Entsorgungskosten an. Auch eine Neuerung ist geplant: Der Senat will die „gelben Säcke“ abschaffen. Aktuell nutzen noch etwa 385000 Bewohner auf 175000 Grundstücken im Stadtgebiet Säcke, vor allem die Bewohner von Einfamilienhäusern. Die gelbe oder orange-farbene Tonne, die auch jetzt schon die meisten Berliner verwenden, hat gegenüber Säcken den Vorteil, dass sie nicht von Wildtieren wie Krähen oder Waschbären geöffnet werden kann und der Müll so nicht in die Umwelt gelangt.

Katharina Buri

Orange und gelbe Tonnen für die jetzt abgeschafften gelben Säcke

MIETSPIEGEL-REFORM Rolle rückwärts

Trotz des Berliner Mietendeckels bleiben die zivilrechtlichen Regelungen zur Mieterhöhung auch für die Berliner Mieter wichtig. Die Chance, Mietspiegel zukünftig rechtssicherer zu machen, wird gerade vertan. Den Gesetzentwurf zu einer ohnehin nur halbherzigen Mietspiegel-Verbesserung hat die Bundesregierung noch einmal verschlechtert.

Bis vor den Bundesgerichtshof (BGH) ging ein Rechtsstreit um eine Mieterhöhung von 2017. Eine Spandauer Mieterin hatte das Mieterhöhungsverlangen der Deutschen Wohnen zurückgewiesen, denn der Berliner Mietspiegel ließ keinerlei Mieterhöhungsmöglichkeit zu. Das Wohnungsunternehmen wollte aber die Mieterhöhung mit einem Gutachten begründen, da die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels gehört. Die Kammern des Berliner Landgerichts haben dazu unterschiedliche Ansichten. Der BGH gab der Deutschen Wohnen indessen recht. Das Gutachten ergab, dass die Mieterin monatlich 52 Euro mehr zahlen muss.

„Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist formal nachvollziehbar, in der Sache aber nicht plausibel“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. „Denn die Gutachten zur Miethöhe haben keine bessere Qualität als die Berliner Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung und schneiden letztendlich wegen ihrer hohen Kosten den Mietern oft den Rechtsweg ab.“ Der Fall zeige zum wiederholten Mal, dass der Mietspiegel rechtssicher gestaltet werden muss.

Das laufende Reformvorhaben der Bundesregierung kann diese Forderung nicht einlösen. Der im Dezember vorgelegte Gesetzentwurf fällt noch zurück hinter den vorherigen Referentenentwurf (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 12/2020, Seite 7: „Sichere Basis für Mietspiegel“). Als Begründung für



Foto: Christian Muhrbeck

eine Mieterhöhung sollen neben dem Mietspiegel weiterhin sowohl Sachverständigengutachten als auch Vergleichswohnungen zulässig sein. „Statt die allseits bekannte Lücke endlich zu schließen, lässt das Kabinett dieses Einfallstor für die Umgehung der ortsüblichen Vergleichsmiete weiterhin sperrangelweit geöffnet, kritisiert Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes.

Er bemängelt zudem, dass ein Mietspiegel, der den Anforderungen der

neuen Mietspiegelverordnung entspricht, nicht automatisch als qualifiziert gelten soll. Das bedeutet, dass Mieter, die sich gegen eine Mieterhöhung wehren möchten, weiterhin beweisen müssen, dass der Mietspiegel tatsächlich ein qualifizierter Mietspiegel ist. „Ein Rückschritt sondergleichen, sagt Siebenkotten. Die unverständlichen Schwächungen des Mieterschutzes müssten im weiteren Gesetzgebungsverfahren unbedingt korrigiert werden.

Jens Sethmann

Kritik an der Bundesregierung: Mit einer halbherzigen Reform wird der Mietspiegel nicht rechtssicherer

■ BGH Urteil vom
18. November 2020
– VIII ZR 123/20 –

DER WEBTIPP Eine App für dicke Luft



Mehr Informationen unter:

[www.berlin.de/
senuvk/umwelt/
luftqualitaet/de/
luftreinhalteplan/
projekte/luftqualitaet/
an_strassen.shtml](http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/luftqualitaet/de/luftreinhalteplan/projekte/luftqualitaet_an_strassen.shtml)

Das Corona-Jahr 2020 brachte Berlin deutlich sauberere Luft: Erstmals wurde der seit 2010 geltende Grenzwert für Stickstoffdioxid-Belastung eingehalten. Wer aber in der Neuköllner Karl-Marx-Straße seine Laufschiene angezogen hat oder aufs Rad gestiegen ist, musste trotzdem zu bestimmten Zeiten „dicke Luft“ einatmen. „Hauptstadtluft“ heißt eine App der Senatsverwaltung für Umwelt und Verkehr, die im Stundentakt aktualisierte Modelldaten zur Luftqualität an Berliner Hauptverkehrsstraßen bereithält. Gemessen werden die Schadstoffe NO₂ (Stickstoffdioxid) und der sogenannte Feinstaub (PM₁₀). Die Belastung wird in Konzentrationsklassen unterteilt und in sechs Farben auf den Abschnitten des Berliner Hauptverkehrsstraßennetzes angezeigt. Die Extreme: Dunkelgrün steht für saubere Luft, dunkelrot für hohe Belastung. Für Nebenstraßen werden keine Werte berechnet, denn die Luftbelastung ist hier in der Regel sehr viel niedriger. Weil auch die aktuelle Verkehrslage mit Staus und Straßensperrungen mit der App abgerufen werden kann, könnte der Blick auf die „Hauptstadtluft“ so alltäglich werden wie der auf die Wetterdaten. Kostenfrei verfügbar ist die App über Google Play Store und Apple Store. *rm*



40 Jahre beim Berliner Mieterverein Drei Fragen an Reiner Wild

MieterMagazin: Herr Wild, was veranlasste einen 27-jährigen Soziologen mit Hochschulabschluss seinerzeit, beim Berliner Mieterverein anzufangen?

Wild: Das Interesse, bei den gesellschaftlichen Konflikten um das Wohnen an einer durchaus wichtigen Stelle mitwirken zu können. Dahinter steckte natürlich auch die Hoffnung, für die wirtschaftlich Schwächeren etwas zu bewegen. Attraktiv war aber auch, doch recht frei von Konventionen, Zwängen und Einbindungen agieren zu können – anders als in der öffentlichen Verwaltung oder dem Wissenschaftsbetrieb. Der Mieterverein finanziert sich schließlich nur aus Mitgliedsbeiträgen.

Da ich aus der Stadtteilarbeit kam, versprach ich mir zudem vom gesamtstädtischen und bald auch gesamtdeutschen Blick des Mietervereins mehr Spannung.

MieterMagazin: Wissen Sie noch, welches Thema der BMV damals gerade auf seiner politischen Agenda hatte?

Wild: Ja, sehr genau. Ich bereitete gleich zu Beginn meines Arbeitsverhältnisses mit dem damaligen Geschäftsführer Hartmann Vetter und dem Vorstand eine Konferenz zur Mietermodernisierung vor. Das war im doppelten Sinne wichtig: Es ging um die Stärkung der Gebrauchsrechte für Mieter. Aber auch darum, der Vernachlässigung der Wohnungsbestände durch die Vermieter etwas entgegenzusetzen. Parallel dazu waren dem Mieterverein damals eine stärkere Zusammenarbeit mit Mieterinitiativen, die Legalisierung von besetzten Häusern und der Beginn einer behutsamen Stadterneuerung wichtig. Viele Themen von damals haben sich bis heute durchgezogen.

MieterMagazin: Wenn man 40 Jahre lang in der Geschäftsführung eines Interessenverbandes arbeitet, kann man Erfolge verbuchen, muss aber auch Niederlagen einstecken.

Was war besonders erfreulich, welche Niederlage schmerzlich?

Wild: Manches war ein bisschen Erfolg und auch ein bisschen Niederlage. Zum Beispiel die selbst durchgeführte Mieterabstimmung zum Erhalt der Mietpreisbindung im alten West-Berlin. Fast 500 000 Mieter haben ihre Stimme abgegeben – ein gigantisches organisatorisches Unterfangen, was zweifelsfrei ein Erfolg an Mobilisierung darstellte. Dennoch endete 1987 die öffentlich-rechtliche Preisbindung, allerdings in Form eines Überleitungsgesetzes. Die größten aktuellen Erfolge sind sicher die Einführung des Mietendeckels und die Beschränkung der Mieterhöhungen nach Modernisierung im BGB. Schmerzhafte Niederlagen waren die Privatisierung von Gehag, GSW und kommunaler Bestände nach der Wider-



Foto: Claudius Pflug/Berlin

vereinigung, ganz zu schweigen von den Grundstückverkäufen der öffentlichen Hand. Diese Fehler machen uns heute schwer zu schaffen. Insgesamt bin ich aber sehr zufrieden, dass es zusammen mit meinen Kolleginnen und Kollegen, dem Vorstand und vielen, vielen Engagierten innerhalb und außerhalb des BMV gelungen ist, den Mieterinnen und Mietern in der Stadt eine gewichtige Stimme zu verleihen, die bis in den Bundestag, die Bundesregierung und die EU vernommen wird.

Interview: Udo Hildenstab

■ **Reiner Wild** hat im Januar 1981, also vor 40 Jahren, beim Berliner Mieterverein seine berufliche Tätigkeit begonnen. Heute ist er dessen Geschäftsführer.

BROSCHÜRENTIPP Ein Ratgeber für Senioren



Neues Wohnen im Alter – Selbstständig, gemeinsam, mit Service oder Pflege, Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf, 2020, 16,90 Euro
Bestellen unter:
www.ratgeber-verbraucherzentrale.de
oder ☎ 0211 / 38 09-555

Wie will und wie kann ich im Alter leben? Diese Frage stellen sich heute viele Menschen schon frühzeitig – und stehen dabei vor mehr Alternativen als jemals zuvor. Neben klassischen Pflegeheimen oder Seniorenresidenzen gibt es beispielsweise Mehrgenerationenhäuser, Wohngruppen, den barrierefreien Umbau des vertrauten Zuhauses oder auch den Umzug in ein anderes Land, in dem es sich angenehm, gut umsorgt und kostengünstig leben lässt. Eine neue Broschüre der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen gibt für all diese Überlegungen eine Broschüre an die Hand, die mehr enthält als das Für und Wider. „Neues Wohnen im Alter“ erläutert Begriffe und gesetzliche Bestimmungen, lässt Experten, Verbraucherschützer und Senioren zu Wort kommen, zeigt neueste technische Möglichkeiten auf und rechnet Kostenmodelle durch. Dazu enthält die Broschüre praktische Checklisten zur Prüfung von Wohnmöglichkeiten. Sie richtet sich an rüstige Senioren, Menschen, die bereits auf Hilfen angewiesen sind, an Pflegebedürftige und deren Angehörige. Ein sehr nützlicher und übersichtlicher Ratgeber für eine wichtige Lebensphase.

rm

„A CASA ASSET MANAGEMENT“

Firmensitz in London – Briefkasten in Berlin

Ausländische Studierende oder Arbeitnehmer werden auf dem Wohnungsmarkt häufig abgezockt. Mit einer kompetenten Rechtsberatung lässt sich das Schlimmste abwenden, wie folgender Fall zeigt.

Zum August 2020 hatte ein junger Mann aus Indien eine Wohnung in der Chodowieckistraße 41 im Prenzlauer Berg angemietet. 750 Euro warm sollte die einfach möblierte Einzimmerwohnung kosten. Doch schon einen Monat später bekam er die Kündigung zum 30. September. „Mein Freund hatte ein langfristiges Mietverhältnis gesucht“, erklärt Annalena Fuchs. Sowohl bei der Besichtigung als auch bei der Vertragsunterzeichnung mit der „A Casa Asset Management GmbH“ sei ausdrücklich von einem unbefristeten Mietverhältnis die Rede gewesen. Bei der Kündigung stützte man sich nun auf die Klausel, wonach das Mietverhältnis auf zwei Monate läuft und sich danach automatisch verlängert, wenn es nicht gekündigt wird. Annalena Fuchs und ihr Freund wandten

sich daraufhin an eine Beratungsstelle des Mietervereins. Dort erfuhren sie, dass eine Befristung ohne triftigen, im Vertrag genannten Grund – beispielsweise eine geplante Eigennutzung – nicht rechtens ist: Die Klausel im Mietvertrag war unwirksam. Doch der Mieter hatte genug von dem unseriösen Gebaren des Vermieters und mochte das Mietverhältnis lieber beenden und nach einer anderen Wohnung suchen. Aber er verlangte noch auf Anraten des Mietervereins einen Nachweis über die Anlage der Kautions. Als das Unternehmen dem nicht nachkam, hielt er in Absprache mit dem Mieterverein die Miete zurück. Erst dann reagierte man. Auf den Vorschlag, den Schlüssel einzuwerfen und sich die Kautions überweisen zu lassen, wollte sich der Mieter nicht einlassen und bestand auf einer persönlichen Übergabe mit Barauszahlung der Kautions. Das sollte sich als richtige Entscheidung herausstellen, denn auf Bewertungsportalen im Internet ist im Zusammenhang mit diesem Vermieter die Rede von „Abzocke“ und

Foto: Nils Richter



„Vorkassebetrug“. Ein Betroffener schreibt, er warte seit zwei Jahren auf die Rückzahlung der Kautions. Da die im Handelsregister eingetragene Geschäftsadresse Legiendamm 14 offenbar nur eine Briefkastenadresse ist, sind Klagen gegen das Unternehmen schwierig. Firmensitz ist laut Homepage London. Geschäftsführer Larry Woghiren weist die Vorwürfe in einer Stellungnahme an das MieterMagazin zurück. Man sei bereits erfolgreich gegen die rufschädigenden Bewertungen im Internet vorgegangen. *Birgit Leiß*

750 Euro Miete für die Einzimmerwohnung und eine – rechtlich unzulässige – Kündigung nach einem Monat: Da hatte der Mieter in der Chodowieckistraße 41 die Nase voll

BGH ZU BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN

Einblick auch in die Zahlungsbelege



Foto: picture alliance/dpa

Der BGH stärkte das Recht auf Belegeinsicht

■ BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 118/19 –

Höchstrichterlich entschieden: Mieter dürfen zur Kontrolle von Betriebskostenabrechnungen nicht nur Rechnungen, sondern auch Zahlungsbelege einsehen.

„Jetzt haben Mieter bessere Möglichkeiten zur Überprüfung ihrer Betriebskostenabrechnung“, erklärt Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung haben Mieter grundsätzlich das Recht, beim Vermieter die zugrunde liegenden Rechnungs- und Ausgaben-Belege einzusehen und bei Unstimmigkeiten Einwände gegen die Abrechnung vorzubringen. Der Anspruch auf Belegeinsicht erstreckt sich auch auf die Zahlungsbelege. Nur so könne der Mieter erkennen, ob bei den Rechnungen von Versorgern und

Dienstleistern etwa Kürzungen vorgenommen worden sind oder dem Vermieter Preisnachlässe gewährt wurden, so die Begründung des Bundesgerichtshofs (BGH). Zur Verhandlung stand der Fall eines Berliner Mieters, der mit der Betriebskostenabrechnung 2013 rund 1200 Euro nachzahlen sollte. Bei der Überprüfung legte ihm seine Vermieterin zwar die Rechnungen vor, verweigerte ihm aber die Einsicht in die Zahlungsbelege. Dadurch hat die Vermieterin nun ihren Anspruch auf die Betriebskosten-Nachzahlung verloren.

Jens Sethmann

ANPASSUNG BEI GEWERBEMIENTVERTRÄGEN WEGEN CORONA

Laden zu, Kassen leer – woher die Miete nehmen?

Regale voll, Läden leer – Umsätze eingebrochen. So sieht es für viele kleine Geschäftsleute aus. Seit Ende letzten Jahres kann das dazu führen, dass sie einen Anspruch auf Mietvertragsänderung haben. Aber nicht automatisch. Es wird immer im Einzelfall geprüft.

Unzählige Gewerbemieten bekommen derzeit bitter zu spüren, was „eine regelmäßige Störung der Geschäftsgrundlage“ bedeutet. Hinter ihnen volle Regale, vor ihnen leere Läden und Kassen. Dazu der Druck, die Miete dennoch pünktlich und in voller Höhe zahlen zu müssen. Bereits im Frühjahr 2020 war mit einem sogenannten Mietmoratorium auf die außergewöhnliche Situation reagiert worden: Mietrückstände dürfen von Anfang April bis Ende Juni nicht zur fristlosen Kündigung führen, sofern sie den Auswirkungen der Pandemie geschuldet waren. Die Mieten wurden nicht erlassen, sondern gestundet und müssen bis zum 30. Ju-

ni 2022 ausgeglichen werden. Das galt sowohl für Wohn- als auch Gewerbemietverhältnisse. Nun hat der Gesetzgeber zumindest bei Gewerbemietverhältnissen nachgelegt. Im Dezember letzten Jahres wurde verfügt, dass staatlich angeordnete Schließungen von Geschäften zur Anpassung von Mietverträgen führen können. Der Grund, so Bundesjustizministerin Christine Lambrecht (SPD): Durch die angeordneten Beschränkungen könnten angemietete Räume nur noch teilweise oder gar nicht mehr genutzt werden.

Ein automatischer Anspruch auf Mietminderung ist das allerdings nicht. Auch nach der Neuregelung muss der Mieter nachvollziehbar darlegen, dass die Parteien den Vertrag gar nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wären diese Veränderungen vorhersehbar gewesen. Es wird immer im Einzelfall geprüft werden müssen. Das jedoch, so betonte Lambrecht, sei

durchaus auch im Sinne der Vermieter. Viele von ihnen hätten schon jetzt mit ihren Mietern einvernehmliche Lösungen zur zeitweisen Reduzierung der Miete gefunden. Denn natürlich hätten sie mehr von einem Mieter, der ihnen erhalten bleibe und später wieder seine volle Miete zahlen könne. Damit im Streitfall schnell Rechtssicherheit erzielt wird, müssen Gerichte entsprechende Verfahren beschleunigt behandeln. *Rosemarie Mieder*

Unter bestimmten Umständen können Gewerbemieten eine Änderung ihres Mietvertrages verlangen



Foto: Niils Richter

NEUBAU VON SOZIALWOHNUNGEN

Corona verhindert Senatsziel

Neue Sozialwohnungen: 5800 statt 8500

Berlin hat im Jahr 2020 das Neubauziel für geförderte Sozialwohnungen verfehlt. Grund seien vor allem die coronabedingten Erschwernisse im Genehmigungsverfahren.

In den Jahren 2019 und 2020 wollte Berlin insgesamt 8500 mietpreis- und belegungsgebundene Sozialwohnungen bauen. Es konnten jedoch nur 5800 Wohnungen in 93 Bauprojekten genehmigt werden. „Es schmerzt, dass es uns nicht gelungen ist, unser ehrgeiziges Ziel zu verwirklichen“, sagt Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Linke). Als Gründe nannte er neben Umweltschutzproblemen und gestiegenen Baukosten vor allem die Corona-Pandemie: Die Bezirksämter konnten nicht so viele Baugenehmigungen erteilen und Bebauungsplan-Verfahren nicht vorantreiben, weil die nötigen Schritte zur Bürgerbeteiligung sich nicht durchführen ließen. „Es gilt auch unter diesen erschwerenden Bedingungen weiterhin, alle An-

strengungen zu unternehmen, um immer mehr Menschen mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen“, so Scheel.

Die geförderten Wohnungen gehen an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein. Vier von fünf Wohnungen werden zu einer Anfangsmiete von durchschnittlich 6,60 Euro pro Quadratmeter an Geringverdiener vermietet, die übrigen zu 8,20 Euro an Haushalte mit mittleren Einkommen. Der Senat stellte dafür Fördergelder in Höhe von 522 Millionen Euro bereit.

Nach wie vor verschmähen private Bauherren die Förderung weitgehend. 92 Prozent der neuen Sozialwohnungen werden von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften errichtet. *Jens Sethmann*



Foto: Christian Muhrbeck

HEIMSTADEN

Versöhnliche Töne

Der große öffentliche Druck hat gewirkt. Um den Vorkauf von 82 Häusern abzuwenden, verzichtet der schwedische Immobilienkonzern Heimstaden auf Eigentums-umwandlungen und Luxusmodernisierungen. Die Häuser außerhalb der Milieuschutzgebiete haben diese Garantien allerdings nicht.

Foto: Christian Muhrbeck



Heimstaden verspricht seinen Mietern langfristige Planungssicherheit für 82 Häuser: Wrangelstraße 82

Am 20. November hat Heimstaden eine umfassende Abwendungsvereinbarung für 82 Häuser mit mehr als 2200 Wohnungen in zehn Bezirken unterschrieben. Die Bezirke hatten gemeinsam mit dem Senat angekündigt, in den Milieuschutzgebieten ihr Vorkaufsrecht zu nutzen, falls keine solche Vereinbarung zustande kommt.

Heimstaden verpflichtet sich unter anderem dazu, auf die Umwandlung der Mietshäuser in Eigentumswohnungen für die Dauer von 20 Jahren zu verzichten. Zudem sichert das Unternehmen zu, möblierte Wohnungen mit befristeten Mietverträgen in reguläre Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit umzuwandeln.

Modernisierungskosten sollen außerdem nur soweit auf die Mieter umgelegt werden, dass die Nettokaltmiete 30 Prozent des Haushaltseinkommens nicht übersteigt. Diese Zusagen gelten für 10 Jahre.

