



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

Mai
5/2020

**10 FRAGEN
ZUM MIETENDECKEL**

**Bestimmungen,
Begriffe, Berechnungen**

**MESSSTELLEN-
AUSTAUSCH**

**Der schlaue
Zähler ist teurer**

**75 JAHRE
KRIEGSENDE**

**Der Schutthaufen
bei Potsdam**



Sicheres Zuhause, tatkräftige Solidarität

Wohnen und Leben in der Corona-Krise



MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de



Endlich!
Keine Angst vor
Mieterhöhung

**MIETEN
DECKEL
WIRKT!**

INHALT

PANORAMA

Ausstoß von Treibhausgas: Häuser nicht im rückläufigen Trend	6
Sozialer Wohnungsbau: Mieterhöhungen für zwei Jahre ausgesetzt	6
Leerstand Bandelstraße 30/31: Kein Gewinn im vorgesehenen Umfang	7
Web-Tipp: Akkuschrauber aus dem Automaten	7
Fotovoltaik: Geht die Stadt sonnigen Zeiten entgegen?	8
Webtipp: Zimmer virtuell einrichten	8
CO ₂ -Preis: Die Öl-Heizung kommt teurer	9
Buchtipp: In sechs Wochen (fast) ohne Plastik	9
„Deutsche Wohnen & Co enteignen“: Das Volksbegehren ist in „Geisel-Haft“	10
Buchtipp: Das alte Berlin früher und heute	10
Abriss Hermannstraße 14: Evakuierung in den Regen	11
Buchtipp: Sanierte Lebensläufe	11
Verivox-Untersuchung: Private Haushalte bezahlen 39 Milliarden Euro für Strom	12
Prenzlauer Allee 43: Vorkaufsrecht versemelt	12
IBB-Wohnungsmarktbericht: An der Grenze	13
Buchtipp: Eine Flugschrift gegen die Landnahme	13

TITEL

Sicheres Zuhause, tatkraftige Solidarität Wohnen und Leben in der Corona-Krise	14
--	----

HINTERGRUND

10 Fragen zum Mietendeckel: Bestimmungen, Begriffe, Berechnungen	22
75 Jahre Kriegsende: Der Schutthafen bei Potsdam	24
Messstellenaustausch: Der schlaue Zähler ist teurer	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
---	----

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Mitglieder-Brief des Vorstands des Berliner Mietervereins	4
Corona-Krise: BMV-Organisation und Mieterberatung	5
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Wie wichtig ein sicheres Zuhause ist, wie wichtig die Solidarität der Anderen – das haben uns die letzten Wochen vor Augen geführt:

14

**Wohnen und Leben
in der Corona-Krise**



Vor 75 Jahren war Berlin ein „Schutthafen bei Potsdam“



Konventionelle Stromzähler werden jetzt nach und nach durch digitale Messgeräte ersetzt. Die liefern zusätzliche Verbrauchsinformationen, aber:

26

Der schlaue Zähler ist teurer

Abbildungen: Nils Richter,
Reinhard Schultz/picture alliance

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 3/2020, Seite 10, Rainer Bratfisch: „Umfrage der Antidiskriminierungsstelle – Rechtliche Schlupflöcher behindern Gleichbehandlung“

Auch Alter und Behinderung werden diskriminiert

Ihren Beitrag zur Diskriminierung bei der Wohnungssuche von Menschen mit Migrationshintergrund habe ich mit Interesse gelesen. Dazu möchte ich ergänzen, dass bei der Wohnungsvergabe seit vielen Jahren, auch bei den großen städtischen Wohnungsunternehmen, eine Altersdiskriminierung stattfindet. Ich selbst, 69 Jahre alt, zu 60 Prozent schwerbehindert, suche seit drei Jahren eine Wohnung: zwei Zimmer, im Erdgeschoss oder mit Aufzug, die ich von meiner Rente auch bezahlen kann. Das ist schier unmöglich, sobald mein Alter und meine Schwerbehinderung zur Sprache kommen. Das gleiche gilt übrigens auch in Genossenschaftswohnungen. Nochmals: Das ist Altersdiskriminierung! Es wäre schön, wenn auch darüber mal im MieterMagazin berichtet würde. Denn es betrifft in dieser Stadt viele.

R. Richter per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · **Konto für Beitragszahlungen:** bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · **Bankverbindung für sonstige Zahlungen:** IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · **BIC:** COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 68. Jahrgang 2020 · **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 · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner 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

Liebe Mitglieder, liebe Mieterinnen und Mieter,

das Corona-Virus hat alle Lebensbereiche erfasst und wird uns noch einige Zeit stark einschränken.

Das betrifft zunächst diejenigen, die erkranken. Es betrifft alle anderen, die ihre Außenkontakte einschränken und sich plötzlich gemeinsam in ihren oftmals zu engen Wohnungen aufhalten müssen. Viele Menschen können nicht mehr arbeiten und stehen daher in der Gefahr, ihre Erwerbsmöglichkeiten auf Dauer zu verlieren.

Fehlt das Einkommen, kann auch die Miete nicht mehr bezahlt werden. Der Deutsche Mieterbund und der Berliner Mieterverein arbeiten gemeinsam daran, gesetzliche Schutzmöglichkeiten für Mieter durchzusetzen. Erfreulicherweise hat der Bundesgesetzgeber schnell erste Regelungen zur Abmilderung der Folgen für Mieter und Vermieter verabschiedet. Aber eine effektive Absicherung der Mieter ist das noch nicht, es besteht dringender Bedarf, den Kündigungsschutz rechtssicher auszugestalten, und weitere Schutzmaßnahmen sind notwendig. Über unsere intensiven Bemühungen zum Schutz aller Mieterinnen und Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnungen und Gewerberäume können Sie sich umfassend sowohl auf den Seiten unseres Dachverbandes unter www.mieterbund.de als auch auf unserer Homepage www.berliner-mieterverein.de informieren. Dort wie auch in dieser Ausgabe des MieterMagazins finden Sie außerdem Antworten auf viele Fragen rund um Corona und Miete, damit Sie in diesen Krisenzeiten gut informiert sind und ihre Rechte, aber auch Pflichten rund um Ihr Mietverhältnis kennen.

Auch der Berliner Mieterverein musste seine persönlichen Beratungen einschränken, zum Schutz der Mitglieder, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und auch der Öffentlichkeit vor weiterer Verbreitung der Krankheitserreger. Deshalb haben wir mehr Möglichkeiten geschaffen, telefonisch, per E-Mail oder auch per Post Anfragen zu bearbeiten. Haben Sie bitte Verständnis, wenn Anliegen, die nicht strikt fristgebunden sind, möglicherweise nicht in der üblichen Zeit bearbeitet werden können. Wir bemühen uns, jedes Mietrechtsproblem so rasch wie möglich für Sie zu lösen. Ab Mai wollen wir – unter besonderen Sicherheitsvorkehrungen – wieder mit der persönlichen Beratung beginnen, allerdings nur nach Terminvereinbarung. Näheres erfahren Sie unter ☎ 030-226 26-0.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihren besonderen Einsatz.

Blieben Sie gesund und – im Rahmen des Möglichen – optimistisch.

*Dr. Rainer Tietzsch,
Dr. Jutta Hartmann,
Gundel Riebe*

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



Einsender dieses Fotos ist K. Sander.

Augenblicke

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

Wir sind weiter für Sie da!

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

aufgrund der Vorsichtsmaßnahmen gegen die weitere Verbreitung des Corona-Virus und zum Schutz besonders gefährdeter Personen haben Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins beschlossen, die **persönliche Mietrechtsberatung** von Angesicht zu Angesicht vom **18. März bis 2. Mai 2020** zunächst auszusetzen. Dies gilt auch für die Energieberatung und die Künstlerberatung.

Wiedereinführung der persönlichen Beratung nach Terminvereinbarung und Öffnung der Geschäftsstelle

Voraussichtlich können wir Ihnen ab 4. Mai 2020 wieder in einigen Beratungszentren persönliche Beratungsgespräche nach Terminvereinbarung anbieten.

Die Gesundheit unserer Besucherinnen und Besucher sowie unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat für uns absoluten Vorrang. Die erforderlichen Maßnahmen für den Hygieneschutz und Abstandsregelungen werden sichergestellt. Die **Geschäftsstelle Spichernstraße 1 wird ab 4. Mai 2020 wieder geöffnet** sein. Aber auch hier wird es selbstverständlich die erforderlichen Maßnahmen zum Infektionsschutz geben. Die persönliche Mietrechtsberatung ist auch in der Geschäftsstelle nur nach telefonischer Terminvereinbarung möglich.

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot und Terminvereinbarungen

Aktuelle Informationen unter www.berliner-mieterverein.de
 Informationen und Terminvereinbarungen:
 Servicenummer ☎ 030-226 26-0

Keine Beratung ohne Terminvereinbarung

Spontane Besuche in den Beratungseinrichtungen des Mietervereins ohne Termin sind hingegen auch weiterhin nicht möglich, da sich in solchen Fällen der erforderliche Abstand nicht sicherstellen lässt.

Weitere Beratungsangebote

■ Ausführliche telefonische Beratung nach Terminvereinbarung

Es sind kurzfristige Termine verfügbar.

Terminvereinbarungen über ☎ 030-226 26-0 oder senden Sie uns einfach Ihre Unterlagen vorab per E-Mail (an: unterlagen@berliner-mieterverein.de) mit der Bitte um eine ausführliche telefonische Beratung zu.

■ Telefonische Kurzberatung

montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr sowie montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ 030-226 26-152 (keine Einsicht in Unterlagen möglich)

■ Mailberatung / schriftliche Anfragen

Schriftliche Antwort auf Ihre E-Mail-Anfrage unter bmv@berliner-mieterverein.de oder Ihren Brief an den Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Zudem bitten wir um Verständnis dafür, dass es wegen der widrigen Umstände auch bei der Durchführung des Schriftverkehrs für unsere Mitglieder in der Geschäftsstelle Spichernstraße zu Verzögerungen kommen kann.

i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer

AUSSTOSS VON TREIBHAUSGAS

Häuser nicht im rückläufigen Trend

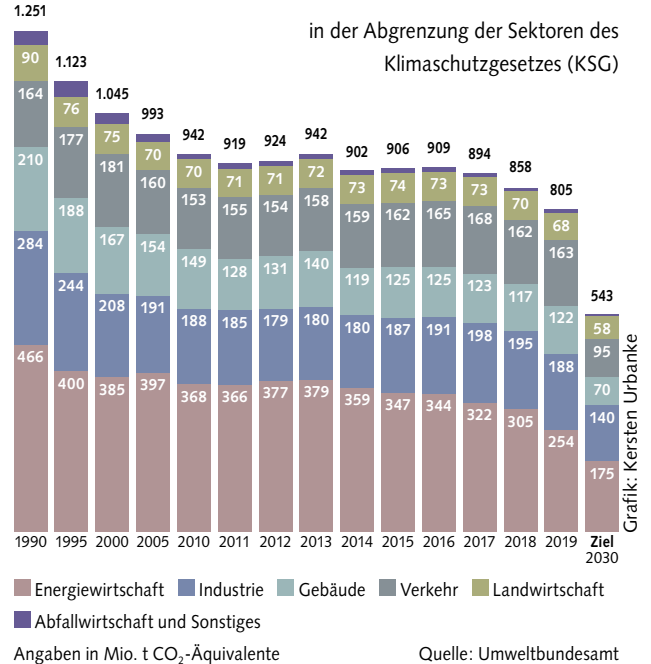
In Deutschland wurden 2019 rund 805 Millionen Tonnen Treibhausgase freigesetzt – 6,3 Prozent weniger als 2018. Gegen diesen positiven Trend sind aber die Emissionen im Gebäudebereich angestiegen. Das zeigt die Treibhausgas-Bilanz des Umweltbundesamtes (UBA).

Die mit Abstand größte Einsparung erbrachte die Energiewirtschaft. Das lag an der Verlagerung der Stromerzeugung von Kohle auf Gas und erneuerbare Energien und am gestiegenen CO₂-Preis im europäischen Emissionshandel. „Strom aus Wind und Sonne ist die Basis für erfolgreichen Klimaschutz“, sagt Bundesumweltministerin Svenja Schulze. „Zusätzliche Maßnahmen sind in der Verkehrspolitik und bei den Gebäuden nötig, um auch dort die Trendwende zu sinkenden Emissionen zu schaffen.“

Im Gebäudebereich stiegen die Emissionen nämlich um 5 Millionen Tonnen an – 4,4 Prozent mehr als 2018. Das liegt zum einen daran, dass der Absatz von Heizöl wegen seines niedrigen Preises angestiegen ist. Zum anderen wurde mehr geheizt, weil das Jahr 2019 vielerorts wieder etwas kühler war als 2018. Auch im Verkehrssektor wurden mehr Treibhausgase ausgestoßen, vor allem weil Jahr für Jahr mehr Autos auf den Straßen fahren. Der Verkehr hat seit 1990 noch keinen nennenswerten Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Im Vergleich zu 1990 will Deutschland bis 2030 seine Emissionen um mindestens 55 Prozent mindern. Bisher sanken sie um 35,7 Prozent. UBA-Präsident Dirk Messner ist zuversichtlich, das Ziel zu erreichen: „Deutschland kann auch noch mehr schaffen, wenn wir die richtigen

Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland



Weichen stellen und in allen Sektoren die Möglichkeiten ausschöpfen.“

Jens Sethmann

SOZIALER WOHNUNGSBAU

Mieterhöhungen für zwei Jahre ausgesetzt

Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) hat erneut die turnusmäßigen Mieterhöhungen in Sozialwohnungen zum 1. April ausgesetzt – auch schon für nächstes Jahr.

Für Sozialwohnungen gilt der Mietendeckel nicht, aber auch hier werden die Mieten eingefroren. Die alljährlich zum 1. April anstehende Mieterhöhung um 0,13 Euro pro Quadratmeter monatlich wird wie

schon in den Vorjahren ausgesetzt. Rund 42.500 Haushalte profitieren in den nächsten zwei Jahren von dieser Regelung.

Weil die ursprüngliche Förderung der bis 1997 im ersten Förderweg gebauten Sozialwohnungen schrittweise abgebaut wird, dürfen die Vermieter eigentlich die Mieten jährlich um 13 Cent erhöhen. Um die hohen Mieten im alten Sozialen Wohnungsbau nicht noch weiter steigen zu lassen, hat der Senat ab 2017 diese Mieterhöhungen Jahr für Jahr gestoppt. Die Einnahmeverluste der Vermieter werden aus Landesmitteln ersetzt. Der Senat hat insgesamt 337 Millionen Euro im Doppelhaushalt 2020/2021 dafür bereitgestellt. Weiterhin möglich sind jedoch Mieterhöhungen aufgrund bundesgesetzlich zulässiger Anhebung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen.

Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

Senatorin Lompscher stoppt die Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau, weil dessen Mieten ohnehin schon hoch sind



Foto: Paul Glaser

Kein Gewinn im vorgesehenen Umfang

Seit mindestens acht Jahren stehen in der Bandelstraße 30/31 in Tiergarten mehrere Wohnungen leer. Das Bezirksamt hat viel Geduld mit einem Eigentümer, der die „Sorge vor Rechtsstreitigkeiten“ sowie die neuen Gesetze zur Mietenbegrenzung als Hindernisse für die Wiedervermietung anführt.

Die Initiative „Wem gehört Moabit“ hatte den Leerstand immer wieder gemeldet. In dem Nachkriegsbau wohnten viele ältere Menschen, die nach und nach gestorben sind. Auch ein Anwohner hatte den Bezirk Mitte mehrfach darauf hingewiesen, dass



die Wohnung seines 2012 verstorbenen Schwiegervaters seitdem nicht mehr vermietet worden ist. Über den Zustand des Hauses sagt er: „Das ist zwar alles einfacher Standard und die Wohnungen sind abgewohnt, aber das könnte man mit ein paar Malerarbeiten in Ordnung bringen.“

Das Bezirksamt hat den Leerstand von fünf Wohnungen seit 2017 genehmigt und auf Antrag des Eigentümers mehrfach verlängert. Doch die geplanten „grundlegenden Sanierungsarbeiten“, die der Eigentümer als Begründung angegeben hatte, wurden nie durchgeführt.

Seit Mitte 2019 ist der Leerstand illegal. Nach Auskunft der zuständigen Stadträtin Ramona Reiser (Linke) ist wegen der Zweckentfremdung bereits ein Bußgeldverfahren eingeleitet worden. Nach wie vor behauptet der Vermieter, ein privater Eigentümer aus Hamburg, die Woh-

nungen seien in diesem Zustand langfristig nicht vermietbar und „insbesondere nicht wirtschaftlich zu vermieten“ – so hat die Stadträtin in einer Antwort auf eine Anfrage in der Bezirksverordnetenversammlung den Eigentümer zitiert. Es seien diverse Mängel an der Elektroinstallation und den Entsorgungsleitungen vorhanden. Darüber hinaus gebe der Eigentümer an, Sorge vor Rechtsstreitigkeiten zu haben. Ganz offen erklärte er, dass die Wohnungen aufgrund der Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin nicht „im vorgesehenen Umfang“ gewinnorientiert vermietet werden können. Es sei ihm nicht zuzumuten, einen hohen Investitionsaufwand angesichts des Mietendeckels zu betreiben. Erschwerend komme hinzu, dass das Gebäude seit Ende 2018 im Milieuschutzgebiet liege. „Eine dreiste Begründung“, findet Susanne Torka von „Wem gehört Moabit?“ Sie fordert, dass der Bezirk den Leerstand endlich ahndet.

