



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

März
3/2023

MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de



Stehen lassen!

**Abriss vertreibt Menschen,
zerstört bezahlbare Wohnungen
und schadet dem Klima**

**MÖBLIERTES
WOHNEN AUF ZEIT**

**Preise nach oben
offen**

**NACHBARSCHAFTSRAT
KARL-MARX-ALLEE II**

**„Die Privatisierung hat
Defizite hinterlassen“**

**RECHTE IM
TREPPENHAUS**

**Achtung:
Stolperfallen**

Viel Wissen für wenig Geld



Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien. Mieter – aber auch Vermieter – können sich hier sachkundig über ihre Rechte und Pflichten informieren. Das Mieterlexikon 2022/2023 wurde aktualisiert und bringt Sie auf den neuesten Stand.

Das Mieterlexikon ist für 16 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages <https://shop.mieterbund.de/buecher/>

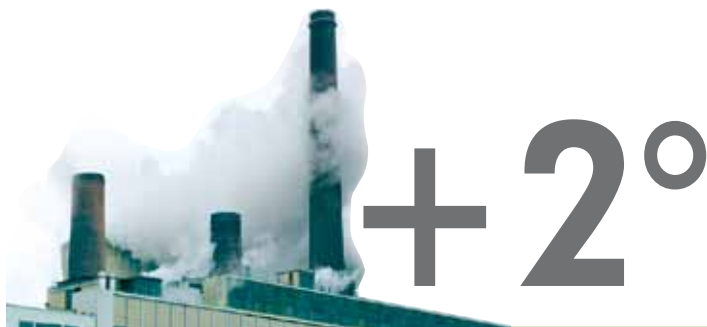
Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe. Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:
www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



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

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.

Mitglieder 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.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

INHALT

PANORAMA

Housing Anywhere:	
Schlafplatz im Achtbettzimmer: 425 Euro	8
Tipp: Profitmaschine Boden	8
Prenzlauer Berg:	
„Warum darf eine Wohnung so lange leerstehen?“	9
Kreuzberger Dragoner-Areal:	
„Stadtumbau“ soll das Sanierungskonzept retten	9
Photovoltaik: Staatszuschuss für das Balkonkraftwerk	10
Einwurf Lieselotte Bertermann: Gerade sind die Sorgen von Mietern und Mieterinnen wieder besonders drückend ...	10
Mietenstopp: Degewo schießt quer	11
Ausstellung: Trotz allem geblieben	11
„Soziale Stadterneuerung“:	
Bindungen mit kurzem Atem	12
Ausstellungstipp: Zeitreise in die Platte	12
Wohngeld: Bitter nötige Reform	14
Energiekosten:	
Heizkostenhilfe auch für Kohle, Pellets und Co.	14
Wiederholte Vertragsbefristungen:	
Abenteuerliche Auslegung des Mietrechts	15
Buch: Linke Lektion	15

TITEL

Stehen lassen!	
Abriss vertreibt Menschen, zerstört bezahlbare Wohnungen und schadet dem Klima	16

HINTERGRUND

Möbliertes Wohnen auf Zeit:	
Preise nach oben offen	21
Nachbarschaftsrat Karl-Marx-Allee II:	
„Die Privatisierung hat Defizite hinterlassen“	22
Arbeitskampf der Dienstleister:	
Tariffucht macht alles schlechter	23
10 Fragen zur CO ₂ -Preis-Aufteilung:	
Große Rechenaufgabe bei kleiner Entlastung	24
Rechte im Treppenhaus: Achtung: Stolperfallen	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Bezirksmitgliederversammlungen	6
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Stehen lassen! Denn der Verlust bezahlbarer Wohnungen, das Gebot der Abfallvermeidung und eine veränderte Sicht auf die Qualität des einmal Geschaffenen setzen den Abriss in ein anderes Licht.



Die Auslagerung von Gebäudeserviceleistungen durch kommunale Wohnungsunternehmen zeigt Folgen: Mieterinnen und Mieter erleben eine Verschlechterung des Service, die

Beschäftigten deutliche Einbußen bei ihrer Bezahlung. Jetzt herrscht bei den Gebäudedienstleistern **Arbeitskampf**.



24 Ausgewogen ist die **Aufteilung der CO₂-Steuer** zwischen Mieter:- und Vermieter:innen nicht. Wir erläutern in 10 Fragen und Antworten, wie sie jetzt geregelt ist.

Abbildungen: Christian Muhrbeck, privat, 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. Sie können Ihren Leserbrief auf www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin/leserbrief-schreiben.htm eingeben oder per Post an Berliner Mieterverein, Redaktion MieterMagazin, Spichernstraße 1, 10777 Berlin schicken.

Betr.: MieterMagazin 1+2/2023, Seite 14, Jens Sethmann: „Die Mieten-Wahl – Am 12. Februar entscheiden wir über das drängendste Problem“

Was fehlt

Ein wichtiger Punkt fehlt: die Rückführung der schätzungsweise 20000 illegalen Ferienunterkünfte in den Berliner Wohnungsmarkt. Mit ihnen könnten circa 80000 Menschen in sehr kurzer Zeit mit preiswertem Wohnraum versorgt werden. Das schafft der Neubau nicht.
R. Herzberg

Auch der Mittelstand betroffen

Ich bin ein wenig enttäuscht: Es gibt mehr als genug Single-Haushalte älterer Menschen, die gute Einkünfte haben und die Mieten in Berlin auch nicht mehr bezahlen können. An-

gebote von günstigen Wohnungen sind nur für WBS-Empfänger. Bezahlbarer Neubau wird für Einkommensschwächere eingefordert. Aber auch der normale, alleinverdienende Mittelständler bräuchte dringend bezahlbaren Wohnraum (max. 30% des Nettoehaltes). Für diese Menschen sollte die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum gleichermaßen erhoben werden.
S. Fischer

Betr.: MieterMagazin 1+2/2023, Wahlwerbung der Parteien

Wie passt das?

Auf Seite 11 im MieterMagazin 1+2/23 prangt eine halbseitige Anzeige mit Frau Giffey (SPD) und dem Slogan „Mieten krisensicher machen“.

Die Bürgerinitiative „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ rät mit guter Begründung davon ab, Frau Giffey zu wählen: Auf die ihr gestellte Frage „Werden sie sich als Abgeordnete dafür einsetzen, dass ein Gesetz zur Vergesellschaftung großer profitorientierter Immobilienkonzerne geschrieben wird, wenn die Kommission eine Umsetzungsperspektive aufzeigt?“ hat sie nicht geantwortet. Auf dem aktuellen Straßenplakat von „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ wird Franziska Giffey zusammen mit Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (ebenfalls SPD) und dem CDU-Spitzenkandidaten Kai Wegener als Teil der Immobilien-Lobby gesehen. Wie passt eine Werbe-Anzeige für Frau Giffey in das MieterMagazin?
S. Siegel-Dadgar

Parteienwerbung in der Vereinszeitung?

Warum ist in der „Vereinszeitung“ Wahlwerbung? Die SPD, die Linken – und die Krönung: die Grünen ganzseitig!!! Keine dieser Parteien macht was im Wohnbereich!
M. Golyssa

Wir haben uns entschieden, den Parteien – mit Ausnahme der AfD – die Möglichkeit zu geben, für sich mittels bezahlter Anzeigen zu wer-

ben. Das ist guter demokratischer Brauch und getrennt davon zu sehen, welche Positionen in der Bau- und Wohnungspolitik von Mieterverein und MieterMagazin vertreten werden.
Die Redaktion

Betr.: Gendersensible Sprache

Verquaste Sensibilität

Vor Jahren habe ich mir vom MieterMagazin gewünscht, daß die Redaktion endlich auf das generische Maskulinum singular verzichten möge (der Mieter, der Steuerzahler, der ... etc.). Diese Einzelmänner habe ich glücklicherweise seit Längerem nicht mehr entdeckt. Wie schön: ein Mehr an Sprachgerechtigkeit! Jetzt aber lesen wir neben der „Studenten-Wohngemeinschaft“ (nicht „Studierenden-Wohngemeinschaft“) leider von der „Eigentümer:innenwohnanlage“ und den „Vermietenden“ (letzteres geht ja noch). Wie Leser Heimendahl ist mir das zuviel der verquasten und uneinheitlichen „Gendersensibilität“. Weg mit dem Doppelpunkt im MieterMagazin.
S. Mania

Betr.: Gendersensible Sprache

Nicht alle sind angesprochen

Fast ganz möchte ich mich der Meinung von Leserbriefschreiber J. Heimendahl anschließen. Ein Grund, das MieterMagazin abzubestellen, wäre das Weiterverwenden des Gendersprechs („Gendersensible Sprache“) für mich nicht, aber dass ich bei Doppelpunkten in Wörtern mit dem Lesen aufhöre, das passiert. Zudem hat Dörte Stein in der taz unter der Überschrift „Symbolkämpfe in der Sackgasse“ herausgearbeitet, dass das Gendern den Text für Sehbehinderte unverständlich macht und Migranten damit auch nicht zurecht kommen. Die Behauptung der Genderer beziehungsweise Genderinnen, alle sind so angesprochen, trifft nicht zu – Sehbehinderte und Migranten werden ausgeschlossen. Will das der Berliner Mieterverein? Ich meine: nicht.
W. Pathe

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.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) · 71. Jahrgang 2023
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leib, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 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 Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung 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

Einladung Mitgliederversammlungen in Ihrem Bezirk

Die Mitgliederversammlungen finden vom 18. März bis 17. April 2023 statt. Bitte beachten Sie die Einladungen auf den Seiten 6 und 7 dieser Ausgabe des MieterMagazins.

Gut zu wissen

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen bitte per Post oder online über:

www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm

Vielen Dank.

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich an unter www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-onlin e.htm

Mediation und Konfliktberatung

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

Aktuelle Informationen für Sie

Mieterberatung

- Wir freuen uns darüber, wenn Sie **freiwillig eine FFP-2-Maske tragen**. Unsere Beratungszimmer sind teilweise klein und während der Beratung kann zudem nicht immer ausreichend gelüftet werden.
- Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause. Wir können Sie auch zu dem vereinbarten Termin für eine Telefonberatung zurückrufen. Melden Sie sich hierfür vorab telefonisch bei uns.

Beratung in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle – mit Terminvereinbarung

- Bitte vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260. Eine Beratung ohne Terminvereinbarung ist in den Beratungszentren derzeit nicht möglich.

Weitere Beratungsstellen – ohne Terminvereinbarung

Unsere „kleinen“ Beratungsstellen sind wieder geöffnet.

- Nur hier sind Beratungen ohne vorherige Terminvereinbarung möglich.
- Bitte halten Sie eine FFP-2-Maske für den Fall bereit, dass dies in den Räumen unserer Gastgeber gefordert wird. In jedem Fall freuen wir uns darüber, wenn Sie **freiwillig eine FFP-2-Maske tragen**.

Gerne beraten wir Sie auch telefonisch und per E-Mail. Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 31 bis 34 in diesem Heft.

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet jeden 3. Mittwoch im Monat um 17 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächste Termine: Mittwoch, 15. März 2023 und Mittwoch, 19. April 2023, jeweils ab 17 Uhr.

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

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



Einsenderin dieses Fotos ist Denise Baudoin.

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, versehen mit der Angabe zu Aufnahmeort und -datum sowie einem Stichwort oder einer kurzen Erklärung zum Motiv. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2023

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

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

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

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

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

Dienstag, 11. April 2023, 18:30 Uhr
Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19, U7 Mierendorffplatz

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Bauvorhaben auf der Mierendorff-Insel“
Referenten: Niklas Schenker, Mitglied des Abgeordnetenhauses (Die Linke) und Rainer Leppin, Vorsitzender der „Dorfwerkstadt“ Charlottenburg-Wilmersdorf
4. Aussprache & Fragen zum Referat
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Charlottenburg-Wilmersdorf

Marzahn-Hellersdorf

Montag, 20. März 2023, 18 Uhr
Stadtteilzentrum Marzahn-Mitte, Marzahner Promenade 38
Tram/Bus: M6, 16, 192 bis Marzahner Promenade

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Energiewende – Masterplan Solarcity Berlin und Mieterstromprojekte“
Referat: Frau Berit Müller, SolarZentrum Berlin
4. Aussprache zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Sonstiges
Für einen kleinen Imbiss und Getränke wird gesorgt.

Bezirksleitung Marzahn-Hellersdorf

Friedrichshain-Kreuzberg

Donnerstag, 23. März 2023, 18 Uhr
Kulturhaus „Alte Feuerwache“, Theatersaal, Marchlewskistraße 6 U5 Weberwiese, Bus 240 (Wedekindstraße)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Die bau- und wohnungspolitische Situation in Friedrichshain-Kreuzberg, aktuelle Informationen aus der Bezirksverordnetenversammlung (BVV)“
Referent: René Jokisch, Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen der BVV
3. Diskussion zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Friedrichshain-Kreuzberg

Neukölln

Mittwoch, 29. März 2023, 19 Uhr
Nachbarschaftsheim Neukölln, Schierker Straße 53, 12051 Berlin S-/U-Bahnhof Neukölln

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. a) „Mieter in Not – Was kann der Bezirk tun?“
Referate: Jochen Biedermann, Stadtrat für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr und Katharina Mayer (Kordinatorin für Mietfragen und Wohnungspolitik)
3. b) „Was können Mietende selbst tun“, Vorstellung Kiezteam
4. Aussprache zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln

Pankow

Dienstag, 21. März 2023, 19:15 Uhr
(Einlass ab 19:00 Uhr)
Frei-Zeit-Haus Weißensee,
Gartensaal, Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255 (Woelckpromenade)
Tram M1, M2, M4, M5, M10,
M13, 12, 50 (Albertinenstraße)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Initiative lohnt sich – zum Wechselspiel von Mietenbewegung und Wohnungspolitik“
Referentin: Dr. Ulrike Hamann, Geschäftsführerin des BMV
4. Diskussion zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV und Nominierung der Delegierten zum Deutschen Mietertag vom 15.–17. Juni 2023 in Bremen
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Pankow

Reinickendorf

Donnerstag, 30. März 2023, 18.30 Uhr
Mehrzweckraum (Mensa)
der Julius-Leber-Schule,
Treskowstraße 26, 13507 Berlin
U6 Alt-Tegel, Bus 124, 125, 133,
220, 222

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietenpolitische Lage in Berlin, die drei wichtigsten Punkte nach der Wahl“
Referent: Sebastian Bartels, Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Reinickendorf

Spandau

Donnerstag, 6. April 2023, 18.30 Uhr
Seniorenclub Lindenufer,
Mauerstraße 10 A
U-/S-Bhf. Rathaus Spandau
(mit 400 m Fußweg)

Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter
2. „Veränderungen im Bezirk“
Stephan Machulik (SPD, angefragt)
3. Diskussion zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu TOP 4
6. Wahl der Bezirksleitung
7. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
8. Verschiedenes

Bezirksleitung Spandau

Tempelhof-Schöneberg

Dienstag, 4. April 2023, 18:30 Uhr
Ver.di – MedienGalerie,
Dudenstraße 10
U6 Platz der Luftbrücke,
Bus M43

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietenpolitische Lage im Bund und in Berlin. Was ist vom neuen Berliner Senat zu fordern?“
Referentin: Wibke Werner, Geschäftsführerin des BMV
4. Aussprache zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Tempelhof-Schöneberg

Treptow-Köpenick

Mittwoch, 29. März 2023, 18 Uhr
Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40/
Ecke Michael-Brückner-Straße,
1. Etage
S-Bhf. Schöneweide

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mieten- und Wohnungspolitik nach den Berliner Wahlen. Was erwarten Mieter:innen von Senat und Parteien?“
Referentin: Dr. Ulrike Hamann, Geschäftsführerin des BMV
4. Diskussion zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Treptow-Köpenick

Die Einladungen für die Mitgliederversammlungen in Lichtenberg, Mitte und Steglitz-Zehlendorf werden im April-Heft des MieterMagazins veröffentlicht.

HOUSING ANYWHERE

Schlafplatz im Achtbettzimmer: 425 Euro

Wer sich die Auswüchse des Berliner Wohnungsmarkts vor Augen führen will, bekommt auf der Vermietungsplattform „Housing Anywhere“ allerhand geboten: armelige Unterkünfte zu Mondpreisen, die wohl allzu oft gegen die Mietpreisbremse und das Zweckentfremdungsverbot verstoßen dürften.

Ari* vermietet eine 39-Quadratmeter-Wohnung in der Wildenbruchstraße für 1890 Euro. Melanie* bietet in der Bornholmer Straße ein WG-Zimmer mit neun Quadratmetern für 709 Euro im Monat an. Gabi* vergibt einen Schlafplatz in einem Achtbettzimmer in der Wilhelminenhofstraße für 425 Euro. Über 1500 solcher Inserate aus Berlin finden sich auf der niederländischen Plattform „www.housinganywhere.com“.