„Ein Paketkauf dieser Größe ist eine wahnsinnig schwierige Aufgabe für alle Beteiligten“, sagt Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne), in dessen Bezirk allein 800 betroffene Wohnungen liegen. „Bezirke und Senatsverwaltungen sind geschlossen aufgetreten – das hat sich gelohnt. Wer in Berlin kauft, darf die Rechnung nicht ohne die Mieterinnen

und Mieter machen.“ Bei den ersten 16 Häusern hatte sich Heimstaden im Oktober noch geweigert, eine Abwendungsvereinbarung abzuschließen. Die Bezirke zogen daraufhin in drei Fällen das Vorkaufsrecht. Heimstaden gibt sich nun versöhnlich: „Alle unsere deutschen Kunden können sicher sein, dass sie langfristig planen können, wenn sie eine Wohnung von Heimstaden mieten“, verspricht Vorstand Patrik Hall. Dies

kann Heimstaden nun bei den rund 50 Häusern, die nicht in Milieuschutzgebieten liegen, unter Beweis stellen. Der Initiative „Stop Heimstaden“, in der sich die betroffenen Mieter zusammengeschlossen haben, wäre es indessen lieber gewesen, wenn sie nach einem Vorkauf durch die Bezirke in die Hände eines gemeinwohlorientierten Vermieters geraten wären.

Jens Sethmann

■ Mieterinitiative „Stop Heimstaden“: www.stopheimstaden.org

WEBTIPP

Online-Rechner: Wieviel Wohngeld steht mir zu?



Foto: smart-rechner.de

Der Wohngeldrechner ist kostenlos erreichbar unter www.smart-rechner.de/wohngeld

Weitere Infos zum Abfrageservice und zur Beantragung von Wohngeld unter <https://inberlin.wohnen.de/stichwort-wohngeld>

Gut 20000 Haushalte bezogen in Berlin Ende 2019 Wohngeld. Der Mietzuschuss wird an Personen und Haushalte mit kleinem Einkommen gezahlt, um sie bei den Mietkosten oder den Kosten für selbst bewohntes Eigentum zu unterstützen. Wer Anspruch auf Wohngeld hat und auf wie viel genau, das lässt sich nur mithilfe einer komplizierten Formel berechnen. Abhilfe schaffen will ein neuer Online-Rechner, hinter dem das Portal „Smart-Rechner.de“ steht. Die Website bietet zahlreiche weitere Serviceleistungen, etwa rund um die Themen Steuern, Arbeit und Soziales oder Recht. Klickt man sich zum Wohngeldrechner durch, findet man zunächst die wichtigsten Infos rund ums Thema: Wer kann Wohngeld beantragen? Wo wird es beantragt? Wie lange wird es gezahlt? In den Rechner selbst muss man zunächst Bewilligungsjahr und Bundesland, dann den Wohnort eingeben. Kleine Fragezeichen neben jedem Eingabefeld helfen bei Unsicherheit bezüglich der eigenen Eingaben weiter. Kaltmiete beziehungsweise Belastung werden ebenso abgefragt wie die Anzahl der Haushaltsmitglieder und deren Einkommen. Ist alles ausgefüllt, wird nach einem Klick auf „Berechnen“ übersichtlich aufgelistet, welche Beträge zuschussfähig sind. Fazit: Auch wenn am Ende nur der Abfrageservice der Stadt Berlin eindeutig Auskunft darüber geben kann, ob ein Anspruch auf Wohngeld gegeben ist, bietet der Online-Rechner schnell und unkompliziert einen ersten Überblick. kb



Heimstaden-Mietshaus
Lausitzer Straße 18

Auch wenn die Deutsche Wohnen nicht der einzige Wohnungskonzern ist, den es betrifft, steht Berlins größter Vermieter im Fokus des Volksbegehrens „Deutsche Wohnen & Co enteignen“: Was am Wohnungsmarkt schief läuft, verkörpert die Deutsche Wohnen. Als Aktiengesellschaft ist sie hauptsächlich dem Wohl ihrer Aktionäre und nicht dem ihrer Mieter verpflichtet, was sich in hohen Renditeausschüttungen an Investoren und schleppenden Reparaturen bei ihren Bewohnern zeigt. Sie hat in Berlin eine große Marktmacht, erkennt den Berliner Mietspiegel nur an, wo er ihr nützt, und stemmt sich gegen den Mietendeckel, den sie mit Schattenmieten unterläuft.



Foto: Christian Muhrbeck

Anatomie eines Immobiliengiganten

Die Deutsche Wohnen besitzt 163 000 Wohnungen und ist damit nach der Vonovia Deutschlands zweitgrößtes Wohnungsunternehmen. Den Gesamtwert seiner Immobilien taxiert das Unternehmen auf 24,9 Milliarden Euro. 70 Prozent des Deutsche-Wohnen-Bestandes, also 115 000 Wohnungen, befinden sich in Berlin. Das Unternehmen beherrscht knapp sieben Prozent des Berliner Mietwohnungsmarktes. Sein Portfolio besteht zum größten Teil aus privatisierten, ehemals öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften wie der Gehag und der GSW. Schon im Vorfeld der Mietendeckel-Einführung machte die Deutsche Wohnen aus der Ablehnung keinen Hehl.

Nachrichten zum Thema Mietenbegrenzung sind für das börsennotierte Unternehmen unangenehm, denn sie beeinträchtigen den Börsenkurs. Im Geschäftsbericht 2019 wird der Mietendeckel als Risikofaktor benannt.

Mietendeckel bremst das Wachstum

Im September 2020 musste die Deutsche Wohnen feststellen, dass die durchschnittliche Nettokaltmiete in ihren Berliner Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr nur um 0,5 Prozent auf 6,90 Euro pro Quadratmeter angestiegen war. Ohne Mieten-deckel hatte das Unternehmen mit einem Mietwachstum von 2,4 Prozent gerechnet – was seine Ableh-

nung dieses mietenbegrenzenden Instruments erklärt.

Die Deutsche Wohnen betont, dass sie den Mietendeckel anwendet. Sie arbeitet aber mit den sogenannten Schattenmieten: In neue Mietverträge schreibt sie neben der gesetzlich gedeckelten Miete auch die Miethöhe, die sie ohne den Mietendeckel verlangen würde. Dies bemäntelt der Konzern als „Information“ der Mieter. Bei denen kommt es aber so an, wie es wohl beabsichtigt ist: Man müsse sich im Zweifelsfall auch die höhere Miete leisten können. Für den Fall, dass das Gesetz vor dem Bundesverfassungsgericht scheitert, hat Deutsche-Wohnen-Chef Zahn bereits im „Spiegel“ angekündigt: „Wenn der Mietendeckel nicht ver-

fassungskonform ist, wovon wir ausgehen, werden wir die entgangenen Mieten nachfordern müssen.“ Der Deckel habe die Deutsche Wohnen im letzten Jahr rund 9 Millionen Euro gekostet, 2021 würde es dreimal so viel sein.

„Wir müssen neue Wege suchen“, meint Zahn. „Um die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen, braucht es Mut, Willen, Gestaltungs- und Überzeugungskraft sowie Charakter.“ All das hat der rot-rot-grüne Senat mit der Einführung des Mietendeckels zweifellos bewiesen, doch dieser neue Weg ist nicht in Michael Zahns Sinn. Sein Gegenvorschlag: „Wenn wir in Zukunft die Höhe der

Das „Mietersprechen“

Miete am Einkommen orientieren, würden wir ein solidarisches Miteinander in unserer Stadt fördern.“ Vorstandsmitglied Lars Urbansky ergänzt: „Wir möchten diejenigen unterstützen, die Unterstützung tatsächlich benötigen. Das ist unser Ansatz für einen langfristig fairen Wohnungsmarkt.“ Statt einer stadtweiten Begrenzung des allgemeinen Mietniveaus, was Ziel des Mietendeckels ist, möchte die Deutsche Wohnen, dass Mieter mit Zahlungsproblemen ihre Einkommensverhältnisse offenbaren und dann der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen re-

duziert – was wohl nicht zufällig an das „Mietersprechen“ der Deutschen Wohnen im Juli 2019 erinnert. Unter dem Eindruck der Mietendeckel-Debatte und des angelaufenen Volksbegehrens „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ kündigte das Wohnungsunternehmen damals an, dass kein Mieter wegen einer Modernisierung oder einer Mieterhöhung seine Wohnung verlieren und jede vierte neu zu vermietende Wohnung an einen Mieter mit Wohnberechtigungsschein (WBS) gehen sollte. Weiter kündigte die Deutsche Wohnen an, Millionen in soziale und gemeinnützige Projekte zu stecken und „signifikant in den Neubau zu investieren“.

Das klingt sehr engagiert, aber bei genauerer Betrachtung erweist sich die Wirkung als äußerst begrenzt. In einem Jahr wurden nur bei 800

finanziell überlasteten Mieterhaushalten Mieterhöhungen ganz oder teilweise zurückgenommen, 3500 Wohnungen wurden an WBS-Inhaber vermietet. Die Einkommensgrenzen für einen WBS sind ohnehin so

Soziales Engagement hält genauer Betrachtung nicht stand

hoch, dass ungefähr jeder zweite Berliner Haushalt eine solche Berechtigung bekommen kann. Und: Nur jede vierte Wohnung der unteren Einkommenshälfte anzubieten, kann nicht als besonderes soziales Engagement durchgehen. Gemeinnützige Projekte zu fördern, ist für einen privaten Vermieter zwar nicht selbstverständlich, aber für ein Wohnungsunternehmen mit ganzen

Foto: Christian Muhrbeck



Thema Sanieren: In der Grellstraße leben die Mieterinnen und Mieter auf einer Großbaustelle

Foto: picture alliance/Roland Schlager



„Wenn der Mietendeckel nicht verfassungskonform ist, dann fordern wir die entgangenen Mieten nach“: Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender Deutsche Wohnen



Thema Bauen: Seit 2014 verzögert sich der Neubau von 580 Wohnungen, weil die Deutsche Wohnen dort 200 Wohnungen abreißen statt sanieren will

Thema Reparaturen: Am Kottbusser Tor fallen seit Jahren immer wieder Heizung und Warmwasser aus

Quartieren im Bestand sind stabile Nachbarschaften auch im eigenen Interesse.

Beim Neubau ist die Deutsche Wohnen in Berlin bisher nicht hervorgetreten. Das einzige nennenswerte Projekt ist die Siedlung Westend am Olympiastadion. Der seit 2014 geplante Bau von 580 Wohnungen hat sich um Jahre verzögert, weil das Unternehmen darauf beharrte, die dort vorhandenen 200 Wohnungen nicht zu sanieren, sondern abzureißen.

Das Mieterversprechen der Deutsche Wohnen passt auch nicht zum Umstand, dass sie den Berliner

Mietspiegel konsequent bekämpft. Wo ihr die vom Mietspiegel eingeräumten Möglichkeiten zu Mieterhöhungen nicht ausreichen, versucht sie ihr Verlangen mit Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten zu begründen. Vor den Gerichten scheitert das zwar in den allermeisten Fällen. Doch schon einzelne Teilerfolge bringen das Unternehmen einem Ziel näher, dass es offensichtlich vor Augen hat: die Rechtskraft des Mietspiegels zu untergraben. Neueste Leidtragende ist eine Spandauer Mieterin, deren Miete nach dem Mietspiegel eigentlich gar nicht erhöht werden konnte, nun aber auf Grundlage eines Gutachtens von der Deutschen Wohnen um 52 Euro im Monat angehoben werden darf – mit dem Segen des Bundesgerichtshofs. Das Gutachten war weit teurer als die damit erwirkten Mieteinnahmen. Das zeigt, dass es dem Konzern prinzipiell um die Beschädigung des Mietspiegels geht.

Im März 2020 hat die Deutsche Wohnen einen Corona-Hilfsfonds in Höhe von 30 Millionen Euro ins Leben gerufen, um Mieter, Geschäftspartner und Dienstleister zu unterstützen, die durch die Corona-Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind. Öffentlichkeitswirksam wurde dafür die Dividendenausüttung an die Aktionäre für das



Jahr 2019 von dem vorgesehenen 1 Euro pro Inhaberaktie kurzfristig auf 90 Cent gekürzt. Was wie eine verantwortungsvolle Selbstbeschränkung angesichts der gesellschaftlichen Verwerfungen durch Covid-19

„Robustes Geschäftsmodell“

aussieht, tut den Aktionären allerdings nicht weh: Die Dividende ist trotzdem höher denn je. Es wurden immer noch drei Cent pro Aktie mehr ausgeschüttet als im Vorjahr. Insgesamt betrug die Dividendenausüttung für das Jahr 2019 über 350 Millionen Euro. Das sind mehr als 2100 Euro je Wohnung. Anders ausgedrückt: Der durchschnittliche Deutsche-Wohnen-Mieter zahlt mit seiner Miete jeden Monat 177 Euro



Foto: Christian Muhrbeck

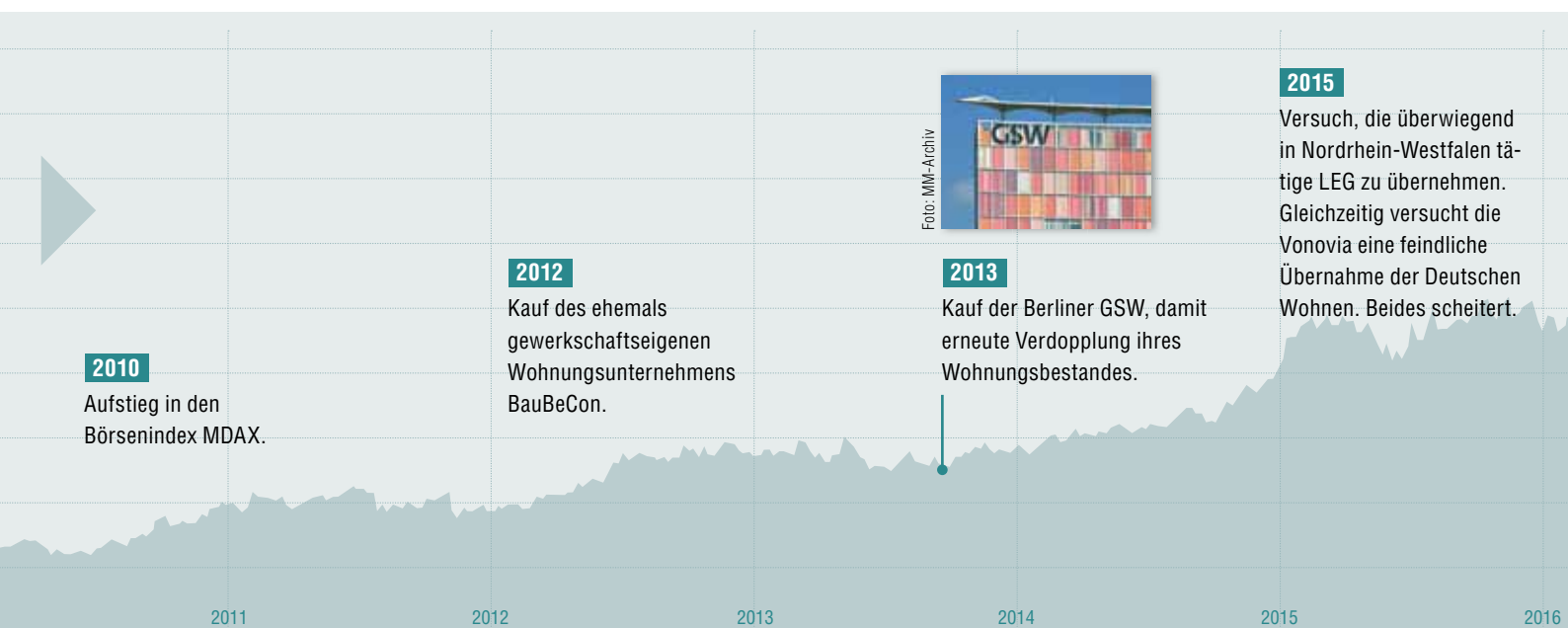


Foto: MM-Archiv



Foto: Christian Muhrbeck

schon wieder 38 Euro. Das Inkrafttreten des Berliner Mietendeckels am 23. Februar fiel dann mit dem allgemeinen Kursverfall am Aktienmarkt zu Beginn der Corona-Pandemie zusammen. Im Mai wurde dann schon wieder die 40-Euro-Marke überschritten. Die zweite Stufe des Mietendeckels, bei der ab November überhöhte Mieten gesenkt werden mussten, hatte keine nennenswerten Auswirkungen mehr auf den Börsenwert. Zum Jahresanfang 2021 lag der Kurs bei 44 Euro. Die Deutsche Wohnen erwartet am Ende des Jahres 2021 Bewertungsgewinne in Höhe von rund sechs Prozent des derzeitigen Immobilienwertes. Das heißt: Die Grundstücke und Häuser des Unternehmens werden durch die Marktentwicklung innerhalb eines Jahres ohne irgendwelches Zutun rund 1,5 Milliarden Euro mehr wert sein.

Gekauftes Prestige

Der Immobiliengigant schmückt sich gern mit seinen 30000 denkmalgeschützten Wohnungen. Besonders die Berliner Unesco-Welterbe-Siedlungen werden von ihr prominent herausgestellt. Vier der sechs Wohnsiedlungen aus den 20er Jahren, die 2008 in die prestigeträchtige Liste aufgenommen wurden, gehören dem Unternehmen. Die Deutsche

nur ins Portemonnaie der Aktionäre. Die Pandemie konnte der Deutschen Wohnen und ihren Aktionären bisher nichts anhaben. „Gerade in dem aktuell unsicheren Umfeld zeigt sich die Qualität unseres ausgesprochen robusten Geschäftsmodells“, rühmt sich der Vorstandsvorsitzende Michael Zahn. Die Aktie habe sich als „stabile und sichere Anlagemöglichkeit erwiesen“.

Auf lange Sicht blieb der Börsenkurs der Aktie von allen Krisen unbeeindruckt. In den letzten zehn Jahren wuchs der Kurs ohne große Ausschläge von etwa 9 Euro auf rund 42 Euro im Jahr 2018. Im Juni 2019 stürzte der Wert jedoch ab, als der Senat den Berliner Mietendeckel beschlossen hatte, und sank bis Ende August auf knapp 30 Euro. Im Februar 2020 kostete die Aktie aber

Die Aktien der Deutsche Wohnen werden seit 2006 an der Frankfurter Börse gehandelt



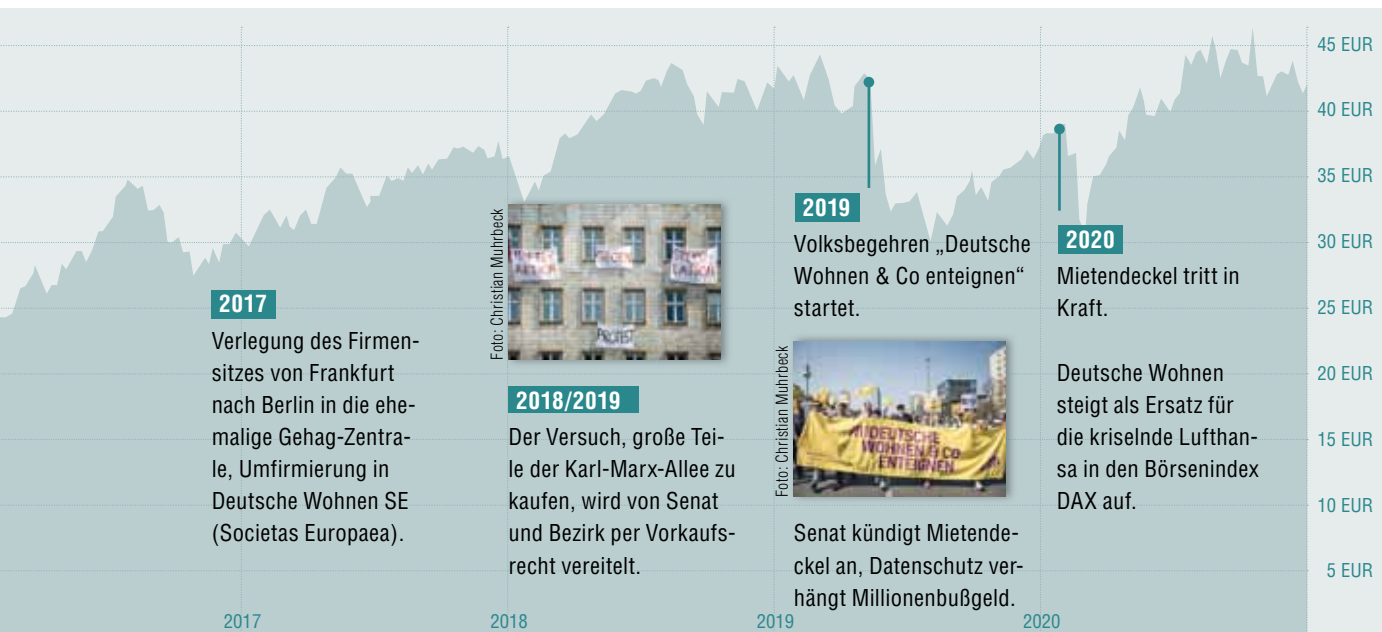
Foto: picture alliance/dpa

Wem gehört die Deutsche Wohnen?

Die Eigentümerstruktur der Deutschen Wohnen ist unübersichtlich. Die größten Anteilseigner sind der weltgrößte Vermögensverwalter BlackRock und die Investment-Firma MFS aus den USA mit jeweils rund zehn Prozent sowie die Norwegische Zentralbank mit knapp sieben Prozent. Ein britischer und ein weiterer US-Finanzfonds sind noch mit mehr als drei Prozent beteiligt. Der große Zweidrittel-Rest ist Streubesitz, deren Anteilseigner nicht veröffentlicht werden müssen. Darunter befinden sich nicht nur Privataktionäre, sondern auch weitere institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland wie Vermögensverwalter, Hedgefonds und Pensionsfonds.

