



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

März  
3/2019

**STATIK**

**Vorsicht mit den  
Schwergewichtern**

**MIETERMAGAZIN-LEXIKON  
STADTENTWICKLUNG**

**Baurecht fürs Milieu & Co.**

**BAUKINDERGELD**

**Anreiz am  
falschen Ort**

**MieterMagazin**  
www.berliner-mieterverein.de

**Wohnungen für Bürger  
nicht für Aktionäre**



**Wir sind nicht eure Goldesel.**

Eisenbahnsiedlung Baumschulenweg

## **Berlin will seine Wohnungen zurück**

**Die Diskussion um Rekommunalisierung  
und Enteignung**

Einladung zu den Bezirksmitgliederversammlungen auf den Seiten 25/26

# DER BERLINER MIETERVEREIN BITTET UM IHRE UNTERSTÜTZUNG

WEM GEHÖRT  
BERLIN?

MITMACHEN  
UNTER

wem-gehoert-berlin.de

Das MieterMagazin berichtet jeden Monat von neuen Fällen, in denen Mieterinnen und Mieter rabiaten Modernisierungs-, Mieterhöhungs- und Entmietungsstrategien durch Vermieter ausgesetzt sind. Gut für die Betroffenen, wenn sie wissen, wer ihr Vermieter ist, um sich angemessen zur Wehr setzen zu können. Doch häufig wissen sie es nicht.

Eigentumsverhältnisse sind verborgen in komplexen Gebilden aus verschachtelten Unternehmen, untereinander verbunden und getragen von Firmen, Investmentbanken und Fonds mit Sitz in legalen Steueroasen mit striktem Bankgeheimnis. Keiner hat einen Überblick, wem die Häuser der Stadt gehören.

Die Berliner Tageszeitung „Der Tagesspiegel“ und „Correctiv“, ein gemeinnütziges und unabhängiges Recherchezentrum, haben eine Kooperation vereinbart und gehen gemeinsam der Frage nach: Wem gehört Berlin? Sie wollen von den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt ihre Erlebnisse mit Vermietern und deren Namen erfahren, wie stark sich ihre Miete erhöht hat und ähnliches. Die Ergebnisse der Datenerhebung fließen zurück in die Berichterstattung.

Dabei weisen die Betreiber der Bürgerrecherche-Plattform wem-gehoert-berlin.de darauf hin, dass alle Daten mit großer Sorgfalt und nach den Regeln der Datenschutzgrundverordnung behandelt werden. Sie unterliegen dem Schutz des Redaktionsgeheimnisses und werden verschlüsselt übertragen. Auch werden keine Daten über einzelne Eigentümer veröffentlicht. Der Fokus liegt auf der Eigentümerstruktur und den großen Finanzinvestoren und Unternehmen, die fragwürdig handeln. Es werden auch keine Dokumente veröffentlicht, die Informationsgeber als Nachweise einreichen.

Es geht einzig darum, Transparenz in den Markt zu bringen. Denn Transparenz ermöglicht Handeln: Wer weiß, mit wem er es zu tun hat, erfährt mehr über dessen Geschäftsmodell und durchschaut die Strategien. Deshalb unterstützt auch der Berliner Mieterverein die Plattform **wem-gehoert-berlin.de** und bittet seine Mitglieder und die Leser des MieterMagazin um ihre Unterstützung.

## 10 GRÜNDE, WARUM DIESE RECHERCHE WICHTIG IST

### 1. Besitzverhältnisse Ihrer Wohnung klären

Im Mietvertrag muss nicht stehen, wem das Haus gehört, in dem Sie leben. In dem Fall wissen Sie nicht, von welchem Eigentümer Sie abhängig sind.

### 2. Informationen für die Politik bereitstellen

Senat und Bezirken fehlt die Übersicht, welchen Investoren welche Teile Berlins gehören. Somit laufen viele Maßnahmen gegen Immobilienspekulation und Mietsteigerungen ins Leere.

### 3. Geldwäsche aufdecken

Mit Berliner Immobilien wird viel Geld gewaschen. Sind die Eigentümer bekannt, ist das weniger leicht möglich.

### 4. Spekulation transparent machen

Die Öffentlichkeit weiß nicht, welche Investoren den Berliner Immobilienmarkt besonders anheizen. Wären sie bekannt, könnten die Geschäftspraktiken besser reguliert werden.

### 5. Unnötigen Leerstand verhindern

Trotz Wohnungsnot stehen zahlreiche Häuser in Berlin leer. Sind die Eigentümer bekannt, lässt sich dagegen besser vorgehen.

### 6. Korruption eindämmen

Beim Hauskauf geht es nicht immer mit rechten Dingen zu. Sind die Besitzverhältnisse transparent, kann das leichter verhindert werden.

### 7. Dem Staat auf die Finger schauen

Viele Grundstücke und Immobilien gehören dem Bund oder der Stadt. Es ist das Recht der Bürger zu erfahren, ob und an wen sie verkauft werden.

### 8. Steuertricks offenlegen

Wegen der hohen Anonymität können manche Investoren und Immobilienhändler ihre Steuerabgaben vermeiden.

### 9. Transparenz schaffen, Lösungen finden

Viele Bürger und Initiativen wollen Lösungen für die Wohnungskrise diskutieren. Das funktioniert nur, wenn sie wissen, wem die Stadt gehört.

### 10. Geheimhaltung anprangern

In anderen europäischen Ländern sind die Besitzverhältnisse bei Immobilien öffentlich. Ist die Geheimhaltung in Deutschland noch zeitgemäß?



# INHALT

## PANORAMA

Überbelegung von Wohnraum:	
<b>Millionen Menschen in Deutschland leben beengt</b> .....	6
Einstiges Atelierhaus Eisenacher Straße 103 e:	
<b>Erpressung der Mieter: Vertragsänderung oder Verkauf</b> .....	6
Karl-Marx-Allee: <b>Zurzeit im Schwebestadium</b> .....	7
Ritterstraße 97:	
<b>Drei Monate ohne Fahrstuhl im siebten Stock</b> .....	7
Mietpreisbremse:	
<b>Wirtschaftsforschungsinstitut: Wirkung ist gering</b> .....	8
Webtipp: <b>Chamissokiez – Mieter gegen Verdrängung</b> .....	8
Klausenerplatz: <b>Kiezbündnis will weniger Verkehr</b> .....	9
Neubau von Sozialwohnungen:	
<b>Noch zu langsam und mit Ost-Unwucht</b> .....	10
Wohnsitz:	
<b>Für den Zweiten zahlt man künftig deutlich mehr</b> .....	10
Gropiusstadt: <b>Mit Sozialplan gegen die Verdrängung</b> .....	11
Mietrechtsänderung:	
<b>Kein rückwirkender Schutz für soziale Träger</b> .....	11

## TITEL

Die Diskussion um Rekommunalisierung und Enteignung:	
<b>Berlin will seine Wohnungen zurück</b> .....	12

## HINTERGRUND

Obdachlose: <b>Ein sicherer Ort – nicht nur vor der Kälte</b> .....	18
Baukindergeld: <b>Anreiz am falschen Ort</b> .....	20
Nachbarschafts- und Quartiersinitiativen (1):	
<b>Von einem ersten Aushang zur starken Aktivengruppe</b> .....	21
MieterMagazin-Lexikon Stadtentwicklung (3):	
<b>Baurecht fürs Milieu &amp; Co.</b> .....	22
Statik: <b>Vorsicht mit den Schwergewichtern</b> .....	24

## MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes .....	27
--	----

## SERVICE

Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4
Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2019 .....	25
Die BMV-Beratungszentren .....	31
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	32



**Berlin will seine Wohnungen zurück** **12**  
Bevölkerung, Politiker und Interessenverbände diskutieren kontrovers über **Rekommunalisierung und Enteignung**



**18**

Wie man **Obdachlose** nicht nur vor winterlicher Kälte schützt, sondern ihnen auch Ruhe und Privatheit zugänglich macht, zeigen zwei Beispiele.



Den Weg zu einer **starken Nachbarschaftsgruppe** **21**  
beschreiben zwei Frauen der Neuköllner Initiative BoeThie.

**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 6/2018, Seite 8, Birgit Leiß: „Bericht zum kommunalen Vorkaufsrecht – Rasante Entwicklung“*

## Rundum-sorglos-Paket für einzelne Mieter?

Sie begrüßen, dass der aktuelle Bericht des Senats belegt, dass „674 Mietwohnungen Investoren bislang vor der Nase weggeschnappt wurden, zum Schutz der Mieter und zur Eindämmung der Spekulation von Wohnraum“. Ihre positive Haltung kann ich nicht teilen. Ihre Zahl kann ich nicht belegen, aber der Tagespiegel schrieb in seiner Ausgabe vom 7. März 2018: „Nachdem die Übernahme von rund 4600 Bundeswohnungen nach jahrelangen Verhandlungen 2017 endgültig gescheitert war, betätigt sich der Senat vermehrt als Akteur auf dem freien Wohnungsmarkt. Für 420 über das Vorkaufsrecht erworbene Wohnungen gab das Land im vergangenen Jahr (2017) 78 Millionen Euro aus, jede Wohnung kostete im Schnitt also 185 000 Euro.“

Nur zur Einordnung, was das für den Berliner Steuerzahler bedeutet: 2004 wurde die GSW mit 61 000

Wohnungen für 405 Millionen verkauft und nun kauft man für 78 Millionen 420 Wohnungen zurück. Für den Verkaufspreis verwandelt man innerhalb von 14 Jahren 61 000 in ganze 2423 Wohnungen. Das ist auf Basis des Jahres 2017 ein Verlust von 96 Prozent in 13 Jahren.

Das Geld wäre sicher im Wohnungsbau besser angelegt, als einzelnen Mietern im Bestandsbau auf Kosten aller Steuerzahler ein Rundum-sorglos-Paket zu finanzieren. Insofern hätte ich erwartet, dass Sie den Lesern neben unstrittigen positiven Effekten für die einzelnen Mieter auch die gesamtgesellschaftlichen Kosten zur Einordnung mitteilen.

A. Gabriel per E-Mail

*Die Berechnungen von MieterMagazin-Leser Gabriel sind durchaus richtig. Verkürzt dargestellt ist aber, dass sich der Senat „als Akteur auf dem freien Wohnungsmarkt betätigt“. Denn der Vorkauf von Wohnungen geschieht nicht einfach in der Absicht, den Wohnungsbestand der kommunalen Unternehmen zu mehren, sondern die angekauften Wohnungen der Verwertung privater Eigentümer in spekulativer Absicht zu entziehen und eine unmittelbar drohende Verdrängung der Bewohner zu verhindern. Die Preise, die für diesen Vorkauf der Wohnungen aufgebracht werden müssen, sind zumindest teilweise jenen spekulativen Entwicklungen am Markt geschuldet, denen die Bezirke mit der Wahrnehmung ihres Vorkaufsrechts entgegen treten wollen.*

Die Redaktion

*Betr.: MieterMagazin 7+8/2018, Seite 26, Spezial: „Müll vermeiden, trennen, weiterverarbeiten“*

## Es war einmal

Es gab einmal eine Zeit, vor vielen Jahren, wo wir als Mieter noch arglos und unbedarft alles glaubten, was uns unsere Volksvertreter erzählten: über richtige Mülltrennung und die sich daraus ergebenden Müllkosteneinsparungen zwischen 50 und 100 Euro pro Wohnung und Jahr. Weit gefehlt. Dafür hat sich

die BSR eine Revolution von unten ausgedacht: die Unterfluranlage. Die gibt es nun bei uns seit dem 28. November 2014. Inzwischen gibt es auch zwei Betriebskostenabrechnungen für 2015 und 2016 mit dem für die BSR sehr erfreulichen Ergebnis, dass es für sie einen Gewinnzuwachs von 400 Prozent gibt.

Das tollste ist, dass weder die WBM, noch der Petitionsausschuss, auch nicht die Volksvertreter von den Linken, der SPD, der CDU, den Grünen und nicht einmal die BSR selbst bis heute in der Lage sind, dazu eine erklärende qualifizierte Stellungnahme abzugeben.

Kann es sein, dass das MieterMagazin 3/1998 die Wahrheit vor 20 Jahren schon wusste, als es schrieb: „Auch der Berliner Senat hat die kommunalen Betriebe als Einnahmequelle zum Stopfen seiner Haushaltslöcher entdeckt“?

H. Czapl, per E-Mail

*Betr.: MieterMagazin 12/2018, Seite 26, Katharina Buri: „Falschparker – Abgeschleppt und abgezockt?“*

## Falscher Einsatz

Oha, mein Mieterverein ist plötzlich Anwalt für Falschparker. Ich dachte immer, das sei Aufgabe des ADAC. Statt in das ewige Gejammer über die angebliche „Abzocke“ der Autofahrer einzustimmen, sollte sich der Mieterverein für autofreies Wohnen, gegen Gehwegparker und gegen den ganzen mörderischen Autowahnsinn samt Unfallgefahren, Flächenverbrauch, Ressourcenverschwendung, Lärmterror und Vergiftung unserer Luft einsetzen.

K. Büchner per E-Mail

*Betr.: MieterMagazin im Allgemeinen*

## Weitermachen

Ich wohne zwar nicht in Berlin, muss Ihnen aber schreiben. Sie haben so eine schöne Webseite! Die historischen Artikel über stumme Portiere, Treppen und Außenklos sind ganz toll! Bitte so weitermachen.

U. Werner per E-Mail

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · 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) · 67. Jahrgang 2019 **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Adrian Garcia-Landa, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, 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 Mietervereins 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

## Umzug

Charlottenburg

### Das Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße zieht um

Am Samstag, den **2. März 2019** eröffnen wir das Beratungszentrum in einem Laden in der **Zillestraße 81**, nahe Wilmsdorfer Straße. Nachdem der Mietvertrag für die Büroetage in der Wilmsdorfer Straße 50/51 ausgelaufen ist, haben wir uns für ein Ladenobjekt in einem urbanen Kiez entschieden.

Kommen Sie vorbei, unsere Tür steht offen!

Unser bisheriger Standort in der Wilmsdorfer Straße 50/51 ist geschlossen.

## Gut zu wissen



Berliner Mieterverein bei Facebook

<https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/>

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen:

<https://service.berliner-mieterverein.de/service>

### MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

### Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Mehr zu diesem Service auf Seite 32. Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

### Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030 - 34 71 08 21  
E-Mail-Anfragen: [mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächste Termine: 25. März 2019 und 27. Mai 2019.

Eine Anmeldung ist bis 14 Tage vor dem Termin unter ☎ 030-226 26-120 erforderlich.

Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),  
Dr. Jutta Hartmann (Schatzmeisterin),  
Gundel Riebe (Schriftführerin)

## Achtung!

### Bezirksmitgliederversammlungen 2019

Zurzeit finden die Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins in den Bezirken statt. Hier informiert Sie die jeweilige Bezirksleitung über Probleme der Mieter im Bezirk, Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. In diesem Jahr finden auch die Wahlen zu den Bezirksleitungen und der Delegierten zur Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins statt. Sie sind sehr herzlich eingeladen.

Die Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen mit Veranstaltungsort und Tagesordnung finden Sie auf den Seiten 25 und 26 dieser Ausgabe des MieterMagazins.

## Beratung

### Beratung zu Sozialrecht und Miete

Wenn das Sozialrecht und Fragen zur Wohnung ineinandergreifen, stehen Mieterinnen und Mieter häufig vor undurchdringlichen Vorschriften und Anträgen. Der Berliner Mieterverein bietet daher seinen Mitgliedern eine Beratung zu Sozialrecht und Miete an.

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin:**

**Servicetelefon ☎ 030-226260**

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 Grundversicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfangende.



Einsender dieses Fotos ist Sandra Kellein

### Augenblicke

Ob ein Bild zum Nachdenken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Perspektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen – die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

## ÜBERBELEGUNG VON WOHNRAUM

# Millionen Menschen in Deutschland leben beengt

Wenn drei Kinder sich ein Kinderzimmer teilen oder die Eltern das Wohnzimmer gleichzeitig als Schlafraum nutzen müssen, gilt eine Wohnung als überbelegt. In Städten sind besonders viele Menschen von Überbelegung betroffen – Tendenz steigend.

In Deutschland lebten laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2017 etwa 7 Prozent der Bevölkerung in zu kleinen Wohnungen – das sind mehr als fünf Millionen Menschen.

Das Statistische Bundesamt macht Überbelegung daran fest, dass es keinen Gemeinschaftsraum gibt oder keinen eigenen Raum für jeden eines in der Wohnung lebenden Paares. Ein weiterer Indikator ist, wenn es keinen Raum für jede weitere Person über 18 Jahre gibt oder kein eigenes Kinderzimmer für je zwei Kinder unter zwölf zur Verfügung steht.

