



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

März
3/2022

STROM UND GAS

**Wie dem Energiepreis-
Desaster beikommen?**

BIOABFALL

**Kompost vom
Balkon**

**EX-QUARTIERS-
MANAGEMENT-GEBIETE**

**Errungenschaften auf
schmalem Grat**

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de



Freiraum vs. Wohnraum

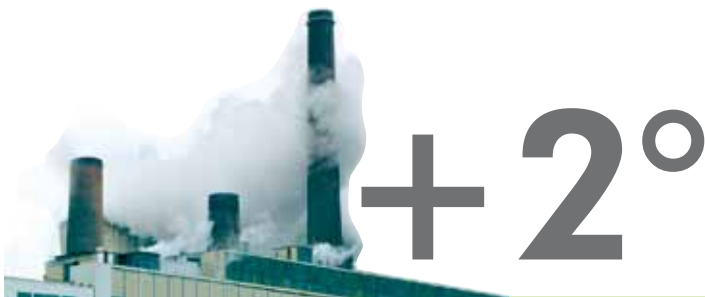
Die Nachverdichtung stößt vielerorts auf Widerstand

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Komplett aktualisiert

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

INHALT

PANORAMA

Betrügerische Wohnungsangebote:	
Die Maschen werden dreister	6
Buchtipp: Die Besiedelung der Dächer	6
Bevölkerungsstatistik: Berlin hört auf zu wachsen	7
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen:	
Die Welle scheint gebrochen	7
Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen:	
Gruppenbild mit Schlagseite	8
Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten:	
FDP steht auf der Bremse	8
Studentenwohnung:	
Fehlende Mietrechtskenntnisse schamlos ausgenutzt	9
Ausstellung: Stadtleben in Berlin von gestern bis morgen	9
Betriebskostenexplosion bei der Buwog:	
Tiefgarage blitzblank gerechnet	10
Heizkostenzuschuss:	
Bezieherkreis zu eng, Unterstützung zu niedrig	10
Jagowstraße 35: Der Schandfleck der Wohnstraße	11
Buchtipp: Nachhaltiges Balkonglück	11
Elektronische Stromzähler: Verlegung von der Wohnung in den Keller muss man nicht hinnehmen	12
Buchtipp: Erloschenes, Verwaistes und Verschwundenes	12

TITEL

Freiraum vs. Wohnraum:	
Die Nachverdichtung stößt vielerorts auf Widerstand	14

HINTERGRUND

Fernablesbarer Wärmeverbrauch:	
Kosten und Nutzen im Gleichgewicht?	19
Strom und Gas: Wie dem Energiepreis-Desaster beikommen? ...	20
Hydraulischer Abgleich: Modernisierungszuschlag für die Beseitigung eines Mangels?	21
Ex-Quartiersmanagement-Gebiete:	
Errungenschaften auf schmalen Grat	22
Verein für eine billige Prachtstraße: Soziale Stimme im Kiez	24
Nistkästen auf Balkon und Fensterbrett:	
Wohnungsbau für Gefiederte	25
Bioabfall: Kompost vom Balkon	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Corona und Mieterberatung	5
Die BMW-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Ein erheblicher Teil der geplanten Neubauwohnungen in Berlin soll durch eine **Verdichtung** auf bereits vorhandenen Siedlungsflächen entstehen.

14

Das stößt vielerorts auf Widerstand.



21

Was ist eigentlich ein **hydraulischer Abgleich?**

Gilt er als Modernisierung oder Instandsetzung?



19

Wenn die neue **fernablesbare Erfassung des Wärmeverbrauchs** soll Transparenz über das Heizverhalten schaffen, ist aber teuer. Ob Energie eingespart wird oder Mieter draufzahlen, muss sich zeigen.

Abbildungen: Sabine Mittermeier, wegatech, Julia Gandras

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

Betr.: MieterMagazin 12/2021, Seite 20, Katharina Buri: „Energiekostenexplosion – Wie lässt sich Energiearmut vermeiden?“

Verhaltensänderungen sind gefragt

Von Ihrem Beitrag „Wie lässt sich Energiearmut vermeiden?“ war ich etwas enttäuscht. Es ist natürlich aufschlussreich, die Hintergründe zu erfahren, andere Länder im Vergleich zu sehen und so weiter. Hinweise darauf, dass sich unser Heizverhalten generell – also unabhängig von den gestiegenen Energiekosten – dringend ändern sollte, ließ der Artikel jedoch vermissen. Unsere Ressourcen sind begrenzt, unsere CO₂-Produktion zu hoch. Leider erlebe ich es immer noch, dass vielerorts nicht richtig gelüftet wird, manche Menschen auch im Winter nach wie vor im T-Shirt durch die Wohnung laufen wollen. Das sind Bequemlichkeiten oder Angewohnheiten, die wir mittlerweile hinterfragen und entsprechend ändern sollten. Vermutlich könnten solche kleinen Verhaltensänderungen dann auch vor einer zu hohen Heizkostenabrechnung schützen ;-)

M. Schröder per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 1+2/22, Seite 10, Birgit Leiß: „Kohlenkeller – Räumen oder künftig zahlen“

Hinweis

Das MieterMagazin hat geschrieben, dass die Firma Kurt Grohs Facility Management die Bewohner des Hauses Finowstraße 33/Scharnweberstraße 16/17 vor die Alternative gestellt hat, entweder ihre Keller zu räumen oder aber eine neue Nutzungsvereinbarung zu unterschreiben, nach der für den Keller 1 Euro pro Quadratmeter zu zahlen ist. Die BMV-Bezirksleiterin von Friedrichshain-Kreuzberg, Gundel Riebe, hat die Redaktion jetzt darauf hingewiesen, dass damit nicht gemeint sei, dass die Nutzungsvereinbarung 1 Euro pro Quadratmeter Kellerfläche vorsieht, sondern 1 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Also: Je größer die Wohnung, umso teurer der Keller – unabhängig von seiner Fläche. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 1+2/2022, Seite 12, Katharina Buri: „Strom und Gas – Billig-Versorger machen schlapp“

Wie seriös sind Vergleichsportale?

Sie machen zu Recht auf die unseriösen Praktiken solcher Stromversorger wie Stromio aufmerksam, deren Opfer ich ebenfalls wurde. Ich wurde dadurch an den Grundversorger

Vorankündigung

Die **Mitgliederversammlung des Berliner Mietervereins für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf** findet am Montag, den 25. April 2022 um 18.00 Uhr im Kieztreff Marzahner Promenade 38 statt.

Inhaltliches Thema: „Berliner Koalitionsvertrag, wieviel Mieterschutz steckt drin? Wege und Ziele, um Forderungen des Berliner Mietervereins umzusetzen.“

Notieren Sie gerne diesen Termin vor. Die ausführliche Tagesordnung folgt im Aprilheft des MieterMagazins.

Vattenfall weitergereicht, dem Sie ebenfalls unseriöse Praktiken vorhalten. Die Abrechnung von Vattenfall, die ich erhalten habe für die Grundversorgung (28 Tage), ergibt einen kWh-Preis von 33,25 Cent ohne Grundpreis. Auf der Suche nach einem neuen Stromversorger habe ich die von Ihnen und den Verbraucherschutzzentralen empfohlenen Vergleichsportale Verivox und Check24 überprüft mit dem Ergebnis, dass der günstigste Anbieter in Berlin, die Berliner Stadtwerke, dort überhaupt nicht aufgeführt ist. Mein Einjahresvertrag mit diesem Anbieter beinhaltet einen kWh-Preis von 30,92 Cent plus 9 Euro Grundpreis im Monat. Vielleicht Glück gehabt. Aber wie seriös sind die empfohlenen Vergleichsportale? Deshalb Vorsicht vor Pauschalurteilen!
G. Schleppe per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: @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) · 70. Jahrgang 2022 **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Mittermeier · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 9 vom 1.1.2021 · **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



Einsenderin dieses Fotos ist Sigrid John.

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.

Wir sind für Sie da!

Bitte beachten!

Wegen hoher Corona-Infektionsgefahr – Mietrechtsberatung vorrangig und umfassend per Telefon

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

selbstverständlich beraten und unterstützen wir Sie auch in der aktuellen Pandemiesituation gerne und umfassend.

Wegen des hohen Infektionsgeschehens und Erkrankungsrisikos durch die neue Mutation des Corona-Virus halten wir weitergehende Schutzmaßnahmen für Sie als Ratsuchende, aber auch für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, für erforderlich. Deshalb hat aktuell die persönliche Mietrechtsberatung über Telefon oberste Priorität.

Nutzen Sie die kontaktlose Telefonberatung – Terminvereinbarung über ☎ 030-226 260

Mit einer umfassenden Telefonberatung können Sie kontaktfrei und gut beraten werden.

Bitte vereinbaren Sie über unser Servicetelefon **030-226 260** einen Termin für einen Beratungs-Rückruf unsererseits.

Sie werden zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten angerufen und können Ihre Angelegenheit ausführlich besprechen.

Für diese ausführliche Telefonberatung können Sie uns Ihre Unterlagen bitte bis spätestens zwei Tage vor der Beratung per E-Mail (an: unterlagen@berliner-mieterverein.de) zusenden. Bitte geben Sie im Betreff Ihren Nachnamen und Ihre Mitgliedsnummer an und nutzen Sie bei Anhängen die drei gängigen Formate PDF, Office-Dokumente und JPEG.

Ist eine Einsicht in Unterlagen geboten, aber Sie verfügen nicht über die technischen Möglichkeiten, uns Ihre Dokumente vorab digital zukommen zu lassen, so ist ausnahmsweise ein Präsenztermin vor Ort in unseren Beratungszentren möglich. Bitte beachten Sie dafür die nachfolgenden Hinweise, damit Ihre Beratung unter Einhaltung der Corona-Schutzmaßnahmen sicher möglich ist.

3G-Regel in allen Geschäftsräumen und Beratungszentren

Sollte ein Präsenztermin in den Beratungszentren unausweichlich sein, so beachten Sie bitte, dass in all unseren Geschäftsräumen für Besucherinnen, Besucher und Ratsuchende die sogenannte 3G-Regel weiterhin gilt.

1. G: Zugang können Sie mit einem vollständigen Impfnachweis (doppelt geimpft + 14 Tage) erhalten.
2. G: Wer von Corona genesen ist, kann ein mindestens 28 Tage und höchstens sechs Monate zurückliegendes positives PCR-Testergebnis vorlegen. Liegt der Nachweis einer Corona-Infektion dagegen schon mehr als 6 Monate zurück, muss neben diesem Testergebnis zusätzlich eine Impfung nachgewiesen werden, die mindestens 14 Tage vor dem Besuch in der Beratungsstelle stattgefunden hat.
3. G: Sie können alternativ auch ein negatives PCR- oder Antigen-Testergebnis vorlegen, jedoch keinen Selbsttest. Der Test darf nicht älter als 24 Stunden sein.

Persönliche Beratungen nur nach Terminvereinbarung

Die persönliche Beratung ist – ob per Telefon oder in Präsenz – weiterhin nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. **Bitte vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.**

Im Beratungszentrum Frankfurter Allee kann nur eine einzelne Person pro Termin beraten werden, es sei denn, Sie benötigen einen Dolmetscher/eine Assistenz, dann ist eine Begleitung auch dort möglich.

Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz

In den Beratungszentren haben wir die erforderlichen Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz getroffen. Falls Sie einen Termin für den persönlichen Besuch in der Beratung vereinbart haben, **bitten wir Sie, neben der Einhaltung der 3G-Regel folgende Punkte zu beachten:**

- **Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder einer positiven Testung zu Hause und nutzen Sie die telefonische Rechtsberatung. Dies trifft auch dann zu, wenn Sie sich haben testen lassen und das Ergebnis noch aussteht.**
- **Erscheinen Sie bitte pünktlich. Der Zutritt zur Beratungsstelle ist zur Vermeidung von Kontakten erst 5 Minuten vor Ihrem vereinbarten Termin möglich.**
- **Es ist eine FFP2-Mund- und Nasenschutzmaske zu tragen und der Mindestabstand von 1,50 Metern einzuhalten.**

Weitere Beratungsangebote

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

Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr sowie montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ **030-226 26-152.** Hier ist allerdings keine Einsicht in Unterlagen möglich. Falls dies erforderlich ist, vereinbaren Sie bitte einen Termin für die ausführliche Telefonberatung.

E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

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

Mitglied werden

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

Mit Ihren Fragen dürfen Sie sich gerne melden.
Vielen Dank.

i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer

BETRÜGERISCHE WOHNUNGSANGEBOTE

Die Maschen werden dreister

Eine Anmeldegebühr für Auskünfte, eine Kautionszahlung noch vor der Wohnungsbesichtigung und ein Mietvertrag, in dem nicht einmal die vollständige Adresse zu finden ist – so etwas sollte Wohnungssuchende stutzig machen.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist bekanntlich enorm, bezahlbare Angebote dagegen sind rar. Bei ihrer Suche in Berlin stieß Sandra K. auf eine Immobilienagentur, die erst einmal Forderungen stellte. „Um ein Wohnungsangebot zu erhalten, sollte ich vorher eine Anmeldegebühr von 130 Euro bezahlen“, so Sandra K.. „Ich habe das gemacht, weil ich dringend eine Wohnung brauche“, heißt es in einem Schreiben der jungen Frau an den Berliner Mieterverein. Ihrer E-Mail war auch ein dubioser Mietvertrag angehängt, den die angebliche Agentur ihr nach der Vorauszahlung zugeschickt hatte. Das Schriftstück, verfasst in fehlerhaftem Deutsch, nannte noch nicht einmal die volle Adresse der angebotenen 62 Quadratmeter großen Dachgeschosswohnung. Die befand sich in Berlin-Mitte, in der Auguststraße, steht da lediglich. Den „Mietvertrag“ erhielt die Wohnungssuchende, ohne vorher Gelegenheit zu einer Besichtigung gehabt zu haben. Sie soll eine Kautionszahlung von 400 Euro auf das im Vertrag angegebene Konto überweisen und den Mietvertrag unterschrieben zurücksenden.

Irritiert von dem ungewöhnlichen Ablauf fragte Sandra K. schließlich beim Berliner Mieterverein an, ob das alles seine Richtigkeit habe. Nein, hat es nicht, wusste man dort. Es handelt sich hier ganz offensichtlich um einen Betrugsversuch. Zwar ist die Masche mit der Vorabkautionszahlung nicht neu, aber die betrügerischen Angebote werden dreister und sind mitunter schwer zu durchschauen. Auch das in Pandemie-Zeiten von vielen mehr als vorher genutzte Internet missbrauchen Kriminelle, indem sie dort mit Scheinfirmen Wohnungen in guten Lagen und zu un-

gläublich günstigen Preisen anbieten, die es in Wirklichkeit gar nicht gibt. Wo Vorkasse verlangt wird, ist größte Vorsicht geboten, warnen die Rechtsberater des Berliner Mietervereins. Auf keinen Fall sollten Wohnungssuchende eine Kautionszahlung überweisen, bevor sie die Wohnung gesehen, den Mietvertrag unterschrieben und den Schlüssel zur Wohnung erhalten haben.

Bei Online-Angeboten ratsam: aufs Impressum schauen und googeln, ob die Firma oder die Person wirklich unter der angegebenen Adresse zu finden ist. Stutzig machen müssen Rechtschreibfehler in den Texten, ebenso wie Konten im Ausland. Selbst wer noch so dringend nach einer Wohnung sucht, sollte niemals Geld an Unbekannte überweisen.
Rosemarie Mieder

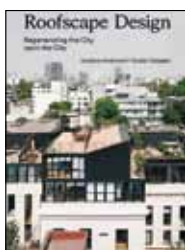
Illustration: Julia Gandras



Achtung! Was dieser Herr gegen gutes Geld anbietet, ist keine Wohnung

BUCHTIPP

Die Besiedelung der Dächer



*Gustavo Ambrosini und Guido Callegari:
„Roofscape Design – Regenerating the City upon the City“, Berlin 2021, 28 Euro, (zurzeit nur in Englisch erhältlich)*

Immer mehr Menschen zieht es in die Städte, die sich aber räumlich kaum weiter ausdehnen können. Gleichzeitig wird die zunehmende Flächenversiegelung zum ökologischen Problem. Wie also Raum schaffen? Gustavo Ambrosini und Guido Callegari lehren Architektur am Polytechnikum Turin und geben in ihrem neuen Buch eine Antwort: Besiedelt die Dächer! In 24 Fallstudien, in denen Stadtdächer erstmals oder wiedergenutzt werden, reisen sie mit ihren Lesern um die Welt – von Antwerpen bis Shanghai. Mit der Berlin Metropolitan School, bei der eine Holzkonstruktion auf einen Plattenbau aus DDR-Zeiten aufgesetzt wurde, ist auch ein lokales Musterbeispiel vertreten. Ob Fabrikgebäude, Wohnblock oder Schulkomplex: Vielerorts sehen die Autoren das Potenzial, auf ein bestehendes Gebäude eine zusätzliche Struktur aufzusetzen, um dort neue Wohnflächen zu gewinnen. In den vorgestellten Beispielen werden aus unspektakulären, teilweise leerstehenden Alt-Gebäuden durch die zusätzlichen Geschosse architektonische Juwelen. Sicherlich ist das Modell allein aus Kostengründen nur begrenzt umsetzbar und damit wenig geeignet, das Wohnungsproblem zu lösen. Dennoch bietet das Buch spannende Zukunftsvisionen und jede Menge Inspiration – und nicht zuletzt auch einfach wunderbare Einblicke in modernes Wohndesign in aller Welt. *kb*

BEVÖLKERUNGSSTATISTIK

Berlin hört auf zu wachsen

Auch 2021 ist die deutsche Bevölkerung nicht gewachsen. Das geht aus vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamts hervor. Die Berliner Bevölkerungszahl stagniert ebenfalls.