„In wessen Namen und mit wessen Geld diese wiederum agieren, bleibt fast immer unbekannt“, erklärt Christoph Trautvetter in seiner Untersuchung „Wem gehört die Stadt?“. Wer bei seiner Bank Geld in einen DAX-Aktienfonds anlegt, ist auch Mitbesitzer und Mitprofiteur der Deutschen Wohnen.

js



Volksbegehren: Die zweite Phase beginnt

In der zweiten Phase des Volksbegehrens „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ müssen die Initiatoren ab 24. Februar 170 000 gültige Unterschriften von wahlberechtigten Berlinerinnen und Berlinern sammeln. Wenn das gelingt, aber das Abgeordnetenhaus sich anschließend das Anliegen nicht zu eigen macht, kommt es zur Volksabstimmung: Am 26. September 2021 wird dann zusammen mit den Bundstags- und Abgeordnetenhauswahlen auch über die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen abgestimmt. Der Berliner Mieterverein unterstützt das Anliegen. Mit dem Volksbegehren soll der Senat aufgefordert werden, „alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung erforderlich sind“. Grundlage ist der bisher noch nie angewandte Artikel 15 des Grundgesetzes.

Angestrebt ist, alle Wohnungskonzerne, die in Berlin mehr als 3000 Wohnungen besitzen, zu vergesellschaften. Aktuell betraf das rund 240 000 Wohnungen, die dem gewinnorien-

tierten Markt entzogen würden. Neben den 115 000 Wohnungen der Deutschen Wohnen gehören dazu rund 42 000 Wohnungen der Vonovia, 18 000 Wohnungen von ADO Properties, 16 000 Wohnungen der Covivio,



Foto: Christian Muhrbeck

14 000 Wohnungen von Akelius und 7500 Wohnungen von Grand City Properties. Neuzugang auf der Liste ist der schwedische Konzern Heimstaden, der im Jahr 2020 durch umfangreiche Ankäufe seinen Berliner Bestand auf mindestens 5000 Wohnungen gesteigert hat. Nicht betroffen sind öffentliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Vermieter.

Die enteigneten Wohnungen sollen in eine Anstalt des öffentlichen Rechts überführt und im Sinne des Gemeinwohls ohne Gewinnerzielungsabsicht bewirtschaftet werden. Ein Streitpunkt ist die Höhe der entstehenden Kosten, denn bei einer Enteignung muss eine Entschädigung gezahlt werden. Der Senat beziffert sie in seiner offiziellen Schätzung auf 28,8 Milliarden Euro. Die Initiatoren des Volksbegehrens wollen hingegen keinen spekulativen Wertzuwachs an die Eigentümer zahlen und halten deshalb 18 Milliarden Euro für die höchstmögliche Entschädigungssumme. Diese Summe könne man zu den vom Senat benannten Kreditbedingungen aus den laufenden Mieteinnahmen und somit ohne Belastung des Landeshaushalts bestreiten. Für gerechtfertigt hält die Initiative aber eine Entschädigung, die sich nach einer „fairen Miete“ in Höhe von 3,70 Euro pro Quadratmeter berechnet. Mit dieser an den Möglichkeiten der Mieter bemessenen Miethöhe lässt sich unter den genannten Bedingungen eine Entschädigung von 8 Milliarden Euro erwirtschaften. js

■ Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“: www.dw-enteignen.de

Thema Außendarstellung: Zum Glanz der Welterbesiedlungen (hier: Hufeisensiedlung) hat die Deutsche Wohnen nichts beigetragen – sie geht aber gerne damit hausieren

Wohnen hat allerdings dazu nichts beigetragen, denn sie wurde erst kurz vor beziehungsweise nach der Unterschutzstellung Eigentümer. Die Ringsiedlung Siemensstadt und die Weiße Stadt stammen aus den Beständen der GSW, die Hufeisensiedlung und die Wohnstadt Carl Legien gehörten zur Grundsubstanz der Gehag. Das Hufeisen-Symbol der Gehag hat die Deutsche Wohnen als Firmenlogo gekapert.

Schön sanierte Hausfassaden machen sich in Unternehmensprospekten immer gut. Doch der Weg dahin ist für Deutsche-Wohnen-Mieter mitunter beschwerlich. Die Mieter der Wohnanlage Grellstraße im Bezirk Prenzlauer Berg können ein Lied davon singen. Für die Sanierung sollten sie innerhalb der Siedlung abschnittsweise in Umsetzwohnungen ausweichen. Doch die Koordination klappte überhaupt nicht. Mittlerweile ist die gesamte Wohnanlage eine einzige Großbaustelle, die Mieter wohnen mitten in Dreck und Lärm, und einige sollen nun sogar zum zweiten Mal in eine Umsetzwohnung ziehen. Instandhaltungen werden von der Deutschen Wohnen oft verschleppt. „Am Kottbusser Tor haben wir unentwegt Heizungs- und Warmwasserausfälle – seit Jahren!“, berichtet die Mieterinitiative Kotti & Co. Mobile Heizgeräte bietet das Wohnungsunternehmen seinen Mietern an, Informationen über die Wiederherstellung der Versorgung bleibt ihnen der Konzern jedoch schuldig.

Immer wieder müssen sich Deutsche-Wohnen-Mieter auch mit unerklärlich hohen Betriebskostenabrechnungen herumschlagen.

Deutsche Wohnen schürt Enteignungsdebatte selbst

Auf Kriegsfuß steht das Unternehmen auch mit dem Datenschutz. Berlins Datenschutzbeauftragte Maja Smoltczyk hat im November 2019 ein Rekord-Bußgeld in Höhe von 14,5 Millionen Euro verhängt, weil der Konzern eine riesige Sammlung von sensiblen Daten zu den persönlichen und finanziellen Verhältnissen ihrer aktuellen und ehemaligen Mieter angelegt hatte. „Letztendlich zahlen die Mieter auch für diese Schlamperei der Deutschen Wohnen“, beschwerte sich Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins: „Keine Frage, die Deutsche Wohnen schürt selbst die Debatte um die Vergesellschaftung.“
Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

ABRISSPRAKIS IN CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF

Ideale Bedingungen für Abriss-Spekulanten

In keinem anderen Bezirk werden so viele Mietshäuser aus den 1950er und 1960er Jahren abgerissen wie in Charlottenburg-Wilmersdorf. Immer häufiger muss günstiger, mit öffentlichen Mitteln errichteter Wohnraum exklusiven Eigentumswohnungen Platz machen. Ist der Bezirk zu großzügig beim Erteilen von Abrissgenehmigungen?



Fotos: Sabine Mittermeier



Drei Beispiele für den Abriss preiswerten Wohnraums: Windscheidstraße 3, Fechnerstraße 7 und Fasanenstraße 64

Ein aktuelles Beispiel: Windscheidstraße 3/3a. Die beiden Häuser sind herunterkommen, viele Wohnungen stehen seit Jahren leer. Der Eigentümer plant hier einen Neubau mit Tiefgarage. Die Abrissgenehmigung liegt bereits vor. Derzeit verhandeln die verbliebenen Mieter mit dem Eigentümer um eine Abfindung. Einige haben jetzt eine Verwertungskündigung bekommen.

In der Fasanenstraße 64 waren die Abrissbagger bereits da. Bis zuletzt harrten zwei Senioren in dem 1960er-Jahre-Bau aus. Sie dürfen nun zu günstigen Konditionen in den Neubau ziehen. Doch wo es vorher 40 preiswerte Mietwohnungen in gutem Zustand gab, entsteht

nun ein mondäner Neubau mit „toskanischen Säulen“. Eine 31 Quadratmeter große Eigentumswohnung wird über eine halbe Million Euro kosten. Ein anderer Fall: Uhlandstraße 77. Auch hier wurde die Abrissgenehmigung bereits erteilt.

Baustadtrat in der Kritik

„Die Situation ist eine wohnungspolitische Katastrophe“, sagt Baustadtrat Oliver Schruoffeneger (Bündnis 90/Die Grünen), der in der Bezirksverordnetenversammlung viel Kritik für sein „Durchwinken“ von Abrissanträgen einstecken musste. Er verteidigt sich: Eine Abrissgenehmigung könne nur verweigert werden, wenn die Häuser im Milieuschutzgebiet liegen oder unter Denkmalschutz stehen.

Der Bezirk sei immer wieder vor Gericht gezogen, um Abrisse zu verhindern, berichtet Christoph Wapler, Fraktionsvorsitzender der Grünen in Charlottenburg-Wilmersdorf. So auch im Falle der Uhlandstraße 103, wo man dann vor dem Verwaltungsgericht unterlag: „Der Verwertungsdruck und das Streben nach Gewinn-Maximierung ist gerade in unserem Bezirk enorm“, so Wapler. Mit einer Eigentumsquote

von 43 Prozent ist der Bezirk Spitzenreiter. Dazu kommt, dass in der City-West nach den Kriegszerstörungen viele Mietshäuser in lockerer Bebauung und mit großzügigen Innenhöfen entstanden sind. Das birgt viel Potenzial für eine noch bessere Grundstücksausnutzung, zumal – wie Niklas Schenker von der Linksfraktion kritisiert – Investoren dann auch noch mit einer Erhöhung

der Geschossflächenzahl belohnt werden: Statt eines Fünfgeschossers ist beispielsweise in der Windscheidstraße 3 ein Siebengeschosser geplant. „Kaum Milieuschutzgebiete und eine enorme Nachfrage nach Eigentumswohnungen – das sind komfortable Bedingungen für spekulative Abrisse“, erklärt Schenker. Zweifellos ist der Städtebau der Nachkriegszeit an einigen Stellen verbesserungswürdig. Die Ecke Fechnerstraße 7/Uhlandstraße etwa mit ihren einstöckigen Gewerbebauten neben einem Mietshaus soll nach dem Willen des Eigentümers neu geordnet werden. Doch statt das Bestandsgebäude zu integrieren, ist sein Abriss geplant. Die Bewohner haben lange gekämpft, doch irgendwann ließen sich auch die letzten vier Mieter auf eine – offenbar stattliche – Abfindung ein. „Einige aus dem Haus sind betagt, die hätten ein Gerichtsverfahren mit ungewissem Ausgang nicht durchgestanden“, erklärt eine Bewohnerin resigniert. Ende April 2021 müssen alle ausziehen.

Intakte Gebäude abzureißen sei ökologischer Wahnsinn, meint Theresa Keilhacker, Architektin und Mitglied der Kommission Nachhaltiges Bauen. *Birgit Leiß*

Keine gesetzliche Handhabe

Auch die vor einigen Jahren verschärfte Zweckentfremdungsverbotverordnung ist kein geeignetes Instrument, um Abrisse zu verhindern. Demnach muss sich der Eigentümer lediglich verpflichten, die gleiche Anzahl von Ersatzwohnungen zu schaffen. Doch die vom Senat eingeführte Mietobergrenze von 7,92 Euro wurde vom Verwaltungsgericht gekippt. Präzedenzfall war der Abriss der Suarezstraße 24 in Charlottenburg (VG vom 27. August 2019 – VG 6 K 452.18). Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig, der Ball liegt jetzt beim Oberverwaltungsgericht. *bl*

MIETENTISCH GROPIUSSTADT

„Für Altm Mieter geht es jetzt um Existenzielles“

Byrgit Balder, ▶
Marc Bock und Christel Wagner vom Mietentisch Gropiusstadt

Der Mietentisch Gropiusstadt kämpft gegen steigende Mieten infolge energetischer Sanierungen. Byrgit Balder, Marc Bock und Christel Wagner wohnen in unterschiedlichen Häusern des Unternehmens „Gropiuswohnen“ und engagieren sich in der Initiative Mietentisch Gropiusstadt.

Fotos: Nils Richter



Mieterproteste an der Tagessordnung

Seit 2018 brodel es in der einstigen Großsiedlung des Sozialen Wohnungsbaus im Süden Neuköllns. Es begann im Löwensteinring 23/25. Dort wollte die Gropiuswohnen, die in der Großsiedlung rund 4240 Wohnungen aus dem ehemaligen Bestand des Wohnungsunternehmens Gehag besitzt, energetisch sanieren. Die Mieter protestierten und erreichten, dass die Firma, die für die chaotisch ausgeführte Asbestsanierung verantwortlich war, ausgewechselt werden musste. Auf die Mieterinitiative Löwensteinring folgte die Mieterinitiative ULLI („Ullrich-von-Hassell-Weg 5-7/ Lipschitzallee 59/61“). Der Mietentisch Gropiusstadt ist die übergreifende Organisation im Stadtteil. *bl*

■ Weitere Infos:
www.facebook.com/Mietentisch-Gropiusstadt/

Das MieterMagazin stellt an dieser Stelle in lockerer Folge Nachbarschafts- und Quartiersinitiativen vor.

MieterMagazin: Hätten Sie sich mal träumen lassen, Demonstrationen zu organisieren und Fernsehteams in Ihrer Wohnung zu empfangen?

Byrgit Balder: Bestimmt nicht. Aber als ich am 2. November 2018 – an das Datum erinnere ich mich noch genau – die Modernisierungsankündigung in den Händen hielt, war ich wütend: Um 168 Euro sollte meine Miete steigen – bei einer Heizkos-

tenersparnis von 4 Euro! Die Gropiusstadt wurde einmal für sozial Schwächere erbaut. Es wäre nicht im Sinne des Architekten Walter Gropius, dass Leute hier ausziehen müssen, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können. Viele Altm Mieter wohnen hier seit 50 Jahren. Für die geht es jetzt um Existenzielles, und deswegen bin ich auf die Straße gegangen.

Marc Bock: Ich bin 2016 in eine bereits modernisierte Wohnung gezogen. Im Innenstadtring hatten wir nichts Bezahlbare gefunden. Dass ich mich jetzt engagiere, zielt darauf, dass die Mieten nicht weiter steigen.

Christel Wagner: Ich wohne seit 2004 am Sollmannweg. Wir sind hierhergezogen, als mein Mann in Rente ging. Bei uns ist die Miete noch günstig, eine Modernisierung wurde noch nicht angekündigt. Aber ich will auf jeden Fall gewappnet sein.

MieterMagazin: Ist das Unternehmen „Gropiuswohnen“ gesprächsbereit? Was ist das für ein Vermieter?

Marc Bock: Ich bin mir sicher: Wenn wir uns nicht zusammengeschlossen und das Bezirksamt auf den Plan gerufen hätten, wäre das Unternehmen ziemlich skrupellos vorgegangen. Unser Kampf hat auf jeden Fall bewirkt, dass die „Gropiuswohnen“ nicht alles mit uns machen kann. Ich denke, sie wollen dort auf keinen Fall ein Negativ-Image wie die Deutsche Wohnen bekommen.

Byrgit Balder: Wir haben versucht, mit dem Vermieter ins Gespräch zu kommen, aber von der Mieterhöhung rückt er kein Stück ab. Im März 2019 haben wir eine Demo zum Büro der Gropiuswohnen organisiert. Dort hing ein Schild „Wegen

technischer Störung geschlossen“. Wir haben uns dann an den Neuköllner Baustadtrat Jochen Biedermann gewandt und um Überprüfung gebeten. Dabei stellte sich heraus, dass gar keine Baugenehmigung vorlag. Weil es ein Hochhaus ist, muss aber ein Antrag gestellt werden. Es folgte dann ein dreimonatiger Baustopp. Im Oktober 2019, nach zahlreichen Protestaktionen, verpflichtete sich die Gropiuswohnen in einer Absprache mit dem Bezirksamt zu einer Kappung bei 2 Euro pro Quadratmeter und Monat – statt der ursprünglich geforderten 2,50 Euro. Diesem Kompromiss haben wir zugestimmt. Solange der Mietendeckel gilt, kann aber nur 1 Euro pro Quadratmeter umgelegt werden.

MieterMagazin: Was wollen Sie als Mieterinitiative erreichen?

Christel Wagner: Dass die Mieten bezahlbar bleiben.

Byrgit Balder: Unsere Erfahrungen an andere Mieter weitergeben und ihnen zur Seite stehen, damit es bei ihnen nicht so krass wird. Wir haben versucht, die anderen Mieter davon zu überzeugen, in den Mieterverein oder in eine Rechtsschutzversicherung einzutreten. Man kann sich nicht alles gefallen lassen, man muss sich wehren.

Marc Bock: Mir geht es nicht nur um Symptombekämpfung. Wir streben die Rekommunalisierung an, nur so können solche Preistreiberien langfristig gestoppt werden. Es ist doch klar, dass eine Aktiengesellschaft nicht im Sinne der Mieter handelt. Denen geht es um Profitmaximierung, nicht um das Wohl der Mieter ...

Byrgit Balder: ... denn den Aktionären wurde versprochen, dass die Rendite steigt.

Das Interview führte Bigit Leiß.



RÄUMUNG VOR AUSSCHÖPFUNG DES RECHTSWEGES

Fehleranfälliges Verfahren

Anwalt Krakau ► verlangte erfolglos eine Vorverlegung des Gerichtstermins – der spätere Prozess-erfolg nutzte seinen Mandanten nichts mehr

„Kein Grund zur Panik“, denken manche Mieter, wenn sie vor dem Amtsgericht einen Räumungsprozess verloren haben. Schließlich gibt es noch eine zweite Instanz. Doch unter Umständen ist die Wohnung weg, bevor das Landgericht über die Kündigung entschieden hat.

Es ist der kurze, verhängnisvolle Satz am Ende eines schriftlichen Urteils: „Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar“, heißt es da. Das bedeutet, dass der Vermieter sofort nach der erstinstanzlichen Entscheidung einen Räu-

– wird, hat Rechtsanwalt Christoph Müller in den letzten 30 Jahren nur „zwei oder drei Mal“ erlebt. Doch seit einiger Zeit hat der Fachanwalt für Mietrecht zunehmend solche Fälle. „Das Erlangungsinteresse an der Wohnung ist bei den Vermietern enorm gestiegen“, erklärt Müller. Früher habe man sich mit dem Anwalt der Gegenseite geeinigt, dass

Die frühere Übereinkunft gilt nicht mehr

nicht vollstreckt werden soll, bevor ein rechtskräftiges Urteil vorliegt. Diese stille Übereinkunft, so Müller, sei aufgekündigt worden. Zwar löst eine vorzeitige Vollstreckung Schadensersatzansprüche aus, nämlich dann, wenn das Landgericht die Kündigung später zurückweist und die Wohnung bereits neu vermietet wurde. Der Vermieter muss dann eine Zeitlang die Differenz zwischen der neuen und der alten, günstigeren Miete übernehmen. Abschreckend wirkt das nach Müllers Einschätzung jedoch nicht mehr: „Das sind Peanuts für Immobilienhaie und im Kalkül oft schon enthalten.“ Schließlich kann eine leere Wohnung zu einem viel höheren Preis verkauft werden als eine vermietete.

Doch wie kann es überhaupt sein, dass geräumt wird, ohne das rechtskräftige Urteil abzuwarten? Grundsätzlich sollte der Anwalt oder die Anwältin sofort nach dem Urteil Vollstreckungsschutz beantragen. Doch manchmal wird es schlicht vergessen – auch Anwälte machen Fehler. Zudem muss der Einspruch begründet sein. Das heißt, es muss dargelegt werden, welche schwerwiegenden Nachteile für den Mieter mit einer Räumung verbunden wären – etwa eine Suizidgefahr oder die derzeitige Situation einer Pandemie. Zusätzlich prüft das Gericht, ob die



Klage in einer zweiten Instanz überhaupt Aussicht auf Erfolg hat. Hat der Vermieter dann einen Räumungstitel, kann die Zwangsvollstreckung nur noch abgewendet werden, wenn der Mieter eine Sicherheitsleistung hinterlegt. Welche Folgen all diese Unwägbarkeiten haben, zeigt ein tragischer Fall aus Moabit. Das Amtsgericht konnte hier keine besonderen Umstände erkennen, die den Räumungsschutz für eine Familie mit vier Kindern begründet hätten. Die geforderte Sicherheitsleistung von 17000 Euro konnte die Familie nicht aufbringen. Rechtsanwalt Cornelius Krakau hatte Beschwerde gegen die Sicherheitsleistung eingelegt und eine Vorverlegung des Termins beim Landgericht verlangt – beides vergeblich. Im März 2019 wurde per Gerichtsvollzieher geräumt. Dass die Kündigung später vom Gericht zurückgewiesen wurde, nutzt den Mietern nichts mehr. Ihre Wohnung in der Lübecker Straße 40 wurde angeblich neu vermietet.

Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert eine Änderung der Zivilprozessordnung. Es müsse ein Sicherungssystem installiert werden, sagt Sebastian Bartels von der BMV-Geschäftsführung: „Das Verfahren ist sehr fehleranfällig, schon wegen der Zeitnot und der vielen Fristen, die zu beachten sind.“ Insbesondere eine Räumung nach einem Versäumnisurteil sei ein „Unding“. Ein Versäumnisurteil bedeutet, dass ein Urteil ergeht, ohne dass sich der oder die Beklagte dazu geäußert hat, beispielsweise weil man – wie im Falle der Moabiter Familie – das Schreiben mit der Räumungsklage gar nicht erhalten hat. *Birgit Leiß*



Fotos: Christian Muhrbeck

Keine Seltenheit:

Ein Rechtsstreit ist noch in der Berufung, aber der Eigentümer kann räumen lassen

mungstitel erwirken kann. Dazu muss er zwar eine Sicherheitsleistung beim Gericht hinterlegen. Aber das ist allenfalls für kleine Privatvermieter eine Hürde.