Überbelegung herrscht auch, wenn sich Teenager-Geschwister unterschiedlichen Geschlechts einen Raum teilen müssen.

In besonders beengten Verhältnissen leben Menschen, die armutsgefährdet sind, und Alleinerziehende mit

ihren Kindern – von ihnen ist fast jeder fünfte Haushalt betroffen. Erwachsene mit ausländischem Pass sind deutlich häufiger betroffen als Deutsche. In Städten ist die Quote mit 11 Prozent fast dreimal so hoch wie auf dem Land. *Katharina Buri*



Illustration: Julia Gandras

In deutschen Städten ist mehr als jede zehnte Wohnung überbelegt

## EINSTIGES ATELIERHAUS EISENACHER STRASSE 103 E

# Erpressung der Mieter: Vertragsänderung oder Verkauf

Sie haben das Schöneberger Atelierhaus einst besetzt. Sie haben es vor dem Abriss gerettet und liebevoll wieder bewohnbar gemacht. Jetzt müssen sie um ihr Zuhause bangen. Ein Investor setzt die Bewohner unter Druck und stellt ihnen ein Ultimatum: Änderung des Mietvertrags oder Verkauf der Eigentumswohnungen.

Die Mieter haben das Atelierhaus erst wieder bewohnbar gemacht

Um einen Abriss Anfang der 1980er zu verhindern, besetzten 15 Frauen und Männer das Gebäude im zweiten Hof, richteten sich erst einmal notdürftig in einer der fünf Etagen ein und brachten dann selbst Zimmer für Zimmer und später das ganze Haus wieder in einen bewohnbaren Zustand. „Hier steckt viel eigene Arbeit, viel Geld und viel Herzblut drin“, erklärt Barbara K., eine aus der einstigen Besetzergruppe. Ihr Bemühen, das Haus selbst zu kaufen, schlug fehl, und als der jetzige dänische Investor den Komplex 2007 erwarb, waren die Wohnungen im Atelierhaus bereits aufgeteilt und so für einen Verkauf vorbereitet. Vor etlichen Monaten präsentierte der Eigentümer den Bewohnerinnen und Bewohnern nun sein „Angebot“: Entweder sie stimmen einer Vertragsänderung zu, mit der die günstige Bruttokaltmiete in eine Staffelmiete

geändert wird, oder die Eigentumswohnungen werden verkauft, so dass Eigenbedarfskündigungen drohen. Im Fall der Vertragsänderung sicherte der Vermieter zu, drei Jahre auf den Verkauf zu verzichten. Wie zur Drohung werden drei der Wohnungen bereits online angeboten: „Ruhige Lage im grünen Innenhof“ wirbt eine der Anzeigen. „Wir zahlen hier noch immer eine niedrige Miete“, so Barbara K. „Aber es ist schließlich auch unsere Arbeit, die hier drin steckt.“ Wer eine Vertragsänderung unterzeichne, so eine Rechtsberaterin des Berliner Mietervereins (BMV), dem müsse dafür mindestens eine Frist von acht oder gar zehn Jahren zugesichert werden, in denen kein Eigenbedarf geltend gemacht werden kann. Die Mieter sollten sich daher nicht unter Druck setzen lassen. Inzwischen hat sich auch Stadtrat Oltmann (Grüne) eingeschaltet. *Rosemarie Mieder*



Foto: Sabine Mittermeier

## KARL-MARX-ALLEE

# Zurzeit im Schwebestand

Auf der Karl-Marx-Allee ist die Einkaufstour der Deutsche Wohnen vorerst gestoppt. Doch der „gestreckte Erwerb“, mit dem über das Vorkaufsrecht der Mieter die Wohnungen an die städtische Gewobag gehen sollen, kann noch nicht vollzogen werden.

Foto: Christian Muhrbeck



Auf einer Mieterversammlung wurde den Mietern der „gestreckte Erwerb“ erläutert

Es gibt noch viele offene Fragen rund um die fünf Blöcke der Karl-Marx-Allee, die die Deutsche Wohnen kaufen wollte. „Wir haben jetzt einen Schwebestand“, erklärte Rechtsanwalt Stephan Werle auf einer Mieterversammlung, die der Berliner Mieterverein (BMV) im Auftrag des Senats einberufen hatte. Eine einstweilige Verfügung der WBF gegen den Verkauf der Häuser an die Deutsche Wohnen blockiert vorerst jeglichen Eigentümerwechsel. Wird sie vom Landgericht bestätigt, wird der Kauf rückabgewickelt. Auch der „gestreckte Erwerb“\* wäre dann nichtig, das Unternehmen Predac

bliebe Eigentümerin. Nur wenn der Einspruch abgewiesen wird, kommt der Vorkauf zugunsten der Gewobag ins Rollen.

Dann entsteht eine kuriose Eigentümergemeinschaft, die sich zum Beispiel beim Block C-Süd zu 40 Prozent aus der Gewobag, zu knapp 60 Prozent aus der Deutschen Wohnen und aus einigen Einzeleigentümern zusammensetzt. Da für Modernisierungen eine Zwei-Drittel-Mehrheit notwendig ist, kann die Deutsche Wohnen einzelne Maßnahmen nicht im Alleingang durchsetzen. „Der Gemischtwarenladen, der hier möglicherweise entsteht, ist

ein ziemliches Unikum“, sagt Norbert Bogedein vom Mieterbeirat. Die Mieter, die ihre Wohnung für die Gewobag gekauft haben, werden mit ihr einen neuen Mietvertrag abschließen müssen. Sie haben gute Chancen, die Vorteile ihres alten Vertrag in den neuen mitzunehmen. „Sie sind da in einer guten Verhandlungsposition“, sagt Stephan Werle. Solange die Eigentumsfrage noch ungeklärt ist, muss die Predac ihre Vermieterpflichten erfüllen. „Mit einem Urteil ist erst in Monaten zu rechnen“, schätzt der stellvertretende BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. *Jens Sethmann*

■ Der BMV ist vom Senat mit der Beratung der Mieter beauftragt und bietet auch Nicht-Mitgliedern kostenlose Einzelberatungen montags von 17 bis 19 Uhr im BMV-Beratungszentrum Frankfurter Allee 85 an (siehe Seite 31 dieser Ausgabe).

\* Hierzu unser Beitrag in MieterMagazin 1+2/2019, Seite 11: „Gestreckter Erwerb – In die Kommune statt an die Börse“

## RITTERSTRASSE 97

# Drei Monate ohne Fahrstuhl im siebten Stock



Foto: Nils Richter

Paul Bartsch vor dem defekten Fahrstuhl

Seit Monaten ist der Aufzug kaputt. Hochbetagte Mieter sitzen in der 7. Etage fest. Der Weg zum Arzt, in den Supermarkt und einfach an die frische Luft ist ihnen versperrt. Die Hausverwaltung scheint das nicht zu interessieren.

Körperlich und auch seelisch seien sie am Ende, so beschreibt Ingrid Bartsch (82) die Situation, in der sie und ihr Mann (92) seit September leben müssen. Der kaputte Fahrstuhl in ihrem Haus in der Ritterstraße 97 in Kreuzberg hält sie in der 7. Etage fest. Paul Bartsch, der auf einen Rollator angewiesen ist, kann seit Wochen das Haus ohne Hilfe gar nicht mehr verlassen. Seine Frau muss ab und zu nach unten, um einen Arzt aufzusuchen, Medikamente zu holen und einzukaufen. „Dann ziehe ich mich am Geländer Stufe um Stufe wieder nach oben“, erklärt sie. Die Hausverwaltung scheint dieser mittlerweile mehr als drei Monate andauernde Zustand nicht zu stören. Sowohl Mieter und auch der Rechtsberater des Berliner Mietervereins

(BMV) haben eine Änderung angefordert, seit Monaten ohne Reaktion der Hausverwaltungen. Die seit Januar zuständige Verwaltung „Capera Immobilien“ erklärte nun gegenüber dem MieterMagazin, sie müsse sich erst in die Bestände einarbeiten. Entwürdigend nennt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild einen solchen Umgang von Vermieter und Hausverwaltung mit Mietern. Weil der mietrechtliche Weg hin zu einem funktionierenden Aufzug langwierig sei, müsste die Wohnungsaufsicht in Aktion treten – gerade wenn Eile geboten ist, wie im Fall des Seniorenpaars. „Doch wegen Personalmangels und eingeschränkter Befugnisse“, so Wild, „kann man in der Regel nicht auf rasche Abhilfe von dort hoffen.“ *Rosemarie Mieder*

## MIETPREISBREMSE

## Wirtschaftsforschungsinstitut: Wirkung ist gering

Die Mietpreisbremse zeigt kaum Wirkung. In einer Auswertung für das Bundesjustizministerium bezieht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) die Dämpfung des Mietanstiegs auf nur zwei bis vier Prozent. Justizministerin Katarina Barley (SPD) kündigt Verbesserungen an.

Das DIW bestätigt die Kritik, die der Deutsche Mieterbund (DMB) und der Berliner Mieterverein (BMV) von Anfang an äußerten: Die vielen Ausnahmen der Mietpreisbremse machen es den Mietern schwer, Verstöße zu erkennen, und die fehlenden Sanktionen sind für Vermieter ein Anreiz, die Bremse gänzlich zu missachten. Nach der 2015 eingeführten Mietpreisbremse darf bei Wiedervermietungen die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent überschritten werden. Zudem sind Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen ebenso ausgenommen wie Fälle, in denen ein Vormieter bereits eine höhere Miete gezahlt hat. „Das Gesetz sichert zwar ein paar Ansprüche für den einzelnen Mieter, in der Summe taugt es aber nicht dazu, die Mieten bei Wiedervermietung spürbar in den Griff zu bekommen“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

85 Prozent aller Gerichtsverfahren um die Mietpreisbremse finden in Berlin statt. Von den Fällen aus der BMV-Rechtsberatung wurden 45 Prozent der Verfahren gewonnen, 10 Prozent verloren und 45 Prozent endeten mit einem Vergleich. In den Vergleichen behält der Vermieter in der Regel noch zwischen 40 und 70 Prozent seiner mutmaßlich überhöhten Forderung.

Damit die Mietpreisbremse wirkt, fordert der BMV, die Ausnahmen weitgehend abzuschaffen, die Missachtung mit Bußgeldern zu belegen und die Regelung dauerhaft und bundesweit einzuführen. Bisher ist die Mietpreisbremse auf fünf Jahre beschränkt. In Berlin läuft sie schon am 31. Mai 2020 aus.

Foto: Geisler-Fotopress/pa



Auch mit ihrem neuerlichen Korrekturkurs stößt Justizministerin Barley auf Widerstand bei der CDU

Katarina Barley will nun die Regelung um weitere fünf Jahre verlängern und erreichen, dass Vermieter bei Verstößen künftig zu viel kassierte Beträge bereits ab Beginn des Mietzeitraums zurückerstatten müssen – und nicht erst ab dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter eine überhöhte Miete rügt. Außerdem möchte sie, dass bei der Berechnung von Mietspiegeln nicht mehr nur die Mieten der letzten vier Jahre berücksich-

tigt werden, sondern die der letzten sechs. Letzteres hatte die Bundesregierung zwar schon beim Wohngipfel im September 2018 beschlossen, wurde aber wegen Widerständen der CDU/CSU nicht in die Mietrechtsreform aufgenommen, die am 1. Januar in Kraft getreten ist. Auch für ihren neuerlichen minimalen Verbesserungsvorschlag erntete Barley prompt Widerspruch aus der Union.  
*Jens Sethmann*

## WEBTIPP

## Chamissokiez – Mieter gegen Verdrängung



Zurzeit sind die Tafeln nur auf der Homepage der Anwohnerinitiative zu sehen:

[www.mieterinnen-gesicht-geben.net](http://www.mieterinnen-gesicht-geben.net)



Verdrängung ist kein abstraktes stadtsoziologisches Phänomen. Das zeigte die Ausstellung „Mieter\*innen ein Gesicht geben“ der gleichnamigen Anwohnerinitiative im November und Dezember im Chamissokiez in Kreuzberg. Auf zehn großen Tafeln vor von Verdrängung betroffenen Häusern wurde anschaulich und konkret dargestellt, wie der Ausverkauf der Stadt den Kiez verändert und welche tragischen Schicksale hinter der Gentrifizierung stehen. Beispiel: das Gebäude Chamissoplatz 4, Ecke Willibald-Alexis-Straße 17. Nur wenige Altmieten, die sich erfolgreich gegen unberechtigte Mieterhöhungen wehrten, wohnen noch im Haus. Noch sind ihre Wohnungen nicht verkauft. Verloren ist aber die Eckkneipe „Kollo“ – der Gewerbemietvertrag läuft zum 31. März 2019 aus. Dijana Kodzoman und andere Mieter der Fidicinstraße 42 haben sich erfolgreich gegen unsinnige Modernisierungsmaßnahmen gewehrt – auch mit Unterstützung des Berliner Mietervereins.  
*rb*



## Kiezbündnis will weniger Verkehr

Ende Januar wurde der Aufstellungsbeschluss für das Milieuschutzgebiet Klausenerplatz im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht – ein Etappensieg, über den sich das Kiezbündnis Klausenerplatz freut. Der Verein engagiert sich seit zehn Jahren für die Erhaltung und Verbesserung der Lebens- und Wohnbedingungen im Kiez.

Anbau von Balkonen, Aufzüge, Luxusmodernisierungen – die Gentrifizierung macht auch vor dem Kiez um den Klausenerplatz in Charlottenburg nicht halt. Rund 40000 Menschen wohnen hier, noch stimmt die soziale Mischung. Aber die Zeit läuft, immer mehr den Kiez bisher prägende kleine Läden schließen, Mietwohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt, die Bevölkerungsstruktur verändert sich – viel Arbeit auch für das Kiezbünd-

nis. Die Arbeitsgruppen veranstalten Kiezfeste, Flohmärkte und Kiezsingen, helfen Flüchtlingen und kümmern sich um Grünflächen, Pflanzkübel und Hochbeete.

Wolfgang Neumann, Sprecher der AG Verkehr, und seine Mitstreiter haben zwei Vorschläge zur Reduzierung der Verkehrsbelastung erarbeitet, die bereits in der Bezirksverordnetenversammlung beraten wurden. So könnte die Kreuzung Horstweg, Ecke Wundtstraße durch eine Teilspernung zum Stadtplatz umgestaltet werden. Der Umbau könnte Ende 2019 beginnen.

„Längerfristig sollte die Autobahnauf- und -abfahrt „Kaiserdamm“ an der A 100 von der Knobelsdorffstraße in Richtung Kaiserdamm verlegt werden, um den Durchgangsverkehr zu reduzieren. Die A 100 und die Bahn- gleise zwischen dem S-Bahnhof Messe Nord und Knobelsdorffbrücke

Foto: Sabine Mittermeier



Am Klausenerplatz kümmern sich die Bewohner in einem Kiezbündnis um ihr Wohnumfeld

könnten gedeckelt und die Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden“, erläutert Wolfgang Neumann einen weiteren Vorschlag der AG Verkehr. Das Kiezbündnis weiß die Anwohner hinter sich. Jetzt liegt es am Bezirksamt, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und dem Bund, für die Umsetzung der Vorschläge zu sorgen.

Rainer Bratfisch

Anzeige

# Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Mit unserem Natur12 Strom entscheiden Sie sich für 100% regenerative Energie - und das zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter [www.vattenfall.de/berlin-natur](http://www.vattenfall.de/berlin-natur) oder telefonisch unter 030 657 988 000.



VATTENFALL

NEUBAU VON SOZIALWOHNUNGEN

# Noch zu langsam und mit Ost-Unwucht

**Der Neubau von Sozialwohnungen kommt nur zögerlich in Fahrt. Aber auch wenn alle bewilligten Wohnungen gebaut werden, kann das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände nicht gestoppt werden.**

Seit der Neuaufgabe der Wohnungsbauförderung im Jahr 2014 ist der Bau von 10001 Sozialwohnungen bewilligt worden. Ende 2018 waren davon aber erst 1754 vollständig bezugsfertig. Das geht aus der Antwort des Senats auf eine Anfrage der Linken-Abgeordneten Katalin Gennburg hervor.

Die Wohnungsbauförderung wird ganz überwiegend von den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch genommen. Von den 10001 Wohnungen errichten sie zusammen 8587. Private Bau-

herren verschmähen die Fördergelder weitgehend.