Ari, Melanie und Gabi sind keine Studierenden, die Mitbewohner:innen suchen. Sie inserieren jeweils mehr als ein Dutzend Unterkünfte. Wer sich hinter den Vornamen verbirgt, kann man auf Housing Anywhere nicht erkennen. Die Kontaktdaten erhält man erst nach Abschluss der Buchung. Besichtigungen finden generell nicht statt. Sollte die Unterkunft nicht der Beschreibung im Internet entsprechen, kann man innerhalb von 48 Stunden nach dem Einzug zurücktreten und bekommt – so wird es zumindest versprochen – die erste Monatsmiete zurück, die Servicegebühr, die Housing Anywhere von den Mietinteressent:innen erhebt, aber nicht. Sie beträgt 25 Prozent einer Monatsmiete, mindestens 165 Euro.

„Höchst unseriös“ nennt Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins (BMV), diese Praxis. Ihrer Einschätzung nach entspricht die Rolle von Housing Anywhere – auch wenn die Plattform betont, „kein Vermittler“ zu sein – der eines Maklers. Damit wäre die Servicegebühr eigentlich eine Maklerprovision, die Mietende nicht zahlen müssen, wenn jemand anderes die Vermittlung beauftragt hat. Problematisch

sei auch die Zahlung der ersten Miete an das Portal. Wenn die Weiterleitung an die Vermieter:innen nicht klappt, geraten die Mieter:innen in Zahlungsverzug.

Bei vielen Angeboten liegt der Verdacht nahe, dass gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen wird und die Unterkünfte verkappte Ferienwohnungen sind. In den meisten Inseraten wird zwar ein „Mindestaufenthalt“ von drei, vier oder sechs Monaten angegeben, nach regulären Wohnverhältnissen sehen die Angebote aber selten aus.

Die verlangten Preise überschreiten die Grenze der Mietpreisbremse (10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) bei Weitem – mit welcher Begründung wird aus den Inseraten nicht klar. Die gebräuchliche – man beruft sich auf die „Anmietung zum vorübergehenden Gebrauch“ – dürfte nach Ansicht des BMV hier vorgeschoben sein. Weil aber fast

alle angebotenen Wohnungen möbliert sind und der Möblierungszuschlag schwer zu beziffern ist, lässt sich die Einhaltung der Mietpreisbremse schwerlich durchsetzen. Die Rechtsunkenntnis der meist ausländischen Wohnungssuchenden wird hier offenbar bewusst ausgenutzt. „Das Geschäftsmodell ist Abzocke“, so Wibke Werner. *Jens Sethmann*

* Namen von der Redaktion geändert

Authentische Dokumentation der Wohnungsmarktauswüchse: die Internet-Plattform „www.housinganywhere.com“

Foto: Farknot Architect/Adobe/Christian Muhrbeck



TIPP

Profitmaschine Boden



„Die Spur – Das Milliardengeschäft mit dem Boden“: Die 28-minütige Doku des ZDF (Erstsendung 1. Dezember 2022) ist in der Mediathek bis zum 5. Oktober 2024 zu sehen.

Wohnen, Mieten, Kaufen – alles wird teurer, für viele unbezahlbar. Die ZDF-Reporter Marcel Siepman und Jonas Seufert gehen in der Doku „Die Spur – Das Milliardengeschäft mit dem Boden“ der Frage nach, wieso die Preise für Wohnraum so nach oben gehen und was das für die davon betroffenen Menschen bedeutet. In Leipzig und Hamburg, Städte die „stellvertretend für die Misere“ stehen, haben die Autoren recherchiert, und es zeigt sich: Ja – auch die Baukosten gehen nach oben, Der Grund für die Missstände sind aber die hohen Bodenpreise. Diese steigen deutschlandweit schon seit Jahrzehnten. Anfang der 1960er Jahre hat ein Quadratmeter Bauland 7,60 Euro gekostet. 2020 waren es 200 Euro. Der Wirtschaftswissenschaftler Prof. Dirk Lohr spricht vom Boden als „riesige Umverteilungsmaschine“. Auf der Seite der Gewinner steht der Bauunternehmer Christoph Gröner, der sich als „Spekulant“ sieht, „der nach den Regeln der sozialen Marktwirtschaft spielt“. Und der fragt, ob er sich denn nun auch noch dafür entschuldigen müsse, einen „lucky deal“ gemacht zu haben. Zu Wort kommen auch Mieter:innen, unter anderem die, die sich gegen die Spekulation auf dem brachliegenden Holsten-Areal in Hamburg wehren, wo eigentlich Wohnungen gebaut werden sollten, aber seit Jahren nichts passiert. Kein Einzelfall in Deutschland, sondern einer von vielen, die die Autoren am Schluss ihrer Doku zu der Erkenntnis bringen: Boden darf keine x-beliebige Ware sein. *Amelie Kloas*

PRENZLAUER BERG

„Warum darf eine Wohnung so lange leerstehen?“

Am Wasserturm in Prenzlauer Berg stehen in allerbesten Lage zwei Wohnungen jahrelang leer. Zwei Leerstandsmeldungen eines Nachbarn sind im Wohnungsamt verschollen.

Der Nachbar von Stefan Bader* ist im Dezember 2017 ausgezogen. Seitdem steht die Zweizimmerwohnung im dritten Stock der Diedenhoferer Straße 12 leer. Die Hausverwaltung hatte zunächst erklärt, niemanden gefunden zu haben, der den geplanten Einbau der Gasetauheizung vornehmen kann. Als dann aber nach eineinhalb Jahren immer noch nichts geschehen war und zudem im anderen Aufgang des Eckhauses, Belforter Straße 27, eine weitere Wohnung mit drei Zimmern unvermietet blieb, meldete Bader im Juli 2019 den Leerstand über das Online-Hinweisformular der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Nach der Weiterleitung der Meldung an das zuständige Wohnungsamt

Pankow hörte er nichts mehr von der Sache. Im Februar 2021 meldete er die leeren Wohnungen noch einmal per E-Mail direkt an das Wohnungsamt. Wieder keine Reaktion.

„Ich kann überhaupt nicht nachvollziehen, warum eine Wohnung in einem normalen Mietshaus so lange leerstehen darf“, sagt Stefan Bader. Die Wohnungen haben zwar noch Ofenheizung, doch in der begehrten Lage im Kollwitzkiez mit Blick auf den Wasserturm wären sie dennoch problemlos vermietbar. Das Haus gehört einer auswärtigen Erbgemeinschaft. Die Hausverwaltung äußert sich nicht zu dem Leerstand.

Das ungenehmigte Leerstellenlassen von Wohnraum ist eine verbotene Zweckentfremdung. Die Wohnungsämter können die Wiedervermietung anordnen und ein Bußgeld bis zu 500 000 Euro verhängen – wenn sie denn tätig werden. Das Wohnungsamt Pankow erklärt auf MieterMagazin-Nachfrage, dass ihm die gemeldeten Leerstände in der



Foto: Sabine Mittermeier

Diedenhofer, Ecke Belforter Straße nicht bekannt seien. „Wir können uns nur entschuldigen, dass es hier offenbar seitens des Wohnungsamtes zu einem Versäumnis gekommen ist“, sagt Stadtentwicklungsstadträtin Rona Tietje (SPD). Sie habe zu den gemeldeten Leerständen nun ein Amtsverfahren eingeleitet und betont, dass das Wohnungsamt auf solche Hinweise angewiesen ist.

Jens Sethmann

* Name geändert

Zwei Meldungen – das Wohnungsamt weiß von nichts: Leerstand in einem Wohnhaus in Prenzlauer Berg

■ Leerstehende Wohnungen melden: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnräum/index.shtml

KREUZBERGER DRAGONER-AREAL

„Stadtumbau“ soll das Sanierungskonzept retten

■ OVG Berlin-Brandenburg vom 11. Januar 2023 – 10 A 3.17

Dragoner-Areal: Sanierungs- oder Stadtumbaugebiet?

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg hat die Ausweisung des Dragoner-Areals als Kreuzberger Sanierungsgebiet für unwirksam erklärt. Die ehrgeizige Entwicklung des Blocks, in dem auch das Rathaus residiert, soll dennoch weitergehen.

Das OVG hat moniert, bei der Aufstellung des Sanierungsgebiets im Jahr 2016 seien die Interessen der Eigentümer nicht ausreichend gewürdigt worden. Die hatten geklagt, weil sie meinten, das Sanierungsgebiet sei weniger wegen städtebaulicher Missstände festgelegt worden, sondern zu dem Zweck, den Verkauf des bundeseigenen Areals an einen privaten Investor zu verhindern. Tatsächlich ist es dem Land Berlin durch Verhandlungen im Jahr 2018 gelungen, das Grundstück für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung in seinen Besitz zu bringen. Ob das Sanierungsrecht dabei eine entscheidende Rolle gespielt hat, ist fraglich. Berlin könnte in der Rechtssache

noch gegen die Nichtzulassung der Revision Beschwerde einlegen und vor dem Bundesverwaltungsgericht um das Sanierungsgebiet kämpfen. Das würde aber lange dauern. Stattdessen soll das Areal bis Ende 2023 als Stadtumbaugebiet ausgewiesen werden. Das Programm „Stadtumbau“ erlaubt einen ähnlichen Fördermitteleinsatz, wie er im Sanierungsgebiet üblich ist. Das mit einer sehr aufwendigen Bürgerbeteiligung aufgestellte Entwicklungskonzept soll auf diese Weise ebenso weiterverfolgt werden wie der Bau von 468 dauerhaft preisgebundenen Wohnungen durch die landeseigene WBM und Genossenschaften.

Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

PHOTOVOLTAIK

Staatszuschuss für das Balkonkraftwerk

Der Senat fördert die Anschaffung von Mini-Photovoltaikanlagen, die man unkompliziert auf dem Balkon installieren kann. Wer sich ein solches Balkonkraftwerk zulegt, kann dafür 500 Euro erhalten.

Seitdem der Strompreis durch die Decke gegangen ist, wuchs der Anreiz enorm, selbst Sonnenstrom zu erzeugen. Solarmodule, die man einfach an die Steckdose anschließen kann – deshalb auch als Stecker-Solaranlage bekannt – gibt es mittlerweile in jedem Baumarkt, wenn sie wegen der aktuell hohen Nachfrage nicht gerade ausverkauft sind. Kauf und Installation eines Solarmoduls kosten etwa 1000 bis 2000 Euro. Das Land Berlin fördert über das Programm „SolarPLUS“ der Investitionsbank Berlin (IBB) die Anschaffung solcher Geräte mit bis zu 500 Euro. Dadurch lohnt sich die Inves-

tion schon nach wenigen Jahren. Seit dem 10. Februar kann man die Förderung bei der IBB online beantragen. Die Summe von sieben Millionen Euro reicht für 14000 Kleinstkraftwerke. Der Berliner Mieterverein (BMV) erwartet einen großen Run auf die Gelder und fordert eine Aufstockung, falls der Förderpotopf nach kurzer Zeit ausgeschöpft sein sollte.

Der BMV kritisiert auch, dass Mieter:innen vor der Antragstellung die Zustimmung der Vermietenden einholen müssen. Zwar dürfe diese nicht grundlos verweigert werden, aber wenn sich Vermietende querstellen oder sich lange bitten lassen, könnte die Förderung längst vergriffen sein.

Allgemein zulässig sind Anlagen mit einer Leistung bis zu 600 Watt. Den Anschluss müssen Fachleute ausführen. Vorher ist eine Anmeldung beim



Foto: Christian Gali

Netzbetreiber Stromnetz Berlin notwendig, der in manchen Fällen noch den Stromzähler austauscht.

Berlin will einen Solarstromanteil von 25 Prozent bis zum Jahr 2030 erreichen. Deshalb gilt bei Neubauten, Aufstockungen oder Dachsanierungen seit dem 1. Januar 2023 eine Solarpflicht. Auf mindestens 30 Prozent der Dachfläche müssen Photovoltaikanlagen angebracht werden.

Jens Sethmann

Die kleinen Steckdosenmodule erfreuen sich bei Balkonbesitzern zunehmender Beliebtheit

■ Förderanträge unter www.ibb-business-team.de/stecker-solargerate/

EINWURF

■ Wenn Sie mit Lieselotte Bertermann von der BMV-Bezirksgruppe Lichtenberg Kontakt aufnehmen möchten, dann wenden Sie sich bitte per E-Mail an christel@berliner-mieterverein.de oder per Telefon 030 226 26144 an Thomas Christel

Foto: Christian Muhrbeck



Lieselotte Bertermann

Alter: 84, promovierte Volkswirtin

Zurückblickend muss ich sagen: Meine lange ehrenamtliche Arbeit für den Berliner Mieterverein war eine bereichernde Erfahrung. Zugute kamen mir bei dieser Tätigkeit etliche Fähigkeiten, die ich im Laufe meines Lebens als Mieterin erworben habe. Allen voran: Organisationsvermögen. In der DDR war das notwendig, wolltest Du als Alleinerziehende eine Wohnung bekommen, die der Familiensituation entsprach. Der Druck nahm zu, als mein zweiter Sohn geboren wurde. Wie oft saß ich auf

Gerade sind die Sorgen von Mietern und Mieterinnen wieder besonders drückend

den Fluren der Kommunalen Wohnungsverwaltung, wie oft habe ich über meinen Betrieb versucht, eine passende Wohnung zu erhalten – und es schließlich dann über einen Ringtausch mit mehreren Wohnungssuchenden hinbekommen. Ich bin in dieser Stadt viele Male umgezogen. Die Wohnungssuche blieb stets ein Thema in der Familie. Als mein Sohn mich bald nach der Wende auf den Berliner Mieterverein aufmerksam machte, bin ich zu den ersten Treffen gegangen und habe die große Informationsveranstaltung im Herbst 1990 im Theater der Freundschaft (heute: Theater an der Parkaue) erlebt, wo die Plätze im Saal nicht ausreichten und die Menschen auf Treppenstufen saßen, um etwas über den Mieterschutz in der wiedervereinigten Stadt zu erfahren. Über die Aktivengruppe Lichtenberg bin ich in die ehrenamtliche Arbeit des

Berliner Mietervereins hineingewachsen. Lange Jahre war ich dort Bezirksgruppenleiterin. Wir haben in unseren Beratungsstellen die Rechtsberatung organisiert und standen viele Male mit Informationsständen in der Stadt, im Roten Rathaus und am Breitscheidplatz. Es waren diese Begegnungen mit den Menschen, die mir den meisten Spaß gemacht haben. Heute, wo mir das gesundheitlich nicht mehr so gut möglich ist, fehlen sie mir. Denn auch wenn ich inzwischen seit vielen Jahren sehr gut und zufrieden bei einer Genossenschaft wohne, kann ich die Sorgen und Ängste von Mieterinnen und Mietern gut verstehen. Gerade wieder sind sie besonders drückend. Schon deshalb wäre es wichtig, die Bezirksgruppe Lichtenberg wieder zum Laufen zu bringen.

Aufgeschrieben von Rosemarie Mieder

MIETENSTOPP

Degewo schießt quer

Die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Degewo will in einem Charlottenburger Neubau die Mieten mithilfe ungeeigneter Vergleichswohnungen erhöhen und versucht zusätzlich, den geltenden Mietenstopp zu umgehen.

Die 77 Mietparteien der Pulsstraße 13-15 bekamen im Mai 2022 – keine 14 Monate nach ihrem Einzug – von der Degewo Mieterhöhungen zum 1. August. Sie wurden, da der Mietspiegel für diese Neubauten keine Werte ausweist, mit je drei Vergleichswohnungen begründet, die jedoch nicht vergleichbar waren: So sollten für die 56-Quadratmeter-Wohnung von Mieterin Agnieszka Sandecka Mikro-Apartments mit 30 Quadratmetern als Vergleich herhalten. Diese Wohnungen waren zu-



dem viel besser ausgestattet und so ungenau bezeichnet, dass sie nicht auffindbar waren. „Es gibt keine Berechtigung für diese Mieterhöhung“, erklärt Agnieszka Sandecka, die jetzt schon 12,59 Euro pro Quadratmeter zahlt. Mehrere Mietparteien haben die Mieterhöhung deshalb zurückgewiesen und wurden daraufhin von der Degewo auf Zustimmung verklagt. In den ersten Verfahren vor dem Amtsgericht Charlottenburg ist die Degewo gescheitert.