Dass aus einem erstinstanzlichen Urteil vollstreckt – sprich geräumt

Der Fall Liebigstraße 34

Auch für die Liebigstraße 34, ein bekanntes Haus der linksautonomen Szene, hatte der Eigentümer, ein Unternehmen der umstrittenen Padovicz-Gruppe, den Gerichtsvollzieher schon bestellt, obwohl nur ein Urteil der Erstinstanz vorlag. Weil es sich um ein Gewerbemietverhältnis handelte, war dies das Landgericht. Erst ganz knapp vor dem angesetzten Räumungstermin entschied das Kammergericht, dass das Gebäude geräumt werden darf, weil die Gewerbemietverträge ausgelaufen seien. *bl*

BETREUTES WOHNEN

Geschäftsmodell „Silbermarkt“

Die Rechtslage ► bietet Senioren keinen ausreichenden Schutz vor unseriösen Anbietern

Seniengerechtes Wohnen in gepflegter Umgebung, mit angenehmen Nachbarn und vielen Serviceleistungen: Bunte Prospekte von Residenzen, Apartmenthäusern und Wohnanlagen versprechen gute Betreuung bis ins hohe Alter. Aber Vorsicht: Auf dem Service-Wohnungsmarkt tummeln sich viele Anbieter. Nicht wenigen geht es in erster Linie ums Geldverdienen.

Als Elisabeth L. 2017 in das Spandauer Seniorenzentrum zog, war sie sich sicher, eine gute Entscheidung getroffen zu haben. Zwar lagen die Kosten deutlich über denen ihrer alten Mietwohnung, aber dafür war

dratmeter große Zweizimmerapartment. Begründet wurde die erneute Mietanhebung mit steigenden Kosten für die Serviceleistungen. Diese könnten die Betreiber – so gaben sie an – weder beeinflussen noch durch Einsparungen an anderer Stelle ausgleichen.

„Kein seltener Fall“, kommentiert Ulrike Kempchen von der Bundesinteressenvertretung für alte und pflegebetroffene Menschen (BIVA). „Seniorinnen und Senioren ziehen in solche Einrichtungen, weil sie den Versprechen glauben und darauf vertrauen: Hier werden wir betreut, hier kümmern sie sich um uns

„Betreutes Wohnen“ ist kein geschützter Begriff

bis zum Schluss!“ Aber hinter dem sogenannten „Betreuten Wohnen“, das sich seit Beginn der 1990er Jahre mehr und mehr im wahrsten Sinne des Wortes einen „Silbermarkt“ erschlossen hat, verbergen sich die unterschiedlichsten Wohnangebote – und viele, längst nicht immer seriöse Investoren. Die bauen auf den schlechten Ruf von Pflegeheimen, die Finanzkraft älterer Menschen und das Fehlen klarer gesetzlicher Regelungen. Denn der Begriff „Betreutes Wohnen“ ist bis heute juristisch nicht geschützt, im Gegensatz zu Pflegeheimen gilt hier nicht das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBG). Letzteres regelt als Verbraucherschutzgesetz unter anderem Vertragsschluss, Vertragsinhalt, die Mängelgewährleistung und Kündigungsmöglichkeiten.

Das sogenannte „Betreute Wohnen“ setze dagegen keinerlei verbindliche Anforderungen voraus – insbesondere nicht hinsichtlich der Betreuung, so die Leiterin der Rechtsabteilung von BIVA. „Deshalb ist schon der



Foto: Christian Muhrbeck

Barrierefreiheit ist für Senioren ein Muss

hier alles barrierefrei, und im Vertrag wurden viele Serviceleistungen angeboten, die ihr Leben erleichtern sollten: ein 24-Stunden-Notruf, hauseigene Gemeinschaftsräume und Treffs, das Café und der Friseur in der Einrichtung, mobilisierende Selbsthilfe für Hochbetagte durch geschultes Personal, ein Auskunftsdienst und Beratungsdienst, die Vermittlung von Hausmeister und Putzhilfen. So nahm es die 76-Jährige auch erst einmal hin, dass schon bald die erste Mieterhöhung auf dem Tisch lag. Aber dann folgte 2019 die zweite – und wenige Monate darauf die dritte. Dabei bezahlte die Seniorin bereits 1547 Euro für das 50,5 Qua-

■ Auf seiner Internetseite bietet der Pflegeschutzbund BIVA eine Checkliste, die wichtige Fragen zum Betreuten Wohnen enthält: www.biva.de/dokumentation/broschueren/Checkliste_Betreutes_Wohnen.pdf



Name irreführend: Korrekterweise müsste es Service-Wohnen heißen.“ Es schließt zwar eine wichtige Versorgungslücke im vorstationären Bereich und kann für ältere Menschen durchaus die Lösung ihrer Wohnprobleme sein, aber es ist eben auch ein gewinnversprechendes Geschäftsmodell. Denn die Preise für solches Service-Wohnen liegen deutlich über den üblichen Mietpreisen vor Ort. „Wer über einen Umzug in ein Seniorenzentrum oder eine Seniorenresidenz nachdenkt, sollte sich auf jeden Fall den Mietvertrag vorher genauestens ansehen“, erläutert Ulrike Kempchen. Der enthält oft neben Wohn- und Wohnnebenkosten eine Pauschale für den Grundsicherung, aus

Den neuen Mietvertrag genau prüfen

der einzelne Angebote oder Dienstleistungen nicht einfach abgewählt und herausgerechnet werden können. Man müsse sich fragen, so die Rechtsvertreterin des Pflegeschutzbundes, ob man die Leistungen dort wirklich in Anspruch nehmen will, oder ob der Notrufknopf, eine Reinigungshilfe, die Fußpflegerin und der Friseur nicht billiger zu haben sind, wenn man sie sich selbst sucht.

„Es gibt auch nicht wenige Fälle, da stellen ältere Menschen enttäuscht fest, dass Versprochenes nicht eingehalten wird, Erwartungen nicht erfüllt werden oder der Service im



Foto: Christian Muhrbeck

Dienstleistungs- und Pflegeanbietern und die Veränderung des Serviceangebotes, ohne die Betroffenen darüber zu informieren und die Verträge anzupassen. Besonders kritisch sieht sie den Verkauf ganzer Anlagen oder auch einzelner Apartments als Eigentumswohnungen aus Renditegründen. „Aus unserer Sicht sind Eigentumswohnungen mit verschiedenen Eigentümern eine ungünstige

Wichtige Frage: Wer ist der Ansprechpartner?

Wohnform für ein Service-Wohnen – wissen die Bewohner doch oft nicht mehr, wer denn nun ihr Ansprechpartner ist.“ Wer kümmert sich bei technischen Problemen vor Ort und repariert die defekte Hauseingangstür oder holt schnell eine Firma, wenn der Fahrstuhl kaputt ist?

Auch die Wohnungseigentümer seien oftmals ahnungslos, worauf sie sich einließen. Sie wüssten nichts über die besonderen Bedürfnisse alter und pflegebedürftiger Menschen – und nichts über deren besondere Rechte im Falle einer Kündigung, etwa wegen Eigenbedarfs.

Großen Widerstand haben Investoren, die aus rein wirtschaftlichen Erwägungen handeln, bei den Bewohnerinnen und Bewohnern von Service-Wohnanlagen dennoch in aller Regel nicht zu fürchten. Alte Menschen reagieren eher zurückhaltend und ängstlich. Kempchen: „Wer keine durchsetzungsfähigen Verwandten an seiner Seite hat, setzt sich kaum zur Wehr, geht einem Rechtsstreit aus dem Weg und wird auf kei-

nen Fall einen langjährigen Prozess riskieren.“ Nicht nur aus Scheu vor Konflikten, sondern auch aus dem Wissen heraus, dass man auf einem schwierigen Wohnungsmarkt wie Berlin nicht so ohne Weiteres einen Platz in einer anderen Einrichtung des Service-Wohnens findet – und

Vier Schritte zum Betreuten Wohnen

1. Klären Sie, wo Sie wohnen möchten: in Ihrem alten Kiez oder doch lieber näher bei den Kindern? Erkundigen Sie sich dann vor Ort und holen Sie Informationen ein, etwa bei Seniorenberatungsstellen, Wohlfahrtsverbänden oder auch kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen.
2. Lassen Sie sich die Häuser zeigen und sprechen Sie mit anderen Bewohnern. Fragen Sie die Betreiber nach einem möglichen Probewohnen.
3. Seien Sie mit einer Checkliste unterwegs, auf der steht, was Ihnen wichtig ist. Vergleichen Sie damit Leistungen und Kosten. Überlegen Sie, was Sie tatsächlich brauchen.
4. Prüfen Sie den Miet- und Betreuungsvertrag. Ziehen Sie wenn möglich Kinder oder auch Freunde hinzu. Mitglieder im Berliner Mieterverein, aber auch im Pflegeschutzbund BIVA, können den Vertrag von Fachanwälten prüfen lassen. *rm*

Laufe der Zeit nachlässt“, ergänzt die Juristin: Das Büro des Beratungsdienstes sei dann längst nicht so oft besetzt wie versprochen, Kulturabende fänden nur selten statt oder entsprächen nicht den eigenen Interessen, und pflegerisch geschultes Personal gäbe es im Haus gar nicht. Kempchen: „Auf meinem Tisch lag die Beschwerde einer betagten Seniorin, die mit akuter Atemnot an der Pforte ihres Wohnkomplexes um einen Notarzt bat – und von dort nur zu hören bekam, dafür sei man nicht zuständig.“

Neben Einrichtungen, in denen sich die Älteren wohlfühlen, wo man sich um ihre Belange kümmert und um ihr Wohlergehen sorgt, gibt es eben auch unengagierte und sogar dubiose Anbieter mit einem unseriösen Geschäftsgebaren. Dazu zählt die BIVA-Vertreterin den Wechsel von

einen weiteren Umzug wahrscheinlich auch nicht mehr verkraftet.

So verleiht die Schwäche des einen Vertragspartners dem anderen die Macht, seine Interessen durchzusetzen. Es sei denn, die Mieter haben Verbündete an ihrer Seite: Elisabeth L. wandte sich nach ihrer zweiten Mieterhöhung an den Berliner Mieterverein, dessen Mitglied sie seit vielen Jahren ist. Nach einem Schreiben an den Betreiber des Seniorenzentrums, in dem der Rechtsberater des BMV darlegte, dass eine solche Mieterhöhung unwirksam sei, zog dieser sie erst einmal zurück.

„Aber klar ist: Die derzeitige Rechtslage bietet keinen ausreichenden Schutz für hilfebedürftige Senioren vor unredlichen Leistungsanbietern“, so Ulrike Kempchen. Sie rät allen, die in eine solche Wohnform ziehen, genau hinzuschauen und auch die eigenen Finanzen zu prüfen. Wer nach vielen Jahren feststellt, dass er weitere Mieterhöhungen nicht mehr verkraftet, wird wohl oder übel ausziehen müssen. *Rosemarie Mieder*

■ *BMV-Info 144: „Altenheim-Verträge – Betreutes Wohnen“ www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-144-wohnen-im-altenheim-und-betreutes-wohnen-rechtslage-und-checkliste-fuer-den-vertragsabschluss.htm*

◀ „Wer unterschreibt, sollte sich vorher fragen, ob er die angebotenen Dienstleistungen alle braucht“: Ulrike Kempchen vom BIVA



Foto: BIVA

SCHNEE UND EIS

Räumung von Gehwegen ist Pflicht

Meist wird vom Vermieter mit der Schneeberäumung ein externer Dienstleister beauftragt. Doch gar nicht selten liegt die Räumspflicht in Mieterhänden. Wir sagen Ihnen, worauf es dann ankommt.



Ob der Winterdienst von einem Dienstleister oder von Mietern verrichtet wird, die Anforderungen sind die gleichen

Für die Beräumung der Gehwege, die an ein Grundstück angrenzen, ist in Berlin gemäß Straßenreinigungsgesetz grundsätzlich der Anlieger verantwortlich, im Normalfall also der Eigentümer. Er trägt auch dafür Sorge, dass die Wege gestreut sind. Kommt er seiner Sorgfaltspflicht nicht nach und ein Passant stürzt und verletzt sich, kann dieser Schadensersatz verlangen. Wird die Winterdienstpflicht verletzt, drohen außerdem Geldbußen – in Berlin bis zu 10000 Euro. Beauftragt der Vermieter einen Dienstleister mit der Schneeberäumung, kann er die Kosten dafür über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen. In diesem Fall

können diese die Kosten steuerlich als haushaltsnahe Dienstleistungen geltend machen – obwohl die Leistung im Freien und auf öffentlichen Wegen erbracht wird.

Allerdings kann der Eigentümer den Winterdienst auch auf seine Mieter übertragen. Dies muss aber klar aus dem Mietvertrag hervorgehen. Ein

Alter und Berufstätigkeit spielen keine Rolle

Aushang im Hausflur, ein Zettel im Briefkasten oder ähnliches ist nicht ausreichend. Die Stiftung Warentest schreibt: „Auch ein Gewohnheitsrecht, wonach Erdgeschossmieter stets räumen und streuen müssen, gibt es nicht.“ Werden Mieter durch den Mietvertrag oder einen Absatz in der Hausordnung – sofern diese wesentlicher Bestandteil des Vertrags ist – in die Pflicht genommen, spielt es keine Rolle, ob sie berufstätig und somit den größten Teil des Tages nicht zu Hause sind. Selbst Hochbetagte müssen im Zweifel jemanden finden, der den Dienst für sie übernimmt – so haben zumindest einige Gerichte entschieden. Hinzu kommt: Einmal am Tag schippen und streuen genügt meist nicht. Auf der Website

der BSR heißt es hierzu: „Glätte ist unverzüglich nach ihrem Entstehen zu bekämpfen, Schnee unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls zu räumen. Dauert der Schneefall über 20 Uhr hinaus an oder tritt nach dieser Zeit Schneefall oder Glättebildung ein, so ist der Winterdienst bis 7 Uhr (sonn- und feiertags bis 9 Uhr) des folgenden Tages durchzuführen.“ Des Weiteren ist der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung wichtig. Denn es kann immer einmal etwas dazwischenkommen. Stürzt in dieser Zeit jemand, verletzt sich und klagt, kann es teuer werden.

Fotos: Christian Muhrbeck



Als Streugut sind in Berlin „abstumpfende“ Mittel zulässig, etwa Sand, Granulat, Kies oder Splitt. Diese sind im Baumarkt erhältlich. Der Einsatz von „Auftaumitteln“ wie Salz stellt nach dem Straßenreinigungsgesetz eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit empfindlichen Bußgeldern geahndet werden. Wird nach dem Berliner Naturschutzgesetz geahndet, sind Strafen bis zu 50000 Euro möglich. Salz schädigt unter anderem die Straßenbäume schwer.

Wer gemäß § 6 Absatz 2 StrReinG eine Ausnahme von der Winterdienstpflicht erwirken will, weil er wirtschaftlich oder körperlich nicht in der Lage ist, der Verpflichtung nachzukommen – beispielsweise eine schwere Behinderung hat – kann sich in Berlin mit einem formlosen Antrag und entsprechenden Nachweisen an das Amt für regionalisierte Ordnungsaufgaben wenden.
Katharina Buri

■ Informationen der BSR zum Winterdienst: www.bsr.de/winterdienst-20511.php

Wie und wo muss geräumt werden?

Um den Gehweg vor dem Grundstück begehbar zu halten, muss dieser in den meisten Gegenden Berlins auf einer Breite von mindestens 1,50 Metern – bei schmalen Wegen auf der Gesamtbreite – von Schnee und Eis befreit werden. Der Schnee sollte laut BSR „grundsätzlich auf dem der Fahrbahn zugewandten Gehwegrand angehäuft werden.“ Freigehalten werden sollten demnach Rinnsteine, Gullys, Ein- und Ausfahrten, Haltestellenbereiche, Radwege, Radfahrstreifen und gekennzeichnete Behindertenparkplätze. Den Winterdienst auf den Fahrbahnen übernimmt die BSR. *kb*

Am Arnimplatz
in Prenzlauer
Berg landet das
Grauwasser nicht
im Abflussrohr



Fotos: Christian Muhrbeck

GRAUWASSER

Zu schade zum Wegkippen

Mit der Restwärme von Grauwasser kann man Energie sparen, und gereinigt kann man es für die Toilettenspülung und in der Waschmaschine einsetzen. Ein Berliner Ingenieurbüro hat dafür ein Pilotprojekt entwickelt, das seit acht Jahren fehlerfrei und effektiv funktioniert. Es nutzt der Umwelt und spart den Bewohnern Kosten.

Wenn in dem sechsstöckigen Eckhaus am Arnimplatz im Ortsteil Prenzlauer Berg geduscht oder der Stöpsel aus der Badewanne gezogen

Grauwasser des Hauses in eine Aufbereitungsanlage im Keller und wird hier zuerst durch ein Sieb von störenden Stoffen befreit, bevor ihm die Wärme durch einen Wärmeübertrager in Form eines Rohrbündels entzogen wird. Die auf diese Weise gewonnene Energie erwärmt

Wasserreinigung ohne Chemie

kaltes Frischwasser auf 25 Grad Celsius vor, ehe es durch das Blockheizkraftwerk auf die erforderlichen Temperaturen für das ganze Haus gebracht wird. Das dabei abgekühlte Grauwasser fließt über Schaumstoffwürfel in sogenannten Wirbelbettreaktoren. Hier wird es ohne chemische oder biologische Zusätze – allein über Luftzufuhr – durch Mikroorganismen gereinigt, geklärt und mit Hilfe von UV-Licht desinfiziert. Als sogenanntes Betriebswasser ist es optisch von Trinkwasser nicht zu unterscheiden und darf für die Toilettenspülung, die Waschmaschine und die Gartenbewässerung, die Gemüse- und sogar für die Fischproduktion verwendet werden. „Wer bedenkt, dass wir in Deutschland jeden Tag pro Kopf etwa 122 Liter Trinkwasser verbrauchen, dem

muss klar sein, welches Potenzial sich hier verbirgt“, so Erwin Nolde. Denn mit Hilfe von Grauwasserrecycling können mindestens 30 bis 50 Prozent davon eingespart werden. Und das ist nur die eine Seite. Auch energetisch zahlt sich die Zweitnutzung aus: Pro Kubikmeter aufbereitetem Betriebswasser benötigt die Pilotanlage am Arnimplatz für alle ablaufenden Prozesse einschließlich der Rückverteilung des Betriebswassers an Haushalte und Gewerbe insgesamt 1,4 Kilowattstunden Strom. Rechnet man die Wärmerückgewinnung dagegen, steht betriebswirtschaftlich unter dem Strich ein klares Plus.

Als Nolde & Partner die Ergebnisse ihres Projektes 2016 zum Ideenwettbewerb „Das Gute kann jetzt in Serie gehen“ einreichten, erkannte das Gutachterteam vor allem die Klimarelevanz. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) beschloss, Anlagen zur Wärmerückgewinnung vorerst einmal für drei Jahre zu bezuschussen – ein Anreiz für Vermieter von Mehrfamilienhäusern, wenn sie über energetische Sanierung nachdenken. „Dazu kommt aber auch das Sparpotenzial bei den Bewohnern“, so Erwin Nolde. Das liegt im Jahr zwischen 60 und 100 Euro pro Kopf. *Rosemarie Mieder*

Auch den Regen kann man nutzen

Neben dem Grauwasser, das im Haushalt anfällt, kann auch Niederschlagswasser als Betriebswasser genutzt werden. Dazu ist der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage – meist mit einem Speicher im Erdreich – notwendig. Dort wird das Regenwasser gesammelt und mit Hilfe von Filtern aufbereitet. Die Verwendung von Brauchwasser im häuslichen Bereich erfordert immer einen fachgerechten Einbau. Die Leitung dafür muss von den Trinkwasserleitungen getrennt sein. *rm*

Dem Abwasser ► wird die Wärme entzogen, dann wird es gereinigt und als Betriebswasser genutzt

wird, können die Mieter sicher sein: Hier wird nichts verschwendet. Das Wasser und seine Restwärme gurgeln nicht einfach so durch den Abfluss. Über ein separates Rohr fließt es in den Keller, wo es gesammelt wird.

Das Büro „Nolde & Partner – Innovative Wasserkonzepte“ entwickelte vor etwa zehn Jahren eine Methode, mit der sich das Abwasser aus Dusche und Badewanne in Wasch- und Geschirrspülmaschine („Grauwasser“) nutzen lässt. Aus 41 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten fließt das



Der Kampf um Mieterrechte hatte schon immer zwei Arme: die in einem Zusammenschluss wie dem Mieterverein längerfristig organisierte Mieterschaft und die eher themen- und anlassbezogenen, locker organisierten Mieterinitiativen. Ein gemeinsames Agieren haben die beiden Arme in der Vergangenheit oftmals nicht zustande gebracht. Dieses MieterMagazin SPEZIAL geht den Gründen nach und zeigt Möglichkeiten und Chancen eines guten Zusammenspiels auf.

► GESCHICHTE DER BERLINER MIETERORGANISATIONEN

Zwischen staatlicher Kontrolle und Selbstbegrenzung



Foto: MieterMagazin-Archiv

war „die Wahrnehmung und Förderung der Interessen der Wohnungsmiether im Allgemeinen und seiner Mitglieder im Besonderen, unter Ausschluß aller politischen und religiösen Tagesfragen“. Es war ratsam, sich als unpolitischer Verein darzustellen, denn „politische“ Vereine wurden staatlich überwacht: Sie mussten ihre Satzungen und Mitgliederlisten den Behörden vorlegen und durften weder Frauen noch Lehrlinge oder Schüler aufnehmen. Außerdem konnten aufgrund des seit 1878 geltenden Gesetzes „wider die gemeingefährlichen Bestrebungen der Sozialdemokratie“ Vereine schnell verboten werden. Der Verein Berliner Wohnungsmiether erschien aber ohnehin kaum sozialdemokratischer Umtriebe verdächtig: Rund 60 Prozent der Mitglieder waren Gewerbetreibende und Kaufleute, nur fünf Prozent waren Arbeiter. In der Anfangszeit bestand die Arbeit des Vereins hauptsächlich aus der Rechtsberatung seiner 4000 Mitglieder. Der Verein kämpfte aber auch gegen das sogenannte Kahlpfändungsrecht und hatte Erfolg: Dieses Recht des Vermieters, bei Mietern im Zahlungsrückstand alles zu pfänden, was sie nicht am Leibe trugen, wurde 1894 abgeschafft.