Die neuen Sozialwohnungen sind ungleich über Berlin verteilt. Während in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick jeweils deutlich mehr als 1000 Wohnungen entstehen, sind es in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf nur wenig über 100. Berlin hatte Ende 2018 noch 105491 Wohnungen mit Sozialbindung. Weil der Bindungszeitraum generell begrenzt ist, fallen mehr alte Sozialwohnungen weg als neue gebaut werden können. Durch das Hochfahren der Förderung auf 5000 Wohnungen im Jahr 2021 sollen aber über 100000 Sozialwohnungen gehalten werden. Die geförderten Wohnungen werden zu Anfangsmieten von 6,50 beziehungsweise 8,00 Euro pro Quadrat-

## Anzahl bewilligter Wohnungen

Charlottenburg-Wilmersdorf	117/ 0
Friedrichshain-Kreuzberg	414/153
Lichtenberg	2.245/241
Marzahn-Hellersdorf	1.789/ 98
Mitte	850/308
Neukölln	272/ 57
Pankow	549/116
Reinickendorf	474/ 39
Spandau	897/275
Steglitz-Zehlendorf	157/ 23
Tempelhof-Schöneberg	643/127
Treptow-Köpenick	1.594/317
<b>gesamt</b>	<b>10.001/1.754</b>

■ bewilligte Wohnungen ■ davon bezugsfertig

Quelle: Kataster der bezirklichen Wohnungsämter und Investitionsbank Berlin (IBB)

Grafik: Kersten Urbanke

meter nettokalt an Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen vermietet. Rund 44 Prozent der Berliner haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. *Jens Sethmann*

## WOHNSITZ

# Für den Zweiten zahlt man künftig deutlich mehr

**Steuerpflichtig** ► ist nur eine Minderheit der Zweitwohnungsinhaber

**Wer in Berlin eine Zweitwohnung hält, muss seit diesem Jahr deutlich mehr zahlen: Statt wie bisher 5 Prozent werden seit Januar 2019 15 Prozent der Nettokaltmiete als Zweitwohnungsteuer an den Berliner Fiskus fällig.**

■ Weitere Informationen unter [www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-167-23-fragen-und-antworten-zur-berliner-zweitwohnungsteuer.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-167-23-fragen-und-antworten-zur-berliner-zweitwohnungsteuer.htm)

[www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/informationen-fuer-steuerzahler-faq-steuern/artikel.9074.php](http://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/informationen-fuer-steuerzahler-faq-steuern/artikel.9074.php)

Zum Jahresbeginn hat der Berliner Senat die Steuer auf eine Zweitwohnung verdreifacht. Politische Absicht dahinter sind nicht etwa höhere Einnahmen aus der Steuer selbst. Es geht vielmehr darum, dass mehr Menschen ihren Erstwohnsitz in Berlin anmelden. Denn für jede zusätzliche Berlinerinnen und jeden neuen Berliner wird der Stadt Geld aus anderen Steuern und aus dem Länderfinanzausgleich zugewiesen. Die Finanzverwaltung begründet die Erhöhung der Steuer allerdings auch damit, dass Menschen, die nur nach Berlin kommen, um hier zu arbeiten und zu studieren, die kommunale Infrastruktur wie Parks oder öffentli-



Foto: Christian Muhrbeck

che Bäder nutzen, ohne dass Berlin für sie Steuern bekommt. Daher gelten auch keine Ausnahmen, beispielsweise für Studenten. Auch wer keine Miete zahlt, weil er kostenfrei wohnt oder die eigene Eigentumswohnung nutzt, kommt

nicht um die Steuer herum. Er muss den Betrag zahlen, der auf eine vergleichbare Miete bei Anwendung des jeweils gültigen Mietspiegels fällig wäre.

Ausnahmen sind trotzdem die Regel: Ende 2017 hatten in Berlin 130000 Menschen einen Zweitwohnsitz angemeldet. Nur 17000 von ihnen waren aber zweitwohnungssteuerpflichtig. So sind verheiratete oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebende Personen, die die Nebenwohnung aus beruflichen Gründen halten, von der Steuer befreit, wenn die gemeinsame Wohnung die Hauptwohnung ist und außerhalb des Landes Berlin liegt. Ausnahmen gelten auch für Bewohner von Pflegeheimen, Jugendhilfeeinrichtungen und Frauenhäusern. Mieter mit Hauptwohnsitz im Ausland sind ebenfalls ausgenommen. Wer sich die Wohnung mit anderen teilt, muss für den eigenen Anteil Steuern zahlen.

*Katharina Buri*

## GROPIUSSTADT

# Mit Sozialplan gegen die Verdrängung

**Steigende Mieten stellen auch die Bewohner der Gropiusstadt vor Probleme. Der Bezirk Neukölln will die Mieter mit einer Umstrukturierungsverordnung vor Verdrängung schützen.**

Mehrere private Wohnungsunternehmen haben in der Gropiusstadt großflächige Modernisierungsmaßnahmen angekündigt. Es sind einige Fälle bekannt, bei denen die Mieten dadurch auf 10 Euro pro Quadratmeter steigen sollen. Nicht wenige der jetzigen Mieter sind erst vor Kurzem wegen zu hoher Mieten aus der Innenstadt in die noch vergleichsweise günstige Großsiedlung im Neuköllner Süden ausgewichen. Um die Mieter zu schützen, hat das Bezirksamt sich nach Prüfung verschiedener Instrumente für eine Umstrukturierungsverordnung entschieden. Der Milieuschutz, der vor allem

in Altbaugebieten angewandt wird, ist hier ungeeignet, denn es geht in der Gropiusstadt nicht um Maßnahmen wie Aufzug- oder Balkonanbau, sondern vor allem um energetische Sanierungen, die der Milieuschutz nicht verhindern kann.

Bei einer Umstrukturierungsverordnung werden Bauarbeiten nur genehmigt, wenn für die Bewohner ein Sozialplan vorliegt. Darin kann unter anderem geregelt werden, dass die Miete einen bestimmten Anteil am Haushaltseinkommen nicht überschreiten darf oder im Rahmen der Wohnkostenübernahme des Jobcenters bleibt.

Im Dezember 2018 hat der Bezirk die Aufstellung der Verordnung beschlossen. „Modernisierungsvorhaben können wir damit zunächst für ein Jahr zurückstellen“, erklärt Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne). Diese Zeit will er nutzen, um einen



Foto: Christian Muhrbeck

Gebietssozialplan zu erarbeiten. „Die Bewohner der Gropiusstadt haben uns an ihrer Seite“, versichert Jochen Biedermann.

*Jens Sethmann*

**Der Bezirk will, dass die Gropiusstadtbewohner auch künftig ihre Mieten bezahlen können**

## MIETRECHTSÄNDERUNG

# Kein rückwirkender Schutz für soziale Träger

**In Wohnungen sozialer Träger leben 10000 Berliner (hier: ZIK Orange-rie in Kreuzberg)**

**Bisher war es für Vermieter einfach, Wohnungen eines sozialen Projekts zu kündigen. Um den Bewohnerinnen und Bewohnern mehr Schutz zu bieten, wurde das Mietrecht geändert. Die neue Regelung gilt seit Jahresanfang. Allerdings: Gut gedacht ist noch lange nicht gut gemacht – urteilt der Berliner Mieterverein.**

Tausende behinderte Menschen, psychisch Kranke oder auch Drogen- und Suchterkrankte können nur deshalb in ihren eigenen Wohnungen leben, weil diese von sozialen Trägern angemietet wurden.

Diese Vereine – meist Wohlfahrtsverbände – gelten aber als Gewerbemietler, und ihnen kann schnell und grundlos gekündigt werden. Allerdings treten in einem solchen Fall der Beendigung des Hauptmietverhältnisses mit dem Vermieter die Bewohnerinnen und Bewohnern nicht in das Mietverhältnis ein. Das heißt: Wird einem Träger gekündigt, verlieren auch die Menschen in den angemieteten Wohnungen ihr Zuhause. Mit der Mietrechtsänderung, die am 1. Januar 2019 in Kraft trat, sollte sich das eigentlich grundsätzlich ändern. Zum Schutz der in solchen Wohnungen lebenden Menschen wurde das Wohnraummietrecht auf derartige

gewerbliche Mietverhältnisse erweitert. „Aber gut gedacht ist eben noch lange nicht gut gemacht“, erklärt Frank Maciejewski, Mietrechtsexperte beim Berliner Mieterverein. Denn die Regelung gilt nur für Mietverträge, die nach dem 1. Januar 2019 abgeschlossen werden. Für die früher abgeschlossenen Mietverträge gibt es dagegen keinerlei Schutz. Und das betrifft viele. Knapp 2500 Trägerwohnungen sind allein beim Paritätischen Wohlfahrtsverband in Berlin erfasst. Hinzu kommen Wohnungen des Roten Kreuzes, der Diakonie oder der Caritas. Schätzungsweise 10000 Menschen leben in hauptstädtischen Trägerwohnungen. „Diese Menschen müssen auch rückwirkend geschützt werden“, so Gabriele Schlimper, die Geschäftsführerin des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes in Berlin.

*Rosemarie Mieder*



Foto: Nils Richter

# Berlin will seine Wohnungen zurück

## Die Diskussion um Rekommunalisierung und Enteignung

Der Markt versagt. Berliner Mieter müssen das im Alltag ausbaden: Sie sind gezwungen, für das Wohnen immer tiefer in die Tasche zu greifen, und an einen Umzug ist kaum noch zu denken. Die Kräfte des freien Wohnungsmarktes schaffen es nicht: Genügend bezahlbarer Wohnraum wird von ihnen nicht zur Verfügung gestellt. So viel ist klar: Privaten Unternehmen allein kann man die Wohnraumversorgung nicht überlassen. Doch wie soll der Staat eingreifen? Im April startet in Berlin ein Volksbegehren, das die größten privaten Wohnungskonzerne enteignen will. Der Regierende Bürgermeister Michael Müller hat derweil eine große Offensive zum Rückkauf privatisierter Wohnungsbestände angekündigt. Über Enteignung und Rekommunalisierung wird in Berlin nun leidenschaftlich gestritten.



Im April startet die Unterschriften-sammlung für das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Der Senat soll ein Gesetz erarbeiten, mit dem alle Wohnungsunternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht, die in Berlin mehr als 3000 Wohnungen besitzen, nach Artikel 15 des Grundgesetzes vergesellschaftet werden. Dies ist faktisch eine Enteignung zugunsten der Allgemeinheit.

Die Initiatoren des Volksbegehrens berufen sich auf Artikel 28 der Berliner Verfassung: „Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen (...)“

Die bisherigen Maßnahmen wie Mietpreisbremse oder kommunale Vorkaufsrechte reichten dafür nicht aus. Die Initiative ist deshalb sicher, dass das Ziel einer Wohnungsversorgung für alle mit den großen gewinnorientierten Wohnungsunternehmen auf privater Seite nicht erreicht werden kann. „Wir brauchen eine groß angelegte Kommunalisierung beim Wohnungsbau und bei der Bereitstellung von Wohnungen, weil nur diese langfristig und auch in angespannten Situationen eine soziale Versorgung mit Wohnungen sicherstellen kann“, heißt es im Beschluss-text des Volksbegehrens. Mit der Mindestzahl von 3000 Wohnungen soll das Eigentum und die

## Enteignung und Vergesellschaftung: Das sagt das Grundgesetz

Die Enteignung nach Artikel 14 gilt als das letzte Mittel, durch das die öffentliche Hand in den Besitz von privatem Eigentum kommen kann. Sie ist nicht das Folterinstrument eines Unrechtsregimes, sondern ein im Grundgesetz verankertes Recht des Staates. Artikel 14 garantiert das Eigentum, ermöglicht aber auch Enteignungen „zum Wohle der Allgemeinheit“. Das geht nur mit einem Gesetz. Darin muss der Staat erklären, warum er sich gezwungen sieht, ausgerechnet die betreffenden Grundstücke zu enteignen, und er muss die Höhe der Entschädigung regeln. Auf dieser Grundlage wurden auch bislang schon Grundstücke enteignet, wenn mit den Eigentümern keine gütliche Einigung über einen Ankauf oder Grundstückstausch erzielt werden konnte – etwa für den Bau einer Straße oder für den Braunkohletagebau. Die meisten Eigentümer nehmen aber den zuvor angebotenen Kaufpreis an, denn die Entschädigung bei einer Enteignung ist in der Regel niedriger.

Nach Artikel 15 des Grundgesetzes können aber auch Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel „zum Zwecke der Vergesellschaftung“ in Gemeineigentum überführt werden. Für das Ziel einer sozialen Wohnraumversorgung, das



Foto: Bernd von Jutrczenka/pa

„Das ist ein riesiger Bereich, den wir gerne zurück hätten.“

Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller über die Ex-GSW-Wohnungen (heute: Deutsche Wohnen)

Berufsfreiheit kleinerer Vermieter gewahrt bleiben. Nicht betroffen sind außerdem die Genossenschaften und andere gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen sowie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die staatliche Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die ja bereits in öffentlichem Besitz sind.

### Fünf Aktiengesellschaften betroffen

Zu vergesellschafteten wären nach heutigem Stand fünf Gesellschaften: Deutsche Wohnen (110000 Wohnungen in Berlin), Vonovia (40000), ADO Properties (24000), Akelius (11000) und Grand City Property (4000). Tochterunternehmen würden dabei einbezogen, damit sich die Wohnungsmultis nicht durch Aufteilung der Bestände in Einheiten unter 3000 Wohnungen dem Verfahren entziehen können. Insgesamt geht es also

um rund 190000 Wohnungen. Das sind etwa zehn Prozent des gesamten Berliner Wohnungsbestandes. Alle betroffenen Unternehmen sind Aktiengesellschaften, die der Rendite ihrer Aktionäre verpflichtet sind. Die Vermietung von Wohnraum ist dabei nur Mittel zum Zweck. Die Mieter dieser Unternehmen können ein Lied singen von vernachlässigter Instandhaltung und ausbleibenden Reparaturen einerseits und teuren Modernisierungen und übermäßigen Mieterhöhungen andererseits. Die Deutsche Wohnen versucht aggressiv, den Mietspiegel als Regelwerk



Foto: Sabine Mittermeier



nicht zwangsläufig an konkrete Grundstücke gebunden ist, kommt diese Art der Enteignung in Betracht. Allerdings ist dieser Artikel bisher noch nie angewandt worden. „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ will diese Möglichkeit nun erstmals ergreifen.

Dass dies grundsätzlich möglich ist, bestätigt auch der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages, den die Grünen-Abgeordnete Canan Bayram um eine Stellungnahme gebeten hat. Berlin müsste dazu nur ein Vergesellschaftungsgesetz beschließen. Die Wohnungen dürften nicht in die als GmbH beziehungsweise AG organisierten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eingegliedert werden, sondern dürften nur gemeinwirtschaftlich zur Kostendeckung verwaltet werden. Eine Entschädigung muss gezahlt werden, die Höhe ist aber nicht festgelegt. „Dabei könnte das Land die Wohnungen sogar deutlich unter dem Verkehrswert übernehmen“, erklärt Canan Bayram. Ein Berliner Vergesellschaftungsgesetz wäre „ein Notwehrrecht gegen den Bundesgesetzgeber, der die Mieter ungeschützt dem unkontrollierbaren Markt und damit den Spekulanten überlässt“, so die Friedrichshainer Abgeordnete.

js

Foto: Rainer Kurzedder



„Die Enteignungsforderung setzt der ideologisch überhitzten Debatte die Krone auf.“

Jan Eder, IHK-Hauptgeschäftsführer

für Mieterhöhungen zu kippen, um noch höhere Mieten durchzusetzen. Auch bedienen sich die Unternehmen beim Ankauf von Wohnungsbeständen sogenannter Share Deals, um die Grunderwerbsteuer zu umgehen. Bei dem schwunghaften Immobilienhandel gehen dem Land Berlin auf diese Weise Millionen Euro verloren. ADO und Grand City haben ihren Sitz im Steuerparadies Luxemburg, obwohl sie überwiegend in Deutschland, ADO sogar ausschließlich in Berlin, tätig sind. Nach vorherrschender Rechtsmeinung soll die Entschädigung bei Vergesellschaftungen niedriger als der Verkehrswert sein. Die Initiative ist deshalb davon überzeugt, dass den Unternehmen nicht annähernd der Marktwert gezahlt werden muss. Die vergesellschafteten Wohnungen und Grundstücke sollen in eine neue Anstalt des öffentlichen Rechts überführt und ohne Gewinnabsichten bewirtschaftet werden. Zusammen mit den rund 310000 Wohnungen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen hätte Berlin nach einem erfolgreichen Volksbegehren 500000 Wohnungen in der Hand. Das wären 26 Prozent des Bestandes. Den Anstoß für das Volksbegehren haben Aktivisten des erfolgreichen

Mietenvolksbegehrens von 2015 gegeben: die Initiative Kotti & Co, die schon seit Jahren die Rekommunalisierung ihrer ehemaligen GSW-Wohnungen am Kottbusser Tor fordert, und weitere Mieterinitiativen.