In einigen Fällen hat das Wohnungsunternehmen nun im Gerichtsverfahren per Hilfsantrag korrigierte Mieterhöhungen nachgeschoben, die zum 1. Februar 2023 wirksam werden sollten. Inzwischen ist aber der vom Land Berlin verfügte Mietenstopp in Kraft getreten, der den landeseigenen Wohnungsunterneh-

men ab dem 1. November 2022 bis zum Ende des Jahres 2023 Mieterhöhungen untersagt. Auf MieterMagazin-Nachfrage beteuert die Degewo zwar, sie würde das Mietenmoratorium „vollumfänglich umsetzen“, so ihr Pressesprecher Stefan Weidelich. Doch die hilfsweise nachgeschobenen Mieterhöhungen will sie nicht zurücknehmen. Auch bei den Mietparteien, die sich im Gerichtsverfahren mit ihr auf einen Vergleich eingelassen haben und bei denjenigen, die im guten Glauben, dass alles korrekt sei, der ursprünglichen Mieterhöhung zugestimmt haben.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung äußert sich nicht zum zivilrechtlichen Streitfall der Degewo, gibt sich aber zuversichtlich, dass die landeseigenen Unternehmen ab dem 1. November 2022 „keine Mieterhöhungen für Wohnungen – unabhängig ihrer rechtlichen Grundlage – aussprechen“.

Von all dem unabhängig ist der Nutzen des Mietenmoratoriums für die Mieter:innen sehr bescheiden. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben für 45 bis 65 Prozent ihrer jeweiligen Bestände schon im ersten Halbjahr 2022 die Mieten er-

Fotos: Sabine Mittermeier



höht. Da sie außerhalb des Mietenstopps derzeit die Mieten nur um 1 Prozent jährlich (im Neubau bis zu 4 Prozent in zwei Jahren) erhöhen dürften und zwischen zwei Mieterhöhungen 12 Monate liegen müssen, haben die Unternehmen keine großen Einbußen.

Gleichwohl sieht man beim Berliner Mieterverein den Mietenstopp als wichtiges Signal in Zeiten steigender Kosten und fordert dies auch von privaten Wohnungsunternehmen (BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner). Das Vorgehen der Degewo löst beim BMV allerdings Unverständnis aus. Jens Sethmann

Neubau an der Pulsstraße: Obwohl fehlerhaft, hält die Degewo an ihren Mieterhöhungen fest

◀ „Mieterhöhung ohne Berechtigung“ meint Mieterin Agnieszka Sandecka

AUSSTELLUNG Trotz allem geblieben



Foto: Sammlung van Want

TROTZ ALLEM:
*Migration in die
Kolonialmetropole Berlin*
Zu sehen noch bis
zum 30. April 2023 im
FHXB Friedrichshain-
Kreuzberg Museum
[www.fhxb-
museum.de](http://www.fhxb-museum.de)

Berlins Einwanderungsgeschichte hat helle und dunkle Seiten. Ein dunkles Kapitel ist die Zeit ab 1884, nachdem sich das Deutsche Reich in Afrika und Ozeanien Kolonien aneignete. Im kaiserlichen Amtsdeutsch hießen sie „Deutsche Schutzgebiete“. Weil für deren Ausbau einheimische Fachkräfte gebraucht wurden, wurden viele junge Afrikanerinnen und Afrikaner zu Ausbildungszwecken nach Deutschland gebracht. Nicht wenige von ihnen, vor allem die jungen Männer, gründeten Familien und blieben für den Rest ihres Lebens. So wie Josef Bohinge Boholle aus Kamerun, der zusammen mit über 100 Kindern, Frauen und Männern nach Berlin kam – als Darsteller auf der „Ersten Deutschen Kolonialausstellung“ – eine diskriminierende „Völkerschau“, die 1896 im Treptower Park stattfand. Zusammen mit 19 anderen Männern blieb Josef Bohinge Boholle in der Reichshauptstadt. Ihre Hoffnung auf ein gleichberechtigtes Leben erfüllte sich nicht. Die Ausstellung stellt neben anderen Biografien auch sein Leben vor und verfolgt es über inzwischen fünf Generationen bis in die heutige Zeit. rm

„SOZIALE STADTERNEUERUNG“ Bindungen mit kurzem Atem

In den großen Sanierungsgebieten der 1990er Jahre laufen inzwischen nach und nach die letzten Sozialbindungen aus. Vor allem im Ostteil Berlins haben nun tausende Mieterinnen und Mieter Angst vor Mieterhöhungen und Eigenbedarfskündigungen.

Von 1990 bis 2003 wurden in Sanierungsgebieten die Modernisierung und Instandsetzung von 17887 Wohnungen über das Programm Soziale Stadterneuerung gefördert. Ähnlich wie bei Sozialwohnungen wurden die Mieten begrenzt und der Einzug an einen Wohnberechtigungsschein gekoppelt – je nach Fördervertrag für 20 bis 30 Jahre. Für fast zwei Drittel der Wohnungen sind die Mietpreis- und Belegungsbindungen mittlerweile ausgelaufen. Ende 2022 waren noch 6230 Wohnungen gebunden. Und in diesem Jahr entfällt der Schutz für weitere 1914 Wohnungen. Die Bewohner:innen sind alarmiert, denn nach dem Ende der Bindung gilt das Vergleichsmietensystem: Die Mieten dürfen alle drei Jahre um 15 Prozent angehoben werden, bis die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht ist. „Wir haben schon durchgerechnet, bis wann wir bei den kommenden Mieterhöhungen hier überhaupt noch durchhalten“, sagt eine Mieterin aus der Lychener Straße 50 in Prenzlauer Berg, einem Haus, dessen Bindung Ende Januar ausgelaufen ist. Auch eine spezielle Mietabsenkung für Menschen mit geringem Einkommen – zuletzt auf 5,15 Euro pro Quadratmeter – fällt mit dem Bindungsende plötzlich weg. So müssen gerade die Geringverdienenden schnell mal über 100 Euro im Monat mehr zahlen.

Dazu kommt, dass viele von einer Eigenbedarfskündigung bedroht sind. Besonders bei den Häusern, die ab 2000 saniert wurden, kam häufig das sogenannte Bauträgermodell zur Anwendung: Das Haus wurde schon

Foto: Nils Richter



im unsanierten Zustand aufgeteilt und die Eigentumswohnungen verkauft, um mit dem Erlös die Sanierung zu finanzieren. Gerade diese Häuser rutschen nun in großer Zahl aus der Bindung. Die Kündigungsfrist sind wegen der lange zurückliegenden Verkäufe längst ausgelaufen.

In den Altbau-Vierteln in Prenzlauer Berg, Friedrichshain oder Mitte ist der Weiterverkauf dieser Wohnungen jetzt an Selbstnutzer oder die Neuvermietung an Gutverdienende ein einträgliches Geschäft. In der Lychener Straße 50 fanden schon Wohnungsbesichtigungen statt. Der Stadtsoziologe Andrej Holm kritisierte schon 2010 die Stadterneuer-

ungspolitik als „öffentlich finanzierte Verdrängung“. Über eine Milliarde Euro flossen an Fördergeldern allein in die fünf Sanierungsgebiete von Prenzlauer Berg. Trotzdem fand schon während der Sanierungsphase ein massiver Bevölkerungsaustausch statt. „Bei einem solchen Mitteleinsatz hätte es auch sozial nachhaltigere Möglichkeiten gegeben“, so Holm.

Das Problem ist die zeitliche Befristung der Bindungen. „Einmal öffentlich gefördert – dauerhaft gebunden“, fordert deshalb der Berliner Mieterverein. Doch auch heute noch begrenzt der Senat die Bindung bei der Wohnungsbauförderung auf 30 Jahre. *Jens Sethmann*

„Eigenbedarf“ melden die Mieter:innen in der Lychener Straße 50 an



Foto: Christian Muhrbeck

„Es hätte auch nachhaltigere Möglichkeiten gegeben“:
Stadtsoziologe
Andrej Holm

■ Vernetzung der betroffenen Häuser im Bezirk Pankow:
<https://mg-berlin.org/vernetzungen/kieztreffen-pankow/>

AUSSTELLUNGSTIPP Zeitreise in die Platte

Foto: Jens Sethmann



Museumswohnung
WBS 70, Hellersdorfer
Straße 179, 12627 Berlin.
Sonntags 14 bis 16 Uhr
(außer an Feiertagen)
nach Absprache:
☎ 0151/16 11 44 47,
Eintritt frei

Mal eben zurück in die 80er? Eine Dreiraumwohnung im Osten Berlins beamt den Besucher mühelos in den Alltag jener Epoche. Moosgrüne Polsterelemente, Schrankwände der VEB Möbelwerke Schleiz, ein Fernseher des Kombinars RFT Staßfurt bis hin zu originalem Kochgeschirr und Lebensmitteln in der Küche rufen auf den ersten Blick ein authentisches Flair hervor. Die gesamte Einrichtung der 61 Quadratmeter großen Wohnung – von den Möbeln bis zum Salzstreuer – hätte alles zu DDR-Zeiten über 9700 Mark gekostet – ein kleines Vermögen, denn das Durchschnittseinkommen lag bei rund 1300 Mark. Die Miete dagegen war sensationell günstig: 109 Mark pro Monat inklusive Heizung, Strom und Wasser! Als im Jahr 2000 die Komplettsanierung des Hellersdorfer Plattenbauviertels anstand, wollte die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land ein Stück Baugeschichte und Wohnkultur der DDR bewahren. Doch richtig lebendig gehalten wird das Kleinod vom Hellersdorfer Urgestein Wolfgang Sawatzki, der dort seit vielen Jahren sachkundig Auskunft über Wohnen und Leben in der „Platte“ gibt.

js

Wir verbinden Euch mit

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt in vielen **Berliner** Stadtteilen wie
Kreuzberg, Lichtenfelde, Schöneberg u.v.w.



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



Erleben,
was verbindet.

Ein Angebot von: Telekom Deutschland GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn.

WOHNGELD

Bitter nötige Reform

Das zu Jahresbeginn eingeführte „Wohngeld Plus“ hat zu einer deutlichen Zunahme der Antragsteller geführt. Gemessen an der Zahl der berechtigten Haushalte müssten es noch deutlich mehr sein. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert in-
dessen: Das Wohngeld muss sich an den realen Kosten bemessen.

Fotos: Sabine Mittermeier



Wohnungsamt Spandau, 19. Januar 2023: Bausenator Andreas Geisel und die Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey haben dem Vernehmen nach unter großer Beachtung durch die Berliner Presse Wohngeldanträge gestellt

Von einer „wirksamen Entlastung bis in die Mittelschicht hinein“ sprach die SPD im November letzten Jahres, als das Wohngeld Plus im Bundestag beschlossen und damit sowohl die Wohngeldsätze angepasst als auch der Kreis der Berechtigten erweitert wurde. Wie bitter nötig die Reform war, zeigt der erste Wohngeldreport, den die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nach Inkrafttreten der neuen Bestimmungen veröffentlichte: Vom 1. bis 31. Januar erfassten die bezirklichen Wohngeldstellen 16395 neue Anträge – mehr als das Doppelte gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres.

„Der Anstieg der Wohngeldanträge zeigt deutlich, dass die Wohnkostenbelastung der Berliner Haushalte extrem zugenommen hat“, erklärte Wibke Werner, Geschäftsführerin des BMV. Dabei blieben die gestellten Anträge immer noch deutlich hinter der Zahl der Berechtigten zurück, die in Berlin auf rund 75 000 geschätzt wird. Das liege mitunter auch daran, dass viele Haushalte mit dem komplizierten Antragsverfahren überfordert seien.

Die Antragsflut bringt die Bezirksämter aber auch schon jetzt an die Grenzen der Leistungsfähigkeit. So hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf auf eine Anfrage des

MieterMagazins erklärt, dass die Bearbeitungszeit durchschnittlich 7,58 Wochen betrage und im Januar 2023 2234 Anträge auf Wohngeld eingegangen seien – gegenüber 760 im Januar 2022. Marzahn-Hellersdorf ist der Berliner Spitzenreiter bei den Antragseingängen.

Währenddessen meldet BMV-Geschäftsführerin Werner Nachbesserungsbedarf bei der Berechnung des Wohngeldes an: „Die Höhe des Wohngeldes muss an den realen Kosten der Betroffenen ausgerichtet werden.“ Hierfür sollte die Bruttowarmmiete einschließlich der Heizkosten zugrunde gelegt werden.
Rosemarie Mieder



„Das Wohngeld sollte sich aus der Bruttowarmmiete berechnen“: BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner

ENERGIEKOSTEN

Heizkostenhilfe auch für Kohle, Pellets und Co.

■ Informationen zur Heizkostenhilfe und der Link zum Online-Antragsverfahren unter www.ibb.de/de/foerderprogramme/heizkostenhilfe-berlin.html

Nach der bundesweiten Strom- und Gaspreisbremse hat der Berliner Senat Ende Januar die „Heizkostenhilfe Berlin“ vorgestellt. Damit können auch Mieterinnen und Mieter, die von bisherigen Heizkostenhilfen ausgeschlossen waren, einen einmaligen Zuschuss von bis zu 2000 Euro erhalten.



Foto: mahor/AdobeStock

Die Finanzspritze gibt es für Heizungen mit „nicht leitungsgebundenen“ Energieträgern. Dazu zählen neben Kohle vor allem Heizöl, Holzpellets und Flüssiggas (LPG). Bezuschusst werden Rechnungen aus dem Jahr 2022, wenn diese um mindestens 70 Prozent über den Kosten des Vorjahres liegen. Der einmalig ausgezahlte Zuschuss beläuft sich auf 80 Prozent dieser Mehrkosten und ist bei 2000 Euro gedeckelt. Beträge von weniger als 100 Euro werden nicht erstattet. Beantragen können Berechtigte die Unterstützung ausschließlich online bei der Investitionsbank Berlin (IBB). Der Berliner Mieterverein begrüßt die neue Hilfsleistung. Geschäftsführer Sebastian Bartels: „Es ist konsequent und wichtig, nun auch denjenigen etwas zukommen zu lassen,

die bisher leer ausgegangen sind.“ Wo Hauseigentümer:innen die Heizung betreiben, stellt sich für Mieter:innen die Frage, ob diese einen Antrag gestellt beziehungsweise die Hilfe in Anspruch genommen haben. Bartels empfiehlt, erst einmal nachzufragen, falls ein entsprechender Zuschuss nicht auf der Abrechnung vermerkt ist. Falls keine Reaktion erfolgt – oder sich die Antwort unglaublich anhört, kann man bei der IBB anfragen. Zwar sei – so Bartels – dieser Weg nicht vorgesehen, man habe aber gute Erfahrungen damit gemacht. Zwar sei – so Bartels – dieser Weg nicht vorgesehen, man habe aber gute Erfahrungen damit gemacht, so dass der Berliner Mieterverein dabei auch unterstützen könne.
Katharina Buri

Berlin hilft jetzt auch beim Kauf von Festbrennstoffen (hier: Pellets)



Ein vierteljährlicher Umzugsrhythmus in seinem Haus schwebt dem Vermieter Hans-Jürgen A. vor.

WIEDERHOLTE VERTRAGSBEFRISTUNGEN

Abenteuerliche Auslegung des Mietrechts

Ein Mietvertrag für immer nur drei Monate? Als Grund dafür nennt ein Vermieter die schweren Zeiten – und die formlose und schnelle Art, die Wohnung wieder räumen zu lassen. Dass er damit gegen geltendes Mietrecht verstößt, scheint ihn nicht zu interessieren. Über ein mehr als fragwürdiges Angebot.

Bei der Suche nach einer Wohnung geriet Hans-Jürgen A. an einen besonders unverfrorenen Vermieter: Der erklärte, dass er wegen der schwierigen wirtschaftlichen Lage keine Dauermietverträge mehr anbieten würde. Stattdessen solle der Interessent einen Mietvertrag über einen Zeitraum von drei Monaten unterzeichnen. Der verlängere sich auch nicht automatisch, sondern nur dann, wenn beide Seiten das wünschten. In diesem Fall würde ein neuer Vertrag abgeschlossen, mit neuer Mietvertragsnummer – und der gleichen zeitlich beschränkten Geltungsdauer. Das gebe ihm die Sicherheit und das Recht, die Wohnung ohne Gerichtsurteil polizeilich oder mit eigenen Kräften räumen zu können, da er ja nach drei Monaten wieder das Hausrecht habe.

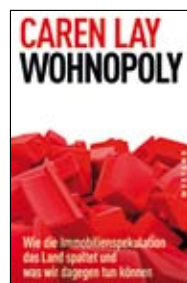
„Abenteuerlich“ nennt Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins (BMV) dieses Angebot samt Begründung. Immerhin ist seit 2001 nur noch der sogenannte qualifizierte Zeitmietvertrag zulässig. Danach dürfen Vermietende nur aus ganz bestimmten Gründen Mietvertragsverhältnisse befristen. Das

können Eigenbedarf, geplante und umfangreiche Baumaßnahmen oder die beabsichtigte Nutzung als Werkdienstwohnung sein.

