



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

Mai
5/2019

Für eine bessere europäische Wohnungspolitik

Ein Plädoyer mit Blick
auf die EU-Wahl 2019



**MODERNISIERUNGS-
UMLAGE AUF DEM
PRÜFSTAND**

**Der Vermieter
profitiert gleich
zweifach**

GRUNDSTEUER

**Ein Mittelweg
voller Schlag-
löcher**

**„TAGESSPIEGEL“-
RECHERCHEPROJEKT**

**Wem die Stadt
gehört**

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Urania Berlin

Mai 2019



Wenn man den Himmel umdreht, ist er ein Meer

Vortrag mit Buchvorstellung

● MI, 22.5.2019, 19:00 Uhr

Tabea Hertzog

Zeitenwende in der Weltpolitik

Warum Deutschland und Europa mehr Verantwortung übernehmen müssen

● DI, 7.5.2019, 19:00 Uhr

**Sigmar Gabriel im Gespräch
mit Stephan-Andreas Casdorff**

Angst essen Freiheit auf

Warum wir die Grundrechte schützen müssen

● DO, 9.5.2019, 19:30 Uhr

Sabine Leutheusser-Schnarrenberger

Bedingungsloses Grundeinkommen

Was würdest Du tun?

● MO, 13.5.2019, 18:00 Uhr

Michael Bohmeyer, Claudia Cornelsen

Maulwurf auf dem Mars

Von Rovern, Sonden und dem geophysikalischen Observatorium InSight

● DI, 14.5.2019, 17:30 Uhr

Prof. Tilman Spohn

Demokratie-Salon in der Urania

● MI, 15.5.2019, 19:30 Uhr

**Jürgen Wiebicke im Gespräch
mit Harald Welzer**



Warum Depression und Demenz kein Schicksal sind

● MI, 15.5.2019, 17:30 Uhr

Prof. Jörg Spitz

Zwei Jahre Trump

Wie verändert „America First“ Europa?

● DO, 16.5.2019, 19:30 Uhr

Steffen Schwarzkopf, Tatjana Ohm

Film- & Drehwerkstatt „Vision findet Stadt“

Forschung & Gesellschaft
zusammen denken

● 18.5. + 19.5.2019, 10:00 – 18:00 Uhr

► **Eintritt frei***

Im Rahmen des Foresight Filmfestivals

Saatgutvielfalt bewahren

Ein Praxis-Workshop ► **Eintritt frei***

● MI, 22.5.2019, 16:00 Uhr

Mit Prinzessinnengärten

Der informierte Patient und Digitalisierung der Medizin

● DI 28.5.2019, 19:30 Uhr

Prof. Karl Max Einhäupl

Moderation: **Dr. Ulrich Bleyer**

Eat Good

Gesund essen, für uns
und unseren Planeten

● MI, 29.5.2019, 17:30 Uhr

Prof. Johan Rockström

Das komplette Programm unter

urania.de

PANORAMA

BBU zum Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“:	
Irritierender Eifer	6
Veranstaltungstipp: Alt-Berlin in den Keller geschaut	6
Gutachten: Berlin darf Mieten deckeln	7
Karl-Marx-Allee: Das Tauziehen geht weiter	7
Europa und Deutschland demonstrieren – die Berliner am zahlreichsten	8
Deutsche Wohnen: Die Shoppingtour geht weiter	9
Veranstaltungstipp: Hochbeete in Schöneberg, Weitblick in Marzahn	9
Milieuschutz in Steglitz-Zehlendorf: Bezirksamt steht weiter auf der Bremse	10
Vergleichsportale: „... entsprechen nicht dem Idealbild“	10
„Umweltgerechtigkeit“: Wer arm ist, wohnt ungesund	11
Senioren: Hohes Alter kann vor Kündigung schützen	11
Perleberger Straße 50: Leerstand bis zum Sankt Nimmerleinstag?	12
Tiny House: Studentenbude auf sechs Quadratmetern	12
Fasanenstraße 64: Preiswerte City-Wohnungen vor dem Abriss	13
Buchtipp: Hauptstadt der Spielplätze	13

TITEL

Ein Plädoyer mit Blick auf die EU-Wahl 2019: Für eine bessere europäische Wohnungspolitik	14
---	----

HINTERGRUND

Mauerpark: Kultur oder Krach?	19
Grundsteuer: Ein Mittelweg voller Schlaglöcher	20
Gewerberauminitiative OraNostra: „Wir haben Teilerfolge erzielt“	22
Modernisierungsumlage auf dem Prüfstand: Der Vermieter profitiert gleich zweifach	23
Ateliernotstand: Künstler zunehmend unter Druck	24
„Tagesspiegel“-Rechercheprojekt: Wem die Stadt gehört	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



Am 26. Mai finden die Wahlen zum Europaparlament statt – Anlass für eine Kritik an der bisherigen und ein Plädoyer für eine **bessere europäische Wohnungspolitik**

14



Im **Mauerpark** feiern die Besucher lautstark Party, die Anwohner sind genervt.

19



Jedes Jahr gehen in Berlin 350 bezahlbare Ateliers verloren.

Berlins Künstler sind unter zunehmendem Druck

24

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

Betr.: MieterMagazin 1+2/2018, Seite 14, Rosemarie Mieder: „Wie unsere Privatsphäre angegriffen wird – Die große Neugier“

Datenzugriff?

Sehr guter, verständlicher und ausführlicher Artikel. Danke dafür. Auch in unserem Haus wurden bei allen Mietern elektronische Erfassungsgeräte der Firma ISTA installiert, zu dem ein Router im Treppenhaus. Wie von Ihnen geschildert, wurden in den letzten Jahren vom Ableser keine Ablesbelege mehr ausgestellt. Nun meine Frage: Kann ich von der Firma ISTA oder von meinem Vermieter verlangen, einen Zugriff auf die übermittelten Daten (oder den Router) zu erhalten?

M. Bezani per E-Mail

Ja. Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die von diesem erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts beanspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung

der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte zutreffend sind oder ob sonstige Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. Der Darlegung eines besonderen Interesses an dieser Belegeinsicht bedarf es nicht. Auch steht die Datenschutzgrundverordnung diesem Anspruch nicht im Wege (BGH vom 7. Februar 2018 – VIII ZR 189/17 –). Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 10/2018, Seite 14, Katharina Buri: „Angebot der landeseigenen Wohnungsunternehmen – Die Berliner können sich jetzt glücklich tauschen“

Funktioniert nicht

Das würde ich auch gern. Seit drei Jahren blockiere ich eine 105-Quadratmeter-Wohnung. Mir würde die Hälfte an Wohnraum genügen, sogar noch weniger. Meine Wohnung ist wirklich schön, hell und mit guter Verkehrsanbindung. Ich möchte meine Wohnsituation nicht verschlechtern, und mehr zahlen für weniger Fläche möchte ich auch nicht. Deshalb bin ich noch drin.

Meine Anfragen zum Tausch innerhalb der Wohnungsbaugesellschaft wurden bisher abgelehnt, so etwas sei nicht vorgesehen. Ich habe zwar in der Presse schon vor einem Jahr über das Tauschportal gelesen, nur bei meiner Wohnungsbaugesellschaft wusste man davon nichts. Als dann endlich „inberlinwohnen.de“ online ging, war meine Freude groß. Ich meldete mich sofort an, leider funktioniert es nicht mit der Registrierung zum Wohnungstausch. Mehr als einmal habe ich es versucht. Ich erhalte stets die Mitteilung: „Verifizierung fehlgeschlagen. Bitte wenden Sie sich an die Gesobau.“ Nun, das habe ich natürlich längst getan. Es gibt zwar keine persönliche Ansprechperson, aber eine E-Mailadresse. Dort habe ich mein Anliegen formuliert und meine Daten hinterlegt. Ich bekam auch ein Dankeschön mit Smiley (das war vor fünf Wochen). Nur bei der Tauschbörse registrieren kann ich mich immer noch nicht. Ich habe an die im

Impressum angegebene Kontaktadresse geschrieben. Man werde sich um die Behebung der technischen Probleme kümmern, hieß es vor vier Wochen. Anmelden kann ich mich immer noch nicht. Bei der Wohnungsbaugesellschaft habe ich die Daten des Mietvertrags überprüft. Alles in Ordnung. Ich müsste mich mit den Angaben registrieren können. Aber: „Verifizierung fehlgeschlagen. Bitte wenden Sie sich an die Gesobau.“ Hier scheint man im Übrigen von der Tauschbörse nicht sehr begeistert zu sein. Da höre ich schon mal: „Wir haben damit nichts zu tun, das wurde uns vom Senat so aufgedrückt.“

Jedes Mal, wenn ich über diese wunderbare Idee, den Wohnungstausch zu unterstützen, lese oder in den Nachrichten höre, steigt in mir der Ärger hoch. Es wäre zu schön, wenn es funktionieren würde. Dass ich nicht die Einzige bin, habe ich inzwischen auch herausgefunden.

M. Römer, per E-Mail

Betr.: Themen im MieterMagazin

Über neue Wohnungen informieren

Ich bin mit den Themen im MieterMagazin nicht einverstanden. Viele Menschen in unserer Stadt suchen nach bezahlbaren Wohnungen. Einige Wohnungsbaugesellschaften bauen neu. Warum informieren Sie nicht über diese neuen Wohnungen? Ich erwarte monatliche Information über diese neuen Mietwohnungen in der Stadt.

C. Wissmann per E-Mail

Aus Platzgründen muss sich das MieterMagazin darauf beschränken, über einige wenige und ausgesuchte Neubauvorhaben zu berichten. Auch aus logistischen Gründen könnte die Vielzahl der privatwirtschaftlichen, städtischen und genossenschaftlichen Projekte nicht umfassend aufgelistet werden. Die Bauträger kommen, soweit es um ihre Wohnungen geht, dieser Aufgabe auf ihren Portalen im Internet, durch Mieterzeitungen und ähnliches nach. Auf diese Quellen verweisen wir. Die Redaktion

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · **Konto für Beitragszahlungen:** bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · **Bankverbindung für sonstige Zahlungen:** IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · **BIC:** COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 67. Jahrgang 2019 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

**Berliner Mieterverein bei Facebook**

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

Mediation und Konfliktberatung

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

Berliner Sozialgipfel

getragen vom DGB, von den Gewerkschaften NGG und ver.di, von den Sozialverbänden AWO, SoVD, VdK und der Volkssolidarität, vom Humanistischen Verband sowie vom Berliner Mieterverein
www.berliner-sozialgipfel.de

Vorstandssprechstunde

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

Nächster Termin: 27. Mai 2019

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

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

Das Beratungszentrum Wilmersdorfer Straße ist umgezogen

Seit März 2019 finden Sie uns in einem Laden in der **Zillestraße 81**, nahe Wilmersdorfer Straße. Unseren bisherigen Standort in der Wilmersdorfer Straße 50/51 haben wir geschlossen.

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin:
Servicetelefon ☎ 030-226260

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



Einsenderin dieses Fotos ist Christine Richter

Augenblicke

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

BBU ZUM VOLKSBEGEHREN „DEUTSCHE WOHNEN & CO ENTEIGNEN“

Irritierender Eifer

Am 6. April startete die Unterschriftensammlung für das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Passenderweise hatte die Deutsche Wohnen drei Wochen zuvor milliardenschwere Gewinne vermeldet. Derweil irritiert der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) mit dem Eifer, mit dem er sich für die Deutsche Wohnen ins Zeug legt.

Das Volksbegehren will die Wohnungsbestände privater Vermieter, die in Berlin mehr als 3000 Wohnungen besitzen, vergesellschaften und anschließend im Sinne des Gemeinwohls ohne Gewinnerzielung bewirtschaften. Weil der zugrundeliegende Artikel 15 des Grundgesetzes noch nie angewandt wurde, ist das Vorhaben juristisch umstritten. Dass die für die erste Stufe des Volksbegehrens notwendigen 20000 Unterschriften innerhalb von sechs Monaten zusammen kommen, gilt angesichts der Brisanz des Themas als sicher.

Das mit 160000 Wohnungen deutschlandweit zweitgrößte Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen – in Berlin mit 110000 Wohnungen mit Abstand größter Vermieter – hat seine Jahresbilanz vorgelegt und seinen Jahresgewinn um 5,6 Prozent auf knapp 1,9 Milliarden Euro gegenüber dem Vorjahr gesteigert. Die Mieteinnahmen wuchsen in Berlin um 3,6 Prozent. Die Aktionäre dürfen sich auf eine Dividende von 87 Cent pro Aktie freuen – fast neun Prozent mehr als im Vorjahr.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) tut sich besonders mit einer Kampagne gegen das Volksbegehren hervor. Die Organisation, der neben der Deutschen Wohnen vor allem kommunale und genossenschaftliche Vermieter angehören, hat beim ehemaligen Berliner Verfassungsrichter Helge Sodan ein 108-seitiges Gutachten in Auftrag gegeben, das belegen soll, dass das Volksbegehren in mehrfacher Hinsicht verfassungs-



Foto: Nils Richter

BBU-Vorstand Maren Kern bekommt ordentlich Gegenwind für ihr Engagement gegen das Volksbegehren

widrig sei. „Enteignung führt ins Abseits“, meint der BBU und fordert vom Senat nachdrücklich eine klare Absage an das Volksbegehren, das sich gegen die soziale Marktwirtschaft richtet. „Schon allein wegen der Diskussion schrecken bereits Wohnungsunternehmen vor einem Engagement am Berliner Wohnungsmarkt zurück“, behauptet BBU-Vorstand Maren Kern. Der Verband hat sogar eigens eine Internetseite mit Argumenten gegen die Vergesellschaftung aufgebaut. Über 100 Mieter von BBU-Mitglieds-

unternehmen haben in einem Brief gegen das einseitige Engagement des BBU für die Interessen der Deutschen Wohnen protestiert. Auch die Vorsitzenden der Berliner Linken-Fraktion, Carola Bluhm und Udo Wolf, zeigten sich irritiert, „wie ein Verband mit mehrheitlich kommunalen und landeseigenen Wohnungsbau- oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in dieser Debatte nicht versachlichend, sondern zuspitzend eingreift.“

Jens Sethmann

■ Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ mit Auslagestellten der Unterschriftenlisten: www.dw-enteignen.de

Gegenargumente des BBU: www.weiterdenken-stadt-enteignen.de

VERANSTALTUNGSTIPP

Alt-Berlin in den Keller geschaut



Foto: Jens Sethmann

Jeden Freitag 14 Uhr bis Juli 2019, Treffpunkt: Poststraße, Ecke Mühlendamm vor dem Bauzaun der Ausgrabung, Anmeldung unter ☎ 90259-3658 oder E-Mail: Michael.Malliaris@lda.berlin.de

Bevor die Grunerstraße und der Mühlendamm neu gebaut werden, suchen Archäologen am Molkenmarkt nach Spuren des mittelalterlichen Berlin. Der Molkenmarkt ist der älteste Marktplatz Berlins, und der Mühlendamm war die wichtigste Verbindung zwischen den beiden Gründungsstädten Cölln und Berlin. Die Ausgrabung soll Aufschlüsse über die Entwicklung dieser Keimzelle Berlins liefern. Die freigelegten Keller stammen aus dem 19. Jahrhundert, die auf Fundamenten aus der Barockzeit beruhen. Bisher ältestes Fundstück ist eine Münze von 1620. Aber auch jüngere Funde wie Ofenkacheln, Fliesen, Stuckteile, Steigbügel und eine Nähmaschine können den Archäologen Geschichte(n) erzählen. Die Ausgrabung auf 800 Quadratmetern ist nur ein Vorläufer für die 30-mal größere Grabung zwischen Rotem Rathaus, Altem Stadthaus und Klosterruine. „Das wird ein Mammutprojekt. So eine große Grabung haben wir in Berlin noch nicht gehabt“, sagt Michael Malliaris vom Landesdenkmalamt. Er bietet jeden Freitag eine kostenlose einstündige Führung über die Grabungsstätte an. js

GUTACHTEN

Berlin darf Mieten deckeln

Die SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus macht Druck in Sachen Mietendeckel: Ein von ihr in Auftrag gegebenes Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das Land Berlin eine eigene Mietpreisbegrenzung einführen darf.