## Große Zustimmung in der Bevölkerung

Sie haben einen Nerv getroffen. In einer von der Berliner Zeitung beauftragten repräsentativen Umfragesprachen sich 44 Prozent der Berliner für das Anliegen von „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ aus, 39 Prozent dagegen. Zuvor sagten in einer Tagesspiegel-Umfrage sogar 54,8 Prozent der Befragten, es sei richtig, „dass es Bestrebungen gibt, Großvermieter in Berlin gegen Entschädigung zu enteignen“. Der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) setzt währenddessen weiter auf den Ankauf von Wohnungen für das Land Berlin. Der Erfolg an der Karl-Marx-Allee, wo mit einer neuartigen Vorkaufsstrategie der Verkauf hunderter Wohnun-

Vonovia-Gebäude auf dem Moabiter Werder: mögliches Enteignungsobjekt; Karl-Marx-Allee in Friedrichshain: vorgesehen zur Rekommunalisierung über den „gestreckten Erwerb“



Fotos: Sabine Mittermeier





## „Populismus trifft Wohnungsmarkt.“

BBU-Vorstand Maren Kern über das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“

gen an die Deutsche Wohnen verteilt werden konnte, hat Müller offensichtlich beflügelt. Besonders ins Auge gefasst hat er die Bestände der GSW – jenes Wohnungsunternehmens, das Berlin in höchster Geldnot im Jahr 2004 an zwei Finanzfonds verkauft hatte und das seit 2013 zur Deutschen Wohnen gehört. Die rund 51 000 Wohnungen sind voll in die Bestände der Deutschen Wohnen integriert. Die GSW besteht nur noch als leere Hülle, weil die Deutsche Wohnen zunächst nur den Großteil der GSW-Geschäftsanteile erworben hat, um die Grunderwerbsteuer zu umgehen.

Müller: „Das ist ein riesiger Bereich an Wohnungen, den wir gern wieder in unserem Besitz hätten.“ Mit der Deutschen Wohnen will er über einen Rückkauf verhandeln. Diese beziffert den Wert der GSW-Bestände auf 6,8 Milliarden Euro. Ein freier Ankauf ist für die öffentliche Hand auf jeden Fall teurer als die Entschädigung für eine Vergesellschaftung. Deutsche-Wohnen-Vorstand Michael Zahn reagierte auf Müllers Offerte

ungewohnt handzahn. Nachdem er beim Vorkauf an der Karl-Marx-Allee dem Senat noch einen „durchsichtigen juristischen Kniff“ und ein „rechtlich fragwürdiges Vorgehen“ vorgeworfen hatte, scheint er nun, wo die Enteignungsdebatte an Fahrt aufnimmt, eine leisere Tonart zu wählen: „Wir können uns vorstellen, bei

## Ankauf nach Plan

etwaigen Verkäufen von Berliner Beständen das Land zu präferieren“, erklärt er. „Auch wenn die GSW als Ganzes nicht zum Verkauf steht, sind wir grundsätzlich an einer Kooperation mit Berlin interessiert. Das Bemühen, den kommunalen Bestand in Berlin zu stärken, unterstützen wir gerne.“

Michael Müller macht nichts Neues, wenn er Wohnungsankäufe für die öffentliche Hand ankündigt. Schon der vorherige SPD-CDU-Senat hat 2012 begonnen, die landeseigenen Wohnungsbestände durch Zukäufe zu erweitern. Seither haben die kommunalen Unternehmen 40723 Woh-

## Die teuren Fehler der Vergangenheit

Der Verkauf der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GSW mit damals 65 000 Wohnungen an die Fondsgesellschaften Whitehall und Cerberus durch den rot-roten Senat im Jahr 2004 gilt als der Sündenfall der Privatisierungspolitik. Der Ausverkauf begann jedoch schon viel früher. Im Jahr 1998 hat der CDU-SPD-Senat bereits die Wohnungsbaugesellschaft Gehag mit rund 35 000 Wohnungen verkauft. Im Jahr 2000 warnte der Deutsche Mieterbund wegen der geringen Neubauzahlen vor kommenden Engpässen, und das MieterMagazin titelte im März 2000: „Die Neue Wohnungsnot ist programmiert.“ Die 405 Millionen Euro, die der damalige Finanzsenator Sarrazin für die GSW eingenommen hat, waren zu-

nungen angekauft. Die seit Ende 2016 regierende Koalition aus SPD, Linken und Grünen hat sich für weitere Ankäufe konkrete Ziele gesetzt: Der Bestand der städtischen Gesellschaften soll bis zum Jahr 2025 auf 400 000 Wohnungen anwachsen. In der bis 2021 laufenden Wahlperiode sollen 55 000 Wohnungen zum Bestand hinzukommen, davon mindestens 30 000 als Neubau.



Wohnungen am Goldhähnchenweg in Buckow (Bild links): rekommunalisiert mit Ankauf durch Gewobag und WBM; Gebäude der Deutsche Wohnen in der Admiralstraße in Kreuzberg – ehemals GSW (Bild oben): vorgesehen für eine Rekommunalisierung beziehungsweise Vergesellschaftung



dem zweifellos viel zu wenig. Selbst wenn man die mit übernommenen Unternehmensschulden in Höhe von rund 1,56 Milliarden Euro einrechnet, lag der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche unter 500 Euro. Laut IBB-Wohnungsmarktbericht betrug der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung damals 1100 Euro pro Quadratmeter. Heute werden dafür schon 3800 Euro verlangt.

Von 450000 städtischen Wohnungen im Jahr 1997 waren im Jahr 2010 nur mehr gut die Hälfte übrig (siehe Grafik rechts). Berlin hatte sich mit den Wohnungsverkäufen seiner Handlungsmöglichkeiten beraubt und stand dem kommenden Mietwahnwitz mit leeren Händen gegenüber. *js*

Anders als der Neubau läuft der Ankauf nach Plan: Allein im Jahr 2018 haben die städtischen Wohnungsunternehmen zusammen 3746 Wohnungen angekauft, zuletzt in Buckow 913 Wohnungen auf einen Schlag. Mit dem Vorkaufsrecht in den Milieuschutzgebieten sind seit 2015 insgesamt 38 Häuser mit 1144 Wohnungen in Landesbesitz gekommen. Bei den angekauften Wohnungen treten schrittweise die Mietenregelungen der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften in Kraft.

Für seine neuen Ankaufspläne erntet der Regierende Bürgermeister von seinen Koalitionspartnern Linke und Grüne einmütige Zustimmung. Die

*„Wir können uns vorstellen, bei Verkäufen das Land Berlin zu präferieren.“*

Deutsche-Wohnen-Vorstand Michael Zahn



Foto: Sandro Halank/Wikimedia

Foto: Philipp Reiss/flickr



*„Der Senat muss überlegen, ob er in besonders krassen Fällen nicht bis zum Äußersten geht.“*

Grünen-Fraktions-Chefin Antje Kapek

Linke unterstützt darüber hinaus auch das Volksbegehren zur Enteignung. Auch die Grünen wollen Enteignungen nicht ausschließen: „Im Grundgesetz steht: Eigentum verpflichtet“, erklärt deren Fraktionschefin Antje Kapek. „Deshalb sollte auch der Senat aus meiner Sicht überlegen, ob man in besonders krassen Fällen nicht bis zum Äußersten geht.“

Die Oppositionsparteien stellen sich dem vehement entgegen. Die FDP kritisiert die Rückkaufpläne als Zweckentfremdung von Steuergeldern und „finanzpolitisches Harakiri“, so deren Fraktionsvorsitzender Sebastian Czaja. Die CDU spricht sich nicht grundsätzlich gegen Ankäufe aus, setzt aber vor allem auf Neubau: „Statt über Enteignungen zu diskutieren, hätte der Senat mit der Deutsche Wohnen darüber sprechen können, wie man zu stabilen Mieten kommen kann“, sagte CDU-Baupolitiker Gräff im Tagesspiegel. Das ist blauäugig. Die Deutsche Wohnen hat mit ihrer bisherigen Praxis mehr als deutlich gemacht, dass stabile Mieten gerade nicht in ihrem Interesse liegen. „Enteignung“ ist ein Reizwort, zu dem sich auch Institutionen zu Wort melden, die sich sonst wenig um den Wohnungsmarkt kümmern. „Enteignung ist tabu!“ sagt Markus Voigt, Präsident des Vereins Berliner Kauf-

leute und Industrieller. „Wer mit dem Begriff ‚Enteignung‘ kokettiert oder ihn gar positiv belegt, sägt an dem Ast, auf dem wir alle sitzen.“ Er zieht Vergleiche zu den Zuständen in Venezuela und der DDR und meint: „Allein das leichtfertige Gerede von Enteignung ist ein fatales Signal an jeden potenziellen Investor. Wer investiert schon in Wohnraum, wo Enteignung droht?“

## Empörung bei der Wirtschaft

„Die jüngsten Forderungen nach einer Enteignung von privaten Wohnungsbauunternehmen setzen der ohnehin schon ideologisch völlig überhitzten Debatte die Krone auf“, sagt Jan Eder, Hauptgeschäftsführer der Industrie- und Handelskammer Berlin. „Sinnvoll wäre es, die Ressourcen wieder auf das zu lenken, was die Berliner wirklich brauchen: den Bau neuer Wohnungen.“ Ins gleiche Horn stößt auch Maren Kern vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), in dem sowohl die städtischen Gesellschaften als auch die Deutsche Wohnen Mitglied sind. „Populismus trifft Wohnungsmarkt“, kommentiert sie. Ein Erfolg des Volksbegehrens „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ wäre für sie ein „Dambruch“ und „Symbolpolitik, die am Kern des Problems nichts ändert: dass in Berlin zu wenig Wohnungen gebaut werden“.

Doch mit dieser undifferenzierten Einschätzung muss sie sich selbst den Vorwurf des Populismus gefallen lassen. Das immer wieder geforderte „Bauen, bauen, bauen!“ kann das Problem nicht allein lösen. Benötigt werden bezahlbare Mietwohnungen, gebaut werden aber nach wie vor hauptsächlich Eigentumswohn-



anlagen und hochpreisige Mietwohnungen. Die Wohnungsbauförderung, die für einen Teil der neuen Wohnungen eine Einstiegsrente von 6,50 bis 8,00 Euro sicherstellt, wird fast ausschließlich von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften genutzt. Die Preisbindung endet zudem nach 30 Jahren.

Der Ankauf schafft zwar keinen neuen Wohnraum, sichert aber die Wohnungen auf Dauer dem Zugriff der öffentlichen Hand. Wenn der Senat konsequent ist, können die Mieten hier dauerhaft niedrig gehalten werden. Je größer der städtische Anteil am Berliner Wohnungsmarkt ist, desto stärker ist auch sein dämpfender Einfluss auf den Mietspiegel. Damit profitieren alle Berliner Mieter von den Ankäufen, nicht nur diejenigen, die in den angekauften Wohnungen leben. Statt „Bauen, bauen, bauen!“ muss die Parole also heißen: „Bauen, kaufen, schützen!“ Der Berliner Mieterverein (BMV) wird das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ unterstützen. „In den letzten Jahren ist die Marktmacht der Grundstücks-



Foto: Christian Muhrbeck

„Die Aktion entfaltet schon jetzt eine große Wirkung.“

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

eigentümer und Vermieter in Berlin massiv angestiegen und führt zu erheblichen Beeinträchtigungen in den Lebensbedingungen der Mieter

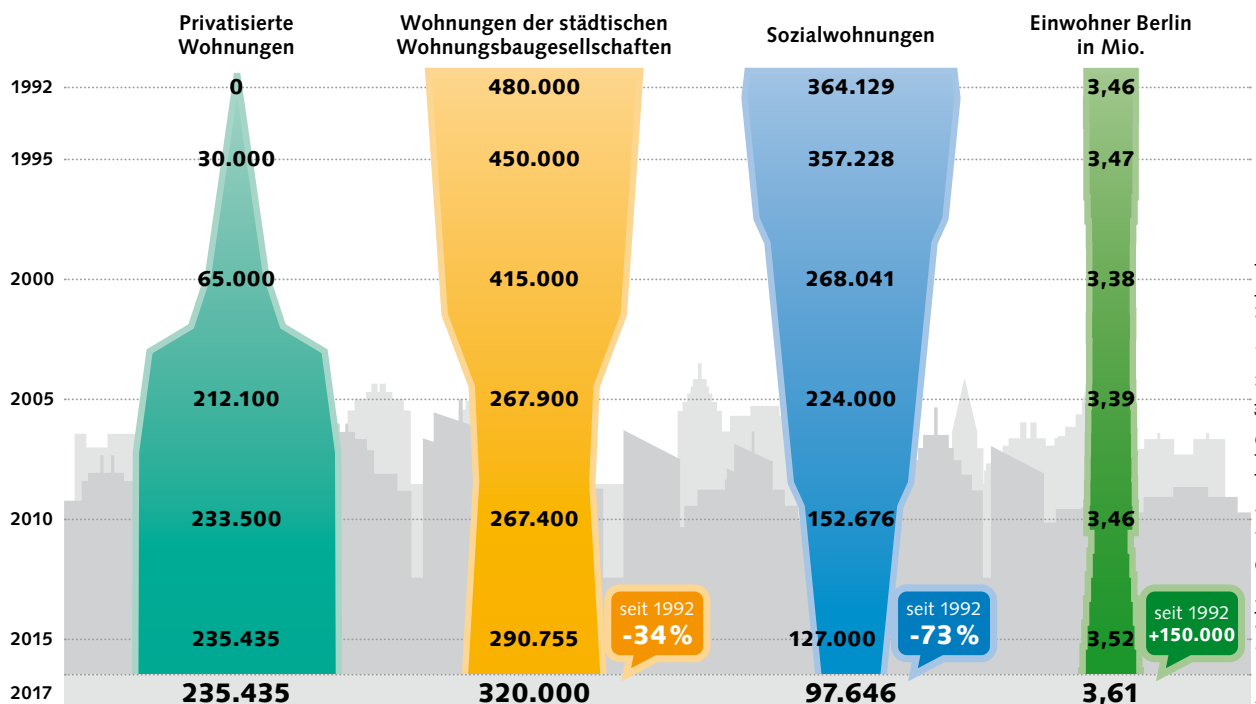
### Mieterverein: Volksbegehren unterstützen

und Wohnungssuchenden“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Neben der Ausweitung des Neubaus preiswerter Wohnungen müsse deshalb das Angebot an gemeinwohlorientiertem Wohnraum dringend erhöht werden. Dies könne auch durch eine Vergesellschaftung, wie sie das Volksbegehren fordert, ge-

schehen. „Die Aktion entfaltet – unabhängig von den verfassungsrechtlichen und praktischen Problemen sowie der Frage, ob die begehrte Vergesellschaftung vom Senat tatsächlich umgesetzt wird – schon jetzt eine enorme Wirkung“, stellt Reiner Wild fest. „Der Senat erwägt Ankäufe in großem Umfang, und die Disziplinierung der Deutschen Wohnen und anderer Fondsgesellschaften und Großkonzerne steht aktuell an.“ Der Berliner Mieterverein (BMV) bittet deshalb seine Mitglieder, das Volksbegehren mit ihrer Unterschrift zu unterstützen.  
Jens Sethmann

■ Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ im Internet: [www.dw.enteignen.de](http://www.dw.enteignen.de)

## Die Säulen der Berliner Wohnungsmisere



Konzept: Adrian Garcia-Landa | Grafik: Kersten Urbanke

Gesamtwohnungsbestand Berlin Ende 2017: 1 932 296, davon circa 1 630 000 Mietwohnungen

Quelle: Berichte Wohnungsbaugesellschaften, Destatis, BBSR, BBU

OBDACHLOSE

# Ein sicherer Ort – nicht nur vor der Kälte

Mahnwache ►  
Ende Januar  
vor dem Roten  
Rathaus

Ein Bett im Warmen, eine Mahlzeit, die Möglichkeit sich zu duschen – das scheint kein hoher Standard. Aber längst nicht jede Anlaufstelle für eine Notübernachtung kann das für die Betroffenen gewährleisten. Hinzu kommt: Viele Obdachlose wollen und können nicht – wie es häufig üblich ist – mit anderen Menschen in einem Raum übernachten. Um zur Ruhe zu kommen, muss Privatsphäre geschaffen werden.