Ein qualifizierter Befristungsgrund „muss im Mietvertrag ausdrücklich benannt werden“, so die Juristin. Andernfalls sei die Befristung unzulässig und der Mietvertrag laufe auf unbestimmte Zeit. Wibke Werner. „Völlig abwegig ist die Aussage, dass der Vermieter notfalls die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit räumen lassen kann, weil er das Haus-

recht besitze.“ Voraussetzung für eine Räumung ist ein Zwangsvollstreckungstitel, beispielsweise ein mit einer Vollstreckungsklausel versehenes rechtskräftiges Räumungsurteil. Was der Vermieter als sein Recht glaubt, wäre dagegen „verbotene Eigenmacht, die ihrerseits einen Hausfriedensbruch darstellt ...“ Ohne vorherige gründliche Prüfung, etwa bei einem Rechtsberater des Berliner Mietervereins, solle Hans-Jürgen A. den angebotenen Mietvertrag nicht unterzeichnen. *Rosemarie Mieder*

BUCH Linke Lektion



Caren Lay: Wohnopoly – Wie die Immobilienspekulation das Land spaltet und was wir dagegen tun können, Westend Verlag 2022, 20 Euro

„Das Sündenregister der deutschen Wohnungspolitik“ – schon der Titel des ersten Kapitels macht klar, womit Caren Lay abrechnet: Die Linke-Bundestagsabgeordnete und wohnungspolitische Sprecherin ihrer Partei knöpft sich die aus ihrer Sicht sechs wichtigsten mietenpolitischen Fehler seit den 1960er Jahren vor. Allen voran: Die von CDU-Bauminister Lücke seit 1963 vorangetriebene Aufhebung der Mietpreisbindung. Im Stakkato knöpft Lay sich dann die Wohnungspolitik der letzten 40 Jahre vor: die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit, das rot-grüne Steuersenkungsgesetz aus dem Jahr 2000, das den deutschen Wohnungsmarkt ins Visier der internationalen Finanzspekulation rückte, die Massenprivatisierung öffentlicher Wohnungsbestände, den oft kaum noch bekannten Sonderfall der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände in Ostdeutschland sowie schlussendlich die sträfliche Vernachlässigung des sozialen Wohnungsbaus durch Bund und Länder. Lays Wut auf dieses „Sündenregister“ überträgt sich, ohne aufdringlich oder gar zynisch zu wirken. Ihre Beobachtungen als Abgeordnete, zum Beispiel auf der Feier eines Immobilienverbandes, wirken authentisch und beleben die hochabstrakte Themenpalette. Der Politikerin Lay gelingt eine messerscharfe Analyse, die dennoch mit leichter Feder geschrieben ist. Wichtige Zitate und Fakten sind übersichtlich nach Kapiteln in einem fast 30 Seiten langen Anhang belegt. *sb*

Stehen lassen!

Abriss vertreibt Menschen, zerstört bezahlbare Wohnungen und schadet dem Klima

Eine Abrisswelle geht durch Berlin. Immer mehr Mietshäuser aus der Nachkriegszeit mit preiswerten Mieten werden vernichtet, um Luxus-Neubauten Platz zu machen. Der Trend ist gleich mehrfach zerstörerisch: Mieterinnen und Mieter werden vertrieben, der Wohnungsmarkt verliert bezahlbare Wohnungen, die Innenstadt wird zum Reservat für Reiche, und der enorme Rohstoffverbrauch ist außerordentlich klimaschädlich. Die Berliner Politik tut nur wenig dagegen. Der Berliner Mieterverein hat deshalb ein Konzept erarbeitet, mit dem Abrisse rechtlich weitgehend verhindert werden können.



40 brauchbare Wohnungen abgerissen – „für Luxus, Lifestyle, Lebenskunst“

Foto: Christian Muhrbeck



In der Fasanenstraße 64 sind 40 neue Wohnungen gebaut worden. „Eine der elegantesten Adressen der Stadt erhebt Wohnen zur Kunstform von ausgewiesener Kennerschaft“, heißt es in Immobilienportalen, wo die Wohnungen als „Speerspitze eines exklusiven Lifestyles“ zum Verkauf angeboten werden. Im „neuen Tempel der Bau- und Lebenskunst“, so die Eigenwerbung, kann man noch für vier Millionen Euro eine Penthouse-Wohnung kaufen – Quadratmeterpreis: knapp 30000 Euro. Was nicht im Verkaufsprospekt steht: Für den Luxustempel sind 40 bezahlbare Mietwohnungen abgerissen worden. In kleinen Wohnungen haben meist ältere Menschen zu Mieten unter 200 Euro im Monat gewohnt. Im Jahr 2017 bekamen sie alle eine Kündigung. Abriss und Neubau seien die „einzig wirtschaftlich vertretbare Möglichkeit der Wertung“, hieß es zur Begründung, obwohl das 1967 errichtete Haus in keinem schlechten Zustand und mit

Foto: Christian Muhrbeck

neuen Isolierglasfenstern und einer Fassadendämmung nachgerüstet worden war. Der Abrissantrag von 2018 wurde genehmigt, 2020 rückten die Bagger an. Der „exklusive Lifestyle“ der neuen Bewohner-

Die Regierende Bürgermeisterin dankt

schaft beruht auf der Vertreibung der alten. Deutlicher kann man kaum illustrieren, dass der Reichtum der einen aus der Armut der anderen gespeist wird. Die Primus Immobilien AG, die hinter dem Bauprojekt steht, hat im Jahr 2021 genau 9999 Euro an die Berliner SPD gespendet und bekam der Tageszeitung taz zufolge ein persönliches Dankeschreiben der Landesvorsitzenden Franziska Giffey.

„Bauen, bauen, bauen“ lautet bekanntlich das Patentrezept der Regierenden Bürgermeisterin Giffey zur Beseitigung der Wohnungsnot. Die 40 neuen Wohnungen in der



Reste des Vorher, Ankündigung des Nachher in der Pallasstraße in Schöneberg

■ Zwischenbericht der Expertenkommission Vergesellschaftung unter: www.berlin.de/kommission-vergesellschaftung/downloads/

Kurzstudie der Rosa-Luxemburg-Stiftung „Vergesellschaftung senkt die Miete“: www.rosalux.de/publikation/id/49757

Abrisswut schafft Bauschuttberge

In Deutschland wurden im Jahr 2021 laut offizieller Statistik 14 090 Gebäude abgerissen. Die Dunkelziffer dürfte erheblich höher sein, da viele Abrisse an den Behörden vorbeigehen. In den Bauordnungen der Länder brauchen die meisten Gebäudeabriss keine Genehmigung, sondern sind nur anzeigepflichtig – bei kleineren Bauten nicht mal das.

Im Jahr 2020 fielen in Deutschland 229,3 Millionen Tonnen Bau- und Abbruchabfälle an. Das sind 55,4 Prozent des gesamten Müllaufkommens. Pro Kopf kommen jährlich 2760 Kilogramm Bauschutt zusammen. Zum Vergleich: Jede Person erzeugt im Jahr durchschnittlich 227,5 Kilogramm Verpackungsmüll. Während beim Verpackungsmüll verstärkt auf die Wiederverwendbarkeit geachtet wird, ist die Recyclingquote bei Baumaterialien gering. Eine sortenreine Trennung der Bauabfälle ist aufwendig. Nur ein Bruchteil wird wieder für den Hochbau verwendet, etwa als Beimischung für Beton. Der größte Teil des Bauschutts wird zerkleinert als geringwertiger Unterbau im Straßen- und Wegebau genutzt – das ist sogenanntes „Downcycling“. Rund 20 Prozent des Bauschutts landet auf Deponien.

In den deutschlandweit 21,4 Millionen Gebäuden sind rund 28,44 Milliarden Tonnen Baumaterial gebunden. Das ist ein riesiges menschengemachtes Rohstofflager, das durch effiziente Nutzung, Wiederverwendung und Recycling einen wichtigen Beitrag zum Ressourcenschutz leisten kann. js

Fasanenstraße 64 hübschen die Neubaustatistik auf, doch haben sie keinerlei positive Wirkung auf den darniederliegenden Wohnungsmarkt. Teure Neubauwohnungen halten die Mietsteigerungen im Wohnungsbestand nicht auf und sind für Einkommensschwächere unerreichbar. Ganz zu schweigen davon, dass dafür 40 günstige Wohnungen zerstört worden sind und so das Angebot an leistbarem Wohnraum bewusst verringert wurde.

Die Fasanenstraße 64 ist kein Einzelfall. Seit einigen Jahren ist zu beobachten, dass dem „Bauen, bauen, bauen“ ein „Abreißen, abreißen, abreißen“ vorangeht. Besonders in der Innenstadt werden Mietshäuser mit bezahlbarem Wohnraum vernichtet, um profitableren Wohnbauten mit hochpreisigen Miet- oder Eigentumswohnungen Platz zu machen. Einer der ersten Fälle war das Ungers-Haus am Lützowplatz. Für das 1983 im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) errichtete Mietshaus stellte die Eigen-

tümerin schon 2001 einen Abrissantrag. Nach langem Streit wurde das Gebäude 2013 dem Erdboden gleich gemacht. Es folgten Abrisse in immer dichter Folge. So berichtete das MieterMagazin in den letzten Jahren von Abrissbegehren für die Barbarossastraße 59/60, Schwäbische Straße 7a/b, Wilhelmstraße 56-59, Suarezstraße 24, Uhlandstraße 77 und 103, Fechnerstraße 7,

Abriss manchmal ganz geräuschlos

Windscheidstraße 3/3a, Dortmunder Straße 14, Schlüterstraße 44, Chausseestraße 32 und 53, Habersaathstraße 40-48 und die gesamte Siedlung Westend. In vielen weiteren Fällen sind Abrisse schon ganz geräuschlos über die Bühne gegangen. Als Grund wird immer angegeben, dass sich eine Sanierung gegenüber einem Neubau nicht mehr rechne. Diese radikale Form der Immobilienverwertung ist eine soziale und

ökologische Katastrophe: Menschen mit wenig Geld verlieren ihre Wohnung und werden aus der Innenstadt vertrieben. Dringend benötigte preiswerte und bedarfsgerechte Wohnungen werden vernichtet und durch Luxus-Renditeobjekte ersetzt, die oft nicht mal dauerhaft bewohnt werden. Zudem fallen beim Abriss und Neubau Unmengen an Bauschutt und CO₂-Emissionen an. Dennoch schaut die Berliner Politik dem Treiben nahezu tatenlos zu. Der rot-grün-rote Senat hat in seinem



Foto: Sabine Mittermeier

„Energie wird verpulvert, zigtausende Menschen werden vertrieben“: BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels



Foto: picture alliance

Senatsbaudirektor a.D. Hans Stimmann dachte vor 25 Jahren darüber nach, soziale Probleme mit der Abrissbirne zu lösen

■ Faktenpapier
„Gebäude bewahren und das Klima schützen“ der Deutschen Umwelthilfe unter: <https://l.duh.de/abrissevermeiden>

Koalitionsvertrag von 2021 zwar gute Absichten vereinbart. Darin heißt es: „Der Abriss von baulichen Anlagen vernichtet bislang sehr viel graue Energie, deshalb haben für die Koalition der Umbau und die Erweiterung Priorität gegenüber Abriss und Neubau.“ Doch konkrete Schritte wurden nach mehr als einem Jahr noch nicht unternommen.

Der Berliner Mieterverein (BMV) beobachtet, dass Abrissgenehmigungen in den Bezirken seit Langem keine Ausnahme, sondern weit verbreitet sind. Allein im Jahr 2021 sind laut amtlicher Statistik 532 Wohneinheiten beseitigt worden, die Dunkelziffer ist wahrscheinlich bedeutend höher.

Aus diesem Grund hat der BMV ein Konzept gegen den grassierenden Abrisswahn vorgelegt – Motto: „Stehen lassen, stehen lassen, stehen lassen“. Durch Änderungen im Zweckentfremdungsrecht und in der Bauordnung könnte Berlin die Vernichtung von Wohnraum weitgehend stoppen.

Anders als in allen anderen Bundesländern muss in Berlin der Abriss von Wohngebäuden den Behörden nicht nur angezeigt werden, sondern erfordert eine ausdrückliche Genehmigung des Bezirksamts. Doch die Bezirke nutzen die Möglichkeit, einen

Abrissantrag abzulehnen, viel zu wenig. Zwischen 2018 und 2021 wurden 63 Prozent aller Abrissanträge genehmigt. Wird ein Haus als „nicht schützenswerter Wohnraum“ eingestuft, werden Abrisse ohne jegliche Auflagen durchgewunken. Ansonsten wird den Investoren auferlegt, für die abzureißenden Wohnungen Ersatzwohnraum zu schaffen, dessen Nettokaltmiete nicht mehr als 9,17 Euro pro Quadratmeter betragen darf.

Dem BMV ist diese Grenze zu hoch. Den Gekündigten nützt ein solcher, Jahre später geschaffene Ersatzwohnraum auch nichts.

Ein Ersatz, der keiner ist

Der BMV will das Zweckentfremdungsrecht so geändert sehen, dass kein Abriss genehmigt wird, wenn die Bewirtschaftung des Wohnhauses unter Berücksichtigung von Instandsetzungen über mindestens 20 Jahre wirtschaftlich zumutbar ist. Wird ein Abriss genehmigt, sollen die Bezirke verlangen, dass mindestens die Hälfte der abgerissenen Wohnfläche im vorgesehenen Neubau als geförderte Sozialwohnungen errichtet werden. Die Miete des zu schaffenden Ersatzwohnraums dür-



fe höchstens 20 Prozent über der Miete des abgerissenen Wohnraums liegen und die ortsübliche Vergleichsmiete maximal um 10 Prozent übersteigen. Auch durch eine Änderung der Bauordnung will der BMV strengere Maßstäbe für Abbruchgenehmigungen setzen: Abrisse sollen nur noch gestattet werden, wenn die Sanierung und Erhaltung des Gebäudes mehr als zwei Drittel eines Neubaus kostet. Ohne eine Lebenszyklusanalyse des Gebäudes dürfe kein Abriss mehr genehmigt werden.

„Mit den vorgeschlagenen Änderungen wären insbesondere Wohnungen aus den 1950er und 1960er, zunehmend auch aus den 1970er Jahren, deutlich besser geschützt als bisher“, erklärt Sebastian Bartels. Mit 678 000 Wohnungen macht diese Baualterklasse gut ein Drittel des Berliner Bestandes aus. Bei diesen meist zentral gelegenen Nachkriegsbauten liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im Berliner Mietspiegel deutlich niedriger als bei Altbauten. In ihnen leben viele Menschen mit geringem Einkommen. Für sie ist es eine ungeheure Belastung, durch eine Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung ihre Wohnung zu verlieren.

Berlins Wohnungsbaupolitik setzt weiterhin stark auf den Neubau. Der Um- und Ausbau von bestehenden Wohnhäusern ist hingegen aus der Mode gekommen. Wurden im Jahr 2015 noch 3528 Wohnungen durch Umbauten, Dachausbauten, Aufstockungen oder durch Umnutzungen bisher nicht für Wohnzwecke genutzter Gebäude genehmigt, waren es im Jahr 2021 nur noch 1877 Wohneinheiten. Der Umweltverband BUND weist darauf hin, wie



Fotos: Christian Mührbeck

Kleine Auswahl durchgeführter oder anstehender Abrisse in der Innenstadt: Dortmundener Straße 14, Schlüterstraße 44, Fechnerstraße 7 und Habersaathstraße 40-48 (von links oben im Uhrzeigersinn)



Foto: Sabine Mittermeier



Fotos: Christian Muhrbeck

Baustoffe werden Schutt – wann macht man aus Schutt wieder Baustoffe?

viel Potenzial Berlin hier verschenkt: Hätte die Zahl der Umbaugenehmigungen in den letzten Jahren das Niveau von 2015 gehalten, wären von 2016 bis 2021 fast 6500 zusätzliche Wohnungen genehmigt worden – und teilweise inzwischen auch fertiggestellt und bezogen. Das sind weit mehr Wohnungen als auf dem alten Plan zur Teilbebauung des Tempelhofer Feldes, der von den Baupropagandisten immer wieder hervorgeholt wird.