Foto: Paul Zinken/pa



Ende vergangenen Jahres lebten 83,2 Millionen Menschen in Deutschland, so viele wie auch in den beiden Jahren zuvor. Das markiert einen deutlichen Einschnitt: Die Bundesbevölkerung ist seit der Wiedervereinigung fast kontinuierlich gewachsen. Wanderungsbewegungen aus dem Ausland hatten die Lücke zwischen Todesfällen und Geburten mehr als geschlossen.

Der Zuzug sorgte in Berlin immerhin auch noch im letzten Jahr dafür,

dass das Durchschnittsalter seit mehr als zehn Jahren mehr oder weniger gleich bleibt – 2021 waren es 42,9 Jahre, 2010 42,8. Der niedrigste Altersdurchschnitt mit 31 Jahren ist in der „Schöneberger Linse“ zu finden, mit durchschnittlich 54,8 Jahren rund um die Angerburger Allee (Charlottenburg-Wilmersdorf) der höchste. Diese Zahlen ermittelte der rbb.

Bis Ende September verzeichnete Berlin im letzten Jahr einen Bevölkerungsverlust von etwa 4000 Menschen. Im

Vorjahr hatte der Verlust bei knapp 8000 gelegen. Das ist ein deutlicher Knick in der fast 15 Jahre lang andauernden Wachstumskurve: Auch im Jahr 2019 war die Hauptstadt noch um rund 22 000 Menschen gewachsen. Die Corona-Pandemie sorgte ab 2020 für eine verstärkte Abwanderung – die meisten Menschen zog es ins benachbarte Brandenburg. Gleichzeitig kamen weniger Menschen neu in die Stadt als in den Jahren zuvor.

Katharina Buri

Nach jahrelangen Zuwächsen verzeichnet Berlin jetzt einen Rückgang seiner Einwohner

■ Wie alt sind die Menschen in meinem Kiez? Die rbb-Datenauswertung gibt es unter www.rbb24.de/panorama/beitrag/2022/01/berlin-alter-durchschnitts-alter-kieze-planungs-raeume-einwohner-einwohnerinnen.html

UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Welle scheint gebrochen

Berlins Umwandlungsverbot wirkt. In den letzten Monaten haben Eigentümer in nur wenigen Fällen die Aufteilung ihres Mietshauses in Einzeleigentum beantragt. Das zeigen erste Zahlen aus den Bezirken.

Seit Oktober 2021 sind im Bezirk Mitte 12 Anträge auf Eigentumsumwandlung gestellt worden, in Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln waren es je sechs, in Tempel-

hof-Schöneberg drei und in Pankow zwei. „Die Antragswelle, die uns hier bisweilen entgegenschlug, ist erstmal gebrochen“, stellt Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne) fest. Im Jahr 2020 wurden in Berlin noch 846 Mietshäuser mit 19 310 Wohnungen in Eigentum umgewandelt.

Nach dem im Juni 2021 eingeführten Paragraf 250 des Baugesetzbuches dürfen die Bundesländer Gebiete bestimmen, in denen wegen eines angespannten Wohnungsmarktes die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur noch unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen wird. Dies gilt in Berlin seit dem 7. Oktober 2021 – und zwar für das gesamte Stadtgebiet.

Ausnahmsweise werden Umwandlungen noch genehmigt, wenn die Aufteilung eines Hauses unter den Erben des Eigentümers beabsichtigt ist, wenn Wohnungen an Familienmitglieder zur Eigennutzung über-

tragen werden sollen und wenn Ansprüche Dritter wegen einer Vormerkung im Grundbuch erfüllt werden müssen. Bekunden mindestens zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter, dass sie ihre Wohnung kaufen wollen, ist die Umwandlung ebenfalls zu genehmigen. Der Kauf durch die Mieter wurde nur einmal – in Charlottenburg-Wilmersdorf – als Umwandlungsgrund angeführt. Über die Mehrheit der Anträge haben die Bezirke noch nicht entschieden. Der Rückgang der Umwandlungen stimmt den Berliner Mieterverein „vorsichtig optimistisch“, so der stellvertretende Geschäftsführer Sebastian Bartels. Es sei notwendig, die Verordnung restriktiv umzusetzen und im Fall eines als Umwandlungsgrund geltend gemachten Verkaufs an die Mieter deren notariell beglaubigte Kaufabsicht einzufordern, um Missbrauch zu verhindern.

Jens Sethmann

■ Informationen der Senatsverwaltung zur Umwandlungsverordnung: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/um_verordnung_p250/

Das kommunale Verkaufsrecht wird überwiegend befürwortet



Foto: Christian Muhrbeck

BÜNDNIS FÜR WOHNUNGSNEUBAU UND BEZAHLBARES WOHNEN

Gruppenbild mit Schlagseite

Am 28. Januar fand die Auftaktsitzung des „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ statt. Mit einer Vergleichsstudie der beiden Städte mahnte der Berliner Mieterverein (BMV) im Vorfeld, dass das Hamburger Bündnis zu stark auf Neubau setze, hinsichtlich der Mietentwicklung nicht erfolgreich und daher kein Vorbild sei.

Beim Bau von Wohnungen hat Hamburg zwar klar die Nase vorn, auch bei der Fertigstellung von Sozialwohnungen. Doch ist die rechnerische Versorgung mit Wohnraum in Hamburg immer noch schlechter als in Berlin. Die Annahme, dass viel Neubau zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt führt, hat sich offensichtlich nicht bewahrt. Die Angebotsmieten stiegen in beiden Städten stark an. Die Mietbelastung der Hamburger Haushalte ist weiterhin höher als in Berlin. Fazit der BMV-

Studie: „Auch eine engagierte Neubautätigkeit hat kaum dämpfenden Einfluss auf die Angebotsmieten und schon gar nicht auf die Miethöhen in den Bestandsmietverhältnissen.“ „Eine Gießkannen-Neubaupolitik können wir nicht unterstützen“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Der gemeinwohlorientierte und soziale Wohnungsbau müsse im Fokus des Berliner Bündnisses stehen. Zudem müssen Bestandsmieten bezahlbar bleiben. Wild: „Eine Fixierung auf den Neubau verbietet sich.“ Leider sendet der Senat mit der Zusammensetzung des Bündnisses kein ermutigendes Signal aus. Von den 27 Teilnehmern sind 13 Vertreter der Immobilien- und Bauwirtschaft sowie 10 Abgesandte der Senats- und Bezirkspolitik. Dazu kommen zwei Gewerkschaftsvertreter und jeweils ein Abgesandter eines Wohlfahrtsverbands und des Mietervereins, der als einziger direkt die Mieterinter-

essen vertritt – ein ausgewogenes Gruppenbild sieht anders aus. Das Berliner Wohnungsbündnis will bis Ende Juni verbindliche Ziele vereinbaren. „Wir wollen sozial gerecht verteilten Wohnraum, qualitativ hochwertigen Städtebau und eine klimagerechte Entwicklung neuer Stadtquartiere“, erklärt Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD).
Jens Sethmann

■ Die BMV-Studie im Internet: www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm2203-kurzstudie-vergleich-wohnungsmarkt-berlin-hamburg.pdf



Foto: Paul Zinken/pa

Senator Geisel und Regierende Bürgermeisterin Giffey vor der Auftaktsitzung des Berliner „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“

VORKAUFRECHT IN MILIEUSCHUTZGEBIETEN

Die FDP steht auf der Bremse

SPD und Grüne haben im Bundestag eine Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten zugesagt. Der Koalitionspartner FDP hat Vorbehalte und will ausgiebig „prüfen“.

Die Linksfraktion hat Ende Januar im Bundestag eine Wiederherstellung des kommunalen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten beantragt. Auch eine Lösung für die Vorkaufsfälle mit anhängigen Kla-

gen wurde eingefordert, ebenso die Sicherung bereits abgeschlossener Abwendungsvereinbarungen. Hintergrund ist die vom Bundesverwaltungsgericht im November 2021 gekippte jahrelange Vorkaufspraxis. „Zehntausende Mieterinnen und Mieter müssen jetzt Angst haben, und die Kommunen sind faktisch machtlos gegen den Ausverkauf der Stadt“, sagt Caren Lay (Linke). „Sie rennen offene Türen ein“, pflichtet ihr die SPD-Bundestagsabgeordnete Claudia Tausend bei. Die mitregierende FDP blockiert jedoch eine schnelle Neuregelung. „Wir wollen zunächst wissen, ob das Vorkaufsrecht Mietern wirklich hilft“, erklärt der Bundestagsabgeordnete Daniel Föst (FDP).

Das ist eine Frage, die in den betroffenen Städten längst beantwortet ist. Die Stadtoberhäupter von Berlin,

Hamburg und München, Franziska Giffey, Peter Tschentscher und Dieter Reiter (alle SPD), haben eine gemeinsame Initiative zur Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts gestartet. Schon im November hatte der alte Berliner Senat eine Bundesratsinitiative eingebracht, über die noch nicht entschieden wurde.

Die Zeit drängt. „19 Häuser gibt es allein in Neuköllner Milieuschutzgebieten, die verkauft werden und für die ein Vorkauf in Frage käme“, teilt Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne) mit.

Das Bündnis „Neues Vorkaufsrecht jetzt!“ fordert ebenfalls eine schnelle Lösung. Die Initiative hat hochgerechnet, dass durch die Verdrängung den Berliner Mieterinnen und Mietern jährlich Kosten in Höhe von einer Milliarde Euro entstehen.

Jens Sethmann

Ohne kommunales Vorkaufsrecht droht weiter die Verdrängung von Mietern



Foto: Nils Richter

STUDENTENWOHNUNG

Fehlende Mietrechtskenntnisse schamlos ausgenutzt

Das Zimmer ist nicht billig, aber in der Nähe der Uni. Was der Student nicht ahnt: Die Vermietung soll wohl nur eine profitable Zwischennutzung sein. Die Kündigung, die er ein halbes Jahr später erhält, setzt sich schamlos über das Mietrecht hinweg. Der Vermieter geht offensichtlich davon aus, dass die meist ausländischen Bewohner das Mietrecht nicht kennen und sich deshalb auch nicht wehren.

Als Arne Arens im letzten Sommer nach einer Studentenwohnung in Berlin suchte, hatte er vor allem einen Wunsch: „Der Weg zur Uni sollte kurz sein.“ Und so war er froh, als er schon bald ein sofort verfügbares Zimmer fand: 10 Quadratmeter für 520 Euro insgesamt. Vermietet wurde es von einem Vermietungsportal „NGB Living“. Die Adresse: Kochstraße 17-24, Hinterhof, nahe am Checkpoint Charlie. Vier bis fünf zumeist junge Leute teilten sich hier je eines der acht Apartments. Arne Arens: „Mein Zimmer war kleiner als das auf dem Foto, und manches funktionierte nicht richtig – aber ok. Zur Uni konnte ich zu Fuß gehen.“ Anfang Januar erhielten alle Bewohnerinnen und Bewohner dann unerwartet die Kündigung von „NGB Living“. Über die App der Agentur wurde ihnen kurz und mit der lapidaren Begründung „Eigenbedarf“ mitgeteilt, dass sie bis 31. März ausziehen sollten.

„Einige haben das auch schon getan“, sagt der Student. Außer ihm seien alle anderen entweder ausländische Studierende oder junge ausländische Arbeiterinnen und Arbeiter: „Die sind fremd in der Stadt und im Land“, so Arne Arens. Sie hätten weder Kenntnisse des deutschen Rechts noch die Mittel und die Energie, sich gegen solche Ungerechtigkeit zu wehren. Der Student wandte sich jedoch an den Berliner Mieterverein (BMV) und erhielt erst einmal die klare Auskunft: Eine Kün-

digung in dieser Form ist ungesetzlich und damit unwirksam.

„Wieder einmal bringt der angespannte Berliner Wohnungsmarkt ein fragwürdiges Vermietungsmodell hervor“, erklärt Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des BMV. Unter dem Deckmantel des Studentenwohnens würden prekäre Untermietverhältnisse angeboten und dabei schamlos ausgenutzt, dass die Mieterinnen und Mieter mit dem deutschen Mietrecht nicht vertraut sind. Die Hausverwaltung spekuliere offensichtlich darauf, dass alle die schon formal unwirksame Kündigung akzeptierten. Dem Studenten empfahl der Berliner Mieterverein, die Kündigung zu ignorieren und lud alle noch verbliebenen Bewohnerinnen und Bewohner zu einer Mieterversammlung ein, um sie über ihre Rechte zu informieren.



Foto: Sabine Mittermeier

10 Quadratmeter für 520 Euro und eine unwirksame Kündigung: „NGB Living“ betreibt ein fragwürdiges Vermietungsmodell auf Kosten dieser jungen Leute

Auf die Anfrage des MieterMagazins an „NGB Living“ nach dem tatsächlichen Grund der Kündigung und der Kündigungspraxis des Anbieters kam bis zum Redaktionsschluss des MieterMagazins keine Antwort. Arne Arens: „Gemunkelt wird, dass sie hier alles abreißen wollen.“

Rosemarie Mieder

AUSSTELLUNGSTIPP

Stadtleben in Berlin von gestern bis morgen



„Unvollendete Metropole: Städtebau für Groß-Berlin“, Behrensau Halle 5, Ostendstraße 1-4, 12459 Berlin-Oberschöneweide, Donnerstag bis Sonntag von 10 bis 18 Uhr, Eintritt frei <https://unvollendete-metropole.de/>

Zum 100-jährigen Jubiläum der Schaffung von Groß-Berlin hatte der Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin-Brandenburg (AIV) 2020 die Ausstellung „Unvollendete Metropole“ im Kronprinzenpalais gezeigt. Wer sie dort verpasst hat, kann sie sich jetzt in Oberschöneweide ansehen. Sie verknüpft Geschichte, Gegenwart und Zukunft der Metropole – zu Themen wie Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Freizeit und Erholung. Gezeigt werden zum Beispiel die verschiedenen Ideen, die Berlin in den vergangenen 100 Jahren erprobt hat, um mehr und bessere Wohnungen zu bauen. Aus den Ergebnissen können wir heute noch lernen – im Guten wie im Schlechten. „Es genügt nicht, Wohnungen zu bauen; die Wohnungen müssen auch bezahlbar sein.“ Dieser Satz von Berlins Oberbürgermeister Gustav Böß von 1929 ist heute genauso richtig wie damals. Präsentiert werden auch Planungsvisionen für Berlin und Brandenburg im Jahre 2070, die zu einem internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerb des AIV eingereicht worden waren. Und damit der Blick nicht am märkischen Tellerrand hängenbleibt, zeigt die Ausstellung auch Zukunftsprojekte aus Moskau, Wien, Paris und London. js

BETRIEBSKOSTENEXPLOSION BEI DER BUWOG

Tiefgarage blitzblank gerechnet

In den „Feuerlandhöfen“ schossen die Betriebskosten im Jahr 2019 um mehr als 50 Prozent in die Höhe. Eine Erklärung erhalten die Mieterinnen und Mieter nicht für die enorme Kostensteigerung. Die Hausverwaltung Buwog verweigert ihnen auch noch die Einsichtnahme in die Belege.

In dem großen Neubaukomplex an der Chausseestraße gegenüber der BND-Zentrale lag im Jahr 2018 der abgerechnete Gesamtbetrag mit knapp 700000 Euro noch im Durchschnitt der Berliner Betriebskostenübersicht. Ein Jahr später legte die Buwog mehr als eine Million Euro um. So haben sich die Kosten für die Aufzüge, die Entwässerung und den Winterdienst verdreifacht, für die Grundsteuer vervierfacht und für die Reinigung der Tiefgarage verelf-

facht. Jede der rund 250 Mietparteien sollte 500 bis über 1000 Euro nachzahlen. Nachprüfen konnte die Abrechnung niemand: „Trotz Mahnungen zur Herausgabe der Belege kommt von der Buwog nichts außer ab und zu eine Zahlungsaufforderung“, berichtet eine Mieterin. In der Abrechnung für das Jahr 2020 stiegen die Betriebskosten noch einmal an. Die nun mitgelieferten Belege werfen zum Teil neue Fragen auf. So wurden für die Tiefgaragenreinigung jeden Monat über 8700 Euro in Rechnung gestellt. Dafür könnte man fast vier Vollzeitkräfte zum Mindestlohn von 12 Euro pro Stunde einstellen, die mit nichts anderem beschäftigt sein könnten, als die Tiefgarage blitzblank zu halten. Mieter haben allerdings beobachtet, dass die Tiefgarage nur ein- bis zweimal im Jahr gereinigt wird.



Foto: Nils Richter

Auf eine Anfrage des MieterMagazins zu den Kostensteigerungen antwortete die Verwaltungsfirma nicht. Die Buwog gehört seit 2018 zum Vonovia-Konzern. Sie verwaltet die „Feuerlandhöfe“ für einen Investmentfonds der britischen Vermögensverwaltung Aberdeen.

Jens Sethmann

Die Betriebskosten in den „Feuerlandhöfen“ schießen seit 2019 unerklärlich in die Höhe

HEIZKOSTENZUSCHUSS

Bezieherkreis zu eng, Unterstützung zu niedrig

Ein einmaliger Zuschuss soll die gestiegenen Energiepreise für Geringverdiener abfedern. Doch dafür ist der Kreis der Begünstigten zu eng angelegt und die Unterstützung zu niedrig, rügt der Berliner Mieterverein (BMV). Er fordert eine Staffelung, die die realen Wohnkosten berücksichtigt.