Auf dem heutigen Berliner Gebiet wurden bis 1907 noch mindestens elf weitere Mietervereine gegründet, von denen sich einige 1918 zum Mieterbund Groß-Berlin zusammengeschlossen haben. Schätzungsweise hatten sie in Berlin zu ihren Hochzeiten 1919 bis 1924 zusammen rund 50 000 Mitglieder. Die Weimarer Republik verbesserte die Stellung der Mieter erheblich. Nach dem Reichsmietengesetz von 1922 und dem Mieterschutzgesetz von 1923 konnten Vermieter

Kündigungen nur durch eine Aufhebungsklage vor einem Mietschöffengericht durchsetzen. Dort saßen neben den Amtsrichtern auch Laienrichter, die von Mietervereinen gestellt werden konnten. Auch in den ab 1918 eingerichteten Mieteinigungsämtern saßen Mietervertreter als Beisitzer. Die Mieterverbände mussten jedoch hart darum kämpfen, dass die zunächst befristeten Gesetze verlängert wurden.

Nach der Machtübernahme der Nationalsozialisten betonten die Mieterverbände wieder ihre politische Neutralität, offenbar um sich vor der Zerschlagung zu schützen. Doch im Jahr 1934 wurden die zerstrittenen Verbände im Reich und in Berlin zusammengelegt und politisch „gleichgeschaltet“. Nennenswerten Widerstand dagegen sucht man in der Geschichte der Mieterverbände leider vergeblich.

Der Berliner Mieterverein gründete sich im Jahr 1949 neu. Durch die Nachkriegsjahrzehnte zog sich der Kampf gegen die Ab-

Mieter-Demonstration
im Berliner Lustgarten
1922

Der Berliner Mieterverein (BMV) und seine Vorläufervereine stellten sich lange als unpolitisch dar. Dabei vertraten sie immer auch ein politisches Anliegen, nämlich die Stärkung der Mieterrechte. Seit den 1980er Jahren tritt der BMV offensiver für die Interessen der Berliner Mieterinnen und Mieter ein.

Im Jahr 1888 wurde der erste Vorläufer des Berliner Mietervereins, der „Verein Berliner Wohnungsmiether“, gegründet. Sein Zweck

Es war auch der Kampf um den Erhalt der Mietpreisbindung an der Seite des Mietervereins, der Walter Momper 1989 das Amt des Regierenden Bürgermeisters einbrachte

Foto: Paul Glaser



Reformen: Auf die Straße oder auf den langen Marsch?

Das Jahr 1968 brachte einen tiefen gesellschaftlichen Umbruch. Ausgehend von Studentenprotesten entstand eine Bewegung, die sich für Frieden, Frauenemanzipation, Arbeiterrechte und Umweltschutz einsetzte und mehr Mitbestimmung der Bürger einforderte. In den 70er Jahren schlug die Bewegung zwei Wege ein. Die einen machten sich auf den „langen Marsch durch die Institutionen“ mit der Absicht, in Parteien, Verwaltungen,



Foto: picture-alliance/Siegfried Sammer

Verbänden, Gerichten, Universitäten, Schulen und Redaktionen die bestehenden Strukturen von innen zu reformieren. Die anderen wollten eine außerparlamentarische Opposition bleiben und „von der Straße“ aus politischen Einfluss nehmen. Die Friedens-, Frauen- und die Antiatomkraft-Bewegung ging daraus hervor. Als Sammelbecken gründeten sie 1979 „Die Grünen“ – eine Partei, die längst eine etablierte Institution ist. js

Maidemonstration ▶ der Außerparlamentarischen Opposition (APO) 1968 in Berlin-Neukölln

schaffung der Mietpreisbindung für den Altbaubestand. Nach dem Lücke-Plan, benannt nach dem damaligen Wohnungsbauminister Paul Lücke (CDU), sollten ab 1960 aus „Schwarzen Kreisen“ mit Preisbindung nach und nach „Weiße Kreise“ ohne Preisbindung werden. Vermieter durften dann die Miete drastisch erhöhen. Der Weiße Kreis hing wie ein Damoklesschwert über den West-Berliner Mietern. Der Berliner Mieterverein agierte in dieser so zentralen Frage anfänglich nur mit angezogener Handbremse. Er betonte seine politische Neutralität und distanzierte sich von Aktionen anderer Mieterorganisationen, weil er sie für „kommunistisch unterwandert“ hielt. Obwohl laut Satzung überparteilich, stand er der SPD nahe. Nach dem Aufbegehren der 68er-Studentenbewegung war aber auch die Wohnungs- und

Baupolitik der SPD nicht mehr unumstritten. Der Soziale Wohnungsbau erwies sich als oft zu teuer, die neu gebauten Großsiedlungen wurden als seelenlos und menschenfeindlich kritisiert, Spekulation und Filz griffen um sich, und der Abriss der Altbauviertel rief immer mehr Proteste in West-Berlin hervor. Am Berliner Mieterverein gingen diese Bewegungen vorbei, bis Aktivisten sich einmischten und schließlich 1979 mit einem neugewählten Vorstand und einer neuen Geschäftsführung frischen Wind in den Verein brachten. Der Verein trat nun auch politischer auf und suchte den Schulterchluss mit den verschiedenen Initiativen. Mit dem Weißen Kreis wurde es in den 80er Jahren ernst. Um die Mietpreisbindung zu erhalten, organisierte der Berliner Mieterverein 1987 zusammen mit anderen Mieter- und So-

zialverbänden sowie der SPD-Opposition vielfältige Aktionen. Unter anderem wurden fast 500 000 Unterschriften gesammelt. Dennoch wurde der Weiße Kreis 1988 eingeführt. Das Thema war den Berlinerinnen und Berlinern aber so wichtig, dass sie bei den folgenden Wahlen einer Koalition aus SPD und Grünen zur Mehrheit verhalfen. Der neu gewählte Regierende Bürgermeister Walter Momper hatte sich zuvor persönlich an den Aktionen gegen den Weißen Kreis beteiligt. In der DDR hatte es vor dem Mauerfall keine Mietervereine gegeben. Der 1990 gegründete Mieterverein für Ost-Berlin hat sich noch im selben Jahr mit dem Berliner Mieterverein zusammengeschlossen. Der ebenfalls neue Mieterbund der DDR trat dem Deutschen Mieterbund bei. Jens Sethmann

■ Ein Buch zur Geschichte des Berliner Mietervereins: Armin Hentschel, Reiner Wild: Wider Miethswucher und Eigentümergeherrschaft – 101 Jahre Berliner Mieterverein 1888-1989, Berlin 1989, erhältlich in der BMV-Geschäftsstelle für 10 Euro, bei Bestellungen zuzüglich 2 Euro Versandkosten

▶ GESCHICHTE DER BERLINER MIETERINITIATIVEN

Rebellionen, Streiks und Hausbesetzungen

Mieterinitiativen handelten meist ohne die organisierten Mietervereine. Und auch die Mietervereine hielten sich oft von den Protesten der unorganisierten Mieter fern. Diese gegenseitige Abgrenzung hat beiden Seiten mehr geschadet als genutzt.

seine Wohnung zu tragen. Ein solcher Fall löste im Juli 1872 die sogenannten Blumenstraßenkrawalle aus: Im Viertel zwischen Ostbahnhof und Strausberger Platz tobten tagelang Straßenkämpfe, die der Polizeipräsident schließlich mit einem Militäreinsatz blutig niederschlagen ließ. Aufschlussreich für das Verhältnis zwischen Mietervereinen und Mieterinitiativen ist die Mieterstreikbewegung der Jahre 1932 und 1933. Begonnen hatte diese Bewegung im Juli 1932 in 14 Häusern der Mädler-Grundstücks-AG in der Swinemünder Straße im Bezirk Mitte. 300 Familien stellten die Mietzahlungen ein, um den Vermieter zu einer Absenkung der Mieten um 30 Prozent zu bewegen. Mehr als zwei Drittel der Bewohner

Die Praxis des ▶ Protestes gegen Wohnungsnot: Hausbesetzung, um 1980

Im 19. Jahrhundert waren Mieterproteste meist unorganisiert. Wenn ein Mieter, der in Zahlungsschwierigkeiten gekommen war, „exmittiert“, also geräumt werden sollte, versammelten sich nicht selten die Nachbarn vor dem Haus, um den Hausbesitzer und den Gerichtsvollzieher zu vertreiben oder um später die auf die Straße gestellten Möbel des Mieters einfach wieder gemeinsam zurück in



Foto: MieterMagazin-Archiv

waren arbeitslos. „Erst kommt bei uns det Essen. Miete könn'wa keene bezahlen“, hatte eine ältere Mieterin einem Zeitungsbericht zufolge bei einer Mieterversammlung gesagt. „Erst das Essen, dann die Miete“ wurde zur



Foto: MieterMagazin-Archiv

„Erst essen, dann Miete“ war der Slogan des Mieterstreiks von 1932

In den QM-Gebieten sorgen Quartiersräte für Mitsprache vor Ort (hier bei einer Zusammenkunft aller Berliner Quartiersräte 2013)



Foto: Sabine Münch

nungen mitreden dürfen. Damit konnten Senatsverwaltung, Bezirksamt und Sanierungsträger nicht mehr über die Köpfe der Bewohner hinweg entscheiden. Die Politik kam den Forderungen nach Partizipation auch entgegen:

Erfolgreiche Einforderung direkter Demokratie

Seit der Protestbewegung von 1968 forderten West-Berliner Bürgerinnen und Bürger zunehmend das Recht ein, an politischen Entscheidungen beteiligt zu werden. So setzten sie durch, dass in den Sanierungsgebieten gewählte Betroffenenvertretungen bei den Pla-

gen: 1986 wurden im neuen Baugesetzbuch Bürgerbeteiligungsverfahren gesetzlich festgeschrieben. In den Stadtteilen mit einem Quartiersmanagement (QM) gibt es seit 1999 Quartiersräte, in denen die Bewohner über die Vergabe von Fördergeldern mitentscheiden können.

Auch die Möglichkeiten der direkten Demokratie werden immer mehr genutzt. Schon 1982 startete der Berliner Mieterverein in neun Bezirken gleichzeitig neun Bürgerbegehren zum Erhalt der Mietpreisbindung. Rund 250 000 Bürger unterstützten dieses Vorhaben. Auf Landesebene waren Volksbegehren in Berlin bis 2006 nur zu wenigen Fragen zulässig. Nachdem etliche Beschränkungen gefallen waren, machten Bürger zunehmend davon Gebrauch. So erzwangen sie die Rekommunalisierung der Wasserbetriebe, die Freihaltung des Tempelhofer Feldes und Verbesserungen im Sozialen Wohnungsbau. Zurzeit läuft ein Volksbegehren zur Vergesellschaftung profitorientierter Wohnkonzerne. [js](#)

Parole eines in den folgenden Monaten durchgeführten Mieterstreiks, bei dem mehr als 300 Häuser mit über 14 000 Mietern mitmachten. Der Streik ging von sogenannten Mieteräten der Häuser aus.

Nach dem Vorbild der Swinemünder Straße bildeten sich 1932 viele neue Mieteräten, die in den Streik traten – oft erfolgreich: So hat der Vermieter der ehemaligen Stadtvogtei am Molkenmarkt, der sogenannten „Wanzenburg“, nach nur einem Monat eine Senkung der Mieten um 40 bis 42 Prozent und eine Streichung der Mietrückstände zugesagt.

Auf dem Höhepunkt der Streikbewegung rief ein Zentraler Mieterausschuss für den 5. Februar 1933 zu einem Mieter-Delegiertenkongress auf. „In unzähligen Mieterkämpfen“, heißt es in dem Aufruf, „haben die Mieter gemeinsam, ohne Unterschied der Parteizugehörigkeit, der KPD-Arbeiter neben dem Arbeiter der SPD und der NSDAP und diese alle gemeinsam mit parteilosen Arbeitern, Angestellten, Beamten und Kleingewerbetreibenden, den Kampf um die Wohnung in der Einheitsfront erfolgreich behauptet.“ Über die Mietervereine äußerte sich der Ausschuss enttäuscht: „Zum Teil musste dieser Kampf geführt werden gegen die seit Jahren bestehenden Mietervereine und Organisationen, die den Mietern wohl die hohen Beiträge abnehmen, sonst aber nichts tun, um den täglichen Kampf zu unterstützen.“

Die Mietervereine kamen der Aufforderung sich einzureihen nicht nach. Auch die SPD distanzierte sich: „Wir führen keinen Kampf gegen die Mietervereine und Organisationen. Wir lehnen eine Einheitsfront mit der NSDAP ab.“ Die geschichtliche Entwicklung überholte diesen Streit mit Hitlers Machtübernahme am 30. Januar 1933.

Zahlreiche Mieterinitiativen entstanden in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Gegen die zerstörerische Politik der Kahlschlagsanierung des West-Berliner Senats wuchs der Wi-



Foto: MieterMagazin-Archiv

Ende der 70er Jahre brachte der Unmut über die Kahlschlagpolitik des West-Berliner Senats in den Stadtteilen Mieterinitiativen hervor

derstand. Bürgerinitiativen bildeten sich, und über 100 zum Abriss vorgesehene Häuser wurden besetzt. Die Hausbesetzer verfolgten durchaus verschiedene Ansätze. Während die einen unorganisiert und anarchisch bleiben wollten und Verhandlungen ablehnten, gründeten andere Vereine oder Genossenschaften und handelten mit den Bezirksamtern Verträge über ihren Verbleib aus. In Ost-Berlin verlief der Widerstand gegen die Baupolitik lange im Stillen. Man eignete sich leerstehende Altbau-Wohnungen einfach an. Informationen, wo es leere Wohnungen gab, kursierten unter der Hand.

Organisierte Formen nahm der Mieterprotest gegen Ende der DDR an. So unterwanderten findige Oppositionelle aus der Oderberger Straße in Prenzlauer Berg den Wohnbezirksausschuss (WBA), ein offizielles Gremium, das meist nur biedere Nachbarschaftsaktionen durchführte. Dieser gekaperte WBA machte 1988 die Abrisspläne für die Oderberger Straße öffentlich, organisierte den Widerstand und brachte das Vorhaben so überraschend schnell zu Fall. Nach der Wende wurde der WBA zur Keimzelle der stadtweiten Bewegung „Wir Bleiben Alle“.

Jens Sethmann

▶ BMV-POLITIK NACH 1990

Kampf gegen Deregulierung und Sozialabbau

Der Bankenskandal 2001 machte Berlin noch ärmer und sorgte dafür, dass die Stadt ihr Tafelsilber verkaufte

Im Glauben an die Allmacht des Marktes ließen Politiker auch Wohnungen abreißen



Foto: picture-alliance/Peer Grimm

Die 90er Jahre im gerade wieder vereinigten Deutschland waren geprägt durch den Rückzug des Sozialstaats. Staatliche und kommunale Infrastruktur wurde privatisiert, der Arbeitsmarkt wurde dereguliert, und die Wohnungsversorgung sollte der Markt regeln. Die schwarz-gelbe Bundesregierung trieb diese Entwicklung voran, Rot-Grün setzte sie fast nahtlos fort. Für die Arbeit des Berliner Mietervereins (BMV) war das eine schwierige politische Großwetterlage.

Nach Aufhebung der Mietpreisbindung für West-Berlin war die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit durch die Bundesregierung im Jahr 1990 ein tiefer Einschnitt in die soziale Wohnraumversorgung. Denn damit erteilte man auch den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften den Auftrag, Profit zu machen und Geld in die öffentlichen Kassen zu spülen. Die notorisch klamme finanzielle Situation Berlins verschärfte sich enorm, als der CDU-Filz 2001 den Berliner Bankenskandal auslöste. Der rot-rote Nachfolge-Senat sah sich in der Notlage gezwun-



Foto: Kerstin Zillmer

gen, 2004 die städtische Wohnungsbaugesellschaft GSW zu verkaufen. Im Osten der Stadt standen die Mieterinnen und Mieter nach der Wiedervereinigung vor großen Unsicherheiten. Die Mieten wurden stufenweise auf Westniveau angehoben, Altbauten wurden an Alteigentümer rückübertragen, und nach dem Altschuldenhilfegesetz mussten die städtischen Unternehmen erhebliche Teile ihrer Wohnungsbestände privatisieren.

Nachdem die hochfliegenden Metropolen-träume der unmittelbaren Nachwendezeit verfliegen waren, zog sich der Staat 1997 auch aus der Neubauförderung zurück. Angesichts von Leerständen wurde ab 2007 sogar der Abriss von Wohnungen gefördert. Die Abwehr der wohnungspolitischen Rückschritte brachte nicht wie in den 80er Jahren

Neue Organisationen in klassischen Formaten

Ein Verein ist nicht die einzige Form, in der sich Mieter zusammenschließen können. In Berlin gibt es zwei neue Ansätze, die klassische Organisationsformen nutzen: eine Gewerkschaft und eine Partei.

Vor einem Jahr haben Engagierte aus dem Mietenwahnsinn-Bündnis eine Initiative zur Gründung einer „Mieter:innengewerkschaft“ gebildet. Sie wollen das Gewerkschaftsprinzip aus der Arbeitswelt auf das Wohnen über-

tragen. „Dazu gilt es, neue Wege zu finden und alte Fäden wie die des Mietstreiks wieder aufzunehmen“, sagt die Initiative. Für den „Flickenteppich“ der Initiativenlandschaft will die Gewerkschaft die Interessen bündeln und schlagkräftig vertreten.

Ein Vorbild für die Mieter:innengewerkschaft ist die schwedische „Hyresgästföreningen“. Die 1915 gegründete Organisation hat mit ihren Mietstreiks maßgeblich dazu beigetragen, dass in Schweden die Mieten in Tarifverhandlungen bestimmt werden. Die Hyresgästföreningen hat über 500 000 Mitglieder und verhandelt über die Mieten von rund drei Millionen Mietern.

Seit 2016 gibt es die „Mieterpartei“. Sie ist in ihrem Gründungsjahr zu den Abgeordneten-

haus- und Bezirksverordnetenwahlen sowie 2017 bei den Bundestagswahlen angetreten, ohne allerdings Mandate zu erringen. „Die Mieten explodieren“, heißt es im Grundsatzprogramm der Mieterpartei. „Den etablierten Parteien fehlt der Wille und die Unabhängigkeit, tatsächlich dagegen vorzugehen.“ Die Mieterpartei setzt sich auch für ein besseres Renten- und Gesundheitssystem sowie für ein demokratischeres Gemeinwesen ein. Die Idee, als Mietervertretung zu Wahlen anzutreten, ist nicht neu. Im Jahr 1911 haben 36 Mietervereine mit eigenen Listen erfolgreich an Kommunalwahlen teilgenommen. Auf diese Weise ist damals auch der Verein Steglitzer Wohnungsmieter in den Gemeinderat eingezogen. js

■ Initiative Mieter:innen-gewerkschaft: mg-berlin.org/

Mieterpartei: <https://mieterpartei-jetzt.de/>

◀ Die Mieter:innengewerkschaft will alte Fäden, wie den Mieterstreik, wieder aufnehmen



Foto: Mieter:innen-Gewerkschaft

Menschenmassen auf die Straße. Die Gefahren waren für die Mieter abstrakt, und durch den noch halbwegs entspannten Wohnungsmarkt fühlte man sich nicht direkt gefährdet. Das änderte sich mit der Finanzkrise 2008. Die Ideologie, dass der Markt alles regelt, brach in sich zusammen. Das Geld der Investoren floss fortan nicht mehr in Aktien, sondern in vermeintlich sichere Immobilien, das sogenannte Betongold. Kaufpreise und Mieten erreichten ungeahnte Höhen. Hinzu kam ein anhaltender Zuzug nach Berlin. Jeder Mieter erfuhr, dass er im Falle eines Umzugs kaum noch Chancen auf eine bezahlbare Wohnung hatte.

Frühzeitig hat der Mieterverein von der Politik Gegenmaßnahmen gefordert. 2019 führte das Land Berlin mit Unterstützung des BMV den Mietendeckel ein. Der Mieterverein hatte das Mietenvolksbegehren befürwortet und tritt aktuell für das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ ein.

Innerhalb des BMV haben die Bezirksgruppen nach 1990 mehr Gewicht bekommen. Als Basis-Vertretung tragen sie Probleme über den Beirat in den Verein. So unterstützt der BMV auch ganz direkt Mietergemeinschaften, die sich gegen Modernisierungen oder gegen den Verkauf ihrer Wohnanlage wehren.