Dass alte Gebäude den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr ent-

Umbau – das verschenkte Potenzial

sprechen, ist ein häufig vorgebrachtes Argument für den Abriss. Die Bauweise der 50er bis 70er Jahre entspricht oft nicht den heutigen Anforderungen, insbesondere was Wärmeisolierung und Lärmschutz angeht. Durch Dämmung, Fenster austausch und Heizungserneuerung – nach 40 bis 70 Jahren Lebensdauer ohnehin notwendige Maßnahmen – lassen sich diese Mängel jedoch beheben. Die knapp bemessenen Wohnungsgrößen sind nach aktuellen Maßstäben zwar nicht mehr familiautauglich, doch weil es heute viel mehr kleinere Haushalte gibt, entsprechen die Grundrisse durchaus der Nachfrage. Viele Wohngebäude dieser Ära sind schon auf den modernsten Stand gebracht, ohne dass die Kosten aus dem Ruder gelaufen sind. Selbst die Anfang der 50er Jahre in einfachster Schlichtbauweise errichteten Siedlungen für Flüchtlinge, Vertriebene und „unverschuldet in Not geratene Familien“ konn-

ten auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden: Die eigentlich zum Abriss vorgesehenen „Mau-Mau-Siedlungen“ am Schlierbacher Weg in Buckow und an Belß- und Lüdeckestraße in Lankwitz wurden in den 90er Jahren mit öffentlicher Förderung modernisiert, aufgestockt und so aufgepeppt, dass sie ihr Image als Arme-Leute-Notbehelf vollständig abgelegt haben. Es gibt keinen Grund, Nachkriegsbauten als minderwertige Architektur anzusehen, die man nur noch abreißen kann. Schlechte Wohnverhältnisse beseitigen zu wollen, war schon der Vorwand für die Kahlschlagsanierung der 60er und 70er Jahre, bei der vor allem im Wedding und in Kreuzberg weite Teile der Mietskasernenbebauung aus der Kaiserzeit abgerissen



Fotos: Christian Muhrbeck

Früher Sündenfall:

2013 Abriss der Sozialwohnungen des IBA-Architekten Ungers, 2018 Neubebauung

wurden. Auch damals traf schon zu, dass man mit einer Grundinstandsetzung und einer maßvollen Modernisierung in den Altbauten gute Wohnbedingungen schaffen konnte. Das offizielle Argument, die Sanierung der Altbauten wäre teurer als Abriss und Neubau, wurde von dem Architektur-Professor Hardt-Walther Herr Hämer an mehreren Praxisbeispielen widerlegt. Doch es brauchte erst eine Welle von Hausbesetzungen und eine breite Protestbewegung, bis die Abrissanierung 1983 aufgegeben wurde und die „Behutsame Stadterneuerung“ mit der Internationalen Bauausstellung (IBA) 1987 zum vielbeachteten Aushängeschild der Berliner Baupolitik wurde. Nach der Wende 1989 hatten Abrissfantasien dann wieder kurzzeitig Hochkonjunktur, um missliebige DDR-Architektur aus der Stadtmitte zu tilgen. 1998 dachte der damalige Stadtentwicklungsstaatssekretär



Foto: Stefan Wieland

„Umbauen muss das neue Normal werden“: Barbara Metz, Bundesgeschäftsführerin der DUH



Was gilt bei Abriss im Mietrecht?

■ **BMV-Konzept**
„Abriss als Ausnahme“:
www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-110123-bmv-konzept-abriss.pdf

Selbst wenn der Abriss eines Wohnhauses behördlich genehmigt ist, heißt das noch nicht, dass die Mieterinnen und Mieter ausziehen müssen. Die Mietverträge müssen ordentlich mit gesetzlicher Frist und mit einem berechtigten Interesse gekündigt werden. Bei einem beabsichtigten Abriss kommt eine Kündigung wegen „Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ in Frage. Für eine solche „Verwertungskündigung“ muss nachgewiesen werden, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit einem erheblichen

wirtschaftlichen Nachteil verbunden ist. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung muss ergeben, dass die Sanierung des Hauses gegenüber einem Abriss und anschließendem Neubau finanziell unzumutbar wäre. Bei welchem Kostenverhältnis diese Zumutbarkeitsschwelle liegt, ist nicht gesetzlich festgelegt und in der Rechtsprechung umstritten. Auch wenn ein Gericht ein berechtigtes Kündigungsinteresse anerkennt, müssen Mieterinnen und Mieter noch nicht unbedingt ihre Wohnung räumen. Sie können Widerspruch

Schlierbacher Weg: ► Erfolgreicher Kampf der Bewohner gegen den Abriss in den 90ern



Foto: Paul Gläser/pa

Der Architektur-Prof. Hämer hat bewiesen, dass Altbauanierung nicht teurer ist als Neubau

Hans Stimmann laut darüber nach, soziale Probleme, die sich im Schöneberger Sozialpalast und im Neuen Kreuzberger Zentrum am Kottbusser Tor ballten, durch Abriss der Wohnanlagen zu lösen.

Eine wahre Abrisswelle ging dann mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ durch Marzahn-Hellersdorf. Hier wurden zwischen 2003 und 2008 rund 3000 Plattenbau-Wohnungen der städtischen Unternehmen Degewo und Stadt und Land niedergemacht. Da in Berlin um die Jahrtausendwende nach Senatsberechnungen 100 000 Wohnungen leerstanden, sollte diese Maßnahme eine „Marktbereinigung“ bewirken – der Senat setzte öffentliches Geld



Foto: Nils Richter

die landeseigenen Wohnungsunternehmen inzwischen neue Wohnhäuser bauen, um die grassierende Wohnungsnot abzumildern.

Ein weitgehendes Abrissverbot aus ökologischen Gründen fordern die Deutsche Umwelthilfe (DUH) und die Gruppierung Architects for Future (A4F): Gebäude sollen nur abgerissen werden dürfen, wenn Abriss und Neubau tatsächlich ökologischer sind als die Sanierung. Deutschlandweit sollen alle Bundesländer in ihren Landesbauordnungen einen Genehmigungsvorbehalt für Abrisse verankern. Bei jedem Abrissantrag müssten dann die Klimaauswirkungen geprüft werden. Bis die Bauordnungen geändert sind, fordern die Verbände ein generelles Abrissmoratorium.

„Das bestehende Gebäude ist immer das klimafreundlichste“, sagt DUH-Bundesgeschäftsführerin Barbara Metz. Durch den derzeit herrschenden Abrisswahn würden nicht nur wertvolle Ressourcen verloren gehen, auch das Klima werde enorm

belastet und dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum beseitigt. „Es ist geradezu abstrus, dass die Bauministerien der Länder Gebäudeabrissen freien Lauf lassen.“ Metz fordert einen Paradigmenwechsel hin zum Bauen im Bestand: „Sanieren, Umbauen, Umnutzen und Erweitern müssen das neue Normal werden, der Abriss die Ausnahme.“ Michael Wicke von A4F ergänzt: „Statt vorhandene Strukturen einzureißen und zu ersetzen, müssen wir mit unserem Bestand respektvoll und kreativ umgehen und ihn ökologisch, smart und wertschätzend weiterentwickeln.“

Beispielprojekt „Haus der Statistik“

Wie das gehen kann, zeigt das Modellprojekt Haus der Statistik am Alexanderplatz. Der große Bürokomplex aus DDR-Zeiten stand nach 2008 leer, verfiel zusehends und war zum Abriss vorgesehen. Zusammen mit Kunst- und Kulturschaffenden wurde ab 2016 ein Konzept entwickelt, das nicht nur den Umbau der vorhandenen Gebäude für soziale und kulturelle Zwecke, für das Finanzamt und das Rathaus Mitte



Foto: Paul Gläser/pa

Abriss der Gründerzeitbauten in den 70er und 80er Jahren – der Prototyp aller West-Berliner Abriss-Sündenfälle

ein, um öffentliches Eigentum zu vernichten und das Wohnungsangebot zu verknappen. Das war eine ausgesprochen kurzsichtige Politik. Auf mehreren Abrissflächen mussten

Marzahn-Hellersdorf 2003 bis 2008: Der „Stadtumbau Ost“ macht 3000 Wohnungen kurzerhand dem Erdboden gleich

Foto: Christian Muhrbeck



vorsieht, sondern auch den Bau von rund 300 bezahlbaren Wohnungen. Im letzten Jahr haben die Umbauarbeiten begonnen.

Auch bei so schwierigen Immobilien ist der Erhalt möglich. Wenn man sich auf die Gegebenheiten einlässt, kommen oft sogar innovative Umbau-Lösungen heraus. „Stehen lassen“ bringt dann auch noch das städtebaulich attraktivere Ergebnis. *Jens Sethmann*

■ Modellprojekt Haus der Statistik: <https://hausderstatistik.org/>

gegen die Kündigung einlegen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeuten würde. Eine Härte liegt beispielsweise vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum unter zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffen ist, wenn ein Mieter:innenhaushalt seit Jahrzehnten in der Wohngegend verwurzelt ist, wenn ein Haushaltsmitglied ein hohes Alter hat oder wenn sein Gesundheitszustand so bedenklich ist, dass ein erzwungener Wohnungswechsel eine Gesundheitsgefährdung darstellt. Die Gerichte können in

solchen Fällen das Mietverhältnis für einen bestimmten Zeitraum oder unbefristet verlängern.

Da solche Gerichtsverfahren sehr lange dauern können und ihr Ausgang für beide Seiten schwer einzuschätzen ist, versuchen viele Investor:innen, die Mieter:innen herauszukaufend und ihnen gleichzeitig durch unterlassene Instandhaltung das Bleiben zu vermiesen. Mit der Aussicht auf jahrelange belastende Streitigkeiten streichen nicht wenige Betroffene die Segel. *js*

Wie sich der Mietpreis zusammensetzt, bleibt bei den Anbietern von möblierten Wohnungen auf Zeit im Unklaren



Fotos: Christian Mührbeck

MÖBLIERTES WOHNEN AUF ZEIT

Preise nach oben offen

■ *BMV-Infoblatt 98*
„Möbliierungszuschlag und möblierte Vermietung“:
www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+98&cat=0

Der „vorübergehende Gebrauch“ steht häufig nur auf dem Papier

Drei Wohnungen – und demnächst vier – in einem Moabiter Mietshaus werden zu horrenden Preisen angeboten. Der Vermieter hat sie luxuriös eingerichtet, wirbt für Wohnen auf Zeit und umgeht damit ganz legal die Mietpreisbremse. Immer mehr Angebote in Berlin zeigen: Das Modell lohnt sich. Die Politik setzt dem einstweilen nichts entgegen.

Haben Sie schon einmal von der „Bluegroundgroup“ gehört, fragte ein Leser des MieterMagazins. Die würden in seinem Haus in der Moabiter Zwinglistraße inzwischen drei vollmöblierte Wohnungen anbieten: „... und das mitten im Milieuschutzgebiet“.

Ein Klick auf die englischsprachige Website der Anbieterin bestätigt: Die modern und wie aus dem Katalog ausgestatteten Apartments werben um Mieter:innen auf Zeit. Mit zwei Zimmern, offener Küche, Bad

und Abstellraum sind sie zwischen 79 und 83 Quadratmeter groß und kosten voll ausgestattet bis zu 2080 Euro monatlich – 25 Euro pro Quadratmeter. Wer im Internet sucht, findet die Offerten einschlägiger Anbieter wie Homelike, Wunderflats, Coming Home und auch bei Immo-scout 24 – gerade in den beliebten Innenstadtbereichen. Zu den bekannten Namen kommen immer wieder neue hinzu, und eine Preisgrenze nach oben scheint es nicht zu geben. Dabei gilt grundsätzlich auch für möbliertes Wohnen die gesetzliche Mietpreisbremse. Einzige Ausnahme: Wenn die Wohnung „zu einem vorübergehenden Gebrauch“ vermietet wird, ist der Mieterschutz begrenzt und die Mietpreisbremse unwirksam. Dieser Ausnahmetatbestand setzt jedoch nicht nur eine zeitliche Begrenzung voraus, sondern auch einen besonderen Zweck der Unterkunft – sei es, dass sie für einen begrenzten Studienaufenthalt oder eine längere Dienstreise gebraucht wird. Ein entsprechender Mietvertrag muss dem Willen beider Vertragsschließenden entsprechen. Ein weiteres Problem betrifft den Möbliierungszuschlag als Teil der Gesamtmiete. Dieser Zuschlag darf nicht unverhältnismäßig hoch sein und muss sich am Zeitwert der Ein-

richtung orientieren. Ihn extra im Wohnungsangebot und später im Zeitmietvertrag auszuweisen, ist jedoch nicht vorgeschrieben. So finden sich bei Homelike, Wunderflats und Co. ausschließlich die undifferenzierten Gesamtmieten. Die Höhe der Nebenkosten und der Zeitwert der Möbel werden auf diese Art verschleiert.

Gesetzliche Regelung gefordert

Für möbliertes Wohnen müssten klare gesetzliche Regeln und eine Mietpreisbremse gelten, fordert seit Jahren der Berliner Mieterverein. Er unterstützte auch grundsätzlich eine entsprechende Initiative des Hamburger Senats vom August 2021, die Vermietende verpflichten wollte, den jeweiligen Möbliierungszuschlag immer auszuweisen. Kurzzeit-Vermietungen sollten nur noch bis zu einer Dauer von sechs Monaten von der Mietpreisbremse ausgenommen werden. Letztendlich nahm Hamburg den Gesetzesentwurf jedoch von der Tagesordnung des Bundesrates, um die Initiative unmittelbar



Fataler Trend

Das Segment des möblierten Wohnens – einmal gedacht für Studierende oder auch Arbeitskräfte in Bauprojekten – fristete früher eher ein Nischendasein. Seit mehr als zehn Jahren boomt der Markt allerdings vor allem in Großstädten. Was schon die rasant wachsende Zahl der Anbieter vermuten lässt, bestätigte nun auch eine Langzeitstudie des Immobilien-Forschungsinstituts F + B. Ihr zufolge hat sich der Anteil möblierten Vermietens am deutschen Wohnungsmarkt von 2014 (8,3 Prozent) bis 2021 (18,3 Prozent) mehr als verdoppelt. An den Top-8-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart) seien die Anteile noch deutlich höher, so F+B. Außerdem hätten sich die Marktmieten für möblierte Wohnungen zwischen 2006 und 2020 um 78,2 Prozent verteuert. Die Preise für unmöblierte Wohnungen seien in diesem Zeitraum um 30,6 Prozent gestiegen. *rm*

vor der Bundestagswahl nicht im Sande verlaufen zu lassen. Nun würde es allerdings Zeit, so erklärte der Geschäftsführer des Mietervereins zu Hamburg Rolf Bosse, einen neuen Anlauf zu starten. Denn der unbegrenzte Trend zum möblierten Wohnen hat fatale Folgen: In seinem Mietshaus in Moabit würde von Blueground gerade eine vierte Wohnung eingerichtet, schrieb unser Leser. Damit würden dringend benötigte bezahlbare Wohnungen dem Mietmarkt entzogen.
Rosemarie Mieder

NACHBARSCHAFTSRAT KARL-MARX-ALLEE II

„Die Privatisierung hat Defizite hinterlassen“

Das Wohngebiet zwischen Alexanderplatz und Strausberger Platz gehört seit 2015 zum Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (seit 2020 „Lebendige Zentren und Quartiere“). Seit 2017 begleitet der Nachbarschaftsrat Karl-Marx-Allee II e.V. die Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK), welches die Grundlage für alle Maßnahmen und Projekte ist. Das MieterMagazin sprach mit Dr. Brigitta Kauers und Claudia Nier vom Nachbarschaftsrat.

Brigitta Kauers und Claudia Nier vom Nachbarschaftsrat zeigen auf, wie die Infrastruktur im Gebiet ausgedünnt wurde; Beispiel: Mokka-Milch-Eisbar



Fotos: Nils Richter

Website des Vereins:
www.nachbarschaftsrat-kma.de

E-Mail:
info@nachbarschaftsrat-kma.de

Vereinsraum:
Schillingstraße 12
10179 Berlin
Offene Vereinstreffen jeden letzten Dienstag im Monat

MieterMagazin: Ist der Nachbarschaftsrat ein offizielles, vom Senat eingesetztes Gremium?

Brigitta Kauers: Nein, wir sind ein unabhängiger, gemeinnütziger Verein und vertreten die Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner. Wir kümmern uns um das Wohnumfeld, versuchen, Baumfällungen zu ver-

hindern und organisieren Nachbarschaftsfeste. Außerdem haben wir ein Konzept für ein „grünes Wohnzimmer“ im öffentlichen Raum entwickelt. Sehr gut angekommen ist auch unsere Aktion im letzten Jahr, wo wir gemeinsam mit Bewohnern 1000 Krokuszwiebeln gesetzt haben. Sie haben in diesem Frühjahr unser Wohngebiet verschönert.