Das kleine blaue Schild ist leicht zu übersehen: Notfallübernachtung. Aber wer in den kalten Abendstunden einen geschützten Schlafplatz braucht, weiß, wonach er suchen muss. Der Pfeil zeigt ihm den Weg in eine neue Einrichtung der Berliner Kältehilfe in der Storkower Straße 133 A. „Wer zu uns kommt, soll für einen Abend und eine Nacht mit dem Nötigsten versorgt sein“, erklärt Robert Veltmann, Geschäftsführer der Gebewo. Die gemeinnützige Gesellschaft, ein erfahrener Träger der

Wohnungslosen- und Kältehilfe, weiß genau, was obdachlose Menschen in kalten Winternächten dringend brauchen: eine vollwertige warme Mahlzeit, eine Möglichkeit zur Körperpflege und einen Schlafplatz, der ihnen nicht nur Schutz vor Kälte, sondern auch ein Mindestmaß an Ruhe und Sicherheit bietet.

In der Notunterkunft Storkower Straße gelang es in kürzester Zeit, einen Standard zu schaffen, der sich in anderen Berliner Einrichtungen so noch längst nicht findet: Saubere geflieste



geduscht zum Abendbrot zu setzen.“ Und am Morgen mit einem ausreichenden Frühstück im Magen das Haus wieder zu verlassen.

## Nur kein Massenschlafsaal

Kein Wunder, dass die 100 Plätze, die bereitgehalten werden, inzwischen fast jeden Abend belegt sind. Wer nicht mehr aufgenommen werden kann, bekommt die Adresse der nächsten Kälteübernachtung, die noch Schlafplätze frei hat.

1200 Plätze stehen in diesem Winter insgesamt dafür bereit. Die Auslastung schwankt, mal sind über 200 Schlafstellen frei, mal deutlich weniger. Einige kommen vielleicht bei Freunden oder Bekannten unter, die allermeisten der mehrere Tausend Obdachlosen jedoch bleiben selbst bei empfindlichen Kältegraden lieber draußen. Nicht jeder will eben mit anderen Menschen in einem Raum übernachten.

Auch in diesem Winter haben deshalb wieder zwei Kältebahnhöfe geöffnet. Insgesamt 50 Plätze gibt es in den U-Bahnhöfen Lichtenberg und Moritzplatz. Toiletten sind aufgestellt, Wärmeräume werden angeboten, Sozialarbeiter der Stadtmission und von Karuna, einer Einrichtung für Kinder und Jugendliche in Not, schauen nach denen, die sich hier zum Schlafen legen.

Aber die weißen Kreuze, die vom 23. bis zum 25. Januar dieses Jahres vor dem Roten Rathaus aufgestellt worden waren, demonstrierten: Das reicht nicht! Auch in diesem Winter sind wieder obdachlose Menschen auf der Straße gestorben. Mit einer Mahnwache wollten deshalb ein Berliner Bündnis aus Wohnungslosen-



Die Ausnahme: neue Übernachtungseinrichtung der „Kältehilfe“ in der Storkower Straße

Duschen, einen freundlichen Speiseraum, vor allem aber keine Massensäle mit dicht an dicht stehenden Liegen. Hier gibt es kleinere Vierbettzimmer auf zwei Etagen, getrennt für Männer und Frauen. Jeden Abend werden frische Handtücher und sauberes Bettzeug ausgegeben. Wer keine Hygieneartikel im Gepäck hat, der kann sich an der Rezeption kostenlos damit versorgen. Robert Veltmann: „Wir möchten, dass jede und jeder die Möglichkeit hat, sich frisch





alle Fotos: Sabine Mittermeier

einen Menschen spielen kann: „Wer da einzieht, hat wieder einen festen Schlafplatz, kann sich zurückziehen, die Tür hinter sich zu machen. Er oder sie muss nicht mehr Nacht für Nacht nach einem sicheren Ort suchen, immer mit der Angst, bestohlen zu werden und die wenigen Habseligkeiten zu verlieren.“

Die meisten kommen so in dem winzigen Haus zur Ruhe und finden auch wieder ein Stück zu sich selbst. Bereits 26 Menschen haben mit einem „Little Home“ den Weg aus der Obdachlosigkeit herausgefunden und sind zurück in eine eigene Wohnung gezogen, 19 von ihnen verdienen sogar wieder ihr eigenes Geld.

„Das zeigt uns doch, wie wichtig die eigenen vier Wände sind“, erklärt Franziska Schulte vom Berliner Mieterverein (BMV). „Als Mieterverein stellen wir uns erst einmal mit aller Kraft gegen die Verdrängung von



Menschen aus ihren Wohnungen. Aber wir nehmen auch die Perspektive jener wahr, die ganz am Rand unserer Gesellschaft angekommen sind.“ So unterstützte der BMV auch finanziell die Ausstattung des „Little Homes“, das vor dem Roten Rathaus stand und mit einem festen Stellplatz

parlament, Bundesarbeitsgemeinschaft Soziales und Generationen, dem Arbeitskreis Wohnungsnot und vielen anderen sozialen Vereinen auf das Schicksal der Obdachlosen aufmerksam machen und Verantwortung einfordern. Wer stehen blieb, konnte nicht nur nachfragen, sondern auch einen Blick in ein „Little Home“ werfen – eine Wohnbox aus Holz, die auf Rädern steht. Auf 3,2 Quadratmetern liegt eine Matratze, ist ein Regal eingebaut, eine Campingtoilette untergebracht, ein Erste-Hilfe-Set, ein Feuerlöscher. Der Kölner Fotograf Sven Lüdecke hatte vor zehn Jahren die Idee zu der transportablen Box für Obdachlose. Er gründete einen Verein und hat sich inzwischen starke Verbündete

## Große Firmen unterstützen das „Little Home“

gesucht. Das sind nicht nur die vielen ehrenamtlichen Helfer in 10 Städten, die bisher insgesamt 70 Boxen aus Spendengeldern aufgebaut haben. Unterstützung leisten längst auch große Firmen wie beispielsweise die „toom“-Baumärkte, auf deren Gelände die Häuschen aufgebaut werden dürfen – wenn es möglich ist, mit jenen Obdachlosen zusammen, die eine solche Box geschenkt bekommen. Sven Lüdecke: „Zum einen sehen wir, wer da einziehen möchte – wir lernen die Obdachlosen kennen. Zum anderen: Wer seine Unterkunft mitgezimmert hat, geht achtsam damit um.“

Sven Lüdeckes Engagement mag manchem wie der Tropfen auf einem heißen Stein erscheinen – aber es zeigt, welche gewaltige Rolle ein noch so kleiner privater Raum für

## Wohnungslos

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG W) spricht von Wohnungsnotfällen.

Dazu gehören:

- von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen ohne eigene mietvertraglich abgesicherte Wohnung beziehungsweise ohne Wohneigentum;
- von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, denen der Verlust ihrer Wohnung unmittelbar bevorsteht;
- Menschen, die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben.

In Berlin sind schätzungsweise 37 000 Menschen in betreuten Wohnungslosenheimen und -einrichtungen untergebracht. Viele andere leben – aus Mangel an Plätzen – in Hostels und Pensionen. Nach Schätzungen der Berliner Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales gibt es 50 000 wohnungslose Menschen in Berlin – genau weiß man es nicht, weil viele erst einmal bei Verwandten oder Freunden unterkommen.

## Obdachlos

Die Zahl der Obdachlosen – also jener Menschen, die in keiner Einrichtung, sondern auf der Straße leben, ist bis heute nicht erfasst. Allerdings soll nach Auskunft der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales noch in diesem Jahr mit einer Zählung begonnen werden. Ihr Ziel ist es, die realen Hilfeangebote zu erfassen und auch festzustellen, woher die Obdachlosen kommen.

rm



an einen Obdachlosen dieser Stadt übergeben wurde.

„Das ist eine Hilfe, die wir dringend brauchen“, erklärt Dietlind Schmidt, die seit zehn Jahren obdachlos ist und zu den Initiatoren des Wohnungslosenparlaments gehört. „Ohne Organisationen wie den Mieterverein hätten wir doch keine Chance, niemand würde uns hören!“ Zusammenstehen, sich bewegen, etwas unternehmen – das ist ihre Devise.

„Sonst verändert sich nichts!“

Rosemarie Mieder

**„Hilfe, die wir dringend brauchen“:**  
Dietlind Schmidt vom Wohnungslosenparlament, „Little Home“ von innen und außen

## BAUKINDERGELD

## Anreiz am falschen Ort

Das im September von der Bundesregierung eingeführte Baukindergeld soll Familien zu Wohneigentum verhelfen. Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt werden damit nicht gelöst. Der Zuschuss wird zudem hauptsächlich in strukturschwachen Regionen in Anspruch genommen – also genau dort, wo es keinen Wohnungsmangel gibt.



Foto: Sabine Mittermeier

oder -kauf mit dem Baukindergeld eine größere Immobilie leisten oder den Kredit schneller zurückzahlen. Das Baukindergeld wird sich regional unterschiedlich auswirken. In Städten mit hohen Bauland- und Wohnungspreisen bietet der feststehende Förderbetrag von 1200 Euro pro Kind und Jahr einen viel geringeren Vorteil als auf Wohnungsmärkten mit niedrigen Preisen. Das Immobilienportal immowelt.de hat für die Städte und Landkreise ausgerechnet, welchen Anteil das Baukindergeld für Haushalte mit einem Kind beim Erwerb einer familiengerechten Wohnung mit mindestens vier Zimmern und 80 Quadratmetern zu den ortsüblichen Angebotspreisen ausmacht. In Hamburg deckt das Baukindergeld nur 2,7 Prozent der Erwerbskosten ab. In den stark nachgefragten Großstädten München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Hannover liegt der Wert unter fünf Prozent. In Berlin sind es 3,8 Prozent.

Attraktiv wirkt die Förderung jedoch in Regionen mit niedrigen Immobilienpreisen. So macht im thüringischen Kyffhäuserkreis das Baukindergeld 23,9 Prozent des Kaufpreises aus. Es sind vor allem ländliche Kreise in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, in denen Bauwillige ei-

nen hohen prozentualen Vorteil aus dem Baukindergeld ziehen können. Ein Sonderfall ist Bayern: Hier stockt die Staatsregierung das Baukindergeld um 300 Euro auf 1500 Euro pro Kind auf. Zudem kann dort jeder eine einmalige Eigenheimzulage von 10000 Euro beantragen. Das führt dazu, dass in strukturschwachen Landkreisen wie Hof oder Wunsiedel fast 30 Prozent der Baukosten über den Staat finanziert werden. Das Baukindergeld gibt also gerade dort den größten Anreiz zu bauen, wo Wohnungen am wenigsten benötigt werden. In den Großstädten

## Kaufkindergeld statt Baukindergeld

verfehlt es sein Ziel. Es sind sogar eher negative Wirkungen zu erwarten, weil dort die Zulage vor allem ein „Kaufkindergeld“ ist. Es entsteht ein neuer Anreiz, noch mehr Mietwohnungen in Einzeleigentum umzuwandeln. Die Engpässe auf dem Mietwohnungsmarkt werden so noch verschärft.

Bis Dezember 2018 haben 47 741 Menschen das Baukindergeld beantragt. Am meisten Anträge wurden in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Niedersachsen und Bayern gestellt, am wenigsten in den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen. Berlin ist mit 206 Baukindergeldanträgen pro Million Einwohner absolutes Schlusslicht.

In 87 Prozent aller Fälle wurde das Geld nicht zum Bau, sondern zum Kauf einer Immobilie eingesetzt. Das Baukindergeld ist also vor allem ein Kaufkindergeld.

Jens Sethmann

In Berlin unterstützt das Baukindergeld vor allem jene, die sowieso Eigentum erwerben wollten

„Das milliardenteure Baukindergeld hat mit Wohnungspolitik nichts zu tun“, sagt Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes. „Es hilft allenfalls Familien mit Durchschnitts- oder sogar höheren Einkommen beim Vermögensaufbau und der Alterssicherung – sozial gerecht ist das nicht.“ Statt den Wohnungsneubau anzukurbeln, hat das Baukindergeld vor allem einen Mitnahmeeffekt: „Es greifen nur diejenigen Baukindergeld ab, die sowieso bauen wollten“, so Siebenkotten. Den Mitnahmeeffekt bestätigt eine Umfrage des Finanzportals Eltern-geld.de: Unter 1000 Interessenten für das Baukindergeld wurden nur neun Prozent speziell durch den Zuschuss zum Eigenheimerwerb bewegt. Der große Rest will sich beim ohnehin schon geplanten Hausbau

## 2,7-Milliarden-Geschenk für Häuslebauer

Das Baukindergeld gilt rückwirkend ab dem 1. Januar 2018. Familien mit Kindern, die sich erstmalig Wohneigentum anschaffen – sei es durch Bauen oder Kaufen – bekommen zehn Jahre lang pro Kind einen jährlichen Zuschuss von 1200 Euro. Die Einkommensgrenzen sind weit gefasst: Bis zu 90000 Euro im Jahr darf ein Haushalt mit einem Kind verdienen, für jedes weitere Kind kommen 15000 Euro hinzu. Die Förderung zielt also nicht auf Bedürftige, sondern eher auf Gutverdiener mit einem Monatseinkommen von bis zu 7500 Euro. Obwohl der Bund für das Baukindergeld in dieser Legislaturperiode die stattliche Summe von 2,7 Milliarden Euro zur Verfügung stellt, reicht das für höchstens 225000 Familien. js

„Die gute Nachbarschaft bleibt auf jeden Fall“:  
Bewohner des  
Hauses Thiemannstraße, Ecke  
Böhmische Straße



Foto: Adrian Garcia-Landa

## NACHBARSCHAFTS- UND QUARTIERSINITIATIVEN (1)

# Von einem ersten Aushang zur starken Aktivengruppe

**Elena und Simone haben zusammen mit ihrer Nachbarschaft 140 Wohnungen vor dem Verkauf an einen dänischen Investor gerettet. Mit einem ausgeklügelten Kommunikationskonzept, durchzechten Nächten und viel Herz haben sie erreicht, dass der Bezirk Neukölln für ihre Häuser in der Neuköllner Thiemannstraße, Ecke Böhmische Straße („BoeThie“) sein bezirkliches Vorkaufsrecht zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft ausüben wird. Die beiden Frauen erklären, wie sie den Einsatz für ihr Haus organisiert haben.**

■ Weitere Informationen und Kontakt unter <https://boethie.noblogs.org/>

Eine ungekürzte Version des Interviews finden Sie auf [www.berliner-mieterverein.de/mieterinitiativen](http://www.berliner-mieterverein.de/mieterinitiativen)

as MieterMagazin wird an dieser Stelle in lockerer Folge Nachbarschafts- und Quartiersinitiativen vorstellen.

**MieterMagazin:** Wie habt Ihr vom Verkauf Eurer Häuser erfahren?

**Elena:** Wir haben ein Schreiben vom Stadtrat erhalten, in dem die Verkaufsabsichten erklärt und mit dem wir zu einer Versammlung im Rathaus Neukölln eingeladen wurden.

**MieterMagazin:** Was habt Ihr als erstes gemacht?

**Elena:** Zunächst einmal ist mir klar geworden, dass dieser Brief nicht verständlich genug formuliert war. Also habe ich einen zweiten Aufruf an alle Nachbarinnen und Nachbarn gestartet und habe diesen in vier Sprachen übersetzt: „Es geht um unsere Häuser, bitte kommt zu dieser Besprechung“ – auf Deutsch, Englisch, Arabisch und Türkisch. Bei der Versammlung waren dann etwa 120 Leute.

**MieterMagazin:** 120 Leute auf einer ersten Versammlung ist ganz ordentlich.

**Elena:** Es gibt 300 Bewohnerinnen und Bewohner in etwa 140 Wohneinheiten. Viele waren in großer Sorge, besonders die alten Menschen.

**MieterMagazin:** Was hat die Mieterschaft am meisten verunsichert?

**Elena:** Ich glaube, es war vor allem die Menge an komplexen Informa-

tionen. Klar, wir hatten das jetzt schon tausendmal gehört: Das Vorkaufsrecht kann zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt werden – aber was heißt das genau? Was steckt hinter den Fachausdrücken? Welche Szenarien können eintreten?

**MieterMagazin:** Wie kam es dann, dass sich die Bewohner des Hauses organisiert haben?

**Elena:** Ich habe mich vorgestellt und angeboten, mit anderen gemeinsam die Kommunikation zu organisieren. Übers Wochenende habe ich von einem befreundeten Grafikdesigner das Logo für die Hausgemeinschaft „BoeThie“ entwerfen lassen, habe eine Facebook-Seite eingerichtet und eine E-Mail-Adresse angelegt.