Der Heizkostenzuschuss wird nur einem Bruchteil der finanziell Schwachen unter die Arme greifen

Der vom Bundeskabinett beschlossene Heizkostenzuschuss geht nach Ansicht des BMV nicht weit genug. Sowohl die Begrenzung der Begünstigten auf Wohngeld- und BAföG-

Bezieher als auch die Höhe der einmaligen Beihilfe werde die angestiegenen Energiepreise nicht ausreichend abfedern. „Viele Menschen werden im Regen stehen gelassen“, rügt Wibke Werner, stellvertretende BMV-Geschäftsführerin. Ende 2020 erhielten in Berlin lediglich 24 620 Haushalte einen Wohngeld- beziehungsweise Lastenzuschuss. Das entspricht 1,21 Prozent aller Haushalte. Auch BAföG hätten nur rund 44 998 Personen beantragt. Tatsächlich mussten 2019 insgesamt 21,3 Prozent aller Haushalte in der Stadt mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1300 Euro auskommen. Neben der Auswahl der Empfänger wird auch die Höhe des Zuschusses vom BMV kritisiert. Im Sommer dieses Jahres sollen Single-Haushalte einen einmaligen Betrag in Höhe von 135 Euro erhalten, Zwei-Personen-Haushalte 175 Euro, und für jede weitere im Haushalt lebende

Person gibt es 35 Euro dazu. Allein durch die CO₂-Bepreisung stiegen bereits 2021 die Heizkosten um 7,9 Cent pro Liter Heizöl beziehungsweise 0,6 Cent pro Kilowattstunde Gas. Für eine rund 70 Quadratmeter große gasbeheizte Wohnung bedeutete das Mehrkosten von durchschnittlich 55 Euro im Jahr, bei einer ölbeheizten Wohnung 90 Euro. Anfang des Jahres ist der CO₂-Preis noch einmal angestiegen.

Der Mieterverein fordert jetzt einen gestaffelten Zuschuss an alle Mieterhaushalte, abhängig von den Heizkosten, der beheizten Wohnfläche, dem energetischen Zustand des Gebäudes und dem Haushaltsnettoeinkommen. „Außerdem sollte zukünftig in die Berechnung des Wohngeldes neben der Kaltmiete auch eine dynamische Heizkostenkomponente einfließen“, so Wibke Werner.

Rosemarie Mieder



Foto: Zoomar Daxenbichler/jpa

Der Schandfleck der Wohnstraße

Das Gebäude Jagowstraße 35 ist der Schandfleck dieser Straße in Moabit. Seit Jahren verfällt das Mietshaus. Bewohnerinnen und Bewohner leiden unter den Mängeln. Die privaten Eigentümer interessieren das nicht. Sie nehmen den Verfall hin – oder führen ihn sogar bewusst herbei.

Wasserflecken, Risse an den Hauswänden, Schimmelbildung, Schädlingsbefall – und zu Weihnachten kalte Wohnungen, weil nicht rechtzeitig Heizöl bestellt worden war: Wer in der Moabiter Jagowstraße 35 wohnt, ist seit Jahren dem zunehmenden Verfall des Mietshauses ausgesetzt. Ein Teil der Mieterinnen und Mieter ist mit der Zeit ausgezogen, und obwohl es immer wieder Anfragen wegen der leerstehenden Wohnungen in dem beliebten Kiez gibt, ist keine einzige bisher wieder vermietet worden.

„Inzwischen sind wir der Schandfleck in dieser schönen Wohnstraße“, erklärt eine Bewohnerin resigniert. Gemeinsam mit den anderen, die in dem Gründerzeithaus ausharren, hat sie sich in einem freundlichen Brief an die beiden privaten Eigentümer der Immobilie gewandt: „Wir würden uns freuen, wenn das Haus unter Ihrer Führung eine positive Zukunft hätte.“ Es solle die unterstützende Mietergemeinschaft erhalten bleiben, die sich in den zurückliegenden Jahren und Jahrzehnten im Haus gebildet hat, das freundliche Nebeneinander von Menschen unterschiedlicher Generationen und nationaler Herkunft – im Haus leben Menschen aus acht verschiedenen Ländern. „Alle zusammen sind wir ein gewachsenes Stück Berlin, das bewahrt werden sollte“, erklärt die Mieterin, die namentlich nicht genannt werden möchte.

Auf den Brief vom November letzten Jahres, in dem die Hausbewohner auch Vorschläge für eine mögliche Sanierung gemacht haben, kam bis heute keine Antwort. So wie auch das Bauamt nicht reagierte,



Foto: Nils Richter

dem sie die immer gravierenderen Mängel anzeigten.

„Wir fühlen uns als Mieter nicht ernst genommen“, erklärt die Anwohnerin und verweist auf die neue Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt, die sich als Anwältin bestehender

Häuser sieht und gegen einen über-eilten Abriss positioniert – jenen Abriss, auf den mit fortlaufendem Verfall in der Jagowstraße 35 möglicherweise regelrecht hingearbeitet wird.

Rosemarie Mieder

Führt der Eigentümer den Verfall bewusst herbei?
Moabiter Jagowstraße 35

BUCHTIPP

Nachhaltiges Balkonglück



Melanie Öhlenbach:
Grüner geht's nicht –
Nachhaltig gärtnern
auf dem Balkon, 128
Seiten, 18 Euro

Wer über ein paar Quadratmeter Balkonfläche verfügt, dessen Gartenglück steht nichts im Wege. Das beweist Autorin Melanie Öhlenbach seit 2014 mit ihrem Blog kistengruen.de, auf dem sich alles um ihren „ersten eigenen Garten – sechs Quadratmeter Balkon“ dreht. Egal ob blutiger Garten-Anfänger oder fortgeschrittener Gärtner – in ihrem Buch „Grüner geht's nicht“ ist für jeden etwas dabei. Welches Gemüse und Obst eignen sich für welchen Standort? Wie bewässere ich klug? Wie kann ich meine Pflanzen vor Schädlingen und Krankheiten bewahren? Diese und viele weitere Fragen beantwortet die Journalistin und Redakteurin auf 128 ansprechend gestalteten Seiten. Das besondere an ihrem Buch ist der nachhaltige Ansatz. Denn ein Besuch im Gartencenter verdeutlicht, dass die „grüne Branche“ sich bisher wenig ökologisch zeigt. Da stehen überdüngte Pflanzen aus Übersee in Plastikkübeln neben Plastiksäcken voll Erde mit klimaschädlichem Torf. Viele „Klimakiller“ lassen sich aber vermeiden und schonen oft sogar den Geldbeutel, wie das Buch zeigt. So eignen sich Eierkartons prima zur Pflanzenanzucht, Urlaubsmuscheln mulchen das Kräuterbeet. Wer es ambitionierter mag, findet auch eine Anleitung für ein Pflanzregal aus Paletten oder lernt, Stecklinge zu schneiden. Beim Lesen bekommt man Lust, direkt die Schaufel in die Hand zu nehmen und loszulegen. kb

ELEKTRONISCHE STROMZÄHLER

Verlegung von der Wohnung in den Keller muss man nicht hinnehmen

Stromzähler mit Drehscheibe sind Auslaufmodelle. Ersetzt werden sie durch elektronische Geräte. Über die Art dieses Geräts entscheidet vor allem der Stromverbrauch. Mieter müssen die Umrüstung hinnehmen, eine Verlegung ihres Zählers in den Keller dagegen nicht.

Sein Vermieter wolle die alten Stromzähler im Haus gegen digitale austauschen, schrieb Hermann M. an den Berliner Mieterverein. Sei dieser überhaupt dazu berechtigt, einen solchen Austausch unabhängig vom Messstellenbetreiber Stromnetz Berlin vornehmen zu lassen? Außerdem wolle der Vermieter die Stromzähler, die bisher in den Wohnungen der Mieter installiert sind, zentral in den Keller verlegen. Hermann M. befürchtet, dass sein Zähler dann schwerer zugänglich ist und er seinen Verbrauch nicht mehr so kontrollieren kann wie bisher. Was müsse ein Mieter dulden und was nicht, möchte er vom Berliner Mieterverein wissen.

Einen Umtausch der Stromzähler können Mieter nicht abwenden. Entsprechend dem Messstellenbetriebsgesetz (MsbG), das seit Januar 2017 in Kraft ist, müssen die alten analogen Geräte mit der Läuferscheibe bis 2032 durch elektronische Stromzähler ersetzt sein. Ob ein einfacher digitaler Stromzähler oder ein „intelligenter“ Smart Meter, eingebaut wird, hängt vom Stromverbrauch ab. Bis maximal 6000 Kilowattstunden im Jahr wird ein einfacher, kostengünstiger digitaler Stromzähler eingebaut. Der Messstellenbetreiber darf dafür – unabhängig vom Verbrauch – bis zu 20 Euro im Jahr als Messstellenentgelt berechnen. Mit einem Smart Meter, wird es deutlich teurer: Je nach Stromverbrauch sind zwischen 23 und 130 Euro im Jahr dafür zu zahlen. Für den Einbau neuer Stromzähler darf sich der Vermieter grundsätzlich auch vor

Ablauf der Frist und unabhängig vom Messstellenbetreiber entscheiden.

Eine Verlegung des Stromzählers aus der Wohnung und dessen Installation an zentraler Stelle im Keller muss der Mieter dagegen nicht hinnehmen – so das Landgericht Berlin in einem konkreten Fall (LG Berlin vom 10. November 2017 – 65 S 151/17). Die Richter bezogen sich auf den Modernisierungsparagrafen 555 b Nr. 4 BGB und urteilten, dass mit der Maßnahme keine Erhöhung des Wohnkomforts verbunden sei. Außerdem schlossen die Technischen Anschlussbedingungen solche dezentral in den Wohnungen liegenden Zähler bei vorhandenen Anlagen nicht zwingend aus.

Im Übrigen gilt: Unternehmen oder Vermieter müssen Mieter mindestens drei Monate vor dem geplanten



Foto: Christian Charistius/pa

Einbau schriftlich informieren. Dabei sollte genannt werden, welche Zählerart eingebaut wird, was der neue Zähler kostet und dass der Verbraucher natürlich den Messstellenbetreiber wechseln kann.

Rosemarie Mieder

Bis zum Jahr 2032 müssen die alten gegen neue elektronische Zähler ausgetauscht werden

BUCHTIPP

Erloschenes, Verwaistes und Verschwundenes im Fokus



Alexander Steffen:
„Vanishing Berlin –
In der Zwischenzeit“,
Edition Braus,
Berlin, 2021,
184 Seiten,
29,80 Euro

„Erst wilder Grillplatz, dann Berlins erste Favela und schließlich Renditeobjekt“ – der Fotograf Alexander Steffen beschreibt so den Weg der Cuvry-Brache zwischen 2010 und 2019. Immer wieder hat er mit seiner Kamera die Veränderungen dokumentiert: Das Verschwinden des berühmten „Handschellenmanns“, luxuriös gefesselt mit einer goldenen Kette. Dann die übermalten astronautenhaften Figuren an der Nachbarwand, an deren Stelle erst einmal ein erhobener Mittelfinger erschien. Verschwunden, wie andere Graffiti-verzierte Brandmauern, erloschene Neonreklamen, verwaiste Kinogänge. „Vanishing Berlin“ – der Fotografieband hat die vertraute und bei aller Ramponiertheit liebgewonnene Stadt festgehalten, bis sie im neuen Berlin unterging – zumeist hinter und unter Palästen aus Beton und Glas. Berlin sei ein „Eldorado für Geldwäsche und Glücksritter jeder Couleur“ geworden, schreibt Steffen, zu einem „Pokerspiel um Betongold“, das immer größere Kreise ziehe. Er habe den Wunsch gehabt, die Seele von Berlin einzufangen. Sein Buch sei eine Einladung, seiner Spurensuche zu folgen. *rm*

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Nur
19,95 €* mtl.
 in den ersten
 6 Monaten

Wann wechselst Du?
 Jetzt Preisvorteil sichern!

Infos unter telekom.de/berlin, im
 Telekom Shop oder unter 0800 22 66100



* Aktion gilt bis 31.03.2022 für Breitband-Neukunden, die in den letzten 3 Monaten keinen Breitbandanschluss bei der Telekom hatten. MagentaZuhause M-XXL kosten in den ersten 6 Monaten jeweils 19,95 €/Monat. Danach kostet MagentaZuhause M 39,95 €/Monat, MagentaZuhause L 44,95 €/Monat, MagentaZuhause XL 54,95 €/Monat und MagentaZuhause XXL 59,95 €/Monat. Hardware zzgl. Versandkosten in Höhe von 6,95 €. Einmaliger Bereitstellungspreis für neuen Telefonanschluss 69,95 €. Mindestvertragslaufzeit für MagentaZuhause 24 Monate, für den Router 12 Monate. Für die Bereitstellung eines MagentaZuhause Fiber Tarifs ist ein Glasfaser-Hausanschluss erforderlich. Sofern noch nicht vorhanden, wird dieser kostenfrei neu verlegt, vorausgesetzt, die Anschlussadresse für den Tarif ist mit der Adresse des mit Glasfaser anzuschließenden Gebäudes identisch. Die Bereitstellung erfolgt, wenn Hauseigentümer/Hausverwaltung dem Ausbau nicht widersprechen und eine finale Prüfung den Ausbau bestätigt. Das geplante Ausbaugelände kann nach Auswahl Ihres Wohnorts der Internetseite telekom.de/glasfaser entnommen werden. Ein Angebot von: Telekom Deutschland GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn.



NOV 2014



NOV 2017

Freiraum vs. Wohnraum

Die Nachverdichtung stößt vielerorts auf Widerstand

Der neue Berliner Senat setzt zur Lösung der Wohnungskrise noch stärker auf den Neubau und hat das Ziel der bis 2030 zu bauenden Wohnungen von 130 000 auf 200 000 nach oben geschraubt. Davon sollen 30 000 Wohnungen durch Nachverdichtung, Aufstockung, Umbau und „Nutzungsstapelung“ entstehen. Der Druck auf Baulücken, verwilderte Restflächen und grüne Höfe wird also höher werden. Aber es sind genau solche Grünflächen, die mit zu einem erträglichen Stadtklima beitragen. Immer mehr Anwohnerinnen und Anwohner setzen sich deshalb dafür ein, dass Flächen als Freiräume erhalten bleiben. Doch sie werden allzu oft nicht ernst genommen.

Die Nachverdichtung hat Vorteile. Zum einen ist die benötigte Infrastruktur schon vorhanden. Während Neubaugebiete am Stadtrand erst mit neuen Straßen, öffentlichen Nahverkehrslinien, Wasser-, Abwasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen erschlossen werden müssen, kann man in bebauten Gebieten die vorhandenen Systeme und die bestehenden Leitungen nutzen. Zum anderen verhindert die Nachverdichtung auch die Zersiedelung des Umlandes und wachsende Verkehrsströme, denn neue Bewohner in der Innenstadt haben in der Regel kürzere Arbeitswege und können meist auf ein Auto verzichten.

Die Verdichtung der Stadt hat aber auch Nachteile. Die mit ihr verbundene Erhöhung der Einwohnerzahl auf gleichbleibender Fläche lässt die vorhandenen Kitas und Schulen, Spielplätze und Parks, Buslinien und Straßen an den Rand ihrer Belastungsfähigkeit geraten. Besonders

wenn Grünflächen für die Bebauung in Anspruch genommen werden, wird deren kühlender Einfluss auf das Stadtklima zunichte gemacht. Am 11. Januar rückte in der Friedrichshainer Pintschstraße 10 ein Baumfälltrupp an. Über drei Jahre lang hatten Nachbarinnen und Nachbarn für den Erhalt der Grün-oase gekämpft. Ihre Protestaktionen blieben letztlich erfolglos, 13 große Bäume fielen der Säge zum Opfer. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM will hier ein Vorderhaus und einen Seitenflügel mit 29 Mietwohnungen errichten. „Wir können jetzt nur noch ohnmächtig dabei zusehen, wie der Hof Stück für Stück verschwindet“, erklärt die enttäuschte Anwohnerinitiative „Erhaltet unsere Grünen Friedrichshainer Innenhöfe“. Das Stadtgrün dürfe nicht „dauerhaft einer Wohnungsbaupolitik weichen, welche soziale und ökologische Kriterien als vernachlässigbar ansieht“, so die Anwohner.



MAI 2020



JAN 2022

Fotos: Jens Sethmann

Nachverdichtung in der Weißenseer Gounodstraße im „Zeitraffer“

In Pankow hat ein Umdenken schon eingesetzt. Die Initiative „Grüner Kiez Pankow“ konnte zwei Wohnhöfe in der Nähe des Schlossparks zumindest vorläufig vor einer Bebauung schützen. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gesobau wollte zwischen Ossietzkystraße und Kavaliertstraße in einer Wohnsiedlung aus den 50er Jahren rund 100 Wohnungen bauen. Dafür sollten zwei grüne Innenhöfe, ein Spielplatz und 170 Bäume weichen. Die Anwohner liefen Sturm gegen die Pläne. Letztlich erfolgreich war die Einschaltung der Bezirksverordnetenversammlung: Pankow hat 2019 den Klimanotstand ausgerufen und sich damit verpflichtet, „Lösungen

Ungleichgewicht zwischen Ost und West

zu bevorzugen, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken“. Nun handelt das Bezirksamt entsprechend: Nach der im Mai 2021 beschlossenen Aufstellung eines Bebauungsplans werden die vorhandenen Grünflächen mit ihren Bäumen und Sträuchern von einer Bebauung verschont. „Behutsame Nachverdichtungen sollen möglich bleiben und verträglich gesteuert werden“, heißt es dazu. Die Gesobau wird nun also die Bebauungsplanung des Bezirks abwarten und ihr Vorhaben voraussichtlich deutlich zusammenstreichen müssen – wenn sie es überhaupt weiterverfolgt.

