



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

Mai
5/2021

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

BÜROFLÄCHEN
Home im
früheren Office?

DIE KINDERSICHERE
WOHNUNG
Wo das Abenteuer lockt,
verstecken sich Gefahren

ZUM TOD VON
EDWIN MASSALSKY
Urgestein des
Berliner Mietervereins



Ausweg Umland?

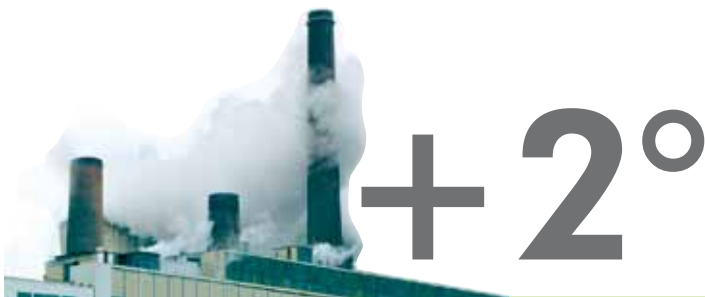
**Auch im Berliner Speckgürtel wird es
auf dem Wohnungsmarkt eng**

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 MieterMagazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich bitte unter www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv

Viel Wissen ... für wenig Geld

Komplett aktualisiert

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

INHALT

PANORAMA

Wie Frau Goerschel ihre Wohnung verlor: Eine Wohnung, zwei Eigentümer	6
Webtipp: Wohngeld kann online beantragt werden	6
Meldung nach Redaktionsschluss:	
Das Bundesverfassungsgericht kippt den Mietendeckel	7
BBSR-Studie: Die Deutschen werden weniger – die Berliner mehr	7
Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt: Testing entlarvt die Ungleichbehandlung	8
Webtipp: Leergut loswerden und Gutes dabei tun	8
Gewobag-Haus Exerzierstraße 9: „Wir leiten es weiter“	9
Webtipp: Mieterverein erfasst Leerstände	9
Kleingärten: Bestandsschutz ist machbar	10
Wohnungsmarktuntersuchung: Warum der Sickereffekt nicht funktioniert	10
IBB-Wohnungsmarktbericht 2020: Spiegel der Ungleichheit	11
„Modernisierungsankündigung auf Vorrat“: Münchner Musterfeststellungsklage abgewiesen	12
„Gute Wohnungen für alle“	12
Howoge-Neubauten: Preiswürdige Nachverdichtung	13
„Wohnen ist Menschenrecht“: Europa macht Wohnungspolitik	13

TITEL

Ausweg Umland? Auch im Berliner Speckgürtel wird es auf dem Wohnungsmarkt eng	14
--	----

HINTERGRUND

Börsennotierte Wohnungsunternehmen: Die Dividende zahlt der Mieter	19
10 Fragen zum Verkauf der Wohnung: Kauf bricht nicht den Mietvertrag	20
Anwohnerinitiative Thälmannpark: Das grüne Wohnzimmer soll bleiben	22
Zum Tod von Edwin Massalsky: Urgestein des Berliner Mietervereins	23
Die kindersichere Wohnung: Wo das Abenteuer lockt, verstecken sich Gefahren	24
Büroflächen: Home im früheren Office?	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



Wer auf dem Berliner Wohnungsmarkt nichts findet, zieht auch schon **14** mal das **Umland** als Wohnort in Betracht. **Immer enger, immer teurer** wird es aber auch dort.



Wird eine **Mietwohnung zum Verkauf** angeboten, stellt sich für den dort lebenden Mieter manch' bange Frage. Das MieterMagazin beantwortet sie auf Seite **20**



Party-Stimmung bei Anlegern: Die börsennotierten Wohnungsunternehmen fahren **trotz Corona satte Gewinne** ein.

Abbildungen: Sabine Mittermeier,
Lisa Smith, Rupert Oberhäuser/
picture alliance

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

Richtigstellung

Will man Baukosten seriös vergleichen, muss auch die Gebäudeart vergleichbar sein. Im Text werden Bauwerkskosten für Wohngebäude denen von Gemeinschaftsunterkünften (MUF) gegenübergestellt. Modulare Flüchtlingsunterkünfte fallen jedoch nicht unter die Gebäudeart „Wohngebäude“ des Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammern (BKI), wie der Autor es darstellt. Vielmehr handelt es sich um Einrichtungen zur Unterbringung von Menschen, für die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen deutlich höher liegen als für Wohngebäude. Auch das Raumprogramm umfasst mehr Vorgaben und muss Sozialräume, Arztzimmer, Schulungsräume und Gemeinschaftsräume enthalten. Ebenfalls vorgeschrieben sind ein erhöhter Schallschutz zwischen den Bewohnerzimmern sowie kontrollierte Lüftung zur Erreichung der Energieeinsparverordnung.

■ Der BKI-Katalog kennt die Gebäudeart „Flüchtlingsunterkunft“ nicht, näherungsweise käme die Gebäudeart „Wohnheime und Internate“ in Betracht. Im BKI-Katalog von 2018 sind dort die Bauwerkskosten für den Quadratmeter Bruttogrundfläche mit einer Spanne von 1260 bis 1840 Euro angegeben.

■ Die zehn zwischen 2016 und 2019 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen errichteten MUF 1.0 wiesen nach Abrechnung Bauwerkskosten pro Quadratmeter Bruttogrundfläche von im Schnitt 1600 Euro aus.

■ Die acht seit 2019 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen errichteten MUF 2.0 (hier sind erst zwei abgerechnet) weisen Bauwerkskosten pro Quadratmeter Bruttogrundfläche von im Schnitt 1800 Euro aus. Dies liegt neben den hohen Baupreissteigerungen auch an der größeren Flexibilität des Typenentwurfes und der Integration von Sozialeinrichtungen wie Kita und Kiezclub.

Somit kann man nicht von über- teuerten Bauwerkskosten sprechen. Diese liegen vielmehr in der Breite der Gebäudeart – auch nach dem BKI-Katalog. Zudem können nur Bauwerkskosten bezogen auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (DIN 277) herangezogen werden. Hier bleiben die grundstücksspezifischen Aspekte (Herrichten, Erschließen, Altlastenbeseitigung, Freianlagen) außen vor, da diese jede Baumaßnahme auf dem Grundstück betreffen und nicht der Wirtschaftlichkeit der Baukonstruktion angelastet werden können. Diesen Sachverhalt unterschlägt der Autor. Er operiert mit dem allgemeinen Begriff Baukosten.

Die Ausführungen des Autors, dass die Herrichtung der Grundstücke für die MUFs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die die befristeten Sonderregelungen des § 246 BauGB für Gebäude der Flüchtlingsunterbringung zu Mehrkosten führen, ist nur bei einem einzigen (von 18!) der MUF 1.0 Wartenberger Straße zutreffend. Für diese im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) liegende MUF waren Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich, die mit circa 500000 Euro bewertet wurden. Bei allen anderen MUF der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen waren Herrichtungs- und Erschließungskosten im Rahmen des üblichen bei innerstädtischen Grundstücken.

Zutreffend ist, dass das MUF Ostweg auf einem Grundstück steht, dass laut Ausweisung der Bebauungsplan für Schul- und Kitabauten vorgesehen ist. Die befristete Sonderregelung des § 246 BauGB erlaubt dort den Bau einer Flüchtlingsunterkunft. Dies ist ein völlig legales Verfahren, dass – nach einer Nachbarklage – vom Verwaltungsgericht bestätigt wurde.

Der Autor verschweigt, dass das Grundstück so klein ist, dass dort weder eine Schule noch eine Sporthalle Platz finden. Darüber hinaus wird nicht dargestellt, dass der Bezirk Steglitz-Zehlendorf bis zum heutigen Zeitpunkt gegenüber der zuständigen Senatsbildungsverwaltung nicht nachweisen konnte, dass in diesem Einzugsgebiet Bedarf an weiteren Schulplätzen besteht. Der Autor stellt auch nicht dar, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine Machbarkeitsstudie für einen Schulbau mit Sporthalle auf dem benachbarten landeseigenen Grundstück erstellt hat, so dass am Ostweg – sollte der Bedarf bestehen – eine Schule mit Sporthalle gebaut werden kann.

*Katrin Dietl,
Pressesprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen*

Das MieterMagazin bedauert, dass am Verfahren Beteiligte dem Beitrag unterlassene Informationen vorwerfen. Hingewiesen sei darauf, dass sich die Darstellung von Frau Dietl hinsichtlich der Baukosten ausschließlich auf die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen errichteten MUF bezieht, die Darstellung unseres Autors hingegen sämtliche errichtete und zu errichtende MUF im Blick hatte. So werden die reinen Baukosten der MUF von Frau Dietl mit 1600 bis 1800 Euro pro Quadratmeter beziffert. In einer Antwort auf eine parlamentarische Anfrage von Anfang Februar beziffert die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales die Baukosten sämtlicher MUF mit durchschnittlich 2000 Euro pro Quadratmeter. Die Redaktion

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: @berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 69. Jahrgang 2021
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Sabine Mittermeier · **Fotografen/ Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, 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

Wir sind für Sie da!

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

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

Telefonberatung ist derzeit unsere Standardberatung.

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

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

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

Persönliche Beratungen nur in Ausnahmefällen und nach Terminvereinbarung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Beratungsangebote

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

Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

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

E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

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

Mitglied werden

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

Melden Sie sich gerne für Ihre Fragen.

Wir bleiben auch in schwierigen Zeiten im Kontakt.

Vielen Dank.

i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer



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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

MieterMagazin online lesen

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

Mediation und Konfliktberatung

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

WIE FRAU GOERSCHEL IHRE WOHNUNG VERLOR

Eine Wohnung, zwei Eigentümer

Man stelle sich vor: Da wohnt man vier Jahre lang in einer Wohnung, und plötzlich taucht eine Firma auf, die behauptet, rechtmäßige Eigentümerin zu sein. Ein juristisch hochspannender Fall, der für die Mieterin mit dem Verlust ihrer Wohnung endete.

Ende 2014 war Katja Goerschel mit ihren beiden Kindern in eine Dreizimmerwohnung in der Woelckpromenade 33 in Weißensee gezogen. Den Mietvertrag schloss sie über eine Maklerin mit der spanischen Firma „Farsalia 2000 S. L“ ab. Das Mietverhältnis lief ohne Probleme, bis sie 2018 plötzlich ein Schreiben von Angelika Syring im Namen der „Daccord Real Properties Ltd.“ erhielt. Man sei seit 2008 im Grundbuch als Nießbraucherin eingetragen, Eigentümerin sei die „Gehsener Straße 50 Objekt GmbH & Co. KG“. Der Mietvertrag mit der Farsalia sei nicht bekannt und nicht gewollt. Die schockierte Mieterin verlangte einen Grundbuchauszug. Dieser bestätigte Syring's Angaben. Dabei hatte sich die Mieterin sicherheitshalber nach Abschluss des Mietvertrags von der Verwaltung eine Liste aller Eigentümer zeigen lassen. Dort war die spanische Firma als Eigentümerin ihrer Wohnung vermerkt. Auch der Kaufpreis war gezahlt worden. Kai-Peter Breiholdt, Anwalt der Farsalia: „Es hat jedoch keine Eigentumsüberschreibung stattgefunden.“

Doch wie kann es sein, dass vier Jahre lang nicht bemerkt wurde, dass die Wohnung vermietet ist und die Miete an den Käufer gezahlt wird? In einer Stellungnahme an das MieterMagazin erklärt Angelika Syring dazu, sie sei erst seit 2018 Geschäftsführerin der Areal Liegenschaften GmbH und habe erst zu diesem Zeitpunkt die Unterlagen einsehen können. Die Areal ist Komplementärin, das heißt persönlich haftende Gesellschafterin der KG als Eigentümerin. Was Syring nicht erwähnt: Zum Zeitpunkt des Verkaufs war sie bei dem Notar angestellt, der den

Kauf abwickelte. Breiholdt sagt, der mittlerweile verstorbene Notar habe nicht ordentlich gearbeitet. Auf die Frage, warum sie das Mietverhältnis mit Familie Goerschel nicht fortsetzen wollte, geht Syring nicht ein. 2019 wurde Räumungsklage eingereicht. Weil sich das Amtsgericht für nicht zuständig erklärte – es handele sich nicht um eine Mietrechtsstreitigkeit – landete der Fall zunächst vor dem Landgericht. Dieses verurteilte die Mieterin zur Räumung der Wohnung (LG Berlin vom 17. September 2020 – 3 O 534/19). Das Argument: Die Farsalia sei nicht bevollmächtigt gewesen, einen Mietvertrag abzuschließen.

Katja Goerschel legte zwar Berufung ein, doch bevor das Kammergericht als nächsthöhere Instanz darüber entscheiden konnte, gab sie auf und erklärte sich zum Auszug bereit. Der psychische Druck war zu groß. Doch das Kammergericht, das trotz des Vergleichs noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden hatte, sah die Sache dann ganz anders als das Landgericht. Die Behauptung der Klägerin, dass man die Sache „aus dem Blickfeld“ verloren hatte und sich deswegen all die Jahre nicht ge-



Foto: Sabine Mittermeier

Katja Goerschel war der psychische Druck einfach zu groß

rührt habe, sei nicht nachvollziehbar. Zudem war der Farsalia offenbar der Schlüssel übergeben und somit das Besitzrecht eingeräumt worden. Die Klage auf Herausgabe der Wohnung wäre voraussichtlich abgewiesen worden, so das Gericht (KG vom 25. März 2021 – 8 U 1136/ 20).

Deutliche Worte, über die Katja Goerschel trotz allem erleichtert ist. Syring, die auch SPD-Politikerin ist, hatte bereits angekündigt, rund 21 000 Euro als Nutzungsentschädigung für die letzten vier Jahre zu fordern. Das dürfte damit vom Tisch sein.

Birgit Leiß

WEBTIPP

Wohngeld kann online beantragt werden



Mietzuschuss:

[service.berlin.de/
dienstleistung/120656/](https://www.service.berlin.de/dienstleistung/120656/)

Lastenzuschuss für Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer:

[service.berlin.de/
dienstleistung/120665/](https://www.service.berlin.de/dienstleistung/120665/)

Seit Anfang April 2021 können die Berlinerinnen und Berliner auf Berlin.de ihren Wohngeldantrag online ausfüllen und die nötigen Anlagen digital einreichen.

Sabine Smentek, Staatssekretärin für Informations- und Kommunikationstechnik in der Senatsverwaltung für Inneres und Sport, die das Projekt mitfinanziert und mitentwickelt hat: „Seitenlange Papieranträge gehören damit zur Vergangenheit. Antragstellende werden nun durch ein intelligentes, digitales Formular geleitet.“ Damit werde sowohl der zeitliche Aufwand beim Ausfüllen als auch bei der Bearbeitung in der Behörde wesentlich reduziert.

MELDUNG NACH REDAKTIONSSCHLUSS

Das Bundesverfassungsgericht kippt den Mietendeckel

Enttäuschung bei Mietern und Mietervertretern, Frohlocken in der Immobilienbranche und bei der Berliner Opposition: Das Bundesverfassungsgericht hat den Mietendeckel als verfassungswidrig verworfen.

Foto: Christian Muhrbeck



„In den Berliner Mietendeckel waren Hoffnungen weit über die Stadtgrenzen hinaus geknüpft“, so der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, in einer ersten Verlautbarung. Die Entscheidung der Karlsruher Richter drehte sich ausschließlich darum, ob Berlin die Gesetzgebungskompetenz hatte, um den Mietendeckel zu erlassen – „nein“ verkündete der Berichterstatter der Kammer Peter M. Huber.

Trotz dieses Beschlusses ist der BMV-Geschäftsführer aber der Ansicht, das es „richtig, notwendig und angemessen“ war, dass das Land Ber-

lin den Vorstoß für eine landesrechtliche Mietenbegrenzung unternommen hat. Alle anderen Regelungen hätten sich schließlich zuvor als wirkungslos erwiesen.

Der jetzige Beschluss des Verfassungsgerichts ist umso bedauerlicher, als das Gesetz bereits zu einer Beruhigung bei der Mietenentwicklung in Berlin geführt hat. Wild: „Die Wohnungssuchenden werden nun wieder Forderungen von weit über 12 Euro pro Quadratmeter im Monat bedienen müssen“ – Ergebnis einer untauglichen Mietpreisbremse, mit der die Bundesregierung ihre soziale Verantwortung gegenüber den

Mieterinnen und Mietern offenbar als erfüllt betrachtet.

