



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

Juni/Juli
6+7/2020



MM-EXTRA
Goldgruben
oder Baugruben?
Warum der Bodenmarkt eine
soziale Wohnraumversorgung verhindert

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Rückendeckung

Die DMB-Rechtsschutzversicherung schützt vor finanziellen Risiken bei Auseinandersetzungen vor Gericht

GELDAUTOMATEN

**Dreiste
Eckensteher**

**CORONA UND
MIETRECHT**

**Mit Mundschutz
und Verständnis**

**SOZIALER
WOHNUNGBAU**

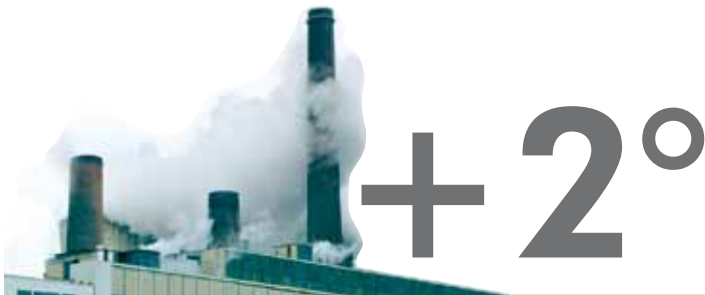
**Die Reform kommt
nicht voran**

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern des MieterMagazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich bitte unter

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Komplett aktualisiert

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

INHALT

PANORAMA

Deutsche Wohnen wegen Diskriminierung verurteilt:	
Keine Besichtigung mit türkischem Namen	6
Silbertelefon: Anschluss unter dieser Nummer	6
Bürgermeister-Reuter-Stiftung: Preise wie in Tokio	7
Buchtip: Expertenwissen rund um das Mietrecht	7
Vorkauf (1): Zweifelhafte Zusagen	8
Broschüren-Tipp: Damit es summt und brummt	8
Vorkauf (2): Erfolgreich gescheppert	9
Senatsbericht: Wirksames Instrument gegen Verdrängung ...	9
BMV-Informationenkampagne:	
Mietendeckelrechner online	10
IBB-Bilanz 2019: Wohnungsbauförderung muss aufholen	10
Wohnmarktreport von Berlin Hyp und CBRE:	
Mietenbeschränkung erweist sich als nötig	11
Calvinstraße 21:	
Fristlose Kündigung wegen Kritik im Fernsehen	11
„Sicher-Wohnen-Fonds“: Kein weiterer Schutz	12
Webtipp: 1000 x Berlin zum Hundertsten	12
Wohnungslose in der Corona-Zeit:	
Sichere Rückzugsorte notwendig	13

TITEL

Rückendeckung

Die DMB-Rechtsschutzversicherung schützt vor finanziellen Risiken bei Auseinandersetzungen vor Gericht 14

HINTERGRUND

Sozialer Wohnungsbau: Die Reform kommt nicht voran	19
Private Kinderspielgeräte: Mit dem Vermieter vereinbaren, mit den Nachbarn absprechen	20
Corona und Mietrecht: Mit Mundschutz und Verständnis	21
Asbestsanierung: Ehrgeiziges Ziel ohne Plan	22
Bürgerinitiative Grüner Kiez Pankow:	
„Die Bürgerbeteiligung war ein Witz“	24
Geldautomaten: Dreiste Eckensteher	25

SPEZIAL

Goldgruben oder Baugruben?

Warum der Bodenmarkt eine soziale Wohnraumversorgung verhindert 26 |

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Instanzen-Rechtsprechung	36

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Corona-Krise: BMV-Organisation und Mieterberatung	5
Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40



Rechtsschutz:

Wer Mitglied im Berliner Mieterverein ist, hat vorgesorgt, wenn eine mietrechtliche Auseinandersetzung vor Gericht droht

14



20

Was zu beachten ist, wenn man privates **Spielgerät** im Hof oder Garten des Mietshauses aufstellt



Die **Asbestsanierung** der Wohnhäuser in Berlin ist weiterhin Stückwerk

22

Abbildungen: Julia Gandras, Nils Richter, Tina Merkau

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 5/2020, Seite 11, Birgit Leiß: „Abriss Hermannstraße 14 – Evakuierung in den Regen“

Wohnungsangebote wurden nicht vorgelegt

Ich war ebenfalls Mieterin in diesem Haus. Mittlerweile habe ich eine Wohnung gefunden, aber zu der Behandlung und der Abwicklung gäbe es einiges zu berichten. Zum Beispiel wurde mir mehrfach in aggressivem Tonfall mit einer Räumungsklage aus der Ersatzwohnung, die in sehr schlechtem Zustand war, gedroht. Wohnungsangebote wurden mir nicht vorgelegt.

Name der Redaktion bekannt

Betr.: MieterMagazin 4/2020, Seite 26, Jens Sethmann: „Reform bringt höhere Zuschüsse – Wie erhält man Wohngeld?“

Wohngeld ist Sozialleistung

In Ihrem Artikel über die Wohngeld-Reform ist Ihnen ein Fehler unterlaufen. Gleich im ersten Satz schreiben Sie, dass das Wohngeld keine Sozialleistung darstellt. Das ist natürlich nicht richtig. Im Sozialgesetzbuch Allgemeiner Teil (SGB I) werden die

Aufgaben und sozialen Rechte beschrieben. In § 26 SGB I wird gerade Wohngeld als eine Sozialleistung aufgelistet. Das ist auch gut so, da sich für die Anspruchsberechtigten daraus eben gerade auch besondere Ansprüche und Schutzmaßnahmen herleiten lassen.

Axel Hunger, Amtsleiter des Amtes für Bürgerdienste im Bezirksamt Lichtenberg

Betr.: MieterMagazin 5/2020, Seite 26, Rainer Bratfisch: „Messstellen-austausch – Der schlaue Zähler ist teurer“

Lobby beteiligt?

Was ich nicht verstehe: dass mit den Kosten für den neuen Zähler der Nutzer belastet wird. Mir leuchtet auch nicht ein, dass durch einen neuen Zähler der Nutzer einen geringeren Verbrauch haben soll. Geringerer Verbrauch kommt zustande, indem moderne, nicht so stromintensive Geräte angeschafft werden, ältere Geräte verbrauchen zumeist mehr. Dafür gibt es die Stromverbrauchslabell beim Händler. Wer aufmerksam ist, kann auch jetzt schon kräftig sparen. Aber offenbar ist die einschlägige Lobby bei der Neufassung des „Messstellenbetriebsgesetzes“ mal wieder kräftig beteiligt gewesen.
U. Engelke per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 5/2020, Seite 24, Jens Sethmann: „75 Jahre Kriegsende – Der Schutthaufen bei Potsdam“

Raum oder Zimmer?

Ein Bauingenieur baut ein Haus mit „Räumen“ pro Einzelwohnung. Dazu zählen sowohl Bad als auch Küche. Die Wohnräume werden als „Zimmer“ bezeichnet. Somit wäre im Sinne des Bauingenieurs Ihre erwähnte „Dreiraumwohnung“ für den Nutzer tatsächlich eine Einzimmerwohnung. Daher wäre eine hypothetische „Einraumwohnung“ quasi eine „Bad-Küchen-Wohn-Schlafstätte“ alles in einem Raum. Das ist natürlich Quatsch. Also korrekt werden Wohnungen nicht als X-Raumwohnung bezeichnet.

J. Weidner per E-Mail

Davon abgesehen, dass der Sprachgebrauch uneinheitlich ist, hat man 1946 die Wohnräume nicht nach den Regeln der Ingenieurskunst gezählt, sondern es wurden (wie es im Text auch steht) Küchen ab 10 Quadratmetern als Zimmer mitgezählt, Flure und Bäder nicht. Soweit von Einraumwohnungen die Rede ist, kann es sich um Wohnungen handeln, die nur aus einer (Wohn-)Küche bestehen. Es sind aber in aller Regel die Stube-und-Küche-Wohnungen, deren Küchen kleiner als 10 Quadratmeter sind, wie sie in gründerzeitlichen Hinterhäusern massenhaft vorkamen.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 4/2020, Seite 8, Jens Sethmann: „Mietpreisbremse – ‚Teilgewerbliche Nutzung‘ hebt die Vorschrift aus“

Vermieter finden immer neue Schlupflöcher

Wir suchen seit fünf Jahren nach einer Wohnung für unsere vierköpfige Familie. Ich will kurz über zwei Erfahrungen berichten: Neuerdings suchen die Vermieter immer wieder neue Schlupflöcher, um doch viel Geld zu verdienen. In der Wilmersdorfer Blissestraße 46 wurde uns eine Fünfstückerwohnung für eine Warmmiete von 1400 Euro angeboten. Dies erschien relativ günstig. Allerdings sollten wir die Einbauküche für 15000 Euro kaufen. Zweites Beispiel: Wir überlegen aktuell, ein Reihenhaus zu mieten. Die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung beträgt 160 Quadratmeter. Der Vermieter will nun einen Mietvertrag abschließen nach der alten DIN-77-Verordnung. Damit macht er Abstellräume, Keller, Flächen unter den Treppen und unter den Schrägen auch als Wohnraum geltend. Nun ist er auf eine Fläche von 242 Quadratmetern gekommen und statt 1280 sollen wir 1759 Euro zahlen (plus 400 Euro Nebenkosten). Zudem hat er die Garage separat veranschlagt und will dafür 150 Euro extra.

Es ist schlimm. Die Gier macht vor der Notlage anderer Menschen keinen Halt.

Name der Redaktion bekannt

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de,

· Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen)

BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 68. Jahrgang 2020

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelgrafik:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002

Satz: ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

**Berliner Mieterverein bei Facebook**

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

Mediation und Konfliktberatung

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

Berliner Sozialgipfel

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



Einsender dieses Fotos ist Christian Gali.

Augenblicke

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

Wir sind weiter für Sie da!

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

aufgrund der Vorsichtsmaßnahmen gegen die weitere Verbreitung des Corona-Virus und zum Schutz besonders gefährdeter Personen haben wir das Beratungsangebot angepasst.

Persönliche Beratung nur nach telefonischer Terminvereinbarung

Die persönliche Mietrechtsberatung und Energieberatung steht Ihnen nun wieder nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung zur Verfügung. Spontane Beratungen ohne Terminvereinbarung sind weiterhin nicht möglich.

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

In den Beratungszentren haben wir die erforderlichen Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz getroffen.

Wir bitten Sie,

- eine Mund- und Nasenschutzmaske zu tragen, um das Infektionsrisiko zu reduzieren
- nach Möglichkeit nur alleine zum Termin zu erscheinen
- zwar pünktlich, aber bitte erst unmittelbar vor dem Termin zu kommen
- Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber zu Hause und nutzen Sie dann die telefonische Rechtsberatung.

Vielen Dank.

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot und Terminvereinbarungen

Aktuelle Informationen finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de

Informationen und Terminvereinbarungen: Servicetelefon ☎ **030-226 260**

Weitere Beratungsangebote

■ **Ausführliche telefonische Beratung nach Terminvereinbarung**
Terminvereinbarungen über Servicetelefon ☎ **030-226 260** oder senden Sie uns einfach Ihre Unterlagen vorab per E-Mail (an: unterlagen@berliner-mieterverein.de) mit der Bitte um eine ausführliche telefonische Beratung zu.

■ Telefonische Kurzberatung

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

■ Mailberatung / schriftliche Anfragen

Schriftliche Antwort auf Ihre E-Mail-Anfrage oder Ihren Brief an den Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Zudem bitten wir um Verständnis dafür, dass es wegen der widrigen Umstände auch bei der Durchführung des Schriftverkehrs für unsere Mitglieder in der Geschäftsstelle Spichernstraße zu Verzögerungen kommen kann. Zum einen müssen wir mit erkranktem Personal rechnen, zum anderen werden wir Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wegen der Schul- und Kitaschließungen nicht auf ihrem Arbeitsplatz erwarten können. Mit Heimarbeit wird manches, aber eben nicht alles bearbeitet werden können.

i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer

DEUTSCHE WOHNEN WEGEN DISKRIMINIERUNG VERURTEILT

Keine Besichtigung mit türkischem Namen

„Leider alles vergeben“, hieß es, als sich der Bewerber mit seinem türkischen Namen vorstellte. Dagegen konnte er mit einem deutsch klingenden sofort die Schlüssel zur Besichtigung holen. Ein klarer Fall von Diskriminierung, befindet ein Berliner Amtsgericht.

Wegen Diskriminierung eines Wohnungsbewerbers mit türkischem Namen ist in Berlin erstmals eine Vermieterin verurteilt worden – die Deutsche Wohnen. Im Oktober 2018 hatte Cem K. sich auf dem Online-Portal des Unternehmens um die Besichtigung einer dort inserierten Wohnung für sich und seine Frau beworben. Das Formular verlangte lediglich seinen Namen und seine Kontaktdaten. Die E-Mail mit der Absage kam schon am nächsten Tag: Weil sich so viele Interessenten gemeldet hätten, könne man bedauerlicherweise keine Bewerbungen mehr annehmen. Der junge Mann versuchte es aber noch einmal mit einem deutschen Nachnamen – und erhielt prompt die Nachricht, er könne sich die Schlüssel für die Wohnung am Servicepoint abholen. Als er dort mit seinen Unterlagen erschien, machte die Mitarbeiterin einen Rückzieher: Leider sei die Wohnung gerade vermietet worden. Nun griff sein deutscher Arbeitskollege ein und rief den Vermietungsservice unter einem deutschen Namen an. Er bekam sofort die Zusage für eine Besichtigung. Schockiert über solch offensichtliche Diskriminierung wandte sich Cem K. an die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt.

„Es gibt viele Menschen mit einer solchen Erfahrung“, erklärt Remzi Uyguner von der Fachstelle und bestätigt damit auch eine aktuelle repräsentative Umfrage der Antidiskriminierungsstelle des Bundes: Danach berichtete jeder dritte Wohnungssuchende mit Migrationshintergrund von diskriminierenden Vorfällen. Gegen die Deutsche Wohnen reichte Cem K. schließlich vor dem Amts-



Foto: Christian Muhrbeck