

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

Juni  
6/2019

**BERLINER MIETSPIEGEL 2019**

# Im Auge des Orkans

**UNERHEBLICHE  
MODERNISIERUNG**

**Wo hört die  
Bagatelle auf?**

**NEUVERMIETUNGSPREISE  
BEI DEN STÄDTISCHEN**

**Am Limit – und darüber**

**FERIENGÄSTE WÄHREND  
DES URLAUBS**

**Keine Vermietung  
„unter der Hand“**

**MieterMagazin**  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

# Urania Berlin

## Juni 2019

### Berlin-Salon in der Urania

Thema: Film- und Serienstadt Berlin

● MI, 5. 6. 2019, 20:00 Uhr

Pegah Ferydoni und Klaus Wowereit  
im Gespräch mit Dr. Alice Brauner  
und einem Überraschungsgast

Science Cinema im Rahmen  
des Foresight Filmfestivals 2019

### Human Scale

Dokumentarfilm mit Gespräch,  
83 Min., OmU, ab 6

● MI, 5. 6. 2019, 19:00 Uhr

► Eintritt frei\*

### Highrise

Spielfilm mit Gespräch,  
119 Min., OmU, ab 12

● MI, 19. 6. 2019, 19:00 Uhr

► Eintritt frei\*

### Hoppenstedts kulinarisches Berlin

Regionale Hauptstadt-Küche

● FR, 7. 6. 2019, 19:30 Uhr

Hagen Hoppenstedt im Gespräch  
mit Nina und Felix Adlon,  
Stefanie Hering, Timo Weber u. a.

### Vom Urknall bis zum Menschen.

Eine Kurzfassung

● MI, 12. 6. 2019, 19:30 Uhr

Prof. Helmut Jarosch



### Die Götter müssen verrückt sein!

Antike Sagenwelten von Botticelli bis da Vinci

● MI, 12. 6. 2019, 17:30 Uhr

Thomas R. Hoffmann

### Michael Wolf – Life in Cities

Eröffnung der Ausstellung vom  
15. 6. – 14. 8. 2019 in der Urania

● FR, 14. 6. 2019, 19:00 Uhr ► Eintritt frei\*



### Zwischen Intimität und Voyeurismus

Making of Life in Cities

● MO, 17. 6. 2019, 19:30 Uhr ► Eintritt frei\*

Ingo Taubhorn

### Großes Garten- Sommerfest

● DO, 20. 6. 2019, 15:00 – 20:00 Uhr

► Eintritt frei\*

### Psychedelische Substanzen

In Therapie und Forschung

● DI, 25. 6. 2019, 19:30 Uhr

Dr. Andrea und Dr. Henrik  
Jungaberle

### Brauchen wir einen europäischen „Digital Champion“?

● DO, 27. 6. 2019, 19:30 Uhr

Dr. Anna Christmann,  
Lars Zimmermann

Das komplette Programm unter

[urania.de](http://urania.de)

\*Gefördert mit Mitteln  
der LOTTO-Stiftung Berlin

# INHALT

## PANORAMA

Hobrechtstraße 59:	
<b>Sanierung zur Vorspeise, Milieuschutz zum Hauptgang</b> .....	6
Verbrauchertipp: „Meine Altglastonne bleibt!“ .....	6
Investoren: <b>Schneller Wechsel, schnelles Geld</b> .....	7
Klimaschutz: <b>Ölkessel raus</b> .....	7
BMV-Delegiertenversammlung 2019:	
<b>Vernetzt mit den Initiativen</b> .....	8
Buchtipps: ... <b>kann weg</b> .....	8
Mülltrennung: <b>Die Biotonne ist jetzt Pflicht</b> .....	9
Karl-Marx-Allee: <b>Vorkaufspreis hochgetrieben?</b> .....	9
Zweckentfremdung:	
<b>Airbnb unter Auskunfts-Druck</b> .....	10
Buchtipps: <b>Rückblick einer Architektur-Eminenz</b> .....	10
Hartz-IV-Mietzuschüsse:	
<b>Jede dritte Wohnung ist dem Amt zu teuer</b> .....	11
WBS-Haushalte: <b>Berlin vergibt Darlehen für genossenschaftliches Wohnen</b> .....	11
Baugebote: <b>Berlin will Tübingen nicht folgen</b> .....	12
Runder Tisch zur Wohnungsversorgung Geflüchteter:	
<b>Hürden abbauen, Zugang erleichtern</b> .....	12
„Salaground“-Immobilie: <b>Kalte Entmietung</b> .....	13
Grüntipp: <b>Der bienen- und menschenfreundliche Hof</b> .....	13

## TITEL

Berliner Mietspiegel 2019:	
<b>Im Auge des Orkans</b> .....	14

## HINTERGRUND

Unerhebliche Modernisierung:	
<b>Wo hört die Bagatelle auf?</b> .....	20
Neuvermietungspreise bei den Städtischen:	
<b>Am Limit – und darüber</b> .....	21
Berliner Geschäftsstraßen (8):	
<b>Gastro-Meile mit Urlaubsfeeling</b> .....	22
10 Fragen zu Gebühren, Zuschlägen, Kostenerhöhungen:	
<b>Was geht, und was nicht?</b> .....	24
Feriengäste während des Urlaubs:	
<b>Keine Vermietung „unter der Hand“</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	27
---------------------------------------	----

## SERVICE

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



Die Mieten sind in den letzten zwei Jahren wieder gestiegen: weniger schnell als zuvor – und das nimmt man inzwischen schon mit einer gewissen Erleichterung zur Kenntnis. Aktuelles zum **Berliner Mietspiegel 2019**



Historischer Dorfkern und viel Gastronomie: **Alt-Tegel** ist bei Ausflüglern beliebt



**24** Immer mal wieder wird rund um die Mietsache **eine Gebühr, ein Zuschlag oder ein neuer Ausgabenposten** vom Vermieter geltend gemacht. Was geht, und was nicht?

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Sabine Mittermeier, Julia Gandras

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

*Betr.: MieterMagazin 4/2019, Seite 16, Titel: „Erfolgsgeschichte(n) – Wie Mieter ihre Häuser mit dem bezirklichen Vorkaufsrecht vor Spekulation bewahren“*

## Irreführend

Bei allem Respekt: Der Text unter dem Titel „Wie Mieter ihre Häuser mit dem bezirklichen Vorkaufsrecht vor Spekulation bewahren“ ist irreführend. Es sind nicht ihre Häuser. Sie werden zwar von ihnen bewohnt, aber ihre Häuser sind es nicht! Sie sollten mehr auf den korrekten Gebrauch der Sprache achten, oder war das Absicht?

*G. Boesser per E-Mail*

*Betr.: Modernisierung (Rauchmelder)*

## Prächtiges Geschäft?

Es heißt, dass der Vermieter 8 Prozent der für den Einbau der Rauchmelder entstandenen Kosten auf die Miete umlegen kann. Bedeutet dies, dass die Dinger nach 12 Monaten abbezahlt sind und die Miete nicht wieder auf das alte Niveau

(zuzüglich Wartungskosten) gesenkt werden muss? Verglichen mit einem Miethausneubau, der in Deutschland erst nach etwa 22 Jahren abbezahlt ist und Geld abwirft, wäre dies ja ein wahrlich prächtiges Geschäft.  
*Ekkehard per E-Mail*

*Nein, so ist es nicht. Vielmehr gilt: Gemäß § 559 Abs. 1 BGB kann der Vermieter die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Installation*

*der Rauchmelder aufgewendeten Kosten erhöhen. Beispiel: 400 Euro werden für die gesamte Wohnung aufgewendet. 8 Prozent sind 32 Euro, was eine monatliche Mieterhöhung von 2,66 Euro ergibt. Notwendige Wartungskosten können als Betriebskosten nach Nr. 17 § 2 Betriebskostenverordnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden.*  
*Die Redaktion*



**Wir trauern um Sabine Schwarz (geb. Mettin)**

Am 21. Februar 2019 ist unsere langjährige Kollegin Sabine Schwarz (geb. Mettin) im Alter von 64 Jahren gestorben. Geboren und aufgewachsen im Ostteil der Stadt, studierte Sabine Schwarz Rechtswissenschaften an der Humboldt-Universität Berlin und war nach dem Studium zunächst als Justiziarin der Tageszeitung „Der Morgen“ tätig, für den sie eindrucksvolle Texte über das damalige Zeitgeschehen schrieb. Sabine Schwarz erinnerte sich immer gern an diese Arbeit. Beim 1990 gegründeten Ost-Berliner Mieterverein wurde sie dann als erste Rechtsberaterin eingestellt. Der Beratungsbedarf war groß. Laut Einheitsvertrag sollten mit der ersten Grundmietenverordnung die Ostmieten an die Westmieten angepasst und die Betriebskostenumlage eingeführt werden. Mit großem Engagement und viel Herzblut beriet Sabine Schwarz die Ratsuchenden – in einem kleinen, nur durch einen schallschluckenden Vorhang getrennten Zimmer, das sie sich mit ihrem Kollegen Peter Riehl teilte. Nach dem Zusammenschluss der Vereine in Ost und West setzte sie ihre Arbeit als Rechtsberaterin des Berliner Mietervereins in der Behrenstraße fort.

Sabine Schwarz war Mietervertreterin mit Leib und Seele. Ebenso wie dem Berliner Mieterverein war sie aber auch ihrer Stadt verbunden und „lebte“ ihre Geschichte und ihre Politik. Im Jahr 2015 reduzierte sie ihre Arbeitszeit, um mehr Raum für ihr Privatleben zu haben. Eine kurze schwere Krankheit beendete ihr Leben viel zu früh.

Wir vermissen eine überaus engagierte, ehrliche, humor- und liebevolle Kollegin und sprechen ihrer Familie und ihren Freunden unser aufrichtiges Beileid aus.

*Vorstand, Geschäftsführung und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Berliner Mietervereins*

## IMPRESSUM

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

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

Während der Sommerschulferien vom 20. Juni bis einschließlich 2. August 2019 bleiben die folgenden Beratungsstellen geschlossen:

- **Lichtenberg/Hohenschönhausen:** Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel, Ribnitzer Straße 1 b
- **Hellersdorf:** Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42
- **Mitte/Moabit:** Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Straße 44
- **Schöneberg:** AWO-Freizeitstätte, Goltzstraße 19
- **Zehlendorf:** Nachbarschaftsheim Mittelhof, Königstraße 43

Alle anderen Beratungsangebote finden wie gewohnt statt (siehe Service-Seiten 31 und 32).

## Vorstandssprechstunde

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

Nächster Termin: 26. August 2019

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

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

Der Berliner Mieterverein e.V. lädt ein zur „**Mittwochs-runde**“ der Bezirksgruppe Reinickendorf jeden 1. Mittwoch im Monat von 19 bis 21 Uhr.

Nächstes Treffen am **5. Juni 2019, 19 Uhr**, mit dem Thema

### **Berliner Mietspiegel 2019 – Was Mieterinnen und Mieter wissen sollten**

(keine individuelle Rechtsberatung)

#### **im Familientreff Wittenau**

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

Seit 1988 gibt es in Berlin Mietspiegel. Am 13. Mai ist der neue Berliner Mietspiegel 2019 veröffentlicht worden. Was tun, wenn eine Mieterhöhung mit dem neuen Mietspiegel begründet wird?

Frank Maciejewski erklärt das „Instrument Mietspiegel“, stellt das Mietspiegelheft 2019 vor und gibt Tipps, wie Mieterinnen und Mieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB überprüfen können. Möglicherweise gelingt so die Reduzierung oder gar Zurückweisung der eigenen Mieterhöhung.

*Bezirksgruppe Reinickendorf*

## Neue Adresse Das Beratungszentrum Wilmerdorfer Straße ist umgezogen

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



#### **Berliner Mieterverein bei Facebook**

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

#### **Änderung Ihrer persönlichen Daten**

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

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

#### **MieterMagazin online lesen**

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

#### **Telefonische Kurzberatung**

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

#### **Mediation und Konfliktberatung**

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34 71 08 21

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



*Einsender dieses Fotos ist Ulf Zimdars*

#### **Augenblicke**

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

## HOBRECHTSTRASSE 59

## Sanierung zur Vorspeise, Milieuschutz zum Hauptgang

Beim Kampf um ihr Zuhause wollen die Bewohner der Hobrechtstraße 59 Gesicht zeigen. Im März wurde ihr Haus verkauft, der Investor plant Luxusmodernisierungen. Mit Aktionen wie dem Offenen Wohnzimmer und einer „Kiezkantine“ machen sie deutlich, welche Schicksale dahinter stehen.

Am 3. Mai hatte die Hausgemeinschaft aus dem Reuterkiez zu einem dreigängigen Dinner in vier Wohnungen geladen. Gekommen waren neben Journalisten auch zwei SPD-Bundestagsabgeordnete. Das Rentnerehepaar Ursula und Horst, beide Mitte 80, erzählte den erstaunten Besuchern bei Salat und Pasta, dass man seit 62 Jahren in dem Altbau wohne. „Wir haben hier unseren Sohn großgezogen, hier wollten wir bis zum Schluss bleiben“, sagen sie. Die ungewisse Situation macht ihnen große Angst. Das Gefühl des „Vertriebenwerdens“ erinnert Ursula an ihre Flucht aus Breslau als junges Mädchen.

Eva aus dem 4. Stock wohnt seit 1975 hier. Seit vielen Jahren pflegt sie ihre Partnerin. Die Wohnung ist so eingerichtet, dass die Rund-um-die-Uhr-Pflege gewährleistet ist und Eva auch einen Rückzugsraum hat. Die pensionierte Musiklehrerin schwankt zwischen Verzweiflung und Kampfgeist. Seit Jahrzehnten war sie zum ersten Mal wieder auf einer Demo – der Mietenwahnsinn-Demo Anfang April. „Eigentum verpflichtet doch!“, betont sie immer wieder. „Das ist unser Lebensmittelpunkt, unser ganzes soziales Umfeld ist hier im Kiez.“

Es sind Tischgespräche, die schwer im Magen liegen. Doch die Hausgemeinschaft hält fest zusammen und setzt alle Hoffnungen in das bezirkliche Vorkaufsrecht im Milieuschutzgebiet. Bis 24. Mai (nach Redaktionsschluss) hatte der Kaufinteressent Zeit, eine Abwendungsvereinbarung zu unterschreiben. Ansonsten kann der Bezirk Neukölln sein Vorkaufsrecht ausüben. Über den



Foto: Stefan Haehnel

Manches Gespräch bei Tisch liegt schwer im Magen: Hausgemeinschaft Hobrechtstraße 59

Investor ist wenig bekannt, er war bisher vor allem in Polen aktiv. Man möchte „einzigartige Apartments für außergewöhnliche Menschen gestalten“, heißt es auf seiner Website.

Die Bewohner der Hobrechtstraße 59 dagegen möchten einfach nur in Frieden in ihrem Haus wohnen bleiben.

Birgit Leiß

■ Die Website der Hausgemeinschaft: [www.hobrecht59.de](http://www.hobrecht59.de)

## VERBRAUCHERTIPP

### „Meine Altglastonne bleibt!“

Viele Mieter haben in den letzten Monaten ein Schreiben bekommen, in dem der Abzug der Altglastonnen im Hof angekündigt wird. Mehr als ein Drittel der Tonnen soll bis Anfang 2020 verschwinden, hauptsächlich aus Gebäuden außerhalb des S-Bahn-Rings. Das zuständige Duale System Deutschland begründet dies mit der schlechten Qualität des gesammelten Altglases. In den öffentlichen Sammelbehältern („Iglus“) könne besser nach Farben getrennt werden und die Zahl der Fehleinwürfe sei geringer. Doch die Erfahrungen in den Stadtteilen, in denen bereits seit 2014 Glastonnen abgezogen wurden, sind eindeutig: Die Menge des gesammelten Wertstoffs hat sich um rund 20 Prozent verringert. Vor allem für ältere Menschen ist der Gang zum öffentlichen Container zu beschwerlich. Der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND Berlin) ruft daher zum Widerstand gegen den Abzug der Hofcontainer auf. Laut Vereinbarung der dualen Systeme mit dem Berliner Senat dürfen die Behälter nur mit Zustimmung der Eigentümer beziehungsweise der Hausverwaltungen entfernt werden. Diese vereinbarte Freiwilligkeit werde unterlaufen, heißt es beim BUND. „Mieter sollten sich wehren und ihre Vermieter zum Widerspruch auffordern“, erklärt BUND-Abfallreferent Tobias Quast.

bl



Foto: Nils Richter

Auf [www.meine-altglastonne.de](http://www.meine-altglastonne.de) gibt es verschiedene Vorlagen, mit denen per E-Mail oder Brief Widerspruch gegen den Abzug der Glastonnen eingelegt werden kann.