Inzwischen haben sich 27 Nachbarschaftsinitiativen zum Berliner Bündnis Nachhaltige Stadtentwicklung (BBNS) zusammengeschlossen. Sie haben bei der Nachverdichtung ein großes Ungleichgewicht zwischen Ost- und West-Berlin festgestellt. Das BBNS zählt aktuell 117 Nachverdichtungsprojekte – davon 77 im Ostteil und 40 im Westteil der Stadt. Diese Schieflage hat planungsrechtliche Gründe, denn im Osten sind Bauvorhaben einfacher und schneller durchsetzbar. Da die Ostbezirke seit 1990 nur wenige Bebauungspläne aufgestellt haben, gelten große Teile dieses Stadtgebiets als „unbeplanter Innenbereich“. Daher wird über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dem Paragraphen 34 des Baugesetzbuches (BauGB) entschieden. Der besagt: Wenn sich das Vorhaben

„nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, wird die Baugenehmigung erteilt. Zwischen viergeschossige Wohnhäuser kann man also ohne Weiteres noch ein zu-

Wie in der Friedrichshainer Pintschstraße sind es häufig grüne Höfe oder Blockinnenbereiche, die der Stadtverdichtung zum Opfer fallen



Foto: Sabine Mittermeier

BUND: Mehr Schutz von Bäumen und Stadtgrün dort, wo gebaut wird



Foto: BUND

Christian Hönig, BUND-Baumschutzexperte

Anlässlich der Baumfällung in der Pintschstraße erneuert der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) seine Forderung nach einer Reform der Berliner Baumschutzverordnung. „De facto gibt es zurzeit keinen Schutz von Bäumen bei Bauvorhaben“, sagt BUND-Baumschutzexperte Christian Hönig. Die Naturschutzbehörden müssen Fällgenehmigungen erteilen, wenn ein Bauvorhaben grundsätzlich zulässig ist. So werden oft schon Bäume gefällt, obwohl

es noch keine Baugenehmigung gibt. Der Wert der Bäume für die Stadtnatur, die Artenvielfalt und das Stadtklima wird dabei nicht berücksichtigt.

„Die Bäume in Berlin sind ein wichtiges Schutzgut, mit dem bei Bauvorhaben sehr fahrlässig umgegangen wird“, berichtet Christian Hönig. „Vielen Bauherren sind sie eigentlich nur im Weg.“ Ohne Bäume wird die Artenvielfalt immer kleiner und das Stadtklima unerträglich. Der zuneh-

sätzliches viergeschossiges Wohnhaus bauen. Eine Bürgerbeteiligung ist bei solcherart genehmigten Bauten nicht vorgesehen.

Im Westteil Berlins gibt es hingegen keinen „unbeplanten Innenbereich“. Wo nach 1960 kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, gilt der vorher für das ganze West-Berliner Stadtgebiet festgelegte Baunutzungsplan. Dessen Festlegungen sind aber hoffnungslos veraltet. Die vorgeschriebene Baudichte ist so gering, dass Nachverdichtungen in fast allen Fällen unzulässig wären. Wollte man dort eine Baulücke schließen, müsste das bezirkliche Stadtplanungsamt in vielen Fällen die Genehmigungsfähigkeit erst herstellen, indem es den alten Baunutzungsplan mit einem neuen Bebauungsplan über-



Die baumbestanden Wohnhöfe zwischen Ossietzky- und Kavalierestraße bleiben vorerst von einer Verdichtung verschont – Pankow hat den Klimanotstand ausgerufen

schreibt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine Bürgerbeteiligung gesetzlich vorgeschrieben. Insgesamt dauert es in Berlin zweieinhalb Jahre oder länger, bis ein Bebauungsplan fertig ist. Eine einfache Genehmigung nach Paragraph 34 ist dagegen für Bauherren und für die

Verwaltung viel bequemer. 67 der 77 Nachverdichtungsvorhaben in Ost-Berlin finden ohne Bebauungsplanverfahren statt.

Wie geringschätzig Anwohneranliegen behandelt werden, musste die Bürgerinitiative Plänterwald erfahren. Sie protestiert beharrlich gegen

Kompromiss wieder vom Tisch

ein Nachverdichtungsvorhaben der landeseigenen Gesellschaft Stadt und Land und hatte sich schon über einen Teilerfolg gefreut. Ihr größtes Ärgernis, zwei Gebäuderiegel im grünen Innenhof Am Plänterwald/ Orionstraße, schien im September vom Tisch, nachdem der Bezirk Treptow-Köpenick mit dem Wohnungsunternehmen in einem „Letter of Intent“ einen Grundstückstausch vereinbart hatte. Statt des Wohnhofs sollte eine bezirkseigene Wiese an der Galleistraße bebaut werden. Im Gegenzug wird der Innenhof als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die landeseigene Stadt und Land hat dennoch eine Baugenehmigung



Fotos: Sabine Mittermeier

„Mitbestimmung? Klimaschutz? Fehlanzeige!“

doch Rechtsmittel dafür hat er keine. Die Bürgerinitiative fühlt sich belogen. „Mitbestimmung? Fehlanzeige. Klimaschutz? Fehlanzeige. Wir lassen uns das nicht gefallen“, twittert sie und fordert von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: „Holen Sie die Stadt und Land zurück an den Verhandlungstisch!“

Ärger droht dem städtischen Wohnungsunternehmen Stadt und Land auch in Hellersdorf. An zwei Standorten in der Bodo-Uhse-Straße und der Lily-Braun-Straße will sie insgesamt vier Gebäude mit rund 300 Wohnungen bauen. Dort stehen heute Garagen. Doch anstatt nur diese schon versiegelten Flächen entlang der Straßen zu bebauen, sollen die sechs-

für ihr ursprüngliches Vorhaben beantragt.

Am 3. Februar erteilte der Bezirk die Baugenehmigung. Nur wenige Stunden später teilte das Wohnungsunternehmen dem Bezirksamt mit, dass man die Situation nunmehr neu bewerte und keinen Grundstückstausch mehr anstrebe. „Ich bin schwer enttäuscht von dem Vorgehen der landeseigenen Wohnungsgesellschaft“, so die Reaktion von Bezirksbürgermeister Oliver Igel (SPD). „Wir hatten gemeinsam die Grundlagen für einen Kompromiss zwischen den Belangen der Anwohner und dem dringend benötigten mietpreisgebundenen Neubau gelegt. Und wir hätten die grüne Umgebung aufwerten können.“ Durch den Grundstückstausch wäre dem Wohnungsunternehmen sogar der Bau von 108 statt 95 Wohnungen möglich gewesen. Treptow-Köpenicks Stadtentwicklungsstadträtin Claudia Leistner (Grüne) ist erbost über den Vertrauensbruch: „Das ist ein Schlag ins Gesicht all derer, die seit Monaten versuchen, einen nachhaltigen Kompromiss zu finden – in aller erster Linie natürlich für die engagierten Anwohnerinnen und Anwohner, die direkt betroffen sind!“ Der Bezirk will sich weiter dafür einsetzen, dass die Baugenehmigung im Innenhof nicht zum Zuge kommt,

» mende Klimawandel setzt mit Hitze und Trockenheit den Bäumen heute schon stark zu. Immer mehr Bäume sterben ab, besonders die Neupflanzungen haben es schwer. „In den letzten Jahren ist die Situation immer schlimmer geworden“, stellt Hönig fest. „Eigentlich müsste die Stadt jetzt um jeden vitalen Baum kämpfen.“ Der BUND fordert seit Langem, die Lücken der Baumschutzverordnung zu schließen. Die Verordnung müsse auch für bisher

nicht geschützte Baumarten gelten. Zum Schutz von in den Bäumen lebenden Tieren müssten Höhlenbäume und Artenvorkommen in der Stadt regelmäßig erfasst werden. Bei Bauvorhaben sollte zudem über einen Biotopflächenfaktor sichergestellt werden, dass die Grünversorgung der Nachbarschaft ausreichend ist. „Wenn gebaut werden soll, dann braucht es einen tragbaren und zuverlässigen Schutz von Bäumen und Stadtgrün“, so Hönig. js



Foto: Sabine Mittermeier

Die Baulücken in den Gründerzeitvierteln werden konsequent geschlossen (hier: Lückenschluss in der Danziger Straße)

stöckigen Neubauten weit in die von Plattenbauten umstandenen Grünanlagen hineinragen. „Das würde der Großsiedlung ihren typischen Charakter rauben“, protestiert die Initiative Grüne Höfe Hellersdorf Süd, die zudem nicht die „Resteram-

Bezirk will keine Resterampe sein

pe für unerledigte Probleme der Landesregierung“ sein möchte. Sie hat rund 1700 Unterschriften gegen die Zerstörung der grünen Freiräume gesammelt und damit durchaus Eindruck in der Bezirksverordnetenversammlung gemacht. Die CDU-Fraktion beantragte, ein Artenschutzgutachten für die Baufelder durchzuführen und die Baugenehmigung so lange zurückzustellen. Auch der Hellersdorfer Linken-Abgeordnete Kristian Ronneburg lehnt die dichte Bebauung der Innenhöfe ab: „Nicht jede Fläche, die rechtlich gesehen bebaut werden kann, sollte auch bebaut werden“, ist seine Meinung. „Daher müssen auf Landesebene die Weichen dafür gestellt werden, dass Wohnungsbau endlich auch im Westen und in der Mitte Berlins stattfindet.“

Die Westbezirke Reinickendorf, Spandau und Steglitz-Zehlendorf haben sich bisher tatsächlich bei der Umsetzung des ehrgeizigen Berliner Wohnungsbauprogramms sehr zurückgehalten. Doch rabiate Nachverdichtungen gibt es gelegent-

lich auch im Westteil Berlins. So möchte die städtische Gewobag nah hinter den Häusern Westendallee 77-91 in Charlottenburg fünf viergeschossige Gebäude mit 184 Wohnungen errichten. „Dies führt zum Wegfall eines Großteils der Mietergärten sowie zur massiven Verschattung der Wohnungen und der verbleibenden Grünflächen“, kritisiert die Bürgerinitiative Grüne Westendallee. „Gleichzeitig werden hunderte Anwohner ihrer Privatsphäre beraubt.“ Zudem befürchtet die Initiative, dass sich die Parkplatzsituation in ihrer Straße deutlich verschärfen würde. Ihr Ziel: ein Tausch des Grundstücks mit einer Fläche, die besser bebaubar ist.



Fotos: Sabine Mittermeier

Innerhalb des S-Bahnringes läuft die Nachverdichtungswelle schon seit mehreren Jahren. Schon 2016 mahnte das MieterMagazin angesichts planloser Nachverdichtungen

Mietminderung bei Nachverdichtung in der Nachbarschaft?

Wird in der Nachbarschaft eine Baulücke geschlossen, geht das meist mit ein bis zwei Jahren Lärm einher. Die Möglichkeiten, wegen dieser Beeinträchtigungen die Miete zu mindern, hat die Rechtsprechung in den letzten Jahren verschlechtert. Grundsätzlich berechtigt Lärm von einer benachbarten Baustelle auch dann zu einer Mietminderung, wenn der eigene Vermieter nichts gegen die Belästigung tun kann. Allerdings: Wenn bei Vertragsabschluss für den Mieter schon ersichtlich war, dass in der Nachbarschaft Bauarbeiten zu erwarten sind, kann er die

Miete nicht mindern. Ob eine künftige Bautätigkeit für den Mieter erkennbar war, hängt im Einzelfall stark von den örtlichen Gegebenheiten ab (BGH vom 21. Februar 2012 – VIII ZR 22/11). Das Landgericht Berlin meinte sogar, dass in der Innenstadt jederzeit mit Baumaßnahmen zu rechnen sei und deshalb jede Mietminderung ausscheide (LG Berlin vom 15. April 2016 – 63 S 223/15). Der Bundesgerichtshof hat nun klargestellt: Eine Mietminderung kommt dann in Frage, wenn die Beeinträchtigungen so schwerwiegend sind, dass der Ver-

in der Innenstadt: „Bitte mehr Augenmaß!“ Fehlende Planung und laxe Bauvorschriften ließen enge und lichtlose Hinterhofwohnanlagen wie im 19. Jahrhundert entstehen. „Berlin braucht dringend ein Konzept, das sinnvolle Nachverdichtungen voranbringt und gleichzeitig rücksichtslose Bauvorhaben verhindert“, schloss der MieterMagazin-Beitrag im September 2016. Ein solches Konzept fehlt immer noch. Mittlerweile wurde in den Gründerzeitvierteln in fast jede Baulücke ein Sechs- bis Siebengeschosser gequetscht. Wie viele Wohnungen an welchen Stellen durch Nachverdichtungen entstehen, wird in der Neubaustatistik nicht gesondert erfasst. Dadurch wird es am Ende auch schwierig zu ermitteln, ob das Ziel von 30000 Nachverdichtungs-Wohnungen erreicht ist. Anwohnern, die sich gegen Bauprojekte in ihrer Nachbarschaft wehren, wird oft vorgeworfen, ihnen wäre die Wohnungsnot der anderen egal und sie würden aus rein egoistischen

■ *Berliner Bündnis Nachhaltige Stadtentwicklung (Zusammenschluss von Vor-Ort-Initiativen gegen Nachverdichtungen): www.nachhaltige-stadtentwicklung.berlin*

Wird des „typischen Großsiedlungscharakters“ beraubt: zur Nachverdichtung vorgesehene Innenhoffläche Am Plänterwald/Orionstraße



► mieter Anspruch auf eine Ausgleichszahlung vom Baulärm-Verursacher hat. Der Vermieter kann nämlich unter bestimmten Umständen vom Bauherrn einen Ausgleich für seine geminderten Mieteinnahmen verlangen. Wenn der Eigentümer die Nachbarbaustelle jedoch entschädigungslos hinnehmen muss, dürfen auch die Mieter ihre Zahlungen nicht mindern (BGH vom 29. April 2020 – VIII ZR 31/18). Das sind erschwerte Bedingungen für eine Minderung der Miete. Daher sollte man eine solche nicht ohne vorherige Rechtsberatung vornehmen.

Wenn ein Lückenschluss auf dem Nachbargrundstück die eigene Wohnung verdunkelt oder der Gartenhof bebaut wurde, ist das zwar ärgerlich, kann aber dazu führen, dass künftige Mieterhöhungen geringer ausfallen. Ermittelt man mit dem Berliner Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete, die für Mieterhöhungen das Höchstmaß ist, könnte das wohnwertmindernde Merkmal „Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung“ dazu führen, dass der Mieterhöhungsspielraum geringer ausfällt – meist aber nur ein schwacher Trost. *js*

Motiven den grünen Garten vor der Tür, die schöne Aussicht aus dem Fenster und den freien Parkplatz vor dem Haus behalten wollen. Das trifft manchmal auch zu, doch das Klimaschutz-Argument lässt sich nicht so einfach vom Tisch wischen.



Nachverdichtung in der Lichtenberger Atzpodienstraße: Die Anwohner haben eher zufällig davon erfahren

Spätestens seit der Berliner Senat im Dezember 2019 die Klimanotlage ausgerufen hat, darf man auch von der Stadtplanung erwarten, dass der Schutz des Weltklimas und des urbanen Mikroklimas nicht mehr missachtet wird.

Immer wieder stehen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Zentrum der Kritik. Das ist nicht verwunderlich, denn sie schultern einen Großteil der Berliner Wohnungsneubau-Vorhaben. Nach dem Koalitionsvertrag des neuen Senats sollen die sechs Unternehmen allein 35 000 Wohnungen in den kom-

menden fünf Jahren errichten. Da neues Bauland teuer ist, nutzen sie erst einmal eigene Flächenreserven, die sie nicht ankaufen müssen. So geraten in den Siedlungen der landeseigenen Unternehmen Brachflächen, Garagen und Parkplätze, aber auch Innenhöfe und Grünanlagen ins Visier, während besser geeignete private Flächen – etwa übergroße Supermarkt-Parkplätze – unangetastet bleiben.

Ebenfalls in der Kritik: die unzureichende Bürgerbeteiligung. Die städtischen Wohnungsunternehmen haben sich 2018 „Leitlinien für Partizi-



pation im Wohnungsbau“ gegeben. Darin heißt es: „Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wollen bei Bauprojekten eine Vorbildfunktion für eine umfassende Beteiligung übernehmen.“ Meist dürfen die Anwohnerinnen und Anwohner über die Gestaltung des geplan-

Foto: Sabine Mittermeier



Die derzeitige Baugenehmigungspraxis beschert dem Ostteil der Stadt mehr Verdichtungen als dem Westen (hier: Wendenschloßstraße))

ten Gebäudes und seines Umfeldes mitreden. Aber ob überhaupt gebaut werden soll, steht nicht zur Debatte. Auch wenn das mehr Beteiligung ist als bei privaten Bauherren – die sich in der Regel gar nicht reinreden lassen – ist diese Form der Beteiligung eher frustrierend. Zudem klappt auch das nicht immer. So

Kooperation ist das neue Motto

erfahren die Anwohner in der Lichtenberger Atzpodienstraße letztes Jahr erst durch eine kurzfristige Ankündigung von Baumfällarbeiten, dass das Wohnungsunternehmen Howoge in ihrem Karree bauen will. Die Howoge und der Bezirksbaustadtrat zeigten sich im Nachhinein schuldbewusst, doch das Porzellan war zerschlagen und die Bäume geschreddert.

„Kooperation statt Konfrontation“ soll das neue Motto in der Wohnungspolitik sein, wie die Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) immer wieder betont. Wenn der Spruch nicht nur der Diskreditierung eines ungeliebten Volkstscheid-Ergebnisses dienen soll, muss er für alle gelten. Wohnungsunternehmen dürfen sich bei ihren Nachverdichtungsvorhaben nicht nach Gutsherrenart über die Anwohner und die Bezirkspolitik hinwegsetzen, sondern müssen gemeinsam mit ihnen eine stadtverträgliche Lösung suchen. *Jens Sethmann*

Fotos: Sabine Mittermeier

Künftig wird der Wärmeverbrauch regelmäßig übermittelt



Illustration: Julia Gandras

FERNABLESBARER WÄRMEVERBRAUCH

Kosten und Nutzen im Gleichgewicht?

Werden Messgeräte zur Verbrauchserfassung für Heizung und Warmwasser neu eingebaut oder turnusmäßig ausgetauscht, muss seit 1. Dezember 2021 eine fernablesbare Technik zum Einsatz kommen. Der Verbrauch wird dann per Mobilfunk an den Dienstleister für die Wärmeabrechnung übertragen und künftig den Mietern monatlich mitgeteilt. Die Regelung gilt für alle zentralen Heizanlagen in Gebäuden mit mindestens zwei Haushalten.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip („Verdunsterröhrchen“) oder elektronische Erfassungsgeräte ohne Funksender wird es ab Ende 2026 nicht mehr geben, denn die novellierte Heizkostenverordnung (HeizkostenVO) schreibt bis spätestens dahin den Einbau einer funkfähigen Erfassung vor, die von sämtlichen Wärmemess-Dienstleistern nutzbar („anbieterkompati-

bel“) ist. Mieter müssen den Einbau dulden (§ 4 Abs. 2 HeizkostenVO in Verbindung mit § 555 d Abs. 1 BGB). Montiert werden die neuen Heizkostenverteiler wie ihre Vorgänger an den Heizkörpern. Ausgestattet sind sie in den meisten Fällen mit zwei Sensoren, welche jeweils die Raumtemperatur und die Temperatur des Heizkörpers messen. Mit den beiden Werten lässt sich der relative Energieverbrauch in der Wohnung bestimmen. Es gibt auch Erfassungsgeräte mit einem Sensor – sie kommen aber nur in Räumen mit konstanter Temperatur zum Einsatz.