**MieterMagazin:** Wie seid ihr denn an die Öffentlichkeit gegangen?

**Elena:** Ich habe ein Gedächtnisprotokoll von der Versammlung im Rathaus geschrieben. Das war dann der zweite Aushang in allen Häusern. Dort habe ich die Mieterinnen und Mieter auch erstmalig dazu aufgerufen, Briefe mit der Schilderung ihrer persönlichen Situation an den Investor zu schreiben und an die Öff-

entlichkeit zu gehen. Wir haben einige Bewohner, die hier im Haus geboren wurden. Zum Beispiel lebt nebenan eine alte Frau, die Multiple Sklerose hat, deren Tochter an Parkinson erkrankt ist und deren Mann unter Demenz leidet. Sie kämpft schon genug in ihrem Leben, sie kann hier nicht weg, und sie kann auch nicht mehr Miete zahlen.

**MieterMagazin:** Was waren die nächsten Schritte?

**Elena:** Wir haben eine Woche später zu einer Infoveranstaltung eingeladen. Etwa 80 Nachbarinnen und Nachbarn sind vorbeigekommen, um sich zu informieren.

**MieterMagazin:** Und auf dieser Veranstaltung habt Ihr Euch dann als aktive Gruppe zusammengefunden?

**Elena:** Ja, wir haben an diesem Tag eine WhatsApp-Gruppe eingerichtet und haben Listen von den Aktiven verteilt. Die Aktiven hatten den Auftrag, bei allen Mieterinnen und Mietern zu klingeln und zu fragen: „Habt Ihr das mitbekommen? Habt Ihr alles verstanden? Habt Ihr Fragen?“

**MieterMagazin:** Wie viele Aktive haben sich dann beteiligt?

**Elena, Simone:** Also 10 bis 15, mal mehr, mal weniger.

**MieterMagazin:** Und wie ist es dann mit der Öffentlichkeitsarbeit losgegangen?

**Simone:** Schon in den ersten zwei Wochen haben wir aus dem Kreis der Aktiven Untergruppen gebildet, beispielsweise eine Arbeitsgruppe für die Demo und eine für die Webseite.

**MieterMagazin:** Welche Maßnahme seht Ihr als die erfolgreichste an?

**Elena:** Der größte Erfolg war sicher ein Artikel auf der Titelseite der drittgrößten dänischen Tageszeitung – das hat richtig was gebracht.

**MieterMagazin:** Und wie geht es nun weiter mit dem Protest?

**Elena:** Wir haben noch einige gute Ideen. Und: Die Freundschaft und gute Nachbarschaft bleibt auf jeden Fall. Wir wollen uns mit anderen Häusern und Hausgemeinschaften vernetzen, vielleicht sogar bundesweit. Wir machen hier weiter in unserem Kiez als nachbarschaftliche Gemeinschaft. Kein Kiez – kein Zuhause!

*Das Gespräch führte Franziska Schulte.*

## MIETERMAGAZIN-LEXIKON STADTENTWICKLUNG (3)

## Baurecht fürs Milieu &amp; Co.

Was ist eigentlich ein Sanierungsgebiet? Wo kann die Stadt das Vorkaufsrecht nutzen? Was ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt? Und was sagt ein Bebauungsplan aus? Die bau- und wohnungspolitische Debatte ist voller Fachbegriffe, die das MieterMagazin in einer kleinen Serie erklären will. Im dritten Teil geht es um die Schutzinstrumente des Baugesetzbuches.

Das Haus Eisenbahn-, Ecke Muskauer Straße in Kreuzberg ist eines von mittlerweile vielen Beispielen für einen bezirklichen Vorkauf



Foto: Christian Muhrbeck

Das wichtigste Schutzinstrument des Baurechts ist die soziale Erhaltungssatzung, besser bekannt als **Milieuschutz**. Ihr Ziel ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Das bedeutet: Der Milieuschutz ist nicht vorrangig ein

### Milieuschutz gegen Verdrängung

Schutz für die einzelnen Mieter, sondern für die Gesamtheit der Bewohner. Die Bezirke können Milieuschutzgebiete aufstellen, wenn sie in Sozialstudien nachweisen, dass es im betreffenden Stadtteil einen hohen Aufwertungsdruck gibt und dadurch viele Bewohner von Verdrängung bedroht sind. In Milieuschutzgebieten werden Luxusmodernisierungen, die die Mieten stark hochtreiben würden, untersagt. Dazu zählen Gästebäder, Zweitbalkone oder Wohnungszusammenlegungen. Modernisierungen, die lediglich den „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ herstellen, müssen jedoch immer genehmigt werden. Seit 2015 können die Bezirke in Milieuschutzge-

Der Milieuschutz stellt sich einem absehbaren Aufwertungsdruck entgegen (hier: Milieuschutzgebiet Schillerpromenade)

bieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbieten und damit eine große Verdrängungsgefahr eindämmen. Zudem nutzen die Bezirke seit zwei Jahren immer häufiger ihr Vorkaufsrecht. In acht Berliner Bezirken gibt es zurzeit 56 Milieuschutzgebiete mit rund 800000 Einwohnern. Keinen Einfluss hat der Milieuschutz auf normale Mieterhöhungen.

Der Milieuschutz ist nur eine von drei Arten der Erhaltungssatzungen nach Paragraph 172 des Baugesetzbuches (BauGB). Eine weitere ist die **städtebauliche Erhaltungssatzung**. Sie soll die äußere Gestalt eines bestimmten Gebietes schützen, ohne dass ein so strenger Maßstab wie beim Denkmalschutz angelegt wird. Städtebauliche Erhaltungsgebiete sind zum Beispiel gut erhaltene Altbau-Wohngebiete oder historische Dorfanlagen. Die Bewohner genießen dabei keinen besonderen Schutz. Da hier aber beispielsweise der Anbau von Balkonen oder Außenaufzügen in der Regel unerwünscht ist, sind die Mieter hier auch vor solchen mietsteigernden Modernisierungen sicher.

Die **Umstrukturierungssatzung** ist eine soziale Erhaltungssatzung für dringende Fälle. Wie der Milieuschutz verfolgt sie das Ziel, Mieter vor Verdrängung zu schützen, lässt sich aber schneller und konkreter handhaben. Der Grundsatz: Im Umstrukturierungsgebiet werden Baumaßnahmen nur genehmigt, wenn es einen Sozialplan gibt, der den sozialverträglichen Ablauf sichert. Umfangreiche Voruntersuchungen, wie sie für Milieuschutzgebiete notwendig sind, können entfallen. Während der Milieuschutz vorbeugend und langfristig für größere Stadtteile aufgestellt wird, ist die Umstrukturierungsverordnung ein Instrument auf Zeit, mit dem die Bezirke schnell auf drohende kleinräumige Verdrängungen reagieren können.

Nicht nur in Umstrukturierungsgebieten ist ein **Sozialplan** nach Paragraph 180 BauGB vorgesehen. Auch in Sanierungsgebieten, Entwicklungsgebieten und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans muss ein Sozialplan aufgestellt werden, wenn Nachteile für die persönlichen Lebensumstände der Bewohner zu erwarten sind. Sozialpläne werden vom Verursacher, also in der Regel vom Eigentümer bezahlt und von einer eigentümergeleiteten Mieterberatungsstelle zusammen mit den Betroffenen ausgearbeitet. In Sozialplänen wird meist festgeschrieben, ob der Mieter während der Bauzeit in eine Ausweichwohnung zwischenumgesetzt wird oder ob er endgültig in eine andere Wohnung wechseln möchte, wel-



che Umzugskosten der Vermieter übernimmt, wie hoch die Entschädigungszahlungen für mietereigene Einbauten sind und vor allem auf welche Höhe die Miete am Ende steigt. Um die Ziele der Planung zu sichern, kann die Stadt bei Haus- und Grundstücksverkäufen das **Vorkaufsrecht** nach Paragraph 24 BauGB ausüben. Die öffentliche Hand tritt dabei in den Kaufvertrag ein und wird somit zum Eigentümer. Möglich ist das im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten oder in eigens dazu erklärten Vorkaufsgebieten. Am häufigsten wird das Vorkaufsrecht aber in Milieuschutzgebieten angewandt:

### Vorkauf gegen Spekulation

Wenn dort ein Mietshaus zu einem so hohen Preis verkauft wird, dass eine Verdrängung der Mieter zu erwarten ist, können die Berliner Bezirke eingreifen. In der Regel wird das Vorkaufsrecht von ihnen zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt. Ist der ursprünglich ausgehandelte Kaufpreis stark überhöht, zahlt der Erwerber beim Vorkauf nur den amtlichen Verkehrswert. Der ursprüngliche Käufer kann den Vorkauf verhindern, indem er eine Abwendungsvereinbarung mit dem Bezirk abschließt. Darin verpflichtet er sich, auf Maßnahmen zu verzichten, die den Verbleib der Mieter gefährden könnten. In bestimmten Fällen kann die Stadt auch über **Enteignungen** nach Para-



Foto: Nils Richter

In der Grünen Stadt in Prenzlauer Berg ist 2006 erstmals in Berlin die Umstrukturierungsatzung angewendet worden

graf 85 BauGB jederzeit an Grundstücke kommen. Die Enteignungsentschädigung, die an den Eigentümer gezahlt wird, bemisst sich ebenfalls am Verkehrswert.

Um zu erreichen, dass bei größeren Neubauvorhaben auch bezahlbare Mietwohnungen gebaut werden, kann die Stadt mit dem Investor einen **städtebaulichen Vertrag** nach Paragraph 11 BauGB abschließen. Wo für ein Bauvorhaben ein amtlicher Bebauungsplan aufgestellt wird, verpflichtet sich der Bauherr in einem solchen Vertrag, die Kosten für die Infrastruktur zu tragen, die durch den Neubau notwendig wird – also Straßen, Kanalisation, Grünanlagen, Schul- und Kitaplätze. Nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wird dem Investor auch auferlegt, 30 Prozent der Wohnfläche zur Sozialmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt an Wohnberechtigte zu vermieten. Seit der Einführung des „Berliner Modells“ im Jahr 2014 sind 49 städtebauliche Verträge über den Bau von rund 20000 Wohnungen abgeschlossen worden, darunter sind 4000 mietpreis- und belegungsgebunden.

Die Stadt kann einen Eigentümer auch mit einem **Baugebot** nach Paragraph 176 BauGB dazu verpflichten, sein Grundstück bestimmungsgemäß zu bebauen. Als Grund für ein solches Gebot kann laut Gesetz ausdrücklich auch „ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung“ dienen. Wenn der Eigentümer angibt, dass die angeordnete Baumaßnahme ihn wirtschaftlich überfordert, kann er verlangen, dass die Stadt ihm das Grundstück abkauft. Kommt er dem

Baugebot nicht nach, kann die Stadt eine Enteignung einleiten. Das Baugebot erscheint wie gemacht für die aktuelle Berliner Situation, in der Bauspekulanten viele Wohnungsbaugrundstücke horten und auf weitere Wertsteigerungen hoffen. Schon die Androhung eines Baugebots könnte Spekulant abscrecken. Doch das Baugebot wird

### Soziale Wirkung über Umwege

Das Baurecht regelt soziale Fragen nur am Rande. Das Planen und Bauen soll für die betroffenen Bewohner zwar in einem verträglichen Rahmen ablaufen. Der Schutz der Bewohner ist aber kein eigentliches Ziel des Baugesetzbuches. So muss eine Verwaltung, die die Bewohnerschaft eines Viertels mit dem Milieuschutz absichern will, dies mit städtebaulichen Gründen untermauern. Mietobergrenzen, mit denen die Berliner Bezirke in Milieuschutz- und Sanierungsgebieten die Mieter erfolgreich vor Verdrängung geschützt haben, sind 2004 und 2006 höchststrichlerlich untersagt worden. Verschiedene Anläufe, das Baugesetzbuch sozialer zu machen, verliefen seither im Sande. Viele Möglichkeiten, die das Gesetz teilweise schon seit Jahrzehnten bietet, werden jedoch kaum genutzt – sei es aus Unkenntnis, ideologischen Gründen, Personal- und Geldmangel oder aus Angst vor Klagen. Erst seit ein paar Jahren werden in Berlin vom Senat und den meisten Bezirken Milieuschutz, Vorkaufsrecht und städtebauliche Verträge offensiv angewendet. *js*

in Berlin nicht angewandt. Die Bezirksverwaltungen haben keinerlei Erfahrung mit diesem Instrument, beurteilen das Verfahren aber als aufwendig und langwierig. Diese Einschätzung war allerdings auch für die anderen hier beschriebenen Instrumente gängig – bevor sie dann doch mit Erfolg praktiziert wurden. *Jens Sethmann*



Foto: Nils Richter



Foto: Nils Richter

Haben Sie einmal ausgerechnet, was Ihre Büchersammlung wiegt?

## STATIK

# Vorsicht mit den Schwergewichtern

Jeder Mieter ist gut beraten, die Belastbarkeit des Fußbodens in seiner Wohnung im Auge zu haben. Ein 450-Liter-Aquarium, ein überdimensioniertes Wasserbett, ein Tresor, ein Klavier und ähnliches Schwergewichtiges kann gefährlich werden. Im Zweifelsfall sollte ein Sachverständiger hinzugezogen werden.

■ [www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/ListePIStand.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/ListePIStand.pdf)

Zu den Faktoren, die die statische Belastbarkeit einer Wohnung beeinflussen, gehören das Alter eines Gebäudes, die Bauweise, der bauliche Zustand und die Art der Belastung. Generell gilt: Mietshäuser wurden früher wesentlich stabiler gebaut als heute. Schließlich wohnten wesentlich mehr Personen als heute in einer Wohnung, in jedem Zimmer stand ein großer und schwerer Kachelofen, und auch die Möbel waren zumeist schwergewichtiger.

Die Berliner Bauordnung legt in Paragraph 12 fest: „Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein.“ Und so gehört zu jedem Bauantrag ein Standsicherheitsnachweis, gefertigt durch einen hierfür qualifizierten Bauingenieur oder Statiker.

Für die Berechnung der allgemeinen Einwirkungen auf Tragwerke im Hochbau gibt es eine Norm (DIN EN 1991-1-1:2010-12). Als Nutz- oder Verkehrslasten werden darin die normale Nutzung durch Personen, Möbel und bewegliche Einrichtungsgegenstände sowie seltene Ereignisse, zum Beispiel Personenansammlungen, definiert. Die Nutzlast kann laut dieser Norm 150 bis 200 Kilogramm je Quadratmeter betragen – gleichmäßig über die Fläche verteilt.

Wer bereits vor dem Einzug in eine neue Wohnung weiß, dass zur normalen Nutzlast noch besonders große Einzellasten kommen, etwa ein großes Aquarium oder besonders viele Bücher, kann einen Fachmann konsultieren. Eine Liste der in Berlin anerkannten Prüfengeure für Standsicherheit bietet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (siehe Randspalte). Da das mit zum Teil hohen Kosten verbunden ist, sollte zuvor die tatsächliche Belastung geschätzt werden. Ein Aquarium mit einem Fassungsvermögen von 200 Litern wiegt natürlich nicht nur 200 Kilogramm, denn dazu kommen noch das Gewicht des Glases, der Beleuchtung, des Unter-

schranks und der Füllung (Steine, Sand und so weiter). Das Gesamtgewicht kann dann durchaus 260 Kilogramm oder mehr betragen. Das würde bei einer Grundfläche von 0,5 Quadratmeter eine Nutzlast von 520 Kilogramm pro Quadratmeter betragen. Aber da es sich hier nur um eine punktuelle Belastung handelt, besteht noch kein Grund zur Sorge. Allerdings sollte das Aquarium nicht in der Mitte des Zimmers stehen. Das gilt auch für ein Klavier oder einen Konzertflügel, bei denen sich das Gewicht punktuell auf die sehr kleinen Füße verteilt.

Deckenhohe Bücher- oder Schallplattenregale sollten in der Wand verankert werden. Das gewährleistet die Standfestigkeit, die Lasten werden dann zum Teil durch die Wand abgetragen. Als Richtwert kann gelten: Ein Quadratmeter Bücher, einreihig in einem Regal, wiegt etwa 80 Kilogramm.