„Wir werden nun unsere ganze Kraft in die Verbesserung der bundesgesetzlichen Regelungen setzen“, sagt Wild. Er ist überzeugt, dass der Beschluss der Verfassungsrichter der bereits angelaufenen bundesweiten Kampagne für einen Mietestopp und der Enteignungsdebatte neuen Auftrieb geben wird.

Protest formierte sich schon am Abend nach Bekanntgabe des Beschlusses: Tausende Mieter brachten ihren Unmut in einer kurzfristig angemeldeten Demonstration zum Ausdruck. mm

Auch die Demo-Teilnehmer am Abend nach der Bekanntgabe des Karlsruher Beschlusses riefen nach einer bundesweiten Regelung

■ BVerfG, Beschlüsse vom 15. April 2021, Az: 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20

Die Bekanntgabe des Karlsruher Beschlusses erfolgte kurz vor Drucklegung des MieterMagazins. Eine ausführliche Berichterstattung folgt in der nächsten Ausgabe. Weitere Informationen und Hinweise, was Mieter jetzt beachten müssen, sind abrufbar unter www.berliner-mieterverein.de

BBSR-STUDIE

Die Deutschen werden weniger – die Berliner mehr

Zuletzt bescheinigten Prognosen Berlin ein eher bescheidenes Wachstum. Zu einem anderen Ergebnis kommt eine aktuelle Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

■ Alle Ergebnisse der „Raumordnungsprognose 2040“ des BBSR können kostenlos unter www.bbsr.bund.de (Reiter „Veröffentlichungen“) abgerufen werden.



Foto: Nils Richter

Berlin könnte im Jahr 2040 3,96 Millionen Einwohner haben – satte zehn Prozent mehr als im Vergleichsjahr der Prognose, dem Jahr 2017. Der hohe Zuwachs ergibt sich der „Raumordnungsprognose 2040“ zufolge vor allem aus Wanderungsbewegungen und Geburtenüberschüssen. In letzteren unterscheidet sich Berlin von vielen anderen Regionen Deutschlands, in denen – durch die demografische Entwicklung – künftig mehr Menschen sterben als neu geboren werden.

So rechnet das Institut bundesweit in den nächsten 20 Jahren mit einem Bevölkerungsrückgang um ein Prozent auf 81,9 Millionen. In der Analyse schreiben die Experten, dass ohne Binnen- und Außenwan-

derungen – also Umzüge innerhalb Deutschlands sowie Zuzüge aus dem Ausland – alle Kreise in Deutschland an Bevölkerung verlieren würden. Dieser Effekt betrifft in besonderem Maße die auch künftig wachsenden Metropolregionen: Hamburg und München jeweils mit Umland sowie die Region Berlin. Die Studienmacher warnen vor den großen Herausforderungen, vor denen strukturschwache Regionen dann stehen. In den schrumpfenden Regionen wird die Bevölkerung immer älter: In den Brandenburger Landkreisen Elbe-Elster und Spree-Neiße wird laut Studie 2040 die Bevölkerung mit einem Durchschnittsalter von mindestens 52,2 Jahren zur bundesweit ältesten gehören. Katharina Buri

Knapp 4 Millionen Einwohner werden der Hauptstadt bis 2040 vorhergesagt

DISKRIMINIERUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Testing entlarvt die Ungleichbehandlung

Niemand darf aufgrund seiner Herkunft diskriminiert werden. Am Wohnungsmarkt geschieht das aber immer wieder: Bewerber mit nicht deutsch klingenden Namen fallen von vornherein durchs Raster. Das beweisen auch die „Testings“ einer Berliner Fachstelle.

Sie werden hingehalten, bekommen neutral formulierte Absagen oder gar keine Antwort: Wohnungssuchende mit nicht deutsch klingenden Namen haben es schwerer als alle anderen. Davon sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt überzeugt. Sie führten seit Gründung der Einrichtung im Juli 2017 rund 400 Beratungen durch, registrierten dabei über 180 konkrete Diskriminierungsfälle und halfen Menschen in ihrem oft verzweifelten Kampf um Gleichbehandlung. Denn wer nach der Nennung seines Namens immer wieder Ablehnungen bekomme, so der Politologe Remzi Uyguner, der werde irgendwann stutzig: „Diesen Menschen kommt der Gedanke, dass sie wahrscheinlich aufgrund ihrer Herkunft aus den Bewerbungen aussortiert werden.“

Die Methode, dies nachzuweisen, nennt sich „Testing“: eine erneute Bewerbung einer Person mit gleichem Profil, aber einem herkunftsdeutschen Namen. Unter Experten gilt das längst als gute Möglichkeit, Diskriminierung im Sinne des allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) nachzuweisen, und auch die Rechtsprechung akzeptiert mittlerweile das „Testing“ als Indiz für erfolgte Ungleichbehandlung. Remzi Uyguner: „Im Laufe unserer Beratungstätigkeit haben wir elf Fälle, die eindeutig durch ‚Testing‘ eine Diskriminierung nahelegen.“

Die Fachstelle unterstützt Betroffene, begleitet sie bei Anwaltsgesprächen und bietet Beistand vor Gericht. In drei Fällen wurde bisher erfolgreich Klage eingereicht, übrigens nicht etwa nur gegen private, son-



Foto: Nils Richter

dern auch gegen kommunale Wohnungsunternehmen. Eine rechtskräftige Verurteilung zu einer Entschädigungszahlung oder auch die Bereitstellung einer anderen Wohnung können jedoch nicht über die Dramatik der Situation für Menschen mit Migrationsgeschichte hinwegtäuschen: „Alle, die in unsere Bera-

tung kommen, suchen mindestens seit zwei Jahren verzweifelt nach einer Wohnung, in einem Extremfall waren es sogar sechs Jahre“, sagt Remzi Uyguner. Und die bei ihnen gemeldeten Fälle – darin sind sich alle in der Fachstelle einig – zeigen nur die Spitze des Eisberges.

Rosemarie Mieder

Wer nach der Nennung seines Namens immer Ablehnungen bekommt, wird langsam stutzig

■ Der Berliner Mieterverein ist Kooperationspartner der Fachstelle gegen Diskriminierung am Wohnungsmarkt. Mehr Infos unter: www.fairmieten-fairwohnen.de/

WEBTIPP

Leergut loswerden und Gutes dabei tun



Foto: Nils Richter

Wer Pfand spenden will, kann auf der Website www.pfandgeben.de oder per App ein konkretes Angebot mit Terminwunsch einstellen. Für beide Seiten ist der Service kostenfrei.

Angeblich sollen in Deutschlands Speisekammern und Kellern Millionenschätze schlummern: Leergut, das nicht zurückgebracht wird, weil die Zeit fehlt oder weil die Rückgabe ohne Auto oder Lastenrad zu mühsam ist. Doch die paar Euro, für die sich der Aufwand vielleicht nicht lohnt, sind für Pfandsammler viel Geld. Viele bestreiten ihren gesamten Lebensunterhalt mit dem Einsammeln von Pfandflaschen in Straßen und Parks. Um sie zu unterstützen entwickelten Studierende vor fast zehn Jahren eine deutschlandweite Vermittlungsplattform. „Pfandgeben“ bringt Privatpersonen oder Unternehmen mit Pfandsammlern in Kontakt. Mit der 2019 gestarteten App geht das noch einfacher. Der Initiative geht es um humane Bedingungen und um eine Wertschätzung der Arbeit der Pfandsammler. Niemand soll im Müll herumwühlen oder in Scherben fassen müssen. „Eigentlich wollen wir auch persönliche Begegnungen unterstützen, aber wegen Corona muss derzeit eine kontaktlose Übergabe erfolgen“, erklärt Pepa Kern von Pfandgeben. Bundesweit sind 8500 Sammelnde registriert, die meisten haben über Mundpropaganda von dem Projekt gehört. bl

„Wir leiten es weiter“

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag ist besonders engagiert bei Zukauf und Neubau. Mit der Bewirtschaftung des Bestands scheint sie mitunter überfordert zu sein. Dieser Eindruck drängt sich in einem Weddinger Wohnhaus des Unternehmens auf.

Das Haus Exerzierstraße 9 macht einen vernachlässigten Eindruck, jedenfalls wenn man um die kürzlich sanierte vorderseitige Fassade herum in den Hof geht. Das Treppenhaus ist offenbar seit Jahrzehnten



nicht malermäßig instandgesetzt worden, der zerschlissene PVC-Bodenbelag wölbt sich und ist eine Stolperfalle. Der Fahrstuhl fällt immer mal wieder aus, und im Erdgeschoss befindet sich ein Pornokino mit angeschlossenem Bordell. Kurios sind die Aluminiumwasserrohre, die kürzlich im Treppenhaus auf Putz verlegt worden sind.

Zeki G. wohnt mit seiner Familie seit 40 Jahren im Haus und wünscht sich einfach nur, dass Schäden zeitnah und sorgfältig behoben werden: „Mich ärgert, dass die Gewobag alles jahrelang verzögert.“ Zwar würden Firmen geschickt, aber die

würden stets nur sagen: „Wir leiten es weiter“ – passieren würde dann nichts. Angesichts der vielen Mängel in seiner Wohnung ist die Geduld des Mieters nun zu Ende und er hat eine Klage auf Instandsetzung eingereicht.

Ein Zimmer seiner Wohnung ist seit 2017 nicht mehr nutzbar. Nach tagelangem Starkregen stand der Erker unter Wasser, weil das Wasser vom Balkon obendrüber nicht abfließen konnte und zu ihm durchsickerte. Dazu kommen Risse in Wänden und Decken. Im Bad haben die Monteur vor Monaten auf der Suche nach der Ursache für einen Rohrbruch zwei faustgroße Löcher in der Wand hinterlassen.

Von Flickschusterei und nicht fachgerecht durchgeführten Arbeiten spricht Zeki G. „Dass ein städtisches Wohnungsunternehmen Haus und Wohnung derart verwarlosen lässt, ist peinlich“, sagt Rechtsanwalt Sebastian Bartels, der die Familie vertritt. Dass seine Mandanten, wie von der Gewobag in einer Stellungnahme an das MieterMagazin behauptet, die Begehung durch eine beauftragte Firma verweigert hätten, sei falsch. Vielmehr hätten sie



Fotos: Sabine Mittermeier

auf einer fachgerechten Schimmelbeseitigung bestanden, die Malerfirma wollte einfach nur drüberstreichen.

Die Gewobag, der das Haus seit 2013 gehört, betont, dass der Hausflur in einem verkehrssicheren Zustand sei. Reparaturen würden zeitnah erledigt, und das „Lichtspielhaus“, wie Unternehmenssprecherin das Pornokino nennt, sei rechtlich nicht zu beanstanden. Zum konkreten Fall der Familie G. will man sich wegen des laufenden Verfahrens nicht äußern.

Birgit Leiß

Der äußere Eindruck täuscht: Exerzierstraße 9

◀ Innen gibt es Wasserschäden und Flickschusterei bei Reparaturen

WEBTIPP

Mieterverein erfasst Leerstände

Dass Wohnungen leerstehen, während viele Menschen verzweifelt eine Bleibe suchen, ist ein Skandal, findet der Berliner Mieterverein (BMV) und hat kürzlich damit begonnen, solche Fälle zu erfassen. Er bittet die Bevölkerung um Hinweise, wo Wohnungen seit mindestens drei Monaten leerstehen – ohne behördliche Genehmigung ist das in der Regel ein Verstoß gegen die Berliner Zweckentfremdungsverbotverordnung. „Wir vermuten, dass etliche Eigentümer bis zu einer gerichtlichen Entscheidung über den Mietendeckel nicht mehr vermietet haben und wollen das mit Zahlen untermauern“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die Ergebnisse sollen nach der Auswertung veröffentlicht werden, wobei auch geplant ist, über Anfragen in den Bezirksverordnetenversammlungen dem konkreten Umgang mit Leerstand nachzugehen. bl



Foto: rawpixel.com

Die Meldung kann per E-Mail erfolgen. Sie wird anschließend gelöscht, so dass der Absender anonym bleibt.

Infos auf

www.berliner-mieterverein.de

KLEINGÄRTEN

Bestandsschutz
ist machbar

Ein Berliner Gesetz, das alle Kleingärten dieser Stadt schützt? Rechtlich nicht machbar, befinden die Grünen. Aber es gebe andere Möglichkeiten. In einem Aktionsplan hat die Fraktion Forderungen aufgestellt: Bebauung prüfen, mehr Flächen einplanen, Kleingärten aufkaufen.

Foto: Nils Richter



Nach dem Vorstoß der Berliner SPD, die eine dauerhafte Sicherung aller Berliner Kleingärten in ihr Programm zur Landtagswahl geschrieben hat (hierzu unser Beitrag in MieterMagazin 4/21, Seite 7: „Kleingärten – Bedenkliche Versprechungen“), meldete sich nun auch die Fraktion der Grünen zu Wort: Per Landesgesetz sei die Komplett-Sicherung gar nicht möglich, entgegneten sie dem Koalitionspartner. Dies ginge aus einem Gutachten des wissenschaftlichen Parlamentsdienstes hervor, das die Partei in Auftrag gegeben hatte. Es gäbe jedoch andere Instrumente,

um die Anlagen über den Kleingartenentwicklungsplan 2030 hinaus zu schützen, zum Beispiel über die Flächennutzungs- und Bebauungspläne. In einem 10-Punkte-Plan haben die Grünen nun ihre eigenen Forderungen gebündelt – und richten sich damit auch an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und an die Finanzverwaltung. So soll bei jenen 20 landeseigenen Kleingartenanlagen, die derzeit als „Potentialfläche mit Prüfauftrag“ gekennzeichnet sind, geprüft werden, wie auf eine Inanspruchnahme verzichtet werden kann.

Außerdem seien neue Wohnungsbauprojekte „kleingartenverträglich“ zu konzipieren und zu erschließen. Müssen doch Ersatzflächen für in Anspruch genommene Gärten ausgewiesen werden, dürfe das nicht zu Lasten bestehender Grünanlagen gehen. Im Gegenteil, nach den Forderungen der Grünen müssten sogar mehr Flächen fürs Gärtnern entstehen. Denn mit neuen Stadtquartieren müsse entsprechend dem Bedarf Raum für Kleingärten, Interkulturelle Gärten und Urban Gardening mit eingeplant werden.

Rosemarie Mieder

Nach der SPD haben nun auch die Berliner Grünen einen Plan für die langfristige Sicherung der Kleingartenflächen vorgelegt

WOHNUNGSMARKTUNTERSUCHUNG

Warum der Sickereffekt nicht funktioniert

Von teuren Neubauten profitiert nur, wer sie sich leisten kann

Der sogenannte Sickereffekt, der dafür sorgen soll, dass vom Bau teurer Wohnungen letztlich auch ärmere Mieter profitieren, funktioniert auf angespannten Wohnungsmärkten nicht.

Die Sickereffekt-Theorie besagt, dass auch der Neubau hochpreisiger Wohnungen den Markt für alle entspannt, denn die Leute, die in die neuen Wohnungen ziehen, machen eine etwas günstigere Wohnung frei, in die wiederum Mieter ziehen, die eine preiswertere Wohnung frei machen. So „sickert“ der Effekt bis hinunter in das Marktsegment, das sich jeder leisten kann.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat anhand der Umzugsbewegungen in den Städten Bremen, Köln, Leipzig und Nürnberg in den Jahren 2016 und 2017 untersucht, wie weit der Sickereffekt reicht. Eine neu gebaute Wohnung hat – je nach Stadt – nur 2,2 bis 3,2 Umzüge ausgelöst. Die

Umzugskette reißt also schon früh ab und die Entspannung kommt „unten“ nicht an. Gründe dafür sind zum einen die vielen Zuzügler von außerhalb, die – ohne selbst eine Wohnung innerhalb der betreffenden Gemeinde freizumachen – mit ihrer Anmietung die „Sickerkette“ unterbrechen. Zum anderen heben Vermieter bei der Wiedervermietung der freigezogenen Wohnungen die Mieten stark an, so dass sie für Mieter mit wenig Geld nicht mehr verfügbar sind.

„In einem angespannten Wohnungsmarkt fallen die Sickereffekte geringer aus als auf weniger angespannten Wohnungsmärkten“, fasst BBSR-Leiter Markus Eltges die Ergebnisse zusammen. Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

Spiegel der Ungleichheit

Erstmals seit vielen Jahren enthält der Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) nicht nur schlechte Nachrichten: Die Angebotsmieten sind leicht gesunken und der Wohnungsneubau zieht an. Der Berliner Mieterverein mahnt dennoch weitere Schritte an.