Jens Sethmann



Foto: picture alliance/Annette Riedl

Erst nach 2015 reagierte die Berliner Politik auf die Auswüchse des Wohnungsmarktes – unter anderem mit dem Mietendeckel

► MIETERINITIATIVEN NACH DER WIEDERVEREINIGUNG

Professioneller und radikaler



Foto: Peter Homami/Gegendruck

Nach ersten Erfolgen ist die Welle des Mieterprotests erst richtig ins Rollen gekommen, (hier: Initiative gegen die Vollstreckung von Zwangsräumungen)

Dem Abriss in der DDR hatten sich die dortigen Aktivisten an mancher Stelle trickreich entgegengestellt – eine Verdrängung im wiedervereinigten Berlin konnten sie zunächst nicht verhindern. Gut 25 Jahre nach dem Fall der Mauer konnte die Politik sich Ignoranz gegenüber den Forderungen einer stadtübergreifenden Protestinitiative nicht mehr leisten: Der sogenannte Mietenvolksentscheid kassierte einen beachtlichen Teilerfolg. Aber auch mit einem solchen will sich die jetzige Enteignungsinitiative nicht mehr zufriedengeben. Die Aktivisten sind professioneller geworden, ihre Forderungen radikaler.

Wir haben die Oderberger Straße nicht vor dem Abriss gerettet, um jetzt von hier verdrängt zu werden!“ Matthias Bernt erinnert sich noch gut an die in den ersten Jahren nach dem Mauerfall aufkommende Wut von Bewohnern der Berliner Ost-Bezirke. Engagierte und Oppositionelle hatten die verfallenden Gründerzeitbauten im Prenzlauer-Berg-Quartier zwischen Kastanienallee, Eberswalder Straße und der Mauer zu West-Berlin in den 1980er Jahren trickreich gegen sozialistische Stadtplanung verteidigt. Jetzt sahen sie sich fast über Nacht mit ganz neuen Begehrlichkeiten konfrontiert. Häuser gingen an ihre Alteigentümer zurück, wurden zu hohen Preisen verkauft und versteigert – Sanierung und Aufwertung des alten Bestandes setzten mit

voller Wucht ein. Und damit schnellten die Mieten nach oben.

„Es wurden die verrücktesten Immobilienprojekte diskutiert – und zugleich wuchs eine ungeheure Verunsicherung“, so der Politikwissenschaftler Bernt, der 1992 zum Aktionsbündnis „Wir bleiben alle!“ gehörte. Mit dem Kürzel WBA – zu DDR-Zeiten bedeutete das „Wohnbezirksausschuss“ – wollten seine Initiatoren auch an einen subversiven Widerstand gegen autoritäre Strukturen erinnern, der mit der Unterwanderung eines WBA im Bezirk Prenzlauer Berg gegen Ende der DDR verbunden war. Nun fand sich unter diesem Symbol eine Protestbewegung im Osten Berlins zusammen, die gegen beginnende Vertreibung mobil machte. Und sie fand massenhaften Zulauf: Am 9. September 1992 gingen 20 000 Menschen gegen die anstehende Erhöhung der Mieten im Osten auf die Straße. „Verhindern oder verändern konnten wir damals nichts“, so Bernt zum enttäuschenden Ergebnis des Protestereignisses. „Die Medien haben uns so gut wie nicht erwähnt, und die Politik tat die Proteste als Transformationsproblem ab.“

13 Jahre später sollte das nicht mehr möglich sein. Da machten fast 50 000 Unterschriften, die 2015 innerhalb von nur zwei Monaten zur Einleitung eines Mietenvolksentscheides gesammelt worden waren, den politisch Verantwortlichen deutlich: Die Wohnungsfrage in Berlin ist ohne die Mieter nicht zu lösen. Ursache für das massenhafte und lautstarke Aufbegehren war eine immer angespanntere Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Daran waren die Regierenden nicht unschuldig:

Ein Blick über den Stadtrand

... nach Bayern

„Sechs Jahre Mietstopp“ fordert ein breites Bündnis, dem Parteien und Gewerkschaften, aber auch der Mieterverein München und die Initiative „Ausspekuliert“ angehören. Zwischen Oktober 2019 und März 2020 war es ihnen gelungen, über 50 000 Unterschriften für den Antrag auf ein Volksbegehren zu sammeln. Erreichen will man unter anderem, dass in 162 bayerischen Gemeinden mit einem besonders angespannten Mietwohnungsmarkt die Erhöhung der Miete in bestehenden Verträgen für sechs Jahre ausgesetzt wird. Bei Neuvermietungen und Modernisierungen sollten Mieterhöhungen nur in engen Grenzen möglich sein. Im Juli 2020 erklärte der Bayerische Verfassungsgerichtshof den Antrag für ungültig. Begründung: Das Land habe auf diesem Gebiet keine Gesetzgebungskompetenz, weil die einschlägigen Vorschriften im Bundesrecht abschließend geregelt seien. Die Initiatoren erklärten daraufhin: „Jetzt muss es weitergehen!“ und legten Verfassungsbeschwerden beim Bundesverfassungsgericht ein.

... nach Frankfurt/Main

„Die dreisteste Mieterhöhung Frankfurts“ – mit dieser Kampagne macht die Initiative „Mietentscheid“ derzeit in der Stadt auf sich aufmerksam. Sie wurde 2018 gegründet mit dem Ziel, über einen Bürgerentscheid die städtische Wohnungsbaugesellschaft zu verpflichten, in Zukunft nur noch Sozialwohnungen zu

bauen. Die Initiative, von der Partei Die Linke angestoßen, ist heute ein Bündnis, dem Gewerkschaften, der AStA der Frankfurter Uni und beispielsweise auch das Bündnis „Eine Stadt für alle“ angehören. Bereits im letzten Jahr hatten die Aktivisten ihre Unter-



Foto: TAG24/Florian Gürtler

schriftenliste für einen Bürgerentscheid vorgelegt – mit weit mehr als den benötigten 17 000 Stimmen. Dennoch wurde der Antrag von den Behörden für nicht rechtsgültig erklärt. Die Aktivisten nehmen das nicht hin und haben Klage eingereicht.

... nach NRW

„Wir wollen wohnen“ heißt ein starkes Bündnis in Nordrhein Westfalen. Seit zwei Jahren mischt es sich lautstark in die Wohnungspolitik der Landesregierung ein – mit Stellungnahmen, Fachtagungen, deutlicher Kritik und einem klaren Forderungskatalog. Der verlangt

beispielsweise Verordnungen zur Mietpreisbegrenzung, eine Regelung zur Zweckentfremdung von Wohnraum, mehr öffentlich geförderte Wohnungen und eine nachhaltige soziale Wohnungswirtschaft. Ganz einfach beiseite schieben kann die Politik diese Forderungen nicht, denn hinter dem Bündnis stehen acht starke Organisationen, zu denen auch der Deutsche Mieterbund NRW gehört, sowie zahlreiche Vereine und Initiativen als Unterstützer. Im Sommer 2019 legte das Bündnis mehr als 31 000 Unterschriften aus einer Online-Petition auf den Tisch, die von der Politik ein wohnungspolitisches Umsteuern fordern.

... nach Stuttgart

Mit dem „Mietentscheid Stuttgart“ fand sich im Frühjahr 2019 ein Bündnis zusammen, um ein Bürgerbegehren für bezahlbares Wohnen vorzubereiten. Das Bündnis, dem 25 Vereine, zahlreiche Initiativen, Parteien und Gewerkschaften angehören, fordert unter anderem: Verkaufsstopp von städtischem Grund und Boden, Vorgehen gegen Zweckentfremdung von Wohnraum, Deckelung der Mieten bei 5 Euro für alle Wohnungen im Eigentum der Stadt und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft sowie die Auflage eines Bau- und Nachverdichtungsprogramms zur Verdoppelung des kommunalen Wohnungsbestandes. Die Reaktion der Politik bisher: aussitzen und hinhalten. **rm**

Sie hatten nahezu die Hälfte des landeseigenen Wohnungsbestandes verkauft. Zugleich wurde internationales Kapital auf Berlin aufmerksam – die Investments in Grund und Boden und auch in Häuser stiegen. Neu gebaut wurde dagegen immer weniger.



Foto: Paul Glaser

„Jetzt mussten sogar die Mieter bei den kommunalen Unternehmen befürchten, ihre Wohnung bald nicht mehr bezahlen zu können“, erklärt Jan Kuhnert, einer der Mitinitiatoren des Mietenvolksentscheides. Den Organisatoren war es gelungen, die wachsende Angst und Unsicherheit in eine breite Protestbewegung zu transformieren. „Wir wollten eine neue, soziale Wohnungspolitik und haben deshalb nicht einfach einen Forderungskatalog vorgelegt, sondern einen konkreten Gesetzesentwurf ausgearbeitet“, sagt Kuhnert. Und der wurde in großen Teilen in einem mit dem Senat vereinbarten Kompromissentwurf übernommen: Am 12. November 2015 beschloss die Landesregierung das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz. Es schreibt unter anderem fest, dass landeseigene Unternehmen auf eine soziale, langfristige gesicherte Wohnungsverorgung ausgerichtet sein müssen. Der Volksentscheid war damit erst einmal vom Tisch. Aber die Welle der Mieterprotes-

te kam jetzt erst richtig ins Rollen – „eine soziale Bewegung in breitester Form“, wie der Aktivist Michael Prütz erklärt. „Ihre Professionalität ist viel größer als bei den Protesten vor 25 Jahren, und vor allem sind die Forderungen mutiger, radikaler.“ Prütz ist Mitbegründer der wohl radikalsten Initiative: „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Sie zielt auf die Vergesellschaftung profitorientierter übergroßer Wohnungsunternehmen und beruft sich dabei auf Artikel 15 des Grundgesetzes, der eine Überführung von Grund und Boden, Naturschätzen und Produktionsmitteln in Gemeineigentum möglich macht. Gestartet wurde die Initiative 2018 von nur wenigen Aktiven. Ein Erfolg ihres Anliegens wurde anfangs von vielen anderen Gruppen angezweifelt, wird noch heute von großen Organisationen wie dem Deutschen Gewerkschaftsbund ignoriert und von den meisten Parteien abgelehnt. Aber inzwischen zählen zu den rund 300 Organisatoren erfahrene

◀ Der Protest von Ost-Berlinern nach der Wiedervereinigung war wirkungslos – heute ist man professioneller und radikaler (hier: Mieterdemo 1992 in Ost-Berlin)

Mieter-Aktivisten, Politprofis und Juristen, die sich ihres Rückhalts in einem großen Teil der Hauptstadtbevölkerung sicher sind. „Das ist kein Wunder“, so Michael Prütz, „die Lage hat sich seit dem Mietenvolksentscheid noch verschärft: Preistreiberei, Vermieterarroganz, sinkende Bereitschaft zur Instandhaltung und Verdrängung sind allgegenwärtig.“

Als die Initiative im April 2019 ihre Unterschriftensammlung für den Antrag auf ein Volksbegehren über die Frage der Enteignung startete,

standen nach nur neun Wochen die Namen von 77 000 Unterstützern auf den Listen – fast dreimal so viele, wie notwendig gewesen wären. Auf einen Kompromiss mit der Politik will sich die Initiative nicht einlassen. Michael Prütz: „Wir können über das Wie der Vergesellschaftung reden, aber nicht über das Ob.“ Es ist ein Kampf mit Symbolkraft, der längst nicht mehr nur im Fokus lokaler Aufmerksamkeit steht. Interviewanfragen kommen von der New York Times und der BBC.

Inzwischen bereitet die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ den zweiten Schritt vor: Am 25. Februar startet die Unterschriftensammlung für das Volksbegehren selbst. Bringt es die erforderlichen 170 000 gültigen Unterschriften zusammen, wird neben den Listen zur Bundestags- und Abgeordnetenhauswahl im Herbst dieses Jahres auch ein Abstimmungsbogen über die Frage der Enteignung liegen.

Rosemarie Mieder

▶ WO MIETERVEREIN UND INITIATIVEN SICH ERGÄNZEN

Unterschiedliche Ressourcen – das gleiche Ziel

Von einer Initiative auf den Weg gebracht, wurde der Mietenvolksentscheid auch vom Berliner Mieterverein unterstützt: BMV-Geschäftsführer Wild beim Informieren und Unterschriftensammeln auf der Straße



Foto: Nils Richter

Seit 40 Jahren stehen Mieterverein und Bürgerinitiativen in Kontakt und tauschen sich aus. Auch wenn es Schwierigkeiten in der Zusammenarbeit und unterschiedliche Bewertungen von politischen Situationen gab – die Verbindung hat gehalten. Heute ist sie belastbarer denn je. Nutzen und Erfolg aus dieser Kooperation ziehen beide Seiten.

Als sich im Juni vergangenen Jahres Mietervereine und mietenpolitische Initiativen beim Deutschen Mieterbund (DMB) an einen Tisch setzten, um ein engeres Zusammengehen zu beraten, war das kein Start vom Nullpunkt aus – „... natürlich nicht“, so Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins entschieden. „Als ich beim Mieterverein im Januar 1981 angefangen habe, war ich Kontaktmann zu den Mieterinitiativen, die es damals ja auch schon in Berlin gab.“ Wie etwa das

Schöneberger Projekt „Stadtteilnähe“, für das der studierte Soziologe Wild ehrenamtlich arbeitete. Der Mieterverein setzte frühzeitig auf ein Zusammengehen mit Initiativen und aktiven Protestlern, beispielsweise mit den Hausbesetzern, die sich ab Ende der 70er Jahre gegen Abriss wehrten, oder Mitte der 1980er Jahre beim Kampf um den Erhalt der Mietpreisbindung in West-Berlin.

Reiner Wild: „Schnittstellen zwischen unserem Verein und Initiativen waren über Jahrzehnte hinweg immer vorhanden – aber die Zusammenarbeit hatte ihre Höhen und Tiefen.“ Da die Probleme am Berliner Wohnungsmarkt nicht zu allen Zeiten gleich ausgeprägt waren, wurde ihre Brisanz oft unterschiedlich eingeschätzt. Und das von beiden Seiten. Matthias Bernt, Mitinitiator von „Wir bleiben alle“, erinnert sich, dass der BMV für die Aktivisten aus den Ost-Berliner Bezirken in den 90ern kein wirklicher Partner war: „Wir fanden: Mietervereine sind zu wenig aktivistisch,

agieren lobbymäßig und viel zu konservativ. Um es auf den Punkt zu bringen: Wir fanden die langweilig.“ In einem allerdings war der Berliner Mieterverein den WBA-Vorkämpfern eine Hilfe: „Seine Rechtsberater haben uns damals von einem Mietestreik abgeraten – völlig zu Recht: Wir hätten nicht die Struktur gehabt, die Menschen vor Zwangsräumungen schützen zu können.“

Juristische Expertise ist eine Ressource, über die Vereine wie der BMV verfügen. Von ihrer Professionalität profitieren nicht nur einzelne Ratsuchende – auch Initiativen kann sie von Nutzen sein, zum Beispiel im Kampf gegen große Vermieter, die oft einen ganzen Stab von Anwälten im Rücken haben. Dazu knüpfen Mietervereine und -vertretungen langfristig Netzwerke, die sowohl in die Politik wie in die Verwaltung hineinreichen. Und sie verfügen über Möglichkeiten, die sich temporäre Initiativen nicht von heute auf morgen erschließen können, so etwa materielle und technische Ressourcen und die Aufmerksamkeit einer breiten Öffentlichkeit.

Als sich die Mai-Ausgabe des MieterMagazins 2015 am Auftakt des Mietenvolksentscheids beteiligte, erreichten Informationen und Unterschriftenliste sofort alle BMV-Mitglieder – mit einem Schlag über einhunderttausend Berliner Haushalte. Jan Kuhnert, Mitinitiator des Mietenvolksentscheides: „Damit kamen wir in Kreise der Berliner Bevölkerung, die sich uns anders nicht erschlossen hätten.“ Die Unterstützung von Initiativen bei der Organisation und Durchführung ihrer Aktionen, die in Berlin seit dem Mietenvolksentscheid selbstverständlicher und kontinuierlicher geworden ist, bringt auch dem Mieterverein ein großes Plus, davon ist Reiner Wild überzeugt: „Würden wir uns auf die Mietrechtsstreitig-



Foto: Sabine Münch

Mit seinen Mitarbeitern und Rechtsanwälten bietet der Mieterverein Fachkenntnis und juristisches Know-how

keiten von Mietern und Vermietern beschränken, liefe vieles an uns vorbei. So aber sind wir immer an den wohnungspolitischen Problemen in dieser Stadt hautnah dran.“ Gemeinsam könnten Verein und Initiativen verhindern, dass ein Konflikt auf einen Einzelfall reduziert wird.

Dass sich viele Menschen mit ihren Mietproblemen in Berlin nicht mehr alleine fühlen, demonstriert das Bündnis „Gemeinsam gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn“, eine Allianz, die Initiativen mit unterschiedlichen Zielen und Interessen erfasst. Was sie vereint, ist ihr Wille,

der Verdrängung entschlossen entgegenzutreten. Anfangs, so Kim Meyer, einer der Organisatoren des Aktionsbündnisses, hätten viele den Mieterverein für zögerlich gehalten. Aber das habe sich geändert. Auch weil der Verein

sich deutlicher politisch positioniere: „Dass er eine Bewegung wie ‚Deutsche Wohnen & Co enteignen‘ unterstützt – das wäre vor ein paar Jahren nicht denkbar gewesen.“

Rosemarie Mieder

Ein gemeinsamer Aktionstag – über Berlin und Deutschland hinaus

Tausende Menschen trafen sich am 6. April 2019 auf dem Berliner Alexanderplatz, um gegen die dramatischen Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt zu demonstrieren. Dazu aufgerufen hatte das „Bündnis gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn“, dem damals bereits an die 300 verschiedene Gruppen und Organisationen angehörten: Nachbarschafts- und Mieterinitiativen, Kiez- und Familienzentren, Sozial- und Kultureinrichtungen, Haus-

gemeinschaften, selbstverwaltete Projekte, Wohnungslosenhilfen, Gewerkschaften, stadtpolitische Netzwerke und der Berliner Mieterverein. Dessen klare Aussage zur wohnungspolitischen Misere: „Wo es um Grund und Boden geht, muss der freie Zugriff auf den Markt eingeschränkt werden.“

Die Proteste fanden nicht nur in Berlin statt, sondern waren zeitgleich auch in 22 anderen deutschen Städten und in 16 europäischen Metropolen organisiert worden.

Die Mietendemo in Berlin war zugleich Auftakt für „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, das Volksbegehren zur Enteignung großer Wohnkonzerne mit mehr als 3000 Wohnungen im Bestand. Es richtet sich gegen 12 privatwirtschaftliche Unternehmen mit rund 240 000 Wohnungen, die rund 15 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes der Hauptstadt ausmachen.

rm



Foto: Christian Muhrbeck

Die Mieterdemo vom April 2019 organisierte ein vielfältiges Bündnis

► EIN GESPRÄCH MIT DER STADTFORSCHERIN LISA VOLLMER

Allianzen erhöhen den politischen Druck

Proteste gegen Mietwucher und Verdrängung gibt es seit über 100 Jahren. Aber nur wenn sie sich lautstark Gehör verschaffen und Druck aufbauen, kann die Politik sie nicht einfach ignorieren. Möglich wird das durch eine Vielfalt der Aktionen, den Schritt in die Öffentlichkeit – und breite Allianzen.

Zuhause ein menschliches Grundbedürfnis. Das ist heute nicht anders, als es im 19. Jahrhundert war. Eine Folge des kapitalistischen Wohnungsmarktes ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für untere Einkommenschichten, weil sich deren Versorgung für Investoren finanziell nicht lohnt. Gleichzeitig folgen daraus auch schlechte Lebensverhältnisse: Zu Kaisers Zeiten war es das „Trockenwohnen“. Heute ist es die mangelnde Instandhaltung. Beides verhilft Vermietern zu zusätzlichen Einnahmen. Und das gab und gibt immer wieder Anlass für Aufbegehren: gegen Mietsteigerungen, Zwangsräumungen oder auch ungesunde und unzumutbare Wohnverhältnisse.

MieterMagazin: Haben sich die Proteste in der Gesellschaft immer Gehör verschaffen können?

Lisa Vollmer: Durchaus nicht. Ich würde sagen, sie sind dann am ehesten wahrgenommen worden, wenn nicht nur die ärmsten Schichten betroffen waren. Die werden ja permanent durch den Mangel an Wohnungen und seine Folgen belastet. Aber trifft es auch die mittleren Schichten und gelingt es, Allian-

„Trockenwohner“ ► nannte Heinrich Zille seine Zeichnung: Für eine geringere Miete haben ärmere Berliner in der Gründerzeit die nach dem Bauen noch feuchten Wohnungen „trockengewohnt“

MieterMagazin: Seit es einen kapitalistischen Wohnungsmarkt gibt, wehren sich Menschen gegen Mietwucher und Verdrängung. Was facht die Proteste immer aufs Neue an?

Lisa Vollmer: Es ist die kapitalistische Wohnraumproduktion, die zu einem eklatanten Widerspruch führt: Einerseits ist der Wohnraum eine Ware, andererseits ist das



Foto: MieterMagazin-Archiv

zen zu schmieden, ist die Aufmerksamkeit viel, viel größer. So war es nach Krisenzeiten, etwa nach den Weltkriegen, der Weltwirtschaftskrise 1929 und der Finanzkrise 2008. Es gibt aber auch Faktoren innerhalb der Protestbewegung, die eine Rolle spielen: Wie gut gelingt es, das Problem als ein strukturelles darzustellen? Bleibt es beim Protest gegen einzelne Fälle, etwa von Mietwucher, oder wird auf den gesellschaftlichen Hintergrund aufmerksam gemacht?

MieterMagazin: Und so wird der Protest letztlich auch erfolgreicher?