Ein Sonderfall sind „Menschenansammlungen in Wohnungen“. Auf einen Quadratmeter Wohnfläche passen vier Menschen. Bei einem durchschnittlichen Gewicht von 75 Kilogramm sind das 300 Kilogramm –

## Mieterverursachte Einsturzgefahr ist selten

kein Anlass zur Besorgnis. In einem 20 Quadratmeter großen Raum – ohne Möbel – könnten sich theoretisch also 80 Personen aufhalten. Vorsicht ist geboten bei einer Party, bei der der Fußboden durch das Tanzen in Vibration versetzt wird. Die Räumung eines Wohngebäudes wegen Einsturzgefahr ist äußerst selten. Im Sommer 2009 mussten 55 Mieter in Wiesbaden ihre Wohnungen räumen, weil sich in den Decken Risse gebildet hatten. Im Jahr 2016 wurden in Spandau 21 Wohnungen wegen Einsturzgefahr geräumt. Bisweilen begründen auch Vermieter eine Wohnungsräumung mit einer angeblichen Einsturzgefahr. Von einem durch Verschulden des Mieters verursachten Einsturz einer Wohnung ist dem Berliner Mieterverein nichts bekannt. Aber wer will schon diese Gefahr als erster heraufbeschwören?  
*Rainer Bratfisch*

## Warnzeichen

Erste Anzeichen für eine mögliche statische Überbelastung einer Wohnung können Risse im Mauerwerk, Senkungen des Fußbodens oder klemmende Türen sein. Dann sollte unbedingt ein Prüfengeur konsultiert werden. Aber auch hier gilt: Vorbeugen ist besser als Heilen – zumal Risse oder Senkungen zumeist irreparabel sind.

rb



## Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2019

*Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins, wir laden Sie sehr herzlich zur Teilnahme an der diesjährigen Bezirksmitgliederversammlung in Ihrem Bezirk ein.*

*In den Bezirksgruppen treffen sich aktive Mitglieder des Mietervereins. Hier wird die Unterstützung von Mieterinitiativen organisiert. Die gewählten Bezirksleitungen vertreten den Mieterverein gegenüber der Bezirkspolitik und arbeiten mit Netzwerkpartnern zusammen.*

*Im Rahmen der Mitgliederversammlung können Sie Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. An der Versammlung nehmen auch Vertreter/innen des Vorstands und der Geschäftsstelle teil. In der Mitgliederversammlung erhalten Sie so einen umfassenden Einblick in die aktuelle Arbeit des Berliner Mietervereins.*

*In diesem Jahr werden die Bezirksleitungen und die Delegierten zur Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins (BMV) neu gewählt.*

*Scheuen Sie sich nicht, im Berliner Mieterverein aktiv zu werden. Nehmen Sie an der Mitgliederversammlung in Ihrem Bezirk teil. Wir freuen uns auf Sie. Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen.*

*Die Mitgliederversammlung für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat bereits stattgefunden. Die Einladung für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf erfolgt im April-Heft des MieterMagazins.*

### Friedrichshain-Kreuzberg

**Donnerstag, 21. März 2019, 18 Uhr**  
Kulturhaus „Alte Feuerwache“, Theatersaal, Marchlewskistraße 6 U5 Weberwiese; Bus 240

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Die bau- und wohnungspolitische Situation in Friedrichshain-Kreuzberg – aktuelle Informationen aus dem Bezirksamt“  
Referent: Florian Schmidt, Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management
3. Diskussion zu TOP 2.
4. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung Friedrichshain-Kreuzberg*

### Lichtenberg

**Mittwoch, 20. März 2019, 18 Uhr**  
Evangelische Paul-Gerhardt-Kirchengemeinde Lichtenberg, Gemeindsaal Friedrichsfelde, Am Tierpark 28  
Tram 17, 27, 37; Bus 194

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Handlungsmöglichkeiten auf dem angespannten Wohnungsmarkt – Bestandsaufnahme, Prognose und Handlungsbedarf“  
Referentin: Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins
3. Aussprache zum Vortrag
4. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Lichtenberg*

### Marzahn-Hellersdorf

**Mittwoch, 13. März 2019, 18 Uhr**  
Kieztreff Marzahner Promenade 38  
S-Bhf. Marzahn (mit 500 m Fußweg); Tram M6; Bus 191, 192, 195 (Marzahner Promenade)

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Wohnen im Alter und mit Einschränkungen – Altersgerechter Wohnungsumbau, Behindertengerechter Wohnungsumbau“  
Referentin: Dr. Jutta Hartmann, Vorstandsmitglied des Berliner Mietervereins
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Marzahn-Hellersdorf*

### Mitte

**Donnerstag, 4. April 2019, 18 Uhr**  
Begegnungsstätte der Volkssolidarität Torstraße 190, 10115 Berlin  
U8; Bus 142

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Mietrechtsanpassungsgesetz – Top oder Flop?“  
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes

*Bezirksgruppe Mitte*

## Neukölln

**Donnerstag, 4. April 2019,  
19 Uhr**

Rathaus Neukölln,  
Karl-Marx-Straße 83,  
Wetzlar-Zimmer  
*U7 Rathaus Neukölln;  
Bus 104, 167 (Rathaus Neukölln)  
und M41 (Erkstraße)*

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Mietrechtsänderungsgesetz – Was ist neu? Was fehlt?“  
Referentin: Dr. Jutta Hartmann,  
Vorstandsmitglied des Berliner  
Mietervereins, Bezirksleitung
4. Diskussion zu TOP 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur  
Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Neukölln*

## Reinickendorf

**Donnerstag, 28. März 2019,  
18.30 Uhr**

Till-Eulenspiegel-Grundschule,  
Mehrzweckraum,  
Humboldtstraße 8-13,  
13407 Berlin-Reinickendorf  
*U8 Paracelsus-Bad; S 25 Alt-Reini-  
ckendorf; Bus 120, 122, 322, 320*

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung  
mit Aussprache
3. „Neueste Entwicklungen in  
der Berliner Wohnungspolitik“  
Referentin: Dr. Jutta Hartmann,  
Vorstandsmitglied des Berliner  
Mietervereins
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl der Delegierten zur  
Delegiertenversammlung
6. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Reinickendorf*

## Tempelhof- Schöneberg

**Montag, 25. März 2019,  
19.15 Uhr**

im Anschluss an die Rechtsberatung  
Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
*U6 Alt-Mariendorf*

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung  
mit Aussprache
3. „Rekommunalisierung von  
Wohnungsbeständen – eine Chance  
für den Wohnungsmarkt?“  
Referent: Sebastian Bartels,  
stellvertretender Geschäftsführer  
des Berliner Mietervereins
4. Aussprache zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur  
Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Tempelhof-  
Schöneberg*

## Pankow

**Mittwoch, 27. März 2019,  
19 Uhr**

Frei-Zeit-Haus Weißensee,  
Gartensaal, Pistoriusstraße 23  
*Bus 158, 255 (Woelckpromenade);  
Tram M 1, M 2, M 4, M 5, M 10,  
M 13, 12, 50 (Albertinenstraße –  
mit Fußweg)*

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Modernisierungsankündigung  
und anschließende Mieterhöhung  
nach Abschluss der Modernisierung  
– was ist zu beachten?“  
Referent: Sebastian Bartels,  
stellvertretender Geschäftsführer  
des Berliner Mietervereins
4. Diskussion zu TOP 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur  
Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Pankow*

## Spandau

**Donnerstag, 21. März 2019,  
18.30 Uhr**

Seniorenclub Lindenufer,  
Mauerstraße 10 A  
*U-/S-Bhf. Rathaus Spandau  
(mit 400 m Fußweg)*

### Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm,  
Bezirksleiter
2. „Wohnen und Leben in Spandau  
– heute und morgen“  
Vortrag: Bezirksbürgermeister  
Helmut Kleebank
3. Diskussion zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu TOP 4
6. Wahl der Bezirksleitung
7. Wahl der Delegierten zur  
Delegiertenversammlung
8. Verschiedenes  
Die Versammlung wird – wie  
immer – mit einem gemütlichen  
Beisammensein ausklingen.  
Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

*Bezirksleitung Spandau*

## Treptow-Köpenick


**Mittwoch, 27. März 2019,  
18 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerder-  
straße 38-40/Ecke Michael-  
Brückner-Straße, 1. Etage  
*S-Bhf. Schöneeweide*

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung  
mit Aussprache
3. „Mietrechtsanpassungsgesetz“  
Referent: Frank Maciejewski;  
und „Mietenpolitik im Bezirk“  
Gast-Referent Uwe Doering, Bezirks-  
verordneter, Fraktion Die Linke
4. Diskussion zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur  
Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Treptow-Köpenick*

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/recht\\_sprechung.htm](http://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

### Mieterhöhung

**Eine vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten in die Mietwohnung eingebaute (Küchen-)Einrichtung bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt. Entgegenstehende Vereinbarungen der Mietvertragsparteien zum Nachteil des Mieters sind nach § 558 Abs. 6 BGB unwirksam. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter gestattet hat, eine in der Wohnung vorhandene Einrichtung zu entfernen und durch eine auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung zu ersetzen.**

*BGH vom 24.10.2018 – VIII ZR 52/18 –*

 Langfassung im Internet

Bei Mietvertragsbeginn war die Wohnung mit einer alten Einbauküche ausgestattet. Mit Zustimmung des Vermieters baute der Mieter die vorhandene Küche aus und eine neue, auf eigene Kosten angeschaffte Einbauküche ein. Der Vermieter verkaufte danach die ausgebaute Küche.

Jahre später forderte der Vermieter vom Mieter unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB. Hierbei ging er davon aus, dass die Wohnung über eine moderne Küchenausstattung verfüge, die mitvermietet und deshalb bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen sei.

Der Bundesgerichtshof erteilte dieser Rechtsauffassung eine Absage. Eine vom Mieter auf eigene Kosten angeschaffte Einbauküche bleibe bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich und auf Dauer unberücksichtigt. Eine solche Küche sei nicht Teil der dem Mieter vom Vermieter zur Verfügung gestellten Einrichtung und auf eine derartige vom Mieter angeschaffte Einbauküche erstrecke sich auch nicht die gesetzliche Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters. Anders wäre es allenfalls, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten der Einbauküche


erstattet hätte. Dass in der Wohnung ursprünglich eine vom Vermieter gestellte Einbauküche vorhanden gewesen sei, spiele keine Rolle. Da der Mieter die Erlaubnis des Vermieters gehabt hätte, sei es in Ordnung gewesen, dass er die alte Einbauküche durch eine neue, auf eigene Kosten angeschaffte Einbauküche ersetzt habe. Dementsprechend sei die Wohnung nach dem erfolgten Austausch nicht mehr vermierterseits mit einer Einbauküche ausgestattet, so dass die Einbauküche auch nicht bei der Ermittlung des objektiven Wohnwertes zugunsten des Vermieters berücksichtigt werden könne. Mieter und Vermieter könnten nicht mit Wirkung für künftige Mieterhöhungen vereinbaren, dass die Wohnung vermierterseits mit einer Einrichtung versehen sei, die objektiv nicht vorhanden oder nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt worden sei.

Die Mietvertragsparteien hätten lediglich die Möglichkeit, anlässlich einer konkreten Mieterhöhung abweichend von § 558 BGB eine Vereinbarung zu treffen, indem sie sich beispielsweise unter Zugrundelegung einer Ausstattung der Wohnung mit einer modernen Einbauküche auf einen konkreten Mieterhöhungsbetrag einigten. Soweit der BGH (Urteil vom 7.7.2010 – VIII ZR 315/09 –) in der Vergangenheit von der Möglichkeit ausgegangen sei, dass die Parteien auch für künftige Mieterhöhungen verbindlich eine in Wirklichkeit nicht vorhandene oder vom Mieter selbst angeschaffte Einrichtung als vermierterseitige Ausstattung vereinbaren könnten, halte er an dieser Auffassung nicht mehr fest.

### Telefonanschluss

**Zur Gebrauchsgewährungs- und -erhaltungspflicht des Vermieters bezüglich eines in der Mietwohnung vorhandenen Telefonanschlusses.**

*BGH vom 5.12.2018 – VIII ZR 17/18 –*

 Langfassung im Internet

Die Wohnung war mit einem Telefonanschluss vermietet worden. Die Telefonleitung verlief vom Hausanschluss durch einen Keller zur Wohnung. 2015 wurde die Telefonleitung defekt, so dass die Mieterin über diese Leitung nicht mehr telefonieren und das Internet nutzen konnte. Sie forderte den Vermieter vergeblich auf, die Leitung zwischen dem Hausanschluss und ihrer Wohnung instand zu setzen. Das Berufungsgericht wies die Klage der Mieterin ab.

Der BGH gab der Mieterin jedoch Recht. Diese Entscheidung kam einigermaßen überraschend. Hatten doch sämtliche in den letzten Jahren bekannt gewordenen Entscheidungen von Instanzengerichten eine andere Meinung vertreten.

So hatte das Landgericht Berlin (Urteil vom 12. September 2014 – 63 S 151/14 –) entschieden, dass ein Mieter vom Vermieter die Reparatur des Telefonkabels zwischen der Telefonsteckdose in der Wohnung und dem Übergabepunkt im Keller nicht verlangen könne. Vielmehr müsse er nur dulden, dass der Mieter es selbst reparieren lasse.

Dieser Rechtsansicht ist der Bundesgerichtshof nunmehr entgegengetreten.

Der Umfang der Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung richte sich danach, was die Parteien als vertragsgemäß vereinbart haben. Fehlt es – wie meist bezüglich der Telefonleitung – an einer vertraglichen Vereinbarung, werde der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses bestimmt.

Jedenfalls dann, wenn die Wohnung – wie vorliegend – mit einer sichtbaren Telefonanschlussdose ausgestattet sei, umfasse der vertragsgemäße Zustand einen (auch funktionsfähigen) Telefonanschluss. Dazu gehöre – selbstverständlich – die Möglichkeit des Mieters, diesen Anschluss nach Abschluss eines Vertrages mit einem Telekommunikationsanbieter ohne Weiteres nutzen zu können, ohne zuerst noch Verkabelungsarbeiten von dem Anschluss in der Wohnung bis zu einem gegebenenfalls – wie hier – im Keller des Mehrfamilienhauses liegenden Hausanschlusspunkt vornehmen zu müssen. Im Übrigen würde es auch dem Interesse des Vermieters selbst widersprechen, die Gebrauchserhaltungspflicht für das Verbindungskabel zwischen der in der Wohnung des Mieters befindlichen Telefonanschlussdose und dem Hausanschluss im Keller dem Mieter aufzuerlegen. Denn in einem Mehrparteienhaus müsste dann jeder Mieter Arbeiten zur Verbindung der in seiner Wohnung befindlichen Telefonanschlussdose mit dem Hausanschluss im Keller durchführen oder durchführen lassen, was mit der Gefahr uneinheitlicher und nicht aufeinander abgestimmter Leitungsverläufe verbunden wäre. Auch komme es für die Instandhaltungspflicht des Vermieters von vornherein nicht darauf an, ob und behahendenfalls welche Ansprüche dem Mieter gegen ein Telekommunikationsunternehmen zustünden. Selbst wenn dem Mieter im Einzelfall im Hinblick auf die Verkabelung Ansprüche gegen Dritte zustünden, läge allenfalls ein Fall gesamtschuldnerischer Verpflichtung vor, bei der es dem Mieter freistehe, welchen Gläubiger er in Anspruch nehme.

Schließlich sei es auch unerheblich, dass sich die defekte Leitung außerhalb der vermieteten Räumlichkeiten befinde. Denn die Instandhaltungspflicht des Vermieters beschränke sich nicht nur auf das eigentliche Mietobjekt, sondern erstrecke sich auch auf die nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteile, die, wenn auch nur mittelbar, dem Mietgebrauch unterlägen.


Fazit: Beim Abschluss des Mietvertrages müssen Telefonanschluss und Telefonleitung in Ordnung sein und während des Mieterverhältnisses in Ordnung bleiben. Treten Schäden oder Defekte auf, muss sie der Vermieter auf seine Kosten beseitigen.

## Verwaltungskostenpauschale

**Eine in einem formularmäßigen Wohnraummietvertrag gesondert ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale stellt eine zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1**

**BGB abweichende und damit gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksame Vereinbarung dar, sofern aus dem Mietvertrag nicht eindeutig hervorgeht, dass es sich bei dieser Pauschale um einen Teil der Grundmiete (Nettomiete) handelt.**

BGH vom 19.12.2018 – VIII ZR 254/17 –

 Langfassung im Internet

Hier hatten Mieter und Vermieter eine Grundmiete (nettokalt) in Höhe von 1499,99 Euro vereinbart. Hinzu kamen Betriebskostenvorauszahlungen von 158,12 Euro, Heizkostenvorauszahlungen von 123,75 Euro und eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 34,38 Euro. Von Juli 2015 bis Januar 2017 zahlte der Mieter auch die Verwaltungskostenpauschale, insgesamt 601,65 Euro. Diesen Betrag verlangte er von der Vermieterin zurück, weil er die Vereinbarung im Mietvertrag für unwirksam hielt. Die Vermieterin meinte, die Verwaltungskostenpauschale sei Bestandteil der Nettomiete, auch wenn sie gesondert genannt sei.