Die von den Heizkostenzählern erfassten Werte werden per Funk zu einem „Smart Gateway System“ (SMGW) – eine Art Datensammelstelle – übermittelt. Installiert wird das SMGW in der Regel im Treppenhaus. Von dort erfolgt die Übertragung der Daten per Mobilfunk auf eine Cloud. Das ist ein internetbasierter externer Speicherplatz, der die erforderliche hohe Speicher- und Rechenleistung zur Verfügung stellt. Auf die Cloud können Energiedienstleister oder Vermieter zugreifen.

Die Daten sind den Mietern regelmäßig zugänglich zu machen. Das kann über eine App, per E-Mail oder postalisch erfolgen. Zusätzlich werden Informationen zu den mit dem persönlichen Verbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen und zu Steuern und Abgaben bereitgestellt. Auch Kontaktadressen zu Energieberatungsstellen werden übermittelt. Durch die in kurzen Abständen übermittelten Verbrauchsdaten und weiteren Informationen will der Gesetzgeber für mehr Transparenz sorgen und zu einem bewussteren Umgang mit Ressourcen motivieren.

Verstößt der Vermieter gegen seine Mitteilungspflicht, steht dem Mieter ein Erfüllungsanspruch zu. Hat der Vermieter die notwendige Technik nicht installieren lassen oder erteilt er die Informationen nicht oder unvollständig, dann kann der Mieter 3 Prozent der veranschlagten jährlichen Heizkosten von der Mietzahlung einbehalten (§ 12 Abs. 1 HeizkostenVO).

Kritik entzündet sich an den Kosten der fernablesbaren Verbrauchserfassung: Auch wenn Zeit und Personal eingespart würden, lasse die Digitalisierung der Wärmeerfassung

Weniger Aufwand, aber höhere Kosten

und -berechnung keine geringeren Kosten erhoffen. Die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbunds Melanie Weber-Moritz vermutet, dass die Ablesetechnik für die Mieterinnen und Mieter teurer wird im Vergleich zu dem, „was sie an Energiekosten einsparen“. Techem, eines der führenden Dienstleistungsunternehmen im Bereich der Heizkostenabrechnung, weist zwar darauf hin, dass jetzt „Einsparpotenziale frühzeitig sichtbar und damit besser genutzt werden können“, stellt aber auch klar: „Das Ablesen an sich verursacht weniger Kosten, dafür ist die Technik teurer.“

Nun muss die Praxis der nächsten Jahre zeigen, was die verordnete Fernablesbarkeit bewirkt. Eine Auswertung von Kosten und Nutzen soll in drei Jahren, Ende 2025, erfolgen. *Elke Augustin*

Welche Kosten kommen auf den Mieter zu?

Wie auch bei der bislang genutzten Technik kann der Vermieter die Kosten für ihre Nutzung beziehungsweise für das mit der Auswertung beauftragte Unternehmen seinen Mietern als Betriebskosten in Rechnung stellen. Die Installation des fernablesbaren Moduls (SMGW) ist eine vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahme – und damit als Modernisierung auf die Miete umlegbar. Dabei ergibt sich keine Pflicht für den Vermieter, den kostengünstigsten Produkthanbieter auszuwählen. Auch eine Kostenbegrenzung der Verbrauchserfassung ist in der neuen Heizkostenverordnung nicht vorgesehen. Da die Übermittlung der Verbrauchsdaten von Vermietern an Mieter vorgeschrieben ist, haben erste Vermieter bereits angekündigt, die anfallenden Portokosten denjenigen Mietern in Rechnung zu stellen, die ihre Daten nicht per App abrufen oder per E-Mail entgegennehmen. ea

STROM UND GAS

Wie dem Energiepreis-Desaster beikommen?

Wie können Privathaushalte besser vor den aktuell explodierenden Energiekosten geschützt werden? Die Politik legt Ideen vor – nicht alle davon kommen gut an.

Fragwürdiges Geschäftsmodell

Normalerweise sichern sich Anbieter mit großem zeitlichem Vorlauf an den Energiebörsen Strom und Gas. Das Vorgehen der Billiganbieter ist riskanter: Sie kaufen nur dann Energie ein, wenn diese sehr günstig ist – und können auf diese Weise den Kunden preiswertere Tarife anbieten. Seit etwa einem Jahr aber kommt es zu einer Preisexplosion auf den Energiemärkten, unter anderem durch den coronabedingt weltweit gestiegenen Energiebedarf. Die Preise waren also insgesamt nicht mehr günstig. So ging das Geschäftsmodell der Energiediscounter nicht mehr auf, und kurzerhand kündigten sie ihren Kunden einen Lieferstopp und die Vertragskündigung an. Experten halten beides in dieser Kurzfristigkeit für rechtswidrig. Mittlerweile wurde zudem bekannt, dass mehrere der Billiganbieter, die alle in der Hand desselben Düsseldorfer Geschäftsmannes sind, wohl Ende 2021 ihre Strom- und Gaskontingente zu Höchstpreisen verkauft haben sollen, anstatt ihre Vertragspflichten zu erfüllen. Die Staatsanwaltschaft prüft entsprechende Vorwürfe. kb

Seit rund einem Jahr dreht sich das Preiskarussell für Strom und Gas immer schneller. Wer – um dem zu entgehen – auf einen Billiganbieter ausgewichen ist, erlebte in den vergangenen Monaten einen Schock, wenn sein Versorger einer derjenigen war,

die ihre Verträge plötzlich gekündigt oder Lieferungen von einem Tag auf den anderen eingestellt haben (siehe Infobox). Auch Tausende in Berlin waren betroffen. Sie landeten dann beim Grundversorger Vattenfall, und damit in einem wesentlich teureren

Maßnahmen gegen unseriöse Anbieter

Tarif. Überall im Land hatten Grundversorger plötzlich deutlich mehr Kunden: Viele splitteten ihre Tarife kurzerhand in solche für Bestandskunden und solche für Neukunden, die in die Grundversorgung gefallen waren. Wie der Fernsehsender n-tv berichtet, zahlten Letztere mancherorts mehr als das Dreifache des Bestandskundertarifs.

Von Experten und Politikern mehrern sich die Rufe nach Regulierung. Bundeswirtschaftsminister Habeck (Grüne) hat eine Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes angekündigt, die bereits im Frühjahr wirksam werden soll. Geplant ist unter anderem, dass Versorger ihre Kunden künftig mehrere Monate im Voraus infor-

mieren müssen, wenn sie Lieferungen einstellen. Auch soll die Bundesnetzagentur, deren Aufgabe es ist, den Wettbewerb auf dem Strom- und Gasmarkt zu regeln, es künftig leichter haben, unseriöse Wettbewerber zu identifizieren.

Aber nicht nur geprellte Billiganbieter-Kunden leiden unter den Preisanstiegen. Laut Deutschem Mieterbund (DMB) haben zahlreiche Versorgungsbetriebe ihre Preise zum Jahreswechsel erhöht – bei Strom um durchschnittlich 60 und bei Gas um durchschnittlich 76 Prozent. Um die Mehrbelastung abzufedern, hat Bundesbauministerin Geywitz (SPD) einen einmaligen Heizkostenzuschuss für Wohngeldempfänger und BAföG-Bezieher angekündigt, der im Juni ausgezahlt werden soll. Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, nennt die Sonderzahlung einen „Tropfen auf den



Foto: Jürgen Fächle/Adobe Stock

heißen Stein“ – völlig unzureichend lasse der Zuschuss viele Geringverdiener außen vor.

Ein Bündnis aus Mieter-, Umwelt- und Verbraucherverbänden, darunter der DMB, die Deutsche Umwelthilfe und der Verbraucherzentrale Bundesverband, fordert in einem 7-Punkte-Plan Sofortmaßnahmen zur Entlastung besonders betroffener Haushalte, etwa das Aussetzen von Strom- und Gassperren. Ideen, wie Privathaushalte besser geschützt werden können, kommen auch aus der Wirtschaft. Peter Bofinger, Ökonomie-Professor und Wirtschaftsweiser, schlägt vor, die Mehrwertsteuer auf Gas und Strom auf zehn Prozent zu senken. Damit soll der steigenden Inflation entgegengewirkt werden.

Katharina Buri

In luftiger Höhe befinden sich jetzt die Energiepreise

■ 7-Punkte-Plan „Einkommensarme Haushalte schützen & Klimaschutz stärken“: www.mieterbund.de/fileadmin/public/pdf/PM/22-02-01_Verbaendepapier_Massive_Steigerung_der_Energiekosten.pdf



Foto: EnBW

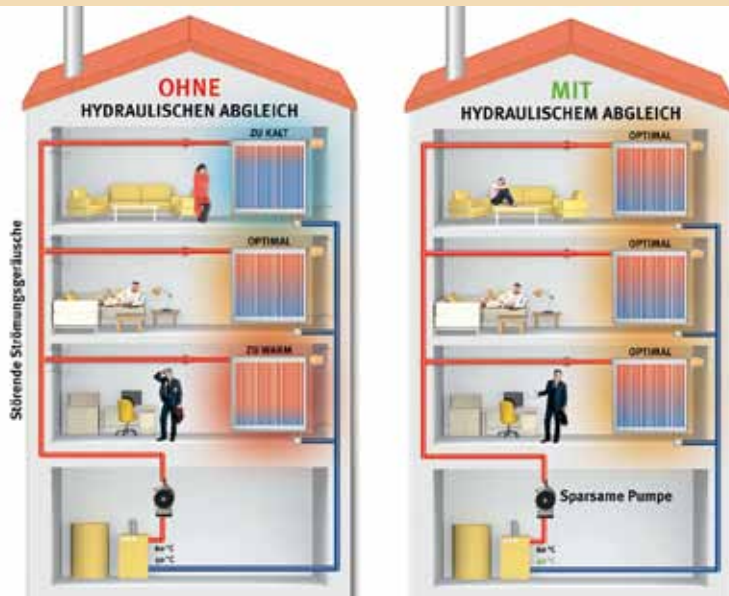


Illustration: Netzwerk Verbraucherzentralen

Ohne hydraulischen Abgleich kommt in den oberen Stockwerken weniger Wärme an

HYDRAULISCHER ABGLEICH

Modernisierungszuschlag für die Beseitigung eines Mangels?

■ AG Charlottenburg vom 20. August 2020 – 218 C 135/20 –, zu finden unter: www.berliner-mieterverein.de/recht/mieturteile/hydraulischer-abgleich.htm

Der Wohnungskonzern Heimstaden führt in vielen Häusern einen hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen durch und will die Kosten auf die Miete umlegen. Es ist allerdings rechtlich nicht geklärt, ob für diese Maßnahme eine Modernisierungumlage gerechtfertigt ist. Die Mieter-Initiative „Stop Heimstaden“ klagt über kalte Wohnungen und fordert, die Installation zu beenden.

Eine höhere Miete für eine Modernisierung, die das Heizen schwieriger macht? Eine Initiative von Heimstaden-Mieterinnen und -Mietern wehrt sich gegen den hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen durch die Firma MyWarm. Bereits 2019 hat der Wohnungskonzern Akelius in

zahlreichen Häusern mit den Arbeiten begonnen. Nach der Übernahme der Akelius-Bestände setzt Heimstaden diese Arbeiten fort und verlangt von den Mietern die Duldung der Maßnahmen. „Heimstaden hat sich selbst ambitionierte Nachhaltigkeitsziele gesetzt, und wir begrüßen Lösungen, die neben dem positiven Einfluss auf die Umwelt auch Heizkosten für Mieterinnen und Mieter dauerhaft senken können“, erklärt Heimstaden-Sprecher Michael Lippitsch. Das MyWarm-Verfahren ermögliche im Durchschnitt Energie- und Kosteneinsparungen von 20 Prozent.

Im Grundsatz soll ein hydraulischer Abgleich die Heizungsanlage effizienter machen und Heizkosten sparen. Bei größeren Zentralheizungsanlagen kommt es oft dazu, dass weit vom Kessel entfernte liegende Heizkörper weniger erwärmt werden als näher gelegene. Mit einem hydraulischen Abgleich wird der Druck in den Leitungen so eingeregelt, dass er im ganzen Haus gleich hoch ist. So kann die Vorlauftemperatur,

also die Temperatur, mit der das Wasser den Heizkessel verlässt, etwas verringert werden.

Bei einem professionellen hydraulischen Abgleich wird die Heizlast für jeden Raum berechnet. Dabei werden die Raumfläche, die Außenwände und deren Dämmung, die Fenstergröße und die Heizkörpermaße berücksichtigt. Dadurch ergibt sich,

Technischer Mangel oder Bedienungsfehler?

wie viel Wasser durch die einzelnen Heizkörper fließen muss. Zur Regulierung werden an den Heizkörpern die Ventile auf die optimale Durchflussmenge justiert, nötigenfalls ausgetauscht und der richtige Druck an der Heizungspumpe eingestellt. Die Initiative „Stop Heimstaden“ kritisiert jedoch die vorgenommenen Maßnahmen: „Erste Erfahrungen zeigen, dass es dadurch zu einer Verschlechterung der Heizbarkeit von Wohnungen kommen kann, da mitunter trotz intensiven Heizens nicht einmal mehr eine Raumtemperatur von 20 Grad erreicht wird.“ Zudem sei es in mehreren umgerüsteten Häusern zu kompletten Heizungsausfällen gekommen.



Foto: wegatech

Heimstaden hat eine Fehlerquote von unter zwei Prozent ermittelt und festgestellt, dass technisch weniger versierte Nutzer Schwierigkeiten mit dem neuen Thermostatkopf und seinem digitalen Display haben. „Oftmals dürften Probleme nicht auf einen technischen Mangel zurückzuführen sein, sondern auf Bedienungschwierigkeiten“, sagt Michael Lippitsch. Heimstaden möchte deshalb künftig einfachere Modelle verwenden. Jens Sethmann

Modernisierung oder Instandsetzung?

Das Amtsgericht Charlottenburg hält es für zweifelhaft, dass ein hydraulischer Abgleich eine Modernisierung darstellt. Diese Maßnahme werde durchgeführt, um eine ungleichmäßige Verteilung der Heizwärme zu beheben, so das Gericht. Daher spreche einiges dafür, dass es sich um eine Mangelbeseitigung handle, für die die Miete nicht erhöht werden darf. Verhandelt wurde ein Fall, in dem der hydraulische Abgleich eine Heizkostensparnis von 0,05 Euro pro Quadratmeter bringen sollte, die Miete dafür aber um 0,20 Euro pro Quadratmeter erhöht wurde.

Heimstaden ist hingegen überzeugt, dass es sich um eine umlagefähige Modernisierung handelt. Allerdings erfüllen zumindest einige Ankündigungsschreiben von Heimstaden nicht die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung. Vor einer Zustimmung sollte man rechtlichen Rat einholen. js

EX-QUARTIERSMANAGEMENT-GEBIETE

Errungenschaften auf schmalen Grat

Das Quartiersmanagement (QM) soll in benachteiligten Kiezen für eine bessere soziale Infrastruktur sorgen. Aber was lässt sich erhalten, wenn die Fördermittel nach einigen Jahren nicht mehr fließen? So manche Tür schließt sich wieder. Wo ehrenamtliches Engagement vor Ort Tritt gefasst hat, haben Einrichtungen, Projekte und Initiativen aber durchaus Chancen. Insgesamt bleibt jedoch ein schmaler Grat, auf dem sich die Errungenschaften des QM noch nach dessen Ende bewegen.

Das Sprengelhaus ist im Wedding eine bekannte Adresse. In den einstigen Räumen einer leeren Bonbonfabrik treffen sich Nachbarn zum Feiern, beraten Vereine, finden Seminare statt, und es wird die Zukunft des umliegenden Kiezes diskutiert.



Strukturwandel durch Luxusneubau im Schöneberger Norden; „Als klar war, dass mit dem QM Schluss ist, gab es Proteste und Demonstrationen“:
Stadtteilkordinatorin Tina Waleschkowski

Begrenzt von der Luxemburger und der Müllerstraße, der Ringbahn und dem Spandauer Schifffahrtskanal ist das Quartier dicht bebaut. Hier leben viele sozial Schwache. Für sie alle gab es zwischen den Wohnblöcken und Industriebrachen kaum Freiräume und so gut wie kein Grün. Deshalb gehörte der Sprengelkiez 1999 zu den ersten, den Berlin mit einem Quartiersmanagement (QM) ausstattete. Die Gelder aus dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ flossen fortan in neue Spiel- und Freizeitflächen, einen Grünzug,

der heute bis an den Schifffahrtskanal heranführt, in Bildungs- und Gesundheitsangebote – und sie ermöglichten die Gründung und den Ausbau des Sprengelhauses. Als feststand, dass das QM in diesem Quartier Ende 2016 nach 17 Jahren auslaufen würde – und damit die Fördergelder für die Projekte auch, fand sich ein „Runder Tisch Sprengelkiez“ zusammen, an dem beraten wurde, wie es weitergehen sollte. „Klar war, dass es nicht einfach würde, so eine große Einrichtung zu unterhalten“, sagt Siemen Dallmann, der sich seit 1999 im Kiez engagiert und seit 2008 als ehrenamtlicher Quartiersrat mitarbeitet. Heute deckt man die Kosten über die Einnahmen aus der Vermietung von Räumen an Organisationen und



Initiativen, für Seminare oder Kursangebote. „Die Arbeit im Quartiersrat hat uns geschult“, so Siemen Dallmann, „Wir sind heute gut vernetzt und arbeiten deutlich professioneller.“ So ist es im Sprengelkiez gelungen, nach der Förderzeit so manches Projekt zu erhalten. „Aber wenn Räume nicht mehr bezahlt werden können, sterben eben auch die Projekte“, so Siemen Dallmann.

alle Fotos: Christian Muhrbeck



Diese bittere Erfahrung machen sie seit über zwei Jahren im Schöneberger Norden. Der Kiez, in dem sich die großen Verkehrsachsen Bülow- und Potsdamer Straße kreuzen, der durch ein Nebeneinander von Arm und Reich, durch ein „Pallaseum“ genanntes großdimensioniertes Bauwerk des Sozialen Wohnungsbaus auf der einen Seite und teure Eigentumswohnungen auf der anderen Seite geprägt ist, gehörte ebenfalls zu einem der ersten, das als QM-Gebiet ausgewiesen wurde. 2020 endeten die Fördermaßnahmen – nach 21 Jahren.