Inzwischen wurde die Bandelstraße 30/31 verkauft. Das bezirkliche Vor-



Fotos: Christian Mührbeck

kaufsrecht konnte nach Auskunft von Baustadtrat Ephraim Gothe (SPD) nicht ausgeübt werden, da keine städtische Wohnungsbau-Gesellschaft zur Verfügung stand. Auch eine Abwendungsvereinbarung konnte mit dem Käufer nicht abgeschlossen werden. Dank des Mietendeckels dürften die Gewinnaussichten des neuen Eigentümers trotzdem getrübt sein.

Birgit Leiß

Angekündigte Sanierungsarbeiten haben nie stattgefunden

◀ Die Briefkästen zeigen, dass in einigen Wohnungen nicht gewohnt wird

WEB-TIPP Akkuschrauber aus dem Automaten



www.toolbot.de

Die Spätis mit Werkzeugverleihautomaten befinden sich in der Sonntagstraße 5 (Friedrichshain), Hermannplatz 4 (Neukölln) und Pappelallee 3-4 (Prenzlauer Berg), Preis: 1 Euro pro Stunde, 12 Euro pro Tag, gemeinnützige Initiativen und Organisationen können kostenlos ausleihen

Wie häufig braucht man eine Akku-Stichsäge oder einen Bohrschrauber? Ganz zu schweigen von einer Wärmebildkamera oder einer Nutfräsmaschine? Seit neuestem kann man solche Werkzeuge auch im Späti ausleihen. Man bucht das gewünschte Werkzeug per App und kann es sich dann aus einem Automaten nehmen, die an drei Spätkauf-Standorten in Friedrichshain, Neukölln und Prenzlauer Berg vorzufinden sind. Dort wird das Werkzeug auch wieder abgegeben. Bezahl wird mit Kreditkarte, eine Kautions muss – anders als im Baumarkt – nicht hinterlegt werden. Da die Spätis lange Öffnungszeiten haben, steht einer spontanen Heimwerkeraktion nichts mehr im Wege. Langfristig sollen die Automaten im öffentlichen Raum stehen, etwa in U-Bahnhöfen. Dann kann man rund um die Uhr ausleihen. Die Spätis seien nur eine Testphase, erklärt der Gründer des StartUps, Jan Gerlach. Ihm geht es um Nachhaltigkeit. Es sei sinnvoller, ein hochwertiges Werkzeug auszuleihen, das zudem regelmäßig gewartet wird, als Billigware zu kaufen, die oft schon nach kurzer Zeit kaputtgeht. bl

FOTOVOLTAIK

Geht die Stadt sonnigen Zeiten entgegen?

Derzeit sind auf den Dächern Berlins Fotovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von 106 Megawatt in Spitzenzeiten installiert. Das deckt gerade mal 0,7 Prozent des Stromverbrauchs in der Hauptstadt. 2050 soll dieser Anteil auf 25 Prozent gestiegen sein.

Im März 2020 hat der Berliner Senat einen umfassenden Maßnahmenkatalog beschlossen – den Masterplan Solarcity. Gefordert sind auch die Vermieter. Insbesondere die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften haben mit einem Anteil von lediglich 2,7 Prozent an der in Berlin insgesamt installierten Fotovoltaik-Leistung noch großen Nachholbedarf. Nach Ansicht des Expertengremiums, das den Maßnahmen-Katalog erarbeitet hat, müssen die Anlagen sowohl für Vermieter wie auch Mieter wirtschaftlich attraktiver werden. Die Forderung einer „unmittelbaren räumlichen Nähe“ dieser Anlagen und steuerliche Nachteile für Wohnungsbauunternehmen seien nach wie vor Barrieren.

Der Expertenkreis, zu dem auch der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, gehörte, empfiehlt verschiedene Maßnahmen. Bisher erhalten Vermieter eine Förderung für jede Kilowattstunde Mieterstrom, den sie mittels einer Fotovoltaik-Anlage erzeugen – den sogenannten Mieterstromzuschlag. Dieser ist jedoch in der Praxis so gering, dass die Mieterstromregelung in der Regel nicht attraktiv ist. Der Expertenrat fordert deshalb eine

Erhöhung. Angestrebt werden Partnerschaftsvereinbarungen zwischen Senat und Akteuren aus der Privatwirtschaft beim Bau neuer Fotovoltaik-Anlagen. Zweitens sollte der Senat intensiv auf die Bundesregierung einwirken, bundesgesetzliche Barrieren für die Solarenergienut-

zung abzubauen. Möglich ist eine Solarpflicht im Rahmen von Bebauungsplänen oder beim Dachumbau. Der Masterplan gibt die Richtung vor, jährliche Monitoring- und Evaluationsberichte sollen die Umsetzung kontrollieren.

Rainer Bratfisch

Berlin muss Hemmnisse abbauen, um seinen bislang dürftigen Stromertrag aus der Fotovoltaik zu erhöhen



Foto: GeWoStüd



Foto: Stadt und Land

WEBTIPP

Zimmer virtuell einrichten



Alle Apps können im Google Playstore und App Store kostenlos heruntergeladen werden. Roomle und Houzz sind auch über den Webbrowser nutzbar.

Millimeterpapier war einmal: Wer umzieht und die Einrichtung seiner neuen Wohnräume plant oder einfach mal ausprobieren will, wie ein neues Sofa oder eine andere Wandfarbe sich in den eigenen vier Wänden machen würde, dem stehen diverse Gratis-Apps zur Verfügung.

Für Möbelliebhaber: Roomle. Einmal mit der E-Mail-Adresse registriert, ist die Bedienung der preisgekrönten App recht intuitiv. Zunächst wird der Grundriss der Wohnung nachgezeichnet. Per Drag & Drop können im Anschluss Elemente wie Wände und Türen eingesetzt werden. Und natürlich Einrichtungsgegenstände – hiervon stehen Tausende diverser Hersteller zu Verfügung. Per 3D-Ansicht kann man anschließend durch die Räume wandern.

Für Inspirationssuchende: houzz. Noch nicht so richtig entschlossen, wie der Tapetenwechsel aussehen könnte? Houzz bietet mit Millionen Bildern aktueller Einrichtungstrends Inspiration.

Für Profis: magicplan. Magicplan hilft Maklern und Handwerkern, aber auch versierten Privatnutzern bei der professionellen Erstellung von Grundrissen. Anhand von mit Smartphone oder Tablet erstellten Fotos vermisst die App die Wohnräume. In der Gratisversion sind nicht alle Funktionen nutzbar. kb

CO₂-PREIS

Die Öl-Heizung kommt teurer

Durch den CO₂-Preis wird das Heizen nicht für alle gleichermaßen teurer. Für eine durchschnittlich große Wohnung ist ab dem nächsten Jahr mit Mehrkosten von 25 bis 125 Euro zu rechnen. Das zeigt eine Berechnung der Beratungsgesellschaft co2online.

Foto: Christian Muhrbeck



Die CO₂-Bepreisung macht Öl teurer als andere Heizungsarten

Verbraucher mit einer 70-Quadratmeter-Wohnung in einem schlecht sanierten Mehrfamilienhaus mit Ölheizung zahlen im Schnitt etwa 125 Euro mehr pro Jahr. Für Bewohner in einer gleich großen Wohnung in einem gut sanierten Haus mit Fernwärme steigen die Kosten dagegen nur um rund 25 Euro.

Da der von der Bundesregierung ab 2021 eingeführte CO₂-Preis eine Abgabe beim Handel mit fossilen Energieträgern ist, wirkt er sich unterschiedlich aus: abhängig von der Art der Heizanlage und der Höhe des Heizenergieverbrauchs. Wer ausschließlich erneuerbare Energien wie Biomasse zum Heizen oder alternative Heizsysteme wie Wärmepumpen nutzt, muss keine höheren Heizkosten befürchten. Für Bewohner von ölbeheizten Häusern wird das Heizen hingegen deutlich teurer.

Zu Beginn beträgt der CO₂-Preis 25 Euro pro Tonne CO₂. In der 70 Quadratmeter großen Beispielwohnung im Mehrfamilienhaus mit Erdgas-Zentralheizung steigen die jährlichen Heizkosten damit im Schnitt um 65 Euro. In Häusern mit Heizöl-Heizungen werden Bewohner der Beispielwohnung 85 Euro mehr zahlen, bei Fernwärme 40 Euro.

Im Jahr 2025 soll der CO₂-Preis bei 55 Euro liegen. Entsprechend erhöhen sich die Heizkosten weiter. In der Beispielwohnung mit Erdgas-Heizung werden es 140 Euro mehr sein, bei Heizöl 185 Euro, bei Fernwärme 95 Euro. Im Vergleich zu den Heizkosten 2018 ist das eine Steigerung von rund 20 Prozent (Erdgas), 22 Prozent (Heizöl) beziehungsweise 11 Prozent (Fernwärme).

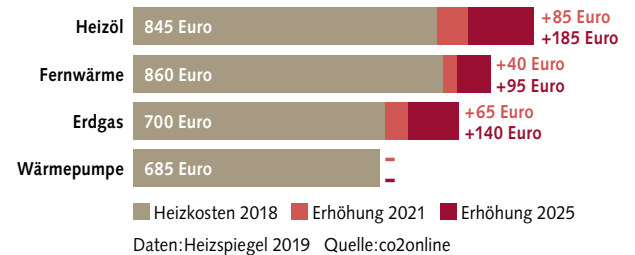
Bewohner von sanierten Häusern betrifft der CO₂-Preis deutlich weniger. Denn bei ihnen sind der Heizenergieverbrauch und damit die CO₂-Emissionen wesentlich geringer. In der Beispielwohnung mit Erdgas-Zentralheizung entstehen bei einem niedrigen Heizenergieverbrauch pro Jahr rund 2,3 Tonnen weniger CO₂ als bei einem erhöhten Verbrauch. Schon jetzt sind die Heizkosten in einem energetisch schlechteren Haus im Schnitt mehr als doppelt so hoch wie in einem energetisch guten Haus. „Mit dem CO₂-Preis öffnet sich diese Schere noch weiter“, sagt Tanja Loitz, Geschäftsführerin von co2online. Der Mieterverein kritisiert die Abwälzung der neuen CO₂-

Steuer auf die Mieter. Obwohl diese die Beheizungsart nicht beeinflussen können, sollen sie bestraft werden. „Das ist Unfug“, so BMV-Geschäftsführer Wild. Er fordert, die Kostenlast aus der CO₂-Steuer beim Vermieter zu belassen. *mm/co2online*

■ Weitere Informationen und einen kostenlosen Heizkostenrechner unter www.heizspiegel.de

CO₂-Preis: Erhöhung der jährlichen Heizkosten

Energieträger/Heizsystem – durchschnittliche 70 m²-Wohnung



BUCHTIPP

In sechs Wochen (fast) ohne Plastik



Svenja Preuster: Projekt plastikfrei. Stuttgart 2020. 17 Euro

„Ich habe mich immer gefragt, warum nicht jemand die Welt verändert. Dann habe ich festgestellt, dass ich jemand bin“, schreibt die Autorin, die sich in den Social Media „Fräulein Öko“ nennt und wöchentlich neue Videos zu Müllvermeidung und Klimaschutz ins Netz stellt. Wie andere Influencer wirbt Fräulein Öko auf sympathische Art für Dinge, die nicht jeder braucht. Zum Beispiel für ein „Starter Kit Zero Waste“, in dem sich unter anderem eine Holzzahnbürste befindet, übrigens verpackt in einer übergroßen Pappschachtel. Nein, woraus die Borsten sind, hat sie noch nicht herausgefunden. Aber: Zu den Edelstahltrinkhalmen gibt es sogar eine Reinigungsbürste. Der Anbieter wird natürlich mehrmals genannt. Das Buch ist ein Fahrplan, wie man sämtliche Räume der Wohnung in nur sechs Monaten auf Zero-Waste-Betrieb umstellen kann – inklusive Einkaufen und Reisen. So einfach ist die Welt zu retten? Sicher nicht. Durchaus nützliche Tipps enthält das Buch, gedruckt auf „Papier aus verantwortungsvollen Quellen“, aber allemal. *rb*

„DEUTSCHE WOHNEN & CO ENTEIGNEN“

Das Volksbegehren ist in „Geisel-Haft“

Seit mehr als einem Dreivierteljahr prüft Innensenator Andreas Geisel (SPD) die Rechtmäßigkeit des Volksbegehrens „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Die Initiatoren werden ungeduldig.

Auf der Internetseite des Volksbegehrens läuft eine Uhr: „278 Tage, 23 Stunden, 11 Minuten, 54 Sekunden lässt uns Senator Geisel schon hängen und prüft und prüft, ob er den Volksentscheid zulässt.“ Die Initiatoren hatten im April 2019 begonnen, Unterschriften für die Vergesellschaftung profitorientierter Wohnungsunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen zu sammeln. Die rund 240000 betroffenen Wohnungen sollen in Gemeineigentum überführt werden. Im Juni übergaben sie 77000 Unterschriften an den Senat, dreimal mehr als erforderlich.

Seither prüft die Innenverwaltung. „Grundsatz: Sorgfalt vor Schnelligkeit“, erklärt Martin Pallgen, Sprecher der Senatsverwaltung für Inneres. „Dies gilt umso mehr bei einer so komplexen Materie wie Enteignungen.“ Eine abschließende Stellungnahme liege noch nicht vor, lediglich ein vorläufiges Ergebnis, das noch abgestimmt werden müsse. „Wir erwarten eine klare Entscheidung zu unserem Volksbegehren“, heißt es von Seiten der Initiative. „Direkte Demokratie darf nicht länger verhöhnt werden.“

Währenddessen hat die Gegen-Volksinitiative „Neue Wege für Berlin“ Ende März 67000 Unterschriften an das Abgeordneten-



Foto: Gregor Fischer/picture alliance

haus übergeben. Der wirtschaftsnahe Verein möchte, dass jährlich 12500 bezahlbare Wohnungen gefördert werden, bezeichnet Enteignungen als „Irrweg“ und lehnt den Mietendeckel ab. Diese Volksinitia-

tive zwingt das Abgeordnetenhaus zwar, sich mit dem Anliegen zu befassen, mündet aber nicht in einem verbindlichen Gesetz, wie es das Deutsche-Wohnen-Volksbegehren beabsichtigt. *Jens Sethmann*

Die Unterschriften wurden dem Senat vor einem dreiviertel Jahr überreicht – seither wird im Amt geprüft

■ Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“: www.dw.enteignen.de

BUCHTIPP

Das alte Berlin früher und heute



Benedikt Goebel, Lutz Mauersberger: *Mitte auf Augenhöhe. Straßen und Plätze des Berliner Stadtkerns gestern und heute.* Berlin 2020. 19,80 Euro

Der alte Berliner Stadtkern zwischen Alexanderplatz und Spittelmarkt hat sich in den letzten 100 Jahren so radikal verändert wie kaum ein anderer Stadtteil. Zu den verheerenden Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges kamen in den 1960er Jahren noch großflächige Abrisse hinzu. Benedikt Goebel und Lutz Mauersberger zeigen in ihrem Buch „Mitte auf Augenhöhe“ 61 Fotos, die in den 1920er und 30er Jahren aus der Fußgängerperspektive aufgenommen wurden, und haben daneben die heutige Situation aus dem exakt gleichen Blickwinkel fotografiert. Den Standpunkt des ursprünglichen Fotografen zu finden, muss manchmal eine wahre Detektivarbeit gewesen sein, denn es gibt nur wenige unveränderte Anhaltspunkte, etwa den Rathausturm in der Ferne oder eine Laterne am Straßenrand. Zur besseren Orientierung sind Luftbilder und Pläne abgebildet, in denen der alte Stadtgrundriss mit dem jetzigen überlagert wird. Die Autoren plädieren für einen stärkeren historischen Bezug bei der Gestaltung der Stadt, stellenweise romantisieren sie das alte Berlin aber ein bisschen zu sehr. Doch auch wenn man diese Sicht nicht teilt, ist die Gegenüberstellung von früher und heute für jeden, der sich für die Geschichte Berlins interessiert, außerordentlich aufschlussreich. *js*



Foto: dpa/picture alliance

Evakuierung in den Regen

Es war eine Hiobsbotschaft, die die Bewohner der Hermannstraße 14 Anfang November 2019 erreichte. Innerhalb weniger Tage mussten sie ihre Wohnungen räumen, weil das Haus wegen Einsturzgefahr evakuiert werden musste. Mittlerweile wurde der Altbau abgerissen. In dem geplanten Neubau ist nicht bezahlbarer Wohnraum, sondern offenbar eine Vermietung nach dem sogenannten Co Living geplant.