Der BGH gab dem Mieter Recht. Denn die im Mietvertrag vereinbarte Verwaltungskostenpauschale sei wegen Verstoßes gegen § 556 Abs. 4 BGB unwirksam. Der Mieter habe deshalb aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB einen Anspruch auf Rückzahlung der hierauf ohne Rechtsgrund erbrachten Zahlungen.

Zum Schutz des Mieters von Wohnraum sehe § 556 Abs. 4 BGB vor, dass Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Bestimmungen des § 556 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BGB abweichen, unwirksam sind. Dies gelte sowohl für Individualvereinbarungen, als auch für Allgemeine Geschäftsbedingungen. Deshalb könnten in der Wohnraummiete nur die enumerativ in der Betriebskostenverordnung aufgezählten Bewirtschaftungskosten als Nebenkosten (Betriebskosten) vereinbart werden, nicht aber (allgemeine) Verwaltungskosten, die nach der ausdrücklichen Regelung in § 1 Abs. 2 Nr. 1 der Betriebskostenverordnung in der Wohnraummiete nicht als Betriebskosten umgelegt werden können.

Allerdings treffe es zu, dass es dem Vermieter freistehe, im Mietvertrag eine Aufschlüsselung der vereinbarten (Grund-)Miete beziehungsweise (Netto-)Miete vorzunehmen und dadurch einen – aus Sicht des Mieters allerdings regelmäßig belanglosen – Hinweis auf seine interne Kalkulation zu geben. Dies gelte auch für Verwaltungskosten, die der Vermieter ebenso wie sonstige nicht gesondert umlegbare Kosten in die Grundmiete „einpreisen“ oder auch separat als weiteren Bestandteil der Grundmiete angeben könne, mit der Folge, dass der Gesamtbetrag die Ausgangsmiete bilde, die im Falle späterer Mieterhöhungen der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüberzustellen sei (§ 558 Abs. 1 BGB).

Bei dem hier zu beurteilenden Mietvertrag könne die vereinbarte Verwaltungskostenpauschale nach der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung aber nicht als Bestandteil der Grundmiete angesehen werden.

Mit der vereinbarten Pauschale sei offensichtlich nicht die Offenlegung der internen Mietkalkulation beabsichtigt gewesen. Der Vermieter wollte vielmehr zusätzlich

zur Miete eine Verwaltungskostenpauschale kassieren. Denn schon die Bezeichnung als „Verwaltungskostenpauschale“ zeige die Nähe zu den Betriebskosten, da der (Grund-)Miete Bezeichnungen als „Pauschale“ oder als „Vorschuss“ fremd seien. Hinzu komme, dass Verwaltungskosten ihrer Natur nach ebenfalls (allerdings nicht umlegbare) Betriebskosten sind und in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKVO definiert seien. Des Weiteren spreche die Berechnung der Mietkaution (exakt der dreifache Betrag des unter „Miete netto kalt“ genannten Betrages ohne Verwaltungskosten) dafür, dass die Verwaltungskosten nicht Bestandteil der Grundmiete sein sollten. Gegen eine Zuordnung der Verwaltungskostenpauschale zur Grundmiete spreche schließlich, dass sich die Vermieterin im Mietvertrag eine Erhöhung von Betriebskostenpauschalen vorbehalten habe.

## Verjährung

**Der aus § 541 BGB folgende Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache verjährt während des laufenden Mietverhältnisses nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert.**

*BGH vom 19.12.2018 – XII ZR 5/18 –*

➔ Langfassung im Internet

Die Mieterin hatte zwei Etagen in einem Bürohaus im Jahr 2010 angemietet. Im Mietvertrag hieß es: „Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros.“ Seit Beginn des Mietverhältnisses nutzte die Mieterin die obere Etage zu Wohnzwecken. Im Juli 2016 forderte der Vermieter die Mieterin erfolglos auf, die Wohnnutzung zu unterlassen. Die Mieterin meinte, ein eventueller Unterlassungsanspruch sei verjährt.

Dem folgte der BGH nicht. Nach § 541 BGB könne der Vermieter auf Unterlassung klagen, wenn der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz Abmahnung fortsetzt. Dies sei vorliegend der Fall. Die Mietvertragsparteien hätten ausschließlich eine gewerbliche Nutzung der Mieträume, nämlich zum Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros vereinbart. Die tatsächliche Nutzung der angemieteten Räume im ersten Obergeschoss zu Wohnzwecken durch die Mieterin halte sich nicht innerhalb des vereinbarten Nutzungszwecks. Die nach § 541 BGB erforderliche Abmahnung der Mieterin sei erfolgt. Der Unterlassungsanspruch des Vermieters sei auch nicht verjährt. Zwar unterliege der Anspruch des Vermieters aus § 541 BGB grundsätzlich der regelmäßigen Verjährung des § 195 BGB mit einer Frist von drei Jahren. Für den Beginn der Verjährung komme es dabei nach § 199 Abs. 5 BGB neben dem Vorliegen der in § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB genannten subjektiven Voraussetzungen statt auf den Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs grundsätzlich auf den der Zuwiderhandlung an. Ob diese Regelung zum Verjährungsbeginn auch dann eingreife, wenn der Mieter wie im vorliegenden Fall die Mietsache dauerhaft vertragswidrig nutze, sei im mietrechtlichen Schrifttum und in der Instanzrechtsprechung umstritten.

Teilweise werde die Auffassung vertreten, dass auch bei einer vertragswidrigen Handlung, die eine dauernde Beeinträchtigung nach sich ziehe, der Anspruch auf Beseitigung beziehungsweise Unterlassung bereits mit Beginn der Beeinträchtigung entstehe. Die Gegenansicht nehme an, dass bei einem andauernden vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache wie der unerlaubten Nutzung von Gewerberäumen zu Wohnzwecken der Anspruch des Vermieters aus § 541 BGB während des bestehenden Mietverhältnisses nicht verjähren könne.

Die letztgenannte Ansicht treffe zu. Der aus § 541 BGB folgende Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache verjähre während des laufenden Mietverhältnisses nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauere.

Nutze ein Mieter die von ihm zu gewerblichen Zwecken angemieteten Räumlichkeiten als Wohnung, liege der Schwerpunkt seines vertragswidrigen Verhaltens nicht in der Aufnahme, sondern in der dauerhaften Aufrechterhaltung der unerlaubten Nutzung der Mietsache. Dadurch verletze der Mieter fortwährend die ihm während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses obliegende mietvertragliche Verpflichtung, die Mietsache nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Verwendungszwecks zu nutzen. Dieser Dauerverpflichtung des Mieters entspreche die aus § 535 Abs. 1 BGB folgende Verpflichtung des Vermieters, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Zu dieser habe der Bundesgerichtshof ebenfalls bereits entschieden, dass sie eine vertragliche Dauerverpflichtung darstelle, die während des Bestehens des Vertragsverhältnisses schon begrifflich nicht verjähren könne, weil sie während dieses Zeitraums gleichsam ständig neu entstehe. Für eine davon abweichende verjährungsrechtliche Behandlung der Verpflichtung des Mieters, die Mietsache während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck zu nutzen, bestehe kein Grund. In beiden Fällen handele es sich jeweils um eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung.

## Anteilsübertragung

**Bei Vermietung einer Wohnung durch zwei Miteigentümer bleiben beide auch dann Vermieter – und ist eine Kündigung gegenüber dem Mieter demgemäß von beiden Vermietern auszusprechen –, wenn der eine seinen Miteigentumsanteil später an den anderen veräußert. Auf einen solchen Eigentumserwerb findet § 566 Abs. 1 BGB weder direkte noch analoge Anwendung.**

*BGH vom 9.1.2019 – VIII ZB 26/17 –*

➔ Langfassung im Internet

Vermieter und Eigentümer der streitgegenständlichen Wohnung war ein Ehepaar. Im Laufe des Mietverhältnisses übertrug der Ehemann seinen Miteigentumsanteil an seine Ehefrau, die dadurch Alleineigentümerin der Wohnung wurde. Die Ehefrau, die die andere Wohnung im Haus bewohnte, kündigte sodann das Mietverhältnis

unter Berufung auf § 573 a Abs. 1 BGB (Einliegerkündigung im Zweifamilienhaus) und klagte auf Räumung. Der BGH beurteilte die Kündigung als unwirksam, weil sie nicht von allen Vermietern – der Ehefrau und dem Ehemann – ausgesprochen worden war. Denn durch die Übertragung seines Miteigentumsanteils an die Ehefrau sei der Ehemann nicht aus dem Mietverhältnis ausgeschieden und weiterhin (Mit-)Vermieter.

Zwar trete gemäß § 566 Absatz 1 BGB bei einer Veräußerung des vermieteten Wohnraums nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Nach dem Wortlaut des § 566 Abs. 1 BGB müsse die Veräußerung aber zwingend an einen Dritten erfolgen, was bedeute, dass der veräußernde Eigentümer und der Erwerber personenverschieden sein müssten. Der Erwerber dürfe bis zum Erwerb nicht Vermieter gewesen sein. Dies sei im Hinblick auf die Ehefrau vorliegend nicht der Fall gewesen. Eine direkte Anwendung des § 566 BGB komme damit nicht in Betracht.

Aber auch eine analoge Anwendung von § 566 BGB scheide hier aus. Sinn und Zweck des § 566 BGB sei der Schutz des Mieters vor einem Verlust des Besitzes an der Wohnung gegenüber einem neuem Erwerber im Falle der Veräußerung der Mietsache. Dieser Schutzzweck sei von vornherein nicht berührt, wenn – wie hier – einer von zwei vermietenden Miteigentümern seinen Eigentumsanteil auf den anderen übertrage, so dass dieser Alleineigentümer der Mietsache werde. Denn der nunmehrige Alleineigentümer sei (weiter) an den Mietvertrag gebunden und ein Verlust des Besitzes aufseiten des Mieters infolge des Veräußerungsvorgangs sei somit nicht zu besorgen.

Da somit weder eine direkte noch eine analoge Anwendung von § 566 BGB in Frage komme, sei der Ehemann weiterhin – zusammen mit seiner nunmehr das Alleineigentum an der Wohnung innehabenden Ehefrau – Vermieter. Eine wirksame Kündigung hätte demnach auch von ihm ausgesprochen werden müssen.

## Wohnflächenabweichung im Sozialen Wohnungsbau

**Für die Umlage der Betriebskosten einer preisgebundenen Wohnung nach der Wohnfläche nach Maßgabe von § 20 Abs. 2 Satz 1 NMV ist – ebenso wie im Geltungsbereich des § 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB – auf die tatsächlichen Flächenverhältnisse abzustellen.**

*BGH vom 16.1.2019 – VIII ZR 173/17 –*

➔ Langfassung im Internet

Wie nicht anders zu erwarten, gilt auch für die Betriebskostenabrechnung bei Sozialwohnungen, dass als Verteilermaßstab die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen ist und nicht etwa eine davon abweichende mietvertraglich vereinbarte Fläche. Der BGH begründet dies mit Hinweis auf § 20 NMV. Nach § 20 Abs. 2 Satz 1 der

für preisgebundene Wohnungen geltenden – und gemäß § 50 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) weiter anzuwendenden – Neubaumietenverordnung (NMV) seien, sofern in den §§ 21 bis 25 NMV nichts anderes bestimmt sei, die Betriebskosten nach dem „Verhältnis der Wohnfläche“ umzulegen. Unbeschadet dessen, dass bereits die Förderung in der Regel an eine bestimmte tatsächliche Wohnfläche gebunden sei, komme es sowohl nach dem Wortlaut als auch nach dem Sinn und Zweck der Bestimmung auf die tatsächlichen Flächenverhältnisse und nicht auf etwaige Flächenangaben oder Beschaffensvereinbarungen im Mietvertrag an. Denn zum einen handele es sich bei dem „Verhältnis der Wohnfläche“ um eine objektive, rechnerische Größe. Zum anderen bezwecke die Bestimmung eine unverfälschte Verteilung von durchlaufenden Kosten des Vermieters unter mehreren Mietern auf das gesamte Gebäude. Dem werde allein der Maßstab der tatsächlichen Wohnfläche gerecht.

## Wohnfläche und Nutzungsbeschränkung

**Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen vermieteter Wohnräume weder im Rahmen einer Mietminderung noch bei der Abrechnung der Betriebskosten zu berücksichtigen, sofern die Nutzbarkeit der Räume mangels Einschreitens der zuständigen Behörden nicht eingeschränkt ist.**

*BGH vom 16.1.2019 – VIII ZR 173/17 –*

➔ Langfassung im Internet

Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 WohnflächenVO gehört die Grundfläche solcher Räume nicht zur Wohnfläche, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen.

Die Mietvertragsparteien stritten deshalb darüber, ob eine mitvermietete Mansarde bei der Wohnflächenberechnung einzubeziehen sei oder nicht, weil die Mansarde zu weniger als der Hälfte ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mehr als 2,20 m aufwies und deshalb nach den Bestimmungen der Hessischen Landesbauordnung nicht als Aufenthaltsraum gilt.

Der BGH entschied, dass öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen vermieteter Wohnräume jedoch nicht zu berücksichtigen seien, wenn die Nutzbarkeit der vermieteten Räume mangels Einschreitens der zuständigen Behörden tatsächlich nicht eingeschränkt sei. Dies entspreche der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Mietminderung. Für die Abrechnung von Betriebskosten gelte nichts anderes, weil die Anforderungen des Bauordnungsrechts von der mietrechtlichen Frage zu unterscheiden seien, ob die Vertragsparteien die betreffenden Räume so in den Mietvertrag einbezogen haben, dass sie diese als Wohnraum ansehen und die Räume entsprechend nutzbar sind.

Da vorliegend keine Anhaltspunkte für ein etwaiges Einschreiten der Baubehörde vorlagen, müsse die Fläche der Mansarde in die Wohnflächenberechnung mit einbezogen werden.

# 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.

## Öffnungszeiten

**Achtung:** In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 32)

- **Spontan:** Beratung ohne Terminvereinbarung (es kann zu Wartezeiten kommen!)  
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr, Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr, Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr (samstags jedoch nicht in den Beratungszentren Wilmersdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Beratung mit Terminvereinbarung**  
Vielfältige 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

### Beratungszentrum

#### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

♿ Zugang im EG über mobile Rampe

U Altstadt Spandau  
U Rathaus Spandau

### Beratungszentrum

#### Müllerstraße

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

♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)

U Seestraße

### Beratungszentrum

#### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

U Eberswalder Straße

### Beratungszentrum

#### Wilmersdorfer Straße

**Wir sind umgezogen!**

Neu: Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmersdorfer Straße

♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

U Bismarckstraße (U2 und U7)

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3 und U9)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

### Beratungszentrum

#### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

♿ Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

U Walther-Schreiber-Platz  
U Feuerbachstraße

### Beratungszentrum

#### Südstern

Hasenheide 63 (Laden),  
nahe U Südstern

♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet (Begleitperson auf Rampe erforderlich)

### Beratungszentrum

#### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

♿ Zugang rollstuhlgerecht (bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)

U Frankfurter Allee  
U Samariterstraße

### Beratungszentrum

#### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)

U Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße



## 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 Wartezeit 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.

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,

bm@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:

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit  
erhalten Sie über unser  
Servicetelefon ☎ 030-226 260

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,

Wandlitzstr. 13

S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus

im Ostseeviertel,

Ribnitzer Straße 1 b,

2. OG, Raum 204

S Wartenberg

### 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

### Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungs-

stelle, Perleberger Straße 44/

Ecke Lübecker Straße

U Birkenstraße

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,

Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

### Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,

Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und S Wittenau (400 m Fußweg)

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V.,

Königstraße 4 3

(nahe Rathaus und Meldestelle)

S Zehlendorf

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

+ Do 10-11 Uhr

AWO-Laden,

Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz,

U Eisenacher Straße

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter  
[www.berliner-mieterverein.de](http://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](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm)

## Mein BMV

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?

Unter „Mein BMV“ können Sie im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein

online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

## 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.

### Telefonberatung:

☎ 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

## 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 möglich unter:

**Mo 17-19 Uhr** (jeden 1. Montag):

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

**Mi 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

**Do 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

## 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 Modernisierungumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfängende.

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:  
☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen:  
[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, S Anhalter Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen 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/](http://www.berliner-mieterverein.de/) oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

Die Mietrechtsbroschüren des Deutschen Mieterbundes (DMB) sind zu erwerben in der Geschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins oder beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin beziehungsweise im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de).