Stadtteilkordinatorin Tina Waleschkowski erzählt: „Als hier klar wurde, dass damit Schluss ist, gab es Proteste und Demonstrationen.“ Mit Hilfe der ehrenamtlichen Quartiersräte

QM zum falschen Zeitpunkt beendet

und Kontakten zu Akteuren ist zwar ein Übergang gelungen: „Aber viele Projekte mussten beendet werden, weil die Finanzierung weggebrochen war“, so Tina Waleschkowski. Das geschieht nun just zu einer Zeit, in der sich die Strukturen im Kiez dramatisch ändern, immer weniger bezahlbarer Wohnraum zu finden ist, zunehmend Gutbetuchte in neu errichtete Luxuswohnanlagen ziehen und sich die Gegensätze verschärfen. Gerade jetzt gibt es dringend notwendige Nachbarschaftsangebote gar nicht mehr oder nur noch in sehr begrenztem Maße.

Auf Dauer geschlossen hat wohl die Kiezbibliothek, die mit ihrem Be-



Raum für Engagement verstanden“, erklärt sie und verweist auf Projekte im Wohngebiet rund um die Havemannstraße. Als der Kiez 1999 zum QM-Gebiet erklärt wurde, lag seine Fertigstellung erst wenige Jahre zurück. Der Fall der Mauer konfrontierte das junge Wohnquartier mit zunehmendem Leerstand, steigender Arbeitslosigkeit und Problemen bei der Integration von Spätaussiedlern aus der ehemaligen Sowjetunion.

Engagement kann Geld nicht ersetzen

Um Verfall und Verwahrlosung zu verhindern, flossen Gelder in großem Umfang in bauliche Maßnahmen. Aber eben auch in Projekte wie das Kulturhochhaus. Hier in einem Plattenbau hatte es schon 1994 einen „Kinderkeller“ gegeben. Mit QM-Mitteln und Hilfe des Vermieters, der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Degewo, entwickelte sich daraus ein Kinder- und Jugendtreff, kamen ein Café, ein Einfach-Laden und die Pension „11. Himmel“ dazu. Ohne großes ehren-

amtliches Engagement wäre all das kaum möglich gewesen. Aber eben auch nicht ohne starke Partner, die über den Förderzeitraum hinaus für materiellen Rückhalt sorgten.

„Es ist klar, dass die QM-Förderung irgendwann endet“, meint Matthias Bielor, Vorsitzender der Spielplatzinitiative Marzahn. „Aber man sollte die Gebiete so ausstatten, dass das, was geschaffen wurde, auch weiter erhalten werden kann.“ Der große Abenteuerspielplatz an der Schorfheidestraße beispielsweise, auf dem auch nach beendeten Projektfinan-

◀ Das QM bescherte dem Sprengelkiez eine dringend benötigte Grünfläche; „Die Arbeit im Quartiersrat hat uns genutzt“: der seit 1999 im Kiez engagierte Siemen Dallmann

stand an fremdsprachiger Literatur besonders ein Anlaufpunkt für Familien mit Migrationshintergrund war. Umso wichtiger, dass eines der Schlüsselprojekte im Schöneberger Norden erhalten werden konnte: die „Bildungsbotschafter*innen“. In einem Kiez, wo mehr als die Hälfte der Menschen einen Migrationshintergrund hat, zu Hause oft kaum Deutsch gesprochen wird, sind die dafür eigens geschulten Frauen und Männer Brückenbauer von den Bildungseinrichtungen in die verschiedenen Communities.

So wie Stadtteilmütter engagieren sich auch die „Bildungsbotschafter*innen“ ehrenamtlich. Oleksandra Bienert, Stadtteilkoordinatorin im Marzahner Nordwesten, zählt solchen Einsatz von Bürgerinnen und Bürgern zu den wichtigsten Ergebnissen erfolgreicher QM-Arbeit: „Ich habe das QM immer als einen

Sieben Jahre als Regellaufzeit

1999 startete das Quartiersmanagement mit 15 Gebieten in Berlin. Eine zeitliche Begrenzung gab es damals noch nicht. Weil aber immer neue Gebiete ins Förderprogramm aufgenommen wurden, stellte sich die Frage nach dem Ende der Maßnahmen. 2015/16 wurden schließlich die ersten vier QM-Gebiete aus der Förderung entlassen. 2019, nach 20 Jahren Quartiersmanagement zog der Senat eine erste große Bilanz: Insgesamt waren bis dahin 42 Gebiete mit insgesamt 472,06 Millionen Euro unterstützt worden. 423 000 Bewohnerinnen und Bewohner hatten bis dahin von den Maßnahmen profitiert. Seit 2020 ist nun eine Laufzeit von sieben Jahren für die neuen QM-Gebiete festgelegt. Danach wird die Entwicklung im Quartier geprüft und – wenn möglich – beginnt eine zweijährige Übergangszeit. Dann läuft die Förderung aus dem Programm endgültig aus.

rm

zierungen kaputtes Gerät repariert und ausgetauscht, Gehölz beschnitten und der Platz grundsätzlich unterhalten werden muss. Vor 30 Jahren wurde er mit viel Eigeninitiative und Engagement auf die grüne Wiese gebaut. Sollte er irgendwann schließen, trifft das ein Viertel, in dem die Kinderarmut zu den höchsten in Berlin zählt.

Rosemarie Mieder

◀ Förderer ermöglichen dem Kulturhochhaus ein Dasein über den QM-Zeitraum hinaus; „Die QM-Arbeit habe ich immer als Raum für Engagement verstanden“: Oleksandra Bienert, Stadtteilkoordinatorin im Marzahner Nordwesten



Urgestein des Moabiter Initiativen-Treffpunkts „B-Laden“: Susanne Torka und Jürgen Schwenzel

VEREIN FÜR EINE BILLIGE PRACHTSTRASSE

Die soziale Stimme im Kiez

In einem schönen Altbau mit Vorgarten in der Lehrter Straße 30 befindet sich der „B-Laden“, seit mehr als 30 Jahren Nachbarschaftsladen und Treffpunkt für Initiativen. Träger ist der 1988 gegründete „Verein für eine billige Prachtstraße“. MieterMagazin-Autorin Birgit Leiß sprach mit Susanne Torka und Jürgen Schwenzel, beide schon dabei, als in den 1980ern eine Betroffenenvertretung die Arbeit im Quartier aufgenommen hat.

■ B-Laden, Lehrter Straße 30, ☎ 030 397 52 38 www.lehrter-strasse-berlin.net b-laden@lehrter-strasse-berlin.net

MieterMagazin: Was hat es mit dem ausgefallenen Namen auf sich?
Susanne Torka: Das war die Idee von Klara Franke, einer engagierten Nachbarin und der sogenannten Kiez-

bar bleiben. Wir haben hier mittlerweile horrende Preise, ein 15 Quadratmeter großes Zimmer im „Co-Living-Haus“ kostet 700 Euro!

MieterMagazin: Ich nehme an, Sie beschäftigen sich heute mit ganz anderen Themen als in den 1980ern?

Jürgen Schwenzel: Manche haben überdauert. Zum Beispiel die Verkehrsberuhigung. Wir haben zwölf Jahre gekämpft, bis endlich ein Zebrastreifen eingerichtet wurde. Die Einführung von Tempo 30, die Moabiter Kissen, die Verdichtung des Bustaktes – vor allem für ältere Menschen wichtig – da haben wir überall mitgemischt.

Susanne Torka: Unser Verein ging aus einer Bürgerinitiative gegen Abriss und Leerstand hervor. Später war die Situation anders, da haben wir uns mit den Folgen der Großplanungen beschäftigen müssen.

Jürgen Schwenzel: Im Laufe der Zeit sind viele Projekte und Arbeitsgruppen entstanden. Als beispielsweise 2010 inmitten von Wohnhäusern ein 800-Betten-Hostel aufgemacht hat, gründete sich eine AG Hotel. Auch die Initiative „Wem gehört Moabit“ und der Runde Tisch gegen Gentrifizierung sind aus dem B-Laden hervorgegangen. Uns ist wichtig, dass die Bevölkerung bei allen Planun-



alle Fotos: Nils Richter

gen, die die Nachbarschaft betreffen, beteiligt wird. Dafür stellen wir unsere Räume zur Verfügung und organisieren Anwohnerveranstaltungen.

MieterMagazin: Was sind Ihre größten Erfolge?

Jürgen Schwenzel: Unser größter Erfolg ist sicherlich, dass es uns so lange gibt. Unsere Arbeit wird geschätzt von der Bewohnerschaft. Auch vom Bezirksamt kommt Anerkennung – okay, manche hassen uns auch (*lacht*).

Susanne Torka: Ich denke, wir konnten viel Schlimmes verhindern, insbesondere dass bei den Neubauprojekten ausschließlich hochpreisige Wohnungen entstehen. So haben wir immer wieder Druck gemacht, dass beim Neubau der Groth-Gruppe Sozialwohnungen berücksichtigt werden – noch bevor in Berlin das Modell der kooperativen Baulandent-

Militär, Verfall und schicke Neubauten

Wohl kaum eine Berliner Straße hat sich so gewandelt wie die Lehrter Straße in Moabit. Im 19. Jahrhundert geprägt von Bahnanlagen und Militärbauten – darunter eine Heeresfleischerei und prachtvolle Offiziershäuser – war sie bis zum Mauerfall „Zonenrandgebiet“. In den 1970er bis frühen 1980er Jahren sollte die Straße der Stadtautobahn weichen, die Mietshäuser wurden dem Verfall preisgegeben. Ende der 1980er Jahre fanden dann vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet statt. Daraus wurde zwar nichts, doch aus dieser Zeit stammt die Einrichtung einer Betroffenenvertretung mit eigenen Räumlichkeiten in der Lehrter Straße 30, dem B-Laden. Der Eröffnung des Hauptbahnhofs 2006 folgte eine Welle der Großprojekte. Hotels wurden gebaut und die Groth-Gruppe stellte das neue Quartier „Mittenmang“ mit rund 1000 Miet- und Eigentumswohnungen fertig. Nur einen Steinwurf entfernt wurde die Europa-City hochgezogen. *b/*

mutter der Lehrter Straße. Sie träumte von einer Lehrter Straße, wie sie vor dem Krieg war, mit 37 Kneipen, aber bezahlbar. Und das ist bis heute unser Motto: Die Innenstadt muss auch für ärmere Menschen bezahl-

Die Lehrter Straße hat in den letzten 100 Jahren ihr Erscheinungsbild mehrfach geändert

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



wicklung eingeführt wurde. Immerhin 158 Sozialwohnungen entstanden – leider in zwei Blöcken konzentriert und nicht gemischt. Ich denke, man kann sagen, dass wir so etwas wie eine soziale Stimme im Kiez sind.

Keine Wetterseite, keine pralle Sonne: den Standort für den Nistkasten mit Bedacht wählen

■ Vorgefertigte Nistboxen aus Holz, die in alle Balkonkasten-Halterungen auf Brüstungen und Fensterbänke passen, sind bei www.nistbox.eu zu finden. Alle Produkte werden von Menschen mit Handicap in Berliner und Brandenburger Werkstätten produziert.

Weitere Anleitungen und Tipps für speziellen Nistkastenbau findet man unter anderem beim Naturschutzbund: www.nabu.de

Nistkastenmuseum in Ringschnait (Oberschwaben): www.nistkastenmuseum.de

Welche Vogelart einzieht, wird durch den Durchmesser des Einflugloches bestimmt

Nistkästen für wandelnde Zwecke

Bereits im 16. Jahrhundert gab es sogenannte „Starenkästen“. Diese irdenen Töpfe dienten allerdings der „Fleischgewinnung“. Vor allem in Norddeutschland und den Niederlanden wurden die Jungvögel daraus entnommen, um in der Suppe zu landen. Sehr wahrscheinlich war der thüringische Pfarrer Johann Baptist Hofinger im Jahr 1824 der Erste, der mehr aus idealistischen Gründen Nistkästen für Meisen und andere Vögel anbrachte, um auf biologische Art die Obstbäume vom Ungeziefer zu befreien. Heute hängen viele Menschen gerne Nisthilfen auf, weil sie Freude an der Natur haben und diese auch aus nächster Nähe beobachten wollen. js



Fotos: Sabine Mittermeier

NISTKÄSTEN AUF BALKON UND FENSTERBRETT

Wohnungsbau für Gefiederte

Anfang März beginnt die Brutzeit vieler Vögel, doch heutige Fassaden- und Dachsanierungen lassen kaum noch Brutplätze zu. Wer für die gefiederten Stadtbewohner auf seinem Balkon oder Fensterbrett zusätzlichen Wohnraum schaffen will, kann ein Nisthäuschen anbringen. Ob die kleine Kiste fertig gekauft oder selbstgezimmert wird, spielt keine Rolle.

Mit einem Nistkasten kann der Vogelfreund nur die Arten in der Stadt anlocken, die auch natürlicherweise in Höhlen brüten. Die häufigsten Nutznießer künstlicher Nisthöhlen sind daher Kohl- und Blaumeise sowie Haus- und Feldsperling. Größere Kästen werden häufig auch von Staren besucht. Neue Nistkästen sollte man möglichst bis Mitte März anbringen. Dabei hängen die Bruthilfen am besten im Halbschatten und, wenn möglich, nicht nach Westen oder zur Wetterseite hin. Unter einem Dach- oder Balkonvorsprung ist die Himmelsrichtung dagegen egal, nur sehr sonnige Südfassaden scheiden aus, weil sich der Kasten sonst aufheizt. Aber selbst im April

kann man noch die Nisthilfen ausbringen, denn einige Vogelarten kehren erst Anfang Mai aus den Winterquartieren zurück. Außerdem brütet beispielsweise der Haussperling, besser bekannt als „Spatz“, bis zu drei Mal im Jahr – und zieht dafür immer in ein neues Nest. Der Spatz ist auch der Kandidat, der sich am ehesten auf Ihrem Balkon oder Fensterbrett einnistet. Einzige Bedingung: Es ist dort dunkel, der Vogel muss ge-

Auf das richtige Baumaterial kommt es an

schützt sein und er darf beim Brüten und der Aufzucht nicht gestört werden. Anderenfalls gibt er die Brut auf. Wichtig: Das Häuschen muss außerhalb der Reichweite von Katzen sein. Doch nicht jede Kiste mit einem Loch ist gleich ein funktionierender Nistkasten. Das beste Material für den Eigenbau ist raues, 18 Millimeter dickes, ungehobeltes und unbehandeltes Naturholz. Nistkästen aus Plastik sind dagegen völlig ungeeignet, da sie sich in der Sonne stark aufheizen und zudem den Jungvögeln keine Chance geben, an den glatten Wänden hinaufzuklettern. Von Sperrholz oder Spanplatten als Baumaterial ist ebenso abzuraten, da es nicht witterungsbeständig ist. Die Bodenfläche der Kiste sollte mindes-

tens 12 mal 12 Zentimeter groß sein, in die zur besseren Belüftung und Trocknung vier etwa 5 Millimeter große Löcher hineingebohrt werden. Die Innenseite des Kastens ist idealerweise aufgeraut, damit die Krallen der Bewohner festen Halt finden. Zusätzlich kann man mit einem Schraubenzieher einige Kerben in das Holz schlagen, vor allem unterhalb des Einflugloches.

Welche Vogelart in die Nisthöhle einzieht, bestimmt vorrangig die Größe des Lochs. Für die kleinsten Meisen reichen 28 Millimeter Durchmesser, bei den größeren Kohlmeisen 32, während der Star schon 45 Millimeter braucht. Unser Spatz passt durch 30 bis 32 Millimeter. Andere Arten benötigen eine halboffene Vorderwand, man spricht dann von einer Halbhöhle. Seltene Arten wie Mauersegler und Mehlschwalben brauchen wiederum ganz spezielle Nistkästen. Für gesellige Vögel wie Spatzen oder Stare kann man auch mehrere Kästen nebeneinander aufstellen.

In jedem Fall muss der Kasten so gebaut sein, dass er nach der Brut-



saison zur Reinigung geöffnet werden kann. Fest verschlossene Kästen füllen sich schnell mit Nistmaterial, toten Jungvögeln und Vogel-Parasiten und werden dadurch unbenutzbar. Nistkästen kann man übrigens das ganze Jahr über hängen lassen. Manchem Vogel kann die Nisthilfe im Winter sogar das Leben retten. So bauen Sperlinge regelrechte Winterester, in die sie sich bei Frost zurückziehen. Jens Sethmann

Zunehmender Beliebtheit erfreut sich der Wurmkompost, geeignete Behälter bieten mehrere Hersteller im Internet an



BIOABFALL

Kompost vom Balkon

■ Im Internet unter <https://utopia.de/ratgeber/kompost-auf-dem-balkon-das-musst-du-beachten/> finden Interessierte eine Anleitung, wie sich schnell und günstig ein Kompostbehälter auf dem Balkon bauen lässt – dazu viele Tipps zum Betrieb.