Claudia Nier: Ich bin 1962 mit meinen Eltern in das Gebiet gezogen, lebte dann zwischenzeitlich woanders. und 2004 bin ich wiedergekommen. Es ist ein schönes Wohngebiet. Aber es gibt etliche Defizite. Viele öffentliche Nutzungen, etwa die Bibliothek oder Treffpunkte für Jugendliche und Senioren, sind nach 1990 verschwunden, vor allem wegen der Privatisierungen. Diese Fehlentwicklungen sollten korrigiert werden.

Brigitta Kauers: Das Gebiet war mal als Gebiet der kurzen Wege für Familien konzipiert. Wir haben hier überwiegend Drei- bis Fünfzimmer-

wohnungen. Es gab Kindergärten, Schulen, Kino, Jugendclub und Gastronomie. Heute müssen manche Eltern ihre Kinder in andere Stadtteile zur Kita oder in die Schule fahren. Wir haben hier einen Stadtteil, an dem sich Architekten erfreuen, der aber von soziokulturellen Strukturen fast vollständig entleert ist.



MieterMagazin: Aber die meisten Wohnungen gehören doch der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WBM und Genossenschaften.

Claudia Nier: Ja, das ist auf jeden Fall ein Pluspunkt. Aber schauen Sie sich die Mokka-Milch-Eisbar an: ein Denkmal, das vor vielen Jahren privatisiert wurde und nun verrottet! Das könnte ein Treffpunkt für Familien sein, ein Ort für Kunst und Kultur, für junge Leute und Senioren – so etwas wollen wir hier wieder haben, daher unsere Aktion „Rettet die Mokka-Milch-Eisbar“.

MieterMagazin: Wie sind Ihre Erfahrungen? Werden Sie gehört?

Brigitta Kauers: Leider nur selten. Unsere Unterschriftenaktion für Facharztpraxen im Gebiet blieb ohne Erfolg, ebenso die Petition ans Abgeordnetenhaus. Als es um die Nutzung von geplanten sechs neuen Pavillons ging, wurden wir zwar aufgefordert, Vorschläge zu machen, aber dann wurde die Entscheidung doch über uns hinweg getroffen.

Claudia Nier: Wenn man die Leute nicht ernst nimmt, muss man sich über Frust nicht wundern. Demokratie braucht wahre Bürgerbeteiligung. Kein Mensch braucht hier einen Coworking Space. Wir brauchen öffentliche Begegnungsorte, Arztpraxen und schattenspendende Bäume!

Interview: Birgit Leiß

Zuckerbäckerstil adieu

Der 2. Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee, realisiert von 1959 bis 1972, ist ein frühes Beispiel der industriellen Bauweise – nachdem sich der repräsentative „Zuckerbäckerstil“ des ersten Bauabschnitts als zu teuer erwiesen hatte. Insofern dokumentiert das Gebiet den Paradigmenwechsel hin zur sozialistischen Moderne. Das Gebiet mit 5100 Wohnungen ist geprägt durch weitläufige Grünflächen und markante Solitärbauten, darunter das Café Moskau und das Kino International. Im Jahre 2021 wurde die gesamte Karl-Marx-Allee zusammen mit dem Hansaviertel als „West-Pendant“ der Nachkriegsmoderne für die Welterbe-Liste der UNESCO vorgeschlagen. Über den Antrag ist noch nicht entschieden. *bl*



Foto: Christian Muhrbeck

Hier ist nicht drin,
was draufsteht

ARBEITSKAMPF DER DIENSTLEISTER

Tarifflicht macht alles schlechter

Das Logo auf ihrer Arbeitskleidung ist irreführend, denn Hausmeister:innen, Concierges und Putzkräfte gehören längst nicht mehr zum Mutterkonzern. Sie leisten ganze Arbeit – und sind Angestellte zweiter Klasse. Mit weniger Geld und ohne Zugang zu Sozialleistungen. Was ihr Arbeitgeber, das städtische Wohnungsunternehmen Degewo, mit einer Steigerung der Arbeitseffektivität begründet, nennt die Gewerkschaft Tarifflicht.

Modell auch bei anderen Unternehmen verbreitet

Die Degewo ist nicht das einzige landeseigene Wohnungsunternehmen, das die sogenannten Facility-Leistungen durch einen ausgelagerten Dienstleister erbringen lässt. Das geht aus der Antwort auf eine Anfrage der Linken zum Thema: „Gute Arbeit und faire Löhne bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen“ aus dem November letzten Jahres hervor.

Für die Gesobau arbeitet die Tochtergesellschaft berlinwohnen Hausmeister GmbH mit 97 Mitarbeiter:innen nicht tarifgebunden.

In drei Tochtergesellschaften der Gewobag arbeiten circa 70 Mitarbeiter:innen nicht tarifgebunden, darunter 14 des Facility Managements für den Bestand des Pallasiums. Über 220 Angestellte für das Wohnungsunternehmen Stadt und Land werden nicht nach Tarif entlohnt.

rm

Nachzulesen unter: <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-13878.pdf>

„Vernünftige Löhne verteuern nicht zwangsläufig die Mieten“: BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann (Mitte) zwischen Carla Dietrich (ver.di, links) und Katrin Schmidberger (Grüne)

Zähe Tarifverhandlungen über Monate und sieben Streiks haben die Männer und Frauen hinter sich, die an diesem Februarabend mit der Gewerkschaft ver.di zusammensitzen. Sie alle arbeiten für Berlins größte landeseigene Wohnungsbau-Gesellschaft Degewo: Sie erbringen Hausmeisterleistungen und führen Kleinreparaturen aus, machen sau-

ber, pflegen Grünanlagen, stehen hinter dem Concierge-Tresen oder versehen den Winterdienst. Auf dem Rücken der grünen Jacken, die viele im Raum tragen, prangt das Logo des kommunalen Wohnungsbauunternehmens. Doch das ist eine Irreführung – eigentlich müsste dort stehen: „Degewo-Gebäudeservice

Fast ein Drittel weniger Lohn

GmbH“ (dgs). Als Tochterunternehmen wurde die dgs schon vor Jahren vom Mutterkonzern abgespalten und damit vom Tariffsystem des im Unternehmen gültigen Wohnungswirtschaftstarifvertrages abgekoppelt. Die Abspaltung sollte für mehr Arbeitseffizienz und Einsparungen bei den Betriebskosten sorgen. Die Folge für die circa 580 Arbeitnehmer:innen: Die Entgelte beim Degewo-Gebäudeservice, so stellt ver.di fest, liegen bis zu 28 Prozent unter dem Entgelttarifvertrag in der Wohnungswirtschaft. Außerdem profitieren dgs-Mitarbeiter:innen nicht von den vielen Sozialleistungen, die die Muttergesellschaft ihren Angestellten bietet: familienfreundliche flexible Arbeitszeitmodelle, Weiter-

bildungsmöglichkeiten, Gesundheitsfürsorge.

„Mit der deutlich schlechteren Bezahlung, die im Grunde nichts anderes als Tarifflicht ist, sind die Betriebskosten jedoch nicht billiger geworden“, sagt Benjamin Roscher. Als Landesfachbereichsleiter bei ver.di beobachtet er seit Jahren, was Outsourcing und Privatisierung sowohl für Mitarbeiter:innen als auch Mieter:innen bedeuten: „Schlechtere Löhne, schlechtere Arbeitsbedingungen, schlechterer Service ...“, ist sein Urteil.

„Von den Unternehmensleitungen wird oft argumentiert: Wir können die Löhne nicht anheben, ohne die Mieten zu erhöhen“, sagte BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann vor streikenden Beschäftigten von fletwerk, dem die landeseigene Gewobag 2011 ihr Hausmeisterunternehmen verkaufte. Aber vernünftige Tarifflichter schlugen sich nicht zwangsläufig auf die Mietbelastung nieder. Das beweise die Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin-Mitte (WBM), die tarifgebunden entlohne und deren kalte Betriebskosten deutlich unter denen der Gewobag liegen. Ver.di-Vertreter Roscher: „Wir fordern, dass die Kapitaldecke auch für die Kolleg:innen der Servicedienste reichen muss.“ Erst einmal hat deren langer Arbeitskampf eine Einmalzahlung und eine schrittweise Anhebung der Löhne erwirkt.

„Unser Ziel ist es, das Tochterunternehmen in die Muttergesellschaft zurückzuführen“, sagt Roscher. Ein



Foto: privat

Ziel, für das auch der Senat sich gegenüber seinem städtischen Unternehmen einsetzen muss, wenn er seiner sozialen Verantwortung gerecht werden will. Rosemarie Mieder

10 FRAGEN ZUR CO₂-PREIS-AUFTEILUNG

Große Rechenaufgabe bei kleiner Entlastung

Ab 2023 werden die CO₂-Kosten neu aufgeteilt. Bisher waren die Mieterinnen und Mieter für den Aufpreis auf den Treibhausgasausstoß allein in der Pflicht. Wer nun wie stark von der Entlastung profitiert, hängt vom Zustand des Wohnhauses ab und ist nicht so ohne Weiteres zu berechnen.

1. Warum werden die Kosten der CO₂-Bepreisung jetzt aufgeteilt?

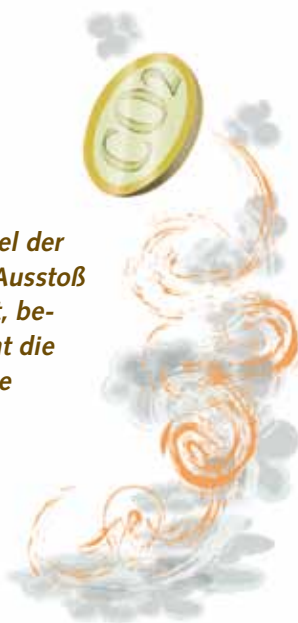
Seit 2021 wird der CO₂-Preis – auch CO₂-Steuer genannt – erhoben. Der Preisaufschlag auf den Kohlendioxid-Ausstoß von Brennstoffen soll einerseits zum sparsamen Verbrauch ermutigen, andererseits einen Anreiz setzen zum Einbau effizienter Heizungsanlagen, zur Dämmung der Gebäudehülle, zum Austausch von Fenstern oder zum Umstieg auf erneuerbare Energien. Bisher haben die Menschen, die zur Miete wohnen, die Kosten allein getragen, obwohl nur die Vermietenden über die Heizungsart entscheiden können. Um sie zu energetischen Sanierungen anzuspornen, müssen sie sich nun am CO₂-Aufpreis beteiligen.

2. Wie hoch sind die Kosten der Steuer?

Der Ausstoß von einer Tonne CO₂ kostet in diesem Jahr 30 Euro. Der Preis steigt auf 35 Euro im Jahr 2024 und 45 Euro im Jahr 2025. Daraus errechnet sich im Jahr 2023 für jeden Liter Heizöl ein Aufpreis von 9,55 Cent. Bei Erdgas beläuft sich der Zuschlag auf 0,58 Cent pro Kilowattstunde. Im Jahr 2022 betragen laut Deutschem Mieterbund (DMB) die durchschnittlichen CO₂-Kosten

für eine Wohnung im Mehrfamilienhaus beim Heizen mit Gas rund 67 Euro und bei einer Ölheizung 98 Euro.

Wieviel der CO₂-Ausstoß kostet, bestimmt die Menge



3. Wie werden diese Kosten jetzt aufgeteilt?

Die Aufteilung des CO₂-Preises richtet sich nach dem Treibhausgasausstoß des Wohngebäudes. Je mehr Kohlendioxid bei der Beheizung und Warmwasserbereitung eines Hauses anfällt, desto höher ist der Anteil, den die Vermieterseite tragen muss. Dafür gibt es zehn Stufen. In den energetisch schlechtesten Häusern mit einem jährlichen CO₂-Ausstoß von mehr als 52 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche muss die Vermieterseite künftig 95 Prozent der CO₂-Abgabe tragen. In Zehn-Prozent-Schritten erhöht sich der Anteil der Mieterseite, je klimafreundlicher das Gebäude ist. In den energetisch besten Häusern mit weniger als 12 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter müssen Mietende die Abgabe weiterhin zu 100 Prozent

tragen. In welche Stufe ein Gebäude fällt, ermitteln die Vermietenden im Zuge der Heizkostenabrechnung. Dazu wird der spezifische CO₂-Ausstoß des eingesetzten Brennstoffs mit dem Gesamtverbrauch des Hauses multipliziert.

4. Wie wird der CO₂-Preis abgerechnet?

Der CO₂-Preis wird mit dem Brennstoffpreis an den Gasversorger oder Öllieferanten gezahlt. In der Brennstoffrechnung ist aufgeschlüsselt, welchen Anteil an den Kosten der CO₂-Preis ausmacht. In Mietshäusern mit einer Zentralheizung werden die CO₂-Kosten unter Berücksichtigung der Stufe, in der sich das Gebäude befindet, abgerechnet und in der Heizkostenabrechnung ausgewiesen. Der ebenfalls von der Gebäudeeinstufung abhängende verbleibende Teil der CO₂-Steuer darf nicht umgelegt werden, sondern ist vom Vermietenden zu tragen. Weil die Entlastung erstmals mit der Abrechnung für das Jahr 2023 wirksam wird, kommt sie erst im Laufe des Jahres 2024 bei den Mietenden an.

5. Wie sieht das in einem Beispiel aus?

In einem Wohnhaus mit zehn Mietparteien und einem Jahresgasverbrauch von 100000 Kilowattstunden beträgt der CO₂-Aufpreis in diesem Jahr 580 Euro. Ist das Haus in einem mittelmäßigen energetischen Zustand, bei dem die Kosten zu je 50 Prozent aufgeteilt werden, muss die Eigentümerseite 290 Euro selbst tragen und kann nur die anderen 290 Euro verbrauchsabhängig mit den Heizkosten auf die Mieterschaft umlegen. Wenn alle den gleichen Verbrauch haben, werden sie also um je 29 Euro im Jahr entlastet. Ist dieses Beispielhaus allerdings ungedämmt, hat eine Uraltheizung und zugige Fenster, muss die Eigentümerseite 95 Prozent übernehmen, also 551 von 580 Euro. Die zehn Mietparteien würden also jeweils 55,10 Euro weniger zahlen als bei der bisherigen Rechtslage, die ihnen die Kosten voll aufbürdet hat.



Die Kosten der CO₂-Steuer werden seit Januar geteilt

alle Illustrationen: Lisa Smith

6. Gilt das auch für Gasetagenheizungen?

Wer mit einer Gastherme heizt, rechnet mit dem Versorger direkt ab, ohne dass die Vermieterseite etwas damit zu tun hat. Trotzdem hat man einen Anspruch darauf, dass diese sich an den CO₂-Kosten beteiligt, denn auch hier hat der Zustand des Hauses einen Einfluss darauf, wieviel man heizen muss. Weil die Vermieterseite den Verbrauch nicht kennt, muss die Mieterschaft selbst tätig werden und den Kostenanteil einfordern.

7. Wie macht man seinen Anspruch auf Kostenbeteiligung der Vermieterseite geltend, wenn man eine Gastherme betreibt?

Nach Erhalt der Abrechnung errechnet man mit der verbrauchten Gasmenge, dem Emissionsfaktor und der Wohnfläche den individuellen CO₂-Ausstoß. Diesen multipliziert man mit dem aktuellen CO₂-Preis.



Auch wer als Mieter oder Mieterin die Gastherme selbst betreibt, muss die CO₂-Kosten nicht alleine tragen

Von den so errechneten Kosten kann man von der Vermieterseite ihren prozentualen Anteil einfordern. Vermietende sind zur Auskunft über die Energieeffizienzstufe des Gebäudes verpflichtet. Spätestens zwölf Monate nach Erhalt der Gasrechnung muss der Anteil eingefordert werden, sonst verjährt der Anspruch.



Ist die Wärmeerzeugung umweltfreundlich, wird die CO₂-Abgabe nicht fällig

8. Gibt es Ausnahmen?

Wer mit nachwachsenden Energieträgern wie Biogas, Holzpellets, Solarthermie oder per Wärmepumpe heizt, ist von der CO₂-Abgabe befreit. Eine Sonderregel gilt für Häuser, die unter Denkmalschutz oder unter Milieuschutz stehen: Wenn durch diese Vorgaben wesentliche energetische Verbesserungen nicht erlaubt sind, dürfen Vermietende ihren CO₂-Kostenanteil zur Hälfte oder sogar ganz auf die Mietenden abwälzen. Dies könnte dazu führen, dass in der Berliner Innenstadt viele Menschen benachteiligt werden: In den 74 Berliner Milieuschutzgebieten wohnen rund 600000 Haushalte – überwiegend in Altbauten, deren energetischer Zustand eher unterdurchschnittlich ist. Bei Gewerbemietverhältnissen werden die CO₂-Kosten pauschal 50:50 aufgeteilt.