„So geht man nicht mit Menschen um“, empört sich eine Mieterin, die wenige Wochen nach der Evakuierung die Kündigung erhielt. Mündlich habe ihnen der Vermieter versprochen, dass sie sich gar keine Sorgen machen müssten. Man würde sich um Ersatzwohnraum kümmern. „Aber am Ende ließ man uns einfach im Regen stehen.“ Die angebotenen möblierten Zwischenumsetzwohnungen seien völlig verschimmelt gewesen, sagt auch eine andere Bewohnerin. Beide wurden dann für ein paar Wochen in einem Hotel einquartiert. Diese Kosten übernahm der Eigentümer, ebenso die Kosten für die Einlagerung der Möbel. Nur sieben der 13 Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt bewohnt. Dass es gravierende Baumängel und sogar Risse gab, war bekannt und ist auch in dem Ende 2018 geschlossenen Kaufvertrag festgehalten – der neue Eigentümer wusste also, was er sich da angeschafft hatte. Ende Oktober schlug die Bauaufsicht Alarm. Die Standsicherheit sei nicht mehr gewährleistet. Die Nutzung des Gebäudes in der Nähe des Hermannplatzes wurde mit sofortiger Wirkung untersagt.

Einige Mieter konnten mit anwaltlicher Hilfe Entschädigungen durchsetzen. Bei einer Mietpartei, die sich selber eine neue Wohnung gesucht hat, lehnt der Eigentümer bislang die Übernahme der Umzugskosten sowie der Kautions ab. Rechtlich ist die Lage verzwickelt. Schadensersatzan-

Foto: Christian Muhrbeck



sprüche stehen Mietern bei behördlich ausgesprochener Nutzungsunterbrechung zum einen bei einem schuldhaften Verhalten des Vermieters zu, beispielsweise, wenn von ihm beauftragte Bauarbeiten die Einsturzgefahr hervorgerufen haben. Des Weiteren ist ein Schadenersatz wegen eines sogenannten anfänglichen Mangels denkbar, wenn der jeweilige Vermieter bei Mietvertragsabschluss mit einem behördlichen Einschreiten während der vereinbarten Vertragszeit hätte rechnen müssen. In diesem Fall ist die Sachverhaltslage für jedes Mietverhältnis im Haus gesondert zu prüfen. Wenn kein anfänglicher Mangel gegeben war, ist der Vermieter auch nicht verpflichtet, Ersatzwohnraum zu besorgen. Der Eigentümer dürfte nicht allzu

traurig über den Abriss sein. Laut Website des Projektentwicklers „Berliner Jungens“ ist ein nachhaltiger Neubau in Holzbauweise geplant. Der annähernd klimaneutrale Neubau wird nach Aussage von Maurice Luft, Geschäftsführer der „Berliner Jungens“ „dem Mietmarkt zur Verfügung gestellt“. Auf Nachfrage zu dem laut Website geplanten Konzept Co Living erklärte Luft, dass die Einzelheiten noch nicht klar seien. Die Müllerstraße 55 a, ein anderes Projekt des Unternehmens, wird seit seiner Fertigstellung Ende 2019 unter anderem über den umstrittenen Co-Living-Anbieter „Medici Living“ vermietet. Ein knapp 13 Quadratmeter großes möbliertes Zimmer wurde kürzlich für 509 Euro angeboten. *Birgit Leiß*

Wegen Einsturzgefahr geräumt und abgerissen – was dort künftig angeboten wird, ist unklar

BUCHTIPP

Sanierte Lebensläufe



Enno Stahl: Sanierungsgebiete, Berlin 2019. 29 Euro

Enno Stahl hat ein neues Genre erfunden, den „analytischen Roman“, der mit eingeflochtenen Statistiken, Interviews mit realen Personen und historischen Exkursen eine klare gesellschaftskritische Botschaft transportiert. Die Parallelität der fiktiven und realen Stränge beeinträchtigt zwar bisweilen den Erzählfluss, vermittelt aber fundiertes Zusatzwissen. Die Sanierungswelle im Prenzlauer Berg steht dabei exemplarisch für grundlegende Änderungen in den Lebensläufen der Betroffenen. Donata, alleinerziehende Mutter und Redakteurin, ihr Ex-Freund, Bohemien, und Stone, der nach Neukölln zieht, bis ihn auch dort die Folgen der Gentrifizierung einholen, erleben den Niedergang ihres Kiezes hautnah. Kein Geschichtsbuch kann den wenigen verbliebenen Einwohnern und den „Zugezogenen“ aus aller Welt die Geschichte und Geschichten des Quartiers am Wasserturm näher bringen als dieses Buch. Enno Stahl hat die Veränderungsprozesse dokumentiert – spannend, kenntnisreich, engagiert, witzig. *rb*

VERIVOX-UNTERSUCHUNG

Private Haushalte bezahlen 39 Milliarden Euro für Strom

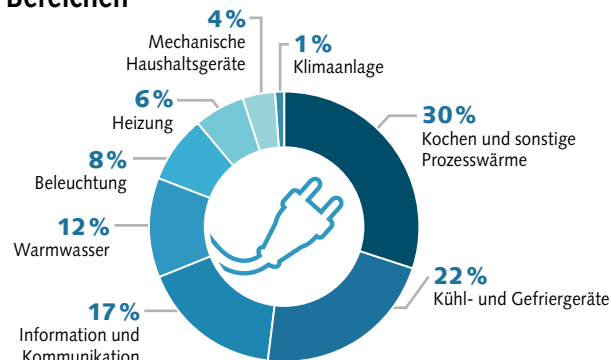
Im Jahr 2020 werden die privaten Haushalte in Deutschland rund 39 Milliarden Euro für Strom bezahlen. Laut einer Analyse des Vergleichsportals Verivox sind das rund 3 Milliarden Euro mehr als noch zwei Jahre zuvor.

Der private Stromverbrauch in Deutschland lag laut der AG Energiebilanzen im Jahr 2018 bei knapp 130 Milliarden Kilowattstunden (kWh). Damals betrug der bundesweite Durchschnittspreis für eine Kilowattstunde Strom rund 28 Cent, was Gesamtkosten von 36 Milliarden Euro für die deutschen Haushalte entspricht. Im Jahr 2020 ist der Strompreis auf durchschnittlich 30 Cent angestiegen. Bei gleichbleibendem Stromverbrauch steigt die Belastung

der Haushalte dadurch um 3 Milliarden auf insgesamt rund 39 Milliarden Euro. „Über die Stromrechnungen der Deutschen kommt eine gewaltige Summe zusammen“, sagt Valerian Vogel, Energieexperte bei Verivox. „Zuletzt haben höhere Netzgebühren und die gestiegene EEG-Umlage die Preise auf ein neues Allzeithoch gehoben. Nirgendwo sonst in Europa ist der Strompreis so hoch.“

Fast ein Drittel des Stromverbrauches der deutschen Haushalte entfällt auf Kochen und sonstige Prozesswärme. Die Beleuchtung der Wohnung verursacht nur 8 Prozent des gesamten Stromverbrauchs eines Haushaltes. „Natürlich sollte man Lichter löschen, die nicht benötigt werden. Mehr Strom lässt sich jedoch durch klugen Umgang mit

Stromverbrauch deutscher Haushalte nach Bereichen



Quelle: Verivox

Herd, Ofen und Kühlschrank sparen“, sagt Valerian Vogel. „Hier können kleine Verhaltensänderungen im Alltag große Auswirkungen auf die Stromrechnung haben.“ *ots/mm*

■ Infos zum Stromsparen in der Küche: www.verivox.de/ratgeber/tipps-und-tricks-strom-sparen-in-der-kuche-104278/

PRENZLAUER ALLEE 43

Vorkaufsrecht versemzelt

Die damals gerade anstehenden Weihnachtsfeiertage verhinderten in Pankow, dass der Bezirk seine Eingriffsmöglichkeiten im Milieuschutzgebiet nutzte. Eine Bezirksposse, die den Mietern noch teuer zu stehen kommen könnte.

Prenzlauer Allee 43: Ein Weihnachtsgeschenk vom Bezirksamt für den Eigentümer

Für stolze 8,5 Millionen Euro wurde das Gebäude Prenzlauer Allee 43 im Internet angeboten. Derzeitige

Jahresmiete für die 27 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in einer der gefragtesten Gegenden von Prenzlauer Berg: rund 230000 Euro. Die zu erwartende Miete laut Exposé: über 330000 Euro. Am 19. Dezember wurde dem Bezirksamt der Kaufvertrag zur Prüfung vorgelegt – in Milieuschutzgebieten die übliche Vorgehensweise. Doch für die dafür erforderliche Verkehrswertermittlung fehlte dem Fachbereich das Personal, wie der Stadtrat für Stadtentwicklung, Vollrad Kuhn (Grüne), auf eine Kleine Anfrage eines SPD-Bezirksverordneten einräumte. Auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die man umgehend um Amtshilfe bat, musste aus personellen Gründen passen. Die Beauftragung eines öffentlich bestellten Sachverständigen scheiterte ebenfalls. „Auch dieser hat aus kapazitiven Gründen und der Tatsache, dass die Feiertage nahen, eine Erstellung verneint“, schreibt Kuhn. Da die Ermittlung des Verkehrswerts

für die Geltendmachung des Vorkaufsrechts erforderlich ist, konnte auch keine Abwendungsvereinbarung geschlossen werden. Mit einer solchen Vereinbarung hätte der Eigentümer auf die Ziele des Milieuschutzes verpflichtet werden können. Für den SPD-Bezirksverordneten Mike Szidat ist der Vorgang ein Unding. Es wäre durchaus möglich gewesen, Personal umzuschichten, das sei eine Frage der Prioritätensetzung. „Da kann man nur jedem, der ein Haus verkaufen will, raten, das kurz vor Weihnachten zu tun, dann ist das Bezirksamt nicht besetzt“, meint Szidat sarkastisch. Pankow gehört zu den Schlusslichtern bei der Ausübung des Vorkaufsrechts – und das obwohl der Bezirk die meisten Milieuschutzgebiete hat. Angesichts der hohen Kaufpreise setzt man lieber auf Abwendungsvereinbarungen. Im Fall der Prenzlauer Allee 43 hat man selbst das versemzelt. *Birgit Leiß*



Foto: Christian Muhrbeck

An der Grenze

Der Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) für das Jahr 2019 hält keine Überraschungen bereit. Es werden weiterhin zu wenige Wohnungen gebaut. Vor allem preisgünstiger Wohnraum fehlt. Immerhin steigen die Angebotsmieten nicht mehr so stark.

Fast 40 Prozent der Berliner Mieterhaushalte ächzen unter der Mietbelastung. Sie müssen mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben. Bei einer solchen Wohnkostenbelastung bleibt besonders Haushalten mit kleinem Einkommen nicht mehr viel zum Leben.

Im Durchschnitt liegt die Mietbelastungsquote nur noch knapp unter der kritischen 30-Prozent-Grenze, nämlich bei 28,2 Prozent. Knapp jeder zehnte Einpersonenhaushalt wendet sogar mehr als die Hälfte seines Einkommens für die Bruttokaltmiete auf. Auch viele Haushalte, die ihre Wohnung nach 2015 bezogen haben, müssen einen großen Teil ihres Einkommens an den Vermieter zahlen.

Wer aktuell eine Wohnung anmieten will, muss vor einer mittleren Angebotsmiete von 10,45 Euro pro Quadratmeter nettokalt ausgehen. Innerhalb des S-Bahn-Rings liegen die Angebote zwar mittlerweile fast flächendeckend über 12 Euro. Andererseits wurden auch 10 Prozent aller angebotenen Wohnungen zu weniger als 7 Euro pro Quadratmeter vermietet – etwas mehr als im Vorjahr.

Die IBB sieht darin schon ein Stagnieren der Mieten. Ungebrochen sei hingegen der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen. Der Kaufpreis für einen Quadratmeter Wohnfläche beträgt im Mittel 4777 Euro – 13,7 Prozent mehr als im Vorjahr.

Im Jahr 2019 sind 16706 neue Wohnungen entstanden, so viele wie seit 1998 nicht mehr. „Obwohl sich die Bauintensität auf einem Rekordniveau befindet, fehlen weiterhin rund 145000 Wohnungen in der Stadt“,

Foto: Christian Muhrbeck



sagt IBB-Vorstandsvorsitzender Jürgen Allerkamp. Nach wie vor werden mehr Neubauten genehmigt als fertiggestellt. Der „Bauüberhang“ wuchs im letzten Jahr von 59000 auf 64000 genehmigte, aber ungebaute Wohnungen an.

„Der Bau preisgünstiger Wohnungen kommt nicht voran“, kritisiert der Geschäftsführer des Berliner Mieter-

vereins, Reiner Wild. Immer noch entstünden im Wesentlichen Eigentumswohnungen und hochpreisige Mietwohnungen. Von 2017 bis 2019 wurden gerade einmal 8000 geförderte Wohnungen bewilligt. „Wir fordern daher einen Masterplan für preisgünstigen Wohnungsneubau“, so Wild.

Jens Sethmann

Der Bau von Eigenheimen und hochpreisigen Mietwohnungen boomt ungebrochen

■ IBB-Wohnungsmarktbericht 2019 unter: www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

BUCHTIPP Eine Flugschrift gegen die Landnahme



Reinhold Gütter:
Wohnungsnot und
Bodenmarkt. Hamburg
2019. 9,80 Euro

Der Autor – Stadtplaner und Stadtökonom – stellt „nachhaltige Alternativen für Wohnen und Stadtentwicklung“ vor – und zwar in Form einer „Flugschrift“. Aufgrund zahlloser kritischer „Flugschriften“, etwa jener des Reformators Martin Luther, wurde dereinst in deutschen Landen 1529 die staatliche Zensur eingeführt. Unangenehme Wahrheiten erfordern wohl auch heute ungewohnte Formate. Nach einer Analyse der Wohnungspolitik in Großbritannien, den USA und Deutschland warnt der Autor, dass die Finanzierung von Immobilien ganze Volkswirtschaften und, insbesondere bei mangelnder Regulierung der Finanzmärkte, auch die Weltwirtschaft insgesamt gefährden könne. Berlin biete international vagabundierendem Kapital mit offenen Armen Einlass in ein „Profit-Center“. Der Preis: die Vertreibung Zehntausender aus ihren Wohnungen und der Zerfall der Stadt in voneinander isolierte Sozialräume. Als „politische Hauptkampfzonen“ deklariert der Autor die zwischen Arm und Reich liegenden Zwischen- und Übergangsquartiere. Seine Lösung, basierend vor allem auf den Erkenntnissen des französischen Ökonomen Thomas Piketty: Ein Großteil des Bodens muss in öffentliche Hände, und die darauf befindlichen Wohnungen müssen in deren Regie überführt werden. rb

Sicheres Zuhause, tatkräftige Solidarität

Wohnen und Leben in der Corona-Krise

Unzählige Menschen sind als Folge der Corona-Pandemie in eine finanzielle Notlage gerutscht. Viele wissen nicht mehr, wie sie das Geld für die Miete aufbringen sollen – und das in einer Zeit, in der alle mehr denn je auf die Wohnung zurückgeworfen sind. Wie dramatisch die Situation ist, zeigt der in Rekordgeschwindigkeit beschlossene Rettungsschirm der Bundesregierung, der auch einen verbesserten Kündigungsschutz für Mieter beinhaltet. Doch das reicht nicht aus. Der Berliner Mieterverein wie auch der Deutsche Mieterbund und Vermieterverbände fordern zusätzliche finanzielle Hilfen. Nicht mehr die Miete zahlen zu können, ist derzeit sicherlich die größte Sorge vieler Menschen. Aber es stellen sich auch eine ganze Reihe mietrechtlicher Fragen, etwa: Muss ich den Heizungsableser in der Zeit der Pandemie in die Wohnung hereinlassen? Oder: Muss ich wirklich die Bauarbeiten ertragen, wenn ich den ganzen Tag zu Hause bin?