Der luftdichte ▶ Bokashi-Eimer fermentiert Bioabfälle zu einem Flüssigdünger

Trotz „Biogut-Tonne“ wird das eigene Kompostieren auf dem Balkon immer populärer. Das MieterMagazin erklärt, welche Varianten es gibt und worauf zu achten ist.

Seit 2019 ist die Grüne Tonne überall in Berlin, also auch außerhalb des S-Bahn-Rings, Pflicht. Dies machte sich schnell bemerkbar: 2019 wuchs die gesammelte Biomüll-Menge berlinweit gegenüber dem Vorjahr um ein Drittel. In ihrer Vergärungsanlage in Ruhleben verwandelt die BSR die Abfälle in Biogas, mit dem rund 165 Müllfahrzeuge in der Stadt betankt werden. Wer Biomüll von anderem Abfall trennt, kann sich also sicher sein, dass er umweltpolitisch das Richtige macht. Dennoch interessieren sich immer mehr Menschen dafür, auch selbst zu kompostieren. Der Vorteil: Aus den Bioabfällen entstehen Dünger und neue Erde für die Pflanzen in der Wohnung und auf dem Balkon. Für Kinder kann es außerdem spannend und lehrreich sein, zu erleben, wie vermeintliche Abfallstoffe sich in etwas Neues verwandeln.

Wer sich dafür entscheidet, selbst zu kompostieren, hat die Qual der Wahl unter verschiedenen Systemen. Die bekannteste Variante ist ein Kompostbehälter, der sich mit überschaubarem Aufwand selbst bauen und auf dem Balkon installieren lässt. Dafür kann man etwa eine Regentonne entsprechend umbauen (siehe die Internetadresse in der Marginalspalte). Aber auch wer keinen Balkon hat, kann kompostieren: mit dem sogenannten Bokashi-



Foto: Sabine Mittermeier

Eimer beispielsweise, der in jede Küchenecke passt. Streng genommen ist Bokashi kein Kompostierungs-, sondern ein Fermentierungsprozess. In einem luftdichten Eimer bearbeiten Milchsäurebakterien, Hefen und

Photosynthesebakterien die Biomasse. So entsteht innerhalb weniger Wochen ein Flüssigdünger, der mithilfe eines Hahns dem Eimer entnommen werden kann. Der große Nachteil: Die vergorene Masse kann

Foto: Obi



nicht direkt als Bodendünger eingesetzt werden, dazu wäre sie zu intensiv. Sie muss, mit Erde vermischt, noch über einige Wochen verrotten, was nur für diejenigen möglich sein dürfte, die auch einen Garten besitzen.

Anders bei der dritten Variante, dem Wurmkompost. Spezielle Kompostwürmer bearbeiten dabei den Biomüll. Was erst einmal gewöhnungsbedürftig klingt, erfreut sich seit einigen Jahren besonderer Beliebtheit. Gleich mehrere Online-Anbieter haben vorgebaute Holzkisten im Angebot, in die die tierischen Helfer einziehen können. Der Vorteil: Fühlen sie sich an ihrem „Arbeitsplatz“ wohl, erhält man nach einigen Monaten besten Humus, der dann oh-


Hitze und Kälte mögen die Würmer nicht

ne Zwischenstopp direkt für Zimmer- und Balkonpflanzen genutzt werden kann. Zudem lässt sich sogenannter Wurmtee gewinnen, der als Dünger nutzbar ist. Der Weg dahin ist allerdings etwas komplizierter als beim Bokashi-Eimer, denn die Würmer fressen nicht alles und fühlen sich in Hitze und Kälte nicht wohl. Die Wurmkompostkiste sollte also am besten entweder auf dem Balkon direkt an der Hauswand oder innerhalb der Wohnung stehen. So bieten einige Hersteller die Kiste auch gleich als Hocker an.

Katharina Buri

Stinkt der Kompost nicht?

Grundsätzlich spricht nichts dagegen, auf dem Balkon oder in der Wohnung zu kompostieren. Bokashi-Eimer, Wurmkompost und Co. lassen laut Hersteller bei richtiger Handhabung keine unangenehmen Gerüche entstehen. Die genannten Systeme sind geschlossen, weswegen weder mit „freilaufenden“ Würmern noch mit durch Lebensmittelreste angelockten Tieren zu rechnen ist. Dennoch sollten Nutzer darauf achten, dass es zu keiner Geruchs- oder Ungezieferbelästigung der Nachbarn kommt. kb

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Schriftformerfordernis

Eine Änderung von vertragswesentlichen Vereinbarungen ist nur dann gemäß § 550 Satz 1 BGB schriftformbedürftig, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht.

BGH vom 15.9.2021 – XII ZR 60/20 –

 Langfassung im Internet

Bei befristeten Mietverhältnissen gewährt § 550 BGB beiden Vertragsparteien eine vorzeitige Kündigung, wenn wesentliche Bestandteile des Mietvertrags nicht in Schriftform vereinbart werden. Dies gilt auch bei nachträglichen Vertragsänderungen. Hier hatten die Parteien eines Gewerbemietverhältnisses zweimal eine Mietminderung für einige Monate – zusammen für 15 Monate – vereinbart. Dies aber nur in Textform (wahrscheinlich per E-Mail), nicht aber in Schriftform durch jeweils eigenhändige Unterschriften. Der Vermieter nahm dies später zum Anlass, das befristete Mietverhältnis lange vor dessen Vertragsablauf zu kündigen.

Während des Räumungsrechtsstreits erklärten die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt. Der BGH hatte nun noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden. Er legte die Kosten des gesamten Rechtsstreits dem Vermieter auf, weil dieser mit seinem auf Räumung und Herausgabe gerichteten, auf einen Verstoß gegen die Schriftform des § 550 BGB gestützten Begehren aller Voraussicht nach nicht durchgedrungen wäre.

Der BGH führt aus, dass § 550 BGB den Erwerber eines Grundstücks davor schützen solle, bei Eintritt in einen Mietvertrag, dessen Bedingungen er mangels Schriftlichkeit nicht zuverlässig erkennen kann, an die vertraglichen Regelungen länger als ein Jahr gebunden zu sein. Daneben diene § 550 BGB dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen

den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen, wobei der Gesetzgeber mit dem einen Jahr in § 550 Satz 1 BGB die Grenze benannt habe, bis zu der nicht von einer Langfristigkeit auszugehen sei.

Aus diesen Gesetzeszwecken folge, dass eine Änderung auch von vertragswesentlichen Vereinbarungen wie etwa denen zur Miethöhe nur dann gemäß § 550 Satz 1 BGB schriftformbedürftig sei, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beanspruche. Damit korrespondierend beginne die Jahresfrist des § 550 Satz 2 BGB auch erst mit Abschluss eines nicht formgerechten Änderungsvertrags, der die Schriftform des ursprünglich formwirksamen Mietvertrags entfallen lasse, so dass die Vertragsparteien einschließlich eines gegebenenfalls in den Vertrag eintretenden Erwerbers sich selbst bei Vorliegen eines Schriftformverstößes erst nach Ablauf eines Jahres aus der vertraglichen Bindung lösen könnten.

Die beiden Vereinbarungen der Mietvertragsparteien zur Minderungshöhe hätten aber jeweils eine Laufzeit von deutlich unter einem Jahr gehabt. Da die Laufzeit für die Frage der Schriftformbedürftigkeit bezogen auf die einzelne Abrede betrachtet werden müsse, weil sie die Vertragsparteien und einen eventuellen Erwerber auch nur insoweit binden konnte, sei rechtlich unerheblich, dass beide Vereinbarungen zusammen mit 15 Monaten ein Jahr überschritten. Der von dem Vermieter aus diesen Abreden abgeleitete Schriftformverstoß des bis 31.8.2020 befristeten und mit zwei jeweils fünfjährigen Verlängerungsoptionen versehenen Mietvertrags sei mithin nicht gegeben gewesen, so dass die darauf gestützte ordentliche Kündigung des Vermieters und das mit der Klage verfolgte Räumungs- und Herausgabebegehren unberechtigt waren.

Einsichtsrecht

a) Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter dann nicht die Einsichtnahme in Unterlagen verlangen, die das Vertragsverhältnis zwischen einem vom Vermieter mit einer betriebskostenrelevanten Dienstleistung beauftragten Dritten und dem von diesem weiter beauftragten Subunternehmer betreffen, wenn der Vermieter mit dem Dritten eine Vergütung für dessen Tätigkeit vereinbart hat oder diese nach § 612 BGB als vereinbart gilt und der Vermieter die von dem Dritten in Rechnung gestellte Vergütung in der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt hat. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter eine Schwestergesellschaft beauftragt hat, unabhängig davon, ob deren Vergütung eine Gewinnmarge enthält.

b) Dem Mieter steht ein Einsichtsrecht in den Vertrag, den der von dem Vermieter beauftragte Dritte mit einem Subunternehmer geschlossen hat, sowie in die Abrechnungen des Subunternehmers aber dann

zu, wenn zwischen dem Vermieter und dem von ihm beauftragten Dritten für die Erbringung der Dienstleistung nicht eine Vergütung vereinbart worden ist, sondern nur eine Erstattung der entstandenen Kosten.

BGH vom 27.10.2021 – VIII ZR 102/21 –

BGH vom 27.10.2021 – VIII ZR 114/21 –

🔗 Langfassung im Internet

Bei Großvermietern kommt es häufig vor, dass diese Tochterunternehmen (der BGH spricht von „Schwesterunternehmen“) mit der Besorgung von Dienstleistungen beauftragen und deren Kosten als Betriebskosten auf die Mieter abwälzen. Wollen Mieter diese Kostenabwälzung überprüfen, fragt sich, ob sie das Recht haben, auch die Belege der Tochterunternehmen beziehungsweise der von diesen beauftragten Subunternehmen einzusehen. Darum ging es in den beiden Verfahren vor dem BGH.

In dem Verfahren – VIII ZR 102/21 – ging es um Hausreinigungskosten der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH, im Verfahren – VIII ZR 114/21 – um Hauswartkosten der Vonovia Immobilienservice GmbH. Bezüglich der Belegeinsicht differenziert der BGH danach, was in dem Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Vonovia und der Tochtergesellschaft vereinbart wurde:

1. Ist dort vereinbart, dass die Tochtergesellschaft die Erstattung ihrer Kosten (ohne Gewinn) verlangen kann – so im Verfahren VIII ZR 114/21 –, müssen Mieter sich nicht ohne Weiteres mit der Rechnung der Tochtergesellschaft gegenüber der Vonovia begnügen. Sie können, wenn die Tochtergesellschaft ihrerseits einen Subunternehmer eingeschaltet hat, verlangen, dass ihnen auch die Rechnung des Subunternehmers an die Tochtergesellschaft vorgelegt wird, damit sie die von der Tochtergesellschaft in Rechnung gestellten Kosten prüfen können.

2. Ist dagegen vereinbart, dass die Tochtergesellschaft eine Vergütung (inklusive Gewinn) verlangen kann – so im Verfahren VIII ZR 102/21 –, dürfen Mieter nur die Rechnung der Tochtergesellschaft an die Vonovia einsehen. Denn die Tochtergesellschaft dürfe als rechtlich selbstständiges und nicht von der Vonovia abhängiges Unternehmen auch ihren Gewinn abrechnen und die Vonovia diesen im Rahmen der Betriebskosten auf den Mieter umlegen. Der Mieter sei ausreichend durch das Wirtschaftlichkeitsgebot geschützt, wonach die Preise der Tochtergesellschaft sich an den marktüblichen Preisen für die Dienstleistungen orientieren müssten. Um diesen Marktvergleich anzustellen, benötige der Mieter keine Einsicht in die Geschäftsbeziehung zwischen der Tochtergesellschaft und ihren Subunternehmern, sondern reiche die Rechnung der Tochtergesellschaft an die Vonovia.

Für die nähere Zukunft ist zu vermuten, dass die großen Wohnungskonzerne aufgrund dieser BGH-Rechtsprechung vom System der bloßen Kostenerstattung (1.) auf das System fester Preise (2.) umsatteln werden. Damit eröffnet sich großen Wohnungsunternehmen die

Möglichkeit, durch die Einschaltung von Tochtergesellschaften mit den Betriebskosten etwaige Gewinne auf Kosten der Mieter zu schöpfen. Die Prämisse des BGH, es komme nur darauf an, ob die Preise der Tochtergesellschaft marktüblich seien, ist problematisch. Denn sie schafft für Wohnungsunternehmen einen Anreiz dafür, dass Tochtergesellschaften durch Kosteneinsparungen die Rendite bei ihren Dienstleistungen steigern statt ihre Leistungen preiswerter anzubieten und zu einer Senkung der Betriebskosten beizutragen. Damit wird die Chance versäumt, Wohnkostenbelastungen der Mieter zu reduzieren. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass ab einem bestimmten Marktanteil eines Wohnungsunternehmens der Marktpreis kein Korrektiv für die Preise einer von ihm eingeschalteten Tochtergesellschaft mehr ist, sondern im Gegenteil deren Preise den Markt bestimmen.

Die Entscheidungen des BGH beruhen vor allem auf der Annahme, dass die Tochtergesellschaften der Vonovia rechtlich selbstständig und unabhängig seien. Diese Sichtweise des BGH ist allerdings schon kritisiert worden. Grimm und Bosse (WuM 2022, Seite 13 ff.) weisen ausführlichst nach, dass die Schwestergesellschaften der Vonovia lediglich auf dem Papier selbstständige Unternehmen sind und die vom BGH – wohl aufgrund mangelhaften Vortrags der Mieterseite – unterstellte Selbstständigkeit in der Realität nicht gegeben sei. Die tatsächlich gegebene wirtschaftliche Verflechtung müsse und könne künftig in den Betriebskostenprozessen vor den Instanzengerichten dargelegt werden, verbunden mit der Hoffnung, dass die Gerichte dann – ohne sich in Widerspruch zur BGH-Rechtsprechung zu setzen – die Fälle zu 2. anders entscheiden und eine Gewinnabschöpfung bei den Betriebskosten durch die Einschaltung von Tochtergesellschaften nicht akzeptieren werden.

Börstinghaus (jurisPR-Mietrecht 2/2022) hingegen meint, dass es auf die Frage der Selbstständigkeit oder Verflechtung der Schwesterunternehmen gar nicht ankomme, denn wenn der Vermieter schon Eigenleistungen mit Gewinnanteil gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BetriebskostenVO in die Abrechnung einstellen dürfe, dann müsse dies erst recht gelten für ganz konkrete Rechnungen, die er von einem Schwesterunternehmen erhalte und bezahle. In der Begründung der BetriebskostenVO (BR-Drs. 568/03, S. 3) heiße es diesbezüglich auszugswise: „Nach Absatz 1 Satz 2 dürfen Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers [...] mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmens, angesetzt werden könnte. Eine Unterscheidung zwischen natürlichen und juristischen Personen ist damit nicht verbunden. Soweit institutionelle Eigentümer diese Leistungen mit ihren Arbeitnehmern oder durch unselbstständige Einheiten, zum Beispiel sogenannte Regiebetriebe, erbringen, können auch diese Kosten in Ansatz gebracht werden ...“

Wir sehen: In dieser Frage dürfte das letzte Wort noch nicht gesprochen sein.

Umsetzwohnung

Muss der Mieter wegen Unbewohnbarkeit der Wohnung vorübergehend in eine Umsetzwohnung ziehen, entfällt die Pflicht zur Zahlung einer Miete beziehungsweise Nutzungsentschädigung sowohl für die mangelhafte Wohnung wie auch für die Umsetzwohnung.

LG Berlin vom 25.3.2021

– 67 S 336/20 –

➔ Langfassung im Internet

Dem Mieter war für die Dauer von Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in der Hauptwohnung im Zeitraum von Mai 2019 bis Januar 2020 eine weitere Wohnung im Seitenflügel desselben Anwesens bereitgestellt worden. Der Mieter zahlte während dieses Zeitraums weder Miete noch Nutzungsentschädigung, weshalb der Vermieter auf Räumung klagte. Das Landgericht wies die Räumungsklage ab. Es stellte fest, dass der Mieter nicht mit Mietzahlungen in Verzug war. Im fraglichen Zeitraum sei der Mieter mit der Entrichtung der Miete für die Hauptwohnung nach § 536 BGB vollständig befreit gewesen, da die Mietsache in diesem Zeitraum aufgrund der sich an den Wasserschaden anschließenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten unbewohnbar war. Der Minderung stehe auch nicht entgegen, dass der Vermieter dem Mieter für die Zeit des Wegfalls der Gebrauchstauglichkeit der Hauptwohnung eine Umsetzwohnung zur Verfügung gestellt habe.

Die Annahme einer stillschweigenden Vereinbarung und einer darauf beruhenden Befugnis des Vermieters, für die Zeit des Wegfalls der Gebrauchstauglichkeit die geschuldete Leistung durch das Angebot der Umsetzwohnung mit der Folge des Entfallens des Minderungsrechts zu erbringen, lasse sich aus § 536 BGB nicht ableiten. Sie wäre – womöglich im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung – allenfalls dann gerechtfertigt, wenn der Vermieter eine mit der vermieteten Wohnung vergleichbare und gleichwertige Wohnung zur Verfügung gestellt hätte. Daran hätte es indes bereits

mit Blick auf die deutlich geringere Größe der Umsetzwohnung (allenfalls 90 statt 130 Quadratmeter) und ihre minderwertige Ausstattung und Beschaffenheit (unter anderem Schimmelerscheinungen, stark verschmutzter Herd) gefehlt. Einem Wegfall des Minderungsrechts aufgrund stillschweigender Ersetzungsbefugnis stehe außerdem entgegen, dass die Nutzung der Ersatzwohnung mit erheblichen Einschränkungen für den Mieter verbunden war. Nach seinem unwidersprochen gebliebenen Vorbringen war er schon gehindert, mit seinem Mobiliar vollständig in die Umsetzwohnung umzuziehen, da ein Teil der Möbel wegen des zu engen Treppenhauses nicht von der Haupt- in die Umsetzwohnung zu transportieren war. Davon ausgehend könne dahinstehen, ob einem rechtsgeschäftlichen Wegfall des Minderungsrechts nicht ohnehin die §§ 536 Abs. 4, 555 a Abs. 4, 555 d Abs. 7 BGB entgegenstanden hätten.