Für Rückfragen:  
Tobias Quast,  
BUND-Referent  
für Abfall- und  
Ressourcenpolitik,  
☎ 78790055

## INVESTOREN

# Schneller Wechsel, schnelles Geld

**Ein häufiger Eigentümerwechsel ist längst nicht mehr die Ausnahme. Häuser sind für Anleger aus aller Welt ein Weg, das schnelle Geld zu machen. Die Interessen der Mieter spielen dabei keine Rolle.**

Als die Fairview Properties S.á.r.l., eine Briefkastenfirma in Luxemburg, die als „assozierte Gesellschaft“ zu Park Properties S.á.r.l. gehört und sich mit rund 75 Firmen denselben Briefkasten in der Avenue de la Gare 4 in Luxemburg Stadt teilt, 2016 das Haus in der Margaretenstraße 37 in Lichterfelde kaufte, änderte sich für die neunzehn Mieter vorerst nichts. Eigentlicher Eigentümer ist die Pears Group, ein weitverzweigtes und gleichzeitig sehr verschwiegenes Familienunternehmen, dem allein in Berlin etwa 6200 Wohnungen gehören. Vor Ort vertritt die Pears Global Real Estate Germany GmbH die Interessen der Anleger. Ansprechpartner der Mieter blieb die DIM Holding AG. Sie betreibt für Immobiliengesellschaften, Banken,

institutionelle Anleger, Wohnungseigentümergeinschaften und private Eigentümer das komplette kaufmännische und technische Management der Immobilien.

Als die Mieter in der Margaretenstraße 37 ihre Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2017 erhielten, staunten sie nicht schlecht. Im August 2017 war von Öl auf Gas umgestellt worden. Die Brennstoffkosten waren plötzlich 170 Prozent höher als in den Vorjahren. Die Hausverwaltung verlangte Nachzahlungen. Alle Mieter legten Widerspruch ein.

Die dann schließlich korrigierte Rechnung fiel unwesentlich niedriger aus. Auf Nachfrage betont die DIM, dass sie „alle Abrechnungen grundsätzlich ordnungsgemäß und qualitätsgeprüft“ erstellt. Zurzeit prüfen die Rechtsberater des Berliner Mietervereins die neuen Abrechnungen, denn noch immer liegen die Heizkosten deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohngebäude.



Foto: Nils Richter

Die Mieter haben in den letzten Jahren fünf Eigentümerwechsel erlebt – mit allen damit verbundenen Aufregungen. Jeder Weiterverkauf bringt den Investoren neue Profite. Und den Mietern neue Probleme.

*Rainer Bratfisch*

**Das Gebäude in der Margaretenstraße 37 hat in kurzer Zeit fünf Mal den Eigentümer gewechselt**

## KLIMASCHUTZ

# Ölkessel raus

**Veraltete Heiztechnik geht auf Kosten der Umwelt. Auch wenn sie im Neubau längst keine Rolle mehr spielen: Noch immer gibt es im Berliner Gebäudebestand etwa 70000 Ölheizungen. Das sind 20 Prozent der Heizanlagen. Und 70000 zu viel, sagen die Klimaschützer.**

Ölheizungen sollen in Berlin ab 2030 ausgedient haben



Foto: fotolia.com/curto

Das Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (ifeu), das Fraunhofer Institut IEE und das Beratungsunternehmen Consentec stellen in einer Studie fest: „Die aktuelle Umsetzung der Wärmewende ist mangelhaft, das Erreichen des Gebäudesektorziels 2030 ist stark gefährdet.“ Deshalb sollen die heute existierenden Ölkessel „bis 2030 weitestgehend durch Wärmepumpen ersetzt werden“.

In den Mieterberatungen klagen Mieter immer wieder über das passive Verhalten ihrer Vermieter. Deren Argumente: Moderne Heizsysteme seien zu teuer und oft auch technisch noch nicht ausgereift. Die Zahl der Ölheizungen ist in Berlin seit Jahren nahezu konstant. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und

Klimaschutz hat deshalb ein Maßnahmenpaket „Ölheizungen in Berlin ersetzen“ entwickelt. Ein Förderprogramm bietet Vermietern Zuschüsse für den Austausch von Ölheizungen durch energieeffiziente und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß mindernde Alternativen. Zum Jahresbeginn startete ein Modellprojekt für eine kostenfreie, aufsuchende Energieberatung in zwölf Berliner Wohngebieten. Die Warmmieten sollen nach der Umstellung „annähernd unverändert“ bleiben, verspricht der Senat. Haushalte mit geringem Einkommen werden finanziell unterstützt, um soziale Härten zu vermeiden. Mieter sollten deshalb ihren Vermieter drängen, die Ölheizung zu ersetzen – der Umwelt zuliebe.

*Rainer Bratfisch*

## BMV-DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2019

## Vernetzt mit den Initiativen

**Der Berliner Mieterverein (BMV) verzeichnete im vergangenen Jahr nach Abzug von Kündigungen einen Mitgliederzuwachs von 3 Prozent – das sind 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Er belegt damit den ersten Platz aller unter dem Dach des Deutschen Mieterbundes (DMB) zusammengeschlossenen Vereine. Diese und andere erfreuliche Zahlen zur Entwicklung des BMV präsentierte Vorstand und Geschäftsführung den 120 Anwesenden der diesjährigen Delegiertenversammlung.**

Der Zuwachs – mittlerweile sind 125 143 Berliner Haushalte im BMV organisiert – sei nicht nur dem speziellen Berliner Mietenwahnsinn und der dramatischen Wohnungskrise geschuldet, sondern auch den starken Leistungen des Vereins, analysierte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild den erfreulichen Trend. Wild betonte, dass der Verein sich verstärkt für Mieterinitiativen einsetze, sich in sozialen Medien zu Wort melde und sich mit anderen Initiativen vernetze – auch bundesweit. Die wohnungspolitische Stimme des BMV soll im Übrigen durch ein öffentliches Diskussionsforum noch vernehmbarer werden.

Der Gastredner, Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne), lobte den Mieterverein als konstruktiven Ansprechpartner und nahm die Delegierten dann mit auf einen Streifzug durch den Neuköllner Milieuschutz. Er verteidigte den mühsamen Weg, bei drohenden Wohnungsverkäufen jeden Verkaufsfall daraufhin zu prüfen, ob der Bezirk sein Vorkaufsrecht ausüben kann. Derzeit, so Biedermann, habe der Bezirk elf Gebäude gekauft und in über 20 Fällen erreicht, dass Investoren mieterschützende Vereinbarungen unterschrieben haben. Dadurch könnten zwar Preise nicht gedämpft, aber „bestimmte Akteure diszipliniert“ werden – wichtig in einem Bezirk, in dem normale Altbauwohnungen mittlerweile für durchschnittlich 5000 Euro pro Quadrat-

meter über den Tisch gehen und Wohnungssuchende in privaten Neubauten schon 20 Euro je Quadratmeter Miete zahlen müssten. Unter diesen Vorzeichen würde der Baustadtrat private Bauherren gern verpflichten, ein Drittel des Baulandes gemeinnützig zu bebauen oder diesen Anteil Genossenschaften oder städtischen Wohnungsgesellschaften zu übertragen.

Unter dem Beifall der Delegierten regte er ein neues Volksbegehren an: Dem Verkauf städtischer Woh-

nungen solle in der Landesverfassung dauerhaft ein Riegel vorgeschoben werden. Wichtiger sei ihm auch ein Berliner Mietendeckel.

Die BMV-Delegierten forderten, dass Berlin eine Asbestbelastung als wohnwertminderndes Merkmal im Mietspiegel 2021 anerkennt. Zudem sollten alle Bestandsmieten und nicht nur die der letzten Jahre in den Mietspiegel einfließen. Kleingewerbetreibende müssten besser geschützt werden.

Sebastian Bartels



Foto: Nils Richter

**„Der Vorkauf diszipliniert bestimmte Akteure“: Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann vor den BMV-Delegierten**

## BUCHTIPP

## ... kann weg



Stephan Becker,  
Stephan Burkoff,  
Jeanette Kunsmann  
(Hg.): *Abriss-Atlas  
Berlin. Berlin 2019,  
2., überarbeitete  
und erweiterte  
Auflage, 24,90 Euro*

Ein Abriss ist zumeist preiswerter als eine Sanierung. Warum also nicht abreißen, was ohnehin keiner braucht oder will oder wollte? Wem fällt da nicht der neue Flughafen BER ein, oder der Steglitzer Kreisel? Ein kleiner Berliner Verlag hat jetzt in zweiter Auflage einen „Abriss-Atlas“ herausgebracht. 14 Architekten, Kunsthistoriker und Journalisten schreiben an gegen Schießschartenfenster- und Betonwürfelarchitektur, gegen das Hochhaus „Upper West“ am Breitscheidplatz, das Bundesministerium des Innern und weitere Schandtaten von Architekten. Andere wollen die Brache des ehemaligen Flughafens Tempelhof noch vergrößern. 55 Abriss-Favoriten sollen Platz schaffen für Freiräume, für Luft und Leere, für ein neues Berlin. Aber prägen nicht auch Gedränge und Verkehr die Atmosphäre der Stadt? Freilich: Wenn die letzte Baulücke geschlossen und die letzte Grünfläche bebaut ist, könnte das Buch durchaus einen Ausweg aufzeigen. Aber dann ist wohl alles zu spät. Also: jetzt lesen. Und das Buch nicht zu ernst nehmen. rb



## MÜLLTRENNUNG

# Die Biotonne ist jetzt Pflicht

Seit dem 1. April 2019 gibt es in Berlin die Biotonne für alle. Denn etwa die Hälfte des Mülls, der bislang in die graue Restmülltonne wanderte, kann in Biogas und Kompost umgewandelt werden und so helfen, das Klima zu schonen.

Foto: BSR



Die braune Tonne existiert in Berlin zwar schon länger, denn die Kommunen müssen bereits seit 2015 ein Getrennsystem für Haushalts-Bioabfälle anbieten. Bislang haben sich die Berliner aber eher als Biomüll-Muffel erwiesen: 2017 landeten sie im Ländervergleich mit nur 23 Kilogramm Sammelmenge je Einwohner auf dem vorletzten Platz – bei einem Bundesdurchschnitt von 59 Kilogramm. Die einen beklagen den Gestank des in der Wohnung gesammelten Biomülls, andere argumentieren, sie produzierten kaum welchen. Wieder anderen ist die Tren-

nung zu aufwendig oder sie gehen davon aus, dass am Ende ohnehin aller Müll zusammen verbrannt würde. Die Berliner Stadtreinigung (BSR) rechnet durch die Einführung der verpflichtenden Tonne dennoch mit bis zu 70 Prozent mehr Bioabfall. Bislang war in den Innenstadtbzirken nach Angaben des Umweltverbandes BUND noch jedes fünfte Wohnhaus ohne Biotonne, in den Randbezirken sogar 75 bis 80 Prozent der Haushalte. Wer im eigenen Garten kompostiert, fällt übrigens nicht unter die Biotonnen-Pflicht. Allerdings ist dafür genügend Platz

nötig: Die BSR empfiehlt 25 bis 50 Quadratmeter pro Bewohner, um eine Überdüngung zu vermeiden. Über so viel Gartenfläche dürften die wenigsten Mehrfamilienhäuser verfügen. Auch darf nicht aller organischer Müll auf den Kompost – Fleisch oder Gekochtes etwa ziehen Ratten an. Deshalb hat der Senat eine Infokampagne initiiert, um die Biotonne als notwendige Ergänzung zum Komposthaufen zu etablieren: Wer einen neuen Biotonnenbesitzer anwirbt, erhält einen Küchen-Sammelbehälter für Bioabfälle.  
*Katharina Buri*

Die BSR rechnet mit 75 bis 80 Prozent mehr Bioabfall

■ Mehr Infos zur Senats-Infokampagne „Nachbarn werben Nachbarn“ unter [www.berlin.de/biotonne](http://www.berlin.de/biotonne)  
Fehlt bei Ihnen die Biotonne? Der BUND hilft weiter, denn alle Mieter haben ein Recht darauf: Einfach eine E-Mail mit Namen, vollständiger Adresse sowie Angaben zum Vermieter an [biotonne@BUND-Berlin.de](mailto:biotonne@BUND-Berlin.de) schicken.

## KARL-MARX-ALLEE

# Vorkaufspreis hochgetrieben?



Foto: Christian Muhrbeck

**Mietersammlung:** Die Bewohner der Karl-Marx-Allee verfolgen gespannt alle neuen Entwicklungen

**Im Fall des Verkaufs hunderter Wohnungen in der Karl-Marx-Allee ermittelt jetzt die Staatsanwaltschaft. Der Verdacht: Der Preis soll künstlich hochgetrieben worden sein. Der Senat verhandelt unterdessen mit dem Unternehmen Deutsche Wohnen über den Ankauf aller Wohnungen an der Karl-Marx-Allee.**

Die Staatsanwaltschaft ermittelt seit April gegen den Verkäufer Predac und eine Deutsche-Wohnen-Tochterfirma als Käuferin wegen eines Betrugsverdachts. Sie sollen Wohnungen, deren Bewohner ein Vorkaufsrecht hatten, verteuert haben, während leere Wohnungen und Gewerbeeinheiten billiger verkauft worden seien. Somit wären die Bedingungen für Mieter, die ihr Vorkaufsrecht nutzen könnten, gezielt verschlechtert worden.

Die Predac hat im vergangenen Herbst drei Blöcke in der Karl-Marx-Allee mit 675 Wohnungen an die Deutsche Wohnen verkauft. Die Mieter haben aber für die ehemals kommunalen und inzwischen in Einzeleigentum umgewandelten Wohnungen ein Vorkaufsrecht. Der Senat hat daraufhin das Modell des

„gestreckten Erwerbs“ entwickelt: 377 Mieter haben mit einem Kredit der Investitionsbank Berlin ihre Wohnungen per Vorkaufsrecht erworben, um sie anschließend verlustfrei an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag weiterzugeben. Einzelne weitere Mieter haben ihre Wohnung gekauft, um sie als Eigentumswohnung zu behalten. Sowohl die privaten Käufer als auch die öffentliche Hand wären bei der mutmaßlichen Preismanipulation die Geschädigten.

Der Senat hat neue Verhandlungen mit Predac und Deutsche Wohnen angekündigt, um die drei Blöcke komplett zu erwerben. Die Eigentümerschaft aus Gewobag, Deutsche Wohnen und Einzeleigentümern dürfte die künftige Verwaltung schwierig machen.  
*Jens Sethmann*

## ZWECKENTFREMdung

## Airbnb unter Auskunfts-Druck

Das Bayerische Verwaltungsgericht hat entschieden, dass Airbnb verpflichtet ist, die Identität von Gastgebern offenzulegen. Jetzt klagen auch vier Berliner Bezirke gegen die Praktiken von Airbnb.

Seit dem 1. August 2018 muss nach dem Zweckentfremdungsverbotgesetz jeder, der in Berlin seine als Hauptwohnsitz genutzte Wohnung zeitweise an Feriengäste vermieten will, nicht nur eine Genehmigung haben, sondern in Vermietungsanzeigen auch eine Registriernummer vom zuständigen Bezirksamt angeben. Die Zahl der Wohnungen, die ganz oder teilweise an Touristen vermietet werden, liegt inzwischen zwischen 20000 und 30000 – der Senat verfügt über keine genauen Zahlen.

Rund 11 700 Wohneinheiten mit rund 34 400 Schlafplätzen bietet allein Marktführer Airbnb in Berlin an. Dazu kommen die Internetplattformen Wimdu, 9flats, Flipkey, Housetrip und andere.

Auskunftsersuchen über die hinter den Inseraten stehenden Anbieter weist die Airbnb Germany GmbH bisher mit dem Argument zurück, dass ausschließlich Airbnb Irland in Dublin entsprechende Informationen herausgeben dürfe.

Die vier Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Kreuzberg-Friedrichshain, Pankow und Tempelhof-Schöneberg haben deshalb im April mit Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Auskunftsanordnungen gegenüber Airbnb Irland erlassen. Das Unternehmen muss aufgrund seiner Aktivitäten in Deutschland nationale Vorschriften einhalten. Haben die vier Bezirke Erfolg, werden die anderen acht Berliner Bezirke ebenfalls Auskunft verlangen.

Der Berliner Mieterverein (BMV) unterstützt das Vorgehen. Wibke Werner, stellvertretende BMV-Geschäftsführerin: „Das Zweckentfremdungsverbotgesetz setzt die Registrierung für die Vermietung von Fe-



Foto: picture alliance/Reuters

rienwohnungen voraus – doch nur ein kleiner Teil der Anbieter hält sich daran.“ Bis zum 31. März sind nur 3200 Registriernummern vergeben worden, dem gegenüber stehen 13 824 Wohnungsinserate im März. Aus Sicht des Berliner Mietervereins ist es daher erforderlich, dass die Bezirke nun gegenüber Airbnb mit einer Auskunftsanordnung die Wohnungsanbieter ohne Registrie-

rungsnummer belangen und sich damit eines im Gesetz verankerten Instruments bedienen. Anders werde man – so Wibke Werner – den Gesetzesverstößen nicht beikommen können. Sollte Airbnb sich weigern, müssten die Auskünfte notfalls gerichtlich durchgesetzt werden. Die Erfolgsaussichten dafür schätzt man beim Mieterverein als gut ein.

