



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

April  
4/2021

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

**BALKONBEPFLANZUNG**

Es grünt so grün

**NOTDIENSTE**

Jetzt geht es  
den Abzockern  
an den Kragen

**WOHNRAUMOFFENSIVE  
VERPUFFT**

Mietenstopp gegen das  
wohnungspolitische  
Desaster



## **Protest, Kritik und ungeschminkte Worte**

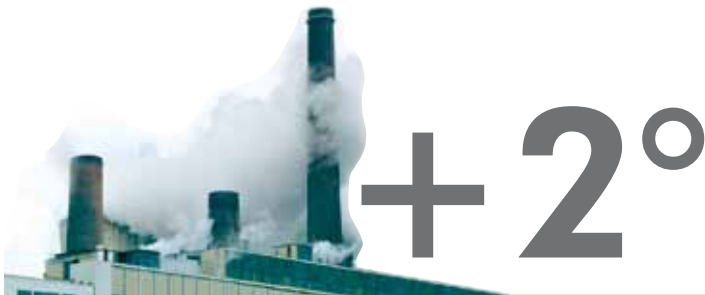
**Wie weit geht das Recht auf freie Meinungsäußerung?**

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



### Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

**Höchste Zeit zu handeln!**

[www.bund.net/klimaschutz](http://www.bund.net/klimaschutz)

Fordern Sie unser Infopaket an:  
[www.bund.net](http://www.bund.net)



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

Am Köllnischen Park 1  
10179 Berlin  
Fax 030 275 86-440  
[info@bund.net](mailto:info@bund.net)

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

Komplett aktualisiert

### Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

# INHALT

## PANORAMA

<b>Wir trauern um Edwin Massalsky</b> .....	4
Neue Plattform für Wohnungssuche und -angebote:	
<b>Zimmer im Zentrum gegen Hilfe beim Einkauf</b> .....	6
Mietendeckel und Milieuschutz:	
<b>Wo die Mühlen ganz besonders langsam mahlen</b> .....	6
Kleingärten: <b>Bedenkliche Versprechungen</b> .....	7
Immobiliengeldwäsche: <b>Aus Diebesgut wird Gemeingut</b> .....	7
Akelius: <b>Chaos am Bau, Preistreiberei, und nun auch noch Umwandlung</b> .....	8
Webtipp: <b>Zählung der Geisterhäuser</b> .....	8
Bilanz des Senators für Stadtentwicklung und Wohnen:	
<b>Trendwende beim Mieterschutz</b> .....	9
Straßenbäume: <b>Auf dem aufsteigenden Ast</b> .....	9
Asbest: <b>„Ev. schadstoffhaltige Teile“</b> .....	10
Immobilienregister: <b>Berlin fordert Durchblick</b> .....	10
Paketkästen: <b>Wenn der Zusteller gar nicht mehr klingelt</b> .....	11
Bezirksamt Neukölln:	
<b>Kein Verirren mehr in den Gängen der Bürokratie?</b> .....	11
Zweckentfremdung:	
<b>Touristenapartments machen das Wohnen teurer</b> .....	12
PR-Aktion von Heimstaden:	
<b>Ein Wald – finanziert aus Mietverträgen</b> .....	12
Howoge: <b>Vorbildfunktion vergessen</b> .....	13
Der Audiowalk-Tipp:	
<b>Auf IBA-Spuren durch die Friedrichstadt</b> .....	13

## TITEL

<b>Protest, Kritik und ungeschminkte Worte:</b>	
Wie weit geht das Recht auf freie Meinungsäußerung? .....	14

## HINTERGRUND

Gerichtsurteile zu Notdiensten:	
<b>Jetzt geht es den Abzockern an den Kragen</b> .....	20
Wohnraumoffensive verpufft:	
<b>Mietenstopp gegen das wohnungspolitische Desaster</b> .....	21
Ein Jahr Berliner Mietendeckel:	
<b>Licht und Schattenmieten</b> .....	22
Programm zur Stärkung von Großsiedlungen:	
<b>Ein Fördertopf für das Miteinander</b> .....	24
Balkonbepflanzung: <b>Es grünt so grün</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	27
---	----

## SERVICE

Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4
Corona-Krise: BMV-Organisation und Mieterberatung .....	5
Die BMV-Beratungszentren .....	31
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	32



14

Die **freie Meinungsäußerung** ist ein wertvolles Element der Demokratie – auch im Verhältnis von Mieter und Vermieter. **Wir sagen, was geht und was nicht**

## Mieten



22

Die Bilanz der Berliner **Mietendeckel-Praxis** nach einem Jahr offenbart **mehr Licht als Schatten** – so der Berliner Mieterverein



24

**Freizeitangebote und gute Nachbarschaften** sind Wohlfühl-faktoren im Umfeld des Wohnens. Berlin fördert sie jetzt in den **Großsiedlungen mit einem eigenen Programm**

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Julia Gandras, Nils Richter



Betr.: MieterMagazin 3/2021, Seite 22, Adrian Garcia-Landa: „Modulare Unterkünfte für Geflüchtete – Wie man für viel Geld wenig bekommt“

## Richtigstellung

Es ist nicht richtig, dass am Standort Falkenberger Straße oder Dahlemer Weg Waldflächen und Naturschutzflächen gerodet wurden. Falsch ist auch, dass es am Standort Osteweg Pläne für einen Schulstandort gegeben hätte, wie der Autor behauptet. Bei einer Kapazität von 260 Personen für ein Wohngebäude leuchtet es auch dem Laien ein, dass das Grundstück für eine Schule und einen Sportplatz zu klein ist. Und: Das Grundstück an der Rheinpfalzallee befindet sich nicht im Bezirk Pankow, sondern in Lichtenberg – und der Bauantrag wurde nicht abgelehnt. Im Gegenteil: Das Bezirksamt hatte dort das Grundstück zur Verfügung gestellt, zur Bebauung mit einer modularen Unterkunft. Eine Klage gegen den Bau wurde abgelehnt. Im Übrigen: „Viele der modularen Unterkünfte stehen ... auf der grünen Wiese“ mag für ländliche Regionen zutreffen. In Berlin ist es nicht der Fall.

Es ist richtig, dass es bei Bauprojekten für Geflüchtete regelmäßig zu Widerspruch kommt. Im Rahmen von Informationsgesprächen wurden Hinweise auf Verbesserungsmöglichkeiten überall gerne aufgenommen

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226 260, 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) · 69. Jahrgang 2021

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

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

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



## Wir trauern um Edwin Massalsky

Kurz vor Redaktionsschluss erreichte uns die Nachricht, dass unser Ehrenvorstand Edwin Massalsky nach einer Operation unerwartet verstorben ist. Wir sind sehr traurig und in Gedanken bei seiner Frau. Edwin Massalsky war von 1984 bis 2017 im Vorstand des Berliner Mietervereins, die weitaus meiste Zeit als Vorsitzender. Er war Mitglied im Beirat des Deutschen Mieterbundes und viele Jahre im Aufsichtsrat der DMB-Rechtsschutzversicherung. Auch nach seinem Ausscheiden aus der aktiven ehrenamtlichen Arbeit hat er weiter am Geschehen teilgehabt. Mit seinem unermüdlichen ehrenamtlichen Engagement hat er sich über mehrere Jahrzehnte für die Mieterinnen und Mieter in Berlin eingesetzt. Mit seinem stets auch politischen Blick hat er dazu beigetragen, den Berliner Mieterverein zu einem schlagkräftigen Interessenverband zu machen. Er wird uns fehlen.

Im nächsten MieterMagazin werden wir ihn umfassend würdigen.

*Dr. Rainer Tietzsch – Vorsitzender –*

*Reiner Wild – Geschäftsführer –*

und oft auch umgesetzt. Ziel unserer Arbeit ist es, in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie den städtischen Wohnungsbaugesellschaften nachhaltige gute Wohnmöglichkeiten für Menschen zu schaffen, deren Chancen auf dem Mietwohnungsmarkt enorm beschränkt sind. Es entstehen dadurch neue Gebäude mit einfach ausgestatteten, aber zweckmäßigen Wohnungen. Noch immer sind Menschen in Häusern untergebracht, in denen sich mehrere Familien Küchen, Bäder und Toiletten teilen. Auch einige Unterkünfte mit Containern gibt es noch immer. Dadurch, dass viele der Bestandsgebäude in die Jahre gekommen sind oder nur für einen Übergangszeitraum konzipiert waren, brauchen wir für Männer, Frauen und Kinder in unserem Zuständigkeitsbereich weiter neue Unterkünfte in recht großer Zahl. Die Vorwürfe ihres Mitarbeiters, wir würden dabei geltendes Recht beugen, den Bau von Schulplätzen sabotieren oder die Integration von Menschen behindern, entbehrt jeder Grundlage.

*Sascha Langenbach, Pressesprecher des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF)*

*Wir bedauern, dass unser Beitrag zu Irritationen geführt hat, möchten aber ausdrücklich widersprechen, dass wir dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) vorgeworfen hätten, geltendes Recht zu beugen, den Bau von Schulplätzen zu sabotieren oder die Integration von Menschen zu behindern. Die Vermutung, dass Baurecht umgangen wurde, entstammte vielmehr einem als solches kenntlich gemachten Zitat des Klägeranwalts der Nachbarklage. Die Behauptung, dass an den MUF-Standorten Falkenberger Straße und Dahlemer Weg vormals vorhandene Baumbestände gefällt wurden, stützt sich auf einzelne dem MieterMagazin vorliegende Schriftstücke aus dem Nachbarschaftsklageverfahren. Unstreitig war laut Bauplan das Grundstück Osteweg ursprünglich für Schul- und Kitabau ausgewiesen. Hier hätte ergänzt werden können, dass von einer befristeten Sonderregelung des § 246 BauGB Gebrauch gemacht worden ist, um das MUF zu realisieren, da der Bedarf an weiteren Schulplätzen nicht gegeben war. Das allerdings ändert nichts daran, dass der Schul- und Kitabau ursprünglich geplant war.*  
*Die Redaktion*

## Wir sind für Sie da!

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

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

### Telefonberatung ist derzeit unsere Standardberatung.

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

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

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

### Persönliche Beratungen nur in Ausnahmefällen und nach Terminvereinbarung

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass derzeit nur in Ausnahmefällen persönliche Gespräche in unseren Beratungszentren möglich sind. Dieses Angebot richtet sich an Personen, die eine persönliche Assistenz benötigen oder Dolmetscher mitbringen. Zudem bieten wir Ihnen Termine an, wenn es nicht möglich ist, uns vorab wichtige Unterlagen zu übersenden. Wir freuen uns, wenn Sie ein negatives Testergebnis eines der offiziellen Covid-19-Testzentren mitbringen, welches nicht älter als 6 Stunden sein sollte.

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

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

Alle bis jetzt schon vereinbarten persönlichen Beratungstermine bleiben allerdings bestehen. Bitte beachten Sie jedoch

unseren **Tipp: Sie können auch Ihren bereits vereinbarten Besuch bei uns einfach in einen Telefontermin umbuchen!** Sie werden dann zu dem vereinbarten Termin zurückgerufen.

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

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

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

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

### Weitere Beratungsangebote

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

### Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

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

### E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

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

### Mitglied werden

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

Melden Sie sich gerne für Ihre Fragen.

Wir bleiben auch in schwierigen Zeiten im Kontakt.

Vielen Dank.

*i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer*



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

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

### MieterMagazin online lesen

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

### Mediation und Konfliktberatung

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

NEUE PLATTFORM FÜR WOHNUNGSSUCHE UND -ANGEBOTE

# Zimmer im Zentrum gegen Hilfe beim Einkauf

**Ein schmales Budget, aber zum Studium mitten in der Stadt wohnen? Für Hilfe beim Einkaufen und morgens einen Schwatz in der Küche wäre vielleicht ein leerstehendes Zimmer günstig zu haben: Eine Internet-Plattform will besondere Wohngemeinschaften zusammenbringen.**

Das könnte zu einer Win-win-Situation werden – einerseits für junge Leute auf der Suche nach einer bezahlbaren Unterkunft, andererseits für Ältere mit viel Platz aber wenig Gesellschaft und dem Bedarf nach Hilfe im Alltag. „Großjungig AI“ ist der Name einer Internet-Plattform, die 18- bis 30-Jährige und Seniorinnen und Senioren zusammenbringen soll: die Praktikantin mit dem Wunsch, trotz eines schmalen Bud-

gets individuell mitten in der Stadt zu wohnen, und die 70-jährige Alleinlebende, die ihre Einkäufe kaum noch in die dritte Etage tragen kann, dafür aber ein großes leerstehendes Zimmer zu bieten hat. Viele Anfragen und viele unterschiedliche Wohnangebote sind aber nötig, um alles gut aufeinander abzustim-

men: Lage und Ausstattung der Wohnung, persönliche Interessen und Vorlieben und vor allem die Erwartungen auf beiden Seiten. Dass das Vorhaben erfolgreich sein könnte, beweisen bereits jetzt die vielen Anfragen, die „Großjungig AI“ erst einmal telefonisch und per E-Mail bearbeitet. *Rosemarie Mieder*

■ Wer nachfragen und sich beraten lassen möchte: [info@grossjungig.de](mailto:info@grossjungig.de)  
☎ 030 5523 1271



Illustration: Julia Gandras

Ein Win-win-Spiel, wenn die Erwartungen auf beiden Seiten passen

MIETENDECKEL UND MILIEUSCHUTZ

# Wo die Mühlen ganz besonders langsam mahlen

**In Spandau müssen Mieterinnen und Mieter ohne die Unterstützung des Bezirksamts auskommen, wenn sie ihre Mietendeckel-Ansprüche durchsetzen wollen.**



Foto: Sabine Mittermeier

Das Rathaus Spandau lahm

Auch ein Jahr nach Inkrafttreten des Mietendeckels hat das Bezirksamt Spandau noch keine Mitarbeiter für diese Aufgabe eingestellt. Dem Bezirk sind zwei Personalstellen zugewiesen, die Anzeigen von Mietern

wegen überhöhter Mieten bearbeiten und Verstöße gegen den Mietendeckel ahnden sollen. Spandau hat bislang zwei Stellenausschreibungen im Februar und September 2020 gestartet. Beide Male sind die ausgewählten Bewerber wieder abgesprungen, weil die Stellen auf die Geltungszeit des Mietendeckels befristet waren. Stattdessen haben sie andere, unbefristete Arbeitsangebote angenommen. Im Januar gab es deshalb eine dritte Stellenausschreibung. „Es wird mit einem Ende des Verfahrens im Laufe des Aprils 2021 gerechnet“, erklärt Stephan Machulik (SPD), Stadtrat für Bürgerdienste. Sollten neue Mitarbeiter gefunden werden, müssten sie noch zwei bis drei Monate eingearbeitet werden. Die Zeit drängt. Im Amt für Bürgerdienste haben sich innerhalb von zwölf Monaten bis Anfang März 82 Anzeigen von Mietern angesammelt, die nicht bearbeitet werden.

Auch beim Milieuschutz hatte Spandau keine Eile. Erst ein halbes Jahr, nachdem der Bezirk im Juli 2020 mit der Wilhelmstadt und der Neustadt endlich zwei Milieuschutzgebiete aufgestellt hatte, beschloss das Bezirksamt, welche Modernisierungsmaßnahmen im Milieuschutz genehmigt werden und welche nicht. Die Bewohnerinnen und Bewohner wurden von Baustadtrat Frank Bewig (CDU) auch erst im Januar 2021 mit Faltblättern informiert. „Darin fehlt der Hinweis, dass die Leute sich melden sollen, wenn etwas im Haus passiert“, kritisiert Jürgen Wilhelm, Spandauer Bezirksleiter des Berliner Mietervereins. Andere Bezirke setzen auf die Mitwirkung der Mieter. In Spandau gibt es außerdem immer noch keine auf den Milieuschutz spezialisierte Mieterberatung. „Beide beteiligten Stadträte scheinen daran nicht besonders interessiert“, stellt Jürgen Wilhelm fest. *Jens Sethmann*



## KLEINGÄRTEN

# Bedenkliche Versprechungen

Berlins Schrebergärten sind bis ins nächste Jahrzehnt gesichert. Zumindest der allergrößte Teil von ihnen. Der SPD reicht das nicht aus. Sie fordert ein Gesetz, das alle Parzellen dauerhaft dem Zugriff der Bauindustrie entzieht. Das ist rechtlich kaum machbar – und weckt falsche Erwartungen.

Fotos: Nils Richter



Geht es nach der SPD, werden die Kleingärten gesichert – alle und für immer

Die dauerhafte Sicherung aller 877 Berliner Kleingartensiedlungen hat sich die SPD in ihr Programm zur Abgeordnetenhauswahl geschrieben. Ein Ziel, für das auch die Linke kämpfen will. Mit dem im vorigen Jahr festgelegten Kleingartenentwicklungsplan (KEP) läuft derzeit erst einmal eine Schutzfrist für rund 80 Prozent der circa 71 000 Kleingärten bis Ende 2030. Für andere Zwecke soll in den nächsten neun Jahren nur ein Bruchteil in Anspruch genommen werden: 473 Parzellen, entsprechend 0,5 Prozent des Bestandes.

Die SPD will auch das verhindern und den Schutz erweitern. Ihr Argument: Der KEP sei lediglich eine Selbstverpflichtung des Senats und kein wirklicher Rechtsschutz. Mit einem sogenannten „Kleingartenflächensicherungsgesetz“ sollten alle Parzellen für immer erhalten bleiben und beim Neubau von Wohnungen sogar noch Gartenflächen zusätzlich ausgewiesen werden.

Gegen ein derartiges Vorhaben stehen allerdings rechtliche Bedenken des Koalitionspartners: Die Grünen, die im Roten Rathaus das Ressort Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

verwalten, verweisen auf das Bundeskleingartengesetz und auf geltendes Bundesrecht: „Und da ist große Vorsicht angebracht“, so Jan Thomsen, Pressesprecher der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Bereits jetzt bestünde die Möglichkeit, bisher ungesicherte Anlagen über eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und über die Bebauungspläne der Bezirke zu sichern. Es sei aber nicht angebracht, bei den Kleingärtnern falsche Erwartungen zu wecken, die rechtlich nicht erfüllt werden könnten. *Rosemarie Mieder*



## IMMOBILIENGELDWÄSCHE

# Aus Diebesgut wird Gemeingut

**Eingezogene Immobilien aus kriminellen Machenschaften werden künftig nicht mehr versteigert, sondern für das Gemeinwohl genutzt.**

„Wer seine Immobilien aus Straftaten wie Geldwäsche finanziert, schadet dem Gemeinwohl massiv“, sagt Jus-

tizsenator Dirk Behrendt (Grüne). „Deshalb ermöglicht es Berlin künftig, eingezogene Immobilien direkt für soziale Zwecke zu nutzen.“ Bisher mussten Häuser und Grundstücke, die mit illegal erwirtschafteten Mitteln gekauft worden waren, nach ihrer Einziehung durch den Staat versteigert werden.

Um eingezogene Immobilien künftig auch für das Gemeinwohl zu nutzen, hat der Justizsenator die Strafvollstreckungsordnung geändert: Immobilien können nun „im Landeseigentum verbleiben oder in Eigentum der öffentlich beherrschten Landes- oder Beteiligungsunternehmen überführt werden“. Wohnimmobilien können also an eine der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gehen.

Darüber entscheidet das jeweilige Bezirksamt.

Die neue Regelung kann jetzt auch für die vor drei Jahren beschlagnahmten Immobilien einer einschlägig bekannten Großfamilie angewandt werden. Eingezogen wurden 77 Immobilien im Wert von 9,3 Millionen Euro, die Mitglieder der Familie mit der Beute aus einem Bank- einbruch gekauft hatten. Darunter sind auch Miethäuser.

„Unsere Devise ‚Wir holen die Stadt zurück!‘ kommt jetzt auch beim Kampf gegen Geldwäsche und organisierte Kriminalität zum Tragen“, sagt Sebastian Schlüsselburg, rechtspolitischer Sprecher der Linksfraktion.

*Jens Sethmann*

Justizsenator Dirk Behrendt (Grüne) sorgt auf eigene Art für den sozialen Ausgleich



Foto: Paul Zinken/dpa

## AKELIUS

## Chaos am Bau, Preistreiberei, und nun auch noch Umwandlung

Ohne große Rücksicht auf die Mieter baut der schwedische Wohnungskonzern Akelius im Bezirk Prenzlauer Berg Dachgeschosse aus. Mit derselben Wohnanlage steigt das Unternehmen nun auch ins Umwandlungsgeschäft ein.

Seit zwei Jahren ist die Wohnanlage zwischen Eugen-Schönhaar- und Böttzowstraße in Prenzlauer Berg eine bewohnte Großbaustelle. Die Wohnblöcke mit knapp 400 Wohnungen sind Teil der in den 1930er Jahren gebauten Grünen Stadt. Akelius baut hier unter anderem die Dachgeschosse aus und trägt dazu die Dächer ab. Die Mieter darunter haben mit Wasserschäden und Rissen an Decken und Wänden zu kämpfen, die Räume lassen sich schlecht beheizen, und es bildet sich Schimmel. Dazu kommen Lärm, Staub und Verdunkelung durch die Baugerüste. Trotz zweier Begehungen mit Bezirkspolitikern hat sich die Lage auf der Baustelle nicht verbessert. Akelius schiebt die Verantwortung auf die Baufirmen ab. Die Mieter haben den Eindruck, das Unternehmen verfolge eine „Hinhaltetaktik“.

Gleichzeitig hat Akelius im Oktober 2020 für alle Wohnungen der Anlage Abgeschlossenheitsbescheinigungen eingeholt. Dies ist der erste Schritt zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Weil die Grüne Stadt zu den wenigen Vierteln in Prenzlauer Berg gehört, die nicht unter Milieuschutz stehen, kann der Bezirk nichts gegen die Umwandlung und den Einzelverkauf unternehmen.

In Schweden und Hamburg betreibt Akelius schon länger das Umwandlungsgeschäft. Seit letztem Herbst bietet das Unternehmen nun auch in Berlin testweise Wohnungen zum Verkauf an. In zwei Häusern in Mitte und Wilmersdorf werden dabei Preise von 8000 bis über 10000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Auch bei der Vermietung ist Akelius ein Preistreiber. Der Konzern schreibt Schattenmieten in die Miet-



Foto: Sabine Mittermeier

verträge, die beim Auslaufen oder Ungültigwerden des Mietendeckels fällig werden sollen. Sie sind mindestens doppelt so hoch wie die gesetzlich zulässige Miete und erreichen durchaus auch 20 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Akelius steht zudem im Verdacht, mit fingierten Share Deals die Grunderwerbssteuer zu umgehen.

Die SPD-Bundestagsabgeordnete Cansel Kiziltepe hat im September bei der Steuerfahndung Anzeige erstattet.

Mit 14.000 Wohnungen in Berlin gehört Akelius zu den großen Wohnungsunternehmen, die mit dem Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ vergesellschaftet werden sollen. *Jens Sethmann*

Der Bezirk ist machtlos gegen die Zustände auf der Akelius-Großbaustelle in der Grünen Stadt

■ Vernetzung der Akelius-Mieter\*innen: [stoppakelius.de](http://stoppakelius.de)

## WEBTIPP

## Zählung der Geisterhäuser



Foto: Sabine Mittermeier

Unter [ni.friedenau@gmail.com](mailto:ni.friedenau@gmail.com) kann man ein Formular anfordern, mit dem der Leerstand gemeldet werden kann.

Auf der interaktiven Karte kann man die bereits erfassten Häuser sehen [www.google.com/maps/d/u/0/edit?mid=1SwsZRGIKtpp1xTQJsfq8qQ8Jitl8Pf&usp=sharing](http://www.google.com/maps/d/u/0/edit?mid=1SwsZRGIKtpp1xTQJsfq8qQ8Jitl8Pf&usp=sharing)

20 Problem-Immobilien soll es nach Angaben des Senats in Berlin geben. Die Nachbarschaftsinitiative Friedenau e.V. ist über diese offizielle Zahl überrascht. „Wir kennen viel mehr“, sagt Ingrid Schipper von der Initiative, die sich seit vielen Jahren für die Reaktivierung eines dieser Geisterhäuser in der Stubenrauchstraße, Ecke Odenwaldstraße engagiert. Aus eigener Erfahrung wissen sie: Eine solches komplett leerstehendes, verwahrlostes Haus zieht das ganze Umfeld runter. So kam die Gruppe auf die Idee, ein eigenes, nach Bezirken geordnetes Register zu entwickeln und in einer interaktiven Karte zu visualisieren. Dabei ist man auf Hinweise von Anwohnerinnen und Anwohnern angewiesen. „Uns interessieren besonders die noch nicht erfassten Problem-Immobilien sowie alles, was an zusätzlichen Infos über diese Häuser bekannt ist, gern auch Fotos“, erklärt Ingrid Schipper. Fast 80 Adressen sind bislang zusammengekommen, wobei auch Einfamilienhäuser sowie Gewerbeimmobilien, etwa ein ehemaliges Kinderkrankenhaus in Weißensee, verzeichnet sind. *bl*



## Trendwende beim Mieterschutz

Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Linke) nutzte seine Jahrespressekonferenz für eine Bilanz über die Bau- und Wohnungspolitik des rot-rot-grünen Senats. Der Berliner Mieterverein (BMV) erkennt das Engagement des Senats an, fordert jedoch weitere Schritte.

Seit 2016 wurden unter anderem der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 aufgestellt und der Berliner Flächennutzungsplan so geändert, dass 50000 Wohnungen zusätzlich gebaut werden können. „Die 16 neuen Stadtquartiere spielen bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum eine zentrale Rolle“, so Scheel.



Foto: Sabine Mittermeier

„Insgesamt entstehen hier Wohnungen für über 100000 Berlinerinnen und Berliner.“

Scheel lobt die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dafür, dass sie „den Neubaumotor angeworfen“ haben. Von 1300 Wohnungen im Jahr 2016 haben sie ihre Bauleistung auf 5800 im Jahr 2020 gesteigert und außerdem durch Ankäufe von 38500 Wohnungen den kommunalen Bestand auf 336000 Wohnungen erweitert.

Der Senat schreibt sich auf die Fahnen, mit neuen Regulierungen „eine Wende in der Mietenentwicklung erreicht“ zu haben. Das Zweckentfremdungsverbot wurde verschärft, und die Bezirke wurden bei der Ausweisung von Milieuschutzgebieten unterstützt. Mittlerweile gibt es berlinweit 64 Milieuschutzgebiete mit zusammen 984000 Einwohnern – fast doppelt so viel wie vor vier Jahren. Nicht zuletzt hat der Senat mit dem Mietendeckel eine umfassende Mietpreisbegrenzung in Kraft gesetzt.

Der Mietendeckel habe „eine Trendwende beim Mieterschutz einge-



Foto: Christian Muhrbeck

leitet, zu der die Bundesregierung nicht in der Lage war“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Doch für Haushalte mit durchschnittlichem und niedrigem Einkommen habe sich am Wohnungsmarkt nicht wirklich etwas geändert. Gegen Schattenmieten bei neuen Verträgen gehen die Bezirksämter in der Regel nicht vor, und die 16580 fertiggestellten kommunalen Neubauwohnungen seien beim aktuellen Defizit von fast 100000 leistbaren Wohnungen „kaum mehr als der Tropfen auf den heißen Stein“.

Jens Sethmann

„Neubaumotor angeworfen“: Viel Lob von Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (links) für die kommunalen Wohnungsunternehmen

## STRASSENBÄUME

### Auf dem aufsteigenden Ast

Stürme, Trockenheit und Baumaßnahmen setzen den Berliner Straßenbäumen zu. Jahr für Jahr schrumpft ihr Bestand. Es wird mehr gefällt, als nachgepflanzt. Nun haben sich alle Bezirke auf eine gemeinsame Strategie geeinigt – und bekommen für die Baumpflege auch deutlich mehr Geld.

Pflegegeld für Berlins Stadtbäume: 87 Euro pro Baum und Jahr

Dass es Berlins Straßenbäumen schlecht geht, verdeutlicht der Anfang März erschienene Berliner Baumreport: Zwischen 2012 und 2019 schrumpfte der Bestand im öffentlichen Straßenland um 9000 auf derzeit rund 431000 Bäume. Hauptsächlich Trockenheit, Sturm und Baumaßnahmen waren für das Verschwinden von jährlich etwa 1100 Bäumen verantwortlich. Die Bezirke, die für Pflege, Erhaltung und Ersatz von Straßengrün zuständig sind, handhabten ihre Verpflichtung jedoch bisher sehr unterschiedlich. Nun haben sie sich erstmals auf eine gesamtstädtische Strategie verständigt und damit auch auf gemeinsa-

me Qualitätsstandards bei Baumpflege, Bewässerung, regelmäßiger Kontrolle und Nachpflanzungen. Zudem wurden weitere finanzielle Mittel in Höhe von 14,8 Millionen Euro pro Jahr vereinbart, so dass jetzt insgesamt rund 37,5 Millionen Euro zur Verfügung stehen – etwa 87 Euro pro Jahr und Baum. Dessen Bedeutung für das Stadtklima – als Luftkühler, Regenschutz, Schattenspender und Luftfilter – lässt sich kaum hoch genug schätzen. Deshalb gehört die gesamtstädtische Vereinbarung Baumpflege auch zu den ersten Pilotprojekten im Rahmen eines „Zukunftspakts Verwaltung“.

Rosemarie Mieder



Foto: Nils Richter

## ASBEST

## „Ev. schadstoffhaltige Teile“

Recht harmlos heißt es in der Modernisierungsankündigung des Wohnungsunternehmens Degewo, es würden „Schadstoffe“ entsorgt. Erst drängende Nachfragen enthüllen: Es handelt sich um eine Asbestsanierung. Bei diesem gefährlichen Stoff wäre allerdings Offenheit angesagt.

Foto: Christian Muhrbeck



Eine 14-seitige Modernisierungsankündigung erhielten die Mieter eines Hauses in der Kreuzberger Naunynstraße Ende 2019. Nur wer sehr gründlich las, entdeckte auf Seite 6: „Rückbau und Entsorgung ev. schadstoffhaltiger Bauteile“ würden durch zertifizierte Fachfirmen entsprechend den geltenden technischen Regeln durchgeführt.

„Ich habe auf Anraten meiner Rechtsvertreterin beim Berliner Mieterverein nachgefragt, ob es sich dabei um eine Asbestsanierung handele“, er-

innert sich einer der Mieter. Mit einer konkreten Antwort hielt sich das kommunale Wohnungsunternehmen selbst da noch zurück. Erst die Drohung, einen eigenen Gutachter einzuschalten, führte zur Offenlegung des Sachverhalts und dem Versprechen, die Messprotokolle einsehen zu dürfen.

Ende letzten Jahres waren es nach Senatsangaben auf Anfrage des Grünen-Politikers Andreas Otto 48 746 kommunale Wohnungen, bei denen eine Asbestbelastung sicher ist oder

als wahrscheinlich vermutet wird. Mit 18 007 Wohnungen verzeichnet die Degewo die zweithöchste Zahl der Fälle nach der Gewobag (18 880). Im Umgang mit dem Schadstoff sieht Rechtsanwalt Sven Leistikow, der auch asbestgeschädigte Mieter vor Gericht vertritt, eine klare Verantwortung bei den Vermietern: „Wo Asbest im Wohnhaus vorhanden ist, muss das den Bewohnern mitgeteilt werden“, erklärt er. Diese Ansicht scheint die Degewo nicht zu teilen. *Rosemarie Mieder*

**Degewo-Haus in der Naunynstraße: Die Mieter sollten offenbar über die Asbestbelastung im Unklaren bleiben**

## IMMOBILIENREGISTER

## Berlin fordert Durchblick



Foto: Nils Richter

Das Grundbuchamt kennt Eigentümer und Nutzungsrechte, nicht aber die wirtschaftlich Berechtigten

**Um die Geldwäsche auf dem Immobilienmarkt besser bekämpfen zu können, fordert Berlin ein bundesweites zentrales Immobilienregister. Der Senat hat dazu im Bundesrat eine Initiative gestartet.**

Deutschland ist ein Geldwäscheparadies. Schwarzgeld lässt sich hier einfach in Immobilien anlegen, ohne dass nachgefragt wird, woher das Geld kommt und wem es gehört. Jahr für Jahr werden so Milliarden zweifelhafter Gelder auf dem deutschen Immobilienmarkt reingewaschen. „Wenn sich jemand in Berlin ein Haus mit 25 Wohnungen im Wert von mehreren Millionen Euro kaufen möchte, kann er seine Identität hinter einer Briefkastenfirma verschleiern“, beklagt Berlins Justizsenator Dirk Behrendt (Grüne). „Wir machen es den Geldwäschern auf dem Immobilienmarkt einfach zu leicht.“

Berlin hat deshalb eine Bundesratsinitiative für ein zentrales Immobilienregister angestoßen. Darin sollen nicht nur wie im Grundbuch Eigen-

tümer und Nutzungsrechte verzeichnet sein, sondern auch die wirtschaftlich berechtigten Personen aus dem In- und Ausland. „Wenn eine Briefkastenfirma am anderen Ende der Welt – manchmal ist es gar nicht so weit entfernt – genannt wird, dann will ich wissen, wer dahinter steckt und möglicherweise Geld gewaschen hat“, so Behrendt im Bundesrat. Mit dem Register sollen Strafverfolgungsbehörden kriminell erwirtschaftete Vermögenswerte leichter abschöpfen können. Bisher scheiterte das oft an undurchsichtigen Firmenkonstruktionen. Aber auch Mieter könnten mit Hilfe des Immobilienregisters die Verflechtungen ihrer Vermietergesellschaft erkennen und herausbekommen, wer letzten Endes ihre Miete kassiert. *Jens Sethmann*



## PAKETKÄSTEN

# Wenn der Zusteller gar nicht mehr klingelt

Die zunehmende Paketflut sorgt bei Zustellern wie Kunden gleichermaßen für Frust. Die einen arbeiten – vor allem seit der Corona-Pandemie – am Limit, die anderen ärgern sich, weil sie ihre Internetbestellung in irgendeinem Späti oder beim Nachbarn abholen müssen. In einer Reinkendorfer Wohnanlage haben es beide Seiten künftig einfacher.

Das Wohnungsunternehmen Vonovia hat für 95 Wohnungen digital vernetzte Paketkästen installiert. Die Station befindet sich vor dem Haus. Sobald ein Paket in eines der Fächer gelegt wird, werden die Empfänger per E-Mail oder über eine App informiert. Das Öffnen der Fächer erfolgt ebenfalls per App oder über eine PIN. Auch Retouren können über die Boxen verschickt werden. Nicht nur Sendungen von DHL, Hermes, Amazon oder anderen Dienstleistern können in die geräumigen Paketfächer geliefert werden, sondern beispielsweise auch die Abokiste vom Bio-Bauernhof

Foto: Vonovia/Lippitsch



Foto: Nils Richter

Wieviel Spaß die Mieter mit dem neuen Service haben, muss die Vonovia noch beobachten: Paketboxen im Außenbereich (links) – und von einem anderen Anbieter im Innenbereich (oben)

oder die fertige Wäsche aus der Reinigung. Die Lieferanten müssen dazu einfach nur die PIN eintippen, die sie vom Mieter mit der Bestellung erhalten haben.

Pro Lieferung kostet das den Mieter 50 Cent. Oder der Mieter bucht für 4,95 Euro im Monat eine Flatrate und kann sich dann unbegrenzt Pakete liefern lassen. Die Startkos-

ten für die Aufstellung wurden von dem Wohnungsunternehmen Vonovia und der Firma Paketin übernommen.

Die Vonovia teilt mit, dass sie beobachten wolle, wie der Service in Tegel angenommen wird und dann entscheiden, ob man ihn auf andere Wohnanlagen ausweitet.

*Birgit Leiß*

## BEZIRKSAMT NEUKÖLLN

# Kein Verirren mehr in den Gängen der Bürokratie?

**„Nicht zuständig!“ – solche unbefriedigende Auskunft soll es künftig im Bezirksamt Neukölln deutlich seltener geben. Drei neue Planstellen sollen dort künftig für mehr Bürgernähe, eine bessere Information und eine vorausschauende Städteplanung sorgen.**

Neuköllns Stadt-  
rat Jochen Bieder-  
mann will mit  
zusätzlichem  
Personal für mehr  
Bürgernähe sorgen

Die drei neuen Ansprechpartner im Bezirksamt Neukölln werden für koordiniertere Planungen, bessere Ansprechbarkeit der Verantwortlichen und mehr Öffentlichkeitsbeteiligung und mehr Öffentlichkeitsbeteiligung bei der städtebaulichen Entwicklung verantwortlich sein. Initiiert wurden die Planstellen vom Leiter der Abteilung für Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste, Jochen Biedermann (Bündnis 90/Die Grünen). So

gibt es nun einen, der sich bei größeren Wohnungsbauvorhaben um die Koordination der sozialen Infrastruktur kümmert, etwa die Vorbereitung von Kita- und Schulstandorten und sozialen Projekten. Eine Kollegin im Amt ist für engere Kontakte zu Mietergemeinschaften zuständig,



Foto: Jens Sethmann

um künftig rascher über Vorkaufsfälle, anstehende Sanierungsmaßnahmen und problematische Entwicklungen in den Kiezen informiert zu sein. Mit der dritten Planstelle soll die Kommunikation über städtebauliche Vorhaben zwischen Verwaltung und Bürgern deutlich besser funktionieren als das bisher der Fall war.

„Ich hoffe, dass sich damit die Bürgerbeteiligung in der Praxis vereinfacht“, begrüßt Willi Laumann, Mietervereins-Bezirksleiter in Neukölln die Kompetenzerweiterung im Bezirksamt. „Bisher konnte man sich leicht in den Gängen der Bürokratie verirren – und wurde nicht selten von einer Tür zur nächsten weitergeschickt.“  
*Rosemarie Mieder*

## ZWECKENTFREMUNG

## Touristenapartments machen das Wohnen teurer

**Airbnb-Ferienwohnungen treiben in Berlin die Mieten hoch. Das ist das Ergebnis einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW). Der Senat hat unterdessen das Zweckentfremungsverbot nochmals verschärft.**

Das DIW hat herausgefunden, dass eine zusätzliche Airbnb-Ferienunterkunft die Angebotsmieten der umliegenden Wohnungen um durchschnittlich 13 Cent pro Quadratmeter in die Höhe treibt. „Dies ist vor allem auf Airbnb-Angebote zurückzuführen, die länger als 180 Tage im Jahr untervermietet und so dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden“, erklärt Tomaso Duso vom DIW.

Dem seit 2014 geltenden Zweckentfremungsverbot bescheinigt das DIW durchaus eine Wirkung: Weil wieder mehr Wohnungen regulär vermietet wurden, seien die Mieten etwas gesunken. Die Wirtschaftsforscher meinen aber auch, das Verbot würde „die Wohnungsknappheit und damit den Mietpreisanstieg nicht entscheidend verringern“,

denn die 10000 Wohnungen, die im Jahr 2020 im Monatsschnitt über Airbnb angeboten wurden, machten nur 0,5 Prozent des Berliner Wohnungsbestandes aus.

Hier widerspricht der Berliner Mieterverein (BMV). Der letztjährige Rückgang der Ferienwohnungen dürfte vor allem auf das coronabedingte Einbrechen des Tourismus zurückzuführen sein. Weil die Ferienapartments ganz überwiegend in der Innenstadt angeboten werden, ist es zudem nicht sinnvoll, die Auswirkungen auf den gesamten Berliner Wohnungsmarkt zu betrachten. „Es sei an eine Expertise des Mietervereins von 2018 erinnert, nach der zum Beispiel in Kreuzberg mehr Ferienwohnungen im Angebot waren als Mietwohnungen“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Quartiersbezogen ist daher von erheblichen Einflüssen des Ferienwohnungsangebots auf den Wohnungsmarkt auszugehen.“

Schon vor der Veröffentlichung der DIW-Studie hat der Senat eine Verschärfung des Zweckentfremungsverbots beschlossen. Künftig besteht



Foto: Sabine Münch

für alle Anbieter von Ferienunterkünften eine Registrierungspflicht. Die Registriernummer muss bei jedem Angebot in Internetportalen oder Zeitungen sichtbar angegeben werden. Außerdem sind nicht mehr nur die Anbieter selbst gegenüber den Ämtern auskunftspflichtig, sondern auch deren Beschäftigte. „Die Regelung stärkt den Vollzug des Zweckentfremungsverbots und verhindert Umgehungsmöglichkeiten“, erklärt Stadtentwicklungssenator Scheel (Linke). *Jens Sethmann*

**Vor allem in der Innenstadt tragen Airbnb-Nutzer ihren Teil zum Wohnungsmangel bei**

## PR-AKTION VON HEIMSTADEN

## Ein Wald – finanziert aus Mietverträgen

**Das Wohnungsunternehmen Heimstaden Deutschland hat sich eine besondere Aktion ausgedacht: Seit Anfang 2021 wird Neumieter neben dem Wohnungsschlüssel auch eine persönliche Baum-Urkunde ausgehändigt. Für jeden neuen Mietvertrag wird nämlich ein Baum gepflanzt.**

10 Euro spendet Heimstaden pro Mietvertrag für die Pflanzung eines Baumes. Im Laufe der Zeit soll daraus ein stattlicher Mischwald in der Nähe von Berlin heranwachsen. „Die Baumspende ist nicht nur eine schöne Willkommensgeste für unsere neuen Mieterinnen und Mieter, sondern trägt auch zur Aufforstung unserer Wälder bei“, erklärt Heimstaden-Sprecher Michael Lippitsch. Man wolle damit ein Zeichen setzen für mehr Klimaschutz.

Die Aktion finde erstmalig und bislang nur in Berlin statt, heißt es auf Nachfrage. Das schwedische Unternehmen, das 2020 auf den Berliner Markt drängte, ist offenbar bemüht,

sein schlechtes Image aus der Anfangszeit aufzupolieren. Die mit dem Bäume-Projekt betraute Stiftung Plant-my-tree wird von Ökotest als empfehlenswert eingestuft und betreibt Aufforstung hauptsächlich auf eigenen Flächen in Deutschland. Mit der Urkunde erhalten die Mieter auch die GPS-Daten des zukünftigen Waldes. „Sie können ‚ihren‘ Baum also tatsächlich besuchen und ihm über die Jahre beim Wachsen zusehen“, heißt es in der Presserklärung. Bleibt zu hoffen, dass sich Heimstaden auch in anderen Belangen als verantwortungsbewusster Vermieter beweist.

*Birgit Leiß*

PR-Aktion der nützlichen Art: Jeder neue Mietvertrag wird mit einer Baumspende belohnt



Foto: Plant-my-tree



## HOWOGE

# Vorbildfunktion vergessen

Bei einem Neubauvorhaben in der Lichtenberger Atzpodienstraße lässt es die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Howoge an Bürgerbe-teiligung vermissen und schafft mit vorzeitigen Baumfällungen Tatsa-chen.

„Die landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften wollen bei Bauprojek-ten eine Vorbildfunktion für eine umfassende Beteiligung übernehmen.“ So heißt es in den 2018 be-schlossenen „Leitlinien für Partizipa-tion im Wohnungsbau“. Bei einer ge-planten Nachverdichtung der Howoge ist es damit aber nicht weit her.



Die Mieter in der Atzpodienstraße fanden am 15. Februar ein Schreiben im Briefkasten, mit dem die Howoge ihnen bekanntgab, dass ab Mai zwischen den Hausnummern 24 und 25 a ein Neubau mit 50 Wohnungen gebaut werden soll und dafür kurz-fristig Bäume gefällt werden. Schon eine Woche später waren die Bäume abgesägt. „So kurzfristig informiert zu werden, grenzt schlicht an Frech-heit und hat das Vertrauensverhält-nis in den Vermieter Howoge auf Dauer zunichte gemacht“, protestie-ren zwei Bewohner.

Auf Nachfragen der Mieter stellte sich zudem heraus, dass es für den Neubau noch gar keine Baugeneh-migung gab. „Sie wird aber erwar-tet“, sagt Baustadtrat Kevin Hönicke (SPD). Die vorfristige Baumfällge-

Fotos: Nils Richter



nehmung wurde erteilt, weil zwis-chen März und September grund-sätzlich keine Bäume beseitigt wer-den dürfen und es deshalb zu einer langen Verzögerung im Bauablauf gekommen wäre. Hönicke hatte im vergangenen November per Presse-mitteilung über das Bauvorhaben in-formiert, allerdings ohne Details und mit einer falschen Hausnummer. Die Howoge gibt sich schuldbewusst. „Wir haben verstanden, dass die In-formation der Anwohnerinnen und Anwohner über das Neubauprojekt zu spät erfolgt ist und dass der Umfang der Information im ersten Schritt

nicht ausreichend war“, sagt Un-ternehmenssprecherin Sabine Pen-trop. „Für zukünftige Neubauvor-haben dieser Größenordnung wer-den wir frühzeitiger in die Öffent-lichkeit gehen.“

Der Fall könnte dem neuen Betei-ligungsbeirat als Negativbeispiel die-nen. Das Gremium ist überwiegend mit Bürgern und Vertretern der Zi-vilgesellschaft besetzt und soll unter anderem über die Einhaltung der Beteiligungsleitlinien wachen. Im Fe-bruar ist der Beirat erstmals zusam-mengetreten.

Jens Sethmann

Ihre Informations-politik brachte der Howoge einen Sturm des Protests ein

■ Informationen zum Beteiligungsbeirat: [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/foren\\_initiativen/beteiligungsbeirat](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/foren_initiativen/beteiligungsbeirat)

◀ Nachverdichtung, Baumfällung in der Atzpodienstraße

## DER AUDIOWALK-TIPP

### Auf IBA-Spuren durch die Friedrichstadt



Foto: Christian Muhrbeck

Berlinische Galerie  
Alte Jakob-  
straße 124-128  
☎ 030-789 02-600  
[www.berlinische-galerie.de](http://www.berlinische-galerie.de)

Die Internationale Bauausstellung 1987 (IBA) hat vor allem in der historischen Friedrichstadt ihre Spuren hinterlassen. Im Rahmen ihrer Ausstellung „Anything Goes? Berliner Architekturen der 1980er Jahre“ bietet die Berlinische Galerie kostenlose Hörspaziergänge zu den wichtigsten Bauten. Auf drei Routen kann man sowohl die sogenannte IBA Alt mit ihrer be-hutsamen Stadterneuerung als auch die IBA Neu mit ihren Wohnhöfen und Selbstverwaltungsmodellen kennenlernen. Die Konzepte der Architekten, denen es um eine kritische Re-konstruktion der Stadt ging, stehen dabei ebenso im Mittel-punkt wie die Beteiligung der Bewohner.

Wer schon immer mal wissen wollte, wie es in den berühm-ten Baller-Bauten am Fraenkelufer innen aussieht, kommt bei der Onlinepräsentation „Revisited“ auf seine Kosten. Zu se-hen sind Fotos von den Wohnungen mit ihren Bewohnern und zu hören gibt es Interviews, die die „Guerilla-Architects“ mit ihnen geführt haben. Zu Besuch war das Architekten- und Künstlerkollektiv auch in den Energiesparhäusern am Land-wehrkanal und im Wohnhof „LiMa“, einem der Vorzeigepro-jekte der IBA Neu in der Lindenstraße. *bl*

# Protest, Kritik und ungeschminkte Worte

## Wie weit geht das Recht auf freie Meinungsäußerung?

Als universelles Menschenrecht wird die freie Meinungsäußerung im Artikel 5 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland garantiert. Zwar gibt es Grenzen, die auch immer wieder Gegenstand gesellschaftlicher Debatten sind. Von einer „Meinungsdiktatur“, wie sie manche „Querdenker“ in jüngster Zeit ausgemacht haben wollen, ist dieses Land aber weit entfernt. Auch wer abstrusen Theorien anhängt, darf diese auf die Straße tragen oder in Talkshows vertreten.

In Zeiten eines breiten Mieterprotests spielt das Thema auch im Mietverhältnis eine immer größere Rolle. Das Recht, mit Flyern oder Transparenten auf eine drohende Entmietung aufmerksam zu machen oder sich in sozialen Netzwerken gegen Verdrängung zu wehren, ist grundgesetzlich geschützt und kann vom Vermieter nur unter ganz bestimmten Bedingungen eingeschränkt werden. Dennoch versuchen Vermieter immer wieder, wehrhafte Bewohnerinnen und Bewohner oder Hausgemeinschaften mundtot zu machen – zum Glück meist erfolglos.

alle Fotos: Sabine Mittermeier



**D**ie klassische Bühne für Protest ist seit vielen Jahrzehnten die Hausfassade. Transparente oder Plakate in Fenster oder von Balkonen zu hängen, bringt maximale Aufmerksamkeit bei minimalem Einsatz. In aller Regel ist das zulässig, und zwar unabhängig davon, ob man seinen eigenen Fall anprangert („Vorkaufsrecht jetzt!“), „Dieses Haus gehört Spekulanten“) oder ob es allgemeine politische Statements

sind („Leave no one behind“, „Kein Blut für Öl“). Sofern der Inhalt nicht strafbar ist und die Fassade nicht beschädigt oder verunstaltet wird, muss das Eigentumsrecht des Vermieters meist dahinter zurückstehen (siehe auch „Das ABC der Meinungsäußerung“ auf Seite 17).

„In Berlin ist die Rechtsprechung zu Transparenten zwar relativ mieterfreundlich, es gibt aber leider hin und wieder Ausreißer-Urteile“, er-

klärt Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Umso unverständlicher, dass ausgerechnet eine Genossenschaft ihren Mitgliedern das Recht auf freie Meinungsäußerung absprechen will. In dem aktuellen Fall hatten drei Wohngemeinschaften der Möckernkiez eG eine Abmahnung mit Androhung einer fristlosen Kündigung erhalten. Der Grund: Auf Bannern am Haus hatten sie sich



mit dem Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ solidarisch erklärt, unter anderem mit dem Spruch „Lebenslänglich – Bezahlbarer Wohnraum ist ein Grundrecht!“ Der Vorstand sah darin eine schwerwiegende Störung des Hausfriedens und verlangte die Entfernung. „Es ist nicht Stil unserer Genossenschaft, interne Angelegenheiten nach außen zu tragen“, erklärt dazu Frank Nitzsche vom Vorstand der Möckernkiez eG. Iris Veit aus der Senioren-WG im Haus hält dagegen: „Wir sind schockiert, dass der Vorstand dieser Ge-

### Interne Angelegenheit oder wohnungspolitische Debatte?

nossenschaft, die stolz auf ihre basisdemokratische Struktur ist, offenbar politische Zensur ausübt.“ Die rund 25 mit Kündigung bedrohten Bewohnerinnen und Bewohner sahen keine andere Möglichkeit, als die Banner abzuhängen, machten jedoch eine öffentliche Protestaktion daraus.

Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV, hält das Vorgehen des Vorstands für nicht nachvollziehbar und rechtlich nicht zulässig. Und: „Auch wenn es sich um ein Haus der Deutsche Wohnen handeln würde, hätten die Mieter ein Recht darauf, sich auf diese Art und Weise in die wohnungspolitische Debatte einzumischen“, sagt sein Stellvertreter Sebastian Bartels: „Die angebliche Gefahr für den Hausfrieden hätte der Vermieter konkreter darlegen müssen.“

Dass es aber immer auf den Einzelfall ankommt, zeigt der Bannerstreit in der Friedelstraße 54. Der Hauseigentümer, eine Luxemburger Immobilienfirma, wollte das Transparent eines Mieters nicht dulden und verlangte die Entfernung. Die Aufschrift lautete: „Friedel54/M99/Rigaer/Köpi/Potze/Koze – Wir bleiben alle! Soziale und widerständige Orte schaffen und erhalten.“ Das Amtsgericht Neukölln hatte bei der Abwägung zwischen der Meinungsfreiheit des Mieters und dem Schutz

des Eigentums noch klar zugunsten des Mieters entschieden. Der Text des Plakats sei sachlich gehalten und frei von strafbaren oder sittenwidrigen Äußerungen, so das Gericht. Der Vermieter werde weder diffamiert noch beleidigt, ja er wird nicht einmal benannt (AG Neukölln vom 4. Oktober 2017 – 9 C 222/17). Eigentlich wäre der Rechtsstreit hier zu Ende gewesen. Doch die Immobilienfirma zog vor den Bundesgerichtshof. Der hob das Urteil auf, weil die mögliche Eigentumsstörung nicht ausreichend berücksichtigt worden sei. Der Eigentümer hatte angeführt, das Transparent würde den Wert seiner Immobilie um circa 20 Prozent mindern. Dem folgte das Landgericht (LG Berlin vom 19. Februar 2020 – 65 S 43/18). „Es ist eine Frechheit, dass das Eigentumsrecht stärker gewichtet wurde als die Meinungsfreiheit“, empört sich der Mieter, der das Transparent nach jahrelangem Rechtsstreit abnehmen musste. Der Berliner Mieterverein spricht von einem „Aus-



Foto: Sabine Münch

reißer-Urteil“. Das Zünglein an der Abwägungs-Waage, so Bartels, war hier die optische Beeinträchtigung durch das große Transparent. Währenddessen müssen sich Mieterinitiativen zunehmend mit Unterlassungsklagen herumschlagen. Gerade umstrittene Immobilienunternehmen achten ganz genau darauf, was über sie in die Öffentlichkeit getragen wird. Selbst kleinste Unrichtigkeiten

Die Bezeichnung „Spekulant“ ist heutzutage eher nicht mehr ehrenrührig; Kiezrundgang Moabit im Mai 2014

### „Überspitzung ist erlaubt“

**MieterMagazin:** Wie vorsichtig muss man sein, wenn man als Mieter oder als Mieterinitiative in die Öffentlichkeit geht?

**Sebastian Bartels:** Grundsätzlich sind die Grenzen hier sehr weit gefasst. Man darf – auch mit drastischen Worten – Missstände kritisieren und sich in politische Debatten einschalten. Überspitzte und polemische Kritik ist ausdrücklich erlaubt. Man darf seinen Vermieter beispielsweise unter bestimmten Umständen

Sebastian Bartels ist stellvertretender Geschäftsführer des Berliner Mietervereins



als faul bezeichnen oder ihm Entmietungsterror vorwerfen, beides sind Meinungsäußerungen. Auch die Parole „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ auf einem Transparent im Fenster ist selbstverständlich von der Meinungsfreiheit gedeckt. Mein Eindruck ist, dass die Gerichte in den letzten Jahrzehnten etwas großzügiger bei Meinungsäußerungen geworden sind, was mögliche Ehrverletzungen des Vermieters angeht. Die Bezeichnung „Spekulant“ als ehrenrührig und herabwürdigend zu werten, wie es das Amtsgericht München 1981 noch getan hat, würde heute wohl nicht mehr vorkommen. **MieterMagazin:** Dennoch gibt es immer wieder Fälle, wo Transparente abgehängt werden müssen oder Mietern sogar gekündigt wird, nur weil sie sich in der Presse kritisch über ihren Vermieter geäußert haben. Wo liegen die Grenzen? **Sebastian Bartels:** Im Grunde sind drei Punkte zu beachten. Erstens: ►►

Oft bringen erst ungewöhnliche Aktionen ein Problem in das öffentliche Bewusstsein: Mieterprotest Lenbachstraße 7 im Februar 2019



können zu einer kostspieligen Unterlassungserklärung führen. Diese Erfahrung musste der Verein „Wohnen in der Torstraße 225/227 e.V.“ machen.

Eine im Februar 2019 gepostete Presseerklärung, die den skandalösen Leerstand im Haus kritisierte, wurde vom Eigentümer, der Accentro Real Estates AG, in sieben Punkten beanstandet. Da ging es um das Datum des Eigentümerwechsels, um die genaue Anzahl der leerstehenden Wohnungen und sogar um die Anzahl der Aufgänge und Gewer-

beeinheiten. Auch das Foto eines Klingelschilds – auf dem die Namen unkenntlich gemacht waren – sollte nicht weiter verbreitet werden dürfen. Die Mieterinitiative hat nur für zwei Punkte eine Unterlassungserklärung abgegeben und die Texte entsprechend geändert. Daraufhin ging eine Unterlassungsklage bei ihr ein. Vor Gericht verlor die Initiative in den meisten Punkten – nicht etwa, weil sie schlecht recherchiert hätte, sondern weil sie sich teilweise auf offenbar falsche Zahlen des Bezirksamts verlassen hatte. 1285 Eu-

ro und viel Nerven habe das Ganze gekostet, heißt es beim Verein, der seitdem vorsichtiger geworden ist. Es sei schon wesentlich unverfänglicher, wenn man vage Formulierungen wie „circa 20 Wohnungen stehen leer“ benutzt, anstatt sich auf eine genaue Zahl festzulegen. Und noch einen Rat gibt man anderen Initia-

### Tatsachen: Auf die Formulierung kommt es an

tiven mit auf den Weg: sich sofort einen guten Medienanwalt zu nehmen. Tobias Strobl\* hofft noch, dass die Sache für ihn glimpflich ausgeht. Der Ex-Accentro-Mieter hatte im November 2020 über die umstrittene Immobilienfirma eine Bewertung auf einem Internetportal hinterlassen. „Es hat mich so geärgert, auf dem Portal so viel Lob über Accentro und ihren tollen Service zu lesen“, erklärt der Friedrichshainer Mieter, dem nach dem Verkauf seiner Wohnung wegen Eigenbedarf gekündigt worden war. „Accentro – ein Alptraum für das soziale Gefüge der Stadt“, hatte er unter einem Pseudonym geschrieben. Und weiter: „Entmietungsspezialist in Reinform, spielt Monopoly in Berliner Kiezen.“ Über die Maklerfirma „von

keine Beleidigungen oder Schimpfwörter! Sogenannte Schmähkritik, bei der es nicht um die Sache als solches geht, ist nicht erlaubt. Ich kann daher nur davor warnen, den Vermieter als „Zuhälter“, „Hurensohn“ oder mit Wörtern aus der Fäkalsprache zu belegen. Da riskiert man schnell eine Kündigung, sogar ohne Abmahnung. Einfache Ehrverletzungen, die noch nicht die Grenze zur Schmähkritik überschreiten, können eine bloße Unterlassung nach sich ziehen. Wie man sich vorstellen kann, sind die Grenzen fließend. Zweitens: Tatsachenbehauptungen müssen belegbar sein. Wer seinem Vermieter vorwirft, Schmiergelder zu kassieren, muss das auch belegen können.

Je konkreter der Vorwurf, desto gefährlicher wird es für den Mieter – das kann bis hin zur Kündigung gehen. Drittens sollte man sich davor hüten, private Vermieter namentlich zu benennen, etwa auf Facebook

oder in einem Flyer. Wer nur ein paar Häuser besitzt, darf nicht in die Öffentlichkeit gezerrt werden.

**MieterMagazin:** Was darf man in Bewertungsportalen schreiben?

**Sebastian Bartels:** Hier gilt genau das gleiche: Man darf alles schreiben, was richtig ist und was die eigene Meinung ausdrückt. Den Vermieter als Spekulanten zu bezeichnen, der seine Mieter über den Tisch zieht und den Milieuschutz umgeht, ist keine Beleidigung, sondern eine subjektive Wahrnehmung und somit eine grundgesetzlich geschützte Meinungsäußerung. Den Vorwurf des Betrugers – eigentlich ein strafrechtlicher Tatbestand – legen Gerichte bei Laien oft großzügig aus, da wird dann eher die umgangssprachliche Verwendung angenommen. Die Bewertung in einem Internetportal darf übrigens anonym beziehungsweise unter einem Pseudonym erfolgen, das hat der BGH 2014 entschieden.

Interview: Birgit Leib





Rüden Immobilien GmbH“, die mit Accentro zusammenarbeitet, urteilte er: „Eine absolute Horrorfirma für MieterInnen!“ Beide Firmen beschwerten sich über diese Bewertungen bei Google, dem Betreiber des Portals, und verlangten die Löschung. Begründung: Die Bewertung sei rechtswidrig und erfülle den Straftatbestand der üblen Nachrede und Verleumdung. Google wandte sich daraufhin an Tobias Strobl und bat um eine Stellungnahme. Doch der Mieter wollte nicht klein begeben. „Ich habe lediglich den Satz, der Milieuschutz werde umgangen, nachträglich gelöscht.“ Bisher hat Tobias Strobl von Google nichts mehr gehört. Seine Rezension ist weiter online.

Mietersammlungen im Hof oder ähnliche Protestaktionen missfallen ebenfalls vielen Vermietern. So hat Michel Le Voguer aus der Adalbertstraße 22 eine fristlose Kündigung

## Gestörter Hausfriede im ehemals besetzten Haus

erhalten, weil das „Bündnis Zwangsräumung verhindern“ vor dem Haus eine Solidaritätsaktion mit Kaffee und Kuchen für ihn organisiert hat. Es ist nur eine von 17 Kündigungen, die der Mieter in den letzten Jahren erhalten hat. Manchmal habe ich mehrere am Tag bekommen“, berichtet Le Voguer. Seit 13 Jahren wohnt er in dem ehemals besetzten Haus, das längst in eine Genossenschaft in Selbstverwaltung, der Interessengemeinschaft Adalbertstraße 22 eG, überführt wurde. Hintergrund ist ein Konflikt, der im Laufe der Jahre zu einer Schlammschlacht



◀ Ein Aushang im Haus ist auch ohne Vermieter-Zustimmung erlaubt, der Protest vor dem Haus braucht eine behördliche Genehmigung: Seelingstraße 29 im Februar 2021



## Vom Aufkleber bis zur Unterlassungserklärung: Das ABC der Meinungsäußerung

### Aufkleber

Die Anbringung von Aufklebern oder Plakaten an der Wohnungstür außen ist zulässig, hat das Amtsgericht Osnabrück entschieden. Auch das Anbringen von Anschlägen und Wandzeitungen im Treppenhaus sei grundsätzlich zulässig, wenn der Hausfrieden dadurch nicht gestört wird (AG Osnabrück vom 13. März 1984 – 31 C 1008/83).

### Beleidigung

Einfache Ehrverletzungen sind meist kein ausreichender Grund für eine Kündigung, können aber eine Unterlassung nach sich ziehen. So befand das Amtsgericht Charlottenburg, dass die Bezeichnung eines Mitarbeiters des Vermieters als „faul“ oder „talentfreie Abrissbirne“ keine Kündigung rechtfertige. Es seien allenfalls Beleidigungen „im unteren Spektrum“, die in diesem Fall konkreten Bezug zu einem aktuellen Vorgang hatten (AG Charlottenburg vom 30. Januar 2015 – 216 C 461/14).

Die Grenzen zur unzulässigen Schmähkritik sind jedoch fließend. Sehr wohlwollend urteilte vor einigen Jahren das Landgericht Lüneburg. Auf Internetseiten war das Unternehmen Prelios als „Sauverein“ bezeichnet worden, dem man das „kriminelle Handwerk“ legen müsse. Ein großes Wohnungsunternehmen müsse sich auch überspitzte und polemische Kritik gefallen lassen, vor allem, wenn sie im Kontext einer konkreten Auseinandersetzung (hier um Betriebskosten) steht, fanden die Richter. Die einstweilige Verfügung wurde zurückgewiesen (LG Lüneburg vom 30. Juni 2011 – 6 O 133/11).

### Bewertungsportale

Negative Erfahrungen mit dem früheren Vermieter dürfen auf Internetportalen veröffentlicht und verbreitet werden, wenn die Veröffentlichung der Wahrheit entspricht. Das hat das Bundesverfassungsgericht entschieden (BVerfG vom 29. Juni 2016 – 1 BvR 3487/14).

### Mietersammlungen

Grundsätzlich darf man im Hof oder im Hausflur eine Mietersammlung abhalten. Das gehört zu den Gebrauchsrechten an den Gemeinschaftsflächen. Eine Erlaubnis des Vermieters muss nicht eingeholt werden, auch nicht, wenn Presse oder Politiker eingeladen werden. Man darf auch mit einem Aushang im Treppenhaus, etwa am Schwarzen Brett, zur Mietersammlung aufrufen, zumindest wenn es sich um einen kurzzeitigen Aushang handelt. Eine Versammlung vor dem Haus, also auf öffentlichem Straßenland, muss bei der Polizeibehörde angemeldet werden.

### Namensnennung

Privatvermieter, die lediglich ein oder mehrere Häuser besitzen, dürfen auf Internetseiten, Transparenten, Pressemitteilungen und so weiter nicht namentlich genannt werden. Ein Verstoß ist kündigungsrelevant.

### Schmähkritik

Sie ist eine besonders drastische Beleidigung, bei der nicht mehr die Auseinandersetzung in der Sache selbst, sondern die Diffamierung der Person im Vordergrund steht. Schmähkritik ist äußerst heikel,

Nach Kündigungs-  
drohung durch den  
Genossenschafts-  
vorstand entfernten  
die Bewohner  
ihre Protestplakate:  
Wohnanlage  
Möckernkiez im  
März 2021

eskalierter. Michel Le Voguer kritisierte das Gebaren des Genossenschaftsvorstandes. Unter anderem geht es darum, dass mit der Untervermietung mehrerer Wohnungen Geld gemacht werde – was der Satzung widerspreche. Die Genossenschaft wiederum hat mehrfach versucht, ihr Mitglied auszuschließen und wirft ihm hoch aggressives Verhalten vor. Dass Le Voguer diese Auseinandersetzung zudem in die Öffentlichkeit trug, nahm ihm der Vorstand übel. Sogar seine Äußerungen in einem Interview für die Zeitschrift „Exberliner“ lieferten einen Kündigungsgrund. Die skurrile Begründung: Le Voguers Behauptung, die Waschmaschine im Keller werde von Fremden genutzt, sei geeignet, das Ansehen der Genossenschaft in der Öffentlichkeit erheblich herabzusetzen. „Es ist mein gutes Recht, mich zu wehren“, findet Le Voguer.



Mieter Michel  
Le Voguer wurde  
gekündigt, weil  
eine Initiative vor  
seinem Haus eine  
Solidaritätsaktion  
für ihn organisierte:  
Adalbertstraße 22  
im Januar 2021

Mieter Roman  
Czapara (im Bild  
links) lässt sich nicht  
den Mund verbieten:  
Calvinstraße 21  
im Februar 2021  
mit seinem Anwalt  
Christoph Müller

Dass ihn das Landgericht Ende Januar 2021 rechtskräftig zur Räumung seiner Wohnung verurteilt hat, ist für ihn eine persönliche Katastrophe. Wegen der Vielzahl von Kündigungen und der vielen Aussagen von Hausbewohnern, die sich von ihm eingeschüchtert fühlten, sah das Gericht eine nachhaltige Störung des Hausfriedens als gegeben. Genossenschaften scheinen besonders empfindlich zu sein, was Kritik in der Öffentlichkeit betrifft. Das musste auch Cora-Mae Gregorschewski erfahren, die – man höre und staune – wegen Blumentöpfen auf ihrem Fensterbrett mit ihrem Vermieter im Clinch lag. „Die sind laut Hausordnung erlaubt, wenn sie sicher befestigt sind“, weiß die Mie-



terin. Als die Verwalterin vom Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG (BWV) die Blumentöpfe wie angekündigt entfernen wollte, um sie kostenpflichtig zu entsorgen, entwickelte sich eine Auseinandersetzung. Der Vorwurf, der später vor Gericht entkräftet wurde: ein tätlicher Angriff der Mieterin auf die Verwalterin. Dass ihr deswegen fristlos gekündigt wurde, hat die Mieterin so empört, dass sie die Presse eingeschaltet hat – entgegen dem Rat ihrer Anwältin. Ein Artikel in der Berliner Zeitung griff den Fall auf. „Vor Gericht hat



sich der BWV gleich gierig darauf gestürzt und von Vertrauensbruch und Rufschädigung gesprochen“, berichtet Cora-Mae Gregorschewski. Doch der Richter habe ihren Gang in die Öffentlichkeit als ihr legitimes Recht angesehen und ist nicht weiter darauf eingegangen, so die Mieterin. Ihr Fazit: „Ob es immer richtig ist, die Öffentlichkeit zu suchen, weiß ich nicht, aber ich würde es immer

wieder tun.“ Die Kündigung wurde in allen Instanzen zurückgewiesen. Dass Fernsehberichte über schikanoöse Baumaßnahmen zu einer Räumungsklage führen, kommt normalerweise nicht vor. Doch in der Calvinstraße 21, seit nunmehr elf Jahren Großbaustelle, ist eben nichts normal. Im April 2020 wurde dem letzten verbliebenen Mieter Roman Czapara gekündigt, weil er in einem RBB-Abendschau-Beitrag und bei Spiegel-TV die unzumutbaren Bau-

### TV-Auftritt als Kündigungsgrund?

arbeiten kritisiert hatte. Zu unterstellen, die Bauarbeiten würden bewusst eingesetzt, um in der Pandemie-Phase Druck zu machen, sei eine schwerwiegende Vertragsverletzung, findet die Terrial Stadtentwicklung GmbH. Damit werde man in ein schlechtes Licht gerückt. Es sei eine wahrheitswidrige Tatsachenbehauptung, die geeignet sei, Terrial in ihrer Ehre beziehungsweise Reputation zu schädigen, heißt es in der Kündigungsbegründung. Zurechnen lassen müsse sich Roman Czapara auch die Äußerung seines Anwalts, hinter einer unterlassenen Fahrstuhlreparatur stecke eine Strategie. Nun lassen sich sowohl der unerträgliche Lärm – dem schließlich sogar die Senatsverwaltung für Umwelt einen Riegel vorgeschoben hat – als auch die mangelnde Mitwirkung bei der Reparatur des Aufzugs beweisen. „Es geht der Eigentümerin nicht um die Erfolgsaussichten ihrer Räu-



mungsklage – es geht ihr um Einschüchterung“, erklärt Christoph Müller, Anwalt der Familie Czapara. „Es soll der Eindruck vermittelt werden, dass jeder Versuch, sich an die



Öffentlichkeit zu wenden, mit dem Risiko einer Kündigung verbunden ist.“ Zusätzlich, so Müller, werde das Verfahren in die Länge gezogen, indem die Eigentümerin gerichtliche Fristen ignoriere. Auch hier scheint es Absicht zu sein, ein Höchstmaß an Verunsicherung zu erzeugen und damit psychischen Druck auszuüben. Für Roman Czapara ist es nicht die erste Kündigung. Juristisch hat er bislang alle Auseinandersetzungen gewonnen. Nur der unerträgliche Zustand in seinem Zuhause bleibt – und dazu will er sich auch künftig nicht den Mund verbieten lassen. Ob Transparente, Internet-Blogs oder die Medien – die Öffentlichkeit ist eine der schärfsten Waffen im Kampf gegen Verdrängung und Vermieterwillkür. Es gibt keinen Grund, sie nicht zu nutzen. *Birgit Leiß*



\* Name der Redaktion bekannt



egal ob sie im Treppenhaus, auf einem Flugblatt oder in den sozialen Netzwerken geäußert wird. So entschied das Landgericht Halle: Wenn in einem offenen Brief an den Vermieter behauptet wird, die Mitarbeiter des Vermieters kämen aus dem Rotlichtmilieu, sind die Grenzen einer scharfen, aber noch sachlichen Kritik überschritten. Daher komme eine ordentliche Kündigung in Betracht (LG Halle vom 8. Juni 2011 – 2 S 277/10).

Wesentliches Merkmal der Schmähkritik, so das Oberlandesgericht Hamm, ist eine das sachliche Anliegen völlig in den Hintergrund drängende persönliche Kränkung. Eine solche liege vor, wenn der Partei eines Mietrechtsstreits eine „verdorbene charakterliche Natur“ seitens des Mieters oder auch vom Anwalt bescheinigt wird (OLG Hamm vom 7. Mai 2015 – 5 RVs 55/15).

Wenn ein Vermieter in einem öffentlichen Beitrag in einem sozialen Netzwerk beleidigt oder mit körperlicher Gewalt bedroht wird, ist eine fristlose Kündigung berechtigt, entschied unlängst das Amtsgericht Düsseldorf (AG Düsseldorf vom 11. Juli 2019 – 27 C 346/18). Auch wenn in diesem Fall offen blieb, ob mit „Huso“ nun „Hurensohn“ oder „Hundesohn“ gemeint war – beides sei eine Verletzung der Menschenwürde, befand das Gericht.

### Tatsachenbehauptung

Wie der Name schon sagt, geht es hier nicht um eine Meinungsäußerung, sondern um Fakten. Und die müssen stimmen. Wer auf Facebook schreibt, es stünden im Haus zehn Wohnungen leer oder wer im Interview mit der Presse behauptet, der Vermieter hinterziehe Steuern, muss das auch beweisen können.

### Transparente an der Hausfassade

Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Aushängen an der Fassade sind:

1. Keine Beschädigung oder Verunstaltung der Fassade (keine feste Verankerung, keine flächendeckende Verhängung der gesamten Fassade).
2. Kein unzulässiger Inhalt (keine Ehrverletzung des Vermieters, keine Namensnennung von Privatvermietern). Die Auseinandersetzung muss sachlich sein – hier gibt es natürlich einen großen Spielraum. Zudem muss es um ein politisch-soziales Thema gehen. Liebesgedichte oder der Hinweis „Auto zu verkaufen“ sind an der Fassade nicht zulässig.
3. Keine Störung des Hausfriedens (keine Stimmungsmache gegen Mitmieter, etwa Geflüchtete oder Gewerbemietern). Befindet sich zum Beispiel ein Steakhaus im Erdgeschoss, könnten Parolen gegen den Fleischkonsum problematisch sein.

### Unterlassungserklärung

Wenn ein Vermieter bestimmte Äußerungen im Rahmen einer Veröffentlichung nicht hinnehmen will, etwa auf der Facebook-Seite einer Mieterinitiative, kann er über seinen Anwalt eine Unterlassungsaufforderung verschicken. Der Adressat hat dann zwei Möglichkeiten: Wenn tatsächlich etwas unrichtig ist, kann er dies korrigieren und eine Unterlassungserklärung abgeben. Das Problem: Es entstehen dann auf jeden Fall Kosten, nämlich für den Anwalt. Und das kann schnell in den vierstelligen Bereich gehen. Ist man sich ganz sicher, nichts falsch gemacht zu haben, braucht man gar nicht zu reagieren und kann abwarten, ob eine Unterlassungsklage eingereicht wird. Vorher sollte man sich unbedingt beraten lassen, um das Prozessrisiko abzuklären.

b/

**Achtung: Unseriöse Anbieter stehen oft ganz oben in der Liste der Suchergebnisse**



Foto: Christian Mührbeck

GERICHTSURTEILE ZU NOTDIENSTEN

# Jetzt geht es den Abzockern an den Kragen

**Die Tür ist wieder auf – aber der Preis, den der Handwerker verlangt, ein Schock. Gut zu wissen, dass unverschämte Geldforderungen nicht mehr bezahlt werden müssen. Nach Gerichtsentscheidungen gelten sie als Wucher und sind damit strafbar. Erstellen sie Anzeige!**

## Ausgeklügeltes Betrugsnetzwerk

Den Urteilen liegt ein langer und umfänglicher Rechtsstreit zugrunde. Die Betrüger mit Firmensitz in der Schweiz hatten bundesweit in Telefonbüchern nicht existente Schlüsseldienstfirmen mit örtlichen Anschriften und dazu passenden Telefonnummern eintragen lassen. Mitunter ließen sie in Branchenblättern der Gelben Seiten bis zu 60 verschiedene Rufnummern fiktiver Unternehmen aufnehmen. Die Anrufer landeten in einem Callcenter, ohne dies zu bemerken. Von 2008 bis 2016 wurden so gewaltige Gewinne erzielt – entstanden durch hohe nicht vereinbarte Aufschläge, die den Kunden in Rechnung gestellt wurden. In einem Fall wurden für das Öffnen einer Tür 1177 Euro veranschlagt. *rm*

„Diese Urteile haben Signalwirkung“: Irina Krüger von der Verbraucherzentrale Berlin

Wem ist das nicht schon einmal passiert: Die Tür ist zu, und der Schlüssel steckt auf der anderen Seite. In solch einer Situation hilft oft nur ein Notdienst. Wer aber jetzt die erste Nummer wählt, kann leicht den nächsten Schock erleben: „Unseriöse Anbieter nutzen diese Notlagen schamlos aus“, erklärt Irina Krüger von der Verbraucherzentrale Berlin. „Sie fordern nach getaner Arbeit horrend Summen von mehreren hundert, mitunter sogar über tausend Euro.“

Mit dieser dubiosen Geschäftemacherei dürften sie jetzt allerdings nicht mehr so leicht durchkommen.

■ LG Kleve vom 14. Januar 2021 – 118 KLS 1/20 und BGH vom 16. Januar 2020 – 1 StR 113/19

Denn während schamloses Abkassieren bisher nur in einer extremen Zwangslage strafbar war – etwa bei Geschäftsuntüchtigkeit oder in einer lebensbedrohlichen beziehungsweise existenzgefährdenden Situation –,

## Ausgesperrtsein ist eine „Schwächesituation“

befand der Bundesgerichtshof im vergangenen Jahr: „Bereits das Ausgesperrtsein bringt den Wohnungsnutzer in eine Schwächesituation, die der Handwerker ‚ausbeuten‘ kann. Diese Unterlegenheit muss nicht durch weitere Gefahrenmomente (wie etwa einen eingeschalteten Herd, einen zurückgelassenen Säugling, Kälte) verschärft werden.“

Zusammen mit einer aktuellen Entscheidung des Landgerichts Kleve ist damit höchstrichterlich klargestellt: Schlüsselnotdienste, die die Notsituation von Verbraucherinnen und Verbrauchern für Forderungen nach weit überzogenen Rechnungsbeträgen ausnutzen, betreiben immer Wucher.

„Das ist eine äußerst wichtige Entscheidung“, befindet Irina Krüger. „Nicht im zivilrechtlichen Sinne, aber was den Straftatbestand angeht, ha-

ben die Urteile eine Signalwirkung.“ Denn sie bedeuten, dass Betrugsopfer nun viel eher Anzeige erstatten und die Polizei die Vergehen leichter verfolgen kann. Und das nicht nur im Falle dubioser Schlüsseldienste: Eine verstopfte Toilette, die lecke Wasserleitung, das Wespennest unterm Rollladenkasten, plötzlicher Heizungsausfall sind ganz typische Fälle, in denen ein Reparatordienst sofort ran muss.

Viele Menschen greifen zum Smartphone und orientieren sich bei ihrer Internet-Recherche an Notdiensten, die eine kurze Anfahrt und günstige Preise versprechen. Genau das nutzen die Abzocker. „Und Achtung: Unseriöse Anbieter stehen ganz oben in den Suchergebnissen“, warnt Irina Krüger. Dazu geben sie sich ortsansässig, sind aber oft nur über Handy- oder 0800-Nummern zu erreichen. Wer sie wählt, landet irgendwo in einem Callcenter. Um sich dagegen zu wappnen, sollte man niemals die scheinbar billigsten Notfallhelfer auswählen, sondern bei ortsbekanntem Fachfirmen nachfragen. Wer vorausschauend schon einen Schlüssel- oder auch Sanitärnotdienst im Handy gespeichert hat, ist da klar im Vorteil. Bei unverschämten Geldforderungen, die über dem liegen, was am Telefon mit dem Not-



Foto: Henning Kunz

dienst abgesprochen wurde, sollte man nicht einfach begleichen.

„Wenn die unseriösen Handwerker das Geld erst einmal haben – ob in bar oder per Kartenzahlung – ist es weg“, so Irina Krüger. Wird eine Situation bedrohlich: bei den Nachbarn klingeln. Krüger: „Scheuen Sie sich nicht, die Polizei zu rufen und Anzeige zu erstatten.“

Rosemarie Mieder



WOHNRAUMOFFENSIVE VERPUFFT

# Mietenstopp gegen das wohnungspolitische Desaster

Die Bundesregierung lobt sich für ihre Wohnraumoffensive selber über den grünen Klee. Doch unzufriedene Mieter- und Sozialverbände fordern nun einen bundesweiten sechsjährigen Mietenstopp.

Die bundesweite Kampagne geht auf das bayerische Mietenvolksbegehren zurück, das der dortige Verfassungsgerichtshof für unzulässig erklärt hat

www.mietenstopp.de

Bilanz der Wohnraumoffensive durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat: [www.bmi.bund.de/wohnraum-offensive-bilanz](http://www.bmi.bund.de/wohnraum-offensive-bilanz)

„Wenn den Ländern die Zuständigkeit abgesprochen wird, setzen wir das auf Bundesebene durch“: DMB-Präsident Lukas Siebenkotten



Foto: Sven Hoppe/picture alliance

Vor zweieinhalb Jahren hat die Bundesregierung entdeckt, dass „die Wohnungsfrage die soziale Frage unserer Zeit“ ist. Nach dem Wohnungsgipfel im September 2018 hat sie eine Wohnraumoffensive beschlossen, die Bundesbauminister Horst Seehofer (CSU) nun als „außergewöhnlich erfolgreich“ bilanziert: „Wir haben 1,2 Millionen neue Wohnungen geschaffen – das ist ein gigantisches Wohnungsbauprogramm.“ Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) ergänzt: „Der Bund fördert den Sozialen Wohnungsbau mit viel Geld, unterstützt junge Familien mit dem Baukindergeld dabei, die eigenen

vier Wände zu erwerben, geht entschlossen gegen Bodenspekulationen vor und schützt Mieterinnen und Mieter.“ Gerade in den Großstädten sei bei den Angebotsmieten ein „deutlich dämpfender Effekt“ zu erkennen.

## Harsche Kritik von Opposition und Verbänden

Mit ihrer rosigen Bilanz steht die Bundesregierung ziemlich allein da. Harsche Kritik üben sowohl die Opposition als auch Mieter- und Sozialverbände. Der Grünen-Fraktionsvorsitzende Anton Hofreiter nennt die Bilanz einen „Schlag ins Gesicht aller Menschen, die verzweifelt eine bezahlbare Wohnung suchen“. „Die Bundesregierung lässt Mieterinnen und Mieter komplett im Regen stehen“, stellt die Linken-Wohnungspolitiklerin Caren Lay fest. „Die Maßnahmen der Bundesregierung führten nicht spürbar zu einer Verbesserung auf den angespannten Wohnungsmärkten deutscher Großstädte“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes (DMB) ist die Wohnraumoffensive der Bundesregierung „trotz guter Ansätze verpufft“. Die Mängel-

liste des DMB ist lang: Es werden viel zu wenig Sozialwohnungen gebaut, die Sonderabschreibung im Mietwohnungsbau ist wirkungslos, das Baukindergeld bringt keine neuen Wohnungen dort, wo sie gebraucht werden, und die Baulandpreise explodieren. Die Mieten steigen ungebremst, es werden unbegrenzt Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt, das Vorkaufsrecht der Kommunen ist zahnlos, und steuervermeidende Share Deals im Immobilienhandel werden nicht eingedämmt. „Solange es hier keine sichtbaren Erfolge gibt, ist ein bundesweiter und flächendeckender Mietenstopp unbedingt erforderlich“, erklärt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. Angesichts der schlechten Bilanz startete ein breites Bündnis aus Mieter- und Sozialverbänden, Stadtteilinitiativen und Gewerkschaften eine Kampagne für einen sechsjährigen Mietenstopp. „Kleine Stellschrauben zu drehen, reicht längst nicht mehr“, so Lorena Jonas von der Initiative „23 Häuser sagen Nein“. Ulrich Schneider vom Paritätischen Gesamtverband klagt: „Der Wohnungsmarkt macht unsere soziale Arbeit unmöglich.“



Foto: Christian Muhrbeck

Man kann es sich kaum vorstellen, was es für einen pflegebedürftigen Menschen bedeutet, in einen anderen Stadtteil ziehen zu müssen.“ Die Kampagne geht zurück auf das bayerische Mietenstopp-Volksbegehren, das vom dortigen Verfassungsgericht untersagt wurde, weil das Bundesland dafür nicht zuständig sei. „Deshalb wollen wir das jetzt auf Bundesebene durchsetzen“, erklärt DMB-Präsident Siebenkotten und mahnt zur Eile: „Die jetzige Bundesregierung muss noch vor der Wahl handeln.“ Jens Sethmann

## Forderungen der Kampagne Mietenstopp

Bundesweit sollen die Mieten sechs Jahre lang nicht erhöht werden. „Fairen Vermietern“ wie Genossenschaften werden jährliche Mieterhöhungen von zwei Prozent zugestanden, sofern bestimmte Obergrenzen nicht überschritten werden. Damit Modernisierungsmieterhöhungen nicht den Mietenstopp aushebeln, soll es für energetische Modernisierungen dauerhaft eine bessere Förderung geben. Außerdem fordert die Kampagne eine Bodenreform, um die explodierenden Grundstückspreise zu bekämpfen, eine neue Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen, strengere Regeln für Eigenbedarfskündigungen und Umwandlungen sowie deutlich mehr Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen. js

Foto: Nils Richter

Berliner Demonstration für den Mietendeckel im Oktober 2019, Abstimmung im Berliner Abgeordnetenhaus im Januar 2020



Foto: picture alliance/Sonja Wurtscheid



## EIN JAHR BERLINER MIETENDECKEL Licht und Schattenmieten

■ *Mietendeckelrechner des Berliner Mietervereins:*  
[www.berliner-mieterverein.de/mietendeckelrechner.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckelrechner.htm)

... und des Senats:  
[www.mietendeckelrechner.de](http://www.mietendeckelrechner.de)

Seit verganginem Jahr gilt der Berliner Mietendeckel. Zum einjährigen Bestehen lautet die Bilanz des Berliner Mietervereins (BMV): Das Gesetz verschafft den Mieterinnen und Mietern eine deutliche Entlastung, auch wenn es wegen der weit verbreiteten Schattenmieten noch nicht seine volle Wirkung entfalten kann.

Als Senat und Abgeordnetenhaus im Februar 2020 den Mietendeckel in Kraft gesetzt hatten, war das „ein großer Schritt zur Stärkung des Mieterschutzes“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Das Gesetz zeige, „dass Wohnungen keine Waren wie

andere sind und dass der Staat wegen des ungleichen Verhältnisses auf angespannten Märkten eine große Verantwortung trägt, um den sozialen Ausgleich zu gewährleisten.“ „Erfreulicherweise verhalten sich die meisten Vermieter gesetzeskonform“, stellt Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Linke) fest. Es wurden bislang bei den Bezirken 2785 und bei der Senatsverwaltung 1545 Verstöße registriert. Scheel warnt vor Umgehungsversuchen: „Verstöße werden von Amts wegen verfolgt und geahndet. Das Bußgeld kann bis zu 500000 Euro betragen.“

Die Immobilienportale Immoscout24 und Immowelt haben ebenfalls zum einjährigen Jubiläum die Wirkung des Mietendeckels untersucht. Immoscout hat festgestellt, dass in den auf seinem Portal veröffentlichten Inseraten für Bestandswohnungen die Angebotsmieten innerhalb des letzten Jahres um 7,8 Prozent zurückgegangen sind. Bei Immowelt beträgt der Rückgang 4 Prozent. Beide Portale stellen gleichwohl eine breite Missachtung des Mietendeckels fest: 76 beziehungsweise 80 Prozent der Angebote überschreiten die Obergrenzen. Dahinter verbergen sich die sogenannten Schattenmieten: Vermieter schreiben Mie-

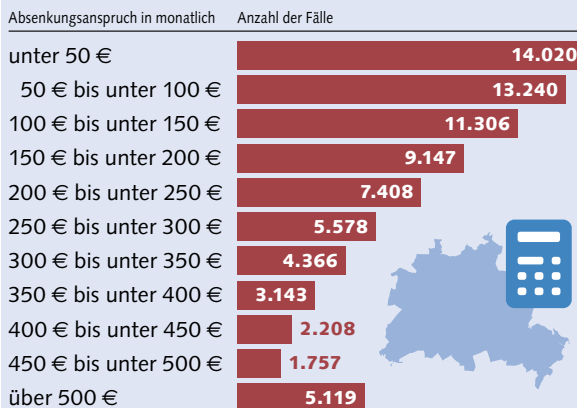
ten in den Mietvertrag, die das Mietendeckel-Limit oft weit übertreffen, um sich für den Fall des Scheiterns oder Auslaufens des Gesetzes höhere Mieten zu sichern – so zumindest ihr Kalkül. Immoscout hat darüber hinaus erkannt, dass in 3,1 Prozent der Inserate Wörter wie „Abschlag“ oder „Nutzungsentgelt“ auftauchen, mit denen Vermieter den Deckel zu umgehen versuchen. Laut Immoscout sind in den letzten zwölf Monaten 19 Prozent weniger Mietwohnungen angeboten worden als im Jahr zuvor. „Der Berliner Mietendeckel hat das Auseinanderdriften des Wohnungsmarktes nochmal befeuert. Für Mieter wird es schwieriger, auf dem freien Markt günstigen Wohnraum zu finden, da die Zahl der angebotenen Mietwohnungen schrumpft“, meint Immowelt-Chef Cai-Nicolas Ziegler.

### Das BGH-Urteil wird wieder Bewegung in den Markt bringen

Am „Auseinanderdriften“ ist aber nicht der Mietendeckel schuld, sondern es sind die Vermieter, die das Gesetz mit Schattenmieten unterlaufen. „Schattenmieten sind mitverantwortlich für die gesunkene Mobilität und das damit einhergehende geringere Wohnungsangebot“, erklärt Reiner Wild. „Ein rational handelnder Mieter wird, so es denn geht, vor einem Umzug noch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts abwarten, in der Hoffnung, dass dann auch die Frage der Schattenmieten geklärt wird. Sollte der Mietendeckel verfassungsgemäß

### Absenkungsansprüche aus dem BMV-Mietendeckelrechner

Seit November 2020 werden überhöhte Mieten abgesenkt. Davon profitieren rund 365 000 Haushalte. Der BMV hat die Aufrufe des Mietendeckelrechners auf seiner Internetseite ausgewertet. Bei 108 762 Abfragen von Ende November 2020 bis Ende Februar 2021 ergab sich in 77 292 Fällen ein Absenkungsanspruch – also bei über 70 Prozent der Anfragenden. Sie können im Durchschnitt ihre monatliche Nettokaltmiete um 211,10 Euro reduzieren.



Grafik: Kersten Urbanke



sein, wird es wieder mehr Bewegung geben.“

Auch der BMV schätzt, dass 80 Prozent der Vermieter höhere als die deckelkonforme Miete verlangen. Verbände der Immobilienwirtschaft hatten ganz ausdrücklich zur Vereinbarung von Schattenmieten geraten. Der BMV und der Senat halten die Schattenmieten hingegen – wie es auch schon zwei Kammern des Landgerichts bei Mieterhöhungen bestätigt haben – für unzulässig. Die höchstrichterliche Rechtsprechung steht allerdings noch aus. Derweil geht das Bezirksamt Pankow erstmalig gegen Schattenmieten vor. Dem Immobilienkonzern Akelius hat es unter Androhung eines Bußgeldes verboten, seine bisher in neuen Mietverträgen angewandte Schattenmietklausel zu benutzen. Auch dem Fazit des Immoscout-Reports widerspricht BMV-Chef Wild: „Dass der Mietendeckel die Gebäudesubstanz und die energetische Nachhaltigkeit gefährde, trifft nicht zu.“ Für die Substanzsicherung Sorge



Fotos: Christian Muhrbeck

schon der Härtefallanspruch des Vermieters. Die energetische Gebäudesanierung kann weiterhin in einem sozialverträglichen Rahmen durchgeführt werden. Schon vor 2019, als noch elf Prozent der Modernisierungskosten uneingeschränkt auf

die Miete umgelegt werden konnten, wurde zu wenig modernisiert, um die Klimaschutzziele zu erreichen.

„Es ist ein Irrglaube, dass maximale Rendite den gesellschaftlichen Auftrag des Klimaschutzes bei Wohngebäuden besorgt“, so Wild.

Auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) hat die Auswirkungen des Mietendeckels untersucht. Durch die Auswertung von Vermietungsanzeigen einen Monat vor und nach dem Inkrafttreten des

### DIW: Berlin soll mehr bauen

Mietendeckels stellte das DIW fest, dass die gedeckelten Mieten 11 Prozent niedriger sind, aber auch dass die Zahl der Wohnungsangebote um mehr als die Hälfte zurückgegangen ist. „Die mit dem Mietendeckel einhergehende Angebotsverknappung ist alarmierend, da dadurch Menschen, die umziehen müssen, viel schwieriger als ohnehin schon eine Wohnung finden“, sagt DIW-Studienautor Konstantin Kholodilin. Das Fazit der Studie: Berlin solle lieber „größere Anstrengungen beim Wohnungsneubau“ unternehmen.

Der BMV widerspricht. Am Rückgang der Vermietungsanzeigen habe zweifellos die Pandemie einen großen Anteil. Das DIW geht hingegen davon aus, dass Vermieter wegen des Deckels lieber gar nicht statt zu einem gedeckelten Preis vermieten, sondern freien Wohnraum zurückhalten. Das Leerstehenlassen ist aber eine verbotene Zweckentfremdung.

Als falsch erwiesen sich zwei Prophezeiungen der Mietendeckel-Gegner: Weder ist die Neubautätigkeit zurückgegangen, noch sind mehr Mietwohnungen verkauft worden. Der Gutachterausschuss für Grundstücksverkäufe weist nach, dass bei Mehrfamilienhäusern die Kaufpreise nach Jahren massiven Anstiegs erstmals wieder gesunken sind.

Dass von der Absenkung vorrangig gutverdienende Haushalte oder nur Professoren in Kudamm-Seitenstraßen profitieren würden, wie die Immobilienlobby der Öffentlichkeit weismachen möchte, ist für BMV-Geschäftsführer Wild „barer Un-

### Mietendeckel in Kürze

Das Gesetz über die Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG) ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten und gilt für fünf Jahre in allen freifinanzierten Wohnungen. Ausgenommen sind preisgebundene Wohnungen, Wohnheime, Trägerwohnungen und Neubauten ab 2014. Die Nettokaltmieten wurden auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren. Sie können erstmals im Januar 2022 um bis zu 1,3 Prozent erhöht werden. Beim Abschluss neuer Mietverträge darf die Miete nicht höher sein als beim Vormieter am 18. Juni 2019 und auch bestimmte Obergrenzen nicht überschreiten. Modernisierungen dürfen die Miete höchstens um 1 Euro pro Quadratmeter ansteigen lassen. Seit dem 23. November 2020 müssen auch in laufenden Mietverhältnissen überhöhte Mieten abgesenkt werden. Als überhöht gilt eine Miete, die die festgeschriebenen Obergrenzen um mehr als 20 Prozent überschreitet. Ob man Anspruch auf eine Mietsenkung hat, lässt sich mit dem Mietendeckelrechner des BMV überprüfen.

Der Mietendeckel ist ein gültiges Gesetz, doch CDU/CSU und FDP sowie Vermieter klagen gegen den Mietendeckel, weil sie meinen, er greife zu tief in das Eigentumsrecht ein, und Berlin sei als Bundesland gar nicht dafür zuständig. Das Bundesverfassungsgericht hat eine Entscheidung darüber im ersten Halbjahr 2021 angekündigt. js

sinn“. Richtig sei vielmehr, dass in den Genuss der Senkung Mieterinnen und Mieter kämen, die in den letzten Jahren teure Modernisierungen über sich ergehen lassen mussten oder in jüngster Vergangenheit einen neuen Mietvertrag unterschrieben haben. „Der Versuch, Neid in der Mieterschaft zu säen, ist durchsichtig und wird keinen Erfolg haben“, so Wild.

Jens Sethmann

◀ Energetische Nachhaltigkeit und die Neubautätigkeit hat der Mietendeckel nicht gefährdet, aber Schattenmieten haben die Zahl der Umzüge gesenkt



Foto: Christian Muhrbeck

## PROGRAMM ZUR STÄRKUNG VON GROSSIEDLUNGEN

## Ein Fördertopf für das Miteinander

Mitte 2020 ist ein neues Förderprogramm zur Stärkung von Großsiedlungen außerhalb des S-Bahn-Rings angelaufen. Es geht dabei vor allem um die Unterstützung nachbarschaftlicher Aktivitäten. Erste Projektbeispiele gibt es bereits.

■ Infos zum Programm unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/gross\\_siedlungen/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/gross_siedlungen/)

Eine der 24 Großsiedlungen, die im Rahmen des Förderprogramms Gelder für Aktionen und Projekte erhalten, ist das Allende-Viertel II in Köpenick. Die einzige Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung im Gebiet, der „Würfel“, konnte sich Anfang Dezember über einen neuen Airhockey-Tisch, ein Dartspiel, Softbälle und andere Spielmaterialien freuen.



Allende-Viertel: Nancy Leyda-Siepeke vom Bezirksamt testet eine der neuen Ruhebänke am Waldrand

Der Würfel befindet sich gegenüber eines Übergangwohnheimes und ist daher auch für Jugendliche mit Fluchterfahrung eine wichtige Anlaufstelle. Beantragt und überreicht wurde das neue Equipment vom Verein „Allende 2 hilft e.V.“. Er engagiert sich seit vielen Jahren für eine gute Nachbarschaft im Kiez. „Wir sind froh, dass wir mit dem Verein einen so engagierten Partner vor Ort haben“, erklärt Nancy Leyda-Siepeke, Gebietskordinatorin im Bezirksamt Treptow-Köpenick. Bereits im November waren im Allende-Viertel drei Bänke am Waldrand auf-

gestellt worden. Die vielen Senioren – 40 Prozent der Bewohner sind älter als 65 – können nun auf ihrem Spazierweg zum Müggelsee eine Ruhepause einlegen.

Den Großsiedlungen hänge häufig zu Unrecht ein negatives Image an, so die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bei der Vorstellung des Förderprogramms. Es gebe aber zweifellos besondere Herausforderungen und Problemlagen. Gegen sie will man angehen – mit Verbesserungen des Wohnumfelds, mit der Schaffung attraktiverer Grün- und Freiflächen, und das alles bei gleichzeitiger Aktivierung der Bewohnerschaft. Das klingt in Anbetracht des ausgesprochen geringen Fördervolumens nach einem Mini-Quartiersmanagement. Doch bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung betont man, dass beide Programme nicht miteinander zu vergleichen seien. Zwar würden ganz ähnliche Ansätze wie im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (ehemals: „Soziale Stadt“) verfolgt.



Aber Quartiersmanagement-Büros mit Vor-Ort-Teams sollen in den Großsiedlungen nicht zum Einsatz kommen. Wo immer möglich, soll an bestehende Strukturen, insbesondere Stadtteilzentren, zur Koordinierung der Maßnahmen angedockt werden. Für diese Koordination können die Bezirke bis zu 40000 Euro beantragen. Der Start sei hopplahopp erfolgt, heißt es in mehreren Bezirken,

alle Fotos: Nils Richter



noch dazu unter den erschwerten Bedingungen der Corona-Pandemie. Viele Bezirke sind noch dabei, Projektanträge zu schreiben.

Spandau beabsichtigt, mit Projekten in zwei Großsiedlungen dabei zu sein: in Hakenfelde und der Louise-Schroeder-Siedlung in Staaken. Ein Bedarf hat sich bereits herauskristallisiert, er wurde unter anderem

### Spandau soll in Bewegung kommen

in Stadtteilkonferenzen mit den Bewohnern ermittelt. „Bei uns ist Bewegung das große Thema und zwar quer durch alle Altersgruppen. Wir bewegen uns zu wenig – gerade in Corona-Zeiten“, erklärt Tanja Götz-Arsenijevic, Koordinatorin im Bezirksamt Spandau. Geplant sind daher Sportangebote im öffentlichen Raum und auch Kiezspaziergänge. Die Stadtteilkoordination vor Ort ist gut vernetzt und werde ermitteln, was gebraucht wird.

Angesichts der nicht gerade üppigen Förderbeträge handelt es sich häufig um Erneuerungen oder Verbesserungen bereits bestehender Projekte. So erhielt der Nachbarschaftsgarten am Blumberger Damm in Marzahn für 25000 Euro eine neue Wasserpumpe samt Anschlüssen. Der Garten, der zwischen einer Unterkunft für Geflüchtete und einem Wohnhaus liegt, wurde vor einigen Jahren mit Mitteln des Stadtumbaus angelegt. Neue und alteingesessene Nachbarn sollen hier über das Gärtnern zusammengebracht werden. Mehr Grün im Quartier erhöht zudem die Wohnqualität für alle Generationen.





barschaftliche oder sozio-kulturelle Aktionen, etwa Feste und Veranstaltungen, unterstützt. Außerdem werden Maßnahmen finanziert, die den öffentlichen Raum attraktiver machen.

In Charlottenburg-Wilmersdorf, wo 2020 noch keine Projekte umgesetzt wurden, registriert man ein großes Interesse der Bewohnerschaft. „Wir haben viele Projektvorschläge bekommen, berichtet

### Die Bewohner haben viele Ideen

die bezirkliche Gebietskoordinatorin Doris Leymann. Im Wohnkomplex Schlangenbader Straße – neben der Paul-Hertz-Siedlung eine der beiden beteiligten Großsiedlungen – gibt es bereits Initiativen aus der Mieterschaft, an die man anknüpfen konnte. Voraussichtlich im März sollen die ersten Projekte starten. In der John-Locke-Siedlung in Lichtenrade soll das Geld vor allem den Jugendlichen zugutekommen. Für sie gibt es in der Siedlung aus den 1960er Jahren praktisch keine Angebote. Outreach, ein Träger der mobilen Jugendarbeit, soll die Jugendlichen aufsuchen und fragen, was sie vermissen. Im John-Locke-Treff, der von einer Tochter der Wohnungs-

Projektpartner sind die Berliner Werkstätten für Menschen mit Behinderung (BWB). Sie engagieren sich auch für die notwendige dauerhafte Pflege. In Pankow wurden 2020 bereits 61 000 Euro ausgegeben, unter anderem für die Ausstattung der Skateranlage in der Wolfgang-Heinz-Straße in Buch. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete. Der Verein Spielkultur, der seinen Sitz direkt neben der Anlage hat, hält Kontakt zu den Skatern, leitet sie an, gibt Tipps zum Thema Sicherheit und leiht auch Material aus. Ein weiteres Highlight für die Großsiedlung Buch soll noch in diesem Jahr fertig werden: eine Kunsteisbahn, auf der man das ganze Jahr über Schlittschuh laufen kann. Für alle Gebiete gibt es einen kleinen Kiezfonds, den Verfügungsfonds. Hier können Bürger und Initiativen Ideen einreichen. Mit maximal 1000 Euro werden aus diesem Topf nach-



baugesellschaft Stadt und Land betrieben wird, treffen sich überwiegend die älteren Bewohner. Dort gab es den Wunsch, eine Stadtteilzeitung zu produzieren. Die erste Ausgabe des „John-Locke-Blatt“ ist bereits erschienen.

Im interkulturellen Garten Landsberger Allee/Liebenwalder Straße ist sogar im tiefsten Winter etwas los. Irene Sacchi, Leiterin der noch

◀ **Landsberger Allee:**  
Kita-Leiterin Irene Sacchi freut sich auf das interkulturelle Gärtnern mit den Nachbarn

### Der Fokus liegt auf den Außenbezirken

Das Senatsprogramm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ wurde im Frühsommer 2020 gestartet und soll bis 2024 laufen. Insgesamt je 1 Million Euro für 2020 und 2021 fließt in Großsiedlungen (ab 2000 Wohnungen). Bedingung ist, dass sie außerhalb des S-Bahn-Ringes liegen und dass es dort kein Quartiersmanagement gibt. Zehn Bezirke wurden in das Programm aufgenommen. Lediglich in Friedrichshain-Kreuzberg und Reinickendorf befinden sich keine Großsiedlungen, die diesen Kriterien entsprechen.

Gefördert werden Projekte aus den folgenden Handlungsfeldern:

- Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders,
- Unterstützung freiwilligen Engagements,
- Förderung der Integration,
- Schaffung attraktiver Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität,
- Beteiligung, Vernetzung und Kooperation.

bl

im Bau befindlichen neuen Kita direkt nebenan, freut sich schon auf gemeinsame Projekte mit Jugendeinrichtungen und Anwohnern. Den rund 10000 Quadratmeter großen Garten gibt es seit 2007. Auf den 44 Parzellen gärtnern überwiegend Familien aus der benachbarten Großsiedlung. Auf dem Gelände ist so viel Platz, dass hier auch Flohmärkte, Bastelgruppen, ein Repair-Café und andere Angebote für die Nachbarschaft stattfinden – und dank der neuen Fördermittel künftig auch ausgeweitet werden können.

Birgit Leiß

■ In Pankow wurde eine Homepage eingerichtet, wo man Ideen einreichen kann, die sich aus dem Förderprogramm finanzieren lassen: <https://kiezgestalten.de/buerger-innen/>



◀ **Großsiedlung Buch:** Skaten mit Betreuung



Das Gärtnern auf dem Balkon ist Trend



Foto: Gartenjournal

■ [www.nutzpflanzenvielfalt.de](http://www.nutzpflanzenvielfalt.de) bietet per Online-Bestellung Saatgut für den privaten Anbau von alten Sorten, die aus dem Handel verschwunden sind

[www.bee-careful.com/de/initiative/bienenfreundliche-balkonpflanzen](http://www.bee-careful.com/de/initiative/bienenfreundliche-balkonpflanzen) gibt Tipps für die bienenfreundliche Balkongestaltung

## BALKONBEPFLANZUNG

# Es grünt so grün

Im Jahr 2020 erreichte der Gesamtumsatz, der in Deutschland mit Blumen und Pflanzen gemacht wurde, mit 9,4 Milliarden Euro einen Höchststand. Ob das mit der Corona-Krise und dem damit verbundenen Rückzug ins Private zu tun hat, bleibt offen.

Klar ist: Auch schon vor Corona hatten Zierpflanzen ihr etwas angestaubtes Image verloren – heute sind sie aber angesagter denn je. In Berlin gibt es sowohl Boutiquen, die sorgfältig gehegte Pflanzen anbieten, als auch Start-ups, die besonders beliebte Arten versenden.

Was fürs Wohnzimmer gilt, gilt mehr noch für den Berliner Balkon. Der Urban-Gardening-Trend hat dort eine Zweigstelle: Das Gemüse vom Balkon erfreut sich großer Beliebtheit. Dass die Nachfrage nach eigenen Erzeugnissen aber weit über Pflanzen hinausgeht, zeigt das Angebot zahlreicher Start-ups: Da gibt es designte Wurmkompostierer, Boxen, um Bienenvölker auf dem Balkon zu halten, Solarzellen für die

### Auf den Platzmangel zugeschnittenes Angebot

Balkonbrüstung oder spezielle Türme, in denen Kartoffeln angebaut werden können – und das alles perfekt dem städtischen Balkon mit seinem meist chronischen Platzmangel angepasst. Wer selbst über keinen grünen Daumen verfügt, kann – gegen das nötige Kleingeld – Firmen beauftragen, die den Balkon nach den eigenen Wünschen bepflanzen. Bei der Wahl der Balkonbepflanzung sind Mieter grundsätzlich frei, müssen jedoch darauf achten, dass Blumenkästen und -töpfe so verankert beziehungsweise platziert sind, dass sie auch bei Sturm nicht abstürzen. Bei der Aufhängung von Blumenkästen gilt es außerdem zu beachten, dass die Außenseite der Balkonbrüstung zur Hausfassade gehört und damit nicht mehr Teil der Mietsache



Foto: Mein Balkon



Foto: Wohnungseinrichtung


ist. Darf man seine Kästen trotzdem außen anbringen? Diese Frage haben Gerichte unterschiedlich beantwortet. Wer es macht, sollte darauf achten, dass das Gießwasser möglichst nicht auf den darunterliegenden Balkon tropft. Vorsicht ist auch bei Rankpflanzen wie Efeu oder Knöterich geboten: Wenn diese die Fassade schädigen, muss der Vermieter das nicht hinnehmen. Auch wenn Nachbarbalkone davon betroffen sind, muss die rankende Pflanze zurückgeschnitten werden (LG Berlin vom 28. Oktober 2002 – 67 S 127/02). Herabfallende Blätter oder Blüten müssen die Nachbarn hingegen dulden. Auch, wer Löcher in die Außenfassade bohrt, um etwa ein Vogelhaus anzubringen, sollte sich vorher bei seinem Vermieter rückversichern. Als Faustregel gilt: Bei allem, was das optische Erscheinungsbild des Wohnhauses oder die Nachbarn stören könnte, ist Vorsicht geboten. Beachtet werden sollten auch Mietvertrag und Hausordnung.  
*Katharina Buri*

### Tipps für den Eigenanbau auf dem Balkon

Das allermeiste, was im Gemüse-, Obst- oder Kräutergarten wächst, lässt sich auch auf dem Balkon anbauen. Selbst Kürbis oder Gurken gibt es in Mini-Varianten. Wer Geld sparen will, kauft keine vorgezogenen Pflanzen, sondern Saatgut. Der Naturschutzbund (NABU) empfiehlt, dabei auf samenechte Sorten zu achten: „So erhält man nicht nur gesunde Früchte, sondern auch viel robustere Pflanzen.“ Der Pflegeaufwand über den Sommer sei dementsprechend geringer. Außerdem könne man die geernteten Samen im nächsten Jahr wiederverwenden.

Einige wenige unempfindliche Sorten wie Radieschen können direkt auf den Balkon. Für die allermeisten anderen Nutzpflanzen sind März und April die idealen Monate, um mit dem Vorziehen der Setzlinge in kleinen Schalen oder Töpfen auf dem Fensterbrett zu beginnen – oder in halbierten Eierschalen im Eierkarton, wie es der NABU empfiehlt. Wer auf torffreie Erde achtet, schützt die Moore und trägt so zum Klimaschutz bei. Ab Mitte Mai können die Pflänzchen dann auf den Balkon umziehen, denn nach den sogenannten Eiseheiligen sind Nachtfrostere unwahrscheinlich. Achtung: Die neuen Balkonbewohner mögen es unterschiedlich sonnig. Nordbalkone sind ungeeignet für die meisten Sorten. Die schnell rankenden Stangenbohnen eignen sich als Sicht- und Windschutz. *kb*



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



## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Mietpreisbremse

1. Eine Modernisierung von Wohnraum ist umfassend im Sinne des § 556 f Satz 2 BGB, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt. Dies ist dann der Fall, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führt, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht. Beide Prüfungskriterien sind dabei von grundsätzlich gleichem Gewicht.
2. Ein im Rahmen des § 556 f Satz 2 BGB zu prüfender wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands – ohne Grundstücksanteil – erreicht.
  - a) In die Berechnung des wesentlichen Bauaufwands dürfen lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b BGB angefallen sind. Kosten für (reine) Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555 a Abs. 1 BGB zählen hierzu nicht.
  - b) Werden im Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b BGB Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555 a Abs. 1 BGB miterledigt, ist bei der im Rahmen des § 556 f Satz 2 BGB erforderlichen Bestimmung des wesentlichen Bauaufwands ein (zeitanteiliger) Abzug der angefallenen Kosten insoweit vorzunehmen, als Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab)genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden (sogenannte modernisierende Instandsetzung; im Anschluss an BGH, Versäumnisurteil vom 17. Juni 2020 – VIII ZR 81/19, NZM 2020, 795 Rn. 36 ff.).
3. Bei der Prüfung der qualitativen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen ist von maßge-

bender Bedeutung, ob die Wohnung durch die Arbeiten in mehreren – nicht notwendig allen – wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen beziehungsweise energetische Eigenschaften) so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.

BGH vom 11.11.2020 – VIII ZR 369/18 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter rügte die vereinbarte Nettokaltmiete in Höhe von 13,99 Euro je Quadratmeter als Verstoß gegen die Mietpreisbremse. Die zulässige ortsübliche Miete plus 10 Prozent liege bei 9,61 Euro je Quadratmeter. Er verlangte Rückzahlung der diesen Betrag übersteigenden Miete und Feststellung, dass er keine höhere Miete schulde.

Die Vermieterin hielt die Mietpreisbremse gemäß § 556 f Satz 2 BGB für nicht anwendbar, da vor der Vermietung in der leerstehenden Wohnung eine umfassende Modernisierung stattgefunden habe. So sei die Elektrik erneuert, die vormals über dem Putz gelegenen Heizungsrohre in den Fußboden verlegt sowie in Küche und Bad Fliesen und in den übrigen Räumen Parkett verlegt worden; schließlich seien die sanitären Anlagen im Bad erneuert und (erstmalig) eine Küche eingebaut worden. Hierfür habe sie insgesamt 58.500 Euro aufgewendet, was mehr als einem Drittel der Neubaukosten für eine 86 qm große Wohnung entspreche.

Der Mieter klagte, jedoch hatte die Klage in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt.

Der BGH allerdings fand Fehler in der Urteilsbegründung des Berufungsgerichts, so dass er das Urteil aufhob und die Sache an das Landgericht zurückverwies.

Nach der Gesetzesbegründung zu § 556 f Satz 2 BGB sei eine Modernisierung umfassend – so der BGH –, wenn sie einen Umfang aufweise, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lasse. Eine solche Gleichstellung sei anzunehmen, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordere und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führe, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspreche.

Hierbei sei ein Bauaufwand im Hinblick auf den finanziellen Aufwand als wesentlich anzusehen, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands – ohne Grundstücksanteil – erreiche. Da die Neubaukosten in der Bundesrepublik Deutschland von Region zu Region stark differieren könnten, sei auf aussagekräftige aktuelle Zahlen – etwa statistische Erhebungen des Bauhandwerks – der jeweiligen Region, in der die in Rede stehende Wohnung gelegen sei, oder einer von der Bevölkerungsstruktur und der Wirtschaftskraft hierzu vergleichbaren Region abzustellen. Eine Schätzung der Neubaukosten durch den Tatrichter nach § 287 Abs. 2 ZPO auf der Grundlage dieser oder anderer objektiver

barer Zahlen, deren Einführung in den Prozess in der Darlegungs- und Beweislast des Vermieters liege, sei in diesem Rahmen möglich und zulässig.

In den Kostenvergleich im Rahmen des § 556 f Satz 2 BGB seien aber nur solche Kosten einzustellen, die auf Modernisierungsmaßnahmen entsprechend § 555 b BGB beruhen. Damit seien Kosten, die allein der Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555 a Abs. 1 BGB geschuldet seien, von vornherein nicht in den Kostenvergleich aufzunehmen.

Für den Fall der Mieterhöhung nach § 559 BGB habe der BGH bereits entschieden, dass bei einer modernisierenden Instandsetzung nicht nur Kosten für bereits „fällige“ Instandsetzungsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben, sondern ein (zeit-)anteiliger Abzug auch dann vorzunehmen sei, wenn Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab)genutzt seien, durch solche von besserer Qualität ersetzt und insoweit modernisiert würden (BGH vom 17.6.2020 – VIII ZR 81/19 –). Für die im Rahmen des § 556 f Satz 2 BGB vorzunehmende Beurteilung, ob eine umfassende Modernisierung vorliegt, gelte nichts anderes.

Hinsichtlich der Beurteilung der mit den Baumaßnahmen einhergehenden qualitativen Auswirkungen sei zu prüfen, ob die Wohnung durch die Modernisierungsmaßnahmen in mehreren – nicht notwendig allen – wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen beziehungsweise energetische Eigenschaften) qualitativ so verbessert würde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt sei.

Die beiden maßgeblichen Prüfungskriterien – wesentlicher Bauaufwand in finanzieller Hinsicht einerseits und qualitative Auswirkungen auf den Wohnungszustand andererseits – seien von grundsätzlich gleichem Gewicht.

Das Landgericht muss nun die Baumaßnahmen näher betrachten und prüfen, inwieweit die Kosten als Modernisierungskosten einzuordnen sind. Wenn die danach festgestellten Modernisierungskosten sich auf mindestens ein Drittel der Neubaukosten belaufen, kommt es weiter darauf an, ob durch die Modernisierung ein Zustand erreicht worden ist, der in wesentlichen Teilen demjenigen eines Neubaus entspricht.

## Schadensersatz vom Untermieter

**Wird dem Untermieter, der nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung und Räumung durch den Hauptmieter die untergemieteten Wohnräume an den Eigentümer nicht herausgibt, eine gerichtliche Räumungsfrist gewährt, kann der Eigentümer von ihm nach den Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses Schadensersatz jedenfalls in Höhe der von dem Hauptmieter bei Nichträumung geschuldeten Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung verlangen.**

BGH vom 11.12.2020 – V ZR 26/20 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter vermietete eine 106,55 Quadratmeter große Wohnung an einen Hauptmieter, der eine 7 Quadratmeter große Kammer dieser Wohnung an einen Untermieter untervermietete. Das Hauptmietverhältnis endete nach dem Tod des Hauptmieters Ende November 2014. Mit Schreiben vom 29.12.2014 forderte der Vermieter den Untermieter erfolglos zur Herausgabe der Wohnung auf. Mitte 2016 wurde der Untermieter rechtskräftig zur Räumung verurteilt und ihm eine Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO bis zum 30.9.2016 gewährt.

Der Vermieter verlangte von dem Untermieter nach dessen Zwangsräumung im Oktober 2016 die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die gesamte Wohnung in Höhe von insgesamt 2170 Euro, berechnet nach der – unstreitigen – ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die beiden Vorinstanzen bejahten einen Zahlungsanspruch des Vermieters aus §§ 990, 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB. Der BGH hatte daran nichts auszusetzen.

Die Vorschriften der §§ 987 ff. BGB („Eigentümer-Besitzer-Verhältnis“) fänden auf den Besitzer, dessen ursprüngliches Besitzrecht entfallen sei, und damit auch auf den infolge des Wegfalls des Hauptmietvertrags nicht mehr zum Besitz berechtigten Untermieter Anwendung. Der zur Herausgabe verpflichtete Besitzer hafte im Fall des Verzugs gemäß § 990 Abs. 2 BGB i.V.m. § 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB (auch) auf Ersatz des durch die Verzögerung der Herausgabe entstehenden Schadens, wenn er bei Erwerb des Besitzes bösgläubig war oder von dem Mangel im Besitzrecht später erfahren habe. Die zweite Voraussetzung liege hier vor.

Die Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 540 BGB gebe dem Untermieter ein von dem Hauptmieter abgeleitetes Besitzrecht gemäß § 986 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB. Dieses entfalle mit der Beendigung des Hauptmietverhältnisses.

Für den Anspruch nach § 990 Abs. 2, § 286 BGB sei unerheblich, ob der Untermieter die gesamte Wohnung oder nur die an ihn untervermietete Kammer in Besitz hatte. Darauf komme es für den Schadensersatzanspruch nach § 990 Abs. 2 BGB – anders als bei der Herausgabe von Nutzungen (§§ 987, 990 Abs. 1 BGB) – nicht an. Gebe ein unmittelbarer Besitzer eines Raums einer Wohnung diesen nicht heraus und sei es dem Eigentümer nicht zumutbar, nur Teile der Wohnung zu vermieten, so setze der unmittelbare Besitzer des Raums die Ursache dafür, dass die gesamte Wohnung nicht vermietet werden könne und daher ein entsprechender Mietausfall Schaden entstehe. So sei es auch hier, weil davon auszugehen sei, dass der Vermieter die Wohnung im Regelfall nur als Einheit weitervermieten kann und Anhaltspunkte dafür, dass es ihm ausnahmsweise möglich und zumutbar war, die Wohnung in Teilen zurückzunehmen und zum Teil weiterzuvermieten, nicht bestünden.

Der Schadensersatzanspruch sei auch nicht nach § 571 Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

Nach § 571 Abs. 2 BGB sei ein Mieter, dem nach § 721 oder § 794 a ZPO eine Räumungsfrist gewährt wird, für die Zeit von der Beendigung des Mietverhältnisses bis



zum Ablauf der Räumungsfrist zum Ersatz eines weiteren Schadens nicht verpflichtet. Die Norm beschränke die Ansprüche des Vermieters auf die ihm nach § 546 a Abs. 1 BGB für die Zeit der Vorenthaltung zustehende Nutzungsentschädigung und befreie den Mieter von einer Haftung für weitere durch die Ausnutzung der gerichtlichen Räumungsfrist entstehende Schäden; insbesondere für einen dem Vermieter in Folge des Verzuges mit der Wohnungsherausgabe entstehenden Schaden habe der Mieter für den Zeitraum der ihm vom Gericht gewährten Räumungsfrist nach § 721 oder § 794 a ZPO nicht einzustehen.

Unmittelbar anwendbar sei § 571 Abs. 2 BGB hier schon deshalb nicht, weil der Beklagte nur Untermieter gewesen sei. Die Vorschrift des § 571 Abs. 2 BGB gelte unmittelbar nämlich nur im Verhältnis zwischen Eigentümer und Mieter, da sie systematisch an die Regelung des § 546 a BGB anknüpfe und wie diese das Bestehen eines (beendeten) Mietverhältnisses voraussetze. Daran fehle es im Verhältnis zwischen Eigentümer und Untermieter.

Eine Begrenzung des Anspruchs auf die Nutzungsentschädigung für die von dem Untermieter genutzte Kammer lasse sich auch nicht aus einer analogen Anwendung von § 571 Abs. 2 BGB herleiten.

Der Zweck des § 571 Abs. 2 BGB spreche zwar für eine analoge Anwendung der Vorschrift auf den Untermieter von Wohnraum, dem eine Räumungsfrist gewährt worden ist. Er sei darin zu sehen, dass der Wohnraummieter sich nicht aus Sorge vor Schadensersatzansprüchen des Vermieters davon abhalten lassen soll, eine Räumungsfrist zu beantragen und zu nutzen. Daher begrenze § 571 Abs. 2 BGB die Haftung des Mieters, dem eine Räumungsfrist gewährt worden ist, auf die vereinbarte beziehungsweise ortsübliche Miete (vgl. § 546 Abs. 1 BGB); für weitere Schäden (vgl. § 546 Abs. 2 BGB) hafte er dagegen nicht. Der Untermieter von Wohnraum, dem eine Räumungsfrist nach § 721 oder § 794 a ZPO gewährt worden sei, befinde sich in einer vergleichbaren Situation. Müsste er bei Ausnutzung der Räumungsfrist unbegrenzte Schadensersatzansprüche des Eigentümers wegen Verzuges (§ 990 Abs. 2 BGB) gewärtigen, hätte dies entweder zur Folge, dass er, obwohl darauf angewiesen, keinen Räumungsschutz in Anspruch nähme, oder dass er nach Nutzung der Räumungsfrist unter Umständen erheblichen Schadensersatzansprüchen des Eigentümers ausgesetzt sei. Beides solle durch die Regelung des § 571 Abs. 2 BGB bei einem (früheren) Mieter verhindert werden.

Für den Vermieter wäre es jedoch unzumutbar, wenn die dem in der Wohnung verbliebenen Untermieter gewährte Räumungsfrist dazu führte, dass er trotz Vorenthaltung der gesamten Wohnung eine Nutzungsentschädigung nur in Höhe des Untermietzinses beziehungsweise der ortsüblichen Miete für die untervermieteten Teile der Wohnung erhalte. Er stünde dann schlechter als im Verhältnis zum Hauptmieter, der nach § 546 a Abs. 1 BGB während der Räumungsfrist die Nutzungsentschädigung in voller Höhe schulde.


Ein solches Ergebnis ließe sich nicht mit dem Schutzzweck des § 571 Abs. 2 BGB rechtfertigen. Die Vorschrift schütze zwar das Interesse des Mieters, eine ihm gewährte Räumungsfrist zu nutzen; das Gesetz bringe es aber in einen Ausgleich mit den Interessen des Vermieters an der baldigen Rückerlangung der Wohnung nach Ende des Mietverhältnisses, indem § 546 a Abs. 1 BGB dem Vermieter einen Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten beziehungsweise ortsüblichen Miete für diesen Zeitraum zuerkenne. Ein solcher Anspruch müsse dem Vermieter auch dann verbleiben, wenn § 571 Abs. 2 BGB analog auf einen Untermieter anzuwenden sein sollte; denn der Untermieter stehe dem Vermieter schon mangels vertraglicher Beziehungen ferner als der Hauptmieter.

Dass der Untermieter den ihm gewährten Räumungsschutz nur um den Preis einer Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung in Anspruch nehmen könne, sei dagegen hinzunehmen. Darin setze sich lediglich fort, dass der Untermieter zu keiner Zeit in einem vertraglichen Verhältnis zu dem Eigentümer stand, sondern sein Besitzrecht von dem Hauptmieter ableitete. Soweit die mietrechtliche Vorschrift des § 571 Abs. 2 BGB überhaupt geeignet sei, Rechte des Eigentümers im Verhältnis zum Untermieter einzuschränken, könne eine solche Beschränkung nicht über das hinausgehen, was zwischen den (ursprünglichen) Hauptmietparteien gelten würde.

## Mieterhöhung nach Modernisierung

**a) Die Möglichkeit einer (weiteren) Erhöhung der Miete auf Grundlage der umlegbaren Modernisierungskosten nach § 559 BGB [aF] ist einem Vermieter, der im Anschluss an die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme die Miete zunächst auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum nach §§ 558 ff. BGB erhöht hat, nicht verwehrt.**  
**b) Allerdings ist in diesem Fall der – nachfolgend geltend gemachte – Modernisierungszuschlag der Höhe nach begrenzt auf die Differenz zwischen dem allein nach § 559 Abs. 1 BGB [aF] möglichen Erhöhungsbetrag und dem Betrag, um den die Miete bereits zuvor nach §§ 558 ff. BGB heraufgesetzt wurde, so dass die beiden Mieterhöhungen in der Summe den Betrag, den der Vermieter bei einer allein auf § 559 BGB [aF] gestützten Mieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen.**

*BGH vom 16.12.2020 – VIII ZR 367/18 –*

 Langfassung im Internet

Im Jahr 2010 wurde die in der Mietwohnung befindliche Toilette zu einem Bad ausgebaut.

Kurz nach Abschluss der Arbeiten forderte der Vermieter unter Bezugnahme auf sechs mit einem Bad ausgestattete Vergleichswohnungen gemäß § 558 BGB die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete von 186,61 Euro um 37,32 Euro auf insgesamt 223,93 Euro ab dem 1. Januar 2011. Der Mieter stimmte zu.

Im August 2011 machte der Vermieter zusätzlich eine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) um 116,53 Euro monatlich ab dem 1. Mai 2012 geltend. Auf den Widerspruch des Mieters reduzierte er aber den Modernisierungszuschlag mit Schreiben vom 31. Mai 2012 um den bereits im Jahr 2010 vereinbarten Mieterhöhungsbetrag (37,32 Euro) auf 79,21 Euro. Diesen zuletzt verlangten Erhöhungsbetrag entrichtete der Mieter lediglich unter Vorbehalt. Im Jahr 2014 klagte der Mieter auf Rückzahlung der geleisteten Modernisierungszuschläge für Mai 2012 bis einschließlich Juli 2014 in Höhe von insgesamt 2138,67 Euro (27 x 79,21 Euro) nebst Zinsen sowie auf Feststellung, den Modernisierungszuschlag (von 79,21 Euro monatlich) nicht zu schulden.

Das Landgericht (in MM 7+8/2019, Seite 38) wies die Klage des Mieters insgesamt als unbegründet ab. Der BGH bestätigte nun das landgerichtliche Urteil und begründete wie folgt:

An einer Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB sei der Vermieter nicht etwa deshalb von vornherein gehindert, weil er zuvor, unmittelbar nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten, bereits eine Erhöhung der Miete gemäß §§ 558 ff. BGB auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum durchgesetzt habe.

Nach dem Gesetz stehe es dem Vermieter frei, im Anschluss an die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme die Miete nach §§ 558 ff. BGB zu erhöhen, sich also die aufgrund des modernisierten Zustands gestiegene Vergleichsmiete zunutze zu machen, oder nach §§ 559 ff. BGB vorzugehen, mithin die aufgewendeten Modernisierungskosten auf den Mieter umzulegen. Wähle er den letzteren Weg und bleibe die auf diese Weise erhöhte Miete hinter der ortsüblichen Vergleichsmiete für entsprechend modernisierten Wohnraum zurück, sei es dem Vermieter unbenommen, anschließend die Zustimmung des Mieters zu einer weiteren Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 BGB zu verlangen. Dass das Gesetz ein solches Vorgehen erlaubt, zeige sich nicht zuletzt an den Regelungen des § 558 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 3 Satz 1 BGB, wonach Mieterhöhungen nach § 559 BGB sowohl bei der Wartung und der Jahresfrist nach § 558 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB als auch bei der Berechnung der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB unberücksichtigt blieben.

In vorliegendem Fall verneine der Mieter die Zulässigkeit eines Vorgehens des Vermieters in umgekehrter Reihenfolge. Danach solle dem Vermieter die Möglichkeit einer (weiteren) Erhöhung der Miete auf Grundlage der umlegbaren Modernisierungskosten (nach § 559 BGB) versperrt sein, wenn er zuvor eine Erhöhung der Miete nach § 558 BGB unter Heranziehung der ortsüblichen Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum durchgesetzt habe. Diese Meinung werde auch zuweilen in der Mietrechtswissenschaft und von der Instanzenrechtsprechung vertreten. Zur Begründung werde ein „Verbot der kumulativen Mieterhöhung“ in Anspruch genommen. Diese Rechtsansicht – so der BGH – sei aber unzutreffend. Ein entsprechender gesetzgeberischer Wille lasse sich der Begründung zum Entwurf des Gesetzes zur Re-

gelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) nicht entnehmen. Insbesondere die dortige Formulierung, der Vermieter solle nach § 3 MHG (heute § 559 BGB) Modernisierungskosten „anstelle einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete [...] auch geltend machen können [...], wenn dadurch der Mietzins über die ortsübliche Vergleichsmiete steigt“ lasse nicht darauf schließen, dass der Gesetzgeber zwei sich wechselseitig gänzlich ausschließende Möglichkeiten zu einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung schaffen wollte.

Ebenso wenig erforderten schützenswerte Belange des Mieters eine umfassende Sperrwirkung der erfolgreich – auf der Grundlage des modernisierten Wohnungszustands – durchgesetzten Vergleichsmieterhöhung gegenüber einer weiteren Mieterhöhung nach § 559 BGB. Vor einer ungerechtfertigten „doppelten“ Belastung mit Mieterhöhungen im Zusammenhang mit der Durchführung einer Modernisierung werde der Mieter in diesen Fällen nämlich ausreichend geschützt, wenn der nachfolgend vom Vermieter geltend gemachte – nach § 559 BGB für sich betrachtet zulässige – Modernisierungszuschlag um den bereits nach § 558 BGB unter Zugrundelegung des modernisierten Wohnungszustands erzielten Erhöhungsbetrag gekürzt werde.

Allein der Umstand, dass eine wirksame Mieterhöhung nach § 558 BGB – anders als eine solche nach § 559 BGB – die Zustimmung des Mieters voraussetzt, rechtfertige es nicht, dem Vermieter eine schrittweise Mieterhöhung in dieser Reihenfolge zu verwehren. Das wäre schon deshalb nicht interessengerecht, weil ein solches Vorgehen des Vermieters durch Umstände veranlasst sein könne, die ihm nicht anzulasten seien, namentlich darauf beruhen könne, dass die notwendigen Voraussetzungen für die Erklärung einer Modernisierungsmieterhöhung, insbesondere die vollständige und nach Überprüfung für richtig befundene Abrechnung der durchgeführten Arbeiten durch die betreffenden Bauunternehmer, anfangs – zeitnah nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen – noch nicht vorliegen. Da der Mieter aber bereits ab Fertigstellung der Baumaßnahmen von der bewirkten Modernisierung profitiere, entspreche eine zeitnahe Mieterhöhung den beiderseitigen Interessen.

Auch mit Blick auf das dem Mieter zustehende Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB entstünden diesem durch die – noch in Unkenntnis der späteren Mieterhöhung nach § 559 BGB – erteilte Zustimmung zu der ersten Mieterhöhung nach § 558 BGB keine endgültigen Nachteile. Denn das Recht zur Sonderkündigung stehe dem Mieter nach § 561 BGB im Zusammenhang mit der zweiten Mieterhöhung erneut zu.

Letztlich könne in der zwischen den Parteien nach §§ 558 ff. BGB getroffenen Mieterhöhungsvereinbarung (über einen Erhöhungsbetrag von 37,32 Euro) auch nicht etwa ein stillschweigender Erlassvertrag erblickt werden, mit dem der Vermieter auf die spätere Geltendmachung eines Modernisierungszuschlags nach § 559 BGB verzichtet hätte.




# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Beratungszentrum

### Müllerstraße




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

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

## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau



Mönchstraße 7 (Laden), nahe Markt

 Zugang im EG über mobile Rampe  
 Altstadt Spandau  
 Rathaus Spandau

## Beratungszentrum

### Wilmersdorfer Straße




Zillestraße 81 (Laden), nahe Wilmersdorfer Straße

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

## Beratungszentrum

### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

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

## Bitte beachten Sie

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

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



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

MieterMagazin 4/2021

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee


Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG rollstuhlgerecht  
 Eberswalder Straße



## Beratungszentrum

### Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe  Südsterne

 Zugang im EG bedingt rollstuhlgerecht (Begleitperson auf Rampe erforderlich)

## Öffnungszeiten

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

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


## Corona-Prävention in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle:

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

Aktuelles zu den Beratungsangeboten finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG rollstuhlgerecht



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

## Beratungszentrum

### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85


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


 Frankfurter Allee  
 Samariterstraße

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden), nahe Seelenbinderstraße

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

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

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

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

**Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):**

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

**Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):**

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

### Corona-Prävention:

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

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

Gartenstadt Zehlendorf  
 Lichtenberg  
 Mo 17-19 Uhr  
 Stadtteilzentrum  
 Wandlitzstraße 1  
 S Karlsruher Straße

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

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

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

Do 17-19 Uhr  
 Freizeitclub  
 Pankow

Tempelhof-Schöneberg  
 Mo 17-19 Uhr  
 Evangelisches Gemeindehaus,  
 Hof e.V., Königstraße 43  
 nahe Rathaus und Meldestelle)  
 S Zehlendorf

Weiter geschlossen bleiben:

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

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

**Tempelhof-Schöneberg:**  
 Evangelisches Gemeindehaus,  
 Friedenstraße 20

**Treptow-Köpenick:** Villa Offensiv,  
 Hasselwerderstraße 38-40

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
 Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Infoblätter

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

### Mein BMV

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

## TELEFONBERATUNG

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

**Telefonische Kurzberatung:**

☎ 030-22626-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Corona-Prävention:

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

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

## Heizung und Heizkosten

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

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

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

**Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260**

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

**Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260**

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163 / 8266944

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

**Wir bieten Gutachten**

**zu folgenden Themenbereichen:**

- Wohnflächenberechnung
  - Schönheitsreparaturen
  - Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
  - Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
  - Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
  - Hausrat
  - Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
  - Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
  - Geräuschmessung für technische Anlagen
  - Elektromog/Mobilfunk
  - Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
  - Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](http://www.berliner-mieterverein.de/) oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

#### Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

[www.uranias-berlin.de](http://www.uranias-berlin.de), ☎ 030-218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

##### Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de), ☎ 030-204 47 04

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de), ☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)

##### ■ Heizspiegel

[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

[www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)

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

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

[www.hilfelotse-berlin.de](http://www.hilfelotse-berlin.de)

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-90229 - 3201 / 2

[www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

[AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

##### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de), [www.test.de](http://www.test.de)

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach zusammentun,

um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

#### Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

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

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monat um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

## SERVICETELEFON

### für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

☎ & WhatsApp 0176 - 5046 33 11 (Mo-Sa

9 bis 19 Uhr, per SMS & WhatsApp auch

sonntags), Mail: [thomassuckow@yahoo.com](mailto:thomassuckow@yahoo.com)

Der **offene Mitgliedertreff** findet jeden letzten

Samstag im Monat von 16 bis circa 18.15

Uhr statt. Nächster Termin: 24. April 2021,

Stadtteilladen Krefelder Straße 1 A, 10555

Berlin (Moabit), U9 Turmstraße, Bus M27,

101, 123, 187, 245; pandemiegerecht mit

AHA-Regeln und medizinischer Maske

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten:

[bm-veukoelln@freenet.de](mailto:bm-veukoelln@freenet.de)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo

im Monat um 18.30 Uhr in der Richardstraße

5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Hans-Günther Miethel,

Aleksandar Perovic, Karin Kemner

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im Monat

ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitz

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläber-Hübner,

Karin Dewitz

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch

jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten



# Die Auswirkungen der Corona-Pandemie

## Umfrage unter Mieterinnen und Mietern in Berlin zur Wohn- und Haushaltssituation

### Liebe Leserinnen und Leser des MieterMagazins,

die Corona-Pandemie hat das Leben vieler Menschen grundlegend verändert. Durch Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit hat sich die finanzielle Lage der Mieterinnen und Mieter verschlechtert. Der gesetzliche Kündigungsschutz aufgrund pandemiebedingter Zahlungsschwierigkeiten ist längst abgelaufen, obwohl kein Ende der wirtschaftlichen Einbrüche abzusehen ist. Wir wollen

wissen, wie die Situation der Mieterinnen und Mieter in Berlin aktuell aussieht und haben eine Studie dazu in Auftrag gegeben. Wir würden uns freuen, wenn möglichst viele Leserinnen und Leser daran teilnehmen, damit wir in der öffentlichen Debatte den Mieterinnen und Mietern ein stärkeres Gewicht verleihen können. Bitte füllen Sie diesen Fragebogen aus und senden Sie ihn bis **23. April 2021** an den **Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1,**

**10777 Berlin** zurück. Alternativ können Sie die Seiten auch per E-Mail an **bmv@berliner-mieterverein.de** senden. Selbstverständlich sichern wir Ihnen volle Anonymität zu, zudem werden die von Ihnen angegebenen Daten ausschließlich für diesen Zweck verwendet und nicht weitergegeben (mehr auf nächster Seite). Bitte machen Sie mit, Sie helfen uns damit, ein realistisches Bild der Probleme der Mieterinnen und Mieter in Berlin zu erhalten.

### Angaben zur Person und zum Haushalt

1. Aus wie vielen Personen besteht Ihr Haushalt? \_\_\_\_\_ (Anzahl)
2. Wie alt sind Sie? \_\_\_\_\_ (bitte Alter eintragen)
3. Bitte nennen Sie Ihr Geschlecht  weiblich  männlich  anderes  keine Angabe
4. Wo wohnen Sie? \_\_\_\_\_ (bitte Postleitzahl eintragen)
5. Welchen Ausbildungsabschluss haben Sie? (Zutreffendes bitte ankreuzen)
- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> keinen Abschluss  | <input type="checkbox"/> Hauptschule/(erweiterte) Berufsbildungsreife (BBR) |
| <input type="checkbox"/> mittlere (Fachschul-)Reife/mittlerer Schulabschluss (MSA) | <input type="checkbox"/> Hochschulreife/Abitur                              |
| <input type="checkbox"/> Studienabschluss Fachhochschule                           | <input type="checkbox"/> Studienabschluss Hochschule                        |
6. Beruf bzw. Tätigkeit aktuell (Mehrfachnennung möglich)
- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rentner/in, Pensionär/in      | <input type="checkbox"/> erwerbstätig       |
| <input type="checkbox"/> in der Ausbildung, Student/in | <input type="checkbox"/> als Aushilfe tätig |
| <input type="checkbox"/> in einem Teilzeitjob          | <input type="checkbox"/> in Kurzarbeit      |
| <input type="checkbox"/> zurzeit ohne Beschäftigung    |   |
7. Was war bis Ende 2019 die hauptsächliche Einkommensquelle Ihres Haushalts? (bitte monatlichen Netto-Betrag gerundet)
- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| _____ Lohn, Gehalt              | _____ Rente, Pension                    |
| _____ Arbeitslosengeld I/II     | _____ Aushilfstätigkeit                 |
| _____ Gelegenheitsjobs          | _____ Zuwendung der Eltern oder anderer |
| _____ Nutzung eigenen Vermögens |   |

### Einkommenssituation 2020

8. Hat sich Ihre persönliche Einkommenssituation oder die anderer Personen im Haushalt 2020 verändert?  
 ja  nein
9. Wenn ja, um wie viel Euro monatlich (aufgerundet)? \_\_\_\_\_ Euro pro Monat mehr  
\_\_\_\_\_ Euro pro Monat weniger

### Haushaltsbudget bzw. Haushaltsausgaben 2020

10. Haben sich Ihre Haushaltsausgaben 2020 wesentlich verändert?  ja  nein
11. Führen Sie monatlich Buch oder Übersichten über Ihre Ausgaben?  ja  nein

# Die Auswirkungen der Corona-Pandemie

## Umfrage unter Mieterinnen und Mietern in Berlin zur Wohn- und Haushaltssituation

**Datenschutzhinweis:** Die von Ihnen angegebenen Daten werden ausschließlich für den Zweck verwendet, Informationen zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie zu erhalten. Die Auswertung dieser Fragebögen wird vom Berliner Mieterverein selbst vorgenommen. Zuvor werden die Fragebögen anonymisiert, indem sie ohne Anschreiben oder Hinweise auf die Absender an den auswertenden Mitarbeiter weitergegeben werden. Wenn sie von vornherein die Anonymität sicherstellen wollen, versenden Sie den ausgefüllten Fragebogen ohne Absender auf dem Briefumschlag. Bei einer Versendung durch E-Mail oder durch die Post mit Absenderangaben werden von uns die Hinweise auf die Absender gelöscht beziehungsweise vernichtet.

### Fortsetzung des Fragebogens von der Seite zuvor

#### 12. Bitte schätzen Sie ein, wie sich Ihre monatlichen Ausgaben bei den folgenden Ausgabeposten verändert haben (ungefährer Betrag):

	mehr (in Euro/Monat)	weniger (in Euro/Monat)
Mieten, Heizung/Warmwasser (brutto/Monat)	_____ Euro	_____ Euro
Strom	_____ Euro	_____ Euro
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, sonstige Genussmittel	_____ Euro	_____ Euro
Bekleidung, Schuhe	_____ Euro	_____ Euro
Freizeit, Unterhaltung, Kultur	_____ Euro	_____ Euro
Urlaubsausgaben (bitte hier den Jahresbetrag nennen)	_____ Euro	_____ Euro
Inneneinrichtung, Möbel	_____ Euro	_____ Euro
Sonstige Ausgaben	_____ Euro	_____ Euro

13. Haben Sie 2020/2021 einen neuen Kredit aufgenommen oder einen alten Kredit aufgestockt?  ja  nein

14. Haben Sie mit Ihrer Bank seit 2020 über Zahlungsaufschübe (z.B. bei Tilgung von Krediten) gesprochen?  ja  nein

15. Haben Sie mit Ihrem Vermieter/Ihrer Hausverwaltung über die Stundung von Mietzahlungen gesprochen?  ja  nein

16. Wo könnten/würden Sie sich am ehesten einschränken? (bitte Stichworte eintragen)

17. Haben Sie im Freundes- oder Familienkreis schon einmal darüber geredet, ob und wie Sie sich helfen lassen können, um die Miete künftig zu zahlen?  ja  nein

18. Gibt es Menschen in Ihrem Bekanntenkreis, die Probleme haben, ihre Miete zu bezahlen? (Wenn das der Fall ist, bitte die Zahl der Personen eintragen) \_\_\_\_\_

19. Haben Sie infolge von Einkommenseinbußen wegen der Corona-Pandemie staatliche Unterstützung in Anspruch genommen?  ja  nein

20. Halten Sie es für notwendig, dass der Staat neben den vorhandenen Unterstützungen (ALG II, Wohngeld) einen Hilfsfonds für zahlungsunfähige Mieter einrichtet?  ja  nein

### Einschätzung der staatlichen Corona-Regeln

21. Halten Sie die Corona-Regelungen im Großen und Ganzen für  angemessen  falsch

22. Falls Sie sie für unangemessen oder falsch halten, aus welchem Grund? (bitte kurz begründen)

### Nachfragen

23. Wären Sie eventuell bereit, persönliche telefonische Nachfragen im Rahmen dieser Befragung durch eine(n) Mitarbeiter/in zuzulassen? Falls ja, bitten wir Sie um Angabe des Namens und der Telefonnummer (Tag und Uhrzeit, in der Sie erreichbar wären).