Das Berufen auf eine vollständige Minderung als Folge der Unbewohnbarkeit der Hauptwohnung sei im hier gegebenen Fall der fehlenden Einigung über die Entgeltlichkeit der Überlassung der Umsetzwohnung schließlich auch nicht treuwidrig (§ 242 BGB). Dem stehe bereits die fehlende Gleichwertigkeit der allenfalls behelfsmäßigen Umsetzwohnung entgegen. Das entspreche im Ergebnis auch der gesetzlichen Wertung der §§ 555 a Abs. 3 Satz 1, 555 d Abs. 6 BGB.

Mietpreisbremse

1. Wird die nach § 556 g Abs. 1 a BGB erforderliche Auskunft erst später in der vorgeschriebenen Form nachgeholt und kann sich der Vermieter deshalb gemäß § 556 g Abs. 1 a Satz 3 BGB für die Dauer von zwei Jahren ab dem Zeitpunkt der Nachholung nicht auf die nach §§ 556 e, f BGB zulässige Miete berufen, so wird die vereinbarte Miete nach Ablauf der zwei Jahre nicht „automatisch“, sondern erst dann als zulässige höhere Miete fällig, wenn sich der Vermieter am Ende der Sperrfrist auf diese höhere Miete beruft. Dies muss gegebenfalls in Textform erfolgen. Andernfalls gilt weiterhin die gesenkte Miete ungeachtet der Ausnahme.

2. Die nachgeholte Auskunft des Vermieters muss daher in einem Urteil, das vor Ablauf der 2-Jahresfrist fällt, nicht berücksichtigt werden.

LG Berlin v. 26.8.2021
– 66 S 214/20 –, mitgeteilt von RA Max Werner Althoff

➔ Langfassung im Internet

Es ging um die Auslegung des § 556 g Abs. 1 a Satz 3 BGB: „Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556 e oder § 556 f zulässige Miete berufen.“

Die Kammer hat in diesem Hinweisbeschluss klargestellt, dass die nachgeholte Auskunft des Vermieters in einem Urteil, das vor Ablauf der 2-Jahresfrist fällt, nicht berücksichtigt werden muss. Der Vermieter könne sich tatsächlich erst nach zwei Jahren darauf berufen und müsse das dann auch aktiv tun, sonst gelte weiterhin die gesenkte Miete ungeachtet der Ausnahme.

Zwar ergäben sich diese Anforderungen nicht ausdrücklich aus dem Wortlaut des Gesetzes, gleichwohl aber aus dem Gesamtzusammenhang und der gesetzlich vorgegebenen Verteilung der Risiken. Denn andernfalls wäre es ein Risiko des Mieters, das Ende der Sperrfrist im Auge zu behalten, um erheblichen vertraglichen Konsequenzen (etwa die Gefahr einer Kündigung nach Entstehung eines schwer erkennbaren Zahlungsrückstandes) vorzubeugen. Angesichts der Tatsache, dass die Sperrfrist eine Sanktion dafür darstelle, dass der Vermieter zunächst eine nach den Maßstäben der Ortsüblichkeit unzulässige Miete vereinbart und die in einem solchen Fall von ihm geschuldete Auskunft zur Vormiete vor Vertragsabschluss nicht erteilt habe, sei es unangebracht und nicht sachgerecht, dem Mieter derartige Pflichten beziehungsweise Risiken aufzuerlegen. Der Vermieter allein profitiere von den seinerseits postulierten materiellen

Rechten; er selbst habe daher auch klar, transparent und unmissverständlich für die förmliche Umsetzung seiner Interessen einzustehen.

Anders hat die Zivilkammer 65 des LG Berlin (Urteil vom 30.7.2020 – 65 S 69/20 –) entschieden, derzufolge es nach Ablauf der 2-Jahresfrist keines weiteren Hinweises des Vermieters an den Mieter bedarf, damit die Ausnahme gelte. Deswegen sei die Veränderung der Miete nach zwei Jahren auch bereits im vorher ergangenen Urteil zu berücksichtigen.

Hotelkosten

Ohne Wasser ist die Wohnnutzung nicht zumutbar. Bis zur Wiederherstellung der Wasserversorgung darf der Mieter in ein Hotel ziehen. Ein Preis von 200 Euro für das Wochenende ist in Berlin derzeit gerade noch angemessen.

*AG Mitte vom 10.3.2021
– 17 C 237/20 –*

An einem Samstag kam es über mehrere Stunden zu einer von Handwerkern des Vermieters verursachten Unterbrechung der Wasserversorgung in der Wohnung des Mieters. Aufgrund der Wochenendsituation musste der Mieter befürchten, dass eine Wiederherstellung der Wasserversorgung vor Montag nicht erfolgen würde. Der Mieter zog deshalb für das Wochenende in ein Hotel und machte die hierfür aufgewendeten Kosten in Höhe von 365,40 Euro gegenüber dem Vermieter als Schadensersatz geltend.

Das Amtsgericht stellte fest, dass der Mieter sehr wohl für eine Fremdunterbringung in einem Hotel sorgen konnte, da ein weiterer Aufenthalt in der Wohnung ohne eine Wasserversorgung nicht zumutbar gewesen sei. Aber dem Mieter stehe nur ein Anspruch auf Erstattung von Hotelkosten in angemessener Höhe zu. Die Kosten für die Unterbringung in dem von dem Mieter ausgewählten Hotel in Höhe von insgesamt 365,40 Euro seien überhöht und widersprüchlich der Schadensminderungspflicht gemäß § 254 Abs. 2 BGB.

Dabei spiele es insoweit keine Rolle, ob der Vermieter eine nach Ansicht des Mieters zu hohe Miete fordere

oder sich die Wohnung in einem hochpreisigen Gebiet befinde. Im Rahmen der Schadensminderungspflicht wäre dem Mieter durchaus zuzumuten gewesen, durch eine kurze Recherche in den gängigen Hotelportalen ein günstigeres Hotel in der näheren Umgebung zu suchen. Diese Recherche ergebe zum Beispiel derzeit für einen Wochenendaufenthalt für einen Erwachsenen im Hotel P. am A. oder im Hotel T. in der C.-Straße Preise von 158 beziehungsweise 154 Euro oder für das Hotel S. am Kanzleramt oder das R. am A. Kosten von 225 beziehungsweise 252 Euro. Die Hotels befänden sich jeweils in geringer Entfernung von der streitgegenständlichen Wohnung und böten einen angemessenen Komfort, so dass dem Mieter ein Aufenthalt dort zumutbar gewesen sei. Das Amtsgericht schätzte deshalb gemäß § 287 ZPO einen angemessenen Durchschnittspreis von 200 Euro für das Wochenende. In dieser Höhe bestehe ein Schadensersatzanspruch des Mieters.

Mietpreisbremse

Wendet der Vermieter die entgegenstehende höhere Vormiete nicht schon auf vorprozessuale Anfrage des Mieters, sondern erst im Prozess um die Feststellung der höchstzulässigen Miete ein, so ist er dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet. Auf eine etwaig ihm vor Mietvertragsschluss erteilte mündliche Auskunft muss sich der Mieter nicht verweisen lassen.

Der Schaden besteht in der Höhe der Prozesskosten, welche bei zuvor erteilter schriftlicher Auskunft nicht entstanden wären, da der Mieter insofern von vorneherein nur die Herabsetzung auf die Vormiete geltend gemacht hätte.

*AG Mitte vom 1.11.2021
– 15 C 354/20 –, mitgeteilt
von RA Daniel Friedrichs*

➔ Langfassung im Internet

Die vertraglich vereinbarte Nettomiete betrug 1386 Euro monatlich. Mit Schreiben vom 24.8.2020 rügte die Mieterin unter Fristsetzung zum 10.9.2020 die Überschreitung der gemäß §§ 556 d BGB ff. höchstzulässi-

gen Miete. Zugleich forderte sie den Vermieter unter anderem auf, Auskunft über die Höhe der im Vormietverhältnis zuletzt geschuldeten Miete, der ein Jahr vor Ende des Vormietverhältnisses geschuldeten Miete sowie des Datums der Beendigung des Vormietverhältnisses zu erteilen.

Die Vermieter erteilte die begehrte Auskunft schriftlich zunächst nicht. Daraufhin beantragte die Mieterin mit Klageschrift vom 15.10.2020, festzustellen, dass die Miete nicht mehr als 691,84 Euro betrage, so dass von ihr ab 1.11.2020 lediglich Nettomiete in dieser Höhe geschuldet werde. Sie behauptete insofern unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2017, die gemäß höchstzulässige Nettomiete betrage lediglich 691,84 Euro.

Der Vermieter anerkannte mit Schriftsatz vom 6.1.2021 die Klageforderung unter Protest gegen die Kostenlast, soweit die Feststellung begehrt werde, dass die Nettokaltmiete den Betrag in Höhe von 1260 Euro übersteige. Im Übrigen beantragte er Klageabweisung und trug vor, die zulässige Vormiete habe 1260 Euro betragen.



Am 4. 8.2021 erging ein entsprechendes Anerkenntnisurteil. Nach Einsicht in den Vormietvertrag während des Rechtsstreits stellte die Mieterin die Höhe der Vormiete unstreitig und beantragte nunmehr im Wege der Klageänderung, festzustellen, dass der Vermieter die Kosten des gesamten Rechtsstreits, dass heißt auch hinsichtlich des Teils der Klageforderung zu tragen habe, der sich aufgrund der nunmehr erteilten Auskunft über die Vormiete als unbegründet erwiesen hatte.

Die Mieterin war der Ansicht, da der Vermieter vorprozessual die Vormiete nicht schriftlich mitgeteilt habe, sei er ihr zum Schadensersatz in Höhe der auf den nunmehr unbegründeten Teil der Klageforderung entfallenden Prozesskosten verpflichtet. Der Vermieter meinte, die Mieterin habe die Vormiehhöhe gekannt. Denn der Hausverwalter habe ihr diese bei der Wohnungsbesichtigung am 25.2.2018 mitgeteilt. Das Amtsgericht entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich.




BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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



Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)
 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)
 Seestraße




Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt
 Zugang im EG
über mobile Rampe
 Altstadt Spandau
 Rathaus Spandau

Beratungszentrum Wilmerdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmerdorfer Straße
 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)
 Bismarckstraße (U2 und U7)

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44
 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
 Walther-Schreiber-Platz
 Feuerbachstraße



Bitte beachten Sie

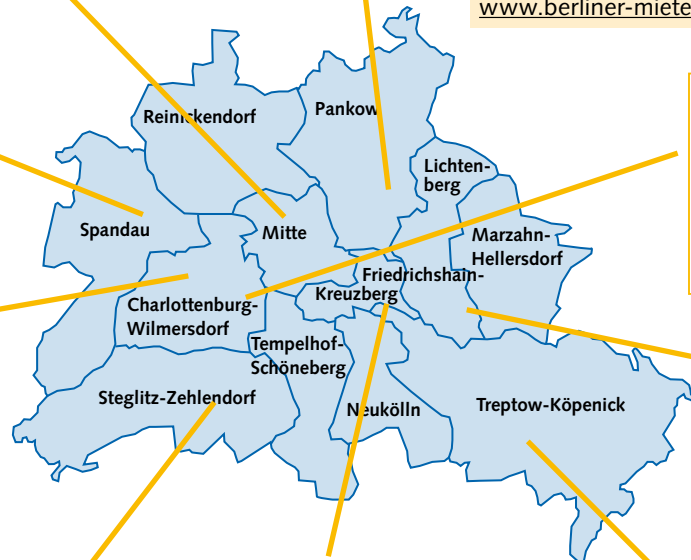
Schriftverkehr: Sollte nach Ihrem Gespräch in der Beratungsstelle juristischer Schriftverkehr mit Ihrem Vermieter oder Behörden erforderlich sein, wird Ihre Angelegenheit zur weiteren Bearbeitung an die Geschäftsstelle weitergeleitet.

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



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

Beratungszentrum Schönhauser Allee



Schönhauser Allee 134 B
 Zugang im EG
rollstuhlgerecht
 Eberswalder Straße






Beratungszentrum Südstern

Hasenheide 63 (Laden),
nahe  Südstern
 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Begleit-
person auf Rampe erforderlich)



Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
 Spichernstraße (U3 und U9)
 Zugang im EG rollstuhlgerecht
**Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr,
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr**

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85
 Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang er-
folgt begleitet über den Hof)
 Frankfurter Allee
 Samariterstraße

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße
 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
 Köpenick, Tram/Bus Bahn-
hofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

Öffnungszeiten

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

- **Spontan:** Beratung ohne Terminvereinbarung
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 Uhr und
Dienstag und Donnerstag von 10 bis 12 Uhr
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

- **Beratung mit Terminvereinbarung**
Beratungstermine von 9 bis 20 Uhr und am
Freitagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Termin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 18.30 Uhr,
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 17 Uhr,
Samstag von 9 bis 13 Uhr

Corona-Prävention in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle:




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

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

Beratungs-
zentrum
Südstern
in der Hasen-
heide 63



GESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.,
Spichernstraße 1, 10777 Berlin
 Spichernstraße (U3, U9),
 Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße), nächster  ist
 Zoologischer Garten (in 3 Minuten mit der U9 erreichbar)
 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 030-226260, Fax: 030-22626-161,
 bmv@berliner-mieterverein.de


Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):


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

Corona-Prävention:

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



WEITERE BERATUNGSSTELLEN



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

 Auskünfte (Fußweg)
 weitere Infos unter www.berliner-mieterverein.de (Fußweg)
 Servicetelefon  030-226 260

Gesundbrunn
 Lichtenberg, Gesundheitsamt, Königstraße 43
 (nahe Rathaus und Meldestelle)
 Zehlendorf

Weiter geschlossen bleiben:

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

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

Pankow
 Mi 17-19 Uhr
 Gemeindehaus Pankow,
 Breite Straße 38
 Tram Pankow
 Do 17-19 Uhr
 Freizeitclub
 Pankow

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

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

Tempelhof-Schöneberg:
 Evangelisches Gemeindehaus,
 Friedenstraße 20

Treptow-Köpenick: Villa Offensiv,
 Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
 Terminvereinbarungen:

 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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


Mein BMW

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonische Kurzberatung:

 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Corona-Prävention:

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

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

Heizung und Heizkosten

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

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

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemiet

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und 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/

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

- **Urania**
www.uranias-berlin.de, ☎ 030-218 90 91
- **Distel Kabarett – Theater im Admiralspalast**
www.distel-berlin.de, ☎ 030-204 47 04
- **Kleines Theater**
www.kleines-theater.de, ☎ 030-821 20 21
- **Labyrinth Kindermuseum**
www.kindermuseum-labyrinth.de
☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

- **Mietspiegel**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77
- **Betriebskostenspiegel**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/
- **Heizspiegel**
www.heizspiegel-berlin.de
- **Energiesparberatung**
des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-78790060
- **Wohngeld**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml
Rufnummern bei den Wohnungsämtern
- **Quartiersmanagement**
www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 48 10
- **Sozialgipfel**
www.berliner-sozialgipfel.de
- **Genossenschaftlich Wohnen**
www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 030-302 38 24
- **Lärmschutz**
www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt
Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13
- **Wohnen im Alter**
Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059
www.hilfelowtse-berlin.de

- **Mietschulden/Wohnungsnotfälle**
Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-90229 - 3201 / 2
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html
Ambulante Dienste/GEbewo
☎ 030-48098191, Fax 030-48098192,
AmbulanteDiensteNord@gebewo.de
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB
☎ 030-49000990, Fax 030-490009928,
AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de
- **Verbraucherschutz**
www.vz-berlin.de, www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

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

- dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;
- dass wir unsere Mitmieter aufklären;
- dass wir uns einfach zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

Achtung: Derzeit finden überwiegend keine Treffen der Bezirksaktivengruppen statt. Bitte erkundigen Sie sich vor einem Besuch bei den angegebenen Kontaktpersonen.

- **Charlottenburg-Wilmersdorf**
Bezirksleitung: Raphael Thieme, Fritz Peter Brost, Hans Huser
Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19
- **Friedrichshain-Kreuzberg**
Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms
■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am 2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.
■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe
- **Lichtenberg**
Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann, Alexandra Gaulke, Ursula Niemann
■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mi des Monats um 17 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

- Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten
- **Marzahn-Hellersdorf**
Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber
■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

Mitte
Bezirksleitung: Thomas Suckow
☎ & WhatsApp 0176-50463311 (Mo-Sa 9 bis 19 Uhr, per SMS & WhatsApp auch sonntags), Mail: thomassuckow@yahoo.com
Der **offene Mitgliedertreff** findet jeden letzten Samstag im Monat von 16 bis circa 18.15 Uhr statt.

Ort: Stadtteilladen Krefelder Straße 1 A (nahe Kreuzung Alt-Moabit); bitte pandemiegerecht mit AHA-Regeln und medizinischer Maske

Neukölln
Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm Laumann
Kontakt: bmj-neukoelln@freenet.de
■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo im Monat um 18.30 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow
Bezirksleitung: Hans-Günther Miethe, Aleksandar Perovic, Karin Kemner

■ Kontaktmöglichkeiten:
Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf
Bezirksleitung: Helmut Möller
■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im Monat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204

Spandau
Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7
jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften; AG Modernisierung, AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-3315220
Steglitz-Zehlendorf
Bezirksleitung: Barbara von Borovitszeny
Tempelhof-Schöneberg
Bezirksleitung: Heike Gläber-Hübner, Karin Dewitz

Treptow-Köpenick
Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat
■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

Was ich als Mieter wissen muss

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

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



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

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

48 Seiten,
5,90 Euro

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

**DEIN
ZUHAUSE**

**STEHT
AUF DEM
SPIEL!**



**MI(E)T-
MACHEN!**

**MIETEN
STOPP!**

WWW.MIETENSTOPP.DE