9. Was tun, wenn Vermietende die Kosten nicht aufteilen?

Ist in der Heizkostenabrechnung der CO₂-Kostenanteil nicht ausgewiesen oder fehlt die Angabe zur Einstufung des Gebäudes, dürfen die abgerechneten Heizkosten um drei Prozent gekürzt werden. Im Einzelfall fährt man eventuell besser, wenn man auf die korrekte Kostenaufteilung drängt. Nachdem man bei der Hausverwaltung Einsicht in die Abrechnungsbelege genommen hat, kann man gegebenenfalls Einwände gegen die Abrechnung erheben. Hier

bei ist eine Rechtsberatung durch den Berliner Mieterverein angeraten. Der Eigentümerverband Haus & Grund hält die CO₂-Kostenaufteilung für verfassungswidrig und hat eine Klage dagegen angekündigt. Das ändert aber nichts daran, dass das beschlossene Gesetz angewandt wird.

10. Was bringt das Ganze?

Der CO₂-Preis wurde eingeführt, bevor die Energiekosten explodiert sind. Angesichts der sehr hohen Preise für Gas und Öl ist der CO₂-Preis relativ gering und die Teilübernahme durch die Vermietenden gibt nicht genug Anreiz zu energetischen Investitionen. Für diesen Zweck hätten nach Ansicht des Berliner Mietervereins (BMV) allein sie den vollen CO₂-Aufschlag zahlen müssen. Weil Menschen, die zur Miete wohnen, aktuell mit den hohen Heizkosten zu kämpfen haben, haben BMV und DMB erfolglos gefordert, die CO₂-Abgabe für die Dauer der Energiekrise auszusetzen. Der Bund nimmt durch den CO₂-Preis im Wohnungssektor jährlich rund eine Milliarde Euro ein. Das Geld fließt nicht in den



Ist das Haus gut vor Kälte geschützt, fällt weniger Schadstoff an und die CO₂-Abgabe fällt geringer aus

großen Topf des Finanzministers, sondern wird für Förderprogramme zur Energieeinsparung und für die Entlastung der Menschen mit hohen Energiekosten verwendet.

Jens Sethmann

Fotos: Christian Muhrbeck



Erlaubt, wenn sie nicht im Weg stehen, ist das Abstellen von Kinderwagen (problematisch: unterhalb der Briefkästen), nicht erlaubt: Müll und Sperrmüll jeder Art, kommt drauf an, was vereinbart ist: Fahrräder

RECHTE IM TREPPENHAUS

Achtung: Stolperfallen

Schuhe vor der Tür, Kinderwagen im Flur oder Blumentöpfe auf dem Fensterbrett: In vielen Mehrfamilienhäusern nutzen die Bewohnerinnen und Bewohner das Treppenhaus als Abstellflächen. Was ist erlaubt, was nicht?

Grundsätzlich gilt: Im Haus sind Fluchtwege stets freizuhalten – das ergibt sich aus den Brandschutzvorschriften, die die Bauordnungen der Länder regeln. Im Notfall müssen alle schnell ins Freie oder Rettungsdienste hindernisfrei in die Wohnungen gelangen können. Außerdem gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Denn anders als Wohnungen, die als Mietsache gelten und individuell möbliert werden dürfen, sind die Flächen zwischen Wohnungs- und Haustür für alle da. Teilweise finden sich weitere Regeln in Mietvertrag oder Hausordnung – nicht alle Verbote sind aber gültig. Dass über abgestellte Gegenstände im Flur teils erbittert gestritten wird, davon zeugen zahlreiche, teils widersprüchliche Gerichtsurteile. Recht klar ist die Rechtslage im Fal-

le von Kinderwagen. Hier urteilte der Bundesgerichtshof (Az.: V ZR 46/06), dass ein Abstellen im Hausflur erlaubt sei, sofern der Fluchtweg dadurch nicht verstellt wird. Denn es sei unzumutbar für Eltern, Wagen plus Kind mehrmals am Tag durchs Treppenhaus zu tragen. Allerdings: Der Wagen darf nicht mit einem

Rechtsprechung beim Fahrrad uneinheitlich

Schloss etwa am Treppenlauf gesichert werden. Denn zieht jemand um, muss der Flur komplett freigeräumt werden können. Was für Kinderwagen gilt, gilt auch für Rollstühle und Rollatoren – denn geh-eingeschränkte Menschen können ihre Hilfsmittel nicht in die oberen Etagen tragen – so das Amtsgericht Hannover (Az.: 503 C 3987/05). Fahrräder hingegen werden häufig nicht toleriert. Die Rechtsprechung ist hier uneinheitlich – der Drahtesel wird oft als für die Mobilität nicht zwingend erforderlich eingestuft; Radfahrende gelten als fit genug, ihr Gefährt bei Angst vor Diebstahl in die Wohnung in einem höheren Stockwerk verfrachten zu können. Fußmatten sind weit verbreitet und werden im Allgemeinen geduldet, da sie als übliche Nutzung gelten. Anders sieht es bei vor der Wohnungs-

tür abgestellten Schuhen aus. Ein zeitweiliges Abstellen nach einem Regenguss wird meist akzeptiert, eine entsprechende Verbotsklausel im Mietvertrag als unverhältnismäßig eingestuft. Dauerhaftes Lagern birgt aber eine Stolpergefahr und macht rechtlich angreifbar: Erst im April 2022 urteilte das Landgericht Frankfurt am Main (Az.: 33 C 2354/21) zugunsten einer Vermieterin, die ihre Mieterin darauf


Dekoration: lieber schlicht und saisonal

In Sachen Dekoration – Bilder oder Türkränze etwa – sind die Geschmäcker verschieden. Als unstrittig gilt eine schlichte, zeitweilige Verschönerung der eigenen Wohnungstür, etwa zu Weihnachten oder Ostern. Pflanzen gehören ohne Vermieter-Zustimmung nicht in den Flur. Im Zweifelsfall empfehlen Fachleute, vorab mit der Nachbarschaft oder der Vermieterin zu sprechen. Das beugt Konflikten vor. kb

in Anspruch genommen hatte, das Abstellen von Schuhen vor der Wohnungstür zu unterlassen. Schuhregale und andere Möbelstücke müssen Vermietende ebenfalls nicht tolerieren – allerdings ist auch hier die Rechtslage uneinheitlich. So entschied das Amtsgericht Berlin-Köpenick 2017, dass ein Schuschränkchen und eine Waschmaschine aus dem Flur entfernt werden müssen. Das Amtsgericht Herne urteilte hingegen zugunsten eines Schuhregals. Katharina Buri

Was tun, wenn's stinkt?

Anders als in der eigenen Wohnung ist das Rauchen im Treppenhaus in den allermeisten Fällen verboten. Geregelt wird dies über die Hausordnung. Klar ist der Fall auch beim Thema Müll. Wer volle Müllsäcke länger im Hausflur abstellt und dadurch dauerhaft Gestank verursacht, riskiert eine Abmahnung. Umgekehrt können Geschädigte unter bestimmten Voraussetzungen Mietminderung verlangen. Auch anderer Müll wie kaputte Elektrogeräte, leere Getränkekästen und Co. haben im Treppenhaus nichts verloren. 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

Rauchmelder-Wartung

Die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind im Wohnraummietverhältnis als „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar. Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht.

Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder (hier: § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln), nach denen (öffentlich-rechtlich) die Wartung dem Mieter obliegt, nicht entgegen.

BGH vom 5.10.2022 – VIII ZR 117/21 –

 Langfassung im Internet

Im Mietvertrag war zur Umlagefähigkeit von Betriebskosten unter anderem vereinbart: „Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV), so insbesondere für Dachrinnen- und Gullyreinigung, den Betrieb von Notstromaggregaten, den Betrieb von Brandschutz-, Brandmelde-, Lüftungs-, Tür- und Tor-, Notlicht-, Notruf- und Brunnenanlagen, Wartung und Pflege von Türsprech-, Öffner- und Müllabwurfanlagen. ...“

Der Vermieter ist berechtigt, neu entstehende Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Vorschriften geltend zu machen.“

Der Vermieter forderte von den Mietern im Rahmen der Betriebskostenabrechnung einen Jahresbetrag von 8,02 Euro für die Wartung der Rauchwarnmelder. Er zog den sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrag vom Konto der Mieter ein. Die Mieter widersprachen der Betriebskostenabrechnung fristgemäß.

Die Vorinstanzen bejahten einen Anspruch des Vermieters auf Zahlung der in Höhe von 8,02 Euro anteilig berechneten Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder. Der BGH folgte dem im Ergebnis:

Die Kosten für die jährliche Sicht- und Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder seien – anders als diejenigen der Anmietung (vgl. BGH vom 11.5.2022 – VIII ZR 379/20 –) – als Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung einzuordnen.

Wie der BGH bereits für die Kosten der Revision einer Elektroanlage entschieden habe (vgl. BGH vom 14.2.2007 – VIII ZR 123/06 –), sei eine regelmäßig anfallende, nicht durch eine bereits aufgetretene Störung veranlasste Maßnahme, die der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung des Mietobjekts diene, keine Mangelbeseitigung und seien die hierdurch verursachten wiederkehrenden Kosten deshalb als sonstige – grundsätzlich umlegbare – Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV anzusehen.

Entsprechendes gelte für die Kosten, die bei dem Eigentümer eines vermieteten Objekts für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern wiederkehrend anfielen. Auch sei eine wirksame Betriebskostenvereinbarung vorliegend gegeben.

Ob der Vermieter nachträglich entstandene „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV, wie hier die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder, aufgrund einer – hier gegebenen – Neukostenklausel auf den Mieter umlegen könne, müsse vom BGH aber nicht entschieden werden.

Denn die Mietvertragsparteien hätten die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen vereinbart, welche auch die nach Mietvertragsschluss neu entstandenen Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder umfassen würden. Bei diesen Geräten handle es sich nach dem Verständnis eines durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Mieters um technische Einrichtungen der im Mietvertrag im Einzelnen aufgeführten Art, nämlich um Einrichtungen zum Schutz der Hausbewohner vor den Gefahren eines Brands im Mietobjekt. Darauf, ob Rauchwarnmelder im fachspezifischen Sinn Teil einer Brandschutz- oder Brandmeldeanlage seien, komme es nicht an. Der Umstand, dass im Mietvertrag von den Kosten des „Betriebs“ und nicht ausdrücklich von den Kosten der „Wartung“ gesprochen werde, stehe einem auch diese Kosten umfassenden Verständnis eines redlichen und verständigen Mieters nicht entgegen. Denn der „Betrieb einer Brandschutz- und -meldeanlage“ umfasse auch deren notwendige regelmäßige Überprüfung auf ihre Betriebsfähigkeit, mithin deren Wartung. Derartige Kosten für eine regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit können auch nach dem Verständnis eines nicht juristisch vorgebildeten Mieters bei den im Mietvertrag aufgeführten Brandschutz- und Brandmeldeanlagen anfallen.

Die Umlagefähigkeit entfalle im Übrigen nicht deshalb, weil die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder nach § 48 Abs. 4 Satz 4 der Berliner Bauordnung den Mietern obliege, es sei denn, der Eigentümer übernehme diese Verpflichtung selbst. Dies betreffe allein das bauordnungsrechtliche Verhältnis zwischen der Behörde und dem hinsichtlich der Wartung öffentlich-rechtlich Verpflichteten. Auf das zivilrechtliche Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter habe die bauordnungsrechtliche Regelung keinen Einfluss.

Die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder seien letztlich auch nicht als – nicht umlegbare – Verwal-

tungskosten einzuordnen. Zwar betreibe ein Vermieter mit der Wartung von Rauchwarnmeldern auch Vorsorge im eigenen Interesse, indem er seine eigene Verkehrssicherungspflicht erfülle. Indes sei die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten als rein haftungsrechtlicher Gesichtspunkt kein maßgebliches Kriterium, um Betriebskosten von Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten abzugrenzen. Vielmehr könnten – wie vorliegend – auch Kosten für Maßnahmen, die zudem der Wahrnehmung einer Verkehrssicherungspflicht des Vermieters dienen, als Betriebskosten umlagefähig sein.

Zahlungsverzug

a) Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung.

b) Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war.

BGH vom 5.10.2022 – VIII ZR 307/21 –

➔ Langfassung im Internet

Ein weiteres Urteil des BGH, mit dem dieser die gegenteilige – mieterfreundliche – Ansicht der 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin zurückweist. Die BGH-Entscheidung ist auch ein überdeutlicher Hinweis an den Gesetzgeber, dass dieser endlich die Rechtsfolgen einer Schonfristzahlung des Mieters durch entsprechende Änderung des Gesetzes auch auf die ordentliche Kündigung erstreckt.

Sozialklausel

1. Zu den Voraussetzungen einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bei der ernsthaften Gefahr eines Suizids des Mieters im Falle einer Verurteilung zur Räumung.

2. Sowohl bei der Feststellung des Vorliegens einer Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 BGB als auch bei deren Gewichtung im Rahmen der Interessenabwägung zwischen den berechtigten Belangen des Mieters und denen des Vermieters ist im Einzelfall zu berücksichtigen, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die Unterstützung des Umfelds des Mieters beziehungsweise durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen.

3. Die Ablehnung einer möglichen Therapie durch den suizidgefährdeten Mieter führt nicht grundsätzlich dazu, dass das Vorliegen einer Härte abzulehnen oder bei der Interessenabwägung den Interessen des Vermieters

der Vorrang einzuräumen wäre. Vielmehr ist dieser Umstand im Rahmen der umfassenden Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, bei der auch die Gründe für die Ablehnung, etwa eine krankheitsbedingt fehlende Einsichtsfähigkeit in eine Therapiebedürftigkeit sowie die Erfolgsaussichten einer Therapie zu bewerten sind.

4. Das Angebot einer Ersatzwohnung durch den Vermieter und dessen Ablehnung durch den Mieter sowie die Gründe hierfür sind ebenfalls einzelfallbezogen sowohl bei der Beurteilung, ob eine Härte vorliegt, als auch bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

5. Zur Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nach § 574 a Abs. 2 Satz 2 BGB bei unabsehbar fortbestehender Suizidgefahr.

BGH vom 26.10.2022 – VIII ZR 390/21 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mieterin widersprach der Eigenbedarfskündigung und machte Härtegründe geltend. Sie leide unter anderem an schwerer rezidivierender Depression bis hin zu Suizidideen.

Das Amtsgericht hat die behandelnde Ärztin der Mieterin als Zeugen vernommen. Weiter hat es zum Gesundheitszustand der Mieterin, insbesondere zur Frage einer Suizidgefahr, ein Sachverständigengutachten und ein Ergänzungsgutachten hierzu eingeholt sowie den Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung ergänzend angehört. Es hat sodann die Klage abgewiesen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit zu den im Mietvertrag vorgesehenen Bedingungen, allerdings unter Erhöhung der Nettokaltmiete auf monatlich 367,49 Euro zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung von 69,02 Euro ausgesprochen.

Auf die Berufung des Vermieters hat das Berufungsgericht das erstinstanzliche Urteil insoweit abgeändert, als es die in dem auf unbestimmte Zeit fortgesetzten Mietverhältnis zu zahlende monatliche Nettokaltmiete auf 518 Euro festgesetzt hat. Im Übrigen hat das Berufungsgericht die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Der BGH erachtete die Revision des Vermieters für unbegründet. Ohne Rechtsfehler habe das Berufungsgericht entschieden, dass die Mieterin nach §§ 574, 574 a BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen kann. Sowohl die Annahme einer Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 BGB als auch die Interessenabwägung nach § 574 BGB und die Bestimmung der Modalitäten der Fortsetzung nach § 574 a BGB, insbesondere die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit (§ 574 a Abs. 2 Satz 2 BGB), hielten revisionsrechtlicher Überprüfung stand.