Nachdem ab Mitte März zahlreiche Menschen Kurzarbeit antreten mussten, manche sogar ihre gesamte berufliche Existenzgrundlage verloren, mehrten sich die Stimmen, die rasche Hilfen einforderten. Nicht nur Unternehmer müssten unterstützt werden, auch Mietern sollte schnelle und solidarische Unterstützung zukommen, so der Deutsche Mieterbund (DMB). Freiberufler, Kleingewerbetreibende, Künstler und Menschen, die von Kurzarbeit oder Arbeitsplatzverlust betroffen sind, müssten ansonsten befürchten, ihre Wohnung zu verlieren. „Zahlungsverzug darf in dieser Situation nicht zu Wohnungsverlust führen“, erklärte der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten. Der Berliner Mieterverein (BMV) verschaffte seinen Forderungen auch auf Landesebene Gehör und forderte die Aussetzung der Kündigungsmöglichkeit wegen Zahlungsverzugs sowohl für Wohnungs- als auch für Gewerbemietern. Auch die Wohnungswirtschaft sei in der Pflicht: „Wir appellieren an die Vermieter, großzügige Stundungen zu gewähren und auch den Verzicht zu prüfen, insoweit die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht gefährdet ist“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Doch dann ging alles so schnell, dass selbst die sofort geklebten Plakate linker Initiativen mit der Parole „Stoppt Zwangsräumungen in der Corona-Krise“ überholt waren. Am

27. März verabschiedete der Bundesrat ein Rettungspaket, das der Bundestag nur wenige Tage zuvor beschlossen hatte. Als wichtigste Regelung für Mieter wurde ein dreimonatiger Kündigungsausschluss bei Mietrückständen eingeführt. Seit 1. April gilt: Mietern, die wegen der Auswirkungen von Covid-19 im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni

Keine Kündigung wegen Zahlungsverzugs

2020 ihre Miete ganz oder teilweise nicht zahlen können, darf nicht wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden. Dieser Zeitraum kann durch Rechtsverordnung der Bundesregierung weiter verlängert werden. Der Kündigungsausschluss gilt auch für Gewerbemieter. Allerdings darf in dem Fall gekündigt werden, dass der Mietrückstand bereits zu einem früheren Zeitpunkt aufgelaufen ist. Im Übrigen müssen die Mietschulden nachgezahlt werden. Dazu hat man bis zum 30. Juni 2022 Zeit. Geschieht dies nicht, kann ab 1. Juli 2022 die Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgesprochen werden. Kündigungen aus anderen Gründen, etwa Eigenbedarf, sind weiterhin möglich. Im Streitfall muss man gegenüber dem Vermieter belegen können, dass man wegen der Corona-Krise in finanzielle Schwierigkeiten geraten ist. Das kann beispielsweise ein Nachweis über die Beantragung staatlicher Zuschüsse oder eine Bescheinigung des Arbeitgebers sein. Mieter von Gewerbeimmobilien können dies dadurch glaubhaft machen, dass der Betrieb durch behördliche Anordnung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist. Eine Verfassungsbeschwerde gegen diese Beschneidung der Kündigungsmöglichkeiten für Vermieter wurde bereits abgewiesen (BVerfG vom 1. April 2020 – 1 BvR 714/20). Das neue Mieterschutzgesetz sei wichtig und der erste Schritt in die richtige Richtung, lobte DMB-Präsident Lukas Siebenkotten: „Mieterinnen und Mieter haben nun die Gewissheit, dass sie in der aktuellen Krise nicht auch noch ihre Wohnung

oder ihre für den Lebensunterhalt benötigten Gewerberäume verlieren.“ Auch der Berliner Mieterverein begrüßte das schnelle Handeln der Bundesregierung, sieht aber genauso wie der DMB dringenden Nachbesserungsbedarf. „Das Hauptproblem ist, dass die Miete nur gestundet wird“, sagt Reiner Wild. Mit dem entstehenden Schuldenberg würden die Mieter dann alleine gelassen. Gerade bei Haushalten mit niedrigem Einkommen sei davon auszugehen, dass sie die aufgelaufenen Schulden nicht bis zum 30. Juni 2022 abtragen können. Gar nicht nachvollziehbar sei zudem, dass sogar noch Verzugszinsen von voraussichtlich 4 bis 6 Prozent zulässig sein sollen.

Auf der anderen Seite gerät aber auch der ein oder andere kleine Vermieter in wirtschaftliche Bedrängnis, wenn plötzlich monatelang die Zahlungen seiner Mieter nicht mehr fließen. Gemeinsam mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) macht sich der BMV daher für einen „Sicher-Wohnen-Fonds“ stark. Bund und Land müssten dafür finanzielle Hilfen zur Verfügung stellen. Aus einem solchen Solidarfonds könnten Mieter Hilfen beantragen, wenn Wohngeld oder Hartz IV nicht ausreichen sollten, um die Mietkosten zu stemmen.

Verbände fordern einen „Sicher-Wohnen-Fonds“

Auf Bundesebene forciert der Deutsche Mieterbund (DMB) zusammen mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) die Einrichtung eines solchen Fonds. „Genauso schnell, wie die Bundesregierung für die Krisenzeit das Mietrecht angepasst hat, muss sie nun auch den ‚Sicher-Wohnen-Fonds‘ auf den Weg bringen – mit einem Mietenmoratorium alleine ist am Ende keinem geholfen“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Schließlich müsse sichergestellt werden, dass die Wohnungswirtschaft trotz Mietausfällen auch weiterhin ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.



Foto: Stefan Matzke/picture alliance



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Sabine Mittermeier

Der Fonds soll schnell und unbürokratisch helfen. Mieter müssen darlegen, dass sie ihre Miete ganz oder teilweise nicht zahlen können. Der Vermieter wiederum muss deutlich machen, dass er auf diese Miete aus

Kommunale Vermieter verzichten auf Mieterhöhungen

Gründen der Existenzsicherung angewiesen ist oder bei Nichtzahlung in eine erhebliche finanzielle Schieflage geraten würde. Mitnahmeeffekte, wie man sie beispielsweise bei dem Sportartikelhersteller Adidas erlebt hat, sollen unbedingt vermieden werden. Der Branchenriese hatte bekanntlich angekündigt, die Miete für seine geschlossenen Läden nicht mehr zu zahlen. Erst nach einem öffentlichen Aufschrei lenkte er ein.

DMB und GdW schlagen vor, dass die bereitgestellten Gelder als Sofortzahlung an die Vermieter gehen sollen. Das zunächst zinslose Darlehen kann im Nachhinein in einen Zuschuss umgewandelt werden, wenn Mieter ihre Mietschulden nicht bezahlen können. Aus Sicht des Berliner Mietervereins müssen zwei Dinge sichergestellt sein. Zum einen, dass wirklich nur bedürftige Mieter und Vermieter zum Zuge kommen. Entsprechende Nachweise müssten vorgelegt werden. Zum anderen, so BMW-Geschäftsführer Wild, sei nicht jede Miethöhe akzeptabel: „Akelius-Mieten von 24 Euro pro Quadratmeter wollen wir nicht finanzieren.“ Es sei nicht einzusehen, dass der Steuerzahler 100 Prozent der Mietforderungen der Wohnungsunternehmen übernehme. Hier müssten die Vermieter Verzicht leisten. Sollte der Bund mit der Einrichtung eines solchen Fonds nicht rasch vorankommen, müsste das Land in die Bresche springen, fordert Wild.

Der Berliner Senat hat bislang lediglich angekündigt, flankierend zum Bund eigene Hilfsangebote für Mieter und Vermieter bereitzustellen. Auf Initiative der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung sowie für Justiz wurde am 24. März ein Maßnahmenpaket beschlossen. Dazu

Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher: „In diesen Zeiten darf Solidarität keine leere Worthülse sein. Eventuell drohender Wohnungsverlust muss vermieden und denjenigen, die durch die Corona-Krise ihre Miete nicht mehr bezahlen können, geholfen werden.“ Konkret wies sie die landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften an, derzeit auf Mieterhöhungen zu verzichten und bereits angekündigte zurückzunehmen. Bei Mietrückständen sollten „individuelle und kulante Lösungen“ mit den Mietern vereinbart werden. Zudem sollten keine Räumungstitel erwirkt und keine Räumungen vollstreckt werden. Gleiches gilt für Gewerberäume. Diese Maßnahmen gelten zunächst für einen Zeitraum von sechs Monaten.

Keine Wohnungsräumungen, keine Versorgungssperren

Zwangsräumungen sind in der derzeitigen Situation ohnehin weitgehend ausgesetzt. Die Berliner Amtsgerichte haben die Gerichtsvollzieher angehalten oder zumindest empfohlen, auf die Vollstreckung von Wohnungsräumungen und Strom- und Gassperren aktuell zu verzichten. „Wenn Menschen in dieser Krisenzeit in Obdachlosigkeit geraten würden oder bei Nachtfrost plötzlich ohne Heizung leben müssten, wäre das eine unzumutbare Härte“, so Justizsenator Dirk Behrendt. Der Energieversorger Gasag hat bereits von sich aus angekündigt, auf Zähler-sperrungen und Versorgungsunterbrechungen zu verzichten. Das Berliner Landgericht hat zudem entschieden, dass Räumungsfristen derzeit generell bis zum 30. Juni 2020 zu verlängern sind. In einem laufenden Verfahren wurde einem Mieter Recht gegeben, der aufgrund der Corona-Krise eine Verlängerung seiner zum 31. März 2020 auslaufenden Räumungsfrist erreichen wollte (LG Berlin vom 26. März 2020 – 67 S 16/20). Die Richter wiesen darauf hin, dass die Anmietung von Ersatzwohnraum derzeit wegen der Beschränkungen des öffentlichen Lebens so gut wie ausgeschlossen sei.



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Christian Muhrbeck

Die Wohnungswirtschaft ist unterdessen bemüht, Solidarität zu zeigen. So kündigte das börsennotierte Unternehmen Vonovia an, bis auf Weiteres auf Mieterhöhungen als Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu verzichten, was allerdings in Berlin wegen des Mietendeckels ohnehin nicht möglich wäre. Der zweite große Vermieter, die Deutsche Wohnen, hat sogar einen eigenen Corona-Hilfsfonds über 30 Millionen Euro aufgelegt. Die letzten Details seien noch in Abstimmung, so Dr. David Eberhart vom BBU. Vorgesehen sei, dass bei nachweislich durch Corona verursachten Zahlungsschwierigkeiten und dem Ausbleiben staatlicher Unterstützung die Miete von Wohnungs- und Gewerbemietern nicht nur gestundet, sondern „in begründeten Fällen“ auch auf Miete verzichtet wird. Der Hilfsfonds speist sich aus einem geplanten Dividendenverzicht der Aktionäre. „Nur“ noch 90 Cent je Aktie soll die Dividende betragen. Wenn man bedenkt, dass in den Vorjahren 87 Cent (2019) beziehungsweise 80 Cent (2018) ausgeschüttet wurden, dürfte der Verzicht der Aktionäre nicht allzu groß ausfallen. Deutlich wird, welche hohen Gewinne das Unternehmen einfährt.

Umfrage: Mieter sehen Wohnungsunternehmen in der Pflicht

Nach einer repräsentativen Umfrage sehen Deutschlands Mieter die Immobilienunternehmen in der Pflicht, einen gesellschaftlichen Beitrag zur Bewältigung der Corona-Krise zu leisten. Fast zwei Drittel der Befragten in der kürzlich vom Meinungsforschungsunternehmen Civey veröffentlichten Umfrage erwarten von ihrem Vermieter größere Kulanz bei Mietschulden. Gut die Hälfte findet, dass die Immobilien- und Wohnungskonzerne in der Krise insgesamt mehr gesellschaftliche Verantwortung übernehmen müssen. Eines ist klar: Aufgrund der Corona-Krise werden viel mehr Menschen als bislang staatliche Leistungen

weiter auf Seite 18 ►



Foto: Annette Riedl/picture alliance



Foto: Britta Pedersen/picture alliance



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Sabine Mittermeier

Wohnungslose müssen von der Straße runter

„Daheim bleiben“ – diese dringende Empfehlung aller Experten ist für Wohnungslose schlicht nicht möglich. Sie haben kein Zuhause, in das sie sich zum Schutz vor der Ansteckung zurückziehen können. Auch die Hygiene- und Desinfektionsregeln sind in ihrem Alltag praktisch nicht umzusetzen. Dazu kommt, dass viele Notübernachtungen, Suppenküchen und ähnliche Einrichtungen nur noch eingeschränkt oder gar nicht arbeiten. „Die Leute sind sehr verängstigt, viele fragen nach Mundschutz“, berichtet Jörg Richert, Geschäftsführer des Vereins „Karuna – Zukunft für Kinder und Jugendliche in Not“ und als Vorstand der Karuna Sozialgenossenschaft auch mit erwachsenen Obdachlosen befasst. Viele derjenigen, die auf der Straße leben, haben unbehandelte Vorerkrankungen und sind daher besonders gefährdet. Um die Situation zu entschärfen, hat der Senat Anfang April in der Kluckstraße in Tiergarten Berlins erstes Hostel mit 200 Betten für Obdachlose eröffnet. Weitere 150 Plätze inklusive Quarantäne-Station entstehen in Pankow. Für den Senat ist das erst einmal ausreichend. Jörg Richert sieht das anders und fordert die Unterbringung in leerstehenden Hotels: „Die Plätze reichen hinten und vorne nicht, die Leute müssen sofort runter von der Straße.“ Die Hotels seien sehr interessiert. „Wir haben mit einigen Gesprächen geführt und sind auf positive Resonanz gestoßen.“

Auch die Nachbarschaftsinitiative Bizim Kiez fordert einen Corona-Schutzschirm für Wohnungslose. Hotels und leerstehende (Ferien-)Wohnungen sollten für Menschen, die „auf den Straßen, in Sammelunterkünften und beengten Wohnverhältnissen“ leben, beschlagnahmt werden.

Etwa 2000 Obdachlose gibt es nach den Zählungen von Anfang 2020 in Berlin, die Dunkelziffer soll wesentlich höher sein. bl



Foto: Sabine Mittermeier

benötigen. Künftig soll daher der Zugang zu Wohngeld und Hartz IV erleichtert werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung rechnet mit einer erhöhten Zahl von Wohngeldanträgen und hat kürzlich eine Verfahrensvereinfachung beschlossen. So hat man den Bezirken empfohlen, demnächst auslaufende Bewilligungen automatisch für sechs weitere Monate zu verlängern – ohne neuen Antrag. Auch der Bund hat Hinweise zu Verfahrenserleichterungen beim Wohngeld erlassen. Insbesondere soll auf die Plausibilitätsprüfung sowie auf die Prüfung von eigenen Unterhaltsansprüchen verzichtet werden. Zudem gibt es die Möglichkeit von Vorschusszahlungen.

Das Sozialschutz-Paket verkürzt Bewilligungsverfahren

Der Zugang zu Hartz-IV (ALG II) wurde ebenfalls erleichtert. Das neue „Gesetz für den erleichterten Zugang zu sozialer Sicherung und zum Einsatz und zur Absicherung sozialer Dienstleister aufgrund des Corona-Virus SARS-CoV-2“ („Sozialschutz-Paket“) sieht vor, dass für die Dauer von sechs Monaten keine Vermögensprüfung stattfindet. Außerdem werden die tatsächlichen Kosten für die Wohnung und Heizung für sechs Monate übernommen – die bisherige Angemessenheitsprüfung entfällt. Bereits bewilligte Leistungen, die bis zum 31. August 2020 erneut beantragt werden müssten, werden für zwölf Monate ohne erneute Prüfung weiterbewilligt. Die neuen Regelungen gelten für alle Anträge auf ALG II, die bis zum 30. Juni 2020 beim Jobcenter eingehen. Per Verordnung kann die Bundesregierung die Regelungen bis zum 31. Dezember 2020 verlängern. Die Corona-Krise hat aber auch Auswirkungen auf das Mietverhältnis. Beim Berliner Mieterverein melden sich derzeit viele Mitglieder, die zum Beispiel wissen wollen, ob ihnen der Vermieter plötzlich die Nutzung der Schaukel im Hof untersagen darf. Dazu ist er wegen der Ansteckungs-

gefahr und dem geltenden Infektionsschutzgesetz sogar verpflichtet. Auch Spielplätze in Wohnanlagen wurden seit Mitte März mit Flatterband abgesperrt. Im Gegenzug haben die Mieter aber ein Mietminderungsrecht – maximal 5 Prozent für einen nicht mehr zu benutzenden Spielplatz. Sind lediglich zwei Schaukeln vorhanden, wohl nur 2 Prozent. „Am häufigsten haben wir aber Fragen rund um Zahlungsschwierigkeiten“, berichtet Wibke Werner von der BMV-Geschäftsführung. Die Unsicherheit ist groß. „Kürzlich wollte jemand wissen, ob er wegen seines gesunkenen Einkommens die Miete mindern kann.“ Das geht natürlich nicht. Die Pflicht zur Mietzahlung besteht weiter, auch wenn man, wie bereits erläutert, bis mindestens Ende Juni 2020 nicht wegen Mietrückständen gekündigt werden kann. Einfach die Mietzahlung einzustellen ist trotzdem keine gute Idee, heißt es beim BMV: „Gehen Sie bei sich abzeichnenden Zahlungsschwierigkeiten so frühzeitig wie möglich auf Ihre Vermieter zu, um beispielsweise Ratenzahlungen zu vereinbaren“, rät Reiner Wild. Außerdem sollte man prüfen, ob man Anspruch auf Wohngeld oder Hartz IV hat.

Wohnungszutritt während Kontaktbeschränkungen?

„Viele Mieter wollen auch wissen, ob sie fremde Personen, etwa Heizungsableser oder Handwerker in die Wohnung lassen müssen“, sagt Wibke Werner. Grundsätzlich gilt: Alles was nicht dringend ist, sollte verschoben werden. Dabei ist das Eigentumsrecht des Vermieters und das Recht des Mieters auf körperliche Unversehrtheit gegeneinander abzuwägen. Konkret bedeutet das: Die Heizungsablesung oder die Anbringung von Rauchmeldern kann zurückgestellt werden. Auch die Legionellenprüfung kann ohne Weiteres noch zwei Monate später erfolgen. Mieter können in diesen Fällen den Zutritt verweigern. Schließlich geht es darum, die Ansteckungsgefahr zu minimieren. Bei Rohrbrüchen oder anderen dringenden Reparatu-



Foto: Annette Riedl/picture alliance



Foto: Nils Richter



Foto: Oliver Mueller/picture alliance



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Nils Richter

ren muss man dagegen den Zutritt gewähren, wobei die Monteure die Hygienevorschriften beachten müssen: also Abstand halten und Mundschutz tragen. Das sieht man auch beim Vermieterverband BBU so. „In vielen Häusern ist ohnehin bereits auf Fernablese umgestellt, da sehen wir kein großes Problem“, so Sprecher Dr. David Eberhart. Zudem kann man den Heizkostenverteiler auch selber ablesen und einen Zettel an die Wohnungstür hängen. Oder

Wohnungsbesichtigung durch Kaufinteressenten?

man macht ein Foto davon und mailt es an die Ablesefirma. Viele Firmen haben bereits von sich aus angekündigte Ablesetermine verschoben. Bei dem Messdienstleister Techem teilt man mit, man habe alle nicht-sicherheitsrelevanten Tätigkeiten in bewohnten Räumen bis auf Weiteres verschoben. Als dringlich erachtet man hier allerdings neben Legionellenprüfungen auch die Anbringung von Rauchwarnmeldern – obwohl die gesetzliche Frist erst zum Jahresende ausläuft. „Das können Mieter ablehnen, solange die Kontaktbeschränkungen gelten“, heißt es dazu beim Mieterverein.

Umstritten ist die Frage, ob man Kaufinteressenten oder potenzielle Nachmieter in die Wohnung lassen muss. Eindeutige Antworten gibt es nicht – es handelt sich um juristisches Neuland. Dass der Makler Massen von Interessenten durch die Wohnung schleust, ist auf jeden Fall unzulässig. Beim BBU empfiehlt man seinen Mitgliedsunternehmen derzeit Einzelbesichtigungen unter Einhaltung der Hygienevorschriften. Beim BMV hält man es dagegen in den meisten Fällen für unzumutbar, Kaufinteressenten oder Wohnungsbewerber in die noch bewohnte Wohnung zu lassen. Allenfalls wenn Mieter nicht zu einer Risikogruppe zählen, sei eventuell der Besuch von Einzelpersonen zu dulden. Da es auf die Dringlichkeit im Einzelfall ankommt, empfiehlt sich eine Rechtsberatung. Das gilt aber nur, solange Kontaktbeschränkungen in Kraft sind.

„Wenn diese nicht mehr bestehen, kann man den Zugang zur Wohnung nicht mehr wegen Corona verweigern“, erklärt BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski. Auch Hochbetagte, Schwerstkranke oder andere Risikogruppen müssen dann den Zutritt gewähren – obwohl das Virus in ein paar Monaten nicht verschwunden sein wird. Vielleicht kann in solchen Fällen ein Angehöriger anwesend sein. Oder man bittet den Vermieter um einen späteren Termin. Viele werden dafür Verständnis haben.

Viele Makler sind bereits dazu übergegangen, nur noch virtuelle Wohnungsbesichtigungen anzubieten. Auch die städtische Wohnungsbau-gesellschaft Degewo führt derzeit wegen des Infektionsrisikos keine Besichtigungen mehr durch. Man kann die Wohnungen anhand inserierter Fotos beziehungsweise virtueller Rundgänge anmieten. Auf das gesetzliche Widerrufsrecht nach Abschluss des Mietvertrags – das man ohne „richtige“ Besichtigung hat – wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Deutsche Wohnen kann man sich in einem der Vermietungsbüros den Schlüssel abholen – in einer verschlossenen, desinfizierten Verpackung.

Umzug unter Beachtung der Hygienevorschriften

Derzeit umzuziehen, ist aber noch aus anderen Gründen eine Herausforderung. Ein Umzug mit Hilfe des Freundeskreises ist untersagt. Lediglich eine einzelne haushaltsfremde Person – oder aber enge Familienmitglieder oder die eigene WG – darf beim Möbelschleppen helfen. Man muss also wohl oder übel ein professionelles Umzugsunternehmen beauftragen – das selbstverständlich die Hygienevorschriften befolgen muss. Das heißt aber auch: Ein Umzug ist möglich. Wer bereits seine Wohnung gekündigt hat, kann vom Vermieter keine Verschiebung des Termins verlangen.

Etwas völlig anderes gilt, wenn man an Covid-19 erkrankt ist und unter Quarantäne steht. In dieser Situa-



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Christian Muhrbeck

tion kann der Vermieter nicht verlangen, dass man zum vereinbarten Kündigungstermin die Wohnung räumt. Die Miete für die neue Wohnung beginnt aber wie vertraglich festgelegt, auch wenn man wegen der Quarantäne nicht umziehen kann. Und was ist, wenn es dem Vermieter nicht möglich ist, den Schlüssel für die neue Wohnung auszuhändigen? Dazu Frank Maciejewski: „Dann muss man erst ab dem Zeitpunkt die Miete zahlen, an dem man tatsächlich einziehen kann.“ „Es ist auf jeden Fall ratsam, sich so schnell wie möglich mit dem zukünftigen Vermieter in Verbindung zu setzen und telefonisch abzustimmen, ob alles wie geplant ablaufen kann“, empfiehlt Wibke Werner. Eventuell verzögert sich der Mietbeginn, da die jetzigen Mieter aufgrund der Corona-Krise nicht wie geplant ausziehen können.

Viele Fragen drehen sich auch um Mietminderung. Zunächst einmal: Wenn ein Nachbar an Covid-19 erkrankt ist, stellt dies selbstverständlich keinen Mangel an der Mietsache dar. Grundsätzlich muss eine Corona-Infektion dem Vermieter auch nicht gemeldet werden. In der Regel werden die Nachbarn dadurch schließlich nicht beeinträchtigt. Nur dann, wenn eine Gefährdung anderer Nutzer, Dienstleister oder Besucher des Gebäudes nicht ausgeschlossen werden kann, müssen Mieter dem Vermieter Bescheid geben. Dieser muss dann alle Hausbewohner entsprechend informieren. Der Vermieter ist in der Regel nicht verpflichtet, das Treppenhaus oder andere Gemeinschaftsflächen zu desinfizieren. Auch muss er nicht durch bauliche Maßnahmen für die Sicherstellung des Mindestabstands von 1,50 bis 2 Meter sorgen. Treppenhäuser, Kellerzugänge und Eingangsbereiche sind in der Regel so eng, dass dies schlicht undurchführbar wäre.

Ein großes Problem vieler Mieter ist derzeit auch der Krach durch Bauarbeiten. In einer Zeit, wo man sich überwiegend zu Hause aufhält, ist das eine enorme Belastung. Grundsätzlich sollte von Vermieterseite versucht werden, Modernisierungs-

maßnahmen auf die Zeit nach der Corona-Pandemie zu verschieben, finden sowohl Mieterverein als auch BBU. Doch bereits begonnene Modernisierungsarbeiten können nicht einfach unterbrochen werden. „Für den Anspruch auf Mietminderung spielt es keine Rolle, ob man den ganzen Tag außer Haus ist oder nicht“, erklärt Maciejewski. Die Corona-Pandemie ändert hier nichts an der mietrechtlichen Lage.

Das Homeoffice erfordert keine Erlaubnis

Relativ eindeutig ist auch die Frage zu beantworten, ob das Homeoffice einer Genehmigung durch den Vermieter bedarf. Da es sich ausschließlich um Arbeit am heimischen Schreibtisch ohne Publikumsverkehr handelt, ist das nicht erforderlich.

Und noch etwas zum Thema Homeoffice: Weil man sich derzeit viel zu Hause aufhält, stört auch Lärm, den man normalerweise gar nicht mitbekommt. Kürzlich ging der Fall einer Opernsängerin durch die Presse, die seit Jahren zu Hause übt – ihren Übungsraum notdürftig schallisoliert mit Eierkartons – und die nun mit Beschwerden ihrer Nachbarn bombardiert wird. Unabhängig von der derzeitigen Ausnahmesituation gilt: Man darf zu Hause musizieren. Etwa zwei Stunden pro Tag gelten als angemessen. Doch anstatt stur auf sein Recht zu pochen, sollte man sich lieber untereinander absprechen, empfiehlt der Mieterverein. Eine professionelle Mediation, wie sie der BMV seinen Mitgliedern anbietet, kann helfen, einen Kompromiss zu finden.

Ein letzter wichtiger Hinweis: Mieter, die staatliche Hilfen beantragen, müssen mitunter eine Bestätigung des Vermieters, etwa über Mietrückstände vorlegen. Vermieter sind verpflichtet, bei der Beantragung staatlicher Hilfen mitzuwirken und entsprechende Bescheinigungen auszustellen. Verweigert der Vermieter dies, kann man ein Zurückbehaltungsrecht von Mietzahlungen geltend machen.

Birgit Leiß



Foto: Sabine Mittermeier

■ Der Berliner Mieterverein hat zum Thema Corona und Mietrecht ein Infoblatt herausgebracht, online unter www.berliner-mieterverein.de/aktuell/corona-und-mietrecht.htm



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Fabian Sommer/picture alliance



Foto: Nils Richter



Foto: Huebner/picture alliance

Eine Welle nachbarschaftlicher Hilfe

Die Corona-Krise fördert Erstaunliches zutage. Zum Beispiel eine nachbarschaftliche Solidarität, die man gerade in der anonymen Großstadt nicht erwartet hätte. Allerorten bieten Menschen ihren Nachbarn, die in Quarantäne sind oder zu einer der Risikogruppen gehören, ihre Unterstützung an. Es gibt Aushänge im Supermarkt, Zettel im Treppenhaus und vor allem unzählige Aktionen und Gruppen in den sozialen Netzwerken. Auf Twitter und Instagram posten Tausende unter Hashtags wie #nachbarschaftschallenge oder #coronahilfe ihre Unterstützungsangebote. Auf Facebook und dem Messenger-Dienst Telegram haben sich zahlreiche Gruppen gebildet, die sich „Wedding solidarisch – Gemeinsam gegen Corona“ oder „Quarantäne Helden“ nennen. Auch Gabenzäune, an die man Tüten mit Kleidung und Hygieneartikeln für Obdachlose hängen kann, wurden nachbarschaftlich organisiert.

„Wir beobachten gerade eine Welle der Solidarität“, heißt es bei der Nachbarschaftsplattform nebenan.de. Seit dem Ausbruch der Pandemie verzeichnet man hier einen rasanten Anstieg der Neuanmeldungen. Viele bieten an, für alte und kranke Menschen aus der Nachbarschaft einzukaufen oder mit dem Hund Gassi zu gehen, berichtet Pressesprecherin Hannah Kappes. Auf die Einhaltung der gebotenen Abstands- und Hygieneregeln wird dabei penibel geachtet. Die Einkaufstasche wird einfach an die Türklinke gehängt oder kontaktfrei im Treppenhaus übergeben. Bislang gibt es wesentlich mehr Angebote als Nachfragen – was vermutlich auch damit zusammenhängt, dass nicht alle 80-Jährigen das Internet nutzen. Bei nebenan.de gibt es daher auch einen Vordruck, den man als Aushang im Hausflur anbringen kann. Zudem wurde eine Hotline eingerichtet. Hier kann man sich telefonisch melden, wenn man Unterstützung braucht. Viele Nachbarn sorgen sich auch um das lokale Gewerbe und haben Gutscheinkarten für kleine Läden oder

einen Mittagessen-Abholservice für den Lieblings-Vietnamesen ins Leben gerufen. „Über diese Zeichen der Solidarität freuen wir uns sehr, denn genau dafür haben wir nebenan.de entwickelt. In Krisenzeiten zeigt sich, wie essenziell eine gut vernetzte und hilfsbereite Nachbarschaft ist“, sagt Hannah Kappes.

Doch das Zusammenrücken im wahrsten Sinne des Wortes hat auch eine Kehrseite. Wo die Menschen jetzt viel mehr zu Hause sind als früher, gibt es auch mehr Konflikte. Wer ruhig am Computer arbeiten möchte, ist schnell genervt von der Nachbarin, die stundenlang Klavier übt. Dazu kommt die enorme seelische Anspannung, unter der derzeit viele Menschen stehen. Beim Berliner Mieterverein beobachtet man, dass das inzwischen weit verbreitete Homeoffice zu verstärkten Nutzungskonflikten in Mehrfamilienhäusern führt. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Wir empfehlen, sich in der Hausgemeinschaft solidarisch zu verhalten, den Kontakt über den Balkon, die geschlossene Wohnungstür oder telefonisch zu suchen und sich abzusprechen.“ Fast immer gebe es eine Lösung, gegenseitige Rücksichtnahme sei gerade in der jetzigen Situation unabdingbar. So kann man beispielsweise bestimmte Zeiten vereinbaren, in denen das Klavierspiel der Nachbarin am wenigsten stört. Vor allem Familien brauchen derzeit viel Verständnis. Kitas und Schulen sind geschlossen, Spielplätze und Sportvereine dicht, und sogar das Spielen mit Freunden ist wegen der Ansteckungsgefahr nicht erlaubt. Zum Spielen und Toben bleibt da nur die Wohnung. Nur wenn es gar nicht anders geht, sollte man in solchen Fällen den Vermieter einbinden. An ihn appelliert Wild, bei Nutzungskonflikten im Hause streitschlichtend und nicht eskalierend tätig zu werden. Für Mitglieder bietet der Mieterverein auch eine Mediation an. Die kann infolge der Kontaktverbote derzeit aber nur telefonisch stattfinden. bl

■ Hotline für Nachbarschaftshilfe bei nebenan.de
☎ 0800-866 55 44

Die Mediation des Berliner Mietervereins ist donnerstags von 17 bis 18 Uhr unter ☎ 030 34 71 08 21 zu erreichen (mit Anrufbeantworter) oder per E-Mail an mediation@berliner-mieterverein.de

10 FRAGEN ZUM MIETENDECKEL

Bestimmungen, Begriffe, Berechnungen

Seit Ende Februar werden die Miethöhen in der Hauptstadt zum großen Teil bestimmt durch das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (MietenWoG Bln) – der Einfachheit und des griffigen Bildes wegen auch Mietendeckel oder Mietendeckel-Gesetz genannt. Für seine Anwendung und Auslegung stellen sich der Mieterin und dem Mieter einige Fragen. Das MieterMagazin beantwortet sie.

Strittig: Der Mietvertrag nennt zwei Beträge – den nach Mietendeckel zulässigen und einen höheren, wenn der Mietendeckel nicht mehr gilt



1. Können im Mietvertrag zwei verschiedene Miethöhen vereinbart werden, eine, die gemäß Mietendeckel zulässig ist, und eine weitere höhere Miete, die für die Zeit nach dem Mietendeckel gilt?

Die Antwort ist umstritten. Der Mieterverein sieht hierin ein Verstoß gegen das MietenWoG Bln, so dass die Bezirksämter ein Bußgeld verhängen könnten. Insbesondere wenn es sich um einen Formularymietvertrag handelt, unterlägen die Vereinbarungen der Klauselkontrolle für Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB), und die Formulierung dürfte als sogenannte überraschende Klausel beziehungsweise wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam sein. Rechtsschutzversicherte Mieter sollten in einem solchen Fall zeitnah eine gerichtliche Klärung herbeiführen. Zusätzlich sollten Betroffene auch prüfen, ob ein Verstoß gegen die im BGB geregelte und weiterhin gültige Mietpreisbremse vorliegt, nach der im Grundsatz die – hier: höhere – Miete nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

2. Was bedeutet das „Zurückführen auf die Stichtagsmiete“?

Mit Inkrafttreten des Mietendeckels am 23. Februar 2020 dürfen Vermieter nur die Miete verlangen, die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbart war. Das ist die sogenannte Stichtagsmiete. Bei Mietverträgen, die nach dem 18. Juni 2019, aber vor Inkrafttreten des Mietendeckels abgeschlossen wurden, gilt die vereinbarte Miete als maßgebliche Stichtagsmiete. Ist dem Mieter nach dem 18. Juni 2019 eine Mieterhöhung zugegangen, muss der Vermieter die Miete mit Inkrafttreten des Mietendeckels wieder auf die Stichtagsmiete zurückführen.

3. Was bedeutet die „Absenkung einer überhöhten Miete“?

Die Absenkung einer überhöhten Miete ist etwas anderes als die Zurückführung auf die Stichtagsmiete. Eine Miete ist überhöht, wenn sie mehr als 20 Prozent über den im MietenWoG Bln definierten Mietoberwerten liegt. Ist das der Fall, kann die überhöhte Miete auf den Betrag „Mietoberwert plus 20 Prozent“ abgesenkt werden. Allerdings ist das erst neun Monate nach In-

Handlungsalternative: eine höhere als die Stichtagsmiete nicht bezahlen – oder unter Vorbehalt bezahlen und zurückfordern



krafttreten des MietenWoG Bln möglich – also ab dem 23. November 2020. Die Zurückführung auf die Stichtagsmiete, wie unter Punkt 2 besprochen, ist hingegen seit Inkrafttreten des MietenWoG Bln am 23. Februar 2020 möglich.

4. Genügt der Vermieter seiner Auskunftspflicht, wenn er die Stichtagsmiete nennt?

Gemäß § 6 Abs. 4 MietenWoG Bln muss ein Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes dem Mieter Auskunft erteilen über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände. Dieses sind die Bezugsfertigkeit und die Grundausstattung der Wohnung, Angaben über besondere Ausstattungen und Modernisierungsmieterhöhungen sowie die Information, ob eine Miethöhen genehmigung der Investitionsbank Berlin (IBB) vorliegt. Das soll den Mieter in die Lage versetzen, die Mietobergrenzen zu bestimmen und zu prüfen, ob die verlangte Miete überhöht und somit ab dem 23. November 2020 – wie unter Punkt 3 beschrieben – gesenkt werden kann. Allein durch die Benennung der Stichtagsmiete, die am 18. Juni 2019 vereinbart war, genügt ein Vermieter seiner Auskunftspflicht nicht.

5. Welche Möglichkeiten habe ich im Moment, mit einer nach dem MietenWoG Bln unzulässigen Miete umzugehen?

Da die Absenkung einer überhöhten Miete erst neun Monate nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln möglich wird, betrifft diese Frage momentan nur den Fall, dass eine Miete nach

Vorsichtsmaßnahme:
Den einbehaltenen Betrag zwischen früherer Miete und jetziger Mietendeckelmiete zurücklegen



dem 18. Juni 2019 erhöht worden ist, also eine höhere als die Stichtagsmiete gezahlt beziehungsweise vom Vermieter gefordert wird. In diesem Fall gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder man zahlt die überhöhte Miete unter Vorbehalt weiter und fordert den Vermieter unter Fristsetzung auf, die Zurückführung der Miete auf die Stichtagsmiete zu bestätigen und überzahlte Beträge zu erstatten. Oder man reduziert die Miete auf die Stichtagsmiete und bezahlt fortan nur diese. Vorsorglich sollte man dann aber den Differenzbetrag zurückhalten für den Fall, dass der Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht für unwirksam erklärt wird und der Vermieter Rückforderungsansprüche erheben kann.

6. Darf der Vermieter verlangen, dass ich die Differenz zwischen meiner früheren Miete und der jetzt nach dem Mietendeckel gültigen Miete auf ein Treuhandkonto einzahle?

Seit der Mietendeckel in Kraft ist und solange er gilt, ist die Forderung einer höheren als nach ihm zulässigen Miete verboten. Man kann folglich nicht wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden, wenn man die Differenz zwischen früherer Miete und der nach dem Mietendeckel gültigen Miete einbehält. Erst wenn das Bundesverfassungsgericht das MietenWoG Bln für ungültig erklären sollte, müssten Mieter die zurückgehaltenen Beträge dem Vermieter auszahlen, um eine Kündigung zu verhindern. Das heißt also: Mieter müssen sich auf die Einrichtung eines Treuhandkontos durch den Vermieter nicht einlassen.

7. Welche Aufgaben haben die Behörden beim Mietendeckel?

Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung des Gesetzes. Sie können bei Verstößen Bußgelder verhängen, prüfen aber auch die zulässige Miethöhe und bestätigen diese gegebenenfalls per Verwaltungsakt. Gesetzesverstöße eines Vermieters sollten daher dem zuständigen Bezirksamt – möglichst schriftlich – angezeigt werden. Die Absenkung überhöhter Mieten – wie hier unter Punkt 3 besprochen – wird die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen überwachen. Sie kann diese erforderlichenfalls per Verwaltungsakt durchsetzen. Das für Vermieter verpflichtende Anzeigen einer Mieterhöhung nach Modernisierung nimmt die Investitionsbank Berlin (IBB) entgegen.

8. Spielt der Investitionsaufwand für eine Baumaßnahme des Vermieters bei der Anwendung des Mietendeckels eine Rolle?

Einige Vermieter wenden den Mietendeckel mit dem Argument nicht an, die Wohnung sei ehemals unbewohnbar gewesen und wurde mit Investitionen hergerichtet, die mit denen für einen Neubau vergleichbar sind. Und tatsächlich findet der Mietendeckel hier keine Anwendung. Der Ausnahmetatbestand greift aber nur, wenn die Wohnung unbewohnbar war. Nur dann kommt es darauf an, ob ein mit einem Neubau vergleichbarer Investitionsaufwand vorgelegen hat. Im Übrigen regelt § 1 MietenWoG Bln, wann der Mietendeckel nicht anwendbar ist.

9. Ein Vermieter macht die Zustimmung zu einer Mieterhöhung unter dem Hinweis geltend, dass er diese Mieterhöhung nicht einfordern wird. Ist das zulässig?

Die Lösung ist umstritten. Grundsätzlich sind mit Inkrafttreten des Mietendeckels die am 18. Juni 2019 gezahlten Mieten mit Ausnahme von Erhöhungen nach Modernisierung eingefroren. Danach sind Steigerungen der Nettokaltmiete durch Rechtsverordnung des Senats um bis zu 1,3 Prozent möglich. Das schließt nach Mietervereinsansicht aus, dass ein Mieter zur Zustimmung einer Mieterhöhung verpflichtet werden kann, wenn das Ergebnis der Zustimmung – die Mieterhöhung – verboten ist. Nach anderer Auffassung habe das eine nichts mit dem anderen zu tun, der Vermieter könne sich so seine Ansprüche für die Zeit nach dem Mietendeckel sichern.

Ausnahmefall:
Die mit einem dem Neubau vergleichbaren Kostenaufwand hergerichtete Wohnung, die ehemals unbewohnbar war



10. Wie ist mit Mietminderungen umzugehen? Sind diese gegebenenfalls an die Mietendeckelmiete anzupassen?

Grundsätzlich wird die Mietminderung von der Bruttowarmmiete berechnet. Wurde bereits vor Inkrafttreten des Mietendeckels wegen eines erheblichen Mangels die Miete gemindert und reduziert sich nun die Nettokaltmiete aufgrund des MietenWoG Bln, ist auch der bislang vorgenommene Minderungsbetrag entsprechend anzupassen.

Wibke Werner

■ Weitere Informationen zum Mietendeckel unter www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel



75 JAHRE KRIEGSENDE

Der Schutthaufen bei Potsdam

Am 8. Mai 2020 jähren sich die Befreiung von der nationalsozialistischen Gewaltherrschaft und das Ende des Zweiten Weltkrieges in Europa zum 75. Mal. In Berlin endeten die Kampfhandlungen am 2. Mai 1945. Ein Blick zurück auf das Leben in der „Stunde Null“ und auf den schwierigen Beginn des Wiederaufbaus.

Berlin war am 2. Mai 1945 ein Trümmerfeld. Vor allem in der Innenstadt herrschte eine gespenstische Szenerie aus verlassenen Straßen, Ruinen, Schutthaufen, Resten von Barrikaden, ausgebrannten Panzern, zurückgelassenem Kriegsmaterial und toten Soldaten und Zivilisten. Von 1943 an war die Stadt von britischen und US-Flugzeugen immer stärker bombardiert worden, um der Nazi-Gewaltherrschaft ein Ende zu bereiten.

„Ihr werdet Berlin nicht wiedererkennen“, hatte Reichspropagandaminister Joseph Goebbels versprochen. Er meinte die Zukunft Berlins als bombastische „Welthauptstadt Germania“, die nach dem gewonnenen Krieg geplant war. Es kam anders, doch Goebbels behielt recht: Die Stadt, die die Nazis nach zwölf Jahren Gewaltherrschaft hinterlassen hatten, war tatsächlich nicht wiederzuerkennen. Der Krieg, der 1939 von Berlin seinen Ausgang genommen hatte, schlug mit Wucht zurück.

Einwohnerzahl bis Kriegsende halbiert

544 000 Wohnungen waren 1946 als schwer beschädigt oder total zerstört gezählt worden. Das war mehr als ein Drittel des Wohnungsbestandes. Dazu kamen noch 314 000 Wohnungen mit mittelschweren Schäden. Intakt oder leicht beschädigt waren 704 000 Wohnungen – das entspricht nur 45 Prozent des Bestandes. Am schwersten betroffen waren die Bezirke Mitte, Tiergarten, Friedrichshain und Kreuzberg. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung war in großen Teilen der Stadt unterbrochen, es gab nicht genug Lebensmittel, die Krankenhäuser konnten

nur absolute Notfälle behandeln, die Schulen waren geschlossen. Obwohl sich die Einwohnerzahl Berlins von 4,3 Millionen bis Kriegsende ungefähr halbiert hatte, herrschte große Wohnungsnot. Die Situation verschärfte sich noch erheblich durch die zurückkehrenden Evakuierten, die entlassenen Kriegsgefangenen und die Flüchtlinge aus den Ostgebieten. Berlin hatte 1946 schon wieder drei Millionen Einwohner. Unmittelbar nach Kriegsende setzte die sowjetische Besatzungsmacht Haus- und Straßenobmänner ein, die Obdachlose in verlassene Wohnungen einquartierten. Schon am 18. Juni 1945 erließ der Magistrat eine Verordnung, mit der die neugebildeten bezirklichen Wohnungsämter freie und unterbelegte Wohnungen beschlagnahmten und dort Wohnungssuchende einweisen konnten. Unterbelegt war eine Wohnung, wenn sie mit weniger als einer Person pro Raum belegt war, Küchen ab zehn Quadratmetern wurden als Raum mitgezählt.

Die meisten benutzbaren Wohnungen waren jedoch ohnehin schon dramatisch überbelegt. Nach der

Nachkriegs-Berlin: digital erlebbar

Berlin hat den 8. Mai in diesem Jahr einmalig zum gesetzlichen Feiertag erklärt. Das Ende von Krieg und Faschismus kann aber Corona-bedingt nicht mit öffentlichen Veranstaltungen gewürdigt werden. In der virtuellen Ausstellung „Nach Berlin“ werden ab dem 2. Mai ausgehend von verschiedenen Orten in Berlin, unter anderem Reichstag und Brandenburger Tor, die letzten Kriegstage und die Befreiung vom Nationalsozialismus im Mai 1945 erzählt. Die Ereignisse werden mit einer eigens entwickelten Web-Experience sowie einer Augmented Reality App erfahr- und erlebbar gemacht. Während einer Themenwoche vom 2. bis zum 9. Mai begleiten außerdem eine Podcast-Reihe und Social-Media-Aktivitäten die virtuelle Ausstellung. Hier werden auch die Brüche und Kontinuitäten der unmittelbaren Nachkriegszeit thematisiert und Bezüge zur heutigen Gesellschaft hergestellt. js

www.75jahrekriegsende.berlin





Foto: picture alliance



Foto: ak-g-images/picture alliance

**Berlin im Mai 1945:
Zerstörte Wohnge-
bäude, Ruine des
Anhalter Bahnhofs**

Zählung von April 1946 hatten rund 290 000 Wohnungen mehr als einen Bewohner pro Raum. Darunter waren 27 000 Zweiraumwohnungen mit vier Personen belegt. In fast 13 000 Wohnungen dieser Größe wohnten sogar fünf oder mehr Menschen. Einraumwohnungen hatten im Durchschnitt 1,63 Bewohner. Außerdem mussten über 110 000 Menschen in notdürftig hergerichteten Lauben und Baracken, in Kellern oder auf Dachböden hausen. Gegen eine Einweisung konnte sich der Wohnungsinhaber nicht wehren. Ein Wohnungstausch war für Mieter attraktiv, wenn sie in eine kleinere Wohnung ausweichen konnten, statt in ihrer größeren Wohnung mit zugewiesenen Untermietern zusammenleben zu müssen. Küche, Bad und Flur mit fremden Leuten zu teilen, war oft eine Nervenprobe für Haupt- und Untermieter.



Foto: Reinhard Schultz/picture alliance

Wie alle Großstädte musste sich Berlin mit einer Zugangssperre vor weiteren Wohnungssuchenden abschotten. Dadurch hatten Berliner, die wegen der Bombenangriffe aufs Land evakuiert worden waren, Schwierigkeiten zurückzukommen. Wer illegal nach Berlin kam, hatte keine Chance auf eine Wohnraumzuweisung und bekam auch keine der überlebenswichtigen Lebensmittelkarten.

Schuttberge von Hand abgetragen

An den Bau neuer Wohnungen war zunächst nicht zu denken. Es fehlte an fast allem: Es gab keine Baumaterialien, keine Baumaschinen, zu wenig Bauarbeiter, keine verfügbaren Grundstücke, keine Baugesetze und vor allem kein Geld. Zunächst galt es also, die Häuser wetter- und winterfest zu machen: Dächer abdichten, Wände zumauern, Fenster einsetzen.

Um dafür die Mittel zu bekommen, erhob der Magistrat ab Juli 1945 ein Jahr lang eine Gebäudeinstandsetzungsabgabe. Eigentümer bebauter Grundstücke mussten 50 bis 65 Prozent ihrer Mieteinnahmen entrichten. Damit sollte leicht und mittelschwer beschädigter Wohnraum repariert werden. Weil es dafür aber kein Baumaterial gab, wurde das Geld in der Praxis zu zwei Dritteln für Enttrümmerungsarbeiten ausgegeben. Es waren vor allem Frauen, die die Schuttberge von Hand abgetragen und von jedem einzelnen Ziegelstein die Mörtelreste abgeklopft haben, damit man sie wiederverwenden konnte. Frauen haben schon während des Krieges die Stadt am Laufen gehalten und mussten nun, da die Männer in Gefangenschaft oder in Kämpfen gestorben waren, als „Trümmerfrauen“ den Grundstein für



Foto: Reinhard Schultz/picture alliance

den Wiederaufbau legen. Anreiz war für sie vor allem die Schwerarbeiter-Lebensmittelkarte mit höheren Zuteilungen. Die Arbeit war aber nicht immer freiwillig: Wer sich etwa bei Diebstählen erwischen ließ, wurde oft zu Aufräumarbeiten verpflichtet. Die Enttrümmerung war Arbeit für Jahre. Als Bertolt Brecht 1948 aus dem amerikanischen Exil zurückkam, war sein Eindruck immer noch: „Berlin: Der Schutthaufen bei Potsdam“. Ende 1950 war erst ein Drittel der gesamten Trümmernmenge beseitigt. Die Aufbau-Erfolge blieben zunächst bescheiden: Bis 1948 konnten gerade einmal 60 000 unbewohnbare Wohnungen wiederhergestellt werden. Ganze 113 Wohnungen wur-

den neu errichtet. Das Bauen kam erst 1949 in Fahrt, als in Ost und West neue Währungen eingeführt wurden und die Banken wieder arbeiten konnten. Die nun politisch getrennten Stadthälften versuchten sich in den 50er Jahren beim Aufbau gegenseitig zu übertrumpfen. Kriegsrüinen gehörten jedoch auf beiden Seiten noch bis in die 80er Jahre hinein zum Stadtbild. Und bis heute werden bei Erdarbeiten immer wieder Kriegsmunition und Bomben-Blindgänger gefunden, die uns die Schrecken des Krieges vor Augen führen. *Jens Sethmann*

Als „Trümmer-
frauen“ legten
die Berlinerinnen
den Grundstein
für den Wieder-
aufbau der Stadt

◀ Geflüchtete aus
den ehemaligen
Ostgebieten trafen
nach Kriegsende zu
Tausenden in der
Hauptstadt ein

MESSSTELLENAUSTAUSCH

Der schlaue Zähler ist teurer

Bis zum Jahr 2032 soll es in Deutschland flächendeckend keine traditionellen Drehzähler für den Stromverbrauch mehr geben – ein Beitrag zum Klimaschutz, denn mit digitalen Geräten kann das Netz besser genutzt und der Stromverbrauch gesenkt werden. Seit Ende Februar 2020 bauen die Messstellenbetreiber ausschließlich digitale Zähler ein.

Das Messstellenbetriebsgesetz legt fest, dass bei einem Verbrauch von bis zu 6000 Kilowattstunden pro Jahr eine moderne Messeinrichtung eingebaut wird – mit Option auf ein intelligentes System. Zum Vergleich:

6000 Kilowattstunden ist der Einbau eines intelligenten Messsystems – bisher als „Smart Meter“ bekannt – obligatorisch.

„Moderne Messeinrichtungen“ sind digitale Stromzähler, die den Strom-



Foto: Ingo Heine

Die Messstellenbetreiber haben bereits mit dem Einbau der neuen Zähler begonnen. Inzwischen besteht ein hart umkämpfter Markt für die lukrativen Messdienstleistungen. Mieter müssen allerdings nur aktiv werden, wenn sie sich für den Einbau eines intelligenten Messsystems entscheiden. Drei Monate vor dem Zählertausch werden sie informiert. Sie können dann noch zu einem anderen, preisgünstigeren Betreiber wechseln. Bis Ende 2020 können die Mieter ihren Messstellenbetreiber frei wählen. Danach wählt der Vermieter den Anbieter aus. Aber Vorsicht: Ein frei gewählter Messstellenbetreiber ist nicht an die gesetzlich

Selber auswählen ist nicht immer günstiger

festgelegten Preisobergrenzen gebunden. Erhält der Messstellenbetreiber einen Auftrag für ein komplettes Mehrfamilienhaus, ist der Preis für den Einzelnen oft günstiger. Für moderne Messeinrichtungen, die für Haushalte mit einem Stromverbrauch von bis zu 6000 Kilowattstunden pro Jahr ausreichend sind, liegt die Preisobergrenze bei rund 20 Euro im Jahr. Intelligente Messsysteme mit dem Smart Meter Gateway kosten je nach Stromverbrauch zwischen 23 und 130 Euro im Jahr. Hinzu kommen die Kosten für den Umbau des Zählerschranks, der nach Schätzungen bei einem Viertel aller Haushalte erforderlich sein wird – betroffen sind insbesondere vor 1965 errichtete Gebäude. Die Kosten dafür können schnell mehrere tausend Euro betragen. Messstellenbetreiber können neben den Stromversorgern auch andere Unternehmen sein.