Lisa Vollmer: Ganz genau. Dann kommt auch die Politik nicht mehr daran vorbei. In Deutschland ist das in den letzten zehn Jahren zunehmend der Fall. Nicht, dass es vorher keine Wohnungsprobleme gab – in Hamburg oder München beispielsweise war die Situation am Wohnungsmarkt schon viel länger dramatisch. Sicher hat es Proteste dagegen gegeben. Aber die wurden kaum beachtet. Das gelingt erst, wenn eine bestimmte Schwelle der öffentlichen Wahrnehmung überschritten

Foto: Peter Homann/Gegendruck



Die Akteure können manchmal sehr unterschiedlich sein, dennoch gehen sie gemeinsam auf die Straße (hier: Protest gegen einen Immobilienkongress in Berlin)

sich: Hat eine strukturierte, in Gremien und Ortsgruppen organisierte Arbeit nicht auch Vorteile? Entscheidungen fallen zwar nicht ganz so schnell, dafür sind sie demokratisch legitimer, als das bei Initiativen der Fall ist. Mietervereine gehen den Weg des Gesetzes und haben das juristische Handwerkzeug, rechtliche Mittel auszuschöpfen. Damit sind sie unverzichtbare und von der Politik anerkannte Interessenvertretungen für Mieterinnen und Mieter. Ihre Arbeit ist langfristig orientiert und funktioniert auch zuverlässig in Zeiten, wo es nicht notwendig ist, auf die Straße zu gehen.

MieterMagazin: Ist das nicht eine Strukturiertheit und Professionalität, die der Protestbewegung nutzen könnte?

Lisa Vollmer: Ja – und dass es so ist, haben Berlin und auch München bewiesen, wo Mietervereine etwa Mietenvolksentscheide unterstützen. Leider gibt es das in vielen anderen Städten so noch nicht. Da herrschen auf beiden Seiten Bedenken, Vorurteile, sogar Unverständnis. Dabei können erfahrene Lobbyarbeit auf der einen und schnelles konfliktbezogenes Agieren auf der anderen Seite erfolgversprechend miteinander verknüpft werden.

MieterMagazin: Und das baut den notwendigen Druck auf, um die Politik zu einem Umsteuern in der Wohnungspolitik zu bewegen?

Lisa Vollmer: Von selbst passiert jedenfalls gar nichts. In Berlin ist es gelungen, Druck aufzubauen und Massen zu mobilisieren: Über 70 000 Unterschriften für einen Volksentscheid in kürzester Zeit, 40 000 Menschen auf einer Mietendemo – die lassen sich nicht mehr als Chaoten abtun oder als Fortschrittsverweigerer. Aber solche Proteste für eine sozialere Wohnungspolitik bleiben immer noch lokal beschränkt. Sie finden vor allem in wachsenden Städten statt. Der ländliche Raum, in dem es ja auch genügend Wohnprobleme gibt, ist davon noch gar nicht erfasst. Solange dies nicht gelingt, werden Proteste auf Bundesebene kaum gehört. Dort jedoch liegen wichtige Gesetzgebungskompetenzen. Eine Zusammenarbeit zwischen den angeblich „trägen Tankern“ der Vereine und Organisationen und den schnellen Akteuren der Initiativen könnte dafür sorgen, dass das Problem Wohnen endlich auch die Spitzen der Politik erreicht.

Das Gespräch führte Rosemarie Mieder.

◀ Fantasievolle Aktionen wecken das Interesse der Menschen und der Medien



Foto: Sabine Mittermeier

wird, etwa mithilfe der Medien. Auch die Vielfalt in den Initiativen, ihre Originalität und der Ideenreichtum der Aktionsformen sind ausschlaggebend. In Berlin besetzen Seniorinnen und Senioren ihren Klub – und Linksradikale sammeln Unterschriften für Gesetzesänderungen. Die Akteure könnten unterschiedlicher kaum sein, dennoch gehen sie zusammen auf die Straße.

MieterMagazin: Etablierte Mieterorganisationen haben sich daran lange nicht beteiligt. Sind sie für einen solchen politischen Kampf zu träge?

Lisa Vollmer: Die Speerspitze der Bewegung sind sie jedenfalls nicht. Aber es fragt


Forschungsfeld: Mieterbewegungen

Die Wohnungs- und Stadtforscherin Lisa Vollmer arbeitet am Institut für Europäische Urbanistik der Bauhaus-Universität Weimar. In ihrer wissenschaftlichen Arbeit beschäftigt sie sich mit Bewegungen von Mieterinnen und Mietern vom 19. Jahrhundert bis heute. So untersuchte sie beispielsweise mietenpolitische Proteste in Berlin und New York, die sich gegen steigende Mieten und Verdrängung zur Wehr setzen. Sie ist außerdem aktiv bei der stadtpolitischen Initiative „Stadt von Unten“ in Berlin.



Foto: Bauhaus-Universität Weimar




Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/recht_sprechung.htm. Diese Beiträge sind gekennzeichnet mit . Im Internet haben Sie durch die komfortable Suchfunktion einen bequemen Zugriff auf die seit Januar 2001 veröffentlichten Entscheidungen und Aufsätze.

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Ordentliche Kündigung

Zur Frage, welche Bedeutung eine Abmahnung, die vor einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses erklärt wurde, für die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses hat.

BGH vom 25.8.2020 – VIII ZR 59/20 –


 Langfassung im Internet

Der BGH bestätigt hier seine bisherige Rechtsprechung (vgl. BGH vom 28.11.2007 – VIII ZR 145/07 –), wonach eine Abmahnung nicht Voraussetzung für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB sei. Ihr könne jedoch für die Kündigung wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Pflichtverletzung des Mieters insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Pflichtverletzung das erforderliche Gewicht verleihe, etwa weil vorher nur ein schlichtes Versehen des Mieters vorgelegen habe. Die Abmahnung sei somit lediglich ein einzelner Gesichtspunkt bei der umfassenden Prüfung, ob eine schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters vorliege.

Kündigungssperrfrist

Ehegatten gehören auch dann derselben Familie im Sinne des § 577 a Abs. 1 a Satz 2 BGB an, wenn sie getrennt leben oder geschieden sind.

BGH vom 2.9.2020 – VIII ZR 35/19 –

 Langfassung im Internet

Die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung einer Wohnung in eine Eigentumswohnung, die in Berlin gemäß § 577 a Abs. 2 BGB 10 Jahre beträgt, gilt gemäß § 577 a Abs. 1 a Satz 1 BGB entsprechend unter anderem dann, wenn vermieteter – nicht umgewandelter – Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter an mehrere Erwerber veräußert worden ist. Gemäß Satz 2 dieser Vorschrift gilt dies allerdings dann nicht, wenn die Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören. Vorliegend bestand das Mietverhältnis über ein Einfamilienhaus seit 2001. Im Jahre 2015 wurde das Haus an ein Ehepaar veräußert, welches bereits seit 2013 getrennt lebte. Im Juli 2016 wurde die Ehe der Erwerber, aus der zwei Kinder hervorgegangen sind, geschieden. Im Mai

2017 kündigten die Erwerber das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs, weil die Ex-Ehefrau mit den beiden Kindern und ihrem neuen Lebensgefährten in das Haus einziehen wollte.

Der BGH hatte letztendlich zu entscheiden, ob die Kündigung wegen der Nichteinhaltung der Kündigungssperrfrist (Kündigungsausspruch schon zwei Jahre nach Erwerb des Hauses) unwirksam war oder aber, ob die Kündigungssperrfrist gemäß § 577 a Abs. 1 a Satz 2 BGB nicht eingehalten werden musste, weil die Erwerber – trotz der Scheidung – eine „Familie“ im Sinne der Vorschrift waren.

Der BGH entschied sich für Letzteres. Die Vermieter gehörten unabhängig vom Fortbestand der Ehe „derselben Familie“ im Sinne von § 577 a Abs. 1 a Satz 2 BGB an. Die Privilegierung von Familien- und Haushaltsangehörigen in § 577 a Abs. 1 a Satz 2 BGB sei der Regelung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nachgebildet worden. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers sollte zur Auslegung der Vorschrift auf die zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden.

Als Anknüpfungspunkt dafür, wie weit der Kreis der Familienangehörigen in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu ziehen sei, habe der BGH bereits in seinem Urteil vom 27.1.2010 (VIII ZR 159/09) die Wertungen der Regelungen über ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen herangezogen. Diese konkretisierten mit Rücksicht auf eine typisierte persönliche Nähebeziehung den Kreis privilegierter Familienangehöriger, und zwar unabhängig davon, ob tatsächlich eine persönliche Bindung besteht.

Damit seien diejenigen Personen, denen das Prozessrecht ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gewähre, unabhängig vom Vorliegen eines konkreten, tatsächlichen Näheverhältnisses Familienangehörige gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, zu deren Gunsten eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden könne. Hierunter fielen Ehegatten auch dann, wenn sie getrennt leben, ein Scheidungsantrag bereits eingereicht oder die Scheidung vollzogen sei. Denn gemäß § 383 Abs. 1 Nr. 2 ZPO und nach § 52 Abs. 1 Nr. 2 StPO sei ein Ehegatte selbst dann zur Verweigerung des Zeugnisses berechtigt, wenn die Ehe nicht mehr bestehe. Für den Begriff des Familienangehörigen gemäß § 577 a Abs. 1 a Satz 2 BGB gelte dasselbe; auch insoweit sei der Ehegatte unabhängig vom Fortbestand der Ehe Familienangehöriger, so dass die Sperrfrist bei Erwerb durch Ehegatten oder geschiedene Ehegatten nicht eingreife.

Die Sperrfrist sei auch nicht deshalb anwendbar, weil nicht beide Erwerber, sondern nur die Erwerberin mit weiteren Familienangehörigen in das Haus einziehen wollte. § 577 a Abs. 1 a Satz 2 BGB setzte nicht voraus, dass die Erwerber, die zu derselben Familie gehören, den zur Eigennutzung erworbenen vermieteten Wohnraum auch gemeinsam nutzen möchten.

Mängelbeseitigung

Zu den Voraussetzungen, unter denen Maßnahmen des Vermieters zur Mangelerforschung und Mängelbeseitigung die Annahme eines „tatsächlichen“ Anerkennt-

nisses der vom Mieter behaupteten Mängel der Mietsache rechtfertigen können.

BGH vom 23.9.2020 – XII ZR 86/18 –

➔ Langfassung im Internet

Ein Gewerberaummietler zeigte gegenüber der Hausverwaltung an, dass in einem der Büroräume ein beißender, die Atemwege und Augen reizender Geruch feststellbar sei. Der Mieter zahlte seit Juli 2015 nur noch eine um 10 Prozent geminderte Bruttomiete; ferner forderte er die Vermieterin unter Fristsetzung und Klageandrohung zur Beseitigung der beanstandeten Geruchsbeeinträchtigung auf. Daraufhin erfolgte am 7. Juli 2015 eine Begehung der Mieträume durch den Hausmeister. Am 9.11.2015 richteten die Rechtsanwälte der Vermieterin an den Mieter ein Schreiben, das auszugsweise den folgenden Inhalt hatte:

„... wir kommen zurück auf vorbenannte Angelegenheit und bitten zunächst um Mitteilung, ob Sie entsprechend Ihrer Ankündigung (...) mittlerweile Klage auf Beseitigung und Mietminderung eingereicht haben.

Gleichwohl bieten wir Ihrem Auftraggeber ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und Präjudiz zum Zwecke einer einvernehmlichen Regelung der bestehenden Meinungsverschiedenheiten das Folgende an:

1. Die Mandantschaft tauscht den textilen Bodenbelag im streitgegenständlichen Raum komplett auf eigene Kosten aus.

2. Nach Abschluss der unter Ziffer 1 beschriebenen Maßnahme zahlt Ihr Auftraggeber die seit Juli 2015 aufgelaufenen Mietrückstände (...) vollständig an die Mandantschaft nach ...“

Der Mieter kündigte mit Schreiben vom 7.12.2015 das Mietverhältnis zum 31.12.2016 außerordentlich unter Hinweis auf den gerügten Mangel. Die Vermieterin veranlasste am 22.3.2016 eine erneute Begehung der Mieträume durch den Hausmeister und zwei Mitarbeiter.

Nachdem dabei im streitgegenständlichen Büroraum ein Geruch festgestellt worden war, ließ die Vermieterin am 13.4.2016 eine Wand im angrenzenden WC öffnen, um einen etwaigen Rohrschaden im Versorgungsschacht auszuschließen. Im November und Dezember 2016 zahlte der Mieter keine Miete mehr; er gab die Mieträume im Dezember 2016 zurück.

Das Berufungsgericht wies die Klage der Vermieterin auf Ausgleich der Mietrückstände ab.

Das Gericht hielt die Minderung von 10 Prozent für berechtigt, obwohl die Vermieterin bestritten habe, dass es sich bei der Geruchsbelästigung um einen erheblichen Mangel gehandelt habe. Im Angebot, den Bodenbelag zu tauschen, liege aber ein tatsächliches Anerkenntnis der Vermieterin, dass die Gebrauchstauglichkeit nicht nur unerheblich beeinträchtigt gewesen sei. Eine auf Gewinnerzielung ausgerichtete Kapitalgesellschaft finde sich nicht allein zur Wahrung eines guten Verhältnisses zu den Gewerbiemietern zu einem solchen Angebot bereit, sondern nur, wenn wirklich ein Mangel vorliege.

Zudem stelle die Öffnung der Wand ein tatsächliches Anerkenntnis dar. Ein gewerblich handelnder Vermieter

würde einen solchen Aufwand nicht auf sich nehmen, wenn er die Geruchsbelästigung als unerheblich ansehen würde. Diese tatsächlichen Anerkenntnisse hätten eine Umkehr der Beweislast zur Folge. Da die Vermieterin nicht nachgewiesen habe, dass die Geruchsbeeinträchtigungen unerheblich waren, sei die Mietminderung gerechtfertigt gewesen.

Der BGH sah die Rechtslage anders, hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache an das Landgericht zurück. Wolle ein Mieter die Miete wegen eines Mangels mindern, trage er nach den allgemeinen Grundsätzen die Darlegungs- und Beweislast für die ihm vorteilhafte Tatsache der Existenz dieses Mangels. Weil nicht schlechthin jede Geruchsentwicklung in gemieteten Räumen zu einer Gebrauchsbeeinträchtigung führe, müsse der Mieter darlegen und im Bestreitensfall beweisen, dass mit der Geruchsentwicklung eine spürbare und das Wohlbefinden der Nutzer erheblich beeinträchtigende Belastung des Geruchsempfindens einhergehe. Soweit das Berufungsgericht für die diesbezügliche Beweisführung dem Schreiben vom 9.11.2015 ein Tatsachenanerkennnis entnehme, werde dies dem eindeutigen Wortlaut des Schreibens nicht gerecht. Der von der Vermieterin unterbreitete Vorschlag, den Bodenbelag im streitgegenständlichen Büroraum auszutauschen, erfolgte im Rahmen eines Vergleichsangebots und ausdrücklich „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und Präjudiz“. Der damit eindeutig zum Ausdruck gebrachte Vorbehalt, nur zur gütlichen Beilegung des bestehenden Streits handeln und darüber hinaus keine rechtlich bindende Verpflichtung eingehen zu wollen, stehe der Annahme eines rechtsgeschäftlichen (kausalen) Schuldanerkenntnisses entgegen.

Die Ansicht, dass sich die Vermieterin zu einem Austausch des Bodenbelags wegen der damit verbundenen Kosten nur beim wirklichen Vorliegen einer unzumutbaren Geruchsbeeinträchtigung bereitgefunden hätte, weil sie als Kapitalgesellschaft auf Gewinnerzielung ausgerichtet sei und sie deshalb anders als ein Privateigentümer kein gesteigertes Interesse daran habe, sich gegenüber ihren Gewerbiemietern kulant zu zeigen, sei sachfremd. Auch im Zusammenhang mit Mangelbeseitigungsarbeiten gebe es keine Vermutung für die Abgabe eines Anerkenntnisses. So enthalte die Bereitschaft des Vermieters, einer Mangelanzeige des Mieters nachzugehen, für sich genommen noch keine Aussage dahingehend, das Vorhandensein eines Mangels und die Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache außer Streit stellen zu wollen. Maßnahmen des Vermieters zur Erforschung oder Beseitigung eines von dem Mieter angezeigten Mangels könnten nur dann als Zeugnis des Vermieters gegen sich selbst angesehen werden, wenn besondere Umstände des Einzelfalls die Wertung tragen, dass der Vermieter nicht nur aus Kulanz oder zur gütlichen Beilegung des Streits um die vermeintliche Mangelhaftigkeit der Mietsache, sondern in dem Bewusstsein gehandelt habe, im Rahmen seiner Gewährleistungspflicht zur Beseitigung des behaupteten Mangels verpflichtet zu sein. Von Bedeutung seien dabei vor allem


der Umfang, die Dauer und die Kosten der Mängelbeseitigungsarbeiten.

Bei der Öffnung der Wand handelte es sich vorliegend aber um eine Maßnahme mit überschaubarem Aufwand. Hieraus lasse sich nicht das eindeutige Bewusstsein der Vermieterin herleiten, zur Beseitigung eines erheblichen Mangels verpflichtet zu sein. Zudem habe ein Gebäudeeigentümer ein generelles Interesse daran, Hinweisen auf mögliche Undichtigkeiten von Leitungen nachzugehen. Zudem sei das Öffnen der Wand eine punktuelle Maßnahme gewesen, auf die keine weiteren Schritte folgten. Es liege daher auch in der Gesamtschau fern, im Verhalten der Vermieterin ein tatsächliches Anerkenntnis zu sehen. Nach alledem obliegt es somit dem Mieter, das Vorliegen eines erheblichen Mangels zu beweisen. Dieser Frage muss das Landgericht nun in einem erneuten Verfahren nachgehen.

Betriebskostenabrechnung

Die Regelungen in § 556 Abs. 3, 4 BGB hindern die Mietvertragsparteien nicht, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Weder formelle Mängel der Abrechnung noch die mit einer solchen Vereinbarung etwa verbundene Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) stehen der Wirksamkeit einer derartigen Vereinbarung entgegen.

BGH vom 28.10.2020 – VIII ZR 230/19 –

 Langfassung im Internet

In einem Vorprozess schlossen die Mietvertragsparteien einen Vergleich, in dem sich der Mieter zur Räumung und Herausgabe eines „Studentenzimmers“ bis zum 30.4.2017 verpflichtete. Kurz vor dem vereinbarten Räumungstermin bat der Mieter mit einem an den Vermieter gerichteten Schreiben vom 27.4.2017 um Fortsetzung des Mietverhältnisses. Daraufhin bot dieser dem Mieter mit Schreiben vom 28.4.2017 an, mit der Beauftragung des Gerichtsvollziehers zur Zwangsräumung bis längstens zum 1.7.2017 zuzuwarten, sofern der Mieter für Mai und Juni jeweils bis zum 3. Werktag 190 Euro Nutzungsentschädigung zahlen und ferner ausstehende Strom- und Wasserrechnungen von insgesamt 1588,46 Euro bis 31.5.2017 begleichen würde. Der Mieter nahm dieses Angebot schriftlich an. Anfang Juli 2017 zog er aus der Wohnung aus. Die im Schreiben des Vermieters vom 28.4.2017 genannten Strom- und Wasserrechnungen in Höhe von insgesamt 1588,46 Euro begleicht er nicht. Im anschließenden Streit über die Rückzahlung der Kaution brachte der Mieter vor, die Betriebskostenabrechnungen, aus denen sich die offenen Strom- und Wasserrechnungen ergäben, seien formell unwirksam und beruhten auf unzutreffenden Messergebnissen wegen fehlender Eichung der Zähler. Zudem hätte der Vermieter seinem Ansinnen nach Einsicht in die Abrechnungsbelege bislang nicht entsprochen.

Das Berufungsgericht stellte sich auf den Standpunkt, dass eine wirksame Einigung der Parteien über die Verpflichtung des Mieters, die offenen Rechnungsbeträge in Höhe von insgesamt 1588,46 Euro an den Vermieter zu entrichten, nicht voraussetze, dass die genannten Abrechnungen den formellen Anforderungen nach § 556 Abs. 3 BGB genügten. Dies ergebe sich insbesondere nicht aus den Bestimmungen des § 556 Abs. 3, 4 BGB. Der BGH folgte dieser Ansicht.

Denn die Regelungen in § 556 Abs. 3, 4 BGB hinderten die Mietvertragsparteien jedenfalls nicht daran, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkenne. Weder formelle Mängel der Abrechnung noch die mit einer solchen Vereinbarung etwa verbundene Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) stünden der Wirksamkeit einer derartigen Vereinbarung entgegen. Es handle sich hierbei nämlich nicht um eine Abrede, die Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung von vornherein generell ausschließe oder einschränke, sondern um die Anerkennung einer konkreten Schuld, sei es in Form eines (deklaratorischen) Anerkenntnisses oder – wie hier – in Form einer vergleichweisen Einigung. Dieser Fall werde von § 556 Abs. 4 BGB seinem Sinn und Zweck nach nicht erfasst.

Die in § 556 Abs. 3 BGB normierte Abrechnungspflicht des Vermieters nebst den damit im Zusammenhang stehenden ausschlussbewehrten Abrechnungs- und Einwendungsfristen dienten im Interesse beider Mietvertragsparteien der Abrechnungssicherheit, der Streitvermeidung und der Schaffung von Rechtsklarheit in überschaubarer Zeit. Dieser gesetzgeberischen Zielsetzung werde eine Auslegung des § 556 Abs. 4 BGB nicht gerecht, die den Vertragsparteien – selbst wenn sachliche Gründe hierfür vorlägen – die Möglichkeit versage, sich einvernehmlich auf schnellerem Weg Klarheit über die wechselseitigen Pflichten aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum zu verschaffen.