19000 Wohnungen wurden im Jahr 2019 in Berlin gebaut. Das ist der höchste Wert seit 1998. Im Jahr 2020 wurden Mietwohnungen im Mittel zu einer Quadratmetermiete von 10,14 Euro angeboten. Nach Jahren des steilen Anstiegs ist das nun erstmals ein Rückgang um 31 Cent pro Quadratmeter.

Die Schere geht allerdings weit auseinander: Bei bestehenden Wohnungen sank der Mittelwert erstmals seit 2017 wieder unter 10 Euro, im Neubau stieg die mittlere Angebots-

miete jedoch weiter auf 15,26 Euro. Zudem ist die Innenstadt mit fast flächendeckend mehr als 13 Euro Quadratmetermiete deutlich teurer als die äußeren Stadtteile. Rund jede vierte Wohnung ist 2020 für unter 8 Euro pro Quadratmeter inseriert worden, während gleichzeitig rund 15 Prozent der Wohnungen für mindestens 16 Euro angeboten wurden. Gründe dafür sind der in den letzten beiden Jahren zurückgegangene Zuzug nach Berlin und der Mietendeckel.

Für den Berliner Mieterverein (BMV) sind die positiven Anzeichen kein Grund zur Entwarnung. „Auf dem Berliner Wohnungsmarkt spiegelt sich die Ungleichheit wider“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Rund 45 Prozent der Berliner Haushalte haben monatlich weniger als 2000 Euro zur Verfügung, jeder

Foto: Christian Mührbeck



fünfte Haushalt sogar unter 1300 Euro.

Problematisch ist für den BMV auch, dass die Preise für Eigentumswohnungen weiter ansteigen. Laut IBB muss man für den Kauf einer Wohnung im Mittel 5083 Euro pro Quadratmeter hinlegen. „Wir sind in Sorge, dass diese Preisentwicklung den Umwandlungsdruck weiter verstärkt“, sagt Wild und fordert von der Bundesregierung einen wirksamen Schutz vor der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Jens Sethmann

Die Zahlen des IBB-Berichts lassen einen zunehmenden Umwandlungsdruck befürchten

■ IBB-Wohnungsmarktbericht 2020: www.ibb.de/wohnumarktbericht

Anzeige

LASS IDEEN FLIESSSEN.

Jetzt
bewerben!

Im Kund:innenbeirat der Berliner Wasserbetriebe vertreten Sie die Interessen aller Berliner:innen. Sie erhalten tiefere Einblicke in unsere Arbeit und gestalten sie mit Ihren Ideen aktiv mit. Bewerben Sie sich bis zum 15. Juni 2021 auf www.bwb.de/kundenbeirat

 **Berliner
Wasserbetriebe**
Ohne uns läuft nix.

„MODERNISIERUNGSANKÜNDIGUNG AUF VORRAT“

Münchner Musterfeststellungsklage abgewiesen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem Revisionsprozess die erste Musterfeststellungsklage im Mietrecht abgewiesen. Für den DMB-Mieterverein München, der die Klage für 145 Mieter geführt hat, ist das eine „enttäuschende Entscheidung“.

Ende Dezember 2018 hatte die Max-Emanuel Immobilien GmbH den Mietern des Hohenzollernkarrees im Münchner Stadtteil Schwabing eine Modernisierungsankündigung zugestellt. Damit wollte sie offenkundig nur einer fünf Tage später in Kraft tretenden Rechtsänderung zuvorkommen. Ab Januar 2019 beträgt die Umlage der Modernisierungskosten acht statt elf Prozent und wird bei 2 beziehungsweise 3 Euro pro Quadratmeter im Monat gekappt. Die Modernisierungsarbeiten sollten aber erst mehr als zwei Jahre später, im Frühjahr 2021 beginnen.

Der Mieterverein München hat in diesem Fall das erste Mal im Mietrecht eine Musterfeststellungsklage eingereicht, eine Art Sammelklage für die 145 Mietparteien, die sich der Klage angeschlossen haben. Vor dem Oberlandesgericht München bekam er im Oktober 2019 noch Recht. Doch in der Revision hielt der Bundesgerichtshof (BGH) die „Modernisierungsankündigung auf Vorrat“ für rechtens.

„... eine enttäuschende Entscheidung“, sagt Volker Rastätter, Geschäftsführer des Mietervereins München. „Viele Menschen werden sich das Leben im Hohenzollernkarree nicht mehr leisten können und somit ihr Zuhause verlieren.“ Ein betroffenes Ehepaar muss nun mit einer Mieterhöhung von 729 Euro pro Monat rechnen. Bei einem Erfolg vor Gericht wäre dies höchstens rund 230 Euro im Monat gewesen.

„Auch in Berlin hatte es zum Jahresende 2018 wegen der bevorstehenden Rechtsänderung massenhaft Vorratsankündigungen für Modernisierungen mit massiven Mietsteigerungen gegeben“, berichtet Reiner

Foto: Philipp Guelland



Otto und Karin Haertl aus München-Schwabing waren eine der Mietparteien, die sich der Mietervereinsklage angeschlossen hatten

Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Viele dieser Vorratsankündigungen wurden dann wegen des Mietendeckels nicht wahrgenommen. Ob sie nun wieder reaktiviert werden, wird sich zeigen.

Das Europaparlament hat im November 2020 Richtlinien für ein Europäi-

ches Verbandsklagerecht verabschiedet. Dies verspricht für den Verbraucherschutz mehr Möglichkeiten als die bisherige Musterfeststellungsklage, muss aber noch in deutsches Recht umgesetzt werden. Die Bundesregierung hat dazu bis Ende 2022 Zeit. *Jens Sethmann*

■ Urteil des BGH vom 18. März 2021 – VIII ZR 305/19 –

„Gute Wohnungen für alle“



Foto: Peter Homann/Gegendruck

Der 27. März 2021 wurde in vielen Städten Europas zum „Housing Action Day“ ausgerufen. In Berlin zogen etliche hundert Demonstranten vom Alexanderplatz zum Kreuzberger Mariannenplatz und forderten „gute Wohnungen für alle“, einen Umwandlungsstopp, Maßnahmen gegen die Verdrängung und die Vergesellschaftung großer privater Immobilienunternehmen. Auch der Berliner Mieterverein hatte zu dem Protestmarsch aufgerufen: „Wir brauchen sozial und ökologisch lebendige Städte – ohne Armut, Wohnungslosigkeit und Diskriminierung – mit Wohnungen zu leistbaren Mieten für alle.“ *mm*

HOWOGE-NEUBAUTEN

Preiswürdige Nachverdichtung

Fotovoltaik auf dem Dach, modernste Haustechnik im Gebäude – und die Mieten bezahlbar. Dass nachhaltiges und zugleich soziales Bauen zusammenpassen können, hat die Howoge in Lichtenberg bewiesen. Für ihre klimaneutralen Wohnhäuser erhielt sie den Bundesumweltpreis.

Fotos: Christian Muhrbeck



Bezahlbare Mieten und umweltfreundliche Haustechnik zeichnen die Neubauten in der Sewanstraße aus

Klimaneutralität im sozialen Wohnungsbau? Das sei eine echte Herausforderung und nach wie vor die Ausnahme, erklärt Ulrich Schiller, Geschäftsführer des kommunalen Wohnungsunternehmens Howoge. Zu den Preistreibern gehören die hohen Investitionskosten – allen voran der Batteriespeicher und dezentrale Trinkwasserstationen. Der Batteriespeicher sorgt dafür, dass der Strom aus Fotovoltaikanlagen vorgehalten werden kann. Mithilfe dezentraler Trinkwasserstationen muss das war-

me Wasser nicht mit Energieverlust über lange Strecken transportiert und damit auch nicht so hoch erhitzt werden.

Dass das landeseigene Wohnungsbaunternehmen die beiden achtgeschossigen Punkthochhäuser mit 99 Wohnungen an der Lichtenberger Sewanstraße zu sozial verträglichen Mieten und dennoch wirtschaftlich vertretbar errichten konnte, liegt daran, dass ihr der Grund und Boden gehörte: Die Neubauten sind Nachverdichtungen. Bei der Hälfte

der Wohnungen beträgt der Einstiegspreis pro Quadratmeter 6,50 Euro nettokalt. Für die übrigen Einheiten liegt der Quadratmeterpreis im Schnitt unter 10 Euro nettokalt. Die Neubauten wurden im vergangenen Jahr mit dem Bundespreis „Umwelt und Bauen“ ausgezeichnet. Vor allem aber zeigen die Gebäude, so Howoge-Geschäftsführer Schiller, „dass die vieldiskutierte Nachverdichtung auch einen echten Mehrwert bringen kann.“
Rosemarie Mieder



„WOHNEN IST MENSCHENRECHT“

Europa macht Wohnungspolitik

Für einige ist die Wohnung eine Wertanlage, für viele andere aber das Zuhause. Das EU-Parlament will diesen Konflikt entschärfen und fordert: Wohnen muss ein durchsetzbares Recht werden. Alle Länder der Gemeinschaft sollen in bezahlbaren, angemessenen und energieeffizienten Wohnraum investieren.

Europas und der touristischen Vermarktung von Wohnraum in Innenstädten über Internet-Plattformen wie Airbnb verringert dies das Angebot von bezahlbarem Wohnraum immer weiter.

In einer Entschließung forderten deshalb die Abgeordneten des Europäischen Parlaments alle Mitgliedsstaaten auf, angemessenen Wohn-

raum als grundlegendes Menschenrecht anzuerkennen, das auch durch Rechtsvorschriften durchsetzbar ist. Zwar ist Wohnungspolitik Ländersache, aber über Beihilfavorschriften sowie das Steuer- und Wettbewerbsrecht kann die EU durchaus indirekt auf nationale Wohnungsmärkte Einfluss nehmen. Außerdem kann sie Leitlinien formulieren und Empfehlungen geben.

Und so fordern die europäischen Parlamentarier von der Kommission Legislativvorschläge zur Bekämpfung der Finanzialisierung des Wohnungsmarktes. Alle EU-Mitgliedsstaaten sind damit aufgefordert, mehr in sozialen, öffentlichen, energieeffizienten, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu investieren.

Rosemarie Mieder

**Geschäfte- ►
macherei mit der
Wohnungsnot ist in
vielen EU-Ländern
ein Problem**

Wohnraum als Vermögenswert – das ist einer der Hauptgründe für die immer weiter ansteigenden Immobilienpreise. Seien es Investitionen in Zweitwohnungen, um ein zusätzliches Einkommen zu generieren, oder Investitionen in- und ausländischer Anleger, die auf regionalen Märkten Renditechancen sehen. Zusammen mit dem viel zu geringen sozialverträglichen Neubau in vielen Ländern



Foto: Christian Muhrbeck

Die große Nachfrage und das karge Angebot auf dem Berliner Wohnungsmarkt lassen das nähere Umland als Wohnalternative ins Blickfeld rücken. Doch auch dort ist das Wohnungsangebot knapp, besonders was bezahlbare Mietwohnungen angeht. Die Brandenburger Landesregierung hat zudem in vielen wachsenden Städten und Gemeinden am Berliner Stadtrand den Mieterschutz geschwächt. Alle sind sich zwar einig, dass Berlin zusammen mit seinem Umland gedacht und geplant werden muss. Aber viele kleine Entscheidungen unterlaufen die Ziele einer koordinierten Regionalplanung immer wieder.

Ausweg Umland?

Auch im Berliner Speckgürtel wird es auf dem Wohnungsmarkt eng

Seit 30 Jahren hat das wiedervereinigte Berlin ein echtes Umland. Viele Berliner haben das genutzt, um der Stadt den Rücken zu kehren. Sie wandten sich aber nicht vollends ab, denn zum Arbeiten, zum Einkaufen, für Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten gelangt man aus der nahen Umgebung leicht in die Stadt.

Stadtplaner in Berlin und Brandenburg wollten von Anfang an vermeiden, dass bei dieser „nachholenden Suburbanisierung“ rund um die Stadt ein ungeplanter Teppich aus Einfamilienhäusern wuchert, wie es bei der Stadtfucht in den 70er und 80er Jahren im Umland westdeutscher Großstädte geschah.

Die Zersiedlung ist ein ökologisches und ökonomisches Problem: Landschaft wird verbraucht, Flächen werden nicht effizient genutzt, und es kommt zwangsläufig zu Verkehrsproblemen. Wer in eine Gegend ohne brauchbare Schienenanbindung zieht, ist gezwungen, ein Auto zu besitzen und damit zur Arbeit und zum Einkaufen in die Stadt zu fahren. Staus, Abgase und Lärm sind die Folgen. Heute pendeln täglich mehr als 200 000 Menschen aus dem Land Brandenburg nach Berlin, in Gegenrichtung etwa 100 000.



Berlin und Brandenburg haben deshalb die Gemeinsame Landesplanung ins Leben gerufen und den „engeren Verflechtungsraum“ definiert: Er reicht von Oranienburg im Norden bis Zossen im Süden, von

Nauen im Westen bis Fürstenwalde im Osten. In diesem Bereich hat man sich auf den „Siedlungsstern“ geeinigt: Entlang der sternförmig aus Berlin herausführenden Bahnlinien wird eine intensivere Bebauung ermöglicht. Die Zwischenräume sollen



aber als Grünkeile weitgehend freigehalten werden.

Trotz dieser sinnvollen Planung sind allerorten Wohngebiete aus dem Boden gewachsen, wo sie nicht sein sollten. Vor allem in den 1990er Jahren hat fast jede Umlandgemeinde großzügig Baugebiete erschlossen, um Steuerzahler anzuziehen. Zur Bekräftigung der gemeinsamen Planung haben Berlin und Brandenburg kürzlich einen „Strategischen Gesamtrahmen Hauptstadtregion“ beschlossen. „Berlin und Brandenburg bilden einen gemeinsamen Wohnungsmarkt“, heißt es da. „Die Sicherung der Wohnraumversorgung und die Begrenzung des Mietenanstiegs sind Schlüsselfaktoren für den gesellschaftlichen Zusammenhalt.“ Um dem Druck auf dem Wohnungsmarkt und den steigenden Mieten



entgegenzuwirken, sei insbesondere der Neubau von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie eine „ausgewogene Regulierung der Mieten“ erforderlich. Es würden vor allem mehr Flächen für den Neubau von Mehrfamilienhäusern benötigt. Am „Siedlungsstern“ wird festgehalten.

Hier begrüßt – dort abgelehnt: die Siedlungsachse

Neu in den Landesentwicklungsplan aufgenommen wurde die Siedlungsachse von Pankow nach Wandlitz. Für ein Achsenentwicklungskonzept haben die Gemeinden Wandlitz, Mühlenbecker Land und Panketal, die Stadt Bernau und der Bezirk Pankow im vergangenen Dezember eine gemeinsame Erklärung zur Zusammenarbeit unterschrieben. Kern der neuen Achse ist die Heidekrautbahn, deren Stammstrecke bis Ende 2023

Glienicke/Nordbahn liegt direkt an der Berliner Stadtgrenze und ist die Umlandgemeinde mit dem größten Bevölkerungswachstum in den letzten 30 Jahren; entlang der Heidekrautbahn soll eine Achse von Pankow bis nach Bernau entstehen

Aufbruch nach 100 Jahren

Die stadtübergreifenden Probleme hat man vor 100 Jahren gelöst, indem man Berlin mit seinen Umlandgemeinden – nicht immer ganz freiwillig – zu Groß-Berlin vereinigt hat. Anlässlich des Jubiläums haben die Architektenkammern von Berlin und Brandenburg im letzten Jahr zu einer Internationalen Bauausstellung „IBA Berlin-Brandenburg 2020-2030“ aufgerufen. „Die Vernetzung von Metropole und Umland ist in Anbetracht des Klimawandels eine Aufgabe

von weltweiter Bedeutung und zugleich höchster Dringlichkeit“, sagt Christian Keller, Präsident der Brandenburgischen Architektenkammer. Seine Berliner Kollegin Christine Edmaier ergänzt: „Es gilt die rasante Entwicklung unserer gesamten Region in einem partizipativen Prozess zu steuern und zu begleiten.“ Eine gemeinsame Bauausstellung böte die Chance, die vorhandenen Energien aus Politik und Gesellschaft zu bündeln. Zum 100-jährigen Bestehen Groß-Berlins hat

wieder in Betrieb genommen werden soll. Bedingt durch die Berliner Teilung wurde die aus Groß-Schönebeck kommende Bahn zum Bahnhof Berlin-Karow umgeleitet. Die Züge sollen künftig auf ihrer alten Strecke

Velten ist Endpunkt einer Siedlungsachse, wehrt sich aber vehement gegen einen Bevölkerungszuwachs von außen



im 30-Minuten-Takt wieder über Mühlenbeck, Schildow und Berlin-Rosenthal zum Bahnhof Wilhelmsruh fahren, später auch direkt weiter bis Gesundbrunnen. Der erste Spatenstich zum Wiederaufbau wurde im vergangenen Dezember am künftigen Regionalbahnhof Wilhelmsruh gemacht. „Eine historische Etappe“, meint Berlins Verkehrssenatorin Regine Günther. „Mit ihrer Reaktivierung können Berlin und die Metropolregion enger zusammenwachsen.“ Vom Zusammenwachsen wollen aber manche Gemeinden des Umlandes nichts wissen. Velten erweckt gar den Eindruck, sich abschotten zu wollen. Die 12 000-Einwohner-Stadt ist Endpunkt einer Siedlungsachse, doch die Mehrheit in der Stadtverordnetenversammlung hat vor einem Jahr die Ausweisung größerer Baugebiete und einen S-Bahn-Anschluss



nach Berlin abgelehnt. „Nicht jede Kleinstadt muss wachsen.“ Getragen wurde der Beschluss von den Fraktionen Pro Velten, CDU, AfD und NPD.