Rainer Bratfisch

Über airbnb, den Marktführer unter den Ferienwohnungsportalen, regt sich weltweit Unmut: Proteste in New York

## BUCHTIPP

## Rückblick einer Architektur-Eminenz



Bruno Fliert: *Haus. Stadt. Mensch. Über Architektur und Gesellschaft*, Berlin 2019, 19,99 Euro

Wenn es um die Architektur der DDR geht, ist Bruno Fliert so etwas wie eine graue Eminenz. Er hat alle Phasen der Baupolitik kritisch begleitet – als Mitarbeiter der Bauakademie, Chefredakteur der Zeitschrift *Deutsche Architektur* und Dozent an der Humboldt-Universität. Nach der Wende hat er im Auftrag des Senats die Gestaltungsrichtlinien für die Neubebauung am Pariser Platz entwickelt. Seine Bemühungen um den Erhalt des Palastes der Republik blieben jedoch erfolglos, und seine Zwischenrufe zu den Planspielen am Alexanderplatz haben die Entscheider weitgehend überhört. Als Architekturtheoretiker und überzeugter Marxist ist es ihm nicht nur wichtig, was gebaut wird und wie es aussieht, sondern auch für wen gebaut wird. Die Stadt und ihre Gebäude sollen den Menschen dienen, nicht der Machtdemonstration und der Profitmacherei. Der inzwischen 92-Jährige hat in einem Interviewbuch sein Leben Revue passieren lassen und seine Ansichten noch einmal dargelegt. Wenn seine Sprache mal zu akademisch wird, greift Gesprächspartner Frank Schumann ein und bringt die Ausführungen in eine allgemeinverständliche Form. js

## HARTZ-IV-MIETZUSCHÜSSE

# Jede dritte Wohnung ist dem Amt zu teuer

Zum Januar 2018 wurden höhere Mietzuschüsse für Transferleistungsbezieher eingeführt. Sozialsenatorin Elke Breitenbach (Linke) zieht eine positive Bilanz.

Bis Ende 2017 lag rund die Hälfte der Hartz IV- und Grundsicherungsbezieher mit ihrer Miete über dem, was vom Amt übernommen wird. Jetzt sind es noch 35 Prozent. Bei 31 000 Bedarfsgemeinschaften hat die Anpassung dagegen bewirkt, dass ihre Miete nun wieder vollständig übernommen wird. Die Zahl der Umzüge aufgrund von Kostensenkungsverfahren ist im Vergleich zum Vorjahr um 37 Prozent gesunken (von 481 auf 303 Fälle). „Das zeigt, dass die Anpassung ein überfälliger Schritt war“, kommentiert Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Erfreulich sei auch, dass nun deutlich mehr Alleinerziehende mit einem Kind innerhalb der Richtwerte liegen.

Auch die neuen Ausnahmeregelungen haben für viele Betroffene eine gewisse Erleichterung gebracht. So haben 14 900 Bedarfsgemeinschaften vom Umzugsvermeidungszuschlag profitiert. Danach wird trotz Überschreitung der Richtwerte weiterhin die komplette Miete übernommen, wenn die voraussichtlichen Kosten des Umzugs eine bestimmte Höhe überschreiten.

Positiv ausgewirkt hat sich auch der Neuvermietungszuschlag für Menschen, die lange wohnungslos waren. Sozialsenatorin Elke Breitenbach: „Künftig werden wir unseren Blick außerdem stärker auf die Paarhaushalte richten müssen: Hier brauchen wir Verbesserungen.“ 472,20 Euro bruttokalt werden für einen Zweipersonenhaushalt maximal übernommen. Vorher waren es 437 Euro. Das eigentliche Problem, so Wibke Werner vom Mieterverein, bleibt aber der starke Mietenanstieg in der Stadt: „Wer umziehen muss, hat



Foto: MieterMagazin-Archiv

trotz der angepassten Mietzuschüsse kaum eine Chance, eine Wohnung in seinem gewohnten Umfeld zu finden.“

Birgit Leiß

**Die Anzahl der vom Amt erzwungenen Umzüge ist um 37 Prozent gesunken**

## WBS-HAUSHALTE

# Berlin vergibt Darlehen für genossenschaftliches Wohnen

■ Informationen zur Antragstellung: [www.ibb.de/de/foerderprogramm/me/ibb-genossenschaftsfoerderung-anteilserwerb.html](http://www.ibb.de/de/foerderprogramm/me/ibb-genossenschaftsfoerderung-anteilserwerb.html)

Der Zugang zu einer Genossenschaftswohnung erfordert Geld für den Erwerb eines Genossenschaftsanteils. Für Haushalte mit niedrigem Einkommen ist das häufig eine zu hohe Schwelle. Das Land Berlin will helfen, sie zu überwinden – und bietet zinslose Kredite.

Eine neue Förderung soll einkommensschwachen Haushalten in Berlin den Zugang zu Genossenschaften und damit zu sozialverträglichem und sicherem Wohnen erleichtern. Noch im Dezember letzten Jahres trat eine Verwaltungsvorschrift in Kraft, die es jetzt auch Besitzern von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) ermöglicht, zinslose Darlehen aufzunehmen, um Genossenschaftsanteile zu erwerben oder auch projektbezogene Beteiligungen zu bezahlen. Dies sind Voraussetzungen, um eine Wohnung bei einer Genossenschaft beziehen zu können.

Bisher unterstützte das Land Berlin Genossenschaften bereits bei Neubauten und beim Bestandserwerb. Das neue Angebot ergänze das Förderprogramm auf eine sinnvolle Weise, erklärte Stadtentwicklungssenatorin

Katrin Lompscher: „Das gilt insbesondere auch dann, wenn die Genossenschaftsanteile – wie etwa bei jüngeren und neuen Genossenschaften beziehungsweise mit Bezug auf ein konkretes Bauvorhaben – höher ausfallen.“

Die Darlehenshöhe kann je förderberechtigtem Haushalt bis zu 50 000 Euro betragen (Mindestbetrag: 2 000 Euro). Hat der Haushalt auch nach drei Vierteln der Darlehenslaufzeit noch Anspruch auf einen WBS, gewährt das Land Berlin einen Zuschuss in Höhe von 25 Prozent auf den ursprünglichen Darlehensbetrag. Voraussetzung für den Kredit ist allerdings, dass erstmals eine Wohnung bei einer Genossenschaft bezogen und damit auch erstmals entsprechende Anteile erworben werden. Rosemarie Mieder



Foto: Nils Richter

Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen wird für WBS-Inhaber unterstützt

## BAUGEBOTE

## Berlin will Tübingen nicht folgen

**Tübingens grüner Oberbürgermeister Boris Palmer hat eine Reihe von sogenannten Baugesetzen ausgesprochen, um Grundeigentümer zum Wohnungsbau zu bewegen. In Berlin hält man dieses Instrument nicht für praktikabel.**

In der württembergischen Universitätsstadt Tübingen herrscht Wohnungsmangel, während 550 Baugrundstücke, auf denen rund 1000 Wohnungen entstehen könnten, brach liegen. Oberbürgermeister Boris Palmer hat deshalb im April öffentlichkeitswirksam erste Baugesetze ausgesprochen. Die angeschriebenen Eigentümer sollen sich dazu verpflichten, innerhalb von zwei Jahren einen Bauantrag zu stellen und in vier Jahren neuen Wohnraum zu bauen. Alternativ könnten sie auch die Flächen zum Verkehrswert an die Stadt verkaufen. Weigert sich ein Eigentümer, dem Baugesetz nachzukommen, kann die Stadt eine Enteignung einleiten. Auch Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) möchte Grundeigen-

tümer stärker in die Pflicht nehmen. Das Baugesetzbuch solle so geändert werden, dass die Städte Baugesetze leichter aussprechen können. Der Deutsche Städtetag fordert derartige Änderungen schon länger: So sollten Baugesetze nicht nur für einzelne Grundstücke, sondern auch für ganze Baugebiete verhängt werden können.

In Berlin haben die Bezirksämter noch nie ein Baugesetz ausgesprochen. Das habe mehrere Gründe, erklärt Katrin Dietl, Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Ein Baugesetz greife stark in das Eigentumsrecht des Grundbesitzers ein, könne gleichzeitig aber nicht genau steuern, was und wie gebaut werde. „Verfügt der zum Bauen Verpflichtete beispielsweise über ein Grundstück, das in einem Mischgebiet verortet ist, liegt es in seiner Hand, ob er dort Wohn- oder Gewerbegebäude errichtet, denn beides wäre planungsrechtlich dort zulässig“, erklärt die Senatssprecherin. Als milderer Mittel gegen die Spekulation mit Baugrundstücken hat der



Foto: picture alliance

**Tübingens Oberbürgermeister Boris Palmer wirbt in einer ZDF-Talkshow für Baugesetze**

Berliner Senat im vergangenen Jahr die Bauordnung geändert: Baugenehmigungen und Bauvorbescheide sind nur noch zwei statt drei Jahre gültig und verfallen, wenn der Bau nach sechs Jahren nicht fertiggestellt wurde.

Jens Sethmann

## RUNDER TISCH ZUR WOHNUNGSVERSORGUNG GEFLÜCHTETER Hürden abbauen, Zugang erleichtern

**Wohnungsverbände sagen Hilfen für Geflüchtete zu**

■ Ein Überblick über die vereinbarten Maßnahmen unter:

[www.berlin.de/koordfm/themen/qualitaetsmanagement/gremien-und-arbeitsgruppen/artikel.709115.php](http://www.berlin.de/koordfm/themen/qualitaetsmanagement/gremien-und-arbeitsgruppen/artikel.709115.php)



Foto: Konzept und Bild/Cathrin Bach

**Bei einem Runden Tisch vereinbarten Verwaltung und Wohnungswirtschaft konkrete Maßnahmen, die Geflüchteten schneller zur eigenen Mietwohnung verhelfen sollen.**

Insgesamt vier Mal hat der Runde Tisch „Alternativen zur öffentlichen Unterbringung geflüchteter Menschen“ zwischen Juni und Dezember 2018 getagt. Mit dabei waren neben drei Senatsverwaltungen und Wohnungsunternehmen wie die Deutsche Wohnen auch Beratungsstellen und Flüchtlingsinitiativen. Das Ziel: den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erleichtern. Insbesondere private Vermieter sollen ermutigt werden, an geflüchtete Menschen zu vermieten. Eines der wichtigsten Ergebnisse ist die Einrichtung einer zentralen Anlauf- und Beratungsstelle, an die sich nicht nur Wohnungssuchende, sondern auch Vermieter und ehrenamtliche Unterstützer wenden können.

Außerdem wurde die Erstellung einer Online-Plattform beschlossen. Hier sollen alle bestehenden Beratungsangebote und Projekte zur Wohnraumvermittlung zusammengefasst werden.

Das private Wohnungsunternehmen Vonovia erklärte sich bereit, größere Wohnungen mit vier und mehr Zimmern an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) zu vermitteln. Die Vermieterverbände Haus und Grund sowie Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) wollen zur Unterstützung mehrsprachige Ausfüll- und Informationshilfen als Zusatz zum Mietvertrag erarbeiten.

Birgit Leiß

## „SALAGROUND“-IMMOBILIE

# Kalte Entmietung

Seit über einem Jahr lebt eine 102-Jährige ohne Heizung alleine in einem entmieteten Haus in Halensee. Dem Vermieter scheint das egal zu sein. Beim Berliner Mieterverein hat man den Eindruck, dass man die alte Dame vergraulen und loswerden will.

Foto: privat



Nach und nach wurden die Zustände in dem Haus in Halensee unerträglich

Seit 35 Jahren wohnt Lotte W.\* in dem Mehrfamilienhaus in Halensee. Mittlerweile ist sie sehbehindert, schwerhörig und dement. Die Pflege ist gut organisiert, ihre Tochter und ein Pflegedienst kümmern sich um sie.

2014 wurde das Haus an ein Unternehmen der Salaground Group verkauft, ein auf Vermarktung von Eigentumswohnungen spezialisiertes Unternehmen. Ein Jahr später erhielten die Mieter Modernisierungsankündigungen. Niemand stimmte zu, trotzdem zogen alle anderen Mieter nach und nach aus, zum Teil gegen Abfindungen, aber auch weil das Wohnen zunehmend unerträglich wurde. In die leer gezogenen Wohnungen wurden Familien aus Osteuropa einquartiert. Die Leute hätten sogar im Keller geschlafen, berichtet die Tochter von Lotte W. Niemand habe sich um den Müll gekümmert, Ratten tummelten sich auf dem Grundstück.

2017 wurde dann begonnen, die – unbestritten veraltete – Heizungsanlage immer mal wieder abzustellen. Im April 2018 wurde sie ganz außer Betrieb genommen, ohne das der Mieterin mitzuteilen. Die alte Dame behelf sich mit zwei Radiatoren. Doch die reichten nicht, um die Räume warm zu bekommen. Erst durch eine einstweilige Verfügung des Amtsgerichts Charlottenburg konnte der Vermieter dazu bewegt werden, Elektroheizkörper zur Verfügung zu stellen.

Salaground-Geschäftsführer Lars Bruch betont in einer Stellungnahme gegenüber dem MieterMagazin, dass er den „Sonderstatus“ der Mieterin und ihren Wunsch, in der Wohnung zu bleiben, respektiere. Doch

der Umgang mit der alten Dame spricht dieser Aussage Hohn. Mit den Bauarbeiten werde demnächst begonnen, so Bruch. Eine neue Modernisierungsankündigung liegt nicht vor. Um die horrenden Stromkosten von mehreren Tausend Euro zu bezahlen, musste Lotte W. einen Kredit aufnehmen. Der Vermieter verlangt sogar weiterhin Heizkostenvorschüsse. Ihre Ansprüche wird die alte Da-

me vermutlich mit Unterstützung des Mietervereins gerichtlich durchsetzen müssen.

„Wir werden ausharren, eine 102-Jährige verpflanzt man doch nicht“, erklärt ihre Tochter. In ihrer Wohnung kennt sich die Mutter aus und kann alleine ins Bad. Ein Umzug würde sie enorm belasten und könnte dramatische Folgen für ihre Gesundheit haben.

Birgit Leiß

\* Der Name ist der Redaktion bekannt.

## GRÜNTIPP

### Der bienen- und menschenfreundliche Hof

Man könnte doch aus dem tristen Hinterhof, wo Fahrräder und Mülltonnen stehen, eine grüne Oase machen, denken sich viele Mieter. Oder Efeu an der Brandwand ranken lassen. Oder gar auf dem Dach Bienenvölker ansiedeln. Wer fachliche Unterstützung braucht und in Friedrichshain-Kreuzberg wohnt, kann sich ab sofort an die bezirkliche Grünberatung wenden. Dort wird zum Beispiel darüber informiert, welche heimischen Pflanzen sich eignen und gleichzeitig bestäubungsfreundlich sind. Die Beratung ist kostenlos, es ist sogar eine Förderung von bis zu 1500 Euro möglich. Mit dem Hofbegrünungsprogramm sollen Bürger und Einrichtungen unterstützt werden, die ihre Höfe ökologisch nachhaltig gestalten möchten, erklärt Umweltstadträtin Clara Herrmann (Bündnis 90/Die Grünen): „In unserem dichtbesiedelten Bezirk ist jeder neue Fleck Grün willkommen.“ Bevor man große Pläne schmiedet, sollte man aber unbedingt die Zustimmung des Vermieters einholen. Fachkundige Beratung in Sachen Hofbegrünung gibt es auch bei der Grünen Liga. Dort hat man aktuell zum Wettbewerb „Bestäubend schön Berlin!“ aufgerufen. Noch bis zum 30. September können sich Anwohner mit ihren insektenfreundlichen Höfen und Gärten bewerben. In Quartiersmanagement-Gebieten können Hausgemeinschaften außerdem über den Aktionsfonds Zuschüsse beantragen.

Birgit Leiß



Foto: S. Lühmann

Grünberatung Friedrichshain  
Büro Selbsthilfetreffpunkt  
Boxhagener Straße 89  
Donnerstag von 18  
bis 19.30 Uhr  
☎ 0302918348

Grünberatung Kreuzberg  
Büro Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
Bergmannstraße 14  
Dienstag von  
18 bis 19.30 Uhr  
☎ 03061282702

Grüne Liga Berlin e.V.  
Prenzlauer Allee 8  
☎ 03044339144  
[www.grueneliga-berlin.de](http://www.grueneliga-berlin.de)  
[bestauebendschoen@grueneliga-berlin.de](mailto:bestauebendschoen@grueneliga-berlin.de)

Am 13. Mai hat Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher den Berliner Mietspiegel 2019 vorgestellt. Die darin abgebildeten Mieten stiegen erfreulicherweise nicht so stark an, wie die Hiobsbotschaften der verschiedenen Wohnungsmarktberichte der letzten Zeit befürchten ließen. Für manche Mieter verspricht der neue Mietspiegel eine Ruhepause im Preissturm. Doch vor allem Mieter von Altbauwohnungen müssen weiter damit rechnen, dass ihr Vermieter unter Berufung auf den neuen Mietspiegel die Miete enorm erhöhen kann. Der Mietspiegel soll sicherstellen, dass der überhitzte Wohnungsmarkt sich nur gedämpft auf die bestehenden Mietverhältnisse auswirkt. Damit aber die Bewohner nicht massenhaft vom Mietenorkan aus den Städten gefegt werden, müsste die Bundesregierung dringend das Instrument Mietspiegel rechtssicherer machen und Mieterhöhungen generell beschränken. Vermutlich bleiben solche Erwartungen an die Bundesregierung aber unerfüllt. Dann muss es am Ende doch ein gerade heftig diskutierter Landesmieten-deckel richten.



## BERLINER MIETSPIEGEL 2019

# Im Auge

# des Orkans

Seit dem letzten Mietspiegel 2017 stieg die Durchschnittsmiete von 6,39 Euro auf 6,72 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer Steigerung von 5,2 Prozent innerhalb von zwei Jahren. Der Anstieg hat sich damit merklich verlangsamt. Die Steigerungsrate hatte von 2015 auf 2017 noch 9,4 Prozent betragen.

Wie schon in den vorherigen Mietspiegeln ziehen die Mietwerte bei den Altbauten, die bis 1918 bezugsfertig waren, allerdings überdurchschnittlich stark an. Auf 7,7 Prozent beläuft sich die Mietverteuerung bei dieser mit 412 000 Wohnungen weitaus größten Baualtersklasse. Das Mietenniveau der Gründerzeit-Altbauten liegt jetzt im Schnitt bei 7,17 Euro.

Am geringsten sind die Anstiege in den Gebäuden der Baujahre 1950 bis 1964 und 1965 bis 1972 sowie in den zwischen 1973 und 1990 gebauten Wohnungen im Ostteil der Stadt. Die Durchschnittsmieten liegen hier bei Werten um 6 Euro. In den seit 2003 errichteten Neubaugewohnungen verzeichnet der Mietspiegel mit 10,59 Euro den höchsten Mittelwert.

Betrachtet man die einzelnen Felder des Mietspiegels, zeichnet sich eine uneinheitliche Entwicklung ab. So sind die Mittelwerte in einigen Feldern sprunghaft um mehr als 30 Prozent angestiegen, und es gibt erstmals kein einziges Feld mehr, in dem der Mittelwert unter 5 Euro liegt. Andererseits sind in 18 der 89 besetzten Mietspiegelfelder die Mittelwerte gesunken. Der niedrigste

Mittelwert liegt bei 5,23 Euro, der höchste bei 12,89 Euro. Einen Mittelwert über 10 Euro weisen sieben Felder auf – genauso viele wie im Vorgänger-Mietspiegel.

Auch die Entwicklung der Oberwerte ist gemischt. In 38 Feldern sind sie zurückgegangen, in einigen Fällen aber heftig gestiegen – um bis zu 42 Prozent. In 23 Feldern hat die Obergrenze die Zehn-Euro-Marke über-

## Ausreißer bleiben außen vor

schritten. Die Spitzenwerte sind bei den jüngsten Neubauten und den ältesten Altbauten zu finden. Der Oberwert ist maßgeblich für die gut ausgestatteten Wohnungen, weil hier durch die Berücksichtigung der Wohnungsmerkmale meist die obere Grenze der angegebenen Spanne erreicht wird. Die „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“, mit der die Wohnungsausstattung bewertet

wird, blieb im Vergleich zum Mietspiegel 2017 bis auf einige Details unverändert.

Dass der neue Mietspiegel für manche Mieter noch relativ glimpflich ausfällt, ist vor allem der beschränkten Spannenbreite zu verdanken, die auch schon im Berliner Mietspiegel 2017 galt. Das heißt: Nur die mittleren drei Viertel aller erhobenen Mietwerte fließen in die Tabelle ein. Das billigste und das teuerste Achtel werden aus der Berechnung gestrichen. Hätte man ausnahmslos alle Werte berücksichtigt, dann zögen einige extrem teure Wohnungen die Mietwerte stark nach oben. In vielen Baualters- und Größenklassen wurden einzelne Mieten in Höhen von 15, 17 oder gar 21 Euro festgestellt, die ohne die beschränkte Spannenbreite voll auf den Mietspiegel durchgeschlagen und das Bild erheblich



## So nutzen Sie den Mietspiegel

Der Mietspiegel gilt für die knapp 1,4 Millionen preisfreien Wohnungen in Berlin, also nicht im Sozialen Wohnungsbau und in anderen mietpreisgebundenen Wohnungen, aber auch nicht für Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ebenfalls nicht für Wohnungen ohne Innentoilette.

Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete wieder, bis zu der die Miete in einem laufenden Mietverhältnis maximal erhöht werden

kann. Die Durchschnittswerte des Berliner Mietspiegels sind der Ausgangspunkt für die Ermittlung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete für die einzelne Wohnung, die man selbst oder mit Hilfe des Mietervereins ausrechnen muss.

Zunächst sucht man in der Mietspiegeltabelle das für die Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld. Dazu muss man das Jahr, in dem die Wohnung erstmals bezugsfertig war, die Quadratmeterzahl und die Wohnlage

wissen. Ob sich das Gebäude in einer einfachen, mittleren oder guten Wohnlage befindet, kann man dem Straßenverzeichnis des Mietspiegels entnehmen. Die Wohnlagenkarte des Mietspiegels gibt nur einen groben Überblick. In den Mietspiegelfeldern sind ein Mittelwert sowie ein Unter- und Oberwert angegeben. Wie weit die ortsübliche Vergleichsmiete vom Mittelwert in Richtung Unter- oder Oberwert abweicht, hängt von der Ausstattung der Woh- ▶▶





lung der Wohnlagen zurückzuführen. Die bisherige Zuordnung der Adressen in einfache, mittlere und gute Wohnlagen war nicht mehr adäquat. In den letzten Jahrzehnten konnten die Wohnlagen jeweils auf Antrag an einzelnen Stellen geändert werden. Den vielen Vermieteranträgen auf Heraufstufungen standen immer nur wenige Anträge von Mietern gegenüber, die eine Wohnlage herabstufen wollten. So entstand im Laufe der Jahre ein schwer nachvollziehbarer Flickenteppich.

In den Mietspiegel 2019 flossen nun keine Änderungswünsche mehr ein. Stattdessen wurden die Wohnlagen auf Basis der bisherigen Wohnlagen-

## 15 Indikatoren bestimmen jetzt die Wohnlage

karte mit einem statistischen Verfahren grundlegend neu bewertet. Berücksichtigt wurden dabei 15 Indikatoren – von der Bebauungsdichte über die Nähe zu Versorgungsz-

entren und Grünanlagen, den Sozialstatus und Umwelteinflüsse bis zu den Bodenrichtwerten. Im Ergebnis hat fast jede dritte Adresse die Wohnlage gewechselt. Der Anteil der einfachen Wohnlage ist von 37 auf 31 Prozent gesunken, die gute Wohnlage hat sich hingegen von 15 auf 19 Prozent ausgeweitet. Diese Verschiebung zu besseren Wohnlagen hat zur Folge, dass viele Wohnungen mit eher niedrigen Mieten in eine höhere Wohnlage rutschen und dort den Mietanstieg bremsen.

Hinweise zur Rechtsprechung in Sachen Spanneinordnung des Mietspiegels finden Sie ab Seite 27 in dieser Ausgabe des MieterMagazin.

## Berliner Mietspiegeltabelle 2019

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag: 1.9.2018), Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

		Altbau			Neubau				
		bis 1918	1919–1949	1950–1964	1965–1972	1973–1990 West	1973–1990 Ost <sup>1</sup>	1991–2002 <sup>2</sup>	2003–2017
Wohnfläche	bezugsfertig								
	Ausstattung	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC
		1	2	3	4	5	6	7	8
unter 40 qm	einfach	<b>A</b> 7,90 5,50–12,97	<b>7,80*</b> 6,00–8,68	<b>6,43</b> 5,54–9,03	<b>6,80</b> 5,99–8,83	<b>7,57*</b> 7,43–8,85	<b>7,14</b> 6,85–7,97		
	mittel	<b>B</b> 8,43 6,72–12,24	<b>7,66*</b> 6,44–8,55	<b>6,85</b> 5,65–9,05	<b>6,57</b> 5,89–8,24	<b>7,73**</b> 5,33–8,16	<b>6,93</b> 6,45–7,23		
	gut	<b>C</b> 11,44* 6,54–14,23	<b>7,50**</b> 6,44–9,48	<b>7,47</b> 6,36–9,31	<b>8,90</b> 8,15–9,75	<b>8,31**</b> 7,47–10,09	<b>7,13</b> 6,70–8,73		
40 bis unter 60 qm	einfach	<b>D</b> 6,75 5,26–9,94	<b>6,40</b> 5,42–8,19	<b>6,00</b> 5,38–8,00	<b>5,88</b> 5,05–7,01	<b>7,46</b> 6,20–8,65	<b>6,01</b> 5,72–6,55	<b>8,36</b> 7,71–10,20	<b>11,61*</b> 9,70–15,11
	mittel	<b>E</b> 7,43 5,41–10,25	<b>6,74</b> 5,63–7,76	<b>6,11</b> 5,39–7,64	<b>5,98</b> 5,43–6,94	<b>7,73</b> 6,36–8,77	<b>5,95</b> 5,40–6,70	<b>8,18</b> 7,43–9,17	<b>9,85</b> 7,28–12,50
	gut	<b>F</b> 8,04 5,99–10,97	<b>6,90</b> 6,01–9,14	<b>6,52</b> 5,65–7,85	<b>7,13</b> 5,29–10,00	<b>8,42*</b> 7,38–9,22	<b>6,01</b> 5,83–6,96	<b>9,75</b> 8,14–11,12	<b>9,88</b> 7,75–11,98
60 bis unter 90 qm	einfach	<b>G</b> 6,33 4,83–10,00	<b>5,87</b> 5,06–7,27	<b>5,58</b> 4,83–6,81	<b>5,45</b> 4,89–6,08	<b>7,27</b> 6,08–9,00	<b>5,27</b> 4,99–5,73	<b>7,72</b> 6,23–8,59	<b>12,89</b> 8,49–14,83
	mittel	<b>H</b> 6,77 4,84–10,00	<b>6,24</b> 5,09–7,32	<b>6,00</b> 5,28–7,08	<b>5,71</b> 5,08–6,40	<b>8,00</b> 5,70–9,11	<b>5,27</b> 4,60–5,76	<b>7,90</b> 6,73–9,03	<b>10,09</b> 8,91–12,20
	gut	<b>I</b> 7,49 5,62–10,92	<b>7,10</b> 5,91–9,15	<b>6,54</b> 5,50–8,37	<b>6,65</b> 5,20–8,31	<b>8,32</b> 6,61–9,84	<b>5,57</b> 5,11–6,29	<b>9,09</b> 7,45–11,02	<b>10,22</b> 8,84–12,75
90 qm und mehr	einfach	<b>J</b> 6,23 4,79–9,14	<b>6,13*</b> 5,14–7,16		<b>5,47</b> 4,89–6,05	<b>7,19</b> 5,83–8,28	<b>5,23</b> 4,78–5,48	<b>7,96</b> 6,64–9,32	<b>11,95</b> 8,52–13,77
	mittel	<b>K</b> 6,77 4,88–9,80	<b>6,01</b> 5,10–8,51	<b>6,77**</b> 5,62–11,41	<b>5,40</b> 5,06–6,14	<b>7,64</b> 5,97–8,66	<b>5,25</b> 4,61–5,56	<b>8,19</b> 7,21–9,54	<b>10,08</b> 8,80–12,73
	gut	<b>L</b> 7,33 5,48–10,48	<b>6,69</b> 5,69–8,93	<b>8,23</b> 6,69–9,30	<b>8,30</b> 7,54–8,89	<b>9,00</b> 7,06–11,94	<b>5,32</b> 5,08–5,93	<b>9,80</b> 8,17–11,70	<b>11,50</b> 9,34–13,69

Der Berliner Mietspiegel 2019 ist als Broschüre in der Geschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins kostenlos erhältlich. Weitere Informationen zum Mietspiegel mit Straßenverzeichnis zur Wohnlageneinordnung finden sich im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/berliner-mietspiegel-mietcheck.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/berliner-mietspiegel-mietcheck.htm)

<sup>1</sup> mit Wendewohnungen <sup>2</sup> ohne Wendewohnungen  
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), 2019

Die Wohnlagen des Berliner Mietspiegels wurden flächendeckend statistisch überprüft, was zu zahlreichen Änderungen führte



Während die Mittelwerte in der einfachen Wohnlage um 6 Prozent überdurchschnittlich zunahmen, waren die Anstiege in der mittleren und guten Wohnlage mit 3,6 beziehungsweise 2,6 deutlich geringer. Die Unterschiede zwischen den Wohnlagen werden somit tendenziell kleiner. Die Beträge, die bei Substandard-

Wohnungen abgezogen werden können, sind wieder deutlich gestiegen. Wohnungen, die ohne Bad und/oder ohne Sammelheizung vermietet worden sind, führt die Mietspiegeltabelle nicht auf. Für sie sind pauschale Abzugsbeträge errechnet worden. Beispielsweise reduziert sich die Vergleichsmiete bei einer Altbauwohnung, der sowohl Bad als auch Sammelheizung fehlen, um 2,20 Euro pro Quadratmeter. Im letzten Mietpiegel betrug der Abschlag nur 0,87 Euro. Wenn entweder ein Bad oder eine Sammelheizung fehlt, können je nach Baujahr zwischen 0,43 und 1,45 Euro abgezogen werden. Für die wenigen Wohnungen ohne Innentoilette ist der Mietpiegel nicht anzuwenden. Bei der Datenerhebung wurden erstmals auch möblierte Wohnungen ins Auge gefasst. Seit einigen Jahren bieten Vermieter zunehmend Wohnungen möbliert oder teilmöbliert an, um die Mietpreisbremse zu umgehen und höhere Mieten zu erzielen. Die Mietpreisbremse gilt zwar auch für möbliert vermietete Wohnungen, es ist jedoch ein Möblierungszuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulässig, der sich am Wert der gestellten Einrichtung bemisst. Dieser ist jedoch im Einzelfall schwer zu bestimmen. Sich in einer möblierten Wohnung gegen eine zu hohe Miete zu wehren, ist deshalb kaum möglich. Leider kann der neue

Mietpiegel das Problem auch nicht lösen: In der Stichprobe fanden sich nicht genug möblierte Wohnungen, um belastbare Aussagen zu treffen.

## Auf breiter Datengrundlage

Das Forschungsinstitut F+B hat zum Stichtag 1. September 2018 die Daten von 11 391 Wohnungen ausgewertet, bei denen in den letzten vier Jahren die Mieten erhöht oder in einem neuen Mietvertrag festgelegt worden sind. Das ist erneut eine sehr breite Datenbasis. Für fast alle Felder der Mietspiegeltabelle konnten ausreichend Werte erhoben werden, um verlässliche Ergebnisse zu bekommen. Nur sieben der 96 Felder mussten leer bleiben. Elf Felder sind mit \* und \*\* gekennzeichnet, weil sie aufgrund weniger Daten nur eine eingeschränkte Aussagekraft haben. Da der Berliner Mietpiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Prinzipien auf Grundlage einer repräsentativen statistischen Erhebung erstellt wurde, ist er ein „qualifizierter Mietpiegel“. Das heißt, er ist das Maß aller Dinge bei Streitigkeiten um Mieterhöhungen und gibt sowohl Mietern als auch Vermietern Rechtssicherheit bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Mietpiegel 2019 wird auch von allen

## Vergleich 2017/2019

Die Mietenentwicklung von Tabellenfeldern in beiden Mietspiegeln

Nettokaltmiete	2017	2019	Veränderung	
	in Euro pro qm		absolut	in %
<b>insgesamt</b>	6,38	6,72	0,34	5,3
<b>nach Wohnlagen</b>				
einfach	6,01	6,37	0,36	6,0
mittel	6,35	6,59	0,24	3,8
gut	7,41	7,60	0,19	2,6
<b>nach Baualter</b>				
bis 1918	6,66	7,17	0,51	7,7
1919–1949	6,23	6,56	0,33	5,3
1950–1964	6,14	6,23	0,09	1,5
1965–1972	5,86	6,04	0,18	3,1
1973–1990 (West)	7,40	7,82	0,42	5,7
1973–1990 (Ost)	5,56	5,74	0,18	3,2
1991–2002	7,86	8,22	0,36	4,6
2003–2017	9,98	10,59	0,61	6,1
<b>nach Wohnungsgröße</b>				
unter 40 qm	7,14	7,58	0,44	6,2
40 bis unter 60 qm	6,36	6,73	0,37	5,9
60 bis unter 90 qm	6,13	6,38	0,25	4,2
90 qm und mehr	6,61	7,00	0,39	5,9

drei beteiligten Vermieterverbänden mitgetragen.

Gleichwohl ist es wichtig, dass die Mietspiegel in Deutschland eine feste rechtliche Grundlage bekommen und somit unangreifbar werden. Die Bundesregierung kündigt dies seit Jahren an. Mittlerweile arbeiten das Justiz- und das Innenministerium tatsächlich an einer entsprechenden Rechtsverordnung. Der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert eine solche Klarstellung seit Langem. Er plädiert dafür, dass bei den Mietspiegel-Datenerhebungen nicht mehr nur die Mieten der letzten vier Jahre betrachtet werden, sondern alle Mieten der letzten zehn Jahre. Zur

Extremwertbereinigung sollten – wie beim Berliner Mietspiegel – mindestens das oberste und unterste Achtel der Werte außer Betracht bleiben.

## Gefordert: Mietspiegel für alle Gemeinden

Die Mietspiegelwerte sollten außerdem für die gesamte Laufzeit gelten: Stichtagszuschläge, wie sie einige Vermieter fordern, weil angeblich das Mietniveau seit der Mietspiegel-Datenerhebung weiter gestiegen sei, müssten also ausgeschlossen werden. Zudem fordert der DMB, dass alle Gemeinden mit mehr als 20000

Einwohnern zur Aufstellung eines Mietspiegels verpflichtet werden und dass Mietspiegel jedem kostenlos und barrierefrei zugänglich sein müssen.

Möglicherweise erledigt sich das Thema in Berlin aber auch auf andere Weise. Wenn der Senat tatsächlich den heiß diskutierten Mietendeckel für den gesamten Wohnungsbestand einführt, wären die Mieten in bestehenden und neuen Mietverträgen ab einem festzulegenden Stichtag für mindestens fünf Jahre eingefroren. Die ortsübliche Vergleichsmiete verlöre dann ihre Bedeutung, der Mietspiegel wäre überflüssig. *Jens Sethmann*

Zusammen mit dem Mietspiegel wurde die Berliner Betriebskostenübersicht 2019 veröffentlicht. Wir stellen sie in der nächsten Ausgabe des MieterMagazins vor.

## Berliner Mietspiegel – Entwicklung

Oberer Wert der 3/4-Spanne, Vergleich 2017 zu 2019

		bezugsfertig	bis 1918	1919–1949	1950–1964	1965–1972	1973–1990 West	1973–1990 Ost mit Wendewhg.	1991–31.12.2002 ohne Wendewhg.	2003–2017
Wohnfläche	Ausstattung		mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC
	Wohnlage		1	2	3	4	5	6	7	8
unter 40 qm	einfach	A	2,97 29,7 %	1,51 21,1 %	0,23 2,6 %	1,09 14,1 %	0,70 8,6 %	0,34 4,5 %		
	mittel	B	2,13 21,1 %	0,15 1,8 %	1,05 13,1 %	-0,12 -1,4 %	-3,84 -32,0 %	-0,71 -8,9 %		
	gut	C	1,71 13,7 %	-0,52 -5,2 %	-0,89 -8,7 %	-0,09 -0,9 %	-0,02 -0,2 %	-0,41 -4,5 %		
40 bis unter 60 qm	einfach	D	0,72 7,8 %	0,10 1,2 %	0,71 9,7 %	0,00 0,0 %	0,22 2,6 %	-0,12 -1,8 %	1,03 11,2 %	2,61 20,9 %
	mittel	E	0,19 1,9 %	0,11 1,4 %	0,16 2,1 %	-0,26 -3,6 %	0,80 10,0 %	-0,05 -0,7 %	-0,20 -2,1 %	-1,44 -10,3 %
	gut	F	2,22 25,4 %	0,26 2,9 %	-1,13 -12,6 %	1,00 11,1 %	0,10 1,1 %	-1,33 -16,0 %	0,78 7,5 %	0,68 6,0 %
60 bis unter 90 qm	einfach	G	1,38 16,0 %	-0,29 -3,8 %	0,13 1,9 %	-0,22 -3,5 %	1,41 18,6 %	0,02 0,4 %	0,36 4,4 %	1,84 14,2 %
	mittel	H	-0,27 -2,6 %	-0,30 -3,9 %	-0,20 -2,7 %	-0,19 -2,9 %	0,35 4,0 %	-0,02 -0,3 %	0,07 0,8 %	-1,73 -12,4 %
	gut	I	0,92 9,2 %	-0,05 -0,5 %	-0,45 -5,1 %	-0,28 -3,3 %	0,15 1,5 %	-0,71 -10,1 %	0,48 4,6 %	1,68 15,2 %
90 qm und mehr	einfach	J	0,73 8,7 %	-0,35 -4,7 %		-0,09 -1,5 %	0,23 2,9 %	-0,12 -2,1 %	0,85 10,0 %	0,21 1,5 %
	mittel	K	-0,38 -3,7 %	1,41 19,9 %	3,38 42,1 %	-1,36 -18,1 %	-0,14 -1,6 %	-0,04 -0,7 %	0,27 2,9 %	-0,37 -2,8 %
	gut	L	0,48 4,8 %	-0,57 -6,0 %	-0,31 -3,2 %	0,35 4,1 %	1,45 13,8 %	-0,99 -14,3 %	0,57 5,1 %	1,19 9,5 %

■ Oberer Wert Erhöhung □ Oberer Wert Senkung Angaben in Euro pro Quadratmeter monatlich

Grafik: MieterMagazin auf Basis der Daten von SenSW, 2019

## UNERHEBLICHE MODERNISIERUNG

## Wo hört die Bagatelle auf?

**Modernisierungsmaßnahmen muss der Vermieter normalerweise spätestens drei Monate vor Beginn ankündigen. Schließlich muss man sich als Mieter darauf einstellen können. Das gilt jedoch nicht, wenn es sich lediglich um Kleinigkeiten handelt. Doch was genau fällt darunter?**



Foto: Sabine Mittermeier

aussichtliche Mieterhöhung mitgeteilt. Doch Paragraph 555 c Abs. 4 Bürgerliches Gesetzbuch benennt die Ausnahme von der Ankündigungspflicht recht präzise. Demnach gilt sie nur für Maßnahmen, die mit keiner oder nur einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietwohnung verbunden ist und die zu einer allenfalls geringfügigen Mieterhöhung der Nettomiete führt. Klassische Beispiele sind die Installation einer Gegensprechanlage, die Anbringung von Briefkästen.

Aber auch dann, wenn Arbeiten in der Wohnung des Mieters erforderlich sind, beispielsweise um Rauchmelder anzubringen, muss dies nicht unbedingt drei Monate vorher angekündigt werden. Eine Stunde Arbeit in der Wohnung gilt laut Rechtsprechung als zumutbar, selbstverständlich nach Terminabsprache.

Der Härteeinwand und das Sonderkündigungsrecht des Mieters entfallen bei solchen Bagatellmaßnahmen – nicht jedoch die formalen Anforderungen an die anschließende Mieterhöhung, selbst wenn es nur um 10 Euro zusätzlich im Monat geht. Dies wurde kürzlich vom Amtsgericht Spandau noch einmal bestätigt. In dem vom Berliner Mieterverein (BMV) betreuten Fall ging es um ein Mieterhöhungsverlangen der Vonovia. Deutschlands größter Vermieter

ist bekannt dafür, immer wieder kleinere Heizungsumstellungen vorzunehmen, ohne die Mieter darüber zu informieren. Ein paar Monate danach erhalten die Mieter Mieterhöhungen, die nicht weiter erläutert werden und die mit 10 oder 15 Euro pro Monat zwar bescheiden sind, auf Dauer aber doch ins Geld gehen. Das Amtsgericht Spandau schob dieser Modernisierungsstrategie einen Riegel vor. Die Richter stellten klar, dass der alleinige Hinweis auf die Gesamtkosten einer Maßnahme nicht ausreichend sei. Vielmehr müssten die Kosten für den Mieter transparent und zum Beispiel nach Gewerken aufgeschlüsselt werden (AG Spandau vom 26. November 2018 – 4 C 158/18). Das Mieterhöhungsverlangen wurde daher zurückgewiesen.

### Kosten fallen erst nach Ende der Bauzeit an

Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt das rechtskräftige Urteil. „Die Absicht des Vermieters, mit möglichst geringem Aufwand und wenig Information für den Mieter gute Erträge zu erwirtschaften, geht nicht auf“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Besonders dreist: Die Mieterhöhung wurde schon vor Abschluss der Baumaßnahme verlangt. Grundsätzlich gilt ebenso wie bei großen Modernisierungen, dass zuerst die Bauarbeiten abgeschlossen sein müssen, bevor die Mieterhöhung verschickt wird. Die höhere Miete ist dann mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Schreibens zu zahlen.

Und was passiert, wenn der Vermieter die Ankündigung unterlässt, obwohl es sich nicht nur um eine geringinvestive Maßnahme handelt? In diesem Fall wird er sozusagen finanziell bestraft und kann die höhere Miete erst neun Monate nach Zugang der Mieterhöhungserklärung durchsetzen. Grundsätzlich gilt, egal ob große oder kleine Modernisierung: Die Maßnahme muss den Gebrauchswert einer Mietsache erhöhen oder zur Einsparung von Energie beitragen.

Birgit Leiß

**Die Vonovia nimmt immer mal wieder kleine Umstellungen an der Heizung vor, ohne die Mieter zu informieren**

Der Austausch einer Nachtpeicherheizung durch eine Zentralheizung ist keine sogenannte geringinvestive Maßnahme, auch wenn ein Vermieter dieser Ansicht war. Den Mietern wurde in diesem Fall weder Zeitpunkt und Dauer der Arbeiten noch die vor-

■ **BMV-Info 13:**  
„Modernisierung“:  
[www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-13-modernisierung-in-der-mietwohnung-und-am-wohngebäude-ihre-rechte-als-mieter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-13-modernisierung-in-der-mietwohnung-und-am-wohngebäude-ihre-rechte-als-mieter.htm)

### Ceranherd muss geduldet werden

Der Austausch eines alten Plattenherdes durch einen Herd mit Cerankochfeld ist eine Bagatellmodernisierung, die vom Mieter zu dulden ist. Das hat das Amtsgericht Neukölln entschieden (AG Neukölln vom 19. Dezember 2016 – 10 C 391/16). In dem Fall sträubte sich der Mieter gegen den Ersatz, obwohl die Vermieterin die Kosten nicht einmal umlegen wollte. Ein Elektroherd mit Cerankochfeld erhöhe den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, befand das Gericht. Gleichzeitig sei sie nur mit unerheblichen Einwirkungen auf die Mietsache verbunden, so dass die formalen Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung nicht gelten.

bl

Wie sich manches Mietangebot der städtischen Wohnungsunternehmen berechnet, bleibt deren Geheimnis



Foto: Sabine Mittermeier

## NEUVERMIETUNGSPREISE BEI DEN STÄDTISCHEN

# Am Limit – und darüber

**Auch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften langen bei der Neuvermietung kräftig zu. Fast alle Angebote bewegen sich am oberen Limit des Mietspiegels, oft sogar darüber.**

Beispiel Dudenstraße 85 in Kreuzberg. Für 602 Euro nettokalt bietet das kommunale Wohnungsunternehmen Degewo eine 75 Quadratmeter große Altbauwohnung an. Das sind 8,02 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der oberste Spannenwert des Mietspiegels liegt bei

dass hier sämtliche wohnwerterhöhenden Merkmale zutreffen sollen? Ein anderes Angebot der gleichen Wohnungsbaugesellschaft: In der Eschenallee 14 in Westend ist eine 192 Quadratmeter große Wohnung für 1996 Euro netto zu vermieten. Das sind 10,39 Euro pro Quadratmeter, der obere Spannenwert in dieser guten Wohnlage liegt bei 10 Euro. Auch diese Wohnung wird als renovierungsbedürftig beschrieben und hat einen miserablen Energiekennwert. Auf den Fotos ist zu erkennen, dass es sich um eine herrschaftliche Altbauwohnung handelt, allerdings in abgewohntem Zustand und mit allenfalls durchschnittlicher Ausstattung.

Die Degewo erklärt auf Anfrage zu den zwei Beispielen kurz und knapp, man nehme für jede Wohnung die Spanneneinordnung für die ortsübliche Vergleichsmiete individuell vor. Auf die Bitte, dies anhand der erwähnten Beispiele darzulegen, wollte die Pressesprecherin des Unternehmens, Isabella Canisius, nicht eingehen.

Auch bei der Howoge verfügt man offenbar fast nur über Wohnungen, die sämtliche wohnwerterhöhende Merkmale aufweisen. So wird in der Große-Leege-Straße 42 a in Hohen-schönhausen eine Dachgeschosswohnung zum Quadratmeterpreis von 9,55 Euro angeboten. Der obere Spannenwert liegt bei 8,96 Euro.

Ohne ins Detail zu gehen, erklärt Pressesprecherin Sabine Pentrop dazu, dass wohnwerterhöhende Merkmale mit 80 Prozent in die Mietberechnung eingeflossen seien. Darauf werden dann nochmal die gesetzlich zulässigen 10 Prozent aufgeschlagen und schon kommt man auf 954 Euro Warmmiete für eine Zweizimmerwohnung im 5. Stock – ohne Aufzug und ohne Balkon.

Wie kommt es, dass sich praktisch keine Angebote zum mittleren oder gar unteren Spannenwert finden? Es ist schlicht unwahrscheinlich, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht auch Wohnungen mit allerlei Nachteilen in ihrem Bestand haben, zumal einige wohnwertmindernde Merkmale auch durch eine Top-Sanierung nicht zu beseitigten sind, etwa Lärm oder die Lage im Hinterhaus. Selbstverständlich gebe es Angebote im unteren Spannenfeld, erklärt die Sprecherin der Degewo. Doch diese würden nicht im Internet beworben, sondern den Wohnungssuchenden direkt angeboten.

## Keine Kontrolle durch den Senat

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gibt es keine Kontrollen, ob das korrekt gehandhabt wird. Deren Sprecherin Katrin Dieltl verweist darauf, dass die durchschnittliche Neuvermietungsmiete im Altbaubereich bei den Städtischen im Jahre 2017 7,09 Euro pro Quadratmeter betragen hat. Sie habe somit rund 30 Prozent unter dem marktüblichen Wert von 10,15 Euro gelegen.

Dass Fehler vorkommen, belegt ein Fall in der Wrangelstraße 66 in Kreuzberg. Für 8,95 Euro wurde dort eine Altbauwohnung vermietet – und das, obwohl bei der Besichtigung noch von 8,35 Euro die Rede gewesen war. Nach dem Einzug rechnete der Mieter nach und monierte die fehlerhafte Miethöhe. Nach einigem Hin und Her – zunächst wurde als „Plus“ ein zusätzliches Kellerabteil angeboten – musste die Gewobag die Miete auf 8,35 Euro senken. *Birgit Leib*

## Was dürfen die Städtischen nehmen?

Bei der Neuvermietung gilt für alle Vermieter: ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent. Auf die Ausnahmeregelungen – vorangegangene umfassende Modernisierung und hohe Miete des Vormieters – haben sich die Städtischen gegenüber dem MieterMagazin nicht berufen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht automatisch der Mietspiegel-Mittelwert im entsprechenden Feld. Vielmehr ist für jede Wohnung eine Spanneneinordnung vorzunehmen. Je mehr Pluspunkte Wohnung, Haus und Wohnumfeld haben, desto mehr bewegt sie sich in Richtung oberer Spannenwert. Umgekehrt drücken Nachteile die zulässige Miete. Nach der Kooperationsvereinbarung müssen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 60 Prozent der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermieten. Der 10-prozentige Zuschlag entfällt hier. *bl*

7,62 Euro, der mittlere sogar nur bei 6,08 Euro. Dabei werden die Räume als renovierungsbedürftig angeboten. Zudem weist die Wohnung einen sehr schlechten Energiekennwert auf, das heißt, sie ist nicht energetisch saniert. Wie kann es also sein,

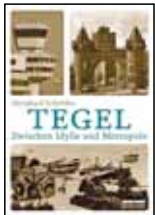


Bei schönem Wetter ein beliebtes Ziel von Ausflüglern

BERLINER GESCHÄFTSSTRASSEN (8)

# Gastro-Meile mit Urlaubsfeeling

Direkt am U-Bahnhof Alt-Tegel beginnt eine der idyllischsten Geschäftsstraßen Berlins. Vom Verkehrsgetümmel der Berliner Straße führt sie über ein kurzes Stück Fußgängerzone und eine urige Dorfkirche hin zum Tegeler See. Wenn man dort am Ufer steht und den Schiffen nachschaut, kommt Urlaubsgefühl auf.



Meinhard Schröder: Tegel – Zwischen Idylle und Metro-pole, Berlin 2015

Die nur knapp 900 Meter lange Straße Alt-Tegel führt direkt zur Greenwich-Promenade, wo sogar Kreuzfahrtschiffe aus Prag ihre Passagiere ausspucken. Bei schönem Wetter im Sommer ist hier die Hölle los. Die Ausflügler strömen von und zur Anlegestelle und bevölkern die Außenterrassen der zahlreichen Cafés und Restaurants. Im Winter ist dagegen tote Hose, wie Tomasz Switala und Rajmund Wieloch, Inhaber der „Brasserie Alt-Tegel“, erzählen: „Es

Brasserie setzt auf eine gutbürgerliche Küche und – als besondere Spezialität – die irischen Bier-Spezialitäten Guinness und Kilkenny vom Fass. Ab und zu gibt es Konzerte, ansonsten will man auch für die Anwohner ein gemütlicher Treffpunkt sein, wo man gut essen und ein Bierchen trinken kann. Zwei Stammgäste erzählen, dass sie extra aus Hermsdorf und Frohnau hierher kommen. „Dort gibt's ja nichts mehr – die Kneipen sterben“, meinen sie, während sie draußen vor der Tür eine Zigarette rauchen. In der Brasserie fühlen sie sich wohl und die Preise seien okay.

Rajmund Wieloch, der das Lokal seit 25 Jahren betreibt, sagt, dass es

schon immer viel Gastronomie in Alt-Tegel gab, aber dass es in den letzten Jahren noch zugenommen habe. Obwohl seit einiger Zeit mehr junge Leute hierherziehen, wohnen nach wie vor überwiegend ältere Menschen im Kiez. Ein Friseur und ein Lebensmittelgeschäft mit Tante-Emma-Charakter haben kürzlich zugemacht. Seitdem gibt es in der Straße praktisch keinen Laden zur Nahversorgung mehr. Für einen Liter

## Was will man mehr?

Milch oder Katzenfutter muss man bis zur Berliner Straße laufen – für Menschen, die nicht mehr gut zu Fuß sind, ein Problem. Die Gewerbetreibenden sind happig, die Straße gilt aufgrund des Ausflugsverkehrs als 1a-Lage. „Das sollte mal ein Klein-Venedig werden, hat aber nicht ganz geklappt“, meint Wieloch.

„Hier wohnt die höhere Mittelschicht, Beamte und so“, sagt Daniel Gudelj, der mit seiner Frau das Restaurant „Blaue Laguna“ betreibt. Qualität zu günstigen Preisen bietet er an. Seit 35 Jahren gibt es das Lokal mit kroatischen und internationalen Spezialitäten. Vor drei Jahren hat das Ehepaar noch einen Eisladen neben dran eröffnet. „Tegel ist super, das Leben macht Spaß hier“, schwärmt der Chef, der mit seiner Familie im Haus wohnt. Die U-Bahn fast vor der Haustür, der See ebenfalls, die Kita des Sohnes gegenüber – was will man mehr. Viele Gäste kennt er persönlich, auch auf der Straße begrüßt er viele mit Handschlag. Im Sommer seien etwa 35 Prozent der



„Die Konkurrenz ist groß“: Kneipiery Switala und Wieloch; „Tegel macht Spaß“: Restaurantbesitzer Gudelj

kommen zwar auch Spaziergänger, vor allem an den Wochenenden, aber insgesamt ist es viel ruhiger.“ Von den Ausflüglern allein kann und will das rustikal eingerichtete Lokal daher nicht leben. Doch die Konkurrenz ist groß. Es sei ein ewiger Kampf, besser als die anderen zu sein, seufzt Tomasz Switala. Die





alle Fotos: Sabine Mittermeier

ganz eigenen Charme, vor allem am Abend. Als Flaniermeile zum Tegeler See habe die Straße ohne Zweifel ein hohes Potenzial. Allerdings bleiben bei einer solch hohen Gastronomie-dichte Konflikte mit den Anwohnern nicht aus. Es gibt viele Beschwerden wegen Lärm, sagt Schönebeck, aber man versuche, sie im Einvernehmen zu lösen.

Der Einzelhandel ist dagegen eindeutig unterrepräsentiert. Eines der wenigen Fachgeschäfte ist die Confi-serie Julius Schönborn. Der kleine Laden ist ein Paradies für Süßigkei-ten-Junkies: handgemachte Pralinen, Trüffel und Schokoladen, außerdem Tee, Liköre, Porzellan und Geschenke liegen hübsch präsentiert in den Regalen. Vor dem Krieg hatte das Süß-warengeschäft Julius Schönborn 36 Filialen in Berlin, die von der eigenen Produktionsstätte in der Köpenicker Straße 139/140 beliefert wurden. Die Firma war aus einer Bonbonko-cherie hervorgegangen und dann gewachsen, erzählt Susanne Bujack, die den Laden zusammen mit ihrem Mann betreibt. Stolz zeigt sie histo-rische Fotos von der alten Fabrik und



der Belegschaft aus den 1930er und 1940er Jahren. Die Filiale in Tegel ist als einzige übriggeblieben, weil sich der Firmensitz nach dem Mauerbau in Ost-Berlin befand. „Wir verkaufen Dinge, die kein Mensch braucht – Luxus für den Gaumen.“ Da könne man schon allerhöchste Qualität erwarten. 6,50 Euro kosten 100 Gramm lose Pralinen. Als Danke-

Kundschaft Ausflügler, im Winter weniger, sagt Gudelj, der aus Split stammt. Man habe viele Stamm-gäste, und einige kommen fast je-den Tag. „Das Essen schmeckt im-mer, und ich muss nicht kochen“, meint eine Frau, die gerade bezah-len will. Auch der frühere Regierende Bürgermeister Wowereit war schon in der „Blauen Laguna“, wie ein ver-gilbter Zeitungsausschnitt beweist. „Ach, das ist doch nichts Besonde-res“, winkt Gudelj ab. Prominente aus dem Bundestag und Botschafter habe man ebenfalls schon zu Gast gehabt.

Dönerläden sucht man dagegen in Alt-Tegel vergeblich. Dafür gibt es gleich ein halbes Dutzend Eisdielen und viele schöne, historische Gebäu-de, in denen zum Beispiel das „Hax'n-haus“ eine Wirtschaft mit alt-bayer-ischem Ambiente untergebracht ist.

## Der Dorfkern blieb erhalten

Experimentierfreudig sind die Tege-ler nicht. „Könnte besser laufen“, meint die junge Frau, die den Imbiss mit Asia-Street-Food betreibt. Vor ein paar Jahren sei sie mal hier vor-beigelaufen und hat gesehen, dass der Laden zu vermieten sei, erzählt sie. „Aber das Umfeld ist schon sehr rustikal.“

„Das Besondere an Alt-Tegel ist, dass man den historischen Dorfkern weit-gehend erhalten hat“, sagt Felix Schö-nebeck. Er ist Vorsitzender der Ini-tiative „I love Tegel“, CDU-Bezirks-verordneter und außerdem Mitglied des Unternehmerstammtischs Tegel, der sich regelmäßig im Hax'nhaus trifft. Die schönen alten Gaslater-nen, die Straßenschilder in altdeut-scher Schrift – all dies erbebe einen

## Ausflugsidylle mit Dorfkirche

Der Ortsteil Alt-Tegel war schon seit Anfang des 19. Jahrhunderts ein beliebtes Ausflugsziel der Berliner. Die heutige Straße Alt-Tegel bildete den Kern des da-maligen Dorfes und hieß bis Ende des 19. Jahrhunderts daher einfach Dorfstraße. Erst nach der Erweiterung des Straßennetzes und der Eingemeindung des ein-stigen Vororts zu Groß-Berlin im Jahr 1920 erhielt sie 1937 ihren heutigen Namen. Die Dorfkirche Alt-Tegel stammt aus den Jahren 1911/1912 und ist von einer Grünanlage sowie einigen Grabmälern umgeben. 1973 wurde in Alt-Tegel eine der ersten Fußgängerzonen West-Berlins eingerichtet, allerdings nur eine Stummel-zone entlang von sechs Grundstücken. Drei Jahre spä-ter wurde der Platz am U-Bahn-Ausgang mit einem Granit-Mosaik-Pflaster, Bänken und Beton-Blumen-schalen gestaltet. Die Bebauung der Straße besteht überwiegend aus Wohn- und Geschäftshäusern aus der Gründerzeit, einige davon sind denkmalgeschützt. Auch eines der ältesten Fachwerkhäuser, ein so genann-tes Büdnerhaus aus dem Jahr 1839, ist in der Nummer 18 erhalten geblieben. Heute befindet sich hier das Café Wetterstein.

bl

schön für die treue Kundschaft lie-fert man den älteren Herrschaften die Pralinen-schachtel auch schon mal nach Hause. „Wir sind um Län-gen besser als die Filialisten“, sagt Susanne Bujack selbstbewusst. Nicht nur weil man nur hochwertige Qua-lität im Sortiment hat, sondern auch, weil man auf Sonderwünsche flexi-bel reagieren kann. Auf Nachfrage werden auch kleine Mengen von einer bestimmten Schokolade oder Pra-linensorte besorgt. Mit dem Stand-

**Erlesene Süßig-keiten gibt es in der „Confiserie Schönborn“; das „Florida“ ist eine der vielen Eisdielen an der Straße**



ort sind die beiden rundum zufrie-den. Das Geschäft brummt, nicht nur zu Ostern und Weihnachten. *Birgit Leib*

## 10 FRAGEN ZU GEBÜHREN, ZUSCHLÄGEN, KOSTENERHÖHUNGEN

**Was geht, und was nicht?**

**Immer wieder gibt es Fälle und Anlässe, in denen während der Mietvertragslaufzeit vom Vermieter Zuschläge, Gebühren oder zusätzliche Kosten geltend gemacht werden. Was ist in welchen Fällen zulässig? Und was nicht?**

### 1. Wofür und in welcher Höhe ist ein Untermietzuschlag zulässig?

Oft fordern Vermieter für die begehrte Genehmigung einer Untervermietung einen Untermietzuschlag. Das ist gemäß § 553 Abs. 2 BGB möglich, wenn dem Vermieter andernfalls die Untervermietung unzumutbar ist. Allein eine stärkere Belegung der Wohnung als solches reicht für die Unzumutbarkeit nicht aus (LG Berlin vom 21. November 2017 – 67 S 212/17). Eine höhere Belastung durch stei-



**Durch die Vermietung einer möblierten Wohnung wird häufig die Mietpreisbremse lahmgelegt**

gende Betriebskosten entfällt ebenfalls, da die Mieter die verbrauchsabhängigen Kosten zu tragen haben, somit auch die Kostensteigerungen durch Mehrverbrauch zu ihren Lasten gehen.

Vielmehr muss der Vermieter durch die Gebrauchsüberlassung an eine dritte Person vermehrt belastet sein (LG Berlin vom 12. Januar 2018 – 65 S 427/16), zum Beispiel durch einen erhöhten Aufwand (zum Beispiel bei Instandsetzung) oder durch erhöhte Sachrisiken. Das muss der Vermieter belegen. Gelingt ihm der Nachweis, kann ein pauschaler Zuschlag zwischen 5 und 30 Euro pro aufzunehmender Person und Monat sachgerecht sein (LG Berlin vom 19. Dezember 2018 – 66 S 29/18).

### 2. Wie berechnet sich der Möblierungszuschlag?

Immer öfter werden möblierte Wohnungen vermietet. Hintergrund ist, dass für diese Wohnungen ein Möblierungszuschlag gefordert werden kann, mit dem auch die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete (10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) überschritten werden darf. Üblicherweise werden für den Möblierungszuschlag 2 Prozent des Zeitwertes der Möbel angesetzt. Zur Bestimmung des Zeitwerts geht das Landgericht Berlin von einer durchschnittlichen Nutzungsdauer der Möbel von 10 Jahren aus (LG Berlin vom 21. März 2003 – 63 S 365/01). Für Mieter ist der Möblierungszuschlag oft nicht überprüfbar, da der Zeitwert der Möbel nicht bekannt ist. Die Mietpreisbremse ist zwar auf möblierte Wohnungen anwendbar. Solange der Möblierungszuschlag aber nicht beziffert werden kann, ist ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse kaum nachweisbar. Macht der Mieter die Mietpreisüberhöhung einer möblierten Wohnung geltend, hat er jedoch einen Auskunftsanspruch hinsichtlich des Anschaffungspreises und des Anschaffungsdatums der überlassenen Einrichtungsgegenstände.

### 3. Kann die Vermieterin mehr Miete verlangen, wenn eine der Mietvertragsunterzeichnerinnen aus dem Vertrag heraus will?

Möchte im Laufe eines Mietverhältnisses eine von mehreren Mieterinnen, die den Mietvertrag unterzeichnet haben, aus dem Mietverhältnis ausscheiden, ist dies nur mit Zustimmung der Vermieterin möglich. Dabei ist die Vermieterin nicht verpflichtet, einer solchen Vertragsänderung zuzustimmen. Sie kann ihre Zustimmung somit von einer Bedingung abhängig machen, wie zum Beispiel

einer Mieterhöhung. Verweigert die Vermieterin die Zustimmung, bleibt entweder, alles so zu lassen, wie es ist – mit der Folge, dass die ausziehende Mieterin weiterhin für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis haftet. Oder das Mietverhältnis müsste von allen Mieterinnen gekündigt werden.

### 4. Darf der Vermieter eine zusätzliche Mietsicherheit verlangen, wenn der Mieter die Wohnung umbaut?

Größere bauliche Veränderungen an der Wohnung darf der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters vornehmen. Sind Beeinträchtigungen zu befürchten, muss der Vermieter keine Zustimmung erteilen. Ein grundsätzlicher Anspruch des Mieters auf Zustimmung ergibt sich lediglich für Umbaumaßnahmen, die einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache dienen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von einer angemessenen Sicherheitsleistung abhängig machen. Diese dient der Absicherung des Rückbauanspruchs. Die Sicherheit ist der Höhe nach angemessen, wenn sie die voraussichtlichen Kosten des Rückbaus abdeckt. Denn trotz Genehmigung der Mietermodernisierung kann der Vermieter am Ende des Mietverhältnisses den Rückbau und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde.

### 5. Kann der Vermieter Betriebskosten verlangen, die während des Mietverhältnisses neu entstehen?

Im Laufe eines Mietverhältnisses können neue Betriebskosten entstehen, zum Beispiel die Wartungskosten für den nachträglich eingebauten Aufzug oder die Beauftragung einer Reinigungsfirma für die Durchführung der Gebäudereinigung. Ist Ursache der neuen Betriebskostenposition eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme, wird die neue Betriebskostenposition in der Regel mit der Duldung der Modernisierungsmaßnahme Bestandteil des Mietvertrags und damit zukünftig über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegbar. Ansonsten kommt es auf die Vereinbarung im





alle Illustrationen: Julia Gandras

## 7. Ist eine Bearbeitungsgebühr für den Mietvertragsabschluss zulässig?

Gelegentlich verlangen Hausverwaltungen für den Abschluss oder die Änderung des Mietvertrags – etwa im Fall eines Mieterwechsels – eine Bearbeitungsgebühr. Das ist nach ganz überwiegender Ansicht unzulässig, da das den Mieter unangemessen benachteiligt. Eine Bearbeitungsgebühr für eine Vertragsänderung kann allenfalls dann verlangt werden, wenn dies ausdrücklich verhandelt und vereinbart wurde. Eine entsprechende Klausel in einem Formularmietvertrag genügt hierfür in der Regel nicht. Wurde trotzdem gezahlt, kann in beiden Fällen die Gebühr zurückgefordert werden.

## 8. Kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter kleinere Reparaturen in der Wohnung selbst bezahlt?

Grundsätzlich sind Vermieter im Rahmen ihrer Instandhaltungspflichten zur Mängelbeseitigung verpflichtet. Gelegentlich fordern sie dennoch die Kosten der Mängelbeseitigung vom Mieter mit Hinweis auf eine Kleinreparaturklausel im Mietvertrag zurück. Das setzt jedoch voraus, dass die Kleinreparaturklausel im Mietvertrag wirksam ist. Die Klausel darf sich nur auf solche Teile der Mietwohnung beziehen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Außerdem müssen sowohl die Kosten für die einmalige Reparatur (bis maximal 120 Euro) als auch der jährliche Kostenaufwand (maximal 8 Prozent der Jahresmiete) in der Klausel beziffert sein. Ist die Klausel unwirksam, kann der Mieter nicht wegen der Reparaturkosten in Anspruch genommen werden. Auch eine Beteiligung an den Kosten auf Grundlage der Kleinreparaturklausel ist unzulässig. Sind die Reparaturkosten höher als der in der Klausel definierte Kostenrahmen, handelt es sich nicht mehr um eine Kleinreparatur, und der Vermieter muss die Kosten vollständig allein tragen.

## 9. Ist es zulässig, wenn die Ablesefirma einen Zusatztermin in Rechnung stellt?

Die Ablesefirmen sind verpflichtet, den Termin für die Ablesung min-

destens eine Woche vorher schriftlich, zumindest durch einen gut sichtbaren Aushang im Hausflur, bekannt zu geben. Ist die Mieterin verhindert, so muss die Firma ein zweites Mal einen Termin ankündigen. Der Mieterin dürfen keine zusätzlichen Kosten in Rechnung gestellt werden. Verpasst die Mieterin allerdings auch den zweiten Termin, kann die Ablesefirma für den dritten Termin den zusätzlich entstandenen Aufwand berechnen.

## 10. Ist eine Staffelmietserhöhung auch zulässig, wenn sie über der Kappungsgrenze der Mietpreisbremse liegt?

Ist im Mietvertrag eine Staffelmiete vereinbart, erhöht sich die Miete automatisch mit Eintritt des Zeitpunkts der vereinbarten Staffel. Der Vermieter muss die Mieterhöhung nicht ankündigen wie bei einer sonstigen Mieterhöhung. Voraussetzung ist aber eine wirksame Staffelmietvereinbarung im Mietvertrag. Zwischen zwei Staffeln muss die Miete zwölf Monate unverändert sein. Die Staffelmiete muss im Vertrag betragsmäßig ausgewiesen und das Fälligkeitsdatum für jede Staffel benannt sein. Wichtig: Die Mietpreisbremse ist auf jede Staffel anwendbar. Nach

◀ Nicht immer kann man sich gegen Betriebskosten wehren, die durch eine neue Modernisierung entstehen

Mietvertrag an. Ist die neue Betriebskostenposition bereits ausdrücklich im Mietvertrag genannt, steht einer Umlage nichts entgegen. Im Mietvertrag noch nicht genannte Positionen können nur nachträglich neu vereinbart werden, wenn ein entsprechender Änderungsvorbehalt im Mietvertrag vereinbart ist.

## 6. Kann der Vermieter die Miete für den Kfz-Stellplatz erhöhen?

Zusätzliche Kosten können für einen Pkw-Stellplatz entstehen, wenn der Vermieter die Miete dafür erhöht. Das ist jedoch nur möglich, wenn für den Pkw-Stellplatz ein separater, vom Wohnraummietvertrag unabhängiger Mietvertrag abgeschlossen worden ist. Dieser Mietvertrag wird dann wie ein Gewerbemietvertrag behandelt – das heißt, es wird entweder eine Staffelmiete vereinbart, oder der Vermieter kann anhand von vergleichbaren Stellplatzmieten die Miete erhöhen. Ist der Pkw-Stellplatz Teil des Wohnraummietvertrags, ist eine separate Erhöhung der Stellplatzmiete nicht möglich. Vielmehr ist der Vermieter an das für Wohnraum geltende Mieterhöhungsverfahren gebunden und muss sowohl die ortsübliche Vergleichsmiete als auch die Kappungsgrenze beachten.



der Mietpreisbremse darf die Miete nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Es empfiehlt sich, bei jeder Fälligkeit einer neuen Staffel zu prüfen, ob die Mietpreisbremse eingehalten ist.  
Wibke Werner

Kleinreparaturen muss der Mieter nur übernehmen, wenn das vertraglich so geregelt ist

Wer während seines Urlaubs die Wohnung vermieten will, muss einiges beachten



Foto: Sabine Mittermeier

## FERIENGÄSTE WÄHREND DES URLAUBS

# Keine Vermietung „unter der Hand“

Die Möglichkeit ist verlockend: Man vermietet, während man im Urlaub ist, die eigene Wohnung an Berlin-Touristen und füllt damit die Reisekasse. Aber ist das überhaupt noch erlaubt?

■ Die wichtigsten Fragen und Antworten zu Home-sharing und Zweckentfremdungsverbot hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zusammengestellt: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung\\_wohnraum/de/faq.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/de/faq.shtml)

Infoblätter der Polizei Berlin zum Thema Einbruchschutz unter [www.berlin.de/polizei/aufgaben/praevention/diebstahl-und-einbruch/artikel/125014.php](http://www.berlin.de/polizei/aufgaben/praevention/diebstahl-und-einbruch/artikel/125014.php)

Infoblatt des Berliner Mietervereins „Urlaubstipps für Mieter“ unter [www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl075.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl075.htm)

Es ist nur erlaubt, wenn man das Okay vom Vermieter und vom Amt hat. Wer seine Wohnung während des Urlaubs vermieten will, braucht dafür zunächst einmal die Zustimmung des Vermieters, auch wenn es sich nur um ein oder zwei Wochen handelt. Zahlende Gäste gelten nämlich nicht als Besucher. Aber was tun, wenn der Vermieter nicht damit einverstanden ist?

Einen Anspruch auf die Erlaubnis hat man – anders als bei einer längeren Untervermietung – nicht, erklärt Frank Maciejewski, Rechtsexperte des Berliner Mietervereins. Man ist also auf das Entgegenkommen des Vermieters angewiesen. Unter der Hand zu vermieten nach dem Motto „Das kriegt der Vermieter doch gar nicht mit“ ist ein hohes Risiko. Wenn die Sache auffliegt, etwa weil sich Nachbarn über laute Parties beschweren, droht unter Umständen die fristlose und sofortige Kündigung. „Der Vertragsverstoß könnte vor Gericht als so eklatant gewertet werden, dass eine vorherige Abmahnung nicht notwendig ist“, erklärt Maciejewski.

Zweitens – und das ist genauso wichtig – braucht der Vermietungswillige gemäß Zweckentfremdungsverbotgesetz eine Genehmigung vom Bezirksamt. Zuständig ist das Woh-

nungs- beziehungsweise Bürgeramt des Bezirks, in dem sich die Wohnung befindet. Um die Registrierenummer zu bekommen, ohne die kein Angebot erscheinen darf, muss man seinen Mietvertrag, eine Meldebescheinigung und die Einverständniserklärung des Vermieters zur Vermietung an Touristen vorlegen. Die Genehmigung für die zeitweise Ferienwohnungsvermietung kostet 100 Euro, bei einer Nebenwohnung werden 150 Euro fällig. Die Bearbeitung erfolgt nach Auskunft der Bezirksämter recht flott, teilweise sogar noch am gleichen Tag.

Viel Geld kann man sparen, wenn man seine Wohnung tauscht, also beispielsweise sein Zuhause einer Familie aus New York zur Verfügung stellt, während man selber in deren Wohnung Urlaub macht. Dafür ist keine Genehmigung vom Amt erforderlich. Beim unentgeltlichen Tausch von Wohnungen handelt es sich nicht um eine Zweckentfremdung, schließlich gehe dadurch kein Wohnraum verloren, heißt es bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Mietrechtlich bewegt man sich dagegen in einer Grauzone, wie Rechtsexperte Maciejewski erklärt. Da es sich um eine Gebrauchsüberlassung handelt, muss eigentlich die Zustimmung des Vermieters eingeholt werden. Rechtsprechung gibt

## Absichern für den Schadensfall


es aber noch nicht. Vorsicht ist vor allem bei „kündigungswilligen“ Vermietern geboten.

Es gibt zahlreiche Internetportale, bei denen man seine Wohnung kostenlos inserieren kann, von Ebay-Kleinanzeigen über WG-gesucht.de bis hin zu Craigslist. Nur die wenigsten bieten wie die umstrittene „Homesharing“-Plattform Airbnb gewisse Sicherheitsdienstleistungen, etwa bei Schäden oder wenn die zahlenden Gäste nicht aufkreuzen. Auf jeden Fall sollte man eine Kaution fordern und eine schriftliche Vereinbarung schließen.

Birgit Leiß

## Urlaubszeit ist Einbruchszeit

In der Regel wird die eigene Wohnung während des Urlaubs nicht weitervermietet. Deshalb ein paar Tipps, um sich bei Abwesenheit zu schützen. Die wichtigste Regel: eine urlaubsbedingte Abwesenheit nicht herausposaunen, weder auf dem Anrufbeantworter noch in den sozialen Netzwerken. Einbrecher spähen verwaiste Wohnungen regelrecht aus und machen auch Testanrufe. Daher: Fußmatte reinholen, Zeitung abbestellen und Nachbarn oder Freunde bitten, den Briefkasten zu leeren. Die Polizei empfiehlt, Rollläden und Lampen über eine Zeitschaltuhr oder von einem Nachbarn regelmäßig an- und ausschalten zu lassen. Überhaupt seien aufmerksame Nachbarn der größte Feind des Ganoven, heißt es bei der Polizei. Sie sollten auch Bescheid wissen, wenn man die Wohnung während des Urlaubs Fremden überlässt, damit sie nicht wegen vermeintlicher Einbrecher die Polizei rufen. Keine gute Idee ist es übrigens, während der Abwesenheit die Fenster gekippt zu lassen, auch nicht im 3. Stock. Viele Einbrecher gelangen über das Aufhebeln der Fenster in die Wohnung. *bl*

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



## Instanzen-Rechtsprechung

### Die gesamte bekannt gewordene Rechtsprechung zum Berliner Mietspiegel 2017

#### Mietspiegel im Prozess

Der Berliner Mietspiegel 2017 ist (zumindest) als einfacher Mietspiegel i.S.d. § 558 c BGB anwendbar.  
*AG Neukölln vom 16.8.2017*  
– 17 C 224/16 –

Das Risiko, dass durch spätere Veröffentlichung eines Mietspiegels neue Erkenntnisse zur materiellen Begründetheit der Klage gewonnen werden, tragen die Prozessparteien.  
*LG Berlin vom 11.9.2017*  
– 64 S 88/17 –

Der Berliner Mietspiegel 2017 ist als Schätzungsgrundlage geeignet, um die ortsübliche Höhe der Miete im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens zu bestimmen; ein Sachverständigengutachten ist nicht einzuholen.  
*LG Berlin vom 14.2.2018*  
– 64 S 74/17 –

Der Berliner Mietspiegel 2017 ist als qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB der Feststellung der Höhe der ortsüblichen (Einzel-)Vergleichsmiete zugrunde zu legen.  
*LG Berlin vom 25.4.2018*  
– 65 S 238/17 –  
*AG Mitte vom 7.3.2018*  
– 9 C 324/17 –

Die Kammer schließt sich der Einschätzung an, dass der Berliner Mietspiegel 2017 im Sinne des § 558 c

Abs. 1 BGB ordnungsgemäß erstellt worden ist, dass er eine nach Maßgabe des § 287 ZPO taugliche Grundlage für die gerichtliche Schätzung darstellt und dass die so gewonnenen Werte eine gerichtliche Entscheidung des Einzelfalls mindestens so überzeugend begründen können, wie dies von den Kritikern des Mietspiegels anderen Erkenntnisquellen zugeschrieben wird, insbesondere dem Mittel des Sachverständigengutachtens (das aber regelmäßig auf deutlich kleinerer Datengrundlage erstellt wird).  
*LG Berlin vom 13.8.2018*  
– 66 S 18/18 –

Die Gerichte sind im Zustimmungsprozess nicht befugt, zu Lasten desjenigen, der sich auf die gesetzliche Beweiserleichterung des § 558 d Abs. 3 BGB beruft, von den sich aus dem Mietspiegel ergebenden Werten – auf Grundlage eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens – abzuweichen, solange nicht die von einer Partei behauptete Qualifizierung des Mietspiegels im Rahmen einer Beweiserhebung mit negativem Beweisergebnis geklärt oder – bei unstreitiger, bewiesener oder als wahr unterstellter Qualifizierung des Mietspiegels – der Beweis des Gegenteils geführt ist, dass die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete der gesetzlichen Vermutung des § 558 d Abs. 3 BGB zuwider nicht zutreffend wiedergeben. Das Berufungsgericht darf die ortsübliche Vergleichsmiete auch dann auf Grundlage eines Mietspiegels bestimmen, wenn das erstinstanzliche Gericht sie im ersten Rechtszug auf Grundlage eines gerichtlichen Sach-

verständigengutachtens ermittelt hat.  
*LG Berlin vom 11.4.2019*  
– 67 S 21/19 –

### Stichtagszuschlag

Liegen zwischen dem Stichtag des auf das Mieterhöhungsverlangen anzuwendenden Mietspiegels und dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens 18 Monate und ist es zwischen dem Stichtag des anzuwendenden Mietspiegels und des darauf folgenden Mietspiegels zu einer „ungewöhnlichen Mietpreisentwicklung“ gekommen, ist ein Stichtagszuschlag zu den Werten des anzuwendenden Mietspiegels vorzunehmen.

*AG Wedding vom 10.8.2017*  
– 2 C 200/16 –

Das Gericht hat zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von zwei Mietspiegeln den zeitlich näher beim Mietvertragsschluss liegenden heranzuziehen, auch wenn dieser erst nach Vertragsschluss veröffentlicht wurde. Eine Interpolation zur genaueren Bestimmung ist bei einem Abstand von nur zwei Monaten zumindest dann nicht erforderlich, wenn die Daten der beiden Mietspiegel im konkreten Feld so wenig voneinander abweichen, dass das Ergebnis der Anwendung des neueren Mietspiegels noch innerhalb des Spannenwerts des alten Mietspiegels liegt.  
*AG Neukölln vom 16.8.2017*  
– 17 C 224/16 –

Der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete ist für die Erhebung eines Stichtagszuschlags nicht hinreichend signifikant, wenn er sich auf lediglich monatlich 0,236 Prozent und jährlich auf 2,83 Prozent beläuft.  
*LG Berlin vom 7.12.2017*  
– 67 S 218/17 –

Bei der Berechnung der ortsüblichen Miete kommt ein „Stichtagszuschlag“ auf die im Berliner Mietspiegel 2017 ausgewiesenen Werte jedenfalls solange nicht in Betracht, wie über die Entwicklung der Mieten nach dem für den bis 2017 maß-

geblichen Stichtag keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen.

AG Neukölln vom 14.12.2017  
– 3 C 157/17 –

Ein Stichtagszuschlag ist nicht vorzunehmen (hier: Vorliegend hat die Klägerin schon nicht dargelegt, dass nach dem Inkrafttreten des Berliner Mietspiegels 2017 (Stichtag: 1.9. 2016) eine signifikante nachträgliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete eingetreten ist, die die Beurteilung rechtfertigt, der Mietspiegel 2017 bilde die höchstzulässige Miete nicht mehr hinreichend ab. Ein Vergleich mit dem Mietspiegel 2015 ist zur Darlegung einer nachträglichen Steigerung nach dem 1. September 2016 nicht ausreichend. Vielmehr hätte die Klägerin zur Preisentwicklung nach dem Stichtag vortragen müssen.).

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 9.5.2018 – 5 C 348/17 –

Zur Berechnung des Stichtagszuschlages.

LG Berlin vom 20.6.2018  
– 64 S 199/17 –

## Mietpreisbremse

Im Rückforderungsverfahren nach §§ 556 d, 556 g BGB kann der Berliner Mietspiegel 2017 Anwendung finden.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 17.1.2018 – 5 C 234/17 –

## „Lage“ i.S.d. § 558 Abs. 2 BGB

Die Anforderungen an die Qualität von Deckenverkleidungen und Bodenbelag sind für Wohnungen in einfacher Wohnlage nicht herabzusetzen; vielmehr findet die Wohnlage nur im Rahmen der Einordnung in das Mietspiegelfeld Berücksichtigung.

AG Wedding vom 18.12.2018  
– 7 C 69/18 –

## „Beschaffenheit“ i.S.d. § 558 Abs. 2 BGB

Für die Annahme eines „wesentlichen Bauaufwandes“ nach Ziffer 6.4 des Berliner Mietspiegels 2017 reicht

die Aufwendung eines Drittels der Kosten eines Neubaus nicht aus.

AG Köpenick vom 16.6.2017  
– 2 C 85/17 –

Die Zusammenlegung von zwei Altbauwohnungen führt bei der daraus entstandenen Wohnung nicht zu einer veränderten Bezugsmöglichkeit im Sinne des Berliner Mietspiegels 2017.

LG Berlin vom 23.2.2018  
– 63 S 230/17 –

## Mieterinvestition

Baut ein Mieter auf eigene Kosten eine Sammelheizung in seine Wohnung ein und verpflichtet sich, auch die Instandhaltung der Heizung zu übernehmen, ist im Rahmen späterer Mieterhöhungsverlangen ein Abschlag wegen des Fehlens einer Sammelheizung auch dann vorzunehmen, wenn zwischen Vermieter und Mieter vereinbart wurde, dass die Heizung in das Eigentum des Vermieters übergeht.

AG Wedding vom 10.8.2017  
– 2 C 200/16 –

## Merkmalgruppe 1: Bad/WC

Eine bloß über den Lichtschalter gesteuerte Entlüftung des Bades ist nicht „modern“ im Sinne der Spanneinordnung zum Berliner Mietspiegel 2017.

AG Mitte vom 7.3.2018  
– 9 C 324/17 –

Der nach dem Berliner Mietspiegel 2017 vorzunehmende Abschlag von 1,34 Euro pro Quadratmeter für die Ausstattung mit einer Ofenheizung hindert nicht die Berücksichtigung der negativen Wohnwertmerkmale „Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler“ und „Keine ausreichende Warmwasserversorgung“ in den Merkmalgruppen 1 und 2.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 16.8.2018 – 14 C 418/17 –

Ein Bad mit WC verfügt über keine Entlüftung, wenn sich das vorhandene Fenster nur mit erheblichem

Aufwand und nicht gefahrlos öffnen und schließen lässt.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 23.5.2018 – 3 C 181/17 –  
LG Berlin vom 10.9.2018  
– 66 S 109/18 –

## Merkmalgruppe 2: Küche

Bezüglich des Merkmals der Gruppe 2 „keine Spüle“ obliegt nach einer entsprechenden Behauptung des Mieters im Regelfall dem Vermieter substantiiertes Vortragen, aus dem sich die Überlassung einer Spüle ergibt. Das Vorbringen, man verfüge nicht über Unterlagen, die das Fehlen einer Spüle bestätigen, stellt demgegenüber ein unzulässiges Bestreiten mit Nichtwissen dar (§ 138 Abs. 4 ZPO).

LG Berlin vom 20.2.2019  
– 66 S 153/18 –

## Merkmalgruppe 3: Wohnung

Sind in der Wohnung abgezogene Dielen verlegt, reicht das nicht für das Vorliegen des Wohnwertmerkmals „hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume“. Nach dem für die Einordnung maßgeblichen Gesamteindruck sind abgezogene – und in Berliner Altbauwohnungen typische – Dielen bereits qualitativ weder mit den im Mietspiegel ausdrücklich genannten Bodenbelägen noch mit einem modernen PVC-Boden gleichzusetzen, da sie in Bezug auf die entscheidenden Kriterien der Qualität, Ästhetik und Haltbarkeit nicht mit diesen vergleichbar sind.

LG Berlin vom 7.12.2017  
– 67 S 218/17 –

AG Wedding vom 31.8.2018  
– 16 C 192/18

a.A. AG Wedding vom 18.12.2018  
– 7 C 69/18 –

Historisches Fischgrät-Echtholzparkett in einer Altbauwohnung der Baualtersklasse „bis 1918“ ist aufgrund seiner besonderen Langlebigkeit und hohen Strapazierfähigkeit – unabhängig von seinem aktuellen Zustand – ein „hochwertiges“ Merkmal.

tiges Parkett“ im Sinne des Berliner Mietspiegels.

AG Charlottenburg vom 7.12.2017  
– 211 C 236/16 –

Eine Nische innerhalb der Wohnung mit einer Größe von 0,52 x 0,73 Meter ist ein Abstellraum und damit ein wohnwerterhöhendes Merkmal der Merkmalgruppe 3.

AG Schöneberg vom 9.3.2018  
– 17 C 188/17 –

Bereits ein Durchgangszimmer reicht für die Annahme eines „schlechten Schnitts“ der Wohnung.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 7.5.2018 – 7 C 369/17 –

Kann die Küche nur betreten werden, wenn das Schlafzimmer durchquert wird, liegt ein „schlechter Schnitt“ der Wohnung vor.

AG Wedding vom 31.8.2018  
– 16 C 192/18 –

Hochwertig im Sinne der Orientierungshilfe sind Wand- und Bodenfliesen anzusehen, wenn die Fliesen nicht alle einheitlich sind (etwa in weiß), sondern durch Akzente und Verzierungen (in Gestalt farbiger Bordüren oder Mosaikkacheln) aufgewertet sind. Zudem zählen dazu Natursteine wie Marmor, Schiefer oder Granit.

LG Berlin vom 21.9.2018  
– 65 S 127/18 –

Alte Stuckverzierungen, die nur noch teilweise unter Farb- und Lack-schichten erkennbar, zum großen Teil aber nur noch zu erahnen sind, befinden sich nicht in gutem Zustand.

AG Wedding vom 18.12.2018  
– 7 C 69/18 –

In die Decke eingelassene Decken-spots können grundsätzlich das Merkmal „Aufwendige Deckenverkleidung“ erfüllen; für die Annahme des entsprechenden Positivmerkmals müssen sie aber in der Mehrzahl der Wohnräume vorhanden sein.

AG Wedding vom 18.12.2018  
– 7 C 69/18 –

## Merkmalgruppe 4: Gebäude

Es fehlt am Merkmal „Fahrradstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück“, wenn der Fahrradständer das Anschließen des Rades am Rahmen nicht ohne Weiteres ermöglicht (hier: Die an die Wand geschraubten Einschubständer mögen eine Stellmöglichkeit bieten – so das Risiko eines verzogenen Reifens in Kauf genommen wird –, nicht jedoch eine ausreichende Anschließmöglichkeit. Von einer solchen ist nur dann auszugehen, wenn ein Anschließen am Fahrradrahmen möglich ist. Anderenfalls ist ein ausreichender Diebstahlschutz nicht gegeben. Räder können leicht gelöst werden, ein Diebstahl des „Restfahrrades“ ist häufig zu beobachten. Bei den vorliegenden Fahrradständern zum Einschub kann aber nur unter Verwendung von Mühen und Spiralschlössern oder ähnlichem ein Anschließen am Fahrradrahmen ermöglicht werden, was nicht zumutbar ist.).

AG Schöneberg vom 28.2.2018  
– 14 C 139/17 –  
LG Berlin vom 12.9.2018  
– 67 S 152/18 –

Ein Fahrradabstellraum mit der Grundfläche von 4 x 2,3 Meter ist für 20 Mietparteien zu klein und stellt deshalb kein wohnwerterhöhendes Merkmal dar.

AG Mitte vom 7.3.2018  
– 9 C 324/17 –

Stuck im Deckenbereich und ein an der Decke angebrachter Leuchter qualifizieren den Eingangsbereich eines Altbaus nicht als „repräsentativ“.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 11.4.2018 – 3 C 213/17 –

Eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 1968 begründet die Annahme eines Negativmerkmals.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 18.4.2018 – 19 C 339/17 –

Allein ein neuer Farbanstrich des Gebäudes löst keinen überdurch-

schnittlich guten Instandhaltungszustand aus.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 18.4.2018 – 19 C 339/17 –

Das negative Merkmal „Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)“ ist nicht nur auf Zentralheizungen, sondern auch auf Gasetagenheizungen anzuwenden.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 7.5.2018 – 7 C 369/17 –

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass die Wohnung ohne dazu gehörenden Kellerraum vermietet wird, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor, auch wenn der Mieter tatsächlich einen Keller nutzen kann.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 15.5.2018 – 21 C 117/17 –

Ein Energieverbrauchskennwert von genau 120 kWh/(m<sup>2</sup>a) ist nicht wohnwerterhöhend.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 15.5.2018 – 21 C 117/17 –

Ein Fahrradabstellplatz außerhalb des Gebäudes erfordert, um als wohnwerterhöhendes Merkmal im Sinne der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel anerkannt zu werden, vergleichbare Eigenschaften hinsichtlich Örtlichkeit, Erreichbarkeit, Dimensionierung und Sicherheit wie ein Abstellplatz innerhalb des Gebäudes; einfache Fahrradständer zur Aufnahme der Vorderräder in zwei sich jeweils abwechselnden Höhen erfüllen diese Voraussetzungen nicht.

LG Berlin vom 5.7.2018  
– 66 S 35/18 –

Jedenfalls bei einem Verhältnis von 1 : 2 (Wohnungen : Fahrradabstellplätzen) außerhalb des Gebäudes liegt ein wohnwerterhöhendes Merkmal vor.

AG Schöneberg vom 24.9.2018  
– 5 C 53/18 –

Im Treppenhaus installierte Rauchmelder sind nicht wohnwerterhöhend.

AG Wedding vom 18.12.2018  
– 7 C 69/18 –

Treppenhaus und Eingangsbereich befinden sich dann in überwiegend schlechtem Zustand, wenn der Gesamteindruck eine Renovierungsbedürftigkeit dieser Bereiche nahelegt; ein besonders schlechter Zustand ist dagegen nicht erforderlich.

AG Wedding vom 18.12.2018  
– 7 C 69/18 –

## **Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld**

Eine besonders hohe Verkehrslärmbelastung ist nicht anzunehmen, wenn eine Wohnung vollständig zum Innenhof hin liegt; dies gilt auch dann, wenn das Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel die Adresse als besonders verkehrslärmbelastet ausweist. Gleichzeitig ist auch eine „besonders ruhige Innenlage“ in diesem Fall nicht gegeben.

AG Mitte vom 1.6.2017  
– 122 C 182/16 –

Auch wenn der Verkehrslärm unstrittig in der Wohnung nicht zu hören ist, kann das negative Merkmal der „besonders lärmbelasteten Lage“ gegeben sein. Es reicht aus, wenn die hohe Verkehrslärmlast auf dem Grundstück beziehungsweise unmittelbar vor diesem wahrnehmbar ist.

AG Charlottenburg vom 7.12.2017  
– 210 C 286/17 –

Das negative Merkmal einer „besonders lärmbelasteten Lage“ liegt nicht vor, wenn die strategische Lärmkarte lediglich für eine fensterlose Fassade des Gebäudes eine als erheblich einzustufende Lärmbelastung aufweist.

LG Berlin vom 13.7.2018  
– 63 S 175/18 –

Für das Negativmerkmal „Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage“ reicht es aus, dass die Wohnung in einem von der Polizei ausgewiesenen Gefahrengbiet (kriminalitätsbelastete Orte) liegt.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 16.8.2018 – 14 C 418/17 –

Das Wohnwertmerkmal „vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe“ liegt nicht vor, wenn Parkplätze jedermann,

allen Benutzern der Straße, der öffentlichen Einrichtungen und Mietern anderer Häuser zur Verfügung stehen und der Mieter nur nach Verfügbarkeit einen Parkplatz findet.

AG Lichtenberg vom 27.8.2018  
– 13 C 25/18 –

Im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2017 ist ein vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Parkplatzangebot auch im Falle seiner Entgeltlichkeit wohnwerterhöhend zu berücksichtigen. Das setzt allerdings eine tatsächliche Nutzungsmöglichkeit durch den Mieter voraus. Von einer solchen ist nur auszugehen, wenn der Mieter zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens tatsächlich einen vom Vermieter angebotenen Parkplatz angemietet oder der Vermieter ihm zuvor erfolglos die Anmietung eines Parkplatzes angeboten hat.

LG Berlin vom 16.10.2018  
– 67 S 150/18 –

AG Lichtenberg vom 4.7.2018  
– 16 C 273/17 –

AG Neukölln vom 4.4.2018  
– 13 C 450/17 –

AG Schöneberg vom 9.3.2018  
– 17 C 188/17 –

Beim Merkmal der Gruppe 5 „vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot“ erfüllt eine Parkmöglichkeit das Merkmal nicht, sofern sie nur gegen ein gesondert zu vereinbarendes Entgelt angeboten wird.

LG Berlin vom 20.2.2019  
– 66 S 153/18 –

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 21.11.2018 – 2 C 74/18 –

AG Wedding vom 21.3.2018  
– 6 a C 8/18 –

AG Wedding vom 30.11.2017  
– 13 C 227/17 –

## **Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld „City-Lage“**

Keine bevorzugte Citylage: Wilmersdorfer Straße 66

AG Charlottenburg vom 23.11.2017  
– 226 C 157/17 –

Die Joachim-Friedrich-Straße in 10711 Berlin erfüllt das Merkmal

der „bevorzugten Citylage“. Es ist auch gegeben, wenn die dafür charakterisierenden Einrichtungen ohne Weiteres mit dem Fahrrad oder über nur sehr wenige Stationen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden können.

AG Charlottenburg vom 7.12.2017  
– 210 C 286/17 –

Auch Kurfürstendamm-Lagen zwischen Olivaer Platz und Adenauerplatz liegen „mittendrinn“ in der „bevorzugten Citylage“.

AG Charlottenburg vom 7.12.2017  
– 211 C 236/16 –

Der Lehniner Platz und die Markgraf-Albrecht-Straße sind nicht als bevorzugte Citylage einzustufen.

AG Charlottenburg vom 22.12.2017  
– 233 C 389/17 –

Bei der Frankfurter Allee handelt es sich nicht um eine „bevorzugte Citylage“.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 8.2.2018 – 14 C 317/17 –

Die Metzger Straße in 10405 Berlin liegt nicht in bevorzugter City-Lage.

AG Mitte vom 7.3.2018  
– 9 C 324/17 –

Die Fürbringerstraße in Kreuzberg befindet sich nicht in „bevorzugter Citylage“.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 11.4.2018 – 3 C 213/17 –

Der Ludwigkirchplatz liegt in bevorzugter Citylage.

LG Berlin vom 20.6.2018  
– 64 S 199/17 –

Der westliche Teil des Kurfürstendamms verliert mit seinen Seitenstraßen ab dem Bereich Adenauerplatz/Lewishamstraße/Brandenburgische Straße seine Eigenschaft als „bevorzugte Citylage“.

LG Berlin vom 12.7.2018  
– 64 S 12/18 –

Die Guineastraße in Wedding befindet sich nicht in „bevorzugter Citylage“.

AG Wedding vom 31.8.2018  
– 16 C 192/18 –

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),  
nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)  
🚶 Seestraße

## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

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

## Beratungszentrum

### Wilmerdorfer Straße

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

## Beratungszentrum

### Walther-Schreiber-Platz

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

## Bitte beachten Sie

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

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

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

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee

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

## Beratungszentrum

### Südstern

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

## Öffnungszeiten

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

- **Spontan: Beratung ohne Terminvereinbarung (es kann zu Wartezeiten kommen!)**  
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,  
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,  
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr  
(samstags jedoch nicht in den Beratungszentren  
Wilmerdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Beratung mit Terminvereinbarung**  
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am  
Samstagsvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch  
Ihren persönlichen Termin.  
**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260  
Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 18.30 Uhr,  
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 17 Uhr,  
Samstag von 9 bis 13 Uhr

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
🚶 Spichernstraße (U3 und U9)  
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht  
**Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr,  
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr**

## Beratungszentrum

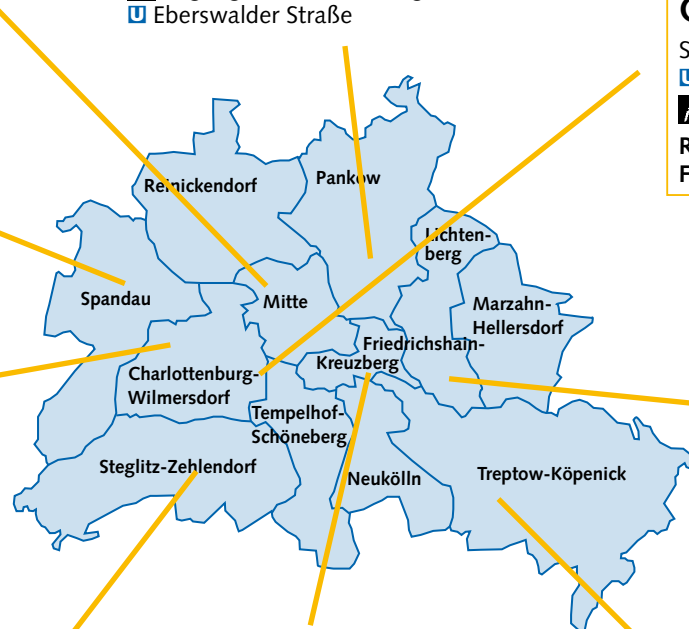
### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85  
♿ Zugang rollstuhlgerecht  
(bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)  
🚶 Frankfurter Allee  
🚶 Samariterstraße

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)  
🚶 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße



Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85

## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

🟡 Karlsruhst

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel,

Ribnitzer Straße 1b,

2. OG, Raum 204

🟡 Wartenberg

geschlossen 20. Juni bis 2. August

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

geschlossen 20. Juni bis 2. August

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungs-

stelle, Perleberger Straße 44/

Ecke Lübecker Straße

U Birkenstraße

geschlossen 20. Juni bis 2. August

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,

Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

### Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,

Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und S Wittenau (400 m Fußweg)

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 43

(nahe Rathaus und Meldestelle)

🟡 Zehlendorf

geschlossen 20. Juni bis 2. August

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

+ Do 10-11 Uhr

AWO-Laden,

Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz,

U Eisenacher Straße

geschlossen 20. Juni bis 2. August

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

🟡 Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

## Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrech-  
nung, Wohnungsmängel oder Mieterhö-  
hung, der Mieterverein hält für Sie in der  
Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungs-  
zentren ein großes Angebot an Informa-  
tionsblättern bereit. Alle Informationen  
auch im Internet abrufbar unter  
[www.berliner-mieterverein.de/  
mietrecht/infoblaetter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm)

## Mein BMV

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Än-  
derungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Oder Sie möchten zukünftig die Online-  
Ausgabe des MieterMagazin beziehen?

Unter „Mein BMV“ können Sie im Internet  
die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft

ändern und dem Berliner Mieterverein

online mitteilen: [https://service.berliner-  
mieterverein.de/service](https://service.berliner-mieterverein.de/service)

## TELEFONBERATUNG

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

### Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

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

**Mo 17-19 Uhr** (jeden 1. Montag, nur mit Terminvereinbarung):

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

**Mi 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. Servicetelefon ☎ 030-226260

## Mediation und Konfliktberatung

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

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

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260  
Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

**Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:**

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

■ Hausrat  
■ Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung  
■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung  
■ Geräuschmessung für technische Anlagen  
■ Elektromog/Mobilfunk  
■ Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse  
■ Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](http://www.berliner-mieterverein.de/) oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsbroschüren

**Guter Rat und gar nicht teuer.**

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

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

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

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

☎ 030-218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

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

☎ 030-204 47 04

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de)

☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel), Senatsverwaltung

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

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

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

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

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 28,

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

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

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

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-226 26 - 144

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am 2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe und über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-226 26 - 144

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Risch, Peter Reuscher, Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

■ Mieterstammtisch – Erfahrungsaustausch unter Mieterinnen und Mietern, was gibt es Neues vom BMV? Aktuelles und Wissens-

wertes zum Mietrecht: jeden 4. Donnerstag im Monat ab 18 Uhr in der „Begegnungs-

stätte der Volkssolidarität“, Torstraße 190,

Ecke Tucholskystraße, 10115 Berlin,

alle Mitglieder aus Mitte, Wedding, Moabit/Tiergarten sind herzlich willkommen;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten:

[bmv-neukoelln@freenet.de](mailto:bmv-neukoelln@freenet.de)

und über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Wolfgang Marquardt,

Karin Kemner, Hans-Günther Miethe

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

■ „Mittwochsrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung;

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitzny

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

#### Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten





## EUROPÄISCHE BÜRGER INITIATIVE „HOUSING FOR ALL“

### WOHNEN MUSS BEZAHLBAR SEIN. FÜR ALLE!

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

#### Wir fordern die EU zum Handeln auf!

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

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

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

#### Die Online-Petition umfasst folgende Forderungen:

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