Der mit § 556 Abs. 4 bezweckte Mieterschutz werde in solchen Fällen schon deshalb nicht unterlaufen, weil die Annahme sowohl einer vergleichweisen Einigung – nach der gesetzlichen Regelung des § 779 BGB – als auch eines deklaratorischen Anerkenntnisses – nach ständiger Rechtsprechung – voraussetze, dass zwischen den Parteien Streit oder Ungewissheit über ein bestehendes Rechts- beziehungsweise Schuldverhältnis herrsche und die Parteien dieses durch die Vereinbarung insgesamt oder in einzelnen Beziehungen dem Streit entziehen wollten, mithin – auch für den Mieter – ein konkreter Anlass für die Anerkennung des Abrechnungssaldos vorliegen müsse. Die Bejahung einer solchen Einigung komme also nur in Betracht, wenn sich ein materielles Interesse (auch) des Mieters an deren Zustandekommen feststellen lasse, was in der Regel damit einhergehen werde, dass etwaige Nachteile für den Mieter hinreichend kompensiert werden, wie hier durch die Einräumung einer längeren Räumungsfrist.

Diese Auslegung von § 556 Abs. 4 BGB stehe auch im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung des achten für das Wohnraummietrecht zuständigen Zivilsenats des BGH. Der Senat habe bereits entschieden, dass § 556 Abs. 4 BGB der Wirksamkeit einer einzelfallbezogenen Verständigung der Mietvertragsparteien über die einmalige Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB) zwecks Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung nicht entgegenstehe und dabei entscheidend darauf abgestellt, dass eine solche Vereinbarung im beiderseitigen Interesse liege und die dem Mieter möglicherweise entstehenden Nachteile durch entsprechende Vorteile hinreichend kompensiert würden (vgl. BGH vom 27.7.2011 – VIII ZR 316/10). Soweit der BGH eine vorbehaltlose Zahlung oder Gutschrift innerhalb der dem Mieter gewährten Einwendungsfrist für sich genommen nicht als ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis ansehe (BGH vom 12.1.2011 – VIII ZR 296/09), werde damit nicht etwa generell die Möglichkeit verneint, dass die Mietvertragsparteien sich vor Ablauf der Einwendungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB über das Bestehen eines sich aus einer Betriebskostenabrechnung ergebenden Saldos verbindlich verständigten. Diese Rechtsprechung lasse lediglich den Schluss zu, dass an eine solche Einigung hohe Anforderungen zu stellen seien und sie nur bei eindeutigen Erklärungen der Mietvertragsparteien in Betracht kämen.

Kaution

Der Vermieter ist berechtigt, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses aus einer gewährten Barkaution durch Aufrechnung mit streitigen aus dem Mietverhältnis stammenden Forderungen zu befriedigen.

BGH vom 28.10.2020 – VIII ZR 230/19 –

➔ Langfassung im Internet

Der BGH hat die zuvor höchstrichterlich noch nicht entschiedene Frage, ob der Vermieter berechtigt sei, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses aus einer gewährten Barkaution auch durch Aufrechnung mit streitigen aus dem Mietverhältnis stammenden Forderungen zu befriedigen, bereits im Jahr 2019 bejaht (BGH vom 24.7.2019 – VIII ZR 141/17). Insoweit bringt die Entscheidung vom 28.10.2020 nichts Neues.

Unwirksame Bedingung

Eine Vertragsbestimmung, die die Beendigung eines Mietvertrags an die Beendigung eines (unbefristeten) Arbeits- oder Dienstverhältnisses knüpft, stellt eine auflösende Bedingung dar. Macht der Mieter deutlich, nicht ausziehen zu wollen und somit die Bedingung nicht gegen sich gelten zu lassen, wird das Mietverhältnis zwischen den Parteien unverändert fortgesetzt.

BGH vom 11.11.2020 – VIII ZR 191/18 –

➔ Langfassung im Internet

Die Parteien streiten um die Räumung und Herausgabe eines Reihenhauses in München.

Die Mieterin und ihr – seit dem Jahr 1969 als Diakon im kirchlichen Dienst der Kirche in Bayern beschäftigter – Ehemann hatten das Reihenhaus mit Vertrag vom 7.2.1977 angemietet. Mit Rücksicht auf die Beschäftigung des Ehemanns als Diakon war in § 2 einer Anlage zum Mietvertrag vorgesehen:

„Das Mietverhältnis endet ohne weiteres mit dem Ausscheiden aus dem kirchlichen Dienst.“

Als der Ehemann zum 1.10.2002 in den Ruhestand trat, wurde das Mietverhältnis mit Rücksicht auf die Beschäftigung auch der Ehefrau und Mitmieterin im kirchlichen Dienst fortgesetzt. Nach dem Tod ihres Ehemanns bewohnte die Mieterin das Reihenhaus weiter. Sie wurde zum 31.5.2015 in den Ruhestand versetzt.

Unter dem 18.3.2015 hatte die Vermieterin die Mieterin wie folgt angeschrieben: „Da das Anstellungsverhältnis von Ihnen, Frau H., mit ihrem Eintritt in den Ruhestand zum 31.5.2015 endet und somit auch Ihr Mietverhältnis gemäß § 2 des Mietvertrages vom 7.2.1977 nebst Anlage beendet wird, bitte ich um baldige Vereinbarung eines Rückgabetermins. ...“.

Als die Mieterin nicht auszog, kam es zur Räumungsklage. Am Ende des Instanzenweges stellte der BGH fest, dass das Mietverhältnis der Parteien entgegen der Mitteilung der Vermieterin im Schreiben vom 18.3.2015 nicht am 31.5.2015 geendet hatte. Die in § 2 der Anlage des Mietvertrags vom 7.2.1977 vereinbarte Klausel führe nicht dazu, dass das Mietverhältnis mit dem Eintritt des Ruhestands der Mieterin endete, obwohl diese das Mietverhältnis fortsetzen wollte.

Es könne dahinstehen, ob die Klausel überhaupt dahin auszulegen sei, dass sie auch den Fall erfasse, dass der Mieter bis zum Eintritt des Ruhestands in den Diensten der Vermieterin verbleibe und lediglich aus dem aktiven Dienstverhältnis ausscheide. Jedenfalls stelle eine Klausel, die die Beendigung eines Mietvertrags an die Beendigung eines (unbefristeten) Arbeits- oder Dienstverhältnisses – also an den Eintritt eines ungewissen Ereignisses – knüpfe, eine auflösende Bedingung dar. Auf eine solche auflösende Bedingung könne sich der Vermieter von Wohnraum jedoch gemäß § 572 Abs. 2 BGB nicht berufen.

Dies bedeute, dass es für die Annahme eines Fortbestands des Mietverhältnisses jedenfalls ausreiche, wenn der Mieter deutlich mache, nicht ausziehen und somit die Beendigung nicht gegen sich gelten lassen zu wollen, wie es hier die Mieterin im Anschluss an das Schreiben der Vermieterin vom 18.3.2015 getan habe. Ob in einem solchen Fall die auflösende Bedingung unwirksam sei oder – was der Wortlaut des § 572 Abs. 2 BGB nahelege – der Vermieter sich lediglich so behandeln lassen müsse, als sei die Bedingung nicht eingetreten, könne deshalb dahinstehen. Denn das Mietverhältnis werde in einem solchen Fall im Verhältnis der Parteien unverändert fortgesetzt.

Mangels einer Übergangsregelung finde die durch das am 1.9.2001 in Kraft getretene Mietrechtsreformgesetz vom 19.6.2001 eingefügte Vorschrift des § 572 Abs. 2 BGB auch auf zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Mietverhältnisse – wie hier – Anwendung.


BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Wir freuen uns auf Ihren Besuch in den zentral gelegenen Beratungszentren des Berliner Mietervereins. Zur Beratung bitte immer auch den Mitgliedsausweis und den Mietvertrag mitbringen. Wir bitten um Verständnis, dass aus organisatorischen Gründen eine Beraterauswahl nicht immer erfolgen kann.

Beratungszentrum

Müllerstraße




Müllerstraße 135 (Laden), nahe Seestraße (neben dem Kino Alhambra)

 Beratung derzeit im 1. OG, Zugang Haustür links neben „MyMobile-repair24; Zugang nicht rollstuhlgerecht. Kein Fahrstuhl!

Beratungszentrum

Altstadt Spandau



Mönchstraße 7 (Laden), nahe Markt

 Zugang im EG über mobile Rampe
 Altstadt Spandau
 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße




Zillestraße 81 (Laden), nahe Wilmersdorfer Straße

 Zugang im EG bedingt rollstuhlgerecht (Stufe 18 cm)
 Bismarckstraße (U2 und U7)

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgerecht (Stufe 5 cm)
 Walther-Schreiber-Platz
 Feuerbachstraße

Bitte beachten Sie

Schriftverkehr: Sollte nach Ihrem Gespräch in der Beratungsstelle juristischer Schriftverkehr mit Ihrem Vermieter oder Behörden erforderlich sein, wird Ihre Angelegenheit zur weiteren Bearbeitung an die Geschäftsstelle weitergeleitet.

Prozesskostenversicherung: Falls eine gerichtliche Auseinandersetzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechtsschutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein und die Einhaltung der 3-monatigen Wartefrist nach Beitritt. Eine telefonische Beratung erfüllt diese Obliegenheitsverpflichtung nicht. Es gelten die Bedingungen der Prozesskostenversicherung.



Briefzustellung: Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

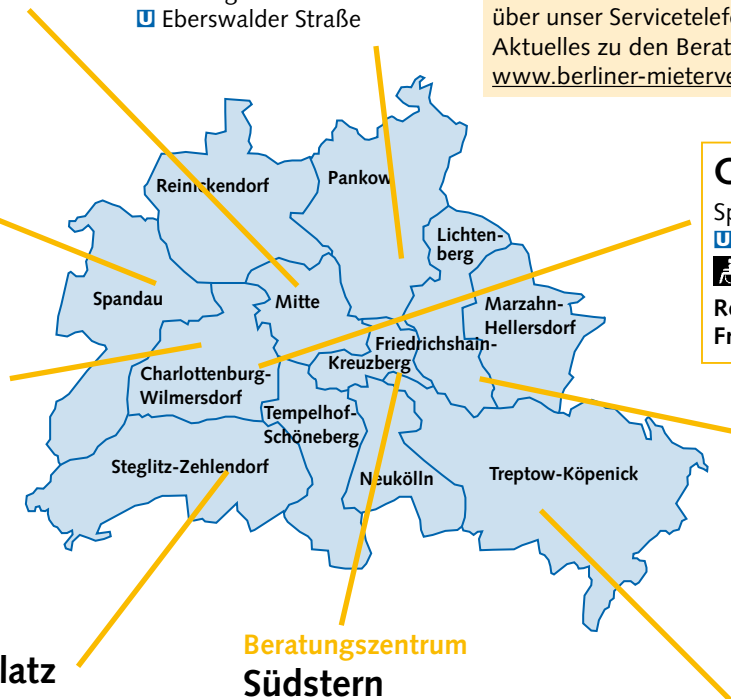
MieterMagazin 1+2/2021

Beratungszentrum

Schönhauser Allee


Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG rollstuhlgerecht
 Eberswalder Straße



Beratungszentrum

Südsterne



Hasenheide 63 (Laden), nahe  Südsterne

 Zugang im EG bedingt rollstuhlgerecht (Begleitperson auf Rampe erforderlich)

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden), nahe Seelenbinderstraße

 Zugang im EG bedingt rollstuhlgerecht, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)
 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

Öffnungszeiten

Achtung: In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)


- Spontan: Beratung ohne Terminvereinbarung**
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr, Donnerstag und Freitag von 17 bis 19 Uhr, Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 15 bis 17 Uhr
 - Aktuell keine Beratung ohne Terminvereinbarung**
vierstündige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Termin.
- Servicetelefon: ☎ 030-226 260**
Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 18.30 Uhr, Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr


Corona-Prävention in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle:

Aktuell keine Beratungen ohne Terminvereinbarung
Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

Aktuelles zu den Beratungsangeboten finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
 Spichernstraße (U3 und U9)




 Zugang im EG rollstuhlgerecht

Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr, Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Beratungszentrum

Frankfurter Allee



Frankfurter Allee 85

 Zugang rollstuhlgerecht (bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)
 Frankfurter Allee
 Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden), nahe Seelenbinderstraße

 Zugang im EG bedingt rollstuhlgerecht, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)
 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

Beratungszentrum Frankfurter Allee in der Frankfurter Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.,
Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3, U9),

Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße), nächster S ist
Zoologischer Garten (in 3 Minuten mit der U9 erreichbar)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

Mo, Di, Mi 9-18.30 Uhr, Do 9-19 Uhr, Fr 9-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):

Mo, Di, Mi, Do 17-19 Uhr, Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Corona-Prävention:

Auch in der Geschäftsstelle finden zurzeit keine Beratungen ohne Terminvereinbarung statt. Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260. Weitere Infos: www.berliner-mieterverein.de

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

Die hier aufgeführten Beratungsstellen sind wieder geöffnet. Nur hier ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Teilweise ist die Zahl der Personen, die sich gleichzeitig in den Räumen aufhalten können, sehr stark eingeschränkt. Stellen Sie sich also darauf ein, dass Sie gegebenenfalls vor der Einrichtung warten müssen. Selbstverständlich müssen auch hier Hygieneregeln eingehalten werden. In vielen Beratungsstellen kann aufgrund der Auflagen nur eine Person zum Beratungsgespräch zugelassen werden.

♿ Auskünfte (Fußweg)
weitere Infos (Fußweg)
Servicetelefon ☎ 030-226 260

Gartenstadt Zehlendorf
Lichtenberg
Mo 9-18.30 Uhr
Stadtteilzentrum
Wandlitzstraße 1
S Karlsruher Platz

Marzahn-Hellersdorf
Mo 17-19 Uhr
Kieztreff,
Marzahner Promenade 38
S Marzahn,
Tram/Bus Marzahner Promenade

Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Kienberg/Gärten der Welt

Pankow
Mo 17-19 Uhr
Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Markt

Do 17-19 Uhr
Freizeitstätte
Pankow

Tempelhof-Schöneberg
Mo 9-18.30 Uhr
Evangelisches Gemeindehaus,
Königstraße 43
nahe Rathaus und Meldestelle
S Zehlendorf

Weiter geschlossen bleiben:
Lichtenberg:
Nachbarschaftshaus im Ostseevierviertel,
Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG, Raum 204

Mitte: Selbsthilfe-, Kontakt- und
Beratungsstelle, Perleberger Straße 44/
Ecke Lübecker Straße

Tempelhof-Schöneberg:
Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

Treptow-Köpenick: Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter
www.berliner-mieterverein.de

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Alle Informationen auch im Internet abrufbar unter www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm

Mein BMW

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen? Wegen Anpassungsarbeiten auf unserer Internetseite bitte Änderungen per Post oder per E-Mail kontakt@berliner-mieterverein.de mitteilen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMagazin) und beachten Sie, dass die Telefonberatung nicht eine umfangreiche Rechtsberatung ersetzen kann. Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Angelegenheit ein Rechtsstreit ergeben sollte, ist der Besuch einer Beratungsstelle erforderlich. Die Obliegenheit für den Rechtsschutz wird mit der Telefonberatung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt zu Beginn und am Ende der Beratungszeit anzurufen.

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-22626-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr
sowie Montag und Donnerstag
von 17 bis 20 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Corona-Prävention:

Ob Energieberatung zu Heizung und Heizkosten, Sozialrechtsberatung, Gewerbemietberatung, Nutzer-/Pächterberatung oder Mietrechtsberatung für Künstler (siehe unten) – in jedem Fall ist derzeit eine **Terminvereinbarung** erforderlich.

Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin über unser Servicetelefon ☎ **030-226 260**.

Heizung und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist notwendig unter ☎ 030-226260:

Di 17-19 Uhr: Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SENERCON überprüft für **Mitglieder** des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes kostenfrei und unverbindlich. Einfach die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung des Vermieters (mit Angabe der gelieferten Wärmemenge und des Baualters, gegebenenfalls beim Vermieter erfragen) sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an:

Berliner Mieterverein, z.H. Wibke Werner, Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfänger.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ **030-226260**

Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemiet

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmetermenen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163 / 8266944

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 10 bis 40 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

Bei Abnahme: Die Prüfung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen sollte bereits vor der Wohnungsabnahme in einer unserer Beratungsstellen erfolgen.

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

Vielfach gibt es neben juristischen Fragen auch technische Probleme. Zur Beurteilung ist Sachverstand erforderlich.

Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

Wir bieten Gutachten

zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
- Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Geräuschmessung für technische Anlagen
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

www.berliner-mieterverein.de/

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 17 bis 19 Uhr

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, 📍 Anhalter Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen
Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter ☎ 030-230899-0

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen. Davon profitieren die Mitglieder. Bei Vorlage des Einzahlungsbelegs für den Mitgliedsbeitrag oder des aktuellen MieterMagazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 59,95 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 59,95 Euro; Gutscheincode: mieterverein; Bestellung: www.joycard.de, ☎ 30369957

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel, Senatsverwaltung

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 4777

■ Betriebskostenspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-90229 - 3201 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098191, Fax 030-48098192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-49000990, Fax 030-490009928,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

Wir, engagierte Mieter im Berliner Mieterverein, haben uns in Bezirksgruppen zusammengeschlossen, um uns selbst aktiv für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik einzusetzen. Dazu gehört,

■ dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach zusammuntun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, christel@berliner-mieterverein.de ☎ 030-22626-144

Achtung: Bis auf Weiteres finden keine Treffen der Bezirksaktivengruppen statt.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mi des Monats um 17 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten:

bm-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo im Monat um 18.30 Uhr (Achtung: neuer Termin!)

in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Hans-Günther Miethé,

Aleksandar Perovic, Karin Kemner

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im Monat

ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

Der Berliner Mieterverein e.V. bietet seinen Mitgliedern gemäß Berliner Heizspiegel/HeizEnergieCheck eine kostenlose Überprüfung des Energieverbrauchs und der Energiekosten bei zentralbeheizten Gebäuden (mit mindestens sechs Mietparteien) an. Mit dem Berliner Heizspiegel/HeizEnergieCheck können Energieverbrauch und Kosten mit anderen Gebäuden in Berlin verglichen werden. Die vom Energiesparberatungsbüro KEBAB für den Senat ermittelten Energieverbrauchskennwerte wurden in sieben Klassen (A-G) eingeteilt, analog des Eurolabels für Haushaltsgeräte.

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen.

Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren.

Achtung: Sollten in Folge der Diagnose energiesparende Modernisierungen von Seiten des Vermieters durchgeführt werden, kann es zur Überschreitung der bisherigen Warmmiete kommen. Die Überprüfung von Energieverbrauch und -kosten beinhaltet ausdrücklich keine Rechtsberatung.

Bitte senden Sie Ihre Heizkostenabrechnungen an:
Berliner Mieterverein e.V., – Heizspiegelüberprüfung –
Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

	Plattenbau ⁽¹⁾	Mauerwerksbau ⁽¹⁾
niedriger Verbrauch	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
0-50 A	} Neubau ab 1995 ⁽²⁾	} Neubau ab 1995 ⁽²⁾
50-100 B		
100-150 C		
150-200 D	Baujahr ab 1973 ⁽³⁾	Baujahr ab 1984 ⁽³⁾
200-250 E	Baujahr bis 1972 ⁽³⁾	Baujahr bis 1983 ⁽³⁾
250-300 F	Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	
über 300 G	dringender Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	

sehr hoher Verbrauch

(1) Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen oder Einzelofenheizungen sowie Heizanlagen in kleineren Gebäuden (weniger als 6 Wohnungen) sind nicht im Heizspiegel erfasst. Heizenergieverbräuche können hier sehr stark schwanken, da der Einfluss des Nutzers überwiegt. Eine erste Orientierung ist jedoch möglich. Die Energieklassen des Heizspiegels beziehen sich grundsätzlich auf Verbräuche von Gebäuden, nicht von Wohnungen. Sehr aufschlussreich ist allerdings der Vergleich mit Wohnungswerten.

(2) Die Klasse B sollte nach der geltenden Wärmeschutzverordnung von 1995 erreicht werden.

Gesetzlich vorgeschrieben ist ein errechneter Bedarfswert, nicht die hier ermittelte Verbrauchsklasse.

(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(4) Die Gebäude dieser Klassen zeichnen sich oft durch veraltete Heizungsanlagen und schlechte Bausubstanz aus. Instandsetzung und Sanierung sind in der Regel erforderlich. Eine Überprüfung der Abrechnung, der Haustechnik und der Gebäudesubstanz sollte hier unbedingt erfolgen.

Viel Wissen ... für wenig Geld

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Mietminderung bei Wohnungsmängeln

Was muss beachtet werden, wenn die Miete aufgrund von Mängeln gekürzt werden soll? Mit aktueller Gesetzgebung, Rechtsprechung und zahlreichen Musterschreiben.

Ulrich Ropertz, DMB
in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW
208 Seiten,
11,90 Euro

Was ich als Mieter wissen muss

Dieser Ratgeber stellt Rechte und Pflichten bei Wohnmietverhältnissen vor – ein Standardwerk für alle Mieter.

Dilip D. Maitra in Kooperation Verbraucherzentrale NRW und DMB.
380 Seiten,
16,90 Euro



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

Dieser Ratgeber gibt dem künftigen Mieter Hinweise, worauf beim Abschluss eines Mietvertrages zu achten ist. Die Erläuterungen werden ergänzt durch praktische Tipps und Rechenbeispiele.

48 Seiten,
5,90 Euro

Die Broschüren können bezogen werden über den Online-Shop des DMB-Verlages: <https://shop.mieterbund.de/>



Endlich!
**Keine Angst vor
Mieterhöhung**

**MIETEN
DECKEL
WIRKT!**