Informationen zu unterschiedlichen Anbietern sind zurzeit noch schwer zu finden. Bei Preisvergleichen muss klar sein, ob der Messstellenbetrieb im angezeigten Strompreis enthalten ist oder ob weitere Kosten auf den Verbraucher zukommen.

Rainer Bratfisch



Foto: Stadtwerke Osnabrück

Seit Jahresanfang werden die alten Stromzähler durch digitale Messinstrumente ersetzt


Der Stromverbrauch eines Dreipersonenhaushalts beträgt im Durchschnitt 3600 Kilowattstunden pro Jahr. Bei elektrischer Warmwasserbereitung kommen rund 900 Kilowattstunden hinzu. Erst bei einem jährlichen Stromverbrauch von über

verbrauch und die Nutzungszeit speichern und auf einem Display anzeigen. Der Zählerstand wird wie bisher einmal im Jahr abgelesen. Der Kunde kann den Stromverbrauch der letzten 24 Monate tages-, wochen-, monats- und jahresbezogen einsehen.

Als „Intelligente Messsysteme“ bezeichnet man digitale Zähler mit einem Kommunikationsmodul, dem sogenannten Smart Meter Gateway. Der Begriff „Smart Meter“ wird inzwischen nur noch für dieses Gateway benutzt, das die Stromverbrauchsdaten an Messstellenbetreiber, Netzbetreiber und Stromversorger übermittelt. Der Verbraucher hat Zugang zu Informationen zum Stromverbrauch – für ein beliebiges Zeitfenster, aufgeschlüsselt auf einzelne Geräte wie Waschmaschine, Computer, Kühlschrank und so weiter.

Lohnt sich ein intelligenter Stromzähler finanziell?

Bevor sich ein Haushalt für den Einbau eines intelligenten Messsystems entscheidet, sind die Kosten des Einbaus mit dem möglichen Sparpotenzial zu vergleichen. Die gesetzlichen Preisobergrenzen der intelligenten Stromzähler gelten beim freiwilligen Wechsel nicht. Das Sparpotenzial liegt laut Studien zwischen 60 und 150 Euro im Jahr. Diesen Betrag kann der Einbau schnell übersteigen – zumindest im ersten Jahr. „Ob diese Kosten durch variable Stromtarife von den Verbrauchern eingespart werden können, steht aber in den Sternen“, so Dr. Thomas Engelke, Leiter des Teams Energie und Bauen beim Verbraucherzentrale Bundesverband. *rb*

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

Vermietetes Wohnungseigentum

a) Die Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter einer Sondereigentumseinheit, der bei der Nutzung des Gemeinschaftseigentums gegen eine von den Eigentümern vereinbarte oder beschlossene Gebrauchsregelung verstößt, einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB.

b) Die Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit im Falle einer Nutzung, die der in der Teilungserklärung für diese Einheit getroffenen Zweckbestimmung widerspricht, einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB.

BGH vom 25.10.2019 – V ZR 271/18 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter eines im Erdgeschoss liegenden Teileigentums, welches in der Teilungserklärung mit „Laden“ bezeichnet ist, betrieb hierin eine Eisdielen mit Tischen und Stühlen auf dem Bürgersteig.

Die Eigentümergemeinschaft fühlte sich durch den erheblichen Kundenverkehr des Gastronomiebetriebs belästigt und verklagte den Mieter – nach entsprechender Beschlussfassung – auf Unterlassung des Betriebs der Eisdielen.

Das Landgericht gab der Klage statt. Der BGH bestätigte im Ergebnis diese Entscheidung.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft könne Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums gemäß § 1004 Abs. 1 BGB oder § 15 Abs. 3 WEG durch Mehrheitsbeschluss nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG an sich ziehen und sei dann allein zuständig für die gerichtliche Geltendmachung gegenüber dem Mieter.

Bisher war allerdings umstritten, ob die Wohnungseigentümer bei einer zweckwidrigen Nutzung einer Sonder- oder Teileigentumseinheit durch einen Mieter direkt gegen den Mieter vorgehen könnten. Die überwiegende Auffassung bejahte diese Möglichkeit jedenfalls dann, wenn eine vereinbarte Zweckbestimmung im Grundbuch eingetragen sei. Teilweise wurde ein Vorgehen

gegen einen Mieter aber auch dann für möglich gehalten, wenn die Nutzung einer mehrheitlich beschlossenen Gebrauchsregelung widersprach. Demnach könne ein Eigentümer als Vermieter dem Mieter keine weitergehenden Rechte übertragen, als er selbst habe.

Eine andere Auffassung hielt ein direktes Vorgehen gegen einen Mieter nicht für möglich. Demnach sollten Vereinbarungen (und erst recht Beschlüsse) nur die Wohnungseigentümer binden, nicht aber Dritte.

Der BGH schloss sich nun – wie aus den Leitsätzen ersichtlich – der ersten Auffassung an und bejahte einen Unterlassungsanspruch der Wohnungseigentümer aus § 1004 BGB gegen den Mieter eines Sonder- oder Teileigentümers, wenn dieser die Einheit der Zweckbestimmung widersprechend nutze.

Diese Beeinträchtigung müssten die Wohnungseigentümer auch dann nicht dulden, selbst wenn der Mieter vertraglich im Verhältnis zu seinem Vermieter zu einer solchen Nutzung berechtigt sein sollte. Auch insoweit gelte, dass der Sondereigentümer, von dem der Mieter seine Nutzungsbefugnis ableite, diesem nicht mehr an Rechten übertragen könne, als er selbst im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern habe.

Im konkreten Fall verstoße die Nutzung der Teileigentumseinheit als Eisverkaufsstelle (Eisdielen) mit Bestuhlung gegen die in der Teilungserklärung enthaltene Zweckbestimmung, nach der die Einheit nur als „Laden“ genutzt werden dürfe.

Unter einem Ladenraum würden Geschäftsräume verstanden, in denen ständig Waren zum Verkauf dargeboten werden, bei denen aber der Charakter einer (bloßen) Verkaufsstätte im Vordergrund stehe. Den Betrieb einer Gaststätte umfasse dies regelmäßig nicht.

Bei typisierender Betrachtung störe die Nutzung einer Teileigentumseinheit als Eisdielen jedenfalls dann mehr als eine Nutzung als Ladengeschäft, wenn Außenflächen in Anspruch genommen würden, sei es durch eine Außenbestuhlung oder durch den Verkauf nach außen. Schon der Verzehr der angebotenen Speisen und Getränke außerhalb einer Eisdielen sei regelmäßig mit Geräuschen verbunden, die bei dem bloßen Erwerb von Waren innerhalb eines Ladengeschäfts nicht entstünden, etwa mit dem Klappern von Geschirr und dem Rücken von Stühlen. Vor allem aber entstehe durch die Kommunikation der Gäste untereinander – die auch dann zu erwarten sei, wenn lediglich ein Verkauf nach außen erfolge, weil dieser zu Stoßzeiten üblicherweise dazu führe, dass sich Warteschlangen bildeten – eine Geräuschkulisse, die bei einem Ladengeschäft, das die Kunden lediglich zum Erwerb von Waren aufsuchen und danach wieder verlassen, üblicherweise nicht entstehe. Hinzu komme, dass Eisdielen vor allem bei sommerlichem Wetter und dabei wiederum vornehmlich an den Wochenenden besonders stark frequentiert würden, dass heißt zu Zeiten, zu denen typischerweise auch die Wohnungseigentümer zu Hause sind und sich auf Balkonen aufhalten beziehungsweise ihre Fenster geöffnet haben, so dass die von den Gästen der Eisdielen erzeugte Geräuschkulisse für die Wohnungseigentümer verstärkt wahrnehmbar sei.

Hundehaltung

Lässt der Mieter seine Hunde auf den Gemeinschaftsflächen (Grünflächen, Kinderspielplatz) des Anwesens entgegen der Hausordnung und ungeachtet mehrerer Abmahnungen frei laufen, stellt dies eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar, welche die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann.

BGH vom 2.1.2020 – VIII ZR 328/19 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter einer Fünfstückwohnung in einer Berliner Villa war von den Vorinstanzen zur Räumung der Wohnung verurteilt worden und wollte über die Nichtzulassungsbeschwerde vor dem BGH eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung erreichen. Dieses Begehren hielt der BGH jedoch für unbegründet.

Das von dem Mieter nicht in Abrede gestellte Verhalten – freies Laufenlassen seiner Hunde auf den Gemeinschaftsflächen (Grünflächen, Kinderspielplatz) des Anwesens entgegen der Hausordnung und ungeachtet mehrerer Abmahnungen – stelle eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar. Die Würdigung des Berufungsgerichts, dass einer solchen beharrlichen Pflichtverletzung ein die fristlose Kündigung rechtfertigendes Gewicht zukomme, lasse schon einen einfachen Rechtsfehler nicht erkennen und erst recht nicht einen solchen, der die Zulassung der Revision erfordere.

Auch lasse sich aus der Entscheidung des BGH vom 18. Februar 2015 (- VIII ZR 186/14 -), die eine behauptete Störung des Hausfriedens durch exzessives Rauchen innerhalb der Mietwohnung betraf, nichts für die Auffassung des Mieters herleiten, dass der hier zu beurteilenden beharrlichen vertragswidrigen Nutzung der Gemeinschaftsflächen nur dann das eine Kündigung rechtfertigende Gewicht zukommen könne, wenn sich Mitmieter hierdurch gestört gefühlt hätten und konkrete Beeinträchtigungen etwa in Form von Verunreinigungen nachgewiesen wären.

Stromversorgungsvertrag

Wird der Stromverbrauch einer in einem Mehrparteienhaus gelegenen und vermieteten Wohnung über einen Zähler erfasst, der ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet ist, richtet sich die in der Bereitstellung von Strom liegende Realofferte des Versorgungsunternehmens regelmäßig nicht an den Hauseigentümer, sondern an den Mieter, welcher durch die seinerseits erfolgte Stromentnahme das Angebot konkludent annimmt.

BGH vom 27.11.2019 – VIII ZR 165/18 –

➔ Langfassung im Internet

Im vorliegenden Fall hatte der Stromversorger – offensichtlich wegen Zahlungsunfähigkeit des Mieters – den Hauseigentümer und Vermieter des Mehrfamilienhauses in Anspruch genommen.

Er sollte insgesamt 408,55 Euro für in der Mieterwohnung bezogenen Strom zahlen. Der Betrag bezog sich auf die Vergütung für den im Zeitraum vom 20. Dezember 2012 bis zum 7. Mai 2013 gelieferten Strom sowie auf Ersatz der Kosten für den erfolglosen Versuch der Unterbrechung der Versorgung.

Der BGH entschied, dass der Eigentümer des Hauses nicht für die Stromkosten aufkommen müsse, weil zwischen ihm und dem Versorger kein Stromlieferungsvertrag zustande gekommen sei.

Das konkludente Angebot des Versorgers auf Abschluss eines Versorgungsvertrages richte sich bei der gebotenen Auslegung aus Sicht eines verständigen Dritten in der Position des Empfängers nicht an den Hauseigentümer, sondern an den Mieter der Wohnung.

In dem Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens sei grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages in Form einer sogenannten Realofferte zu sehen (vgl. § 2 Abs. 2 StromGVV).

Bei der Bestimmung des Angebotsadressaten komme es maßgebend darauf an, wer den Strom verbraucht, da der Vertrag regelmäßig gerade mit der Person begründet werden solle, die aufgrund ihrer tatsächlichen Verfügungsgewalt in der Lage sei, die offerierte Energie auch zu entnehmen, mithin hierdurch das Angebot (konkludent) anzunehmen. Sei eine Wohnung vermietet, habe diese Möglichkeit typischerweise der Mieter, da ihm infolge der eingeräumten Nutzungsbefugnis auch die tatsächliche Sachherrschaft über die gemieteten Räume und die darin befindlichen Versorgungsanschlüsse zukomme.

Unerheblich sei hierbei, ob dem Energieversorger die Identität des Inhabers der tatsächlichen Verfügungsgewalt bekannt sei.

Schließlich sei bei der Beurteilung die Praxis zu berücksichtigen, dass bei Mietwohnungen, die mit einem eigenen Stromzähler ausgestattet sind, üblicherweise der Mieter den Stromlieferungsvertrag direkt mit dem Versorger abschließe. Damit werde der Umweg über den Vermieter und die Betriebskostenabrechnung erspart.

Mieterhöhung (1)

Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters zu, kommt dadurch unabhängig davon, ob das Mieterhöhungsbegehren den formellen Voraussetzungen des § 558 a BGB genügt und materiell berechtigt war, eine vertragliche Vereinbarung über die begehrte Mieterhöhung zustande.

BGH vom 11.12.2019 – VIII ZR 234/18 –

➔ Langfassung im Internet

Der BGH bestätigt hier seine erstmals schon 1997 geäußerte Rechtsansicht, dass es im Falle einer Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters nicht darauf ankomme, ob das Begehren des Vermieters den formellen Anforderungen des § 558 a BGB entsprochen und dem Vermieter ein materieller An-

spruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) zugestanden habe. Denn durch die Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters komme – nach allgemeiner Meinung – eine vertragliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Erhöhung der Miete zustande. Dass eine solche vertragliche Vereinbarung neben den gesetzlich vorgesehenen einseitigen Mieterhöhungen und dem (gerichtlichen) Mieterhöhungsverfahren nach § 558, § 558 b BGB möglich sei, ergebe sich aus § 557 Abs. 1 BGB („Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.“). Der Wirksamkeit der Vereinbarungen über die Mieterhöhungen stünden auch nicht die Regelungen der § 557 Abs. 4, § 558 Abs. 6 BGB entgegen. Die darin vorgesehene rechtliche Folge einer Unwirksamkeit knüpfe nach dem Willen des Gesetzgebers gerade nicht an eine individualvertraglich vereinbarte Mieterhöhung an. Vielmehr seien von dem Verbot lediglich Abreden erfasst, die die formellen oder materiellen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung zum Nachteil des Mieters abändern.

Es gilt also nach wie vor der Grundsatz: Zugestimmt ist zugestimmt! Etwas anderes kann sich ausnahmsweise nur dann ergeben, wenn der Mieter sich von seiner Zustimmung nach den Regeln vom Wegfall der Geschäftsgrundlage lösen könnte. Siehe dazu im Folgenden.

Mieterhöhung (2)

Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen zu, das auf einer unrichtigen (zu großen) Wohnfläche beruht, liegen die Voraussetzungen einer Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB ungeachtet eines Kalkulationsirrtums der Parteien bezüglich der Wohnfläche nicht vor, wenn der Vermieter die vereinbarte Mieterhöhung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche auch in einem gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558, 558 b BGB hätte durchsetzen können; denn in einem solchen Fall ist dem Mieter ein Festhalten an der Vereinbarung zumutbar.

BGH vom 11.12.2019 – VIII ZR 234/18 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte jahrelang Mieterhöhungen verlangt, in denen er von einer Wohnfläche von 113 Quadratmetern ausging. Der Mieter hatte jeweils zugestimmt. Im Jahr 2013 zweifelte er jedoch erstmals die angegebene Wohnfläche an und machte geltend, diese betrage tatsächlich nur 100 Quadratmeter. Er forderte den Vermieter auf, die deshalb überzahlte Miete zurückzuzahlen. Im Prozess wurde gutachterlich eine Wohnfläche von 102 Quadratmetern festgestellt. Allerdings stellte sich heraus, dass auch bei Ansatz dieser Wohnungsgröße die jeweils verlangte Miete noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des örtlichen Mietspiegels gelegen hätte.

Das Berufungsgericht hatte dem Begehren des Mieters teilweise stattgegeben. Im Revisionsverfahren kam es

jedoch anders: Der BGH versagte dem Mieter jeglichen Rückzahlungsanspruch wegen angeblich überhöhter Miete.