Angst vor Zuzug aus Berlin steht unübersehbar zwischen den Zeilen. Abgelehnt haben sie Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten. Ein geplantes Wohngebiet in Bahnhofsnähe mit 700 bis 1000 Wohnungen steht damit auf der Kippe. Anders als nahezu jede andere Umlandgemeinde hat Velten seit dem Mauerfall fast keinen Einwohnerzuwachs.

Für die Vergabe von Baugrundstücken hat die Stadtverwaltung im Februar ein „Einheimischenmodell“ entwickelt. „Ziel der Richtlinie ist es, einkommensschwächeren oder weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen“, erklärt die Stadtverwaltung. Nach einem ausgefeilten Punktesystem werden die Bewerber für ein Einfamilienhaus-Grundstück nach Ein-

kommen, Vermögen, Kinder, Pflegebedürftigkeit, Ehrenamt und Dauer der Ortsansässigkeit bewertet. Auswärtige dürften aufgrund der Kriterien nur dann eine Chance haben, wenn sich nicht genug Veltener bewerben.

Die aktuelle Mietpolitik der Brandenburger Landesregierung geht mit den Forderungen des „Strategischen Gesamtrahmens“ nach Sicherung der Wohnraumversorgung und Begrenzung des Mietanstiegs eher lax um. Die rot-schwarz-grüne Koalition hat den Anwendungsbereich der Mietpreisbremsen- und Kappungsgrenzen-Verordnung erheblich

Das Land schränkt den erweiterten Mieterschutz wieder ein

eingeschränkt. In einem Flächenland muss die Landesregierung festlegen, in welchen Kommunen ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht. Nur dort greifen dann die Mietpreisbremse und die von 20 auf 15 Prozent in drei Jahren abgesenkte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Bisher galt das in Brandenburg für 31 Gemeinden, die sich alle im Berliner Umland befinden. Beide Verordnungen liefen Ende 2020 aus. Die Landesregierung hat sie erst mit Verspätung beziehungsweise im Februar 2021 rückwirkend zum 1. Januar erneuert – aber nur für 16 Kommunen. Drei Gemeinden sind neu hinzugekommen, so dass die niedrigere Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse jetzt in 19 Orten gilt. Die Mieter von 15 Städten und Gemeinden stehen nun ohne diesen er-

► der Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin-Brandenburg (AIV) im letzten Jahr eine Ausstellung organisiert, die nicht nur zurückschaute, sondern auch vorausblickte auf das Jahr 2070. Unter Federführung des AIV haben zehn Verbände das Städtebau-Manifest „Unvollendete Metropole“ verfasst, in dem unter anderem gefordert wird, „das Verhältnis zwischen Berlin und Brandenburg robust und dauerhaft weiterzuentwickeln“. Reiner Nagel, Vorstand der Bundesstiftung Bau-

kultur hebt hervor, dass das Berliner Umland noch relativ wenig zersiedelt ist: „Die Metropolregion Berlin-Brandenburg hat wie keine andere der elf deutschen Metropolräume eine nach wie vor konsistente Raumstruktur.“ Der AIV-Vorsitzende Tobias Nöfer sagt: „Berlin kann nicht ohne Brandenburg und Brandenburg nicht ohne Berlin gelebt werden. Langfristig muss die Fusion beider Länder wieder in den Blick genommen werden.“ js

weiteren Mieterschutz da. Darunter sind auch einige Wachstumskerne des Umlandes wie Oranienburg, Hennigsdorf, Bernau und Königs Wusterhausen sowie boomende Gemeinden wie Schönefeld mit dem Flughafen BER und Erkner in direkter Nachbarschaft zur neu entstehenden Elektroauto-Fabrik.

„Ein wichtiges Element der Wohnungspolitik des Landes ist es, bezahlbare Wohnverhältnisse zu sichern und dabei ein investitionsfreundliches Wirtschaftsklima zu erhalten“, erklärt Guido Beermann (CDU), Minister für Infrastruktur und Landesplanung in Brandenburg. Er betont, dass die neuen Verordnungen auf einer wissenschaftlichen Untersuchung der Wohnungsmärkte beruhen. Bewertet wurden unter anderem die Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten, die Mietbelastungsquoten und der Wohnungsversorgungsgrad in den einzelnen Orten.

In den betroffenen Städten herrscht Kopfschütteln über diese Entscheidung. „Was die Landesregierung bei der Mietpreibremse betreibt, ist Realitätsverweigerung“, beschwert sich André Stahl (Linke), Bürgermeister der Stadt Bernau. „Die Kommunen werden völlig losgelöst von ihrem Umfeld bewertet. Bernau ist wie andere Speckgürtelgemeinden ein Bestandteil des Berliner Wohnungsmarkts. Die Bernauerinnen und Bernauer konkurrieren mit Ber-



linerinnen und Berlinern um bezahlbaren Wohnraum.“ Bernau habe eine Leerstandsquote von nur 0,6 Prozent. „Es braucht eine Bremse für den Mietenanstieg – schon um zu verhindern, dass in den 90ern gebaute Sozialwohnungen, deren Mietpreisbindung heute ausläuft,

MieterMagazin 5/2021

30-jährige Völkerwanderung in Zahlen

Seit 1990 sind 320000 Leute mehr aus Berlin ins Umland gezogen als umgekehrt aus dem Umland in die Stadt. Die Abwanderung erfolgte in Wellen: Im Jahr 1998 erreichte sie mit einem Nettoverlust von 28000 Einwohnern einen ersten Höhepunkt. Der Wanderungsverlust hat sich seit 2015 bei einem jährlichen Minus von rund 10000 Einwohnern eingependelt. Die Abwanderung ins Umland wird aber seit 2005 durch Zuzug aus den West-Bundesländern und

dem Ausland mehr als wettgemacht. Profitiert haben davon vor allem Gemeinden, die direkt an Berlin grenzen oder verkehrlich gut angebunden sind. So sind zum Beispiel zwischen 2000 und 2019 die Einwohnerzahlen von Glienicke/Nordbahn um 60 Prozent, von Dallgow-Döberitz um 58 Prozent und von Teltow um 50 Prozent gestiegen. Um mehr als ein Viertel sind in diesem Zeitraum auch Schönefeld, Hohen Neuendorf, Großbeeren, Blankenfelde-Mah-



sofort unbegrenzt teurer werden“, so Stahl.

Auch aus der 9000-Einwohner-Gemeinde Nuthetal südöstlich von Potsdam gibt es Widerspruch: „Bei uns gibt es lange Wartelisten für bezahlbare Mietwohnungen“, berichtet Bürgermeisterin Ute Hustig

Kritik an Kriterien der Landesregierung für die Mietpreibremse

(Linke). Sie kritisiert die Methode der Studie: „Nur das Durchschnittseinkommen in einer Gemeinde zum Kriterium für die Mietpreibremse zu machen, verwischt das tatsächliche Bild – auch in Nuthetal müssen viele Familien mehr als die Hälfte ihres Nettoeinkommens in die Miete stecken.“ Die Gemeindevertretung von Nuthetal hat sich über alle Parteigrenzen hinweg einstimmig für die Beibehaltung der Mietpreibremse ausgesprochen.

Der Landesverband Brandenburg des Deutschen Mieterbundes (DMB) hatte im Herbst 2020 eine Petition zum Erhalt der Kappungsgrenzen- und Mietpreibremsen-Verordnung gestartet. „Familien, Rentner, Alleinerziehende, Arbeitslose und Geringverdiener, Auszubildende und Studenten brauchen dringender denn je den Schutz dieser Verordnungen“, begründete der DMB Land Brandenburg sein Anliegen – letztlich erfolglos. Der Verband ist nach der Einschränkung des Mieterschutzes aus dem „Bündnis für Wohnen Brandenburg“ ausgetreten. Das Bündnis ist ein 2017 gebildeter Arbeitskreis mit Wohnungsunternehmen, der Bauwirtschaft sowie dem Städte- und Gemeindebund. Die Interessen der Mieterinnen und Mieter könnten im Bündnis und im Ministerium nicht mehr wirksam eingebracht werden, erklärte der DMB Land Brandenburg seinen Austritt.

Auch wo die Mietpreibremse noch gilt, ist es für Mieter vielerorts

Bernau ist quasi Bestandteil des Berliner Wohnungsmarkts – jetzt allerdings ohne Mietpreibremse



► low, Falkensee, Kleinmachnow, Panketal und Potsdam gewachsen.

Zum Vergleich: Berlin wuchs in diesen 20 Jahren um zwölf Prozent. Gleichzeitig haben viele Berlin-fernere Städte Brandenburgs erheblich an Einwohnern verloren. So hat Frankfurt (Oder) ein Minus von fast 20 Prozent zu verzeichnen. Zwei Fünftel der Brandenburger Bevölkerung lebt in Berlin-Nähe, Tendenz steigend. Immobilienportale verzeichnen verstärkt Anfragen nach Wohnungen und Häusern

im Umland großer Städte. „Wir beobachten bereits seit einigen Jahren den Trend, dass die Nachfrage in den Speckgürteln rings um große deutsche Städte stark ansteigt“, sagt Immowelt-Chef Cai-Nicolas Ziegler. „Im Zuge der Corona-Krise hat sich dieser Trend weiter verfestigt, da neue Arbeitsmodelle auch die Möglichkeit bieten, den Wohnort flexibler zu wählen.“ In Berlin ist die Hinwendung zum Speckgürtel aber noch nicht so ausgeprägt wie in München oder Köln. *js*

■ Informationen zum „Strategischen Gesamtplan Hauptstadtregion“: www.berlin-brandenburg.de/zusammenarbeit/strategischer-gesamtplan/ Initiative IBA 2020-2030 der Architektenkammern: www.ak-berlin.de/initiative-iba/ Städtebau-Manifest „Unvollendete Metropole“: www.unvollendete-metropole.de/

Das Land Brandenburg hat den Sozialen Wohnungsbau verstärkt – allerdings auf niedrigem Niveau (hier: Weiße Stadt Oranienburg)

schwierig, ihr Recht durchzusetzen. Will man überhöhte Mietforderungen bei einer Neuvermietung zurückweisen, muss man sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete beziehen. Diese lässt sich nur mit einem Mietpiegel rechtssicher feststellen, den aber in ganz Brandenburg nur acht Städte haben. Davon liegen fünf im Berliner Speckgürtel: Potsdam, Hennigsdorf, Oranienburg, Strausberg und Ludwigsfelde. Mit Ausnahme der Landeshauptstadt sind diese Städte aber von der Mietpreisbremsen-Verordnung ausgenommen. Praktisch können also in ganz Brandenburg nur noch die Potsdamer Mieter mit vertretbarem Aufwand die Mietpreisbremse ziehen. In Brandenburgs Städten gibt es auch kaum Milieuschutzgebiete. Teuren Luxusmodernisierungen wird also kein Riegel vorgeschoben. Den Kommunen fehlt damit auch das Vorkaufsrecht. Zudem können sie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nicht verhin-

dern, denn die Landesregierung hat dazu keine Verordnung erlassen. Das Land Brandenburg hat den Sozialen Wohnungsbau verstärkt – allerdings auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2020 wurden 175 Millionen Euro für die Wohnungsbauförderung bereitgestellt. In den Vorjah-

Die Zahl der Sozialwohnungen stagniert

ren waren es jeweils 100 Millionen Euro. Durch die Förderung entstehen 1303 neue Wohnungen in 69 Bauprojekten. Davon haben 871 Wohnungen eine Mietpreis- und Belegungsbindung. Dazu gehören beispielsweise 114 Neubauwohnungen in Oranienburgs „Weiße Stadt“. Zwei Drittel der geförderten Wohnungen entstehen im Berliner Umland.

Im Jahr 2021 stehen 166 Millionen Euro zur Verfügung. Ein gleichbleibendes Fördervolumen sichert aber

nur ab, dass der Bestand an Sozialwohnungen nicht weiter schrumpft, denn die auf 20 oder 25 Jahre begrenzten Bindungen der in den 1990er und 2000er Jahren gebauten Sozialwohnungen laufen in großer Zahl aus. Im Jahr 2015 gab es in Brandenburg 53 100 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Davon sind inzwischen nur noch 22 400 übrig.

Viel günstiger als in Berlin ist das Wohnen im Umland nicht. Dem Marktreport 2020 des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zufolge liegt die mittlere Neuvertragsmiete im Speckgürtel bei 6,72 Euro pro Quadratmeter, in Berlin bei 7,95 Euro. Einzelne Orte wie Potsdam mit 7,30 Euro oder Blankenfelde-Mahlow mit 7,21 Euro kommen den Berliner Preisen schon nahe, Wildau liegt mit 8,26 Euro sogar darüber. Die durchschnittliche Bestandsmiete liegt im Umland bei 5,82 Euro pro Quadratmeter und ist damit sieben Prozent günstiger als in Berlin.

Für preiswerten Wohnungsbau sind auch im Umland die Bedingungen schwierig. Allein im Jahr 2019 sind hier die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau um vier Prozent gestiegen. Der Preis für Mehrfamilien-Wohnhäuser schoss innerhalb jenes Jahres sogar um 16 Prozent in die Höhe.



Wenn man die Entwicklung so weiterlaufen lässt, dann haben Mieterinnen und Mieter mit wenig Geld weder innerhalb noch außerhalb der Berliner Stadtgrenze noch eine reelle Chance. So war das mit dem gemeinsamen Wohnungsmarkt sicher nicht gemeint.

Jens Sethmann



BÖRSENNOTIERTE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Die Dividende zahlt der Mieter

Im März haben die börsennotierten Wohnungskonzerne ihre Geschäftsberichte über das Jahr 2020 vorgelegt. Trotz der Corona-Pandemie, die fast die gesamte Wirtschaft trifft, fahren Immobilienunternehmen weiterhin hohe Gewinne ein. Während viele Mieter nicht wissen, wie sie über die Runden kommen sollen, können sich die Aktionäre über steigende Dividendenzahlungen freuen.



Ein trotz Corona „bullischer Markt“ sorgt für satte Renditen bei den Anlegern (hier: Frankfurter Börse mit den Aktienmarkt-Symbolen Bär und Bulle)

Foto: Rupert Oberhäuser/picture alliance

Der Gewinn des Immobilien-Giganten Deutsche Wohnen aus der Wohnungsbewirtschaftung ist – bedingt durch den Mietendeckel – von 730 Millionen auf 720 Millionen Euro zurückgegangen. Dem Dax-Konzern macht das aber nichts aus. Denn gleichzeitig verzeichnet er eine Wertsteigerung seines Immobilienbestandes um 1,9 Milliarden Euro.

Der Zuwachs resultiert nur minimal aus Modernisierungsinvestitionen, sondern ganz überwiegend aus einer Steigerung des Bodenwertes. Mit Immobilienbesitz wird man ohne eigenes Zutun immer reicher. Die Deutsche Wohnen erhöht daher die Dividendenausschüttung kräftig: Die Anteilseigner sollen 1,03 Euro je Aktie bekommen – das sind 14,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Pro Wohnung und Gewerbeeinheit schüttet der Konzern rund 2340 Euro aus. Das bedeutet, die Mieter zahlen im Durchschnitt jeden Monat mit ihrer Miete 195 Euro allein an die Aktieninhaber – etwa 40 Prozent der Miete fließt direkt in deren Taschen. Bei den anderen börsennotierten Vermietern sieht es ähnlich aus. Die Vonovia, Deutschlands größter Wohnungskonzern mit 355 000 Wohnungen, bekommt den Mietendeckel weniger zu spüren, da sie in Berlin „nur“ 43 000 Wohnungen hat. Die Durchschnittsmiete ist bei der Vonovia um 3,1 Prozent auf 6,95 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Der Immobilienwert ist um 4,9 Milliarden Euro

angewachsen. Die Aktionäre können sich auf eine Dividendenausschüttung freuen, die 7,6 Prozent höher ist als im letzten Jahr. Auf die Wohnung gerechnet sind das knapp 2300 Euro, also 191 Euro im Monat. „Grand City“ hat die Dividende nicht erhöht. Der Konzern mit Sitz in Luxemburg hat 63 800 Wohnungen, davon 7800 in Berlin. Er schüttet etwa 2170 Euro pro Wohnung aus. Grand-City-Mieter zahlen also im Schnitt monatlich rund 180 Euro an die Anteilseigner.

Das Unternehmen Adler – bis September 2020 „ADO Properties“ – hat im vergangenen Jahr in seinen knapp 70 000 Wohnungen die Mieten um 2,2 Prozent gesteigert. In den 19 900 Berliner Wohnungen hat Adler ein „negatives Mietwachstum“ von 0,7 Prozent zu verzeichnen. Grund hierfür sei der Mietendeckel, den es in seinem Geschäftsbericht allerdings mit der Mietpreisbremse des Bundes durcheinanderbringt. Ausgeschüttet werden 775 Euro pro Wohnung, also knapp 65 Euro monatlich.

Den Vogel schießt die schwedische „Akelius“ ab. Sie hat angekündigt, in diesem Jahr 142 Millionen Euro auszuschütten. Berechnet auf ihre weltweit 45 000 Wohnungen sind das jeweils 3150 Euro. Jeden Monat reicht Akelius also von seinem durchschnittlichen Mieter 262 Euro als Rendite für die Aktionäre weiter.

Die Aktienunternehmen haben keine Skrupel

Der Berliner Mieterverein (BMV) kritisiert das Ausquetschen der Mieter scharf: „Diese börsennotierten Wohnungsunternehmen haben keine Skrupel: Während Zigtausende wegen Kurzarbeit, Jobverlust oder ausgebliebener Einnahmen die Miete aus ihren Ersparnissen bezahlen, wachsen auf der anderen Seite die Vermögen aus Immobilienbesitz“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Wohnen aber gehört zur Daseinsvorsorge. Deshalb müssen Bund und Länder endlich Lösungen finden, wie der Wohnungsbestand dieser börsennotierten Unternehmen wieder dem Gemeinwohl verpflichtet werden kann.“ Jens Sethmann

Keine Profite mit der Miete!

Zurzeit läuft die zweite Phase der Unterschriftensammlung für das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Profitorientierte Immobilienfirmen, die in Berlin mehr als 3000 Wohnungen besitzen, sollen nach Artikel 15 des Grundgesetzes vergesellschaftet werden. Die enteigneten Wohnungen sollen in eine Anstalt öffentlichen Rechts überführt und im Sinne des Gemeinwohls bewirtschaftet werden. Bis zum 25. Juni müssen knapp 175 000 gültige Unterschriften zusammengekommen sein. Wenn das gelingt, könnten die Berliner Wahlberechtigten am 26. September, dem Tag der Bundestags- und Abgeordnetenhauswahlen, auch über die Vergesellschaftung der großen Immobilienkonzerne abstimmen. Der Berliner Mieterverein unterstützt das Volksbegehren. js

10 FRAGEN ZUM VERKAUF DER WOHNUNG

Kauf bricht nicht den Mietvertrag

Von Umwandlungen und Wohnungsverkäufen ist dieser Tage viel die Rede, versuchen doch viele Haus- und Wohnungsbesitzer die Gunst der Stunde zu nutzen und von den hochgepuschten Marktpreisen beim Verkauf einer Immobilie zu profitieren. Für die Mieterinnen und Mieter einer solchen Immobilie ist der Verkauf regelmäßig von Ängsten um die Sicherheit des eigenen Wohnens begleitet. Das MieterMagazin beantwortet die Fragen, die sich nach einem Wohnungsverkauf stellen.

1. Muss der Vermieter den Mieter informieren beziehungsweise ihm die Wohnung zum Kauf anbieten, wenn er seine Wohnung veräußern will?

Nein. Etwas anderes gilt, wenn der Mieter ein Vorkaufsrecht an der Wohnung hat (hierzu Frage 5). In diesem Fall muss der Vermieter dem Mieter den mit einem Erwerber geschlossenen Kaufvertrag mit einem Erwerber vorlegen und ihm die Prüfung ermög-



Für die Einsicht in das Grundbuch haben Mieter ein berechtigtes Interesse

lichen, ob er von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen möchte. Eine Informationspflicht besteht auch dann, wenn der Verkauf und damit der Eigentümerwechsel vollzogen ist, weil dadurch der Mieter einen neuen Vertragspartner erhält und sich möglicherweise auch die Kontoverbindung für die Mietzahlung ändert. Nicht zu verwechseln ist der Eigentümerwechsel mit einem Wechsel der Hausverwaltung. Die Hausverwaltung ist die Vertreterin des Eigentümers. Der Wechsel der Hausverwaltung muss daher nicht mit einem Wechsel des Eigentümers verbunden sein. Nach einem Wechsel muss sich die neue Hausverwaltung gegenüber den Mietern mit der Vorlage einer Originalvollmacht legitimieren.

2. Wie kann ein Mieter erfahren, ob seine Wohnung verkauft wurde?

Der sicherste Weg ist die Einsichtnahme in das Grundbuch. Dort ist der Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung vermerkt, denn erst mit der Eintragung im Grundbuch wird der Käufer des Hauses oder der Wohnung Eigentümer im rechtlichen Sinn. Für die Einsicht in das Grundbuch ist ein berechtigtes Interesse erforderlich, das Mieter durch Vorlage ihres Mietvertrags nachweisen können. Die Grundbücher werden bei den örtlichen Grundbuchämtern geführt.

3. Muss ein Mieter Wohnungsbesichtigungen für Kaufinteressenten dulden?

Zutritt zur Wohnung kann der Vermieter dann verlangen, wenn er einen sachlichen Grund für die Wohnungsbesichtigung darlegen kann. Eine Vereinbarung im Mietvertrag, nach der der Vermieter einmal im Jahr ein Besichtigungsrecht hat, ist insofern unwirksam. Demgegenüber ist die Wohnungsbesichtigung durch Kaufinteressenten als sachlicher Grund anerkannt. Der Vermieter muss die Wohnungsbesichtigung rechtzeitig – mindestens drei Tage vorher – ankündigen und auf die Belange des Mieters Rücksicht nehmen. Ein Recht zur Besichtigung der Wohnung mit Kaufinteressenten steht dem Eigentümer maximal dreimal im Monat werktags zwischen 19 und 20 Uhr zu (LG Frankfurt vom 24.5.2002 – 2/17 S 194/01), wobei der Mieter maximal zwei Personen zur gleichen Zeit Zutritt gewähren muss (AG Schöneberg vom 18.5.2004 – 15/11 C 592/03). Fotos sind nicht erlaubt.

4. Hat der Bezirk prinzipiell ein Vorkaufsrecht, um in den Kaufvertrag über die Wohnung einzutreten?

Leider nein. Selbst wenn der Bezirk ein Vorkaufsrecht hat, weil das Haus in einem sozialen Erhaltungsgebiet („Milieuschutzgebiet“) liegt, muss man unterscheiden zwischen dem Verkauf des gesamten Hauses und dem Verkauf einer Eigentumswohnung. Das bezirkliche Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten bezieht sich ausschließlich auf den Verkauf eines ganzen Hauses. Wurde das Haus in Eigentumswohnungen aufgeteilt und werden diese verkauft, hat der Bezirk kein Vorkaufsrecht mehr.

5. Hat der Mieter ein Vorkaufsrecht an der Wohnung?

Mieter haben dann ein Vorkaufsrecht an der Wohnung, wenn sie während ihres Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird und dann an einen Dritten verkauft werden soll. In dem Fall kann der Mieter in den zwischen Vermieter und Käufer vereinbarten Kaufvertrag eintreten. Der Mieter hat aber kein Vorkaufsrecht, wenn er in eine bereits umgewandelte Eigentumswohnung eingezogen ist. In dem Fall kann die Wohnung an einen Dritten verkauft werden. Hat der Mieter trotzdem Interesse am Kauf der Wohnung, sollte er dies mitteilen, da der Vermieter auch ohne Vorkaufsrecht die Wohnung an seinen Mieter verkaufen kann, wenn er das möchte.

Wohnungsbesichtigungen von Kaufinteressenten sind klare Grenzen gesteckt





Bei betroffenen Mietern sorgt das Wohnungs-Monopoly für Angst und Schrecken

6. Droht nach dem Verkauf der Wohnung die Kündigung des Mietverhältnisses?

Es gilt der Grundsatz „Kauf bricht Miete nicht“. Das bedeutet, dass der Mietvertrag im Fall eines Verkaufs der Wohnung voll umfänglich wirksam bleibt und der neue Eigentümer in die Rechte und Pflichten des Vermieters aus dem bestehenden Mietvertrag eintritt. Weder berechtigt der Kauf der Wohnung zur Änderung oder gar Kündigung des alten Mietvertrags, noch ist im Zuge des Verkaufs der Abschluss eines neuen Mietvertrags erforderlich. Will der neue Eigentümer das Mietverhältnis kündigen, muss er die gesetzlichen Vorgaben erfüllen und ein berechtigtes Kündigungsinteresse („Eigenbedarf“) darlegen sowie die Kündigungsfristen einhalten.

7. Darf der neue Eigentümer der Wohnung die Miete erhöhen?

Allein der Kauf der Wohnung berechtigt nicht zu einer Mieterhöhung. Der neue Eigentümer tritt in die Rechte und Pflichten des alten Vermieters ein und ist natürlich auch an die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung gebunden. Diese sehen vor, dass die Miete zwischen zwei Mieterhöhungen mindestens zwölf Monate unverändert geblieben war und die beabsichtigte Mieterhöhung begründet wird. Zudem

darf mit einer Mieterhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden und eine Kappungsgrenze von 15 Prozent in drei Jahren ist einzuhalten.

8. Der bisherige Vermieter bittet um Zustimmung für die Kautionsübertragung an den Käufer, also an den neuen Vermieter. Was verbirgt sich dahinter?

Grundsätzlich haftet der Erwerber der Wohnung für die Kautionsübertragung, unabhängig davon, ob ihm diese vom Vermieter ausgehändigt wurde oder nicht. Allerdings trägt der bisherige Vermieter das Insolvenzrisiko des Erwerbers, das heißt, er haftet weiter für die Rückzahlung der Kautionsübertragung, wenn der Erwerber zahlungsunfähig werden sollte. Die Bitte um Zustimmung zur Kautionsübertragung ist der Versuch einer Befreiung von dieser Haftung. Doch die Haftung entfällt in diesem Fall auch nicht. Mit der Zustimmung zur Übertragung der Kautionsübertragung auf den Erwerber bestätigt der Mieter nämlich nur das, was ohnehin kraft Gesetzes gilt. Daraus ist kein Verzicht des Mieters auf seine Rechte gegen den ursprünglichen Eigentümer herzuleiten (BGH vom 7.12.2011 – VIII ZR 206/10). Somit besteht auch keine Pflicht, die Zustimmung zur Übertragung einer Kautionsübertragung ausdrücklich zu erteilen.

9. Der Vermieter bietet Geld für den Auszug an – ist das zulässig?

Oft wird eine Abfindung für den Auszug angeboten, wenn eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht möglich ist. Wurde zum Beispiel die Wohnung während des Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt und an einen Dritten verkauft, darf der Käufer das Mietverhältnis für zehn Jahre nicht wegen Eigenbedarfs kündigen („Kündigungssperrfrist“). Mit einer Abfindungszahlung möchte der Käufer dann den Mieter zu einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses bewegen. Selbst wenn der angebotene Preis verlockend klingt, sollten immer auch die Folgekosten bedacht werden, die durch die Suche und Anmietung einer neuen Wohnung dauerhaft ent-

stehen. Niemand ist verpflichtet, die Abfindungszahlung anzunehmen und auszuziehen.

10. Darf nach dem Verkauf der Wohnung das Mietkonto geändert werden?

Fordert nach dem Verkauf der Wohnung eine Hausverwaltung die Zahlung der Miete auf ein neues Konto, muss sie gegenüber ihren Mietern durch Vorlage einer Originalvollmacht des Eigentümers nachweisen, dass sie für ihn handeln darf. Dabei ist zu beachten, dass der Eigentümerwechsel erst mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch vollendet ist. Ist der Käufer der Wohnung noch nicht im Grundbuch eingetragen, kann er entweder in Vertretung für den Noch-Eigentümer unter Vorlage einer Vollmacht handeln und die Hausverwaltung beauftragen. Oder er belegt, dass der Noch-Eigentümer ihn ermächtigt hat, tätig zu werden und die Hausverwaltung zu beauftragen. Diese Ermächtigung ist üblicherweise im Kaufvertrag über die Wohnung vereinbart, so dass sie durch Vorlage einer beglaubigten Kopie der entsprechenden Passagen des Kaufvertrags belegt werden kann. Solange sich eine Hausverwaltung oder der die Hausverwaltung



Illustrationen: Lisa Smith

Wird Geld für den Auszug geboten, ist sorgfältiges Abwägen angesagt

beauftragende Käufer gegenüber dem Mieter nicht entsprechend legitimieren kann, darf der Mieter bis zu einer Klärung der Angelegenheit die Mietzahlung erst einmal zurückhalten, muss aber gleichzeitig einen entsprechenden Nachweis oder die Vorlage einer Vollmacht einfordern. *Wibke Werner*



Fotos: Sabine Mittermeier

Die drei Mieter-Magazin-Gesprächspartner kämpfen für den Erhalt des „Gesamtensembles“ Thälmannpark

ANWOHNERINITIATIVE THÄLMANNPARK

Das grüne Wohnzimmer soll bleiben

Die Anwohnerinitiative Thälmannpark kämpft seit fast neun Jahren gegen die Verkleinerung und Zerstückelung der Grünanlage im nördlichen Prenzlauer Berg. So will der Bezirk für einen Schulerweiterungsbau 0,6 Hektar Grün roden, außerdem plant ein privater Investor Townhouses und Hochhäuser am Rande des Parks. Das MieterMagazin sprach mit dem Mitinitiator Markus Seng, dem inoffiziellen „Teichwart“ Volker Herold und mit Franziska Hauser, der vor allem der Naturschutz am Herzen liegt.

Website der Anwohnerinitiative www.thaelmannpark.wordpress.com

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

MieterMagazin: Was bedeutet Ihnen der Park?

Franziska Hauser: Ich wohne ganz in der Nähe und komme fast täglich hierher. Es ist die einzige fußläufig erreichbare Grünfläche und wird von den Anwohnern entsprechend stark genutzt. Ich bin über mein Engagement für den Umweltschutz zur Initiative gestoßen. Der Grünbestand muss unbedingt erhalten werden. Er ist unglaublich wichtig für Pflanzen, Tiere und Menschen.

Markus Seng: Er ist unser grünes Wohnzimmer, wo man sich trifft und

nachbarschaftliche Kontakte pflegt. Um so mehr natürlich, seit wir als Initiative aktiv sind. Ich kenne mittlerweile so viele Leute, wir organisieren Flohmärkte und feiern Feste. Das ist ein sehr schönes Lebensgefühl.

Volker Herold: Ich habe früher in einem Altbau in der Nähe gewohnt und bin hier immer mit meinem Hund spazierengegangen. Seit ich hier wohne, muss ich nur vor die Haustür treten und bin mitten im Grünen. Seit 2007 kümmere ich mich um den Kiezteich, räume Müll weg und sammle Spenden für die Wasserversorgung. Der Teich sollte damals zugeschüttet werden. Er hätte keinerlei Relevanz, hat mir ein grüner Stadtrat ins Gesicht gesagt. Heute gibt es hier Vögel und Fledermäuse, ein richtiges „Klein-Amazonien“.

MieterMagazin: Sie wenden sich gegen den Bau von Wohnungen und Schulerweiterungsflächen. Das ist nicht gerade populär.

Volker Herold: Wir sind nicht gegen die Erweiterung der Grundschule. Der Bedarf ist unstrittig. Schon 2013 haben wir ein Nutzungskonzept erarbeitet, in dem wir eine Erweiterung in das ehemalige Vivantes-Klinkum

direkt neben der Schule vorschlagen. Auch eine Aufstockung des Schulgebäudes wäre denkbar. Aber unsere Argumente wurden nie ernsthaft geprüft. Jeder will einen Teil des Parks, aber der Thälmannpark ist doch ein Gesamtensemble!

Markus Seng: Nach den Plänen des Bezirks sollen 42 Bäume gefällt und die Durchwegung, die täglich von Tausenden Menschen genutzt wird, unterbrochen werden. Die Parkanlage würde zerschnitten werden. Was die Randbebauung betrifft: Der Immobilienhändler Christian Gerome, der das ehemalige Bahnareal 2011/2012 unter dubiosen Umständen gekauft hat, will Luxuswohnungen bauen. Was wir brauchen sind bezahlbare Wohnungen, aber auch mehr Platz für Kultur und Bildung, für Kinder und Jugendliche, außerdem eine Erweiterung der Grünfläche – genau dies hatte der Bezirk ursprünglich mit der bundeseigenen Fläche vor.

MieterMagazin: Wie ist Ihre Initiative aufgebaut?

Markus Seng: Wir sind etwa 30 Leute und basisdemokratisch organisiert. Es gibt keinen Sprecher und wir sind auch kein Verein. Es gibt einen inneren Kreis und drumherum sind die Arbeitsgruppen, etwa zu Denkmalschutz oder Altlasten. Unsere Erfahrung ist: Einwohneranträge sind das Mittel der Wahl und bringen mehr als das Gespräch mit Politikern. Wir waren die ersten in Pankow, die einen solchen Antrag in die Bezirksverordnetenversammlung eingebracht haben und zurzeit sammeln wir Unterschriften für unseren dritten. Zwar wurden die ersten beiden abgelehnt, aber die vielen Unterschriften machten Eindruck.

Interview: Birgit Leiß

Platte mit Rundumversorgung

Das 1986 eingeweihte Ensemble Ernst-Thälmann-Park zwischen Greifswalder Straße, Prenzlauer Allee und Danziger Straße ist eines der letzten großen Wohnungsbauprojekte der DDR. Auf dem Areal eines ehemaligen Gaswerks entstand eine 16 Hektar große Parkanlage mit Hochhäusern, Schule, Schwimmhalle, Planetarium, Geschäften und Kulturzentrum. Heute sind die Hochhäuser mit rund 1100 der 1300 Wohnungen im Besitz der städtischen Wohnungsgesellschaft Gewobag, die achtgeschossigen Plattenbauten gehören der Genossenschaft Zentrum. 2014 wurde die Parkanlage unter Denkmalschutz gestellt. *bl*

ZUM TOD VON EDWIN MASSALSKY

Urgestein des Berliner Mietervereins

Über 30 Jahre lang war Edwin Massalsky im Vorstand des Berliner Mietervereins, die meiste Zeit als Vorsitzender. Am 11. März 2021 wurde er im Alter von 78 Jahren unerwartet aus einem aktiven Leben gerissen.

Edwin Massalsky hat vieles mit großer Leidenschaft und Zielstrebigkeit betrieben. Das Segeln beispielsweise. Als er 2017 in den Ruhestand ging, erfüllte er sich einen Traum und ging mit seiner Frau Uschi auf große Tour. Gemeinsam segelten sie von der Müritz über das Schwarze Meer bis zum Mittelmeer. Vor allem aber war der 1943 in Berlin Geborene ein politisch denkender Mensch. In jungen Jahren war er Mitglied in der SEW (Sozialistische Einheitspartei Westberlins), später trat er der

wand eines Gebäudes am Reichstag sprühten. Genauso gern klopfen die beiden Skat – und sammelten anschließend Unterschriften für die „Aktion 18. März“.

Edwin Massalskys beruflicher Werdegang war zunächst weniger gradlinig. Ein Studium der Ökonomie an der Berliner FU hatte er ebenso abgebrochen wie ein Studium der Bildhauerei und Grafik an der HdK. Das selbstständige Kaufmannsleben interessierte ihn mehr, und schon bald baute er mit der ihm eigenen Zielstrebigkeit ein erfolgreiches Massalsky-Imperium aus Fischständen und Restaurants auf. Zum Berliner Mieterverein kam er 1980 – nach einem politischen Zerwürfnis mit der Berliner Mietergemeinschaft. Damals war der Mieterverein im Umbruch, seine politischen Forderungen wurden offensiver. Massalsky, ab 1987 Vorsitzender, prägte diese Entwicklung hin zu einer schlagkräftigen Interessenvertretung entscheidend mit. Gleichzeitig trieb er die Professionalisierung des Dienstleistungsangebots voran. „Ich bin kein Jurist, sondern Kaufmann“, betonte er stets. Der Service-Gedanke und die Kundenorientierung waren ihm in Fleisch und Blut übergegangen. Der Ausbau der Beratungszentren,

kundenfreundliche Öffnungszeiten – all dies ist zu einem großen Teil mit sein Verdienst. „Ein Unternehmen auf einen erfolgreichen Weg zu bringen, faszinierte ihn. Und auch beim Mieterverein ist ihm das gelungen“, so Reiner Wild, der Geschäftsführer des Vereins: „Wir haben Edwin viel zu verdanken.“ Treibende Kraft war Edwin Massalsky auch beim Aufbau einer Rechtsschutzversicherung unter dem Dach des Deutschen Mieterbundes. Er gehört zu den Gründungsvätern und saß lange im Aufsichtsrat. „Dieser Posten hat ihm viel bedeutet“, sagt Volker Schröder. Überhaupt habe er einen großen Teil seiner Identität aus seiner ehrenamtlichen Arbeit für den Mieterverein gezogen.

Mit der Basis auf Tuchfühlung

Noch etwas lag ihm sehr am Herzen: die Ehrenamtlichen. Während sie in vielen Vereinen dieser Größenordnung kaum noch eine Rolle spielen, war Edwin Massalsky diese Basis immer wichtig – durchaus auch als „Stachel im Fleisch der hauptamtlichen Experten“, wie es Hermann Behlau, bis 1987 BMW-Vorsitzender und heute geschäftsführender MieterMagazin-Redakteur, ausdrückt. Als Ehrenvorstand kam Edwin Massalsky – wenn er nicht gerade auf Segeltour war – auch nach seinem Ausscheiden noch regelmäßig zu Vorstands- und Beiratssitzungen. Er hätte gern noch länger mitgemischt. *Birgit Leiß*

40 Jahre Vereinsarbeit

Edwin Massalsky kam 1980 zum BMV und engagierte sich zunächst in der Bezirksgruppe Reinickendorf. 1984 wurde er dann in den dreiköpfigen Vorstand gewählt, zunächst als Schatzmeister. 1987 wurde er Vorsitzender und blieb es, abgesehen von einer kurzen Unterbrechung, bis zum Jahre 2017, als er sich aus Altersgründen zurückzog. *bl*

Alternativen Liste bei. Edwin Massalsky kämpfte in einer Bürgerinitiative gegen den Bau einer Autobahn durch Tegel und diskutierte genauso leidenschaftlich bei Kneipenabenden über das „große Ganze“. Mit seinem Freund und Tischtennispartner Volker Schröder führte er „Krieg an der Platte“, wie der langjährige Buchhalter des Berliner Mietervereins ihre erbittert geführten Gefechte auf hohem Niveau nennt. Schröder erinnert sich noch gut daran, wie sie 1994 zusammen die Kinderhymne von Bertolt Brecht auf die Giebel-

Edwin Massalsky (Bildmitte) als BMV-Vorsitzender 2014 und als Vorkämpfer gegen die Tegeler Autobahn in den 1980er Jahren



Foto: MieterMagazin-Archiv



Foto: Christian Muhrbeck

Gesicherte ► Steckdosen sollten im Haushalt mit Kleinkindern selbstverständlich sein

DIE KINDERSICHERE WOHNUNG

Wo das Abenteuer lockt, verstecken sich Gefahren

Wenn Babys und Kleinkinder mobil werden und auf Entdeckungstour durch die Wohnung gehen, lauern plötzlich überall potenzielle Gefahren. Doch wer sie kennt, kann sie mit geeigneten Mitteln beseitigen oder entschärfen – damit das Kind die Welt ungefährdet entdecken kann.



durchgeführte „Studie zur Gesundheit von Kindern und Jugendlichen in Deutschland“ (KiGGS) kam zu dem Ergebnis, dass mit 43,8 Prozent die meisten Unfälle zu Hause oder im häuslichen Umfeld passieren. Zum



Vergleich: In der Schule oder anderen Betreuungseinrichtungen sind es 24,2 Prozent, auf dem Spielplatz oder in Sporteinrichtungen 17,4 Prozent.

Die Sicherheit muss daher von Anfang an berücksichtigt werden. Zu den häufigsten Unfällen gehören Stürze vom Wickeltisch: „Immer eine Hand am Kind“, lautet hier die Empfehlung. Experten warnen eindringlich davor, das Baby alleine auf der Wickelunterlage liegen zu lassen – auch dann, wenn es sich noch nie alleine gedreht hat. Gleiches gilt für Bett und Couch. Säuglinge unter einem Jahr sollten im Bett weder Kuscheltiere noch Kissen oder Decken haben – es droht Ersticken- gefahr.

Weitaus sicherer sind Schlafsäcke. Auch sollte eine nicht zu weiche Matratze gewählt werden.

Spätestens, wenn Kinder anfangen, sich an Gegenständen hochzuziehen oder die ersten Krabbelversuche unternehmen, wird es Zeit, die Wohnung kindersicher zu machen. Experten empfehlen, die Räume durch Kinderaugen zu betrachten. Und das ist ganz wörtlich gemeint: Am besten begibt man sich auf die Höhe des kleinen Mitbewohners und inspiziert alle Wohnräume aus „Krabelperspektive“. Welche Gefahren lauern wo?

Spannend und verletzungs- träftig: die Küche

In der Küche verlocken Schubladen mit scharfen Messern und anderem Küchengerät: Hier bieten spezielle Schrank- und Schubladensicherungen Einhalt und helfen zudem, eingeklemmte Finger zu vermeiden. Herd und Backofen sind ebenfalls hochspannend für kleine Entdecker – und gleichzeitig sehr gefährlich. Der Backofen lässt sich durch eine Türsicherung entschärfen. Ein vor den Herdknöpfen angebrachter Herdschutz verhindert, dass Kinder diese in einem unbeobachteten Moment umschalten. Eltern sollten sich außerdem angewöhnen, auf den hinteren beiden Kochfeldern zu kochen und Topf- und Pfannengriffe so nach hinten wegzudrehen, dass Kinder sie nicht von unten erreichen und herunterziehen können. Herunterhängende Kabel von Toaster, Wasserkocher und ähnlichem dürfen nicht sein. Heiße Getränke wie der morgendliche Kaffee oder Tee können zu schlimmen Verbrühungen führen und gehören – für Kinderhände unzugänglich – in die Mitte

Die abschließbare Balkontür, die mit Kunststoff entschärfte Tischkante und gesicherte Schränke verringern die Gefahren deutlich

Unfälle zählen zu den größten Gesundheitsgefahren, denen Kinder in Deutschland heute ausgesetzt sind. Wer kleine Kinder hat, weiß um die Gefahren durch Straßenverkehr, Spielplätze und Hunde. Wenigen ist aber bewusst, dass die meisten Unfälle im Haushalt passieren. Die regelmäßig vom Robert-Koch-Institut

Schadstofffreies Kinderzimmer

Für Babys und kleine Kinder ist eine möglichst schadstofffreie Raumluft besonders wichtig, um Atemwegserkrankungen vorzubeugen. Möbel, Bodenbeläge, Wandfarbe, Textilien und Reinigungsmittel können die Luft mit Ausdünstungen belasten. Daher am besten mehrmals täglich stoßlüften, nicht in den Wohnräumen rauchen und schon bei der Anschaffung auf schadstoffarme Produkte setzen. Diverse Siegel helfen bei der Auswahl. Die Verbraucherzentrale bietet eine Übersicht unter www.verbraucherzentrale.de/sites/default/files/migration_files/media241913A.pdf. kb



alle Fotos: Sabine Mittermeier

dere zugängliche Wassergefäße wie etwa Vogeltränken. Eine Rutschmatte auf dem Badezimmerboden verhindert das Ausrutschen auf nassen Böden.

Da sich leider auch unter beliebten Zimmer- und Balkonpflanzen einige hochgiftige Arten befinden, etwa der Oleander oder der Weihnachtsstern, empfiehlt sich eine Überprüfung der heimischen Gewächse auf ihr Gefahrenpotenzial.

Steckdosen werden mithilfe von speziellen Sicherungen unzugänglich für

Schutz vor gefährlichen Stürzen

Kinderfinger. Fenster und Balkontüren können ebenfalls mit Sicherungen kindersicher gemacht werden, um Stürze nach draußen zu vermeiden. Wer Treppen in der Wohnung hat, sollte diese mit Treppengittern sichern. Es empfiehlt sich außerdem, freistehende Regale und Schränke an der Wand zu fixieren. Scharfe Möbelkanten entschärfen Eltern am besten mithilfe von Kantschonern aus Plastik oder Gummi. Türschlüssel sollten – wo sie nicht notwendig sind – aus den Türen entfernt werden, damit sich Kleinkinder nicht einschließen können. „Schere, Messer, Feuer, Licht sind für kleine Kinder nicht“ – Gleiches gilt aber unbedingt auch für Kabel, Schnüre und Ketten. Verschluckbare Kleinteile sollten aus der Reichweite des Kindes entfernt werden, denn Kleinkinder stecken sich mit Vorliebe allerhand in den Mund. Besondere Erstickungsgefahr geht von Plastiktüten, aber auch kleineren Plastikteilchen wie den Verschlüssen von

Papiertaschentuch-Packungen aus. Grundsätzlich gilt: Der Vermieter hat eine sogenannte Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Gibt es etwa im Hof einen Gartenteich,

Erste Hilfe bei Vergiftungen

Vergiftungen zählen im Kleinkindalter zu den häufigsten Unfällen, die Kinder im Haushalt erleiden. Der Giftnotruf der Charité hilft unter ☎ 030-19240 Tag und Nacht bei Giftnotfällen. Die Experten raten, Kinder, die eine kritische Substanz zu sich genommen haben, nicht zum Erbrechen zu bringen. Statt Milch – wie häufig fälschlicherweise genannt – sollte stilles Wasser oder Tee verabreicht werden. Außerdem sollte eine Stoffprobe dessen, was das Kind verschluckt oder eingenommen hat, mit zum Kinderarzt oder in die Klinik genommen werden. kb

Weitere Tipps unter <https://giftnotruf.charite.de>.

muss dieser kindersicher eingezäunt sein. Bei einem privaten Hof-Spielplatz muss die Sicherheit der Spielgeräte jederzeit garantiert sein. Die Verkehrssicherungspflicht beinhaltet jedoch nicht die Kindersicherheit der Wohnung – hier sind die Erziehungsberechtigten in der Pflicht. So entschied etwa 2006 der Bundesgerichtshof (VI ZR 189/05), dass ein Vermieter Zimmertüren mit Glasauschnitt, die baurechtlichen Vorschriften entsprechen, für eine Familie mit Kleinkindern nicht durch Sicherheitsglas ersetzen muss. Nehmen Mieter selbst größere Umbauten etwa an Fenstern, Türen oder Balkonen vor, gilt es zu beachten, dass bei Auszug eine Rückbaupflicht besteht, wenn keine anderslautenden Vereinbarungen mit dem Vermieter getroffen wurden.

Katharina Buri

■ Zum Weiterlesen: Unter www.kindersicherheit.de gibt die Bundesarbeitsgemeinschaft „Mehr Sicherheit für Kinder e.V.“ zahlreiche Tipps für mehr Sicherheit zu Hause und unterwegs, etwa „10 Tipps für einen sicheren Advent“.

des Esstischs. Tischdecken gehören zu den Gegenständen, die sich während der Kleinkindjahre nicht empfehlen, denn ein Kind, das sich am Tisch hochzieht, reißt die Tischdecke gerne mit herunter. Glastische können beim wilden Spiel brechen und sind daher ebenfalls nicht empfehlenswert. Der Kinderhochstuhl sollte kippstabil sein und das Kind nicht darin herumklettern können.

Im Bad gehören Medikamente und Putzmittel kindersicher verwahrt – am besten in entsprechend unzugänglicher Höhe. Experten warnen davor, Putzmittel in Lebensmittelbehälter wie etwa leere Plastikflaschen umzufüllen, da Kinder sie mit Ess- und Trinkbarem verwechseln könnten. Auch Verbrühungen mit heißem Wasser bis hin zum Ertrinken im Badezimmer sind nicht zu unterschätzende Gefahren. Waschbecken, Dusche und Wanne sollten wie auch die Toilette für das unbeaufsichtigte Kind tabu sein. Das gilt auch für an-



Betrachten Sie die Wohnung aus der Perspektive Ihres Kindes – dann erkennen Sie schnell, was warum passieren kann

Leerstehendes Geschäft in Prenzlauer Berg, zum Wohnen umgenutztes Gewerbehäuser in Weißensee: Das Erdgeschoss ist bei Wohnungsmietern unbeliebt, Bürohäuser meist teuer, weil in repräsentativer Lage



Fotos: Sabine Mittermeier



BÜROFLÄCHEN

Home im früheren Office?

Durch die Coronakrise arbeiten mehr Menschen denn je im Homeoffice. Dadurch könnten Büroflächen weniger nachgefragt und in einem weiteren Schritt in Wohnungen umgewandelt werden. So hatten es Experten zu Beginn der Pandemie prognostiziert. Ist es in Berlin so gekommen?

Die These drängt sich auf: Wenn mehr Mitarbeiter häufiger im Homeoffice arbeiten, werden weniger Büroarbeitsplätze benötigt. Wenn Büroflächen leer stehen, gleichzeitig aber die Wohnraum-Nachfrage wächst, liegt eine Umnutzung auf der Hand. Aber stimmt es überhaupt, dass Unternehmen ihre Büroflächen reduzieren? Die Industrie- und Handelskammer in Berlin kann diese Vermutung zum jetzigen Zeitpunkt nicht bestätigen: „Auch während der Corona-Pandemie herrscht in Berlin eine Gewerbe- und Büroflächenknappheit.“ Daten zur Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum lägen keine vor. Auch bei dem Büro- und Gewerbevermieter GSG gibt es aktuell kei-

ne Umnutzungspläne, im Gegenteil: „Nach Ende der Kontaktbeschränkungen erwarten wir eine steigende Nachfrage nach attraktiven Büro- und Gewerbeflächen in Berlin“, heißt es auf Nachfrage. Bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften teilt man diese Einschätzung. Einzelne Umnutzungsprojekte sind zwar geplant – dies aber unabhängig von den Corona-Entwicklungen. Das Wohnungsunternehmen WBM meint, für eine Einschätzung, ob durch vermehrte dauerhafte Nutzung von Homeoffice Büroflächen frei würden und zu Wohnungen umgebaut werden können, sei es „derzeit sicher noch zu früh“. Auch hier wird auf eine nach wie vor herrschende große Nachfrage nach Gewerbeflächen verwiesen.

Tatsächlich zeigte der Mietpreisindex für Gewerbeflächen (GIMX) für Berlin in den letzten Jahren das bundesweit stärkste Wachstum an: um 7,1 Prozent legten demnach die Büromieten jährlich zu, um 5 Prozent die Mieten im Einzelhandel. Selbst während der Pandemie, im zweiten Halbjahr 2020, stiegen die Gewerbemieten weiter. Da bekanntlich die Nachfrage das Angebot steuert, scheinen sich Überlegungen, dass Unternehmen Flächen aufgeben könnten, bisher nicht zu bestätigen.

So kommt auch das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in einer im Februar veröffentlichten Studie zu dem Ergebnis, dass nur 6,4 Prozent von 1200 befragten Unternehmen in den nächsten zwölf Monaten ihre Büroflächen reduzieren wollen. Denn zwei Drittel der Firmen – so die Studie weiter – haben nicht vor, ihren Angestellten nach dem Ende der Pandemie mehr Homeoffice zu ermöglichen als vor deren Beginn. Beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU)


Hohe Kosten, bürokratischer Aufwand

sieht man noch weitere Schwierigkeiten, die eine Umnutzung mit sich bringt: Hohe Kosten für den Umbau und den hohen bürokratischen Aufwand, um die notwendigen Genehmigungen zu erhalten. Geschäfte befänden sich häufig in Erdgeschosslagen, die als Wohnungen wiederum unbeliebt seien. Und: Die Zugänglichkeit und der Einbruchschutz sowie die Nachrüstung seien aufwendig. Büroflächen wiederum seien häufig in „repräsentativen“, also teuren Gegenden entstanden, und aufwendig mit viel Glas verbaut. „Teure Grundstücke, teure Bauten und teure Umbauten: Hier sehen wir allenfalls Potenzial für Luxuswohnungen“, fasst BBU-Sprecher Dr. David Eberhart zusammen. Dennoch formiert sich eine Bewegung, die sich klar für eine Umwidmung stark macht (siehe Infobox). Wie es weitergeht, hängt vermutlich auch vom weiteren Verlauf und der Dauer der Pandemie ab. *Katharina Buri*

■ Die Ergebnisse der IW-Untersuchung zur Reduzierung von Büroflächen unter: www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/beitrag/oliver-stettes-michael-voigtlaender-unternehmen-halten-an-bueros-fest.html

Großes Potenzial

Nach einer vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ in Auftrag gegebenen Studie besteht bundesweit nach einem massenhaften Umzug ins Homeoffice durch freiwerdende Büros ein Potenzial von 235 000 „Ex-Büro-Wohnungen“. Das Bündnis, dem unter anderem der Deutsche Mieterbund und die Caritas angehören, hat weiter ermittelt, dass der Umbau vom Büro zur Wohnung durchschnittlich 1108 Euro pro Quadratmeter kostet – und damit deutlich weniger als die Vollsanierung eines Altbaus mit im Schnitt 2214 Euro und dem Neubau mit 2978 Euro pro Quadratmeter. *kb*

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Verwertungskündigung

a) Der ersatzlose Abriss eines Gebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

b) Zu den Anforderungen an eine zu dem vorgenannten Zweck ausgesprochene Kündigung eines Wohnraummietvertrags nach Maßgabe des generalklauselartigen Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB.

BGH vom 16.12.2020 – VIII ZR 70/19 –

 Langfassung im Internet

Angemietet war ein ehemaliges Landarbeiterhaus. Der Mieter wohnte dort schon seit Jahrzehnten. Er zahlte eine monatliche Miete von 60 Euro. Das Badezimmer befand sich in einem ansonsten ungenutzten Seitenflügel.

Im Juni 2017 erklärte der Erbe des verstorbenen Vermieters die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Zur Begründung führte er – unter Hinweis auf ein Privatgutachten – aus, der Seitenflügel müsse aus „wirtschaftlichen und statischen Gründen“ abgerissen werden; eine Wiederherstellung sei „nicht ansatzweise darstellbar“. Der Bereich, in dem sich das Badezimmer befinde, sei „sehr baufällig“ und nur „unter erheblichen Gefahren begehbar“. Der Anbau eines neuen Badezimmers koste rund 26000 Euro; in Anbetracht der geringen Miete trage sich dies wirtschaftlich nicht.

Der Mieter zog nicht aus. Es kam zur Räumungsklage. Amts- und Landgericht wiesen die Klage ab. Der BGH bestätigte das landgerichtliche Urteil.

Die besonderen Voraussetzungen einer Verwertungskündigung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB seien nicht erfüllt. Danach liege ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses vor, wenn er durch dessen Fortsetzung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Zwar könnten durch den ersatzlosen Abriss eines Gebäudes oder Gebäudeteils

Unkosten vermieden werden. Er stelle jedoch keine Realisierung des dem Grundstück innewohnenden materiellen Werts und damit keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar. Danach seien die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung im Streitfall nicht gegeben. Der Vermieter habe nicht vorgebracht, in welcher Weise er nach dem geplanten Abriss mit dem Objekt verfahren wolle; vielmehr habe er in der mündlichen Berufungsverhandlung erklärt, er wisse nicht, was er mit dem geerbten Grundstück „anfangen“ solle.

Somit sei die vom Vermieter erklärte Kündigung am Maßstab der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB zu messen. Da der generalklauselartige Kündigungstatbestand in § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gleichgewichtig mit den in § 573 Abs. 2 BGB genannten Kündigungsgründen sei, komme es für das Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB darauf an, ob das geltend gemachte Interesse des Vermieters ebenso schwer wiege wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe.

Hiernach erfordere die Beantwortung der Frage, ob ein im Sinne der vorgenannten Grundsätze berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls. Da die Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB eine Vielzahl möglicher Kündigungstatbestände umfasst, entziehe sich die Beurteilung, unter welchen Voraussetzungen ein in diesem Sinne berechtigtes Interesse des Vermieters gegeben sei, auch im Hinblick auf die Vielgestaltigkeit der Geschehensabläufe und der auf beiden Seiten zu berücksichtigenden Belange einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung.

Es obliege daher in erster Linie dem Tatrichter, unter Bewertung und Gewichtung aller für die jeweilige Beurteilung maßgeblichen Gesichtspunkte darüber zu befinden, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gegeben sei.

Gemessen an diesen Maßstäben sei die Beurteilung des Berufungsgerichts, bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses entstünden dem Vermieter keine erheblichen Nachteile, nicht zu beanstanden.

Denn das Berufungsgericht habe nicht verkannt, dass sich die Kosten der Neuerrichtung des Bades nicht über die Miete amortisierten. Es habe letztlich entscheidend darauf abgestellt, dass der Vermieter insoweit lediglich einen Betrag in überschaubarer Höhe und auch diesen nur einmalig aufzubringen habe, wenn er im Interesse des Fortbestands des Mietverhältnisses mit dem Mieter nach dem Abriss des baufälligen Seitenflügels ein neues Bad anbauen lasse.

Schließlich habe das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang – ebenfalls rechtsfehlerfrei – berücksichtigt, dass sich durch den Anbau eines Bades nach erfolgtem Abriss des baufälligen Anbaus jedenfalls der Wert des Grundstücks erhöhe, so dass der vom Vermieter geltend gemachte Aufwand für die Neuerrichtung in gewissem Umfang kompensiert werde.

Instanzen-Rechtsprechung

Modernisierung

Beim Austausch einer Gegensprechanlage gegen eine Videogegensprechanlage handelt es sich um eine nachhaltige Gebrauchswert-erhöhung im Sinne von § 555 b Nr. 4 BGB, da hierdurch die Sicherheit erhöht wird.

Landgericht Berlin vom 20.7.2020 – 64 S 215/19 –

🔗 Langfassung im Internet

Bei einer Videogegensprechanlage handele es sich – so das Landgericht – um eine nachhaltige Gebrauchswert-erhöhung im Sinne von § 555 b Nr. 4 BGB, da hierdurch die Sicherheit erhöht werde. Ebenso wie der Einbau eines Türspions eine Modernisierungsmaßnahme darstelle, da es eine Maßnahme zur Erhöhung der Sicherheit darstelle, sei auch die Installation einer Videogegensprechanlage eine Modernisierungsmaßnahme, da der Monitor als elektrischer Türspion genutzt werden könne. Dem Mieter werde es dadurch ermöglicht, nicht nur den Treppenhausebereich vor seiner Wohnung durch den Wohnungstürspion, sondern auch den Hauseingangsbe- reich zu kontrollieren. Eine Gegensprechanlage ohne Videofunktion biete keine gleichwertige Kontrollmöglichkeit. Denn mit der Videogegensprechanlage werde eine zusätzliche optische Kontrollmöglichkeit geschaffen, die über die bloße phonetische Kommunikationsmöglichkeit mit einer Gegensprechanlage ohne Videofunktion hinausgehe.

Dass die vorhandene Gegensprechanlage im vorliegenden Fall erst 2013 eingebaut wurde, ändere hieran nichts. Der Zeitablauf sei nicht so gering, dass eine weitere Veränderung einer technischen Anlage grundsätzlich abzulehnen wäre.

Modernisierung

Die Umstellung der Beheizungsart von einer Einrohrheizung auf eine Zweirohrheizung führt nicht generell zu einer nachhaltigen Energie-

einsparung im Sinne des § 555 b Nr. 1 oder Nr. 2 BGB.

Landgericht Berlin vom 20.7.2020 – 64 S 215/19 –

🔗 Langfassung im Internet

Das Landgericht verneinte vorliegend schon eine nachhaltige Energieeinsparung im Sinne der § 555 b Nr. 1 oder Nr. 2 BGB. Denn im Gebäude gebe es unstreitig noch eine Reihe von Wohnungen, die zwar leer stünden und deswegen längst hätten modernisiert werden können, aber weiterhin an das Einrohrheizungssystem angeschlossen seien. Der wesentliche Anteil einer durch die Umstellung eines Einrohrheizungssystems erzielbaren Energieeinsparung beruhe aber darauf, dass einerseits eine Zweirohrheizung regelmäßig mit geringerer Vorlauftemperatur betrieben werden könne als eine Einrohrheizung, andererseits der durch alle angeschlossenen Heizkörper verlaufende Heizkreis einer Einrohrheizung nicht mehr ständig mit Warmwasser durchströmt werden müsse, nur damit auch nur ein einziger Heizkörper bestimmungsgemäß zum Heizen genutzt werden könne (so schon LG Berlin vom 10.5.2017 – 18 S 171/16 –).

Soweit der Vermieter die Maßnahme auch auf § 555 b Nr. 4 oder Nr. 5 BGB und eine Verbesserung der Wohnverhältnisse stütze, weil die Zweirohrheizungsanlage sich durch einen höheren Bedienungskomfort als die vorhandene Einrohrheizung auszeichne und nach dem Umbau keine Heizungsrohre mehr sichtbar sein würden, vermögen diese nur geringfügigen Vorteile des geplanten Umbaus die für die Mieter mit der Duldung des Umbaus verbundenen Nachteile offensichtlich nicht zu kompensieren; schließlich wäre die Wohnung wegen der geplanten partiellen Aufnahme der Fußböden in sämtlichen Räumen für mehrere Wochen nicht nutzbar, ohne dass der Vermieter in der Modernisierungsankündigung mitgeteilt hätte, ob er den Mietern Ersatzräume anbieten werde oder wie er den Nutzungsausfall sonst kompensieren wolle. Ein Mieter müsse aber derart beeinträchtigende Bau-

maßnahmen regelmäßig noch nicht einmal um der durch den Einbau einer Fußbodenheizung zu erwartenden Gebrauchsvorteile Willen dulden, sondern es sei dem Vermieter zuzumuten, mit dem Einbau der Fußbodenheizung in der betroffenen Wohnung bis zum Ende des Mietverhältnisses zuzuwarten (vgl. LG Berlin vom 17.5.2018 – 64 S 145/17 –).

„Heraus-Modernisierung“

Eine Modernisierungsankündigung, die wegen einer – sei es auch nur „in erster Linie“ – auf die Beendigung eines Wohnungsmietverhältnisses gerichteten Absicht des Vermieters Baumaßnahmen vorsieht, die für den Fall ihrer Durchführung geeignet sind, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, war auch schon vor dem 1. Januar 2019 – dem Inkrafttreten des § 6 WiStG – mit den Grundsätzen von Treu und Glauben und dem die Mietvertragsparteien gemäß § 241 Abs. 2 BGB treffenden Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme nicht vereinbar.

Landgericht Berlin vom 20.7.2020 – 64 S 215/19 –

🔗 Langfassung im Internet

§ 6 Wirtschaftstrafgesetz (WiStG) lautet:

Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise (1) Ordnungswidrig handelt, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden.

Das Landgericht wendet den Rechtsgedanken von § 6 WiStG hier auf einen vor dem Inkrafttreten der Vorschrift stattfindenden Fall an:

Das Duldungsverlangen des Vermieters sei gemäß §§ 241 Abs. 2, 242 BGB unbegründet. Zum einen würden seit 2011 verschiedene Baumaßnahmen durchgeführt, die nicht in ihrer Gesamtheit angekündigt und nur stückweise umgesetzt würden. Zum anderen stünden seit 2010 Wohnungen in dem Haus leer, die nicht zum Anlass genommen würden, mit den hier angekündigten Maßnahmen zu beginnen. Ferner sei dem Landgericht aus den Verfahren 64 S 20/19 und 64 S 229/19 bekannt, dass es dem Vermieter in erster Linie um die Verwirklichung seines „Plan A“, nämlich der möglichst zügigen Beendigung des Mietverhältnisses und der Zustimmung der Mieter zu einem Abfindungsvergleich, nicht aber um die möglichst zügige Durchführung der Umbauarbeiten ging, die der Vermieter in der angekündigten Form nur hilfsweise als „Plan B“ für den Fall des Scheiterns von Vergleichsverhandlungen durchführen wollte. Der Gesetzgeber habe mit § 6 WiStG in der Fassung des Mietrechtsanpassungsgesetzes vom 18. Dezember 2018 einen neuen Ordnungswidrigkeitstatbestand eingeführt. Die lange vor dem 18. Dezember 2018 abgefassten und ausgebrachten Modernisierungsankündigungen fielen zwar offensichtlich nicht in den Anwendungsbereich dieser Norm. Das Landgericht gehe aber im Hinblick auf die seitens des Bundesgesetzgebers offenbar als notwendig angesehene Ergänzung des Wirtschaftsstrafgesetzes davon aus, dass eine Modernisierungsankündigung, die wegen einer – sei es auch nur „in erster Linie“ – auf die Beendigung eines Wohnungsmietverhältnisses gerichteten Absicht des Vermieters Baumaßnahmen vorsehe, die für den Fall ihrer Durchführung geeignet seien, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, auch schon vor dem 18. Dezember 2018 mit den Grundsätzen von Treu und Glauben und dem die Mietvertragsparteien gemäß § 241 Abs. 2 BGB treffenden Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme nicht vereinbar war. Die Absicht des Vermieters, durch das die Heizungsmodernisierung betreffende

Duldungsverlangen einen möglichst hohen Druck auf die Mieter auszuüben und sie so womöglich zur freiwilligen Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen, trete nach Auffassung des Gerichts hier dadurch zu Tage, dass zum Einbau neuer Heizungsrohre die Fußböden in allen Mieträumen partiell aufgenommen werden sollen. Die Wohnung würde durch diese Vorgehensweise während der Baumaßnahmen insgesamt unbewohnbar. Darin läge eine objektiv nicht notwendige Belastung der Mieter, da Heizungsrohre ohne Weiteres entlang der Wände verlegt werden könnten, sei es unter oder auf Putz, und die Wohnung bei dieser Ausführungsvariante nicht insgesamt unbewohnbar würde.

Schriftform bei der Kündigung

Die nach § 568 Abs. 1 BGB für die Kündigung erforderliche Schriftform umfasst auch die elektronische Form, auch dergestalt, dass die Kündigung in einem wirksam elektronisch unterzeichneten Schriftsatz des Prozessbevollmächtigten des Vermieters dem Prozessbevollmächtigten des Mieters gemäß § 195 ZPO in elektronischer Form unmittelbar zugestellt wird.

LG Berlin vom 13.1.2021 – 64 S 11/20 –, mitgeteilt von RA Andreas Flitz

➔ Langfassung im Internet

Auch wenn schon ein Räumungsprozess wegen einer Kündigung läuft, kann der Vermieter wegen eines weiteren Sachverhaltes kündigen. Diese Kündigung kann er durch den von ihm für den Räumungsprozess bevollmächtigten Anwalt aussprechen lassen, der die Kündigung dann auch schriftsätzlich in elektronischer Form dem Anwalt des Mieters zustellen darf.

Kündigungsgründe

1. Es gibt dem Vermieter keinen Kündigungsgrund, wenn der Mieter die unbegründete fristlose Kündigung und das prozessuale Verhalten des Vermieters zwar überspitzt

und emotional geprägt, aber nicht im öffentlichen Raum, sondern im Rahmen des Rechtsstreits zur Wahrnehmung berechtigter Interessen kritisiert. Die Grenze der Schmähkritik ist durch die Abwertung der Kündigungserklärung als „unanständig, kindisch und böse“ nicht überschritten. Soweit der Mieter den Vermietern „Unmenschlichkeit“ und „fehlendes Einfühlungsvermögen“ vorwirft, handelt es sich um Werturteile, die offensichtlich nicht in erster Linie auf eine Herabsetzung des Vermieters gerichtet sind, sondern einer auch emotionalen Betroffenheit des Mieters Ausdruck verleihen. Entsprechendes gilt für seine Wertung, der Vermieter würde ihn „provozieren, quälen und einschüchtern“.

2. Das Vorhaben des Vermieters, zwei Mietverhältnisse der benachbarten Wohnungen zu beenden, um diese zu einer großen Familienwohnung umzubauen und dort einzuziehen, ist weder moralisch verwerflich noch rechtlich zu missbilligen; der Kauf der gemieteten Wohnungen mindert auch nicht das durch Art. 14 GG gestützte Gewicht seines Eigenbedarfs und seines berechtigten Interesses, die gerade zu diesem Zweck erworbenen Wohnungen nunmehr als Heim seiner Familie herzurichten und selbst zu nutzen.

LG Berlin vom 13.1.2021 – 64 S 11/20 –, mitgeteilt von RA Andreas Flitz

➔ Langfassung im Internet

Auflagen im Rahmen der Sozialklausel

Das Gericht kann in einer Mietsache zwar nicht bestimmte medizinische Maßnahmen anordnen. Es kann aber anregen, dass der Mieter seinen Obliegenheiten nachkommen und sich ärztlich behandeln lassen möge, um ein Räumungshindernis abzustellen. Hierzu können auch therapeutische Maßnahmen gehören, damit der Mieter „für eine Zwangsräumung ertüchtigt wird“.

LG Berlin vom 13.1.2021 – 64 S 11/20 –, mitgeteilt von RA Andreas Flitz

➔ Langfassung im Internet

Im Räumungsprozess hatte das Gericht die Wirksamkeit der vermietetseitigen Eigenbedarfskündigung und das Ende des Mietverhältnisses festgestellt. Es ging nur noch um die Frage, ob und wenn ja, wie lange das Mietverhältnis aufgrund der sogenannten Sozialklausel des § 574 BGB fortzusetzen ist.

Das Gericht ging davon aus, dass die Räumungsverurteilung für den Mieter eine unzumutbare Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 BGB bedeuten würde. Es stützte sich dabei auf die Beurteilung der Sachverständigen, die Suizidankündigung des Mieters sei ernst zu nehmen. Nach dem Gutachten sei das Leben des Mieters durch eine Räumungsverurteilung substantiell gefährdet. Die Interessen des Vermieters hätten demgegenüber zurückzustehen.

Gleichwohl sei vorliegend allerdings keine unbefristete Fortdauer des Mietverhältnisses anzuordnen.

Der Bundesgerichtshof (Urteil vom 22.5.2019 –VIII ZR 180/18 –) habe jüngst betont, dass § 574 a BGB bei Vorliegen einer Härte im Regelfall nur eine befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses vorsehe; gerade wenn – wie auch vorliegend – auf Seiten des Vermieters ein dringender Wohnbedarf bestehe, sei sorgfältig zu prüfen, ob eine unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses angeordnet werden soll.

Gegen eine unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses spreche vorliegend die Einschätzung der Sachverständigen, der Mieter könne sich durch eine Psychotherapie auf die Räumung der Wohnung vorbereiten; eine solche Therapie könne es ihm ermöglichen, sich konstruktiv mit der Beendigung des Mietverhältnisses auseinanderzusetzen („Ertüchtigung zur Zwangsäumung“). Auch könnten konkrete Suizidabsichten durch eine solche Therapie verhindert oder jedenfalls rechtzeitig erkennbar gemacht werden. Nachdem die Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nunmehr feststehe, der Mieter dem Vermieter mithin gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verpflichtet

sei, dürfe er sich der nach fachlicher Einschätzung der Sachverständigen erfolgversprechenden medizinischen Behandlung nicht grundlos verweigern. Die angeordnete Fortsetzung des Mietverhältnisses um 24 Monate sei nach Einschätzung des Gerichts erforderlich, aber auch ausreichend, um es dem Mieter zu ermöglichen, eine geeignete Therapie wahrzunehmen.

Hydraulischer Abgleich

Es ist zweifelhaft, ob ein hydraulischer Abgleich, zu dem auch die Erneuerung der Thermostatventile gehört, um die neuen voreinstellen zu können, für sich genommen eine energetische Modernisierung darstellt.

AG Charlottenburg vom 20.8.2020 – 218 C 135/20 –, mitgeteilt von RA Cornelius Krakau

🔗 Langfassung im Internet

Es sei dem Gericht bekannt, dass der hydraulische Abgleich dazu diene, alle Heizkörper gleichmäßig mit Wärme zu versorgen. In der Regel werde der kostenintensive Abgleich dann vorgenommen, wenn es Beschwerden der Bewohner gibt, bei ihnen würde zu viel oder zu wenig Wärme ankommen. Ohne Abgleich würden vor allem die weiter von der eigentlichen Heizanlage (hier der Fernwärmeübergabestation) entfernt gelegenen Heizkörper auch bei witterungsangemessener Heizleistung nicht hinreichend warm.

Deshalb spreche bei größeren Gesamtobjekten mit einer zentralen Heizanlage, die bisher ohne hydraulischen Abgleich betrieben wurde, einiges dafür, dass es sich um eine Mangelbeseitigung handle. Und soweit es keine Rügen über zu wenig Heizleistung am Ende der Stränge gegeben haben sollte, wäre die Heizung unwirtschaftlich betrieben worden, nämlich mit unnötig großer Leistung. Das – so das Gericht weiter – interessiere manche Vermieter wenig, denn bezahlt werde der unnötige Verbrauch von den Mietern. Ein Mangel sei es trotzdem.

Besuchskontrolle

Besuche der Freundin stellen weder einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar, noch geben sie Anlass zu „Kontrollen“ durch den Hausverwalter. Die Praxis, Besucher des Hauses anzuhalten und zu befragen beziehungsweise gar deren Ausweis zu kopieren, ist zu unterlassen.

AG Köpenick vom 15.9.2020 – 3 C 201/19 –, mitgeteilt von RA Bernd Schütze

🔗 Langfassung im Internet

Beleidigung als Kündigungsgrund

Die im Treppenhaus geäußerten Worte „fuck you“ gegenüber dem Hausverwalter sind insbesondere unter Berücksichtigung der angespannten Situation während eines Räumungsrechtsstreits nicht derart schwerwiegend und ehrverletzend, dass sie die Unzumutbarkeit der Fortsetzung eines Mietverhältnisses begründen könnten.

AG Köpenick vom 15.9.2020 – 3 C 201/19 –, mitgeteilt von RA Bernd Schütze

🔗 Langfassung im Internet

Schönheitsreparaturen

Eine – im Sinne der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 8.7.2020 (VIII ZR 270/18) – hälftige Kostenbeteiligung des Mieters bei Inanspruchnahme des Vermieters auf Vornahme fälliger Schönheitsreparaturen entfällt, wenn bereits im Rahmen der Kostenmietberechnung eine Pauschale für Schönheitsreparaturen angesetzt war.

In diesem Falle hat der Mieter schon mit der Miete die Kosten für die malmäßige Instandhaltung gezahlt. Die Renovierung der Wohnung obliegt dann allein dem Vermieter. Auch nach Wegfall der Preisbindung ändert dies nichts an der vereinbarten Mietzinsstruktur.

AG Tempelhof/Kreuzberg vom 17.12.2020 – 18 C 188/18 –, mitgeteilt von RA Stephan Werle

🔗 Langfassung im Internet


BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Beratungszentrum

Müllerstraße




Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau



Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG über mobile Rampe
 Altstadt Spandau
 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße




Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmerdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

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

Bitte beachten Sie

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

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



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

MieterMagazin 5/2021

Beratungszentrum

Schönhauser Allee


Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG rollstuhlgerecht
 Eberswalder Straße



Beratungszentrum

Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),
nahe  Südsterne

 Zugang im EG bedingt rollstuhlgerecht (Begleitperson auf Rampe erforderlich)

Öffnungszeiten

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

- **Spontan:** Beratung ohne Terminvereinbarung Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr, Donnerstag und Freitag von 17 bis 19 Uhr, Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 15 bis 17 Uhr
- **Aktuell keine Beratung ohne Terminvereinbarung** (siehe Seite 32)

vierstündige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Termin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260


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


Corona-Prävention in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle:

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

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

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG rollstuhlgerecht



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

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85


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


 Frankfurter Allee
 Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):

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

Corona-Prävention:

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

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

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

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

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

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

Weiter geschlossen bleiben:

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

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

Tempelhof-Schöneberg:
 Evangelisches Gemeindehaus,
 Friedenstraße 20

Treptow-Köpenick: Villa Offensiv,
 Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
 Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMW

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Corona-Prävention:

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

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

Heizung und Heizkosten

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

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

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

Mediation und Konfliktberatung

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163 / 8266944

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

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

Wir bieten Gutachten

zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
- Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Hausrat
- Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Geräuschmessung für technische Anlagen
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-berlin.de, ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de, ☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de, ☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener: Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-90229 - 3201 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098191, Fax 030-48098192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-49000990, Fax 030-490009928,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de, www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

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

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme, Fritz Peter Brost, Hans Huser
Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms
■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am 2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.
■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann, Alexandra Gaulke, Ursula Niemann
■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mi des Monats um 17 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ **030-226260**

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

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

Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow
☎ & WhatsApp 0176-50463311 (Mo-Sa 9 bis 19 Uhr, per SMS & WhatsApp auch sonntags), Mail: thomassuckow@yahoo.com

Der **offene Mitgliedertreff** findet jeden letzten Samstag im Monat von 16 bis circa 18.15 Uhr statt. Nächster Termin: 29. Mai 2021, den Ort bitte unter oben genannter Rufnummer erfragen; pandemiegerecht mit AHA-Regeln und medizinischer Maske

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten:

bm-v-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo im Monat um 18.30 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

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

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochsrunde“ jeden 1. Mi im Monat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204

Spandau

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

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-3315220

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläber-Hübner, Karin Dewitz

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat
■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

Was ich als Mieter wissen muss

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

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



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

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

48 Seiten,
5,90 Euro

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



**MIETEN
STOPP!**

Bundesverfassungsgericht verwirft Berliner Mietendeckel: Jetzt muss der Bund handeln!

Das Bundesverfassungsgericht hat „Nein“ zum Berliner Mietendeckel gesagt. Die Bundesländer hätten nicht die Kompetenz, die Mieten mithilfe des öffentlichen Rechts zu begrenzen, so das Gericht. „Ein schwerer Tag für die Mieterinnen und Mieter in Berlin, mit Auswirkungen auf ganz Deutschland. Wir sind fassungslos. Eine großartige Chance für viele Menschen in unserem Land ist jetzt vertan worden. Aber: Es herrscht nun Klarheit. Und wenn es die Länder nicht können, muss der Bund einen Mietenstopp mithilfe des Zivilrechts einführen. Der Bund hat die Kompetenz dafür“, sagt Monika Schmid-Balzert von der bundesweiten Kampagne Mietenstopp. Ihr Kollege Matthias Weinzierl: „Die Zeit drängt extrem. Der Wohnungsmarkt in Deutschland muss endlich wieder in geregelte Bahnen gelenkt werden und es muss den vielen tausenden verzweifelten Menschen geholfen werden. Unser gesamtes soziales Gefüge ist in Gefahr. Ein bundesweiter Mietenstopp ist wichtiger denn je!“

Die bundesweite Kampagne **„Mietenstopp! Denn dein Zuhause steht auf dem Spiel“** kämpft für einen solchen bundesweiten Mietenstopp. Schon mehr als 80 Organisationen aus allen Bundesländern setzen sich gemeinsam für faire Mieten ein. Die Mieten sollen für sechs Jahre eingefroren werden. Während dieser Atempause müssen dringend nötige Reformen angegangen werden: So braucht es etwa deutlich mehr Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen und ein soziales Bodenrecht – denn immer weiter steigende Bodenpreise führen zu steigenden Mieten. Bund, Länder und Kommunen müssen sich außerdem wieder verstärkt ihrer Verantwortung als Anbieter günstiger, öffentlicher Wohnungen bewusst werden. Alle Forderungen der Kampagne finden sich unter **www.mietenstopp.de**.

Kampagnen-Sprecher Matthias Weinzierl: „Bei der anstehenden Bundestagswahl wird sich entscheiden, ob künftig endlich mehr für den Schutz von Mieterinnen und Mietern getan wird. Wählerinnen und Wähler sollten genau hinsehen, welche Parteien sich für ein soziales Miteinander und damit auch für den Schutz von Menschen, die zur Miete wohnen, engagieren. Wir fordern die Verantwortlichen auf, sich umgehend um die Nöte vieler verzweifelter Mieterinnen und Mieter zu kümmern. Viele Menschen haben die Zeichen der Zeit erkannt und kämpfen mit uns für einen bundesweiten Mietenstopp – unsere Stimme wird immer lauter.“

www.mietenstopp.de