Das Berufungsgericht habe in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht auf Grundlage des eingeholten Sachverständigengutachtens sowie der Vernehmung der Zeugin Dr. V. festgestellt, dass bei der Mieterin für den Fall der Räumung die Gefahr eines Suizids bestehe. Die Gefahr sei sehr hoch. Das Berufungsgericht habe bei dieser Einschätzung berücksichtigt, dass die Mieterin bereits eine Suizidmethode – Sprung vom Balkon ihrer Wohnung – unter

Verwerfung der ebenfalls angedachten Möglichkeit eines Suizids durch Tabletteneinnahme in Aussicht genommen habe. Das Berufungsgericht habe weiter festgestellt, dass die Mieterin aufgrund ihrer völligen Fixierung auf ihre Wohnung krankheitsbedingt nicht in der Lage gewesen sei, die ihr angebotene Ersatzwohnung anzunehmen. Sie könne sich aufgrund ihrer psychischen Erkrankung ein Leben in dieser Alternativwohnung nicht als mögliche Lösung für ihre als ausweglos empfundene Situation vorstellen. Die Mieterin sei so fixiert auf ihre Wohnung, dass sie schon deshalb und damit krankheitsbedingt eine stationäre therapeutische Intervention ablehne und demnach bereits aufgrund der Erkrankung die Möglichkeiten therapeutischer Intervention eingeschränkt seien. Zudem sei die Aussicht auf eine erfolgreiche therapeutische – ambulante oder stationäre – Behandlung gering. Therapiemöglichkeiten seien zweifelhaft und wenig erfolgversprechend, weil die Mieterin gedanklich extrem fixiert sei und zudem auch paranoide Vorstellungen im Hinblick auf die Vermieterseite entwickelt habe. Vor dem Hintergrund dieser auf einer umfangreichen Beweisaufnahme beruhenden Feststellungen sei die Annahme einer Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 BGB nicht zu beanstanden.

Zutreffend seien die Vorinstanzen bei der Gewichtung der für die Mieterin bestehenden Härte davon ausgegangen, dass das Angebot und die Ablehnung der Ersatzwohnung die Bedeutung des Härtegrunds Suizidgefahr nicht entscheidend mindern. Denn die Mieterin sei nach den Feststellungen der Vorinstanzen aufgrund ihrer krankhaften Fixierung auf die streitgegenständliche Wohnung nicht in der Lage, die angebotene Ersatzwohnung auch nur als mögliche Alternative zu ihrer derzeitigen Wohnung zu sehen und darin einen Weg aus der von ihr als ausweglos empfundenen Situation zu erkennen, so dass krankheitsbedingt das Angebot einer Ersatzwohnung an dem Grad der Lebensgefahr und damit der Schwere der Härte nichts ändere.

Entsprechendes gilt für die Ablehnung einer stationären Therapie. Die Mieterin, die bereits seit Jahren unter einer rezidivierenden Depression leide und der hiergegen von der Zeugin Dr. V. auch ein Medikament verschrieben wurde, sei wegen ihrer krankhaften Fixierung auf die Wohnung nicht in der Lage, diese zum Zwecke einer stationären Therapie zu verlassen. Vor diesem Hintergrund sei eine stationäre Behandlung schon keine Möglichkeit, die die Suizidgefahr im Falle einer Verurteilung zur Räumung mindern könnte. Die krankheitsbedingte und damit der Mieterin nicht vorwerfbare Ablehnung einer stationären Therapie führe deshalb hier nicht dazu, dass die bestehende Härte im Rahmen der Interessenabwägung geringer zu gewichten wäre.

Sofern sich die im Rahmen dieser Ermessensentscheidung berücksichtigten Umstände, etwa wegen einer unvorhergesehenen Besserung der Situation der Mieterin oder wegen einer Veränderung im Nutzungsbedarf des Vermieters beziehungsweise der Dringlichkeit dieses Bedarfs, nachträglich wesentlich ändern sollten, käme eine erneute Kündigung in Betracht, bei der gemäß § 574 c Abs. 2 Satz 2 BGB eine Fortsetzung des Mietverhält-


nisses nur nach § 574 BGB unter Berücksichtigung und Würdigung der dann bestehenden, wesentlich veränderten Umstände zu berücksichtigen wären. Der Umstand, dass der Vermieter bei einer Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit auf dieses Vorgehen angewiesen sei, während bei einer Fortsetzung auf eine bestimmte Zeit das Mietverhältnis mit Ablauf dieser Zeit automatisch enden würde, sei die gesetzliche Folge der Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit und nicht ein im Rahmen der Abwägungsentscheidung zugunsten des Vermieters zu berücksichtigender Belang.

Modernisierungszuschlag

a) Zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 b BGB.

b) Bei der Beurteilung der formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung ist zu beachten, dass das Formerfordernis nach § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB kein Selbstzweck ist. Vielmehr kommt es entscheidend darauf an, ob für den Mieter mit der geforderten Information – ebenso wie im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens nach §§ 558 ff. BGB oder auch einer Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB – ein maßgeblicher Erkenntniswert verbunden ist.

BGH vom 23.11.2022 – VIII ZR 59/21 –

 Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, ob eine Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung den formalen Anforderungen an § 559 b Absatz 1 BGB genügt. Dem Schreiben des Vermieters war eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigefügt, die – weitgehend in tabellarischer Form – folgende Angaben enthielt:

- die durchgeführten – jeweils gemeinschaftlich genutzte Gebäudebereiche beziehungsweise alle Wohnungen gleichermaßen betreffenden – Modernisierungsmaßnahmen (hier Einbau einer Gasbrennwertzentralheizungsanlage sowie Wärmedämmung des Dachbodens und der obersten Geschossdecke)

- die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten nebst separat ausgewiesenen Baunebenkosten, die von diesen Summen in Abzug zu bringenden – gegebenenfalls im Einzelnen erläuterten – Instandhaltungskosten sowie den verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil – den – anhand der Wohnfläche der Wohnung der Mieterin (54,81 m²) im Verhältnis zu der Gesamtwohnfläche (8.490,77 m²) ermittelten – auf die Mieterin entfallenden Modernisierungskostenanteil sowie
- die sich daraus ergebende Berechnung der Mieterhöhung und den verlangten Betrag

Amts- und Landgericht hielten die Mieterhöhungserklärung aus formellen Gründen für unwirksam, weil der Vermieter in der Erhöhungserklärung nur die Gesamtkosten der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen und nicht auch die Kosten der einzelnen hierzu beitragenden Gewerke angegeben hatte.

Der BGH sah das anders: Weder der Wortlaut des § 559 b Absatz 1 BGB noch der Sinn und Zweck dieser Vorschrift geböten es, dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung die für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten nach einzelnen Positionen aufschlüsselte; dies gelte unabhängig davon, ob die Mieterhöhung auf eine reine Modernisierungsmaßnahme oder eine sogenannte modernisierende Instandsetzung gestützt werde. Eine Untergliederung der für eine Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten in die Kosten der einzelnen Gewerke sei grundsätzlich auch dann nicht geboten, wenn sich ein bestimmtes im Zuge der Baumaßnahmen ausgeführtes Gewerk übergreifend auf mehrere Modernisierungsmaßnahmen beziehe – im Streitfall also beispielsweise Maleraufwand für die Durchführung sowohl von Dämmungs- als auch von Heizungsarbeiten entstanden sein sollte – und die Kosten dieses Gewerks daher zwecks Zuordnung zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen aufgeteilt werden müssten. Denn auch in diesem Fall führe die Angabe der für die einzelnen Gewerke angefallenen Kosten nicht zu einem maßgeblichen Erkenntnisgewinn für den Mieter. Es bestehe insoweit ersichtlich kein bedeutsamer Unterschied zu den Fallkonstellationen, in denen die ausgeführten Gewerke jeweils nur eine von mehreren Modernisierungsmaßnahmen betreffen. Vielmehr gelte insbesondere für beide Ausgangslagen gleichermaßen, dass der Mieter aus der Kostenaufschlüsselung keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen in den Gesamtkosten für die einzelne Modernisierungsmaßnahme enthaltenen Instandsetzungsanteil ziehen könnte, weil bei einer modernisierenden Erneuerung von bestimmten Bauteilen oder Einrichtungen regelmäßig – und so auch bei dem hier als modernisierende Instandsetzungsmaßnahme ausgewiesenen Einbau einer neuen Heizungsanlage – nicht etwa einzelne Gewerke oder auch nur voneinander trennbare Arbeitsschritte für die Erhaltung einerseits und die Modernisierung andererseits anfielen,

sondern die Baumaßnahme im Ganzen dazu führe, dass eine andernfalls – aktuell oder später – etwa erforderliche Erhaltungsmaßnahme (Reparatur der vorhandenen Einrichtung oder deren Ersetzung durch eine neue Einrichtung desselben Standards) entbehrlich werde.

Soweit das Berufungsgericht daneben darauf abgestellt habe, im Fall der Angabe der Kosten für die einzelnen Gewerke könne der Mieter besser erkennen, ob in die Gesamtkosten Positionen eingeflossen seien, die richtigerweise einer anderen – möglicherweise ausschließlich oder in größerem Umfang der Instandsetzung dienenden – Maßnahme zuzuordnen gewesen wären, habe es verkannt, dass die Erläuterung gemäß § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB nicht dazu diene, dem Mieter eine umfassende Kontrolle der inhaltlichen Richtigkeit der vom Vermieter ermittelten Mieterhöhung zu ermöglichen, sondern lediglich den Zweck erfüllen müsse, dass der Mieter den Grund und den Umfang der Mieterhöhung als plausibel nachvollziehen kann. Dieser Zweck werde durch die Angabe der Gesamtkosten für jede einzelne Modernisierungsmaßnahme hinreichend erfüllt.

Habe der Mieter Zweifel an der sachlichen Richtigkeit des vom Vermieter angegebenen Gesamtaufwands, die ohnehin auch dann noch verbleiben können, wenn der Vermieter die Gesamtkosten nach Gewerken untergliedert, stehe ihm zur Klärung ein umfassendes Auskunfts- und (Belege-)Einsichtsrecht zur Verfügung.

Festzuhalten sei daher, dass das Formerfordernis nach § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB kein Selbstzweck sei. Vielmehr komme es entscheidend darauf an, ob für den Mieter mit der geforderten Information – ebenso wie im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens nach §§ 558 ff. BGB oder auch einer Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB – ein maßgeblicher Erkenntniswert verbunden sei. Dies sei aber im Hinblick auf die Kosten für die einzelnen zu einer bestimmten Modernisierungsmaßnahme beitragenden Gewerke nicht der Fall.

Instanzen-Rechtsprechung

Berliner Mietspiegel 2021

Der Mietspiegel 2021 ist eine geeignete Schätzungsgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete.

Die 63. Kammer ist neu besetzt und hält die Rechtsauffassung, wie sie im Urteil vom 26.3.2019 (– 63 S 230/16 –, GE 19, 536) zum Ausdruck gekommen ist, nicht mehr aufrecht, weil sie mit § 558 c Abs. 1 BGB nicht vereinbar ist.

LG Berlin vom 1.11.2022

– 63 S 196/22 –,

mitgeteilt von

RA Manfred Lenz

➔ Langfassung im Internet

Die 63. Zivilkammer des Landgerichts Berlin folgt nunmehr den anderen Zivilkammern des LG Berlin und hält den Mietspiegel 2021 für eine geeignete Schätzungsgrundlage zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Denn der Mietspiegel 2019 stelle einen neu erstellten „einfachen“ Mietspiegel dar und könne deshalb gemäß Art. 229 § 50 Abs. 1 S. 2 EGBGB einmal angepasst werden. Der BGH billige dem Tatrichter die Befugnis zu, „einfache“ Mietspiegel zur Schätzung zu nutzen, weil die Beteiligung beider Interessenvertreter bei seiner Erstellung nach der Lebenserfahrung dafür spreche, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, son-

dern objektiv zutreffend abbildet (BGH vom 27.5.2020 – VIII ZR 45/19 –). Ob der gemeinsam erstellte oder anerkannte Mietspiegel auch die Anforderungen des § 558 d BGB einhalte, sei unerheblich.

§ 558 c BGB verlange auch nicht eine gemeinsame Erstellung und Anerkennung des Mietspiegels durch die Interessenvertreter. In Absatz 1 der Vorschrift heiße es vielmehr, dass eine gemeinsame Erstellung oder Anerkennung vorliegen muss.


Die 63. Kammer sei neu besetzt und halte die Rechtsauffassung, wie sie im Urteil vom 26.3.2019 zum Ausdruck gekommen war, nicht mehr aufrecht, weil sie mit § 558 c Abs. 1 BGB nicht vereinbar sei.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht


 Eberswalder Straße


Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmersdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt
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

Beratungszentrum

Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

Öffnungszeiten

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

Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am
Samstagsvormittag. 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

Die Beratung findet in unseren Beratungszentren
oder am Telefon statt.

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht





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 Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße



Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85

Corona-Prävention und Beratung

■ Wir freuen uns darüber, wenn Sie **freiwillig eine FFP-2-Maske tragen**. Unsere Beratungszimmer sind teilweise klein und während der Beratung kann zudem nicht immer ausreichend gelüftet werden.

■ Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause. Wir können Sie auch zu dem vereinbarten Termin für eine Telefonberatung zurückrufen. Melden Sie sich hierfür vorab telefonisch bei uns.

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit und weitere Informationen über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260

Geöffnet sind:

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,

Wandlitzstr. 13

🟡 Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel,

Ribnitzer Straße 1b,

2. OG, Raum 204

🟡 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte **NEU!**

■ Di 15-17 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle,

Perleberger Straße 44 (linker Laden)

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und 🟡 Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43

(hinter dem Rathaus)

🟡 Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

Corona-Prävention und Beratung

■ Nur in den weiteren Beratungsstellen sind derzeit Beratungen ohne vorherige Terminvereinbarung möglich.

■ Bitte halten Sie eine FFP-2-Maske für den Fall bereit, dass dies in den Räumen unserer Gastgeber gefordert wird. Sonst freuen wir uns darüber, wenn Sie **freiwillig eine FFP-2-Maske tragen**.

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und ohne Aufwand. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMagazins) und beachten Sie, dass die telefonische Kurzberatung nicht eine umfangreiche Rechtsberatung ersetzen kann.

Unsere Rechtsschutzversicherung kann im Fall eines Gerichtsverfahrens nur dann greifen, wenn Sie zuvor anhand von Unterlagen in einer unserer Beratungsstellen oder in einer Telefonberatung mit Einsicht in Unterlagen beraten wurden. Die Kurzberatung am Service-Telefon genügt nicht.

Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt zu Beginn oder am Ende der Beratungszeit anzurufen.

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-22626-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Wegen Anpassungsarbeiten auf unserer Internetseite bitte Änderungen per Post

oder online an: www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm

MieterMagazin Online

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen?

Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

Dann schreiben Sie uns unter: www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

MieterMagazin 3/2023

■ Telefonberatung und Kontakt:
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:
☎ 030-34710821;
E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**
Do 17-20 Uhr
BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße
U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**
Mo 17-20 Uhr
BMV-Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B
U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**
Fr 14-17 Uhr
BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

Beratung nur, wenn für das Grundstück bereits eine gesonderte Mitgliedschaft besteht. Es werden keine neuen Mitglieder für diesen Schwerpunktbereich mehr aufgenommen.

■ **Hellersdorf**
Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass, Kummerow Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**
jeden 1. und 3. Mi im Monat 16-18 Uhr
Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

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 20 bis 50 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

Bei Abnahme: Ob Sie mietvertraglich überhaupt zu Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, sollten Sie zuvor in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen.

Gutachten und Beweissicherung

Gutachten und Beweissicherung sind kostenpflichtig. Wir haben für Sie günstige Konditionen vereinbart. Sie beauftragen unsere Kooperationspartner selbst. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung oder Beweissicherung angezeigt erscheint.

Themenbereiche:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Modernisierung: Mieterhöhlungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Fernwärme-Überprüfung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/ Umwelttechnik/ Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Detektei

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,
S 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.

Bildung und Kultur

- **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 ☎ 030-7879 00 60
- **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 - 59 500 59
www.hilfelotse-berlin.de
- **Mietschulden/Wohnungsnotfälle**
Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEBEWO
☎ 030-48098 191,
Fax 030-48098 192,
AmbulanteDiensteNord@gebewo.de
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB
☎ 030-4900099 0,
Fax 030-4900099 28,
AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de
■ **Verbraucherschutz**
www.vz-berlin.de,
www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

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

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

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

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Kontakt über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV christel@berliner-mieterverein.de
☎ 030-22626-144

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber
■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow, Thomas Meißner, Theo Daniel Diekmann
☎ & WhatsApp 0176-5046 33 11 (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: bmv-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perovic, Karin Kemner, Hans-Günther Miethe
■ Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a

Reinickendorf

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

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7
jeden Donnerstag 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften; AG Modernisierung, AG Privatisierung und Umwandlung:
Leitung: J. Wilhelm,
☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitz
Tempelhof-Schöneberg
Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner, Karin Dewitz

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch im Monat in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
■ 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⁾
	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
niedriger Verbrauch		
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.

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe. Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:
www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Viel Wissen für wenig Geld Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

Was ich als Mieter wissen muss

Mietrecht für Mieter, einfach und übersichtlich, informiert über die aktuelle Rechtslage und über Handlungsmöglichkeiten bei Konflikten.

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

Dieser Ratgeber gibt dem künftigen Mieter Hinweise, worauf beim Abschluss eines Mietvertrages zu achten ist – 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