Der in den Vereinbarungen der Parteien über die jeweilige Mieterhöhung liegende Rechtsgrund für die (erhöhten) Mietzahlungen sei nicht durch eine zugunsten des Mieters vorzunehmende Vertragsanpassung entfallen. Zwar könne ein beiderseitiger Motivirrtum, insbesondere ein Kalkulationsirrtum, unter den Voraussetzungen des § 313 Abs. 1, 2 BGB („Wegfall der Geschäftsgrundlage“) zu einer Vertragsanpassung führen. Der BGH habe dies in der Vergangenheit in einer Konstellation bejaht, in der die Mietvertragsparteien eine Mieterhöhung auf der Grundlage einer zu hoch angesetzten Wohnfläche und einer Quadratmetermiete, die bereits der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprach, vereinbart hatten. Dies hätte zur Folge gehabt, dass in jenem Fall die vereinbarte erhöhte Miete bei Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche deutlich (!) über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag und der BGH vor diesem Hintergrund angenommen habe, dass dem Mieter deshalb ein unverändertes Festhalten an den vereinbarten Mieterhöhungen nicht zumutbar wäre (BGH vom 7. Juli 2004 – VIII ZR 192/03 –). Hierin liege der entscheidende Unterschied zum vorliegenden Fall, in dem die jeweils vereinbarten erhöhten Mieten auch unter Berücksichtigung der wahren Wohnfläche noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lägen.

Denn der Umstand, dass die vereinbarte erhöhte Miete jeweils noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lag und auch die übrigen Voraussetzungen des § 558 BGB vorlagen (Beachtung der Kappungsgrenze und Sperrfrist), so dass der Vermieter die jeweils begehrte betragsmäßige Mieterhöhung auf ein berechtigtes Verlangen nach § 558 Abs. 1 BGB stützen konnte, stelle ein gewichtiges Indiz dafür dar, dass die Parteien auch bei Kenntnis der wahren Wohnfläche dieselbe erhöhte Miete vereinbart hätten.

Eine Vertragsanpassung zugunsten des Mieters komme daher deshalb nicht in Betracht, weil ihm ein unverändertes Festhalten an den vertraglich vereinbarten Mieterhöhungen unter Abwägung aller Umstände einschließlich der vertraglichen Risikoverteilung (§ 313 Abs. 1 BGB) zumutbar sei.

Dass der Vermieter seinen Mieterhöhungsbegehren eine unzutreffende, weil deutlich zu hohe Wohnfläche zugrunde gelegt habe, habe sich aber bei der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtung letztlich nicht zum Nachteil des Mieters ausgewirkt.

Jedenfalls spreche nichts dafür, dass sich die wirtschaftliche Situation des Mieters in irgendeiner Weise günstiger dargestellt hätte, wenn er bei Kenntnis der tatsächlichen Wohnfläche eine Mieterhöhung abgelehnt und das Mietverhältnis gekündigt hätte. Denn in diesem Fall wären dem Mieter durch die Suche einer neuen Wohnung Mühen und Kosten entstanden und es sei nicht ersichtlich, dass anderweit eine vergleichbare Wohnung zu einer unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete zur Verfügung gestanden hätte. Der dem

Vermieter bei den Mieterhöhungsbegehren bezüglich der Wohnfläche unterlaufene Fehler hätte somit für den Mieter keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen, so dass ihm ein unverändertes Festhalten an den Vereinbarungen auch zumutbar sei. Da eine Anpassung der Mieterhöhungsvereinbarungen auf eine jeweils geringere Miete somit nicht in Betracht komme, besteht der Rechtsgrund für die vom Mieter erbrachten (erhöhten) Mietzahlungen fort.


Die Entscheidung ändert nichts an dem Grundsatz, dass es bei der Mieterhöhung immer auf die tatsächliche Wohnfläche ankommt. Ein Mieter, der die überhöhte Wohnfläche erkennt, kann daher seine Zustimmung insoweit verweigern beziehungsweise eine Teilzustimmung abgeben. Erkennt er die Wohnflächenabweichung aber vor Zustimmung nicht, gelten die oben aufgeführten Grundsätze des BGH.

Umwandlungsverordnung

a) Das Grundbuchamt darf den Vollzug einer Teilungserklärung im Grundbuch nicht deshalb verweigern, weil dem teilenden Eigentümer die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum im Hinblick auf einen Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB vorläufig untersagt worden ist; dabei kommt es nicht darauf an, ob die vorläufige Untersagung im Grundbuch eingetragen ist.

b) Die vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB ist zivilrechtlich als behördliches Veräußerungsverbot im Sinne von § 136 BGB anzusehen.

BGH vom 19.12.2019 – V ZB 145/18 –

 Langfassung im Internet

Die Wohnung liegt im jetzigen sogenannten Milieuschutzgebiet „Schöneberger Süden“. Der Beschluss über die Aufstellung der Erhaltungsverordnung wurde durch das Bezirksamt am 2. Juni 2017 gefasst. Mit Bescheid vom 31. Juli 2017 sprach das Bezirksamt gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB eine vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum auf dem Grundstück aus. Hierüber setzte es das Grundbuchamt in Kenntnis.

Der Antrag des Eigentümers auf „Umwandlung“ ging am 8. Februar 2018 beim Grundbuchamt ein.

Die Erhaltungssatzung trat am 10. März 2018 in Kraft. Es ging um die Frage, ob das Grundbuchamt die „Umwandlung“ eintragen darf oder es hierzu der Genehmigung durch das Bezirksamt bedarf.

Vor Inkrafttreten einer Erhaltungssatzung ist die Aufteilung des Grundstücks nicht genehmigungsbedürftig, und eine Grundbuchsperrung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 6 i.V.m. § 22 Abs. 6 BauGB besteht nicht.

Der BGH hatte hier aber zu entscheiden, ob die vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungseigen-

tum ein anderes Ergebnis rechtfertige, das heißt, ob die Zustimmung des Bezirksamtes für die Grundbucheintragung auch in diesem Falle erforderlich sei.

Der BGH verneint dies, weil die vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB zivilrechtlich „nur“ als behördliches Veräußerungsverbot im Sinne von § 136 BGB anzusehen sei, welches keine Grundbuchsperrung begründe.

Gemäß § 136 BGB stehe ein von einer Behörde innerhalb ihrer Zuständigkeit erlassenes Verfügungsverbot einem gesetzlichen Veräußerungsverbot im Sinne von § 135 BGB zum Schutz bestimmter Personen – wie es § 172 Abs. 1 Satz 5 BauGB in dem Einzugsbereich einer Erhaltungssatzung anordnet – gleich. Das relative Verfügungsverbot bewirke grundsätzlich keine Grundbuchsperrung; vielmehr sei auch eine verbotswidrige Verfügung in das Grundbuch einzutragen. Verstoße eine Rechtsänderung gegen eine Veräußerungsbeschränkung im Sinne von § 135 BGB, sei die in das Grundbuch eingetragene Rechtsänderung nur in dem Verhältnis zu dem Verbotsgeschützten (hier: das Bezirksamt) unwirksam. Dieser könne sich auf die relative Unwirksamkeit gemäß §§ 888, 883 Abs. 2 BGB berufen und die Löschung der Rechte verlangen.

Da der Gesetzgeber in § 172 Abs. 1 Satz 5 BGB ausdrücklich angeordnet habe, dass das durch Rechtsverordnung für den Einzugsbereich einer Erhaltungssatzung bestimmte Verbot, Wohnungs- oder Teileigentum zu begründen, ein gesetzliches Veräußerungsverbot im Sinne von § 135 BGB darstelle, also nur im Verhältnis zu der Gemeinde zur Unwirksamkeit führe, könne für die vorläufige Sicherung dieses Interesses nichts anderes gelten. Infolgedessen entstehe zwar die Gefahr, dass ein Dritter das verbotswidrig entstandene Wohnungs- oder Teileigentum gemäß §§ 136, 135 Abs. 2 i.V.m. § 892 Abs. 1 Satz 2 BGB gutgläubig von dem Eigentümer erwirbt mit der Folge, dass die Beschränkung dem Erwerber gegenüber unwirksam sei und die Erhaltungsziele der Gemeinde (hier: des Bezirks) unterlaufen würden. Zur Verhinderung eines solchen Erwerbs könne das Verfügungsverbot aber – wie alle relativen Verfügungsbeschränkungen – auf Antrag durch Eintragung in das Grundbuch gesichert werden.

Das Grundbuch wird durch den Vollzug der Aufteilung durch Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 8 Abs. 2 Satz 2 WEG) nicht unrichtig. Unrichtig ist das Grundbuch nur, wenn der Buchinhalt im Sinne von § 894 BGB beziehungsweise § 22 Abs. 1 GBO von der wirklichen materiellen Rechtslage abweicht. Durch die Eintragung eines gegenüber dem Verbotsgeschützten unwirksamen Rechts wird das Grundbuch aber nicht in diesem Sinne unrichtig. Nach alledem hinderte die vorläufige Untersagung vom 31. Juli 2017 die Vollziehung der Teilungserklärung nicht. Zwar verstoße der Eigentümer mit der Teilungserklärung gegen die vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungseigentum. Die Aufteilung sei aber nur dem Bezirksamt gegenüber unwirksam; daher könne nur (aber immerhin!) das Bezirksamt gegen die Aufteilung vorgehen.

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

Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

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

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.

Öffnungszeiten

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

- **Spontan: Beratung ohne Terminvereinbarung**
Montag und Mittwoch
Aktuell keine Beratung ohne Terminvereinbarung
Dienstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

- **Beratung mit Terminvereinbarung**
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am
Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Termin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Corona-Prävention: Die Geschäftsstelle, alle Beratungszentren und -stellen sind bis **mindestens 2. Mai** – und teilweise darüber hinaus – für den Publikumsverkehr geschlossen (siehe Seite 5). Voraussichtlich können wir Ihnen **ab 4. Mai 2020** wieder in einigen Beratungszentren persönliche Beratungsgespräche nach Terminvereinbarung anbieten. Aktuelle Beratungsangebote: www.berliner-mieterverein.de, Servicetelefon ☎ 030-226 260

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

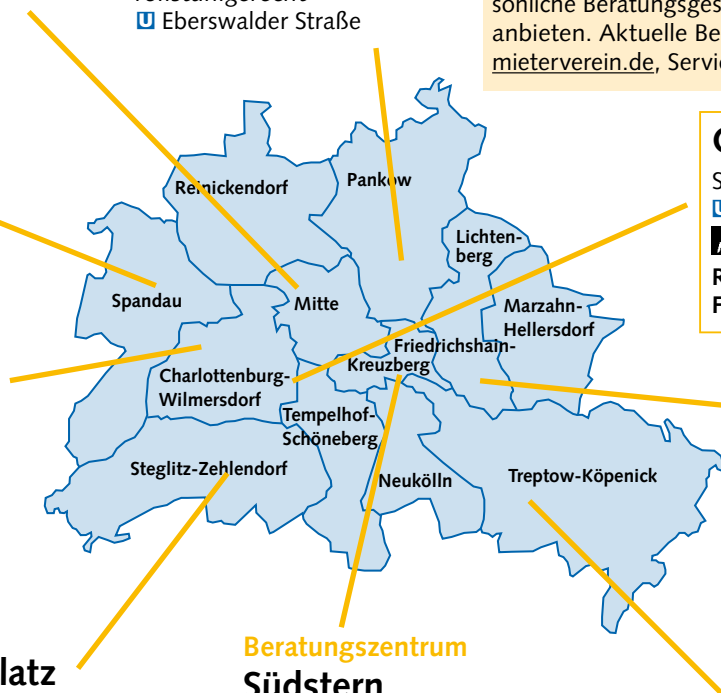
Frankfurter Allee

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
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

Corona-Prävention: Die Geschäftsstelle ist bis **mindestens 2. Mai** für den Publikumsverkehr geschlossen (siehe Seite 5). Voraussichtlich **ab 4. Mai 2020** wird die Geschäftsstelle wieder geöffnet sein, nicht jedoch für die Rechtsberatung ohne Terminvereinbarung. Aktuelle Beratungsangebote: www.berliner-mieterverein.de, Servicetelefon ☎ 030-226 260

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus
im Ostseeviertel,
Ribnitzer Straße
2. OG, R
S Wars

Marzahn

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, M
S Marzahn,
Tram/Bus Mar

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kom
Kummerower Ring
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

■ Mo 17-19 Uhr

Freizeitstätte
S (weg)
(weg)

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

■ 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

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

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

Mein BMW

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen? Unter „Mein BMW“ können Sie im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Corona-Prävention: Die Geschäftsstelle, alle Beratungszentren und -stellen sind bis **mindestens 2. Mai** – und teilweise darüber hinaus – für den Publikumsverkehr geschlossen (siehe Seite 5). Voraussichtlich können wir Ihnen **ab 4. Mai 2020** wieder in einigen Beratungszentren persönliche Beratungsgespräche nach Terminvereinbarung anbieten. Aktuelle Beratungsangebote: www.berliner-mieterverein.de, Servicetelefon ☎ 030-226 260

Heizung und Heizkosten

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

Di 17-19 Uhr: Beratungszentrum Waltherschreiber-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 Modernisierungsmöglichkeiten für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfänger.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

☎ 030-34710821;

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

U Schöneeweide

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart.

Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

■ Wohnflächenberechnung

■ Schönheitsreparaturen

■ Feuchtigkeitsschäden

■ durch schadhafte Abdichtungen

■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht

■ Heizung/Warmwasser/

Wärmedämmung

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung

ohne bauliche Ursachenbestimmung

■ Geräuschmessung

für technische Anlagen

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

www.berliner-mieterverein.de/

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

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

NÜTZLICHES

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

- **Wohnen im Alter**
Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59
www.hilfelotse-berlin.de
- **Mietschulden/Wohnungsnotfälle**
Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html
Ambulante Dienste/GEBEWO
☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,
AmbulanteDiensteNord@gebewo.de
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB
☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 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.

Achtung: Im Mai finden voraussichtlich keine Treffen der Bezirksaktivengruppen statt. Nähere Informationen unter ☎ 030-22626-144

- **Charlottenburg-Wilmersdorf**
Bezirksleitung: Raphael Thieme, Fritz Peter Brost, Hans Huser
Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19
Kontakt auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144
- **Friedrichshain-Kreuzberg**
Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms
■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am 2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.
■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe und über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

- **Lichtenberg**
Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann, Alexandra Gaulke, Ursula Niemann
■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mi des Monats um 17 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.
■ 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**
Bezirksleitung: Thomas Suckow
Kontakt auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144
- **Neukölln**
Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm Laumann
Kontaktmöglichkeiten: bmV-neukoelln@freenet.de und über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144
■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo im Monat um 18.30 Uhr (Achtung: neuer Termin!) in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)
- **Pankow**
Bezirksleitung: Karin Kemner, Hans-Günther Miethe
■ Kontaktmöglichkeiten:
Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B
- **Reinickendorf**
Bezirksleitung: Helmut Möller
Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144
■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im Monat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204
- **Spandau**
Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7
jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften; AG Modernisierung, AG Privatisierung und Umwandlung:
Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20
- **Steglitz-Zehlendorf**
Bezirksleitung: Barbara von Borovitz
Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144
- **Tempelhof-Schöneberg**
Bezirksleitung: Heike Gläber-Hübner, Karin Dewitz
Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144
- **Treptow-Köpenick**
Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat
■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

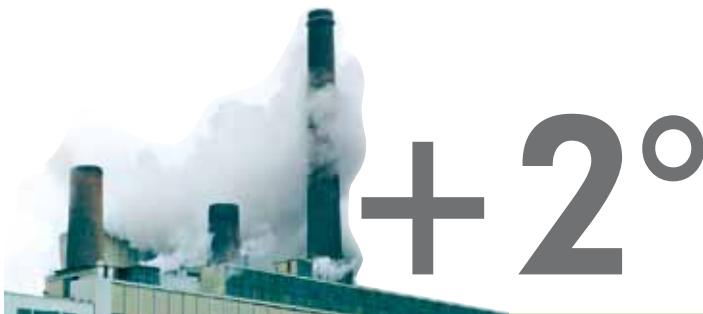
MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein: Sie haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen.

Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich bitte unter
<https://service.berliner-mieterverein.de/service>

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

(1) Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen oder Einzelofenheizungen sowie Heizanlagen in kleineren Gebäuden (weniger als 6 Wohnungen) sind nicht im Heizspiegel erfasst. Heizenergieverbräuche können hier sehr stark schwanken, da der Einfluss des Nutzers überwiegt. Eine erste Orientierung ist jedoch möglich. Die Energieklassen des Heizspiegels beziehen sich grundsätzlich auf Verbräuche von Gebäuden, nicht von Wohnungen. Sehr aufschlussreich ist allerdings der Vergleich mit Wohnungswerten.
(2) Die Klasse B sollte nach der geltenden Wärmeschutzverordnung von 1995 erreicht werden.

Gesetzlich vorgeschrieben ist ein errechneter Bedarfswert, nicht die hier ermittelte Verbrauchsklasse.
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.
(4) Die Gebäude dieser Klassen zeichnen sich oft durch veraltete Heizungsanlagen und schlechte Bausubstanz aus. Instandsetzung und Sanierung sind in der Regel erforderlich. Eine Überprüfung der Abrechnung, der Haustechnik und der Gebäudesubstanz sollte hier unbedingt erfolgen.

***Endlich!* Reicht die Kohle**

**MIETEN
DECKEL
WIRKT!**