„Ich bin froh, dass uns zwei hochangesehene Experten bestätigen: Der Mietendeckel kann kommen“, sagt der SPD-Fraktionsvorsitzende Raed Saleh. Die Bielefelder Jura-Professoren Franz Mayer und Markus Artz kommen – anders als der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages – zu dem Ergebnis, dass die erforderliche Gesetzgebungskompetenz klar bei den Ländern liegt. Ein Mietendeckel wäre also als Berliner Landesrecht durchaus vorstellbar. Dass der Bund privatrechtliche Regelungen wie die Mietpreisbremse aufstellt, schließe nicht aus, dass die Länder öffentlich-rechtliche Mietbegrenzungen aussprechen können. „Zur Sicherung des landesverfassungsrechtlich verbürgten Rechts auf Woh-

nen ist es verhältnismäßig, Vermietern zeitlich befristet durch Landesrecht zu untersagen, bestimmte Ansprüche aus dem Miethöherecht des BGB geltend machen zu dürfen“, erklärt SPD-Fraktionschef Raed Saleh. „Die SPD-Fraktion ist daher fest entschlossen, die Mietenspirale aufzuhalten und, wo notwendig, klare Schranken zu setzen“, so Saleh. Der Plan sieht vor, die Mieten in bestehenden und neuen Mietverträgen ab einem festgelegten Stichtag für zunächst fünf Jahre einzufrieren. Die Laufzeit soll so lange verlängert werden, bis der Mietmarkt entspannt ist. Neubauten blieben ausgenommen. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt den Vorstoß der SPD-Fraktion. „Wir appellieren an den Berliner Senat, jetzt möglichst rasch und gründlich das Staatsziel der Berliner Verfassung umzusetzen, Menschen mit geringem Einkommen angemessenen Wohnraum zu erhalten“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Der Mieterverein mahnt jedoch eine umfassende Regelung an, die auch



Foto: picture alliance/lörg Carstensen

Mietsteigerungen nach Modernisierung, die Miethöhe bei Wiedervermietung und die Kappung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen einschließt. „Anderenfalls müssen wir mit massiven Ausweichstrategien der Eigentümer rechnen. Dann hat der Mietendeckel seinen Sinn verfehlt“, so Wild.

Jens Sethmann

Die Berliner SPD-Spitze will die Mieten einfrieren

■ Gutachten unter: www.berlin-entlasten.de

KARL-MARX-ALLEE

Das Tauziehen geht weiter



Foto: Christian Muhrbeck

Bei einigen Häusern ist weiter unklar, wem sie künftig gehören werden

Der Streit um den Verkauf ehemals kommunaler Wohnungen in der Karl-Marx-Allee an die Deutsche Wohnen geht weiter. Das Landgericht bestätigte im April eine Einstweilige Verfügung, mit der der Kauf von 150 Wohnungen gestoppt wird.

Die Deutsche Wohnen kann den Block F-Nord (zwischen Kino Kosmos und Frankfurter Tor) vorerst nicht kaufen. Die ehemalige Eigentümerin WBF, heute Teil der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft WBM, hatte im Januar eine Einstweilige Verfügung erwirkt, die am 5. April gerichtlich bestätigt wurde. Es bestehe die Gefahr, dass die Vorkaufsrechte der Mieter oder der WBF vereitelt werden könnten – so die Begründung des Gerichts.

In den Blöcken C-Nord, C-Süd und D-Nord hat rund die Hälfte der 675 Mieter das Vorkaufsrecht für ihre Wohnungen genutzt und sie mit Hilfe der Investitionsbank Berlin ohne finanzielles Risiko in die Hände der städtischen Gewobag übergeben.

Dieses Modell des „gestreckten Erwerbs“ könnte eventuell auch im Block F-Nord greifen. Die jetzige Verwalterin Predac versucht dies zu verhindern, indem sie die bereits erfolgte Aufteilung des Hauses in einzelne Eigentumswohnungen im Grundbuch wieder rückgängig machen will. In diesem Fall wäre strittig, was mit dem Vorkaufsrecht der Mieter passiert.

Ob die symbolträchtigen „Arbeiterpaläste“ an der Karl-Marx-Allee an die börsennotierte Deutsche Wohnen gehen oder in den sicheren Hafen einer kommunalen Gesellschaft zurückkehren, wird sich wohl erst in späteren Gerichtsverfahren entscheiden.

Jens Sethmann

Europa und Deutschland demonstrieren – die Berliner am zahlreichsten



In 18 deutschen und 13 weiteren europäischen Städten hatten Mieterinitiativen, Verbände und Gewerkschaften zu Demonstrationen gegen überzogene Mietpreise und Verdrängung am 6. April aufgerufen. In Hamburg, München, Köln, Stuttgart, Leipzig, Mannheim, Freiburg ebenso wie in Amsterdam, Brüssel und Lissabon waren Tausende auf den Straßen. Den größten Aufmarsch registrierte Berlin, wo nach Veranstalterangaben 40000 Menschen gegen den Mietenwahnsinn protestierten. Die Demo war auch Auftakt der Unterschriftensammlung, mit der die Berliner Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ ein Volksbegehren auf den Weg bringen will.

mm

alle Fotos: Christian Muhrbeck

Die Shoppingtour geht weiter

Berlins umstrittener Vermieter, die Deutsche Wohnen, hat sein Portfolio vergrößert. Neun Mietshäuser hat das börsennotierte Unternehmen im Dezember 2018 im Paket erworben.

„Es war reiner Zufall, dass wir vom Verkauf erfahren haben, das Bezirksamt hat uns nicht informiert“, kritisiert Katrin Lederer, Mieterin aus einem der Häuser im Pankower Florkiez. Betroffen sind die Häuser Florastraße 15, Ecke Görschstraße 41A + 41B, Florastraße 16 sowie Görschstraße 40 und 41.

Sofort organisierten die Mieter Protestaktionen und forderten Bezirksstadtrat Vollrad Kuhn (Bündnis 90/Die Grünen) zur Ausübung des Vorkaufsrechts auf. Am Ende konnte der Bezirk für die vier Altbauten mit insgesamt 85 Mietwohnungen immerhin eine Abwendungsvereinbarung aushandeln. Darin verpflichtet sich die Deutsche Wohnen, auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie nicht gewünschte Modernisierungsmaßnahmen zu verzichten. Da sämtliche Altbauten mit öffentlichen Mitteln saniert worden sind, dürfte letzteres die Deutsche Wohnen nicht allzu sehr schmerzen. Völlig überflüssig ist der vereinbarte Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen. Als juristische Person kann die Deutsche Wohnen ohnehin keinen Eigenbedarf geltend machen.

Als problematisch werten die Mieter, dass die Vereinbarungen nicht Bestandteil der Mietverträge werden. „Als Mieter haben wir somit kaum eine Möglichkeit, uns darauf zu berufen“, sagt Mieterin Katrin Lederer.

Erfreulich ist dagegen, dass der Verbleib der Kita und der Kleinkunstabühne „Zimmer 16“ für mindestens weitere elf Jahre gesichert ist. Der Schutz des Kleingewerbes ist nur selten Inhalt von Abwendungsvereinbarungen. „Wir wären natürlich lieber an eine städtische Wohnungsbau-Gesellschaft gegangen, aber immerhin geht es uns noch besser als

den anderen Häusern“, lautet Katrin Lederers Resümee.

Zum Paket der von der Deutsche Wohnen erworbenen Immobilien gehören außerdem vier Häuser in Friedrichshain (Schreinerstraße 14, Jungstraße 14, Richard-Sorge-Straße 33 und 34) sowie die Veteranenstraße 23 in Mitte. Sie liegen nicht in Milieuschutzgebieten, daher konnten hier keine Schutzregelungen für die Mieter vereinbart werden. Sämtliche Häuser gehörten vorher zu einem Firmengeflecht um die „Nagel & Partner Immobilien GmbH“.

Die beiden Häuser in der Richard-Sorge-Straße wurden als sogenannter Share Deal verkauft. Das heißt, die Deutsche Wohnen hat nicht das Grundstück selbst, sondern lediglich die Mehrheit der Gesellschaftsan-



Foto: Niels Richter

teile der GmbH erworben. Dadurch wird für das Unternehmen keine Grunderwerbsteuer fällig.
Birgit Leiß

Der Ankauf durch die Deutsche Wohnen ließ die Mieter hellwach werden: Florastraße 15 und 16

VERANSTALTUNGSTIPP Hochbeete in Schöneberg, Weitblick in Marzahn



■ *Sonabend, 11. Mai.*
Alle Veranstaltungen sind kostenlos, für einige muss man sich anmelden.
Programm unter:
www.tag-der-staedtebaufoerderung.berlin.de/programm

Am 11. Mai wird bundesweit der Tag der Städtebauförderung gefeiert. In Berlin gibt es 52 Veranstaltungen in elf Bezirken. Von Architekturführungen über Baustellenbesichtigungen, Eröffnungen von Spielplätzen und Jugendeinrichtungen bis zu Kiez- und Familienfesten und Mitmachaktionen ist alles dabei. So eröffnet Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher im Kosmosviertel das neue Haus des Kinderbauernhofs „Waslala“. Im Lilli-Flora-Park in der Schöneberger Pallasstraße gibt es einen Workshop zum Bau von Hochbeeten und eine Hip-Hop-Party. Durch das ehemalige Stasi-Krankenhaus in Buch kann man sich von Zeitzeugen führen lassen. Vor der Arminius-Markthalle in Moabit wird die umgestaltete Arminiusstraße eingeweiht. In Marzahn kann man von der Aussichtsplattform „Skywalk“ den weiten Blick über Berlin genießen und sich zeigen lassen, wie das Freizeitforum fit für die Zukunft gemacht wird. Der Tag der Städtebauförderung wird in diesem Jahr zum fünften Mal begangen. In Berlin gibt es 78 Sanierungsgebiete, Quartiersmanagements und Stadtumbau-Areale, die von den Programmen der Städtebauförderung unterstützt werden. Im Jahr 2019 werden hier rund 135 Millionen Euro von Bund, Land und EU investiert. In den Gebieten leben ungefähr 1,2 Millionen Einwohner.

js

MILIEUSCHUTZ IN STEGLITZ-ZEHLENDORF

Bezirksamt steht weiter auf der Bremse

Fast alle Bezirke haben die Vorteile des Milieuschutzes erkannt und entsprechende Gebiete ausgewiesen. Die CDU-Grünen-Mehrheit in Steglitz-Zehlendorf zögert jedoch die Einführung von Milieuschutzgebieten weiter hinaus.

Seit über zehn Jahren versuchen engagierte Mieter in Steglitz-Zehlendorf, den Bezirk dazu zu bringen, den Milieuschutz zu nutzen. Im Januar 2018 nahm die Bezirksverordnetenversammlung einen Einwohnerantrag an, drei besonders gefährdete Gebiete zu untersuchen: Teile der Siedlung Onkel Toms Hütte, Südende und Lankwitz-Kirche. Teilweise hat hier die Deutsche Wohnen Modernisierungen angekündigt. Eine Bedingung des Bezirksamts war aber: Die Untersuchung darf die Bezirkskasse keinen Cent kosten. Nachdem der Senat erklärt hatte, für die Kosten aufzukommen, kündigte Bezirksbürgermeisterin Cerstin Richter-

Kotowski (CDU) im Februar 2019 ein „Screening“ an – nicht der drei konkreten Stadtviertel, sondern des ganzen Bezirksgebiets. „Nach Vorliegen des Screenings muss das weitere Vorgehen abgestimmt werden. Für die Beobachtungsgebiete müsste ein Monitoring, für etwaige Verdachtsgebiete müssten vertiefende Untersuchungen beauftragt werden. Erst danach würde die Entscheidung über die Festlegung von Milieuschutzgebieten folgen.“ Eile sieht anders aus. „Es ist ganz deutlich: Die wollen das nicht“, sagt Barbara von Boroviczeny, Bezirksleiterin des Berliner Mietervereins und eine der Initiatorinnen des Einwohnerantrags. „Die sind der Meinung, das brauchen wir hier nicht“, stellt sie fest. „Und wenn sie noch lange warten, dann haben sie auch recht.“ Dann wird die schutzbedürftige Bevölkerung nämlich bereits verdrängt sein. Die Deutsche Wohnen hat mittlerweile angefangen zu modernisieren.



Foto: Nils Richter

Andere Bezirke sind durchaus schneller. Allein im Jahr 2018 – in dem sich in Steglitz-Zehlendorf nichts bewegte – wurden in Berlin 14 neue Milieuschutzgebiete aufgestellt.

Jens Sethmann

Schutz vor Verdrängung wäre auch in etlichen Quartieren in Steglitz-Zehlendorf nötig (hier: Argentinische Allee

VERGLEICHSPORTALE

„... entsprechen nicht dem Idealbild“

■ Video des Bundeskartellamtes: www.youtube.com/watch?v=gE3YJaRy-Fs

Wer ein Online-Vergleichsportale nutzt, erwartet eine neutrale Darstellung der Angebote. Das ist jedoch häufig nicht der Fall, kritisiert das Bundeskartellamt im Abschlussbericht zu einer umfangreichen Untersuchung.

„Finden Sie mit Verivox Ihr neues Zuhause. Bei der Suche nach Kauf- und Mietobjekten clever sparen!“, wirbt Verivox in der Rubrik „Immobilien“. Umzugsunternehmen, Küchenplaner, Umzugskredite, Mietkautionen und weitere Positionen suggerieren dem Nutzer einen umfassenden und objektiven Überblick über wohnungsnaher Dienstleistungen. Check24 vergleicht unter anderem Strom- und Gastarife und verspricht, über 1000 Anbieter zu vergleichen. Aber halten alle Betreiber ihre Versprechen?

Wie neutral sind die Vergleichsportale?

Jeder Nutzer sollte wissen, dass die Haupteinnahmequelle der Portale die Provisionen der Unternehmen sind, deren Dienste auf den Portalen offeriert werden. Verivox erhält zum

Beispiel für die Vermittlung eines Strom- oder Gasvertrags durchschnittlich 40 bis 60 Euro. Die Portale schalten häufig über dem Ranking Angebote, die mit „Bester Service“, „XXL Preisgarantie“ oder „Top Service“ bezeichnet werden, aber in Wirklichkeit bezahlte Anzeigen sind. Zahlreiche Portale bilden den Markt nicht vollständig ab. Einige Praktiken der Vergleichsportale entsprechen „nicht dem Idealbild einer neutralen Plattform“, heißt es im Abschlussbericht. Kooperationen zwischen verschiedenen Vergleichsportalen führten zu „verbraucher-schädigenden Irreführungen, Transparenzverstößen oder Schleichwerbung“. Das Bundeskartellamt hat ein Video mit Tipps für den Verbraucher bei der Nutzung von Vergleichsportalen veröffentlicht. Rainer Bratfisch



Foto: picture alliance/Henning Kaiser/dpa

Das Bundeskartellamt hat die Praxis der Online-Vergleichsportale kritisiert

„UMWELTGERECHTIGKEIT“

Wer arm ist, wohnt ungesund

Wer wenig Geld hat, der lebt unter schlechteren Umweltbedingungen. Dieser Erkenntnis will der Senat mit einer Umweltgerechtigkeitskonzeption begegnen.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hat einen Bericht zur Umweltgerechtigkeit vorgelegt, der erstmals umfassende Daten zur Verteilung von Umweltbelastungen in allen 477 Berliner Planungsräumen darstellt. Erfasst wurden die Lärmbelastung, die Luftgüte, das Bioklima und die Versorgung mit Grünflächen. Zusätzlich wurde auch die soziale Lage der Bevölkerung betrachtet.

Die Daten zeigen, dass die Gesundheitsbelastungen durch Luftschadstoffe und Lärm in sozial benachteiligten Stadtquartieren häufig hoch sind. Grünflächen sind dort oft übernutzt. Besonders innerhalb des S-

Bahn-Rings und in den direkt anschließenden Stadtteilen befinden sich mehrfach belastete Quartiere. Die am stärksten betroffenen Orte liegen unter den Tegel-Einflugschneisen, an Bahnanlagen und an Hauptstraßen. Am Kurt-Schumacher-Platz und am Hauptbahnhof liegen in allen fünf Kategorien negative Werte vor.

Rund 815 000 Berliner wohnen in Gebieten mit drei-, vier- oder fünffacher Belastung. Das ist fast ein Viertel der Bevölkerung.

„Die ökologische Frage ist auch eine soziale Frage“, erklärt Umweltstaatssekretär Stefan Tidow. „Umweltgerechtigkeit bedeutet, die Ziele

Umweltschutz, Gesundheitsförderung, soziale Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit miteinander zu verbinden.“ Mit seiner Umweltgerechtigkeitskonzeption nimmt Berlin nach Angaben des Senats bundes- und europaweit eine Vorreiterrolle ein. So sollen Gelder aus den Städtebauförderungsprogrammen verstärkt in benachteiligten Stadtteilen zur Verbesserung der Umweltbedingungen eingesetzt werden. Anhand der Daten der Untersuchung sollen zum Beispiel Maßnahmen zur Lärminderung vorrangig dort umgesetzt werden, wo die Anwohner unter weiteren Belastungen leiden.

Jens Sethmann

Fünffach belasteter Ort: Kurt-Schumacher-Platz in Reinickendorf

■ Bericht zur Umweltgerechtigkeit: www.berlin.de/senuvk/umwelt/umweltgerechtigkeit/



Foto: Sabine Mittermeier

SENIOREN

Hohes Alter kann vor Kündigung schützen

Der Verlust ► der Wohnung im hohen Alter ist ein besonderer Härtegrund, sagt das Landgericht

Ein aktuelles Gerichtsurteil stärkt die Rechte betagter Mieter: Zwei Senioren dürfen trotz Räumungsklage in ihrer Wohnung bleiben. Das Gericht sieht in ihrem Alter einen besonderen Härtegrund.

■ Mehr zum Urteil (67 S 345/18) unter Mietrecht, Seite 29 dieser Ausgabe: „Sozialklausel“

Weitere Informationen unter www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-120-sozialklausel-kuendigung/widerspruch-nach-574-bgb.htm

Das Landgericht Berlin hat Mitte März ein richtungsweisendes Urteil gefällt: Es entschied, dass zwei 87- und 84-jährige Senioren in ihrer Wohnung bleiben dürfen, in der sie seit 1997 leben. 2015 hatte die Wohnungseigentümerin die Kündigung wegen Eigenbedarfs eingereicht. Dem widersprachen die Mieter mit Verweis auf ihr Alter, ihren gesundheitlichen Zustand, ihre Verwurzelung im Kiez und beschränkte finanzielle Mittel. Nachdem das Amtsgericht Mitte die Räumungsklage Ende 2018 in erster Instanz abge-



Foto: Monika Skolimowska/dpa

wiesen hatte, zog die Vermieterin vors Landgericht. Dessen 67. Zivilkammer entschied nun, dass „der Verlust der Wohnung – unabhängig von dessen gesund-

heitlichen und sonstigen Folgen – für Mieter hohen Alters eine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bedeutet. Damit sah eine Kammer des Landgerichts Berlin zum ersten Mal allein schon im Alter eine Härte, ohne dass es auf weitere Umstände ankäme.

Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, äußerte sich erfreut über das Urteil. Es sei vor dem Hintergrund deutlich zunehmender vorgeschobener Eigenbedarfskündigungen besonders relevant. Er forderte zudem, in der sogenannten „Sozialklausel“ im Bürgerlichen Gesetzbuch festzuschreiben, dass eine Härte dann vermutet wird, wenn ein Mieter das 70. Lebensjahr vollendet hat oder eine Wohndauer von mehr als zehn Jahren besteht. Katharina Buri

PERLEBERGER STRASSE 50

Leerstand bis zum Sankt Nimmerleinstag?

Das seit über einem Jahrzehnt leerstehende Haus Perleberger Straße 50 ist im Zuge der Ermittlungen wegen Clan-Kriminalität beschlagnahmt worden. In Richtung Wiedervermietung der Wohnungen wird sich dadurch erst einmal nichts bewegen – im Gegenteil.

Der Altbau in Moabit gammelt vor sich hin, der Putz ist abgeschlagen. Kürzlich ist auch der letzte Gewerbemietler, eine Motorradwerkstatt, ausgezogen. Überraschend wurde Ende 2018 durch eine Kleine Anfrage des Bezirksverordneten Frank Bertermann (Bündnis 90/Die Grünen) bekannt, dass das Haus zu den 77 Immobilien gehört, die im Sommer 2018 bei einem Großeinsatz der Polizei gegen organisierte Kriminalität beschlagnahmt worden sind. Für Bertermann ist es unverständlich, dass der Bezirk nicht endlich Schritte unternimmt, um eine Sanierung und Wiedervermietung der Wohnungen

zu erreichen. Schließlich haben die Bezirke nach dem verschärften Zweckentfremdungsverbotgesetz die Möglichkeit, einen Treuhänder einzusetzen. „Erst wenn alle Zwangsmittel ausgeschöpft sind, könnte die Treuhänderregelung in Anschlag gebracht werden“, sagt dazu Stadträtin Ramona Reiser, die für die Zweckentfremdung zuständig ist.

Sie gibt allerdings zu bedenken, dass der Zustand des Gebäudes äußerst schlecht sei. Daher müsse erneut baurechtlich geklärt werden, ob noch schützenswerter Wohnraum im Sinne des Gesetzes vorliegt. Schon ihre Vorgängerin hatte dies verneint.

Man tritt also auf der Stelle, auch was die anderen „Schrottimmobilien“ betrifft, von denen es in Mitte gleich mehrere gibt. In allerbesten City-Lage steht seit vielen Jahren das denkmalgeschützte Ensemble Glinkastraße 17-21, Ecke Taubensstraße 53 leer. Man habe keinen



Foto: Nils Richter

Kontakt zum neuen Eigentümer, heißt es in einer Antwort des Bezirksamts auf die Kleine Anfrage. Im Falle der Burgsdorfstraße 1 gibt es inzwischen eine Abbruchanordnung. Das Haus ist akut einsturzgefährdet und schon lange gesperrt. Auch hier werden also vermutlich keine Wohnungssuchenden einziehen können. *Birgit Leib*

Eine Sanierung und Wiedervermietung ist beim beschlagnahmten Haus Perleberger Straße 50 nicht in Sicht

TINY HOUSE

Studentenbude auf sechs Quadratmetern

Wie lebt es sich mit Küche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer auf nur 6,4 Quadratmetern Grundfläche? Das konnten Studierende Anfang des Jahres im Studentendorf Schlachtensee testen. Das Wohnen im „Tiny House“ könnte ein neuer Lösungsansatz im Kampf gegen teure Mieten für Studenten sein.

Ein ganzes Haus für 100 Euro ...



Foto: Sabine Mittermeier

Jeweils zwei Tage und zwei Nächte verbrachten die 13 Testpersonen – die wegen des großen Interesses an der Aktion per Los ausgewählt werden mussten – im „Tiny100“. Das spartanisch eingerichtete Mini-Holzhaus verfügt auf 2 mal 3,2 Metern über einfache Sanitäranlagen, eine kleine Spüle und Cerankochfeld. Beheizt wird es per Ölradiator. Vom Wohnbereich mit Tisch gelangt man über eine Leiter ins Hochbett – das Häuschen ist 3,60 m hoch. Das Fazit der Tester nach dem Probewohnen, das bei einem abschließenden Workshop erhoben wurde, fiel positiv aus. Lediglich die einfachen Toiletten und die hellhörige Holzbauweise wurden kritisiert – nicht aber die kleine Fläche. Hinter der Aktion steht der Architekt Van Bo Le-Mentzel. Seine Vision: Studenten sollen für 100 Euro

monatlich in solchen Mini-Häusern wohnen können. Ob das zu schaffen ist, dazu wagt Florian Hessler, Eventkoordinator im Studentendorf, noch keine Prognose. Allerdings wolle man den Studierenden möglichst günstige Mieten anbieten, und beim konventionellen Bauen trieben Bau- und Bodenkosten die Preise in die Höhe. Wohnen auf engstem Raum könnte eine gute Lösung sein. Ob bald eine ganze Siedlung von Tiny Houses in Schlachtensee entsteht, wird nun der Vorstand des Studentendorfes prüfen. Passen würde es in das Studentendorf allemal, denn es begreift sich seit jeher als „Labor für experimentelle Wohnkonzepte“. Das „Tiny100“ ist derweil auf den Parkplatz des Möbelhändlers IKEA an der Landsberger Allee weitergezogen. *Katharina Buri*

Preiswerte City-Wohnungen vor dem Abriss

Man kann den 1960er-Jahre-Bau in der Fasanenstraße 64 unansehnlich finden. Fest steht jedoch, dass hier, in einer Seitenstraße des Kurfürstendamms, 40 sehr preisgünstige Mietwohnungen zur Verfügung standen. Das Haus ist keine Bruchbude, sondern in einem passablen Zustand. Jetzt hat der Bezirk den Abriss genehmigt.

Für die beiden letzten verbliebenen Mieter – darunter ein 82-Jähriger – hat sich das Pochen auf ihre Rechte gelohnt. Ihnen wurde vom Eigentümer ein großzügiges Angebot gemacht. Sie können zur gleichen Miete in frisch sanierte Altbauwohnungen in der Fasanenstraße 62 ziehen. 325 Euro warm für 76 Quadratmeter – danach dürften sich wohl alle Wohnungssuchenden die Finger lecken. Nur: Alle anderen Mieter wurden in den letzten Jahren rausgekelt oder rausgekauft.

Die „Primus Projekt Fasanenstraße 64 GmbH“, die hier einen Neubau errichten will, hat großes Interesse, das Haus so schnell wie möglich freizubekommen. Der Antrag auf ein Wohngebäude mit sieben Geschossen wurde im Juni 2018 genehmigt. Bereits ein Jahr zuvor war sämtlichen verbliebenen Mietern wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gekündigt worden (das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 12/2018: „Fasanenstraße 64 – Irgendwie bekannte Masche“).

Schon aus Altersgründen hätten die beiden letzten Mieter gute Chancen gehabt, die Kündigung abzuwehren. Denn die nun erteilte Abrissgenehmigung bedeutet nicht automatisch, dass die Mieter hätten ausziehen müssen. „Ich halte die Kündigungen für nicht gerechtfertigt“, sagt Thomas Florange, Rechtsberater beim Berliner Mieterverein. Der Eigentümer hatte ein Gutachten vorgelegt, wonach eine Sanierung unwirtschaftlich gewesen wäre. Vor

Gericht wären diese Angaben umfassend überprüft worden. „Hier werden die letzten noch preiswerten Wohnungen in der City plattgemacht“, bedauert Florange.

Man habe die Abrissgenehmigung nicht verweigern können, sagt der für Zweckentfremdung zuständige Stadtrat von Charlottenburg-Wilmersdorf, Arne Herz (CDU). Eine Zweckentfremdung liege nicht vor. Es werde sogar zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Dass statt Mietwohnungen Eigentumswohnungen entstehen, sei für die Genehmigung unerheblich. Die Änderung der Zweckentfremdungsverbotverordnung mit verschärften Anforderungen an Ersatzwohnraum bei Abriss trat erst später in Kraft.

Am 10. April hat es in der Fasanenstraße 64 gebrannt. Nun wird we-



Foto: Christian Muhrbeck

gen fahrlässiger Brandstiftung ermittelt. Der 82-jährige noch im Hause wohnende Mieter konnte gerade noch rechtzeitig die Feuerwehr zur Hilfe rufen.

Birgit Leiß

Für die Abrissgenehmigung war es hier noch unerheblich, ob aus preiswerten Miet- dann teure Eigentumswohnungen werden

BUCHTIPP Hauptstadt der Spielplätze



*Cindy Ruch:
Spielplatzguide
Berlin, Berlin
2019, 22 Euro*

Fast 2000 Spielplätze soll es in Berlin geben. Wohl keine andere Stadt der Welt kann mit dieser Zahl mithalten. Natürlich gibt es schöne und weniger schöne, große und kleine, neue und alte. Dieser Guide stellt 34 Spielplätze in den Berliner Kiezen vor – mit Texten, Fotos und Lageplänen. Wie wäre es also mit einem Besuch auf einem besonders schönen Spielplatz als Geburtstagsüberraschung oder am Wochenende? Wem die Auswahl nicht reicht: Die Übersichtsseiten verzeichnen auch Planschen, Abenteuer- und Wasserspielplätze, Kinderbauernhöfe, Eisdielen und sogar Übernachtungsmöglichkeiten. Zu jedem Spielplatz wird das Alter der kleinen Besucher angegeben, für die der Platz am besten geeignet ist. Der ideale Spielplatz sollte Kindern jeden Alters etwas bieten. Vielleicht sogar den Erwachsenen? Wer will, kann zu jedem Spielplatz bis zu fünf Sterne vergeben und Hinweise, Geheimtipps und Verbesserungsvorschläge an den Verlag senden. Die Fotos regen mit Fragen die Fantasie der großen und kleinen „Spielplatz-Entdecker“ an. Aber das Buch zeigt auch Mängel auf: In Marzahn und Spandau besteht ein Mangel an guten Spielplätzen, während die Situation in Schöneberg und Prenzlauer Berg durchaus luxuriös ist. *rb*



**Ein Plädoyer
mit Blick auf die
EU-Wahl 2019**

Für eine bessere europäische Wohnungs- politik

In Berlin und Barcelona, Prag und Lissabon gehen die Menschen gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung auf die Straße. Ihre Forderungen richten sich an ihre nationalen Regierungen. Zu Recht: Wohnungspolitik ist vorwiegend Sache der einzelnen Mitgliedsstaaten. Aber Brüssel steckt den Rahmen für die Wohnungspolitik schon heute in vielen Bereichen ab – keineswegs immer im Interesse von Mietern. Der Ruf wird lauter, dass die Europäische Union sich stärker dafür einsetzt, dass das Wohnen überall bezahlbar wird. Hierfür müssen der Kapitalverkehr reguliert werden und soziale Gesichtspunkte bei der Wohnungsversorgung eine größere Rolle spielen.

Tausende sind am 6. April auf den Berliner Alexanderplatz gekommen. Unter ihnen auch Bewohnerinnen und Bewohner aus der Fechnerstraße 7, einem gepflegten 1960er-Jahre-Haus an der Ecke Uhlandstraße. Ginge es nach den Plänen des „Projektentwicklers“, der sich in dem Haus eingekauft hat, würden schon bald Abrissbagger anrücken und Platz für einen luxuriösen Neubau schaffen.

„Damit darf er einfach nicht durchkommen“, erklärt eine der Frauen bestimmt. Ihre Forderung, dem Investor einen Strich durch die Renditerechnung zu machen, richten sie ans Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf. Gehört werden wollen sie aber auch beim Berliner Senat und vielleicht im nahen Regierungsviertel. Brüssel und die EU scheinen von ihren Sorgen weit entfernt.

In der Europäischen Union gilt das Subsidiaritätsprinzip: Die EU bestimmt nicht die Rechtsvorschriften ihrer Mitgliedsstaaten und fördert keine nationalen Wohnungsbauvorhaben. Beides ist Sache der Mitgliedsländer. „Allerdings greift die EU über ihre Wettbewerbsregeln sehr wohl in die nationalen Wohnungsmärkte ein“, so Armin Hentschel, Leiter des Instituts für Soziale

land als auch in anderen Staaten massiv beeinflusst.“

Zum Beispiel mit dem per EU-Vertrag festgelegten Verbot, den freien Kapitalverkehr einzuschränken. Mangels lukrativer Alternativen fließen vor allem seit der Finanzkrise 2008/2009 immer mehr Investitionsmilliarden in den Immobilienmarkt. In zunehmendem Maße gehen ausländische Investoren auch in deut-

Einseitige Geschäfte

schen Städten auf Einkaufstour und erwerben in großem Stil Wohnungen und Häuser.

„Real-Estate-Vagabunden“ nennt sie Michaela Kauer, Leiterin des Verbindungsbüros der Stadt Wien zur Europäischen Union. „Deren schnelle Verwertungsziele stehen gegen die Interessen von Mieterinnen und Mietern, die sich langfristig auf diesem Wohnungsmarkt versorgen müssen.“ Bei diesen Geschäften profitiere renditeorientiertes Kapital von den Kapazitäten einer Stadt, etwa deren sozialer Infrastruktur, aber, so Michaela Kauer: „Oftmals geben sie nichts zurück.“ Im Gegenteil. Sie suchen gesetzliche Lücken und verweigern der öffentlichen Hand trickreich die Steuereinkünfte. Mit sogenannten Share-Deals wird in großem Stil die Grunderwerbsteuer umgan-



Ein Festival für das bezahlbare Wohnen

2017 fand das Internationale Festival für den Sozialen Wohnungsbau (ISHF) zum ersten Mal in Amsterdam statt. Vom 4. bis 8. Juni 2019 geht es nun in Lyon um europäische Städte und ihre Lebensqualität. Im Mittelpunkt: Bezahlbarer Wohnraum für alle. Dazu werden sich gemeinnützige und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit ihren Leistungen und ihren Erfolgen vorstellen.

Vergeben wird diesmal auch der „Europäische Preis für eine verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft“. Wettbewerbskriterien sind eine faire Finanzierung von bezahlbarem Wohnraum, Chancengleichheit für Gemeinschaften, Innovationen für fairen Energiewandel, der Aufbau strategischer Partnerschaften und nicht zuletzt der Umgang mit den Interessen der Mitarbeiter.

In der Jury sitzen sowohl Mietervertreter als auch Angehörige der Wohnungswirtschaft. Vergeben wird der Preis am 6. Juni dieses Jahres. *rm*

www.iut.nu/news-events/european-responsible-housing-awards-2019-2/



Foto: picture alliance

Stadtentwicklung (IFSS). „Europäische Vereinbarungen haben in den zurückliegenden Jahrzehnten die wohnungspolitischen Handlungsmöglichkeiten sowohl in Deutsch-



Foto: picture alliance

Mieterprotest in London; gentrifiziertes Quartier Praga in Warschau

gen: Nicht mehr Gebäude als solche werden gehandelt, sondern Anteile an Kapitalgesellschaften, denen die Gebäude gehören. Laut einer Studie der Beratungsfirma Aengevelt entgehen beispielsweise Berlin auf diese Weise circa 200 Millionen Euro Steuereinnahmen jährlich. Allein 2015 wurden in der Hauptstadt Immobilien im Wert von vier Milliarden Euro als Share Deals gehandelt.

Michaela Kauer: „Während auch durch solche hochspekulativen Geschäfte die Bodenpreise ins Unermessliche steigen, können sich immer mehr Menschen Wohnen ganz einfach nicht mehr leisten: Bei rund 82 Millionen Europäern übersteigen die Wohnkosten 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens.“ Um das Dach über dem Kopf nicht zu ver-

litten, müssten sie auf vieles verzichten – und nicht selten am Lebensnotwendigsten sparen. Die Wienerin: „Jedem zehnten Europäer ist es nicht möglich, ausreichend zu heizen.“

Längst sind auch Bürger mit mittleren Einkommen von den überhitzten Wohnungsmärkten betroffen und mit den viel zu hohen Wohnkosten überfordert. Überall wurden die öffentlichen Ausgaben für bezahlbares Wohnen innerhalb der letzten Dekade zurückgefahren. Eine „EU-Task Force für Investitionen in soziale Infrastruktur in Europa“ schätzt die Investitionslücke auf 57 Milliarden Euro pro Jahr.

Die Auswirkungen sind in allen EU-Ländern spürbar: Nach Daten des Statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) ist über ein

Drittel der Bevölkerung Griechenlands in einer Notlage. Selbst mit den 70 bis 210 Euro Zuschuss pro Monat, die der Staat den Ärmsten zubilligt, können sich viele keinen eigenen Wohnraum leisten. In Italien führt die Investitionsknappheit dazu, dass vor allem Familien keinerlei

Proteste in ganz Europa

Chance haben, aus maroden Gebäuden und völlig unzureichenden Lebensbedingungen herauszukommen. Portugal hat seine Mieterinnen und Mieter in einer beispiellosen Weise dem „freien Markt“ überlassen – die Zwangsräumungsrate von verschuldeten Haushalten liegt bei 35 Prozent. Über zwei Millionen Spanier wurden seit 2008 auf die Straße gesetzt, ohne eine Wohn-Alternative zu haben. Der Anteil am öf-

Die Proteste am 6. April fanden deshalb auch nicht nur in Berlin und 22 anderen deutschen Städten statt. Bewohner aus 16 europäischen Metropolen – Budapest und Barcelona, Paris und London, Nikosia und Lissabon und viele andere – sind auf die Straße gegangen, um sich lautstark gegen Mietenwahn, Verdrängung, den Ausverkauf ihrer Städte zur Wehr zu setzen.

„Wo es um Grund und Boden geht, muss der freie Zugriff für Private eingeschränkt werden“, verlangt Reiner Wild vom Berliner Mieterverein (BMV). Wird Boden zum Spekulationsobjekt, treibt das die Preise für das Wohnen ins Astronomische. In Berlins Innenstadt werden längst Kosten von 1400 bis 3000 Euro pro Quadratmeter Bauland gezahlt. Zumeist entstehen vorwiegend Eigentumswohnungen und hochpreisige Mietwohnungen. Unter den rund 20000 Baugenehmigungen für Wohnungen pro Jahr in der Hauptstadt sind 3000 bis 3300 Sozialwohnungen – eindeutig zu wenig, wenn man



Foto: picture alliance/AP Photo

Zwangsräumung
in Madrid;
Bewohner-
demonstration
in Rom



Foto: picture alliance/CITYPRESS24

öffentlichen Sozialen Wohnungsbau – im EU-Durchschnitt 15 bis 20 Prozent – liegt in Spanien gerade einmal bei 1,5 Prozent. Die Tschechische Republik gilt als Schlusslicht in der Europäischen Union, was die Verfügbarkeit von Wohnraum angeht: Nach dem Ende des Kommunismus wurde der Wohnungsmarkt so radikal privatisiert, dass es so gut wie keine Wohnimmobilien im öffentlichen Besitz mehr gibt.

diese dem jährlichen Bevölkerungszuwachs von 40000 neuen Bewohnern gegenüberstellt, den die Stadt zu verkraften hat. Reiner Wild: „Statt der 10 bis 15 Prozent an preisgünstigem Neubau, wie die Bundesregierung plant, müssen es in Berlin 50 Prozent sein.“

Auch der Bevölkerungszuwachs ist zu einem großen Teil Ergebnis einer EU-Regelung: der vereinbarten Personenfreizügigkeit. Sie führte – vor



allem auch aufgrund des Wohlstandsgefälles in Europa – zu einer Abwanderung aus wirtschaftlich schwächeren Regionen der EU in die boomenden Zentren. Zwischen 2010 und 2015 etwa kamen nach

Brüssel kennt die Probleme

Angaben des IFSS über 60 Prozent des Zustroms in deutsche Städte aus osteuropäischen Mitgliedsstaaten. Mietvereinsgeschäftsführer Wild: „Generell sind Niederlassungsfreiheit und damit größere Mobilität wichtig und gut – aber es stellt sich die Frage, wie die EU mit dem Ungleichgewicht umgeht, das durch die Wanderungsbewegungen entsteht und einzelne Regionen enorm unter Druck setzt.“ Städte wie Berlin brauchen Schutzmechanismen für ihre Wohnungsmärkte.

Für die Bewohner in der Fehnerstraße 7 muss eine Entscheidung rasch fallen. Mit Kündigungen und Abfindungsregelungen hat der Investor im Haus schon die meisten der 24 Mietwohnungen leergeräumt. Geblieben sind jene, die sich nicht verdrängen lassen wollen – und denen es schwerfällt, etwas Neues zu finden. Zum Beispiel Kurt S., schwerstpflegebedürftig und bettlägerig, und seine Enkelin Lea, die sich um ihn

kümmert. „Alles, was man uns bisher angeboten hat, war zu klein – oder unbezahlbar“, so die Studentin. Immer wieder hat sich Lea S. in eine Schlange mit Dutzenden Interessenten eingereiht – bisher ohne jeden Erfolg.

„Das Bewusstsein für diese Probleme ist in Brüssel angekommen“, erklärt Barbara Steenbergen, Leiterin des Brüsseler Büros der Union of Tenants (IUT), einer Interessenvertretung von weltweit 69 nationalen und regionalen Mieterverbänden, zu denen auch der Deutschen Mieterbund (DMB) gehört.

2016 beschloss der EU-Rat, große Metropolen mit ihrer Vielfalt und ihren Interessen stärker und direkter in EU-Entscheidungen einzubinden. Und so beschäftigen sich seit drei Jahren zwölf thematische Städte-

partnerschaften beispielsweise mit Klimaschutz, Migration, Mobilität und Digitalisierung. Die Mietervertreterin aus Brüssel: „Dass es uns gelungen ist, einen gemeinsamen



Foto: Christian Muhrbeck

Für Touristen zweckentfremdete Wohnung in Paris; City-Grundstücke in Berlin, deren Preis nur den Bau von teuren Eigentumswohnungen zulässt

Aktionsplan vorzulegen, ist das Ergebnis eines demokratischen Kraftakts.“ Denn Mitgliedsstaaten und Städte, Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Vertreter von Forschungsinstituten, EU-Institutionen und die Europäische Investitionsbank brachten eben auch ganz unterschiedliche Interessen mit an den Tisch. Steenbergen: „Es wurde hart verhandelt über die Notwendigkeit von Sozialem Wohnungsbau und Mietobergrenzen, darüber, was bezahlbare Mieten sind, wie Spekulation entgegengewirkt und wie alles finanziert werden kann.“



Die *Petition der Bürgerinitiative „Housing for all“* kann hier unterzeichnet werden: www.housingforall.eu/de/wohnen-muss-bezahlbar-sein-fuer-alle

Wien zeigt, wie es gehen kann

Während in Berlin nicht mal 30 Prozent des Wohnungsbestandes dem Gemeinwohl zuzurechnen sind, zeigt Wien, dass es auch anders geht: 62 Prozent der Wiener leben in einer geförderten oder kommunalen Wohnung. Das bedeutet für Hunderttausende eine Bruttokaltmiete zwischen 5 und 9 Euro pro Quadratmeter. Wer sich für eine Gemeindewohnung bewirbt, darf netto nicht mehr als 46450 Euro im Jahr verdienen. Bei einer vierköpfigen Familie liegt die

Grenze bei 87430 Euro. Einziehen dürfen also nicht nur Geringverdiener. Und wer später ein höheres Gehalt hat, muss auch nicht wieder ausziehen. So schafft die Stadt auch eine gute Durchmischung der Quartiere: Die Verkäuferin wohnt mit der Anwaltsfamilie Tür an Tür. Um dieses System auch bei den in Wien durch die niedrigen Zinsen befeuerten Grundstücks- und Im-

An erster Stelle des Maßnahmenkatalogs, der nun auf dem Tisch liegt und sich mit seinen Empfehlungen auch an Regierungen und Kommunen richtet, steht eine Forderung an die Adresse der EU: Das sogenannte Beihilferecht muss reformiert werden. Die Richtlinie aus dem Jahr 2012 bestimmt, dass Zielgruppe der sozialen Wohnungsbauförderung nur „sozial benachteiligte Haushalte“ sein dürfen. Staaten, die gegen diese Vorgaben verstoßen, wie etwa die Niederlande, die ihre Sozialwohnungen auch für eine breite Mittelschicht zur Verfügung stellen wollen, riskieren eine

Analyse der europäischen Städtepartnerschaft klar, sei ein wesentliches Hindernis für mehr Investitionen der einzelnen Länder in bezahlbares Wohnen. Um diese Blockade aufzulösen, müsse eine Reform des EU-Rechts erfolgen.

Und: „Hierzu brauchen wir auch endlich ein klares Votum von Deutschland im EU-Rat“, so Steenbergen. Unrealistisch sei auch die Überlastungsquote bei den Wohnkosten, die bereits vor Jahrzehnten vonseiten der EU auf 40 Prozent des Einkommens festgelegt worden war. Steenbergen: „Vor allem die Vertre-

schon Kommission zugelassen wurde – und für die seit Anfang April auch in Deutschland Unterschriften gesammelt werden. Kommen in den sieben ausgewählten Ländern eine Million Unterschriften zusammen, so liegen fünf konkrete Forderungen für eine sozialere europäische Wohnungspolitik auf dem Tisch der EU-

Die Niederlassungsfreiheit setzt die von Einwanderern bevorzugten Metropolen unter Druck, europäische Politik muss auch dafür Lösungen finden



Foto: picture alliance

Klage bei der EU-Kommission. Ein entsprechendes Verfahren, das 2018 vom Europäischen Gerichtshof entschieden wurde, bestätigte diese Auffassung der Kommission.

Die jetzige enge zielgruppenorientierte Regelung, so stellt auch eine

ter aus Ost- und Südeuropa haben klar gesagt: Unsere Schmerzgrenze liegt bei 25 Prozent.“

„Housing for all“ – Wohnen muss für alle bezahlbar sein, fordert eine europäische Bürgerinitiative, die im Januar dieses Jahres von der Europäi-



Foto: Europäisches Parlament

Kommission. Neben Änderungen im Beihilferecht verlangen die Organisatoren, dass öffentliche Investitionen in bezahlbares Wohnen nicht mehr unter die Defizitgrenze fallen, die die Verschuldung der einzelnen Länder regelt („Maastricht-Kriterien“). Gemeinnützige Wohnbauträger müssten – in Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank – bessere Kreditbedingungen erhalten. Außerdem soll privates Kurzzeitvermieten stärker reguliert und Gästewohnungs-Plattformen wie Airbnb wie Hotelbetriebe stärker besteuert werden. Eine europaweite Erfassung differenzierter Wohnsituationen könnte schließlich kommunale und nationale Bedingungen transparent erfassen und auch Handlungsbeziehungsweise Förderbedarf viel schneller sichtbar machen. „Wenn wir ein soziales Europa gestalten wollen“, erklärt Heidrun Maier-de Kruijff, eine der Initiatorinnen der Bürgerinitiative, „dann spielt bezahlbares Wohnen für alle Schichten der Bevölkerung eine zentrale Rolle.“

Rosemarie Mieder

mobilienspreisen beizubehalten, hat die rot-grüne Stadtregierung eine neue Bauordnung erlassen: Bei Wohnprojekten darf künftig nur noch ein Drittel der Wohnfläche frei finanziert angeboten werden. Auf dem größten Stück muss geförderter Wohnungsbau stattfinden.

In Wien ist übrigens auch der größte europäische Immobilienverwalter ansässig: die „Wiener Wohnen“ – eine 100-prozentige Tochter der Stadt.

rm



Foto: picture alliance/Bilderagentur online

Gemeindewohnungen im Wiener „Karl-Marx-Hof“

Im und am Mauerpark sind Spaß und Ärger enge Nachbarn



Foto: Nils Richter

MAUERPARK

Kultur oder Krach?

Es ist ein klassischer Konflikt. Auf der einen Seite all diejenigen, die den Mauerpark für seine Karaoke-Veranstaltungen und das spezielle Berliner Lebensgefühl schätzen. Auf der anderen Seite die lärmgeplagten Anwohner, die Schutz vor der unfreiwilligen Dauerbeschallung fordern. Mittlerweile sind die Fronten verhärtet.

Es werde Jahr für Jahr schlimmer, man freue sich schon regelrecht auf verregnete Wochenenden, sagen Vertreter der Anwohnerinitiative, die sich nach dem letzten heißen und langen Sommer gegründet hat. Straßenmusiker mit riesigen Verstärker-

bil machen, würden sie diffamiert und bedroht. „Man sagt uns, wir seien Spießer und sollen woanders hinziehen“, empört sich eine Anwohnerin.

Nach den massiven Beschwerden im vergangenen Sommer musste der Bezirk reagieren und hat einen Runden Tisch eingerichtet. Wichtigstes Ergebnis: Die Parkregeln sollen künftig energischer vermittelt werden. Zum ersten Termin wurde die Anwohnerinitiative nicht eingeladen. Man habe den Eindruck, diese Leute seien nicht gesprächsbereit, sagt Alexander Puell vom Verein Freunde des Mauerparks. Es handle sich zudem um eine kleine Minderheit: „Der Park ist nicht nur für die Anwohner da, es ist ein wichtiger Kulturstandort, der Zehntausende von Besuchern anzieht.“

Die Karaoke-Veranstaltung sei eine genehmigte, nicht störende Veranstaltung, die auf jeden Fall erhaltenswert sei, findet auch Pankows Bezirksbürgermeister Sören Benn (Linke). Nachdem es eine Zeitlang so aussah, dass das legendäre Event wegen der Baustelle in diesem Jahr nicht stattfinden kann, wurde es nun doch für 26 Sonntage genehmigt.

In einer Grünanlage dürfen solche Veranstaltungen eigentlich nur aus-

nahmsweise genehmigt werden. Zudem sind Verstärker verboten. Man habe die Verstöße in den letzten Jahren geduldet, weil man die Kultur im Park erhalten will, räumt Pankows Stadtrat Daniel Krüger (parteilos, für AfD) ein. Aber er sagt auch, dass er die Anwohnerbeschwerden nachvollziehen könne. Hauptproblem seien die Straßenmusikanten aus aller Welt, die im Zuge der Karaoke-Darbietungen ihr Publikum suchen. Das ist zwar erlaubt, aber eben nur ohne Verstärker. Außerdem ist die Nachtruhe ab 22 Uhr einzuhalten. Der Park ist ein touristischer Hotspot, man habe da einen Handlungsspielraum.

Lärmmessungen, wie von der Anwohnerinitiative gefordert, gab es bislang nicht. Technisch sei das schwierig, behauptet Stadtrat Krüger. Man könne andere Geräuschquellen wie Fluglärm oder Baustellen nicht herausfiltern. Er setzt auf „sanfte Lösungen“. Parkläufer, wie sie der Senat jetzt ins Leben gerufen hat, sollen alle Parknutzer auf die Spielregeln hinweisen. Für eine Dauerpräsenz von Ordnungsamt oder Polizei seien die personellen Mittel aber nicht vorhanden. Einzelne Kontrollen im vergangenen Herbst, nachdem der Konflikt hochgekocht war, hätten aber tatsächlich für eine Weile mehr Ruhe gebracht.

Ist technischer Lärmschutz eine Lösung?

Alexander Puell kann sich einen „aktiven Lärmschutz“ vorstellen, etwa Konzertmuscheln oder Schallschutzwände. Darüber hinaus plädiert er für den Dialog: „Wir wollen gemeinsam mit allen Nutzergruppen an Lösungen arbeiten, um den Lärm auf ein erträgliches Maß zu reduzieren.“ Weniger Karaoke-Veranstaltungen und ein konsequentes Durchgreifen inklusive Bußgeldern und Beschlagnahmung von Musikinstrumenten fordern dagegen die Anwohner. „Wir verlangen, dass wir als Bürger vor solchem gesundheitsschädlichen Lärm geschützt werden.“ Alte oder kranke Menschen seien dem Lärmstress hilflos ausgeliefert und können nicht einfach ihre Wohnung verlassen. Die Initiative erwägt nun eine Klage. *Birgit Leiß*

Lärm macht krank

Lärm löst körperliche Reaktionen aus: Stresshormone werden ausgeschüttet, der Blutdruck steigt und das Herz rast. Langfristig kann ein Herzinfarkt die Folge sein. Bei Menschen, die unter Schlafstörungen wegen Lärms leiden, steigt zudem das Risiko für Allergien, Herz-Kreislauferkrankungen, Bluthochdruck und Migräne erheblich. Obwohl das Lärmempfinden subjektiv ist, gelten diese gesundheitlichen Risiken auch für Menschen, die sich bewusst gar nicht gestört fühlen. *bl*

boxen, Trommler mit viel Ausdauer, dazu Musik von den Flohmarktständen – die Situation sei mittlerweile unerträglich. Die Wohnhäuser stehen sehr dicht am Park, vor allem auf Weddingener Seite. „Wenn es irgendwie geht, verlassen wir unsere Wohnung sonntags“, sagt ein Paar, das ebenso wie die anderen aus der Initiative seinen Namen nicht in der Zeitung lesen will. Seit sie mit Unterschriftensammlungen, Anzeigen und einer Petition gegen den Krach mo-

GRUNDSTEUER

Ein Mittelweg voller Schlaglöcher

Das Bundesverfassungsgericht hat die Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und eine Reform bis Ende 2019 verlangt. Der Bundesfinanzminister hat sich nun mit seinen Kollegen aus den Bundesländern auf Eckpunkte einer Neuberechnung geeinigt, über die jetzt heftig diskutiert wird.

■ *Modell des Bündnisses „Grundsteuer: Zeitgemäß!“:*
www.grundsteuerreform.net/

Unterschriftenaktion von Berliner Mieterverein und Deutschem Mieterbund „Grundsteuer raus aus den Betriebskosten“:
www.berliner-mieterverein.de/grundsteuer-petition.htm

Die Berechnung der Grundsteuer beruht auf Einheitswerten aus den Jahren 1964 (West) und 1935 (Ost), die keineswegs mehr für eine gerechte Besteuerung taugen. So ist im Ostteil wegen des älteren Basiswerts die Grundsteuer im Schnitt niedriger als im Westteil. Zu weiteren Verzerrungen kommt es, weil jahrzehntelang die Neubewertung der Grundstücke unterlassen wurde. Zwischenzeitliche Modernisierungen, altersbedingter Wertverlust oder die allgemeine Marktentwicklung bleiben unberücksichtigt. Die Einheitswerte weichen mittlerweile je nach Gebäudealter und Lage stark von den aktuellen Verkehrswerten ab.

Schon seit über 20 Jahren streiten sich die Länder und der Bund um eine Neuregelung. Das Verfassungs-

gericht hat nun mit seiner Zeitvorgabe Druck in die zähe Debatte gebracht. Im April hat Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) einen Gesetzentwurf für eine Neuregelung vorgelegt. Es ist ein Mittelweg aus dem wertabhängigen und dem wertunabhängigen Modell. Beim wertunabhängigen Modell würden Immobilien

Kein Kompromiss in Sicht

Scholz schlägt jetzt ein vereinfachtes wertabhängiges Modell vor. Drei Faktoren sollen für die Bewertung herangezogen werden: der von Gutachterausschüssen festgestellte Bodenrichtwert, der den Wert eines Grundstücks in Abhängigkeit der zulässigen Nutzungen angibt; das Gebäudealter, wobei alle bis 1948 errichteten Häuser gleich behandelt werden; und schließlich die durchschnittliche Nettokaltmiete. Die Durchschnittsmieten sollen dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes entnommen werden. Für öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sowie für den Sozialen Wohnungsbau soll die Steuermesszahl pauschal verringert werden.

Kaum war der Kompromiss verkündet, meldeten die Bayerische Staatsregierung und Teile der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Protest an. Sie wollen weiterhin ein reines Flächenmodell durchsetzen oder wenigstens erreichen, dass die Länder für sich abweichende Grundsteuer-Regelungen beschließen dürfen. Die Immobilienwirtschaft lehnt den Kompromiss einhellig ab. „Ein wertorientiertes Modell ist nicht die richtige Lösung“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Bun-



alle Fotos: Nils Richter

desverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW. „Insbesondere wenn der Bodenrichtwert und Durchschnittsmieten mit berücksichtigt werden, drohen in den sowieso schon belasteten Ballungsräumen massive Grundsteuererhöhungen, vor allem beim bezahlbaren Mietwohnungsbau – das schwächt die sozial durchmischte Stadt“, so Gedaschko. „Das wertunabhängige Flächenmodell ist das einzige Modell, das verfassungsrechtlich unbedenklich und zügig umsetzbar ist“, meint Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD. Der GdW hatte zusammen mit „Haus & Grund“ sogar die Abschaffung der Grundsteuer gefordert.

Auch das Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ kritisiert den Scholz-Entwurf: „Grundsteuer kann und muss ohne Gebäudekomponente auskommen“, erklärt die Initiative, die von über 50 Bürgermeistern und Verbänden wie dem Deutschen Mieterbund (DMB), dem Naturschutzbund NABU und dem Institut der deutschen Wirtschaft getragen wird. Sie wirbt seit 2012 für ein Modell der reinen Bodensteuer, bei dem die Bebauung der Grundstücke außer Betracht bleibt. Der amtliche Bodenrichtwert soll die einzige Bemessungsgrundlage sein. Das stellt einerseits sicher, dass Stadtrandlagen geringer besteuert werden als City-Grundstücke. Andererseits verteuert das Modell die Spekulation mit Grund-

Ein verlässlicher Brocken

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf den Grundstücksbesitz, die allein den Städten und Gemeinden zugute kommt. Für landwirtschaftliche Flächen gilt die Grundsteuer A. Weitaus bedeutsamer ist hingegen die Grundsteuer B für bebaute und bebaubare Flächen. Die deutschen Städte und Gemeinden erlösen mit der Grundsteuer insgesamt knapp 14 Milliarden Euro pro Jahr. Im Durchschnitt entspricht das 15 Prozent der kommunalen Einnahmen. Für die Finanzen der Städte und Gemeinden ist die Grundsteuer eine wichtige Basis, weil die Einnahmen zuverlässig und ohne konjunkturelle Schwankungen fließen. Berlin hat im Jahr 2018 über 816 Millionen Euro an Grundsteuer eingenommen. js

gericht hat nun mit seiner Zeitvorgabe Druck in die zähe Debatte gebracht.

Im April hat Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) einen Gesetzentwurf für eine Neuregelung vorgelegt. Es ist ein Mittelweg aus dem wertabhängigen und dem wertunabhängigen Modell. Beim wertunabhängigen Modell würden Immobilien



Das Scholz-Modell orientiert sich an Bodenrichtwert, Gebäudealter und Kaltmiete – genossenschaftliches und kommunales Wohnen sowie der Soziale Wohnungsbau erhalten Nachlässe

und Boden und gibt einen Anreiz, innerstädtische Brachen zu bebauen. „Mehrfamilienhäuser würden entlastet, und unbebaute Grundstücke würden deutlich höher belastet“, erklärt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. Die Bodensteuer sei deshalb „gleichermaßen plausibel, sozial und gerecht“.

Die Pläne des Finanzministers rufen hingegen Befürchtungen hervor: „Nettokaltmieten als Bemessungsgrundlage führen dazu, dass Mieter, die heute schon vergleichsweise viel Miete zahlen, künftig auch noch mit einer vergleichsweise hohen Grundsteuer belastet würden“, heißt es in einer Stellungnahme von „Grundsteuer: Zeitgemäß!“. „Dies befördert die Gentrifizierung und beschleunigt die Verdrängung von Geringverdienern aus den Innenstädten.“

„Grundsteuer raus aus den Betriebskosten“

Der DMB und der Berliner Mieterverein (BMV) fordern zudem, dass die Grundsteuer nicht mehr auf die Mieter umgelegt wird. Dazu haben sie die Kampagne „Grundsteuer raus aus den Betriebskosten“ gestartet. Nach jetziger Rechtslage kann die Grundsteuer über die Betriebskostenabrechnung vollständig auf die Mieter abgewälzt werden. Nach der Berliner Betriebskostenübersicht 2017 müssen die Mieter im Mittel monatlich 28 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche für die Grundsteuer zahlen.

Die Spannweite ist riesig: Das Gros der Mieter zahlt zwischen 14 und 46 Cent pro Quadratmeter. Bei einer 80 Quadratmeter großen Wohnung müssen Berliner Mieter also jährlich zwischen 134 und 442 Euro Grundsteuer bezahlen. „Die Grundsteuer ist eine Eigentumssteuer und hat bei den Betriebskosten nichts zu suchen“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Das sehen im Bundestag auch SPD, Grüne und Linke so und wollen die Umlagemöglichkeit auf die Betriebskosten abschaffen. Die Bundesregierung müsste dazu – unabhängig von der Grundsteuerreform – die Betriebskostenverordnung ändern. In der jetzigen Koalition dürfte das jedoch schwierig werden: CDU und CSU wollen weiter die Eigentümer schonen und die Mieter zur Kasse bitten.

Die Vermieter- und Eigentümerverbände heulen bereits auf: „Die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter wäre verfassungswidrig, weil die Grundsteuer zu einer speziellen Vermögensteuer für Grundstücke werden würde“, heißt es in einer Stellungnahme der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

Der IVD sagt voraus, dass die Eigentümer dann weniger in Modernisierung und Neubau investieren würden. Der GdW meint, die Grundsteuer würde dann in die Kalkulation der Nettomieten einfließen. „Haus

& Grund“ ist der Auffassung, damit würde ein „Mietenturbo“ in Gang gesetzt – alles vermutlich leere Drohungen, denn schon jetzt werden alle Mieterhöhungsmöglichkeiten ausgenutzt. Der Mietenturbo läuft längst auf Hochtouren.

Jens Sethmann

Anzeige

Berlin hat Eigenbedarf!

Jetzt unterschreiben

Deutsche Wohnen & Co enteignen.

DIE LINKE.

www.dielinke.berlin

Shutterstock/Andrzej Wikimedia (CC BY-SA 4.0)

Im Herbst 2017 blieb die Oranienstraße zeitweise dunkel



Foto: privat

GEWERBERAUMINITIATIVE ORANOISTRA

„Wir haben Teilerfolge erzielt“

2017 entstand OraNostra aus einem nachbarschaftlichen Zusammenschluss von Wohnungsmieterinnen und -mietern, Gewerbetreibenden und Kunden in der Oranienstraße in Kreuzberg. Das MieterMagazin sprach mit drei Vertreterinnen der Initiative.

■ www.rundumkotti.de/akteur-innen/initiativen/oranostra/

<https://nagenez.de/>

Kontakt: oranostra@gmx.de

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

MieterMagazin: Wie habt Ihr Euch zusammengefunden?

Hylia: Wir wollten die Entmietung der Läden der Änderungsschneiderei und des Spätkaufs in der Oranienstraße 35 verhindern. Beide bestehen bereits seit 37 Jahren.

MieterMagazin: Was habt Ihr dagegen unternommen?

Connie: Wir haben zusammen mit Vertretern von Grünen, Linken und SPD versucht, mit dem neuen Eigentümer, der „Bauwerk Berlin GmbH“, neue Mietverträge auszuhandeln. Den Läden war fristgerecht gekündigt worden. Daraufhin hat die Änderungsschneiderei einen Anschlussmietvertrag erhalten – allerdings zu sehr ungünstigen Konditionen –, der Spätkauf leider nicht. Er hat eine Kündigungsklage verloren, ist aber aufgrund von zahlreichen Demonstrationen, Kundgebungen und Protesten – sogar in Hamburg vor dem Gebäude der Geschäftsführung des

Vermieters – nach wie vor in den Gewerberäumen tätig.

Claudia: Als dann in der Oranienstraße ein ganzer Block mit sechs Häusern von der „Deutsche Invest III“ gekauft wurde und alle Gewerbetreiber eine Kündigung erhielten, darunter auch ein Kinderladen, haben wir beschlossen, weiterhin aktiv zu bleiben. In Kooperation mit Medien und durch die Unterstützung von anderen Initiativen haben wir auch Teilerfolge erzielt. Der Kinderladen konnte zu angemessenen Konditionen bleiben, einige Läden haben nach zähen Verhandlungen neue Mietverträge erhalten – aber nicht alle sind zufriedenstellend.

Hylia: Wir haben daraufhin einen Standardmietvertrag für Gewerbetreibende formuliert und uns als Gruppe mit Hausverwaltungen getroffen, damit die Verlängerungen von Mietverträgen zu besseren Konditionen ermöglicht werden. Das war zum Teil sehr erfolgreich, und wir konnten Verträge mit einer Dauer zwischen 5 bis 10 Jahren erreichen und Miethöhen, die den sinkenden Umsätzen der Gewerbetreibenden Rechnung tragen.

MieterMagazin: Was bedeutet denn euer Name? OraNostra klingt ein wenig nach Mafia ...

Claudia: Wir haben uns einen Namen gegeben, der sich sinngemäß

an den Begriff „unsere Oranienstraße“ anlehnt. Damit wollten wir auch ein Zeichen gegen die zunehmend mafiösen Strukturen bei neuen Mietverträgen setzen. Diese sind nicht nur in Neukölln ausgeprägt, wo teilweise Gewerbemietverträge mit den Meistbietenden abgeschlossen werden.

MieterMagazin: Wie seid ihr in der Straße aufgenommen worden?

Hylia: Im Herbst 2017 haben wir eine Verdunkelungsaktion in der Oranienstraße durchgeführt, bei der in 98 Geschäften die Schaufenster von innen mit Papier zugeklebt wurden, damit Passanten auf die kritische Situation der Gewerbetreibenden aufmerksam werden. Auch die Presse hat darüber berichtet. Der Zusammenhalt der Gewerbetreibenden in der Oranienstraße und im Kiez wurde dadurch deutlich gestärkt.

Connie: Im letzten Jahr haben wir die Grundlagen für ein Gewerbemietrecht erarbeitet und dessen stufenweise Einführung mit politischen Parteien diskutiert. Aus mehreren Diskussionen im Abgeordnetenhaus, zusammen mit IHK und Handwerkskammer, entstand eine Bundesratsinitiative für Gewerbetrieberschutz, die sich aber bislang leider nur auf die Mietlaufzeit beschränkt. Diese ging mit großer Mehrheit durch den Bundesrat und ruht nun bei der Bundesregierung. Auch die EU-Parlamentarier haben wir kontaktiert, damit die in anderen europäischen Ländern bereits bestehenden Gesetze zum Gewerbetrieberschutz auch in Deutschland eingeführt werden.

MieterMagazin: Was habt Ihr als Nächstes vor?

Hylia: Mit anderen Initiativen aus Friedrichshain-Kreuzberg planen wir einen Sozialkongress, weil Sozialeinrichtungen als Gewerberaummieter von den ständig steigenden Mietpreisen besonders betroffen sind. Da sich inzwischen sehr viele von Kündigung Betroffene auch aus angrenzenden Kiezen an uns wenden, haben wir eine kleine Gruppe gegründet, die rechtliche Beratung anbietet und zusammen mit anderen Initiativen, Nachbarn und Kunden neue Kiezinitiativen ins Leben ruft.

Interview: Elisabeth Voß

Vielfalt der Läden erhalten

Die Initiative OraNostra möchte, dass die kleinen Läden, Betriebe, Kultur- und Sozialeinrichtungen erhalten bleiben, die zur Vielfalt und Lebensqualität der Wohnbevölkerung beitragen. Darum setzt sie sich für Gewerbetreibende ein, deren Mietverträge nicht verlängert werden oder die aufgrund von Mietsteigerungen von Verdrängung bedroht sind.

ev

MODERNISIERUNGSUMLAGE AUF DEM PRÜFSTAND

Der Vermieter profitiert gleich zweifach

Ist es fair, dass die Kosten einer Modernisierung mangels zeitlicher Befristung im Prinzip zu 100 Prozent und mehr auf die Mieter abgewälzt werden können? Diese Frage soll nun erstmals vor dem Bundesverfassungsgericht geklärt werden.

Es geht um die Modernisierungsmiet-erhöhung, eine Regelung, die es seit den 1970er Jahren im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) gibt. Nach Paragraph 559 BGB darf der Vermieter sämtliche Kosten einer Modernisie-

Modernisierung abbezahlt – ohne dass anschließend die Miete wieder gesenkt werden würde.

„Das ist nicht nur eine vom Gesetzgeber verantwortete Ungerechtigkeit, wir halten die aktuellen Regelungen darüber hinaus auch für möglicherweise verfassungswidrig“, sagt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), Reiner Wild. Zusammen mit der Mieterplattform „wenigermiete.de“ will er die Modernisierungsumlage – deren Abschaffung der BMV auf der politischen Ebene schon seit Langem fordert – nun grundsätzlich vor dem Bundesverfassungsgericht klären lassen. Erstaunlicherweise hat das bislang niemand getan.

Das Problem habe sich früher nicht in dieser Schärfe gestellt, meint dazu Dr. Daniel Halmer, Rechtsanwalt und Gründer von wenigermiete.de: „Mietern steht bei einer Modernisierung ein Sonderkündigungsrecht zu und bei einem entspannten Wohnungsmarkt sucht man sich dann einfach eine andere Wohnung.“ Diese Logik greife angesichts der Wohnungsmarktlage nicht mehr. Modernisierungen sind zu einer existenziellen Bedrohung geworden.

Die Rechtsexperten von Mieterverein und wenigermiete.de sehen in der derzeit geltenden Regelung einen Verstoß gegen die im Grund-

gesetz verankerte Vertragsfreiheit. Zwar kann der Vermieter in gewissen Grenzen mit seinem Eigentum machen, was er möchte, und das Recht zum Modernisieren und die Duldungspflicht des Mieters lassen sich daher aus dem Eigentumsrecht ableiten – nicht jedoch das Recht auf volle einseitige Umlage der Modernisierungskosten. Dafür sei kein Grund ersichtlich. Schließlich profitiert der Vermieter von einer Wertsteigerung des Objekts. Halmer: „Mit der Modernisierungsumlage können sich Vermieter gleich doppelt auf Kosten der Mieter bereichern: Sie steigern den Objektwert und die Mieteinnahmen.“ Die Kritik, dass bei einer anderen Rechtslage notwendige und wünschenswerte Investitionen unterbleiben würden, läuft ins Leere, wie

Kein Grund für einseitige Belastung ersichtlich

Reiner Wild erklärt: „Der Gesetzgeber hat dem Vermieter ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, statt der Umlage eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel vorzunehmen.“ Das heißt: Der Vermieter kann wegen der neu geschaffenen wohnwert-erhöhenden Merkmale die Miete anheben. Außerdem wird in dem Vorstoß gegen die jetzige Modernisierungsumlage gar nicht gefordert, dass die Mieter nicht an den Kosten beteiligt werden sollen. „Wir sagen lediglich, die einseitige Belastung der Mieter geht nicht“, so Halmer. Die Entscheidung, ob man eine 50:50- oder eine 70:30-Regelung einführt, sei dann Aufgabe des Gesetzgebers.

Birgit Leiß



Foto: Christian Muhrbeck

Ist die Modernisierungsumlage womöglich ein Verstoß gegen die Vertragsfreiheit?

rung auf die Mieter abwälzen. Jährlich 8 Prozent (für Ankündigungen bis 31. Dezember 2018 sogar 11 Prozent) der Investitionen kann er auf die Miete aufschlagen. Irgendeinen Anreiz, Kosten zu sparen oder fragwürdige Maßnahmen zu unterlassen, gibt es für den Eigentümer nicht. Die Rechnung bezahlen die Mieter, ganz gleich ob sie die Modernisierung sinnvoll finden oder nicht. Der Vermieter macht sogar Rendite, denn nach neun beziehungsweise 12,5 Jahren haben die Mieter bei Eigenfinanzierung die gesamten Kosten der

Der Ausgangsfall

Berliner Mieterverein und wenigermiete.de unterstützen einen Mieter in der Tempelhofer Gontermannstraße, der sich gegen eine Mieterhöhung nach Modernisierung wehrt mit dem Argument, dass die Rechtsgrundlage verfassungswidrig sei. Wenn der Amtsrichter das auch so sieht, muss er dies dem Bundesverfassungsgericht vorlegen. Ansonsten geht die Sache vor die 66. Zivilkammer des Landgerichts. Falls auch hier die Klage abgewiesen wird, bleibt noch der Weg der Verfassungsbeschwerde. In jedem Fall wird es bis zu einer Entscheidung einige Jahre dauern. *bl*



ATELIERNOTSTAND

Künstler zunehmend unter Druck

Wo der Wohnungsmarkt derart unter Druck ist wie in Berlin, sieht es auch für Kleingewerbetreibende nicht rosig aus. Wer mit den rasant steigenden Mieten nicht mithält, muss seinen Laden dichtmachen. Das gilt erst recht für Künstler, die auf kostengünstige Ateliers angewiesen sind – eine prekäre Situation, denn Ausweichen ist kaum noch möglich.

■ Weitere Informationen unter:
www.bbk-berlin.de

Beratung für
Bildende Künstler:
www.berliner-mieterverein.de/beratung-und-service/persoene-rechtsberatung/fuer-bildende-kuenstler-ateliers.htm

Der Plattenbau in der Pankower Pestalozzistraße 5-8 ist ein Haus mit Geschichte. Erbaut für die DDR-Devisenbeschaffer Alexander Schalck-Golodkowski, ging er nach dem Fall der Mauer in Privathand über. Die leer stehenden Räume wurden als Büros für verschiedene Dienstleister angeboten, und ab 2008 siedelten sich mehr und mehr Künstler auf dem Gelände an. Ihren Ort, an dem nun regelmäßig Ausstellungen, politische Diskussionen und Kunstveranstaltungen stattfanden, nannten sie KunstEtagenPankow (KEP). Die Künstler arbeiten in unmittelbarer Nachbarschaft mit Rechtsanwälten, Ingenieuren, einer Berufsberatung, einem Heilpraktiker, einer Musikschule und einem Yoga-Studio. Sie alle haben bezahlbare Räume in dem fünfgeschossigen Gebäude gefunden. „Im Grunde ist das hier wie ein Co-working Space – der typische Berli-

ner Mix eben“, sagt Ina Stachat, die seit vier Jahren im Haus ein Atelier hat. Sie fertigt ihre Collagen Tür an Tür mit Bühnenbildnern, Filmemachern, Tänzern, Autoren, Malern und Fotografen.

Jahr für Jahr schmilzt das Angebot

„Aber wie es jetzt aussieht, ist Ende diesen Jahres hier Schluss“, fasst sie die schwierige Situation der Mieter zusammen. Der Eigentümer will Baufreiheit, um auf dem gesamten Grundstück Wohnungen zu errichten. Dafür war bereits 2015 den Künstlern im Seitenflügel gekündigt worden. „Einige sind damals noch im Haupthaus untergekommen“, so Ina Stachat. Sie hatten Hoffnung auf ein Verbleiben über viele Jahre: „Denn es ist ja gerade sehr, sehr schwierig für uns“, erklärt die Pan-

kower Künstlerin. Und meint keinesfalls nur die Mieter in der KEP. Wie der Atelierbeauftragte des Berliner Senats, Martin Schwegmann, erklärte, gingen Jahr für Jahr in Berlin etwa 350 bezahlbare Ateliers verloren. Dabei seien schätzungsweise etwa 90 Prozent der 8000 bis 10000 professionellen bildenden Künstler in der Stadt auf bezahlbare Atelierräume angewiesen. Die extrem angespannte Situation ist entstanden, weil sich über Kündigung und Neuvermietung oder auch Abriss und Neubau vor allem in innerstädtischen Bezirken deutlich mehr verdienen lässt. Es würden nicht nur Wohnungen immer teurer, so Martin Schwegmann, sondern auch die Gewerbemieten stiegen unaufhörlich. Und die sind für die Existenz von Künstlern von entscheidender Bedeutung. Für ihr 19 Quadratmeter großes Atelier zahlt Ina Stachat in der KEP 180 Euro Warmmiete – 9 Euro pro Quadratmeter. Zusammen mit den sehr hohen Betriebskostennachzahlungen für den noch unsanierten Plattenbau ist auch das kein Schnäppchen. Aber der Berliner Atelierbeauftragte weist darauf hin, dass Künstlerinnen und Künstler heute mit Neuvertragsmieten oft weit jenseits von 10 Euro kalt konfrontiert werden. Mit einem Einkommen aus freier bildender Kunst ließe sich das in der Regel nicht erwirtschaften, so Schwegmann. Rechtsanwalt Heinrich Lüth, der beim Berliner Mieterverein (BMV) viele Künstler bei ihren Mietrechtsproblemen berät, kann das nur be-



stätigen: „Es ist für sie ein ständiger Überlebenskampf, den sie nur gewinnen, weil sie gleichzeitig mit mehreren Jobs Geld verdienen.“ Dazu kämen ungünstige Zeitmietverträge – etwa über ein oder zwei Jahre. Bei Gewerbemieten sei das durchaus üblich, so der Jurist. „Allerdings müssen sich die Künstler dann auch fragen, ob es sich lohnt, viel in ein Atelier zu investieren.“

Geförderte Ateliers nur für jeden Zehnten

Meist übernehmen sie schlecht ausgestattete Räume, leere Hallen, Dachböden oder Garagen. Heinrich Lüth: „Bei kurzen Gewerbemietverträgen fehlt jede Kontinuität, die für künstlerische Arbeit erforderlich ist.“ Ein anderes Problem sei die Verlängerung von Mietverträgen bei Wohnateliers. Ein Urteil des Berliner Land-

gerichts entschied zwar 2002 zugunsten eines Künstlers, der sich bereits in den 1960er Jahren einen Dachboden als Atelier ausgebaut hatte und ab 1973 dort auch mit seiner Familie wohnte (LG Berlin vom 26. Februar 2002 – 25 O 78/02). Aber das, so Rechtsanwalt Lüth, sei durchaus nicht die Regel. Und so könnten Atelierhäuser wie die KunstEtagenPankow gerade Künstlern zuverlässig Arbeitsmöglichkeiten bieten – wenn sie sich denn langfristig sichern ließen. Währenddessen werden die Chancen für jene, die sich auf „Wanderschaft“ durch die Stadt begeben müssen, um Ausweichlösungen zu finden, immer schlechter. Und wer sich auf Grund seiner professionellen künstlerischen Tätigkeit einerseits und niedriger Einkünfte andererseits um eines der geförderten und damit bezahlbaren Ateliers bewerben kann, hat inzwischen eine Chance von eins zu zehn, in Innenstadtlagen noch weit darunter, ein Atelier zu bekommen.

Nach Auskunft des Atelierbeauftragten beziehen aktuell 8716 Künstlerinnen und Künstler den Newsletter, um die Ausschreibungen der geförderten Ateliers und Atelierwohnungen zu erhalten. Besonders groß sei die Nachfrage in Kreuzberg, Nord-Neukölln, Mitte und Wedding. Dabei könnte die Atelierförderung sehr wohl schnell und direkt anmieten. Und durch die Vergabe von Baukostenzuschüssen ließen sich auch mit seriösen Privat Anbietern

und gemeinwohlorientierten Initiativen und Genossenschaften Modelle für Atelierflächen finden. Diese Zuschüsse gibt es aber derzeit nur für öffentliche Liegenschaften. Aus Sicht von Martin Schwegmann ein Hemmnis. Formale und organisatorische Hürden aus Verwaltungssicht sollten hier möglichst schnell abgebaut werden, um Orte für bildende Kunst zu schaffen, die langfristig gesichert werden – und damit das Besondere der Stadt erhalten: „Nach New York gilt Berlin derzeit als zweitwichtigster Produktionsort für bildende Kunst weltweit. Das gerät gerade in Gefahr“, so der Atelierbeauftragte. Mit Pankower Kunstschaaffenden und Politikern saß Schwegmann im November vergangenen Jahres im Atelierhaus in der Pestalozzistraße zusammen, um über Hilfen und über die Sicherung von Arbeits- und Ausstellungsräumen nachzudenken.

◀ Die Künstler der Kunstetagen Pankow müssen demnächst räumen

Das Berliner Atelierprogramm

Seit über 20 Jahren gibt es das Berliner Atelierprogramm. Es wurde vom Atelierbeauftragten der Stadt und dem Atelierbüro im Kulturwerk des Bundesverbandes Bildender Künstlerinnen und Künstler (bbk) entwickelt. Zurzeit verfügt das Programm über 870 geförderte, mietpreis- und belegungsgebundene Ateliers und Atelierwohnungen. Neue Angebote oder auch frei werdende Räume werden über ein Serviceportal ausgeschrieben. Eine vom Senat berufene Auswahlkommission entscheidet über die Vergabe. Die Kriterien sind Professionalität des Antragstellers und die Dringlichkeit der Bewerbung. Darüber hinaus gelten unterschiedliche Einkommensgrenzen. *rm*



Der Fünfgeschoss ist Neubauten im Wege

Bezirksbürgermeister Sören Benn brachte die Forderungen aller auf einen Punkt: Was für die Kunstszene Berlins dringend gebraucht werde, sei ein soziales Gewerbemietrecht mit Mietpiegel, Mietobergrenzen und Kündigungsschutz. *Rosemarie Mieder*

„TAGESSPIEGEL“-RECHERCHEPROJEKT

Wem die Stadt gehört

Wem gehören die Häuser der Stadt? Das will ein Netzwerk aus „Tagesspiegel“-Redakteuren und dem Recherchezentrum „Correctiv“ herausfinden. Seit Herbst 2018 können Berliner online den Eigentümer ihrer Wohnung mitteilen oder ermitteln lassen. Das Ziel: mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt schaffen.

Rund 20 Journalisten versuchen, die Eigentümerstrukturen auf dem Berliner Wohnungsmarkt transparent zu machen



Foto: Tagesspiegel/Hendrik Lehmann

■ Weitere Informationen zur Recherche unter www.tagesspiegel.de/wem-gehört-berlin

Weitere Recherchen des Netzwerks Correctiv, unter anderem auch die bereits abgeschlossene Recherche „Wem gehört Hamburg?“, unter www.correctiv.org

Wer ist eigentlich Eigentümer des Hauses, in dem ich lebe? So mancher mag sich das schon gefragt haben. Denn oftmals werden Mietverträge mit einer Hausverwaltung abgeschlossen. So erfährt man nicht, mit wem man eigentlich vertraglich verbunden ist: Mit einem kleinen Einzelvermieter? Oder mit einem Investor, der die Wohnungen im Haus primär als Spekulationsobjekte nutzt? Die Berliner Tageszeitung „Tagesspiegel“ will das mit einer umfassenden Recherche ermitteln. Neben der Schaffung von mehr Transparenz soll sie eine informierte Debatte darüber ermöglichen, wie Wohnun-

gen bezahlbar bleiben. Seit Mitte Oktober können Berliner online in einem von Correctiv entwickelten sogenannten „Crowdnewsroom“ – einer Plattform, auf der Redaktionen und Leser gemeinsam recherchieren – den Eigentümer ihrer Wohnung eintragen, sofern er ihnen bekannt ist. Falls nicht, kann ein Suchauftrag gestartet werden. Das Rechercheteam holt dann mit der Vollmacht des Mieters Informationen beim Grundbuchamt ein.

Die Eigentümerdaten werden streng vertraulich behandelt und „Kleinbesitzer“ auch nirgends namentlich genannt. „Es geht uns nicht darum, Eigentümer bloßzustellen oder gar zu behaupten, es sei schlecht, wenn jemand Eigentum besitzt“, stellt Hendrik Lehmann vom Tagesspiegel klar. Man wolle stattdessen die großen Strukturen aufzeigen: Welche Eigentümer beeinflussen den Wohnungsmarkt maßgeblich, und welche handeln dabei fragwürdig oder gar illegal?

Diese „großen Strukturen“ greifen die rund 20 Redakteure, die am Projekt beteiligt sind, in Zeitungsbeiträ-

gen auf. Im ersten großen Auswertungsteil ging es um das Thema „möbliertes Wohnen“ – konkret darum, wie damit zunehmend die Mietpreisbremse ausgehebelt wird. Die Hinweise von den Teilnehmern brachten schockierende Zahlen ans Licht. So liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer möblierten Wohnung aktuell bei satten 27,44 Euro. In den nächsten Wochen und Monaten plant das Team, weitere Auswertungen zu veröffentlichen. Diese Veröffentlichungen sollen auch der

Große Mitmachbereitschaft bei den Berlinern

Politik helfen, denn Senat und Bezirken fehle die Übersicht, welche Investoren wo in Berlin besonders aktiv sind, so das Rechercheteam. Die Datensammlungsphase ist nun fast abgeschlossen. Seit dem Start des Projekts haben sich zahlreiche Mieter aus allen Teilen der Stadt an der Recherche beteiligt. „Wir waren überrascht von der großen Resonanz und Mitmachbereitschaft der Berliner“, so Hendrik Lehmann vom Tagesspiegel.

Diskussionsveranstaltungen, teilweise ebenfalls in Zusammenarbeit mit dem Mieterverein, flankieren die Aktion – sechs fanden bisher statt. Sie waren teilweise so stark nachgefragt, dass man nur der Hälfte der Interessierten zusagen konnte.

Die Aktion kommt aber nicht überall gut an: So ruft der Eigentümerverband Haus & Grund unter dem Titel „Datenkrake Tagesspiegel“ auf seiner Website Eigentümer dazu auf, auf Basis der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) beim Tagesspiegel Auskunft darüber zu verlangen, welche Daten dort über sie gespeichert wurden. Nun ist aber gerade die Recherche von Journalisten von der DSGVO ausgenommen. Somit müssen derartige Anfragen nicht beantwortet werden. Die Beschwerde, die der Verband beim Presserat eingelegt hatte, wurde – nachdem dieser bei der Berliner Datenschutzbeauftragten nachgefragt hatte – dann auch in allen Punkten abgewiesen.


Katharina Buri

Ist die Geheimhaltung noch zeitgemäß?

In Deutschland kann man über eine Anfrage beim Grundbuchamt herausfinden, wer Eigentümer einer Immobilie ist. Dazu muss aber ein „berechtigtes Interesse“ vorliegen – und das ist oftmals aus Sicht des Amtes nicht gegeben. Durch die Recherche zu „Wem gehört Berlin?“ wird auch die Frage in den Fokus gerückt, ob diese Geheimhaltung noch zeitgemäß ist. In anderen Ländern, beispielsweise in Skandinavien, sind Eigentümerdaten längst frei einsehbar.

kb




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

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Heizkostenabrechnung

Nach § 10 HeizkostenVO können in einem Mietvertrag über Gewerberäume auch rein verbrauchsabhängige Kostenverteilungen vereinbart werden.

BGH vom 30.1.2019 – XII ZR 46/18 –


 Langfassung im Internet

§ 10 HeizkostenVO ist weitgehend unbekannt. Das mag daran liegen, dass bei der Lektüre der Heizkostenverordnung meistens schon Ermüdung eingetreten ist, bevor der geneigte Leser den § 10 HeizkostenVO erreicht hat. Die Regelung hätte aus systematischen Gründen im Übrigen richtigerweise in § 2 der HeizkostenVO angesiedelt werden müssen. Der Wortlaut des § 10 HeizkostenVO ist kurz: „Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.“ Der 12. Senat des BGH hatte einen Gewerberaummietvertrag zu beurteilen, wo eine rein verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung vereinbart war. Der BGH bestätigte die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung. Der Leitsatz sollte aber nicht dahingehend missverstanden werden, dass § 10 HeizkostenVO für Wohnraum nicht gilt. Der 12. Senat hatte vorliegend lediglich keine Veranlassung, sich zum Wohnraummietrecht zu äußern. Gleichwohl finden sich solche Vereinbarungen nach § 10 HeizkostenVO im Wohnraummietrecht nur äußerst selten. Eine gerichtliche Entscheidung hierzu ist – soweit ersichtlich – auch noch nicht ergangen.

Mietspiegel

Zur Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels – hier Dresdner Mietspiegel 2015.

BGH vom 13.2.2019 – VIII ZR 245/17 –

 Langfassung im Internet

Auch wenn der BGH hier zum Mietspiegel in Dresden entschied, hat das Judikat auch einigen Wert für die Auseinandersetzung um die Qualität des Berliner Mietspiegels. Aus der Entscheidung ergibt sich letztlich, dass es von untergeordneter Bedeutung ist, ob ein Mietspiegel „qualifiziert“ ist, wie der Berliner Mietspiegel oder aber „nur“ ein einfacher Mietspiegel ist, wie der Dresdner. Beiden Instrumenten kommt bei der Feststellung der

einschlägigen Ortsüblichkeit der Miete überragende Bedeutung zu.


Einwände des Vermieters gegen die Wissenschaftlichkeit und die Anzahl der berücksichtigten Wohnungen können allenfalls die Einordnung des Mietspiegels als qualifizierten Mietspiegel und damit dessen Vermutungswirkung in Frage stellen. Der so angegriffene Mietspiegel behält aber als einfacher Mietspiegel seine Indizwirkung, wonach die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.

So sei es auch im vorliegenden Fall bezüglich des Dresdner Mietspiegels. Ihm könne eine ausreichende Indizwirkung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete beigemessen werden. Die Beteiligung der örtlichen Interessenvertreter von Mieter- und Vermieterseite in einer Projektgruppe sowie die Anerkennung der gefundenen Ergebnisse spreche nach der Lebenserfahrung dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbilde. Gründe, an der notwendigen Qualität des (einfachen) Mietspiegels, in welchen 3948 Datensätze aus der Datenbereitstellung durch Vermieter und aus einer mündlichen Mieterbefragung eingeflossen seien, zu zweifeln, seien weder vorgebracht worden noch ersichtlich. Die seitens des Vermieters gegen die Wissenschaftlichkeit und die Anzahl der Wohnlagen vorgebrachten Einwände könnten diese Indizwirkung nicht in Frage stellen.

Wohnfläche und Mieterhöhung

Die Beweislast für die in Ansatz zu bringende, tatsächliche Wohnungsgröße liegt nach allgemeinen Grundsätzen beim Vermieter der Wohnung, der eine Mieterhöhung verlangt.

BGH vom 27.2.2019 – VIII ZR 255/17 –

 Langfassung im Internet

Gestützt auf den Mietspiegel wollte ein Mainzer Vermieter die Miete von 738 Euro auf 798,62 Euro anheben. Statt 7,97 Euro pro Quadratmeter verlangte er 8,63 Euro pro Quadratmeter. Dabei ging er von einer Wohnfläche von 92,54 Quadratmetern aus. Amts- und Landgericht wiesen die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ab. Der Bundesgerichtshof hob die Entscheidung des Landgerichts auf und verwies die Sache erneut an das Landgericht. In diesem Verfahren präsentierte der Mieter eine neue Wohnflächenberechnung. Danach ist die Wohnung nur 80,764 Quadratmeter groß. Das Landgericht wies daraufhin die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung erneut ab und der Bundesgerichtshof bestätigte diese Entscheidung. Die Beweislast für die in Ansatz zu bringende, tatsächliche Wohnungsgröße liege nach allgemeinen Grundsätzen beim Vermieter der Wohnung, der eine Mieterhöhung verlangt. Den Beweis für die vorgetragene Wohnfläche von 92,54 Quadratmeter habe der Vermieter aber nicht erbracht. Nachdem der Mieter mit seiner eigenen Wohnflächenberechnung die Angaben des Vermieters substantiiert bestritten habe, hätte der Vermieter den Beweis für die Richtigkeit der

von ihm behaupteten Größe der Wohnung antreten müssen. An diesen Grundsätzen ändere sich auch nicht deshalb etwas, weil der Mieter erstmals in dem neuen Verfahren vor dem Landgericht die eigene Wohnflächen-

berechnung vorgelegt hat. Das Gericht sei auch nicht gezwungen gewesen, von Amts wegen ein Sachverständigengutachten zu beauftragen, um die korrekte Wohnfläche zu ermitteln.

Instanzen-Rechtsprechung

Modernisierung

Bloße Vorbereitungsmaßnahmen zur energetischen Modernisierung braucht ein Mieter nicht zu dulden (hier: keine Duldung der Umstellung der Einrohrheizung auf Zweirohrheizung, weil die anderen Wohnungen des Hauses noch nicht in die Planung einbezogen worden waren).

LG Berlin vom 10.5.2017 – 18 S 171/16 –, mitgeteilt von RA Reinhard Lebek

🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte ein Ankündigungsschreiben in Bezug auf eine Heizungsmodernisierung unter Umstellung auf eine Zweirohrheizung an die Mieter der noch mit Einrohrheizungen ausgestatteten Wohnungen in dem Anwesen verschickt. Hier hing der Duldungsanspruch des Vermieters nach § 555 d Abs. 1 BGB davon ab, ob sein Ankündigungsschreiben im Hinblick auf die beabsichtigte Heizungsmodernisierung den Vorgaben des § 555 c BGB genügte. Das Landgericht verneinte dies.

Zwar habe der Vermieter sein Duldungsbegehren in erster Linie auf eine energetische Modernisierung im Sinne von § 555 b Nr. 1 BGB gestützt, die vor allem durch die Stilllegung des ständig mit Warmwasser durchströmten Heizkreises für die Einrohrheizungen und eine Herabsetzung der Vorlauftemperatur zu nachhaltigen Energieeinsparungen führen sollte. Dieses Vorhaben sei aber weder im Zeitpunkt des Zugangs der Modernisierungsankündigung noch bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz absehbar umsetzbar gewesen, da die Planungen für die Heizungsmodernisierung der weiteren neun mit Einrohrheizungen ausgestatteten Wohnungen noch nicht abgeschlossen worden

waren. Der in der Modernisierungsankündigung angekündigte Zeitplan für die Durchführung der Arbeiten hätte mithin von vorneherein keinerlei Bezug zu den in Aussicht gestellten Energieeinsparungen gehabt, sondern hätte allenfalls in Bezug auf die in der Wohnung durchzuführenden Arbeiten umgesetzt werden können. Das Vorhaben des Vermieters sei vor diesem Hintergrund als bloße „Vorratsmaßnahme“ zu qualifizieren, auf deren Duldung er keinen Anspruch habe. Die in der Wohnung durchzuführenden Arbeiten stellten nur einen ersten Schritt der angekündigten energetischen Modernisierung dar, der für sich genommen die in Aussicht gestellte nachhaltige Energieeinsparung nicht bewirken könne.

Aber auch ein Anspruch auf Duldung unter dem bloßen Gesichtspunkt einer Gebrauchswerthöhung der Mietsache im Sinne von § 555 b Nr. 4 BGB bestehe nicht. Denn die mit den beabsichtigten Baumaßnahmen in der Wohnung einher gehenden Beeinträchtigungen, die sämtliche Räume betroffen hätten und sich über einen Zeitraum von vier Wochen hinziehen sollten, stellten sich im Verhältnis zu den unabhängig von einer Energieeinsparung erreichbaren Gebrauchsvorteilen als unzumutbar im Sinne des § 555 d Abs. 2 BGB dar. Um des bloßen Vorteils einer besseren individuellen Regulierbarkeit der Wärmeabgabe sowie des geringen Raumgewinns in Folge der Verlagerung der Heizungsrohre von den Wänden in die Fußböden willen müsse der Mieter eine so schwer wiegende Beeinträchtigung nicht hinnehmen.

Heizkostenabrechnung

Fehlen Wärmezähler zur Vorwegfassung der Wärmemenge für das Warmwasser, werden die Kosten für die Wassererwärmung aber mit der Formel des § 9 Abs. 2 Heizkos-

tenVO abgerechnet, scheidet das 15%ige Kürzungsrecht nach § 12 Abs. 1 HeizkostenVO aus.

LG Berlin vom 20.6.2018 – 65 S 29/18 –, mitgeteilt von RA Sebastian Leonhard

🔗 Langfassung im Internet

Das Gericht folgt der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin (vom 15.6.2017 – 67 S 101/17 –, MM 4/2018, Seite 29). Die gegenteilige Auffassung, wonach Mietern in einem solchen Fall das 15%ige Kürzungsrecht nach § 12 HeizkostenVO zusteht, vertritt die 63. Zivilkammer des Landgerichts Berlin (vom 16.1.2018 – 63 S 91/17 –, MM 5/2018, Seite 27).

Schönheitsreparaturen

Zur Verpflichtung des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen bei einer Unwirksamkeit der Abwälzung der Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen aufgrund einer unrenoviert gestellten Wohnung bei Vertragsbeginn.

LG Berlin vom 24.7.2018 – 63 S 283/17 –, mitgeteilt von RA Friedrich-Wilhelm Lohmann

🔗 Langfassung im Internet

Die Wohnung wurde dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses im Jahre 1992 in unrenoviertem Zustand übergeben. Die mietvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter war wegen der Unwirksamkeit der entsprechenden Klausel nicht erfolgt. Die Schönheitsreparaturen wurden während der gesamten Mietzeit weder durch die Mieter noch durch den Vermieter ausgeführt. Nachdem der Mieter im Jahre 2015 den Vermieter erfolglos zur Durchführung der Schönheitsreparaturen aufgefordert hatte, erhob er dementsprechend Klage. Die Wohnung befand sich nach wie vor in demselben

renovierungsbedürftigen Zustand wie zu Beginn des Mietverhältnisses.

Der Vermieter verteidigte sich mit dem Argument, in der Renovierungsbedürftigkeit liege kein Mangel, da diese die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit darstelle, da die Wohnung unrenoviert übergeben worden sei. Dieser Argumentation folgte das Landgericht nicht. Vielmehr habe der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Durchführung der streitgegenständlichen Schönheitsreparaturen aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Zwar bestimme sich im Grundsatz die Erhaltungspflicht des Vermieters nach dem Zustand der Mietsache bei Vertragsabschluss. Der Mieter mietete das Mietobjekt in Kenntnis seines Zustands und billigte es damit. Auf dieser Grundlage wäre der Vermieter nur verpflichtet, nach weiterem dekorativem Verschleiß den ursprünglichen Abnutzungsstand wieder herzustellen, nicht aber durch eine vollständige Renovierung dem Mieter einen Zustand zu verschaffen, der deutlich besser sei als der anfängliche.

Jedoch sei in derartigen Konstellationen nicht davon auszugehen, dass der schlechte Anfangszustand als der vertraglich vereinbarte vertragsgemäße zugrunde zu legen sei. Insbesondere setze eine konkrete Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien auf den schlechten Anfangszustand diesbezüglich übereinstimmende gegebenenfalls auch konkludente Erklärungen voraus. Daran fehle es im vorliegenden Fall.

Nach dem – unwirksam – vereinbarten Renovierungsprogramm sollte die Wohnung von Zeit zu Zeit dekorativ hergerichtet werden. Hieran müsse sich der Vermieter spiegelbildlich zur Lage bei wirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen festhalten lassen. In dem entsprechenden Turnus, mithin bei Renovierungsbedarf, sei es nun Sache des Vermieters, die Schönheitsreparaturen zu veranlassen. Dass dem Mieter bei erfolgloser Übertragung der Dekorationspflicht trotzdem die Mietentlastung zugute komme, so dass der Vermieter letztlich (fiktiv) doppelt belastet werde, sei die zwangsläufige Folge aus der Verwendung unwirksamer Allgemeiner Geschäftsbe-

dingungen. Dieses Ergebnis ergäbe sich auch aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH, vom 18.3.2015 – VIII ZR 185/14 –). Dort führe der BGH unter Randnummer 40 aus: „An die Stelle der unwirksamen Klauseln tritt gemäß § 306 Abs. 2 BGB die dispositive gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Das bedeutet, dass der Vermieter mangels wirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen die Instandhaltungslast in vollem Umfang zu tragen hat.“

Betriebskostenabrechnung

Zu den als Hauswartkosten umlagefähigen Betriebskosten gehören nicht die Kosten für einen Notdienst zur Störungsbeseitigung auch außerhalb der Geschäftszeiten.

LG Berlin vom 30.1.2019 – 64 S 25/18 –, mitgeteilt von RA Kaya Özkök

➔ Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien stritten über die Umlagefähigkeit einer „Notdienstpauschale“ in Höhe von 102,84 Euro im Rahmen der Hauswartkosten. Das Landgericht entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Die Notdienstpauschale stelle keine Betriebskostenposition im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 1 BetrKV dar. Betriebskosten seien danach Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, des Grundstücks oder der Anlagen des Grundstücks laufend entstünden. Davon werde die Notdienstpauschale nicht erfasst. Denn sie umfasse diejenigen Kosten, die dafür anfallen, dass auch außerhalb der normalen Geschäftszeiten bei Schadensfällen, Havarien oder ähnlichen Notfällen jemand erreichbar sei. Diese Kosten stellten keine Kosten dar, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes entstünden. Insbesondere könne der Entscheidung des Amtsgerichts Hohenschönhausen (vom 31.3.2008 – 16 C 205/07 –), wonach eine Notdienstbereitschaft als dem Sicherheitsbereich zuzuordnende Hausmeisterkosten umlage-

fähig sei, nicht gefolgt werden. Bereitschaftskosten seien vielmehr nicht umlagefähige Verwaltungskosten. Verwaltungskosten seien gemäß § 1 Absatz 2 Nr. 1 BetrKV die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung.

Die Bereithaltung für die Entgegennahme von Mängel-, Havarie-, Schadens- und Notfallmeldungen und die darauf folgende etwaige Veranlassung von Reparaturmaßnahmen sei eine Tätigkeit im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gebäudes. Dafür spreche, dass während der normalen Geschäftszeiten üblicherweise solche Meldungen gegenüber der Hausverwaltung erfolgten und von dort die erforderlichen Maßnahmen veranlasst würden. Es könne aber für die rechtliche Qualifizierung der Kosten nicht von Bedeutung sein, ob der Notfall sich außerhalb der üblichen Geschäftszeiten ereigne und der Hauseigentümer dafür einen Ansprechpartner bereithalte. Insofern diene die Einrichtung eines solchen Bereitschaftsdienstes in erster Linie dem Interesse des Vermieters und nicht dem Interesse der Mieter. Der Vermieter wolle durch die Bereitstellung eines Ansprechpartners außerhalb der Öffnungszeiten seiner Hausverwaltung ganz vorrangig erreichen, dass von ihm fachlich und kostenmäßig gebilligte Maßnahmen zum Schutz der Mietsache ergriffen würden.

Sozialklausel

Der kündigungsbedingte Verlust der gemieteten Wohnung stellt für Mieter hohen Alters grundsätzlich eine Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, die – im Regelfall – die Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß §§ 574 a Abs. 1, Abs. 2 BGB, 308 a Abs. 1 ZPO gebietet.

LG Berlin vom 12.3.2019 – 67 S 345/18 –, mitgeteilt von RA Ludger Freienhofer
➔ Langfassung im Internet

Es ging um die Räumung einer von den mittlerweile 87- und 84-jährigen Mietern im Jahre 1997 angemieteten Wohnung. Der Vermieter erklärte im Jahre 2015 die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Die Mieter widersprachen der Kündigung unter Verweis auf ihr hohes Alter, ihren beeinträchtigten Gesundheitszustand, ihre langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache und ihre für die Beschaffung von Ersatzwohnraum zu beschränkten finanziellen Mittel.

Das Landgericht entschied in zweiter Instanz, dass den Mietern gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Anspruch auf eine zeitlich unbestimmte Fortsetzung des Mietverhältnisses zustehe. Es könne dabei dahingestellt bleiben, ob die von den Mietern behaupteten gesundheitlichen Beeinträchtigungen tatsächlich derartig erheblich seien wie vorgetragen. Die Mieter hätten sich berechtigt darauf berufen, dass der Verlust der Wohnung – unabhängig von dessen gesundheitlichen und sonstigen Folgen – für Mieter hohen Alters eine „Härte“ i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bedeute. Die Vorschrift sei mit Blick auf den durch Artikel 1 Abs. 1 GG und das Sozialstaatsprinzip verkörpert und garantierten Wert- und Achtungsanspruch alter Menschen entsprechend weit auszulegen. Bei über 80-jährigen Mietern sei jedenfalls nach sämtlichen in Betracht zu ziehenden Beurteilungsmaßstäben vom Härtegrund „hohes Alter“ auszugehen.

Der Härtegrund „hohes Alter“ des Mieters gebiete auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters bei nicht auf einer Pflichtverletzung des Mieters beruhenden Kündigung durch den Vermieter in der Regel die unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses. Eine Interessenabwägung zugunsten des Vermieters komme grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn der Vermieter besonders gewichtige persönliche oder wirtschaftliche Nachteile für den Fall des Fortbestandes des Mietverhältnisses geltend machen könne, die ein den Interessen des betagten Mieters zumindest gleichrangiges Erlangungsinteresse

begründeten. Ein solches müsse in seiner Bedeutung für den Vermieter über ein gewöhnliches „berechtigtes Interesse“ zur Kündigung noch hinausgehen und an die Gründe heranreichen, die die Beendigung des Mietverhältnisses aus seiner Sicht berechtigterweise als geradezu notwendig erscheinen lassen. Ein entsprechend hohes Erlangungsinteresse könne der Vermieter hier aber nicht geltend machen, da die von ihm beabsichtigte Eigennutzung der Wohnung zum einen nicht auf eine ganzjährige Nutzung und zum anderen auf bloßen Komfortzuwachs und die Vermeidung unerheblicher wirtschaftlicher Nachteile gerichtet sei.

Mietpreisbremse


1. Die Regelungen der §§ 556 d ff. BGB sind nicht verfassungswidrig. Deshalb ist das Gerichtsverfahren auch nicht nach § 148 ZPO auszusetzen.

2. Die Ausnahme des § 556 e Abs. 1 BGB liegt nicht vor, wenn das Vormietverhältnis auch erst nach Geltung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes (sogenannte Mietpreisbremse) begründet worden war, so dass die dort vereinbarte Miete ebenfalls gegen § 556 d BGB verstieß und von dem vorherigen Mieter daher nicht i.S.d. § 556 e BGB geschuldet war.

3. Zur Zulässigkeit der Feststellungsklage in einem solchen Falle.

4. Zum Anspruch auf Freistellung von den vorgerichtlichen Anwaltskosten bezogen auf die Tätigkeit zur Durchsetzung der Ansprüche aus der sogenannten Mietpreisbremse.

AG Charlottenburg vom 30.1.2019 – 231 C 315/18 –, mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth

 Langfassung im Internet

Bezüglich des Leitsatzes zu 1. schließt sich das Gericht den Ausführungen des Landgerichts Berlin (vom 22.8.2018 – 65 S 83/18 –, Randnummern 17-28) an. Bezüglich des Leitsatzes zu 2. verweist das Gericht auf die Gesetzgebungsmaterialien (BT-Drs. 18/3121 Seite 30).

Der Antrag auf Feststellung der Miethöhe im Rahmen eines Mietpreisbremsen-Verfahrens ist nach Ansicht des Gerichts gemäß § 256 Abs. 1 ZPO zulässig. Der Mieter habe ein berechtigtes Interesse an der alsbaldigen der Rechtskraft fähigen Feststellung der Miethöhe, weil diese Frage für die Entscheidung über den Rückzahlungsanspruch für einzelne Monate immer nur eine Vorfrage sei, die selbst nicht der Rechtskraft fähig sei. Insbesondere zur Vermeidung von Nachteilen bei Nichtzahlung, etwa eine Kündigung seitens des Vermieters, sowie auch aus prozessökonomischen Gründen bestehe daher das Feststellungsinteresse des Mieters. Dass der Mieter inzwischen aufgrund Zeitablaufs weitere Mieten gezahlt habe und den überschießenden Teil zurückfordern könnte, stehe dem nicht entgegen. Ausnahmsweise gelte in solchen Fällen nicht der strenge Vorrang der Leistungsklage (vgl. BGH vom 19.11.2014 – VIII ZR 79/14 –).

Der Anspruch auf Freistellung von den vorgerichtlichen Anwaltskosten bezogen auf die Tätigkeit zur Durchsetzung der Ansprüche aus der sogenannten Mietpreisbremse folge zwar nicht aus §§ 280, 286 BGB. Denn der Mieter habe zwar zunächst selbst den Vermieter aufgefordert, die entsprechenden Erklärungen abzugeben; der Vermieter habe aber nur damit reagiert, dass die Ansprüche noch geprüft würden. Er sei dadurch nicht in Verzug geraten. Denn eine Mahnung fehle. Die Rüge, als welche das Schreiben des Mieters anzusehen sei, könne den Verzug nicht auslösen, da sie erst den Rückzahlungsanspruch begründe. Ein Anspruch auf Schadensersatz ergebe sich aber unabhängig vom Verzug gemäß §§ 280 Absatz 1, 241 Abs. 2 beziehungsweise §§ 556 d, 823 Absatz 2 BGB. Es stelle eine Pflichtverletzung dar, die gegen § 556 d BGB verstoßende Miete zu fordern, und zugleich einen Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot. Zudem handelte der Vermieter auch schuldhaft, da er bei gehöriger Anstrengung hätte erkennen können, dass bereits die vom Vormieter gezahlte Miete gegen § 556 d BGB verstieß.

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)
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)
🚶 Seestraße

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

Wir sind umgezogen!
Neu: Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmerdorfer Straße
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)
🚶 Bismarckstraße (U2 und U7)

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
🚶 Eberswalder Straße

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
rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)
🚶 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße



Beratungszentrum

Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),
nahe 🚶 Südsterne
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Begleitperson auf Rampe erforderlich)

Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstr. 13

S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus
im Ostseeviertel,
Ribnitzer Straße 1 b,
2. OG, Raum 204

S Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,
Marzahner Promenade 38

S Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungs-
stelle, Perleberger Straße 44/
Ecke Lübecker Straße

U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,
Oranienburger Straße 204,
Ecke Roedernallee
nahe U Wittenau (250 m Fußweg)
und S Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V.,
Königstraße 4 3
(nahe Rathaus und Meldestelle)
S Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

+ Do 10-11 Uhr
AWO-Laden,
Goltzstraße 19 (links)
U Nollendorfplatz,
U Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrech-
nung, Wohnungsmängel oder Mieterhö-
hung, der Mieterverein hält für Sie in der
Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungs-
zentren ein großes Angebot an Informa-
tionsblättern 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 Än-
derungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?
Oder Sie möchten zukünftig die Online-
Ausgabe des MieterMagazin beziehen?
Unter „Mein BMV“ können Sie im Internet
die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft
ändern und dem Berliner Mieterverein
online mitteilen: [https://service.berliner-
mieterverein.de/service](https://service.berliner-mieterverein.de/service)

TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhal-
ten Sie als Mitglied eine telefonische
Kurzberatung – schnell und unbürokrati-
sch. Bitte halten Sie Ihre Mitglieds-
nummer bereit (siehe Adressfeld Ihres
MieterMagazin) und beachten Sie, dass
die Telefonberatung nicht eine umfang-
reiche Rechtsberatung ersetzen kann.
Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Ange-
legenheit ein Rechtsstreit ergeben soll-
te, ist der Besuch einer Beratungsstelle
erforderlich. Die Obliegenheit für den
Rechtsschutz wird mit der Telefonbera-
tung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu
vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt
zu Beginn und am Ende der Beratungs-
zeit anzurufen.

Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

Mo 17-19 Uhr (jeden 1. Montag):
Beratungszentrum Altstadt Spandau,
Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum
Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird

von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/ oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 4777

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-90229 - 3201 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098 191,

Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0,

Fax 030-4900099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – 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.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Frank Straubing

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im

Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Karin Korte, Alexandra Gaulke

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Risch, Peter Reuscher,

Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat um 18 Uhr in der Seniorenfrei-

zeitstätte Torstraße 190, Kontakt auch über

Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-22626-144

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten:

bmv-neukoelln@freenet.de

und über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-22626-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do

im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Wolfgang Marquardt,

Karin Kemner, Hans-Günther Miethe

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat 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 Borovitzny

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten



EUROPÄISCHE BÜRGER INITIATIVE „HOUSING FOR ALL“

WOHNEN MUSS BEZAHLBAR SEIN. FÜR ALLE!

Mit dieser Europäischen Bürger Initiative sollen bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen geschaffen werden, um leistbares Wohnen für alle Menschen in Europa zu ermöglichen.

Wir fordern die EU zum Handeln auf!

EU-weit werden 1 Mio. Unterschriften benötigt, davon mindestens 72000 in Deutschland.

Bequem online unterzeichnen und den Link zur Petition an Freundinnen und Freunde, Kolleginnen und Kollegen und Bekannte weiterleiten oder die Unterschriftenliste auf der Rückseite dieses Hinweises verwenden.

ACHTUNG: Beim Ausfüllen bitte alle Vornamen aus Ihrem Ausweisdokument übernehmen! Bevor Sie das Online-Dokument absenden, prüfen Sie bitte Ihre Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Die Online-Petition umfasst folgende Forderungen:

- die Erleichterung des Zugangs für ALLE zu leistbarem und sozialem Wohnungsbau,
- keine Anwendung der Maastricht-Kriterien (Schuldenbremse) auf öffentliche Investitionen in leistbarem Wohnungsbau,
- besserer Zugang zu EU-Finanzmitteln für gemeinnützige, gemeinwohl-orientierte und nachhaltige Wohnbauträger,
- Beschränkung von Kurzzeitvermietungen (zum Beispiel für Ferienzwecke) durch soziale und wettbewerbsgerechte Regeln sowie
- die statistische Erfassung des Wohnraumbedarfs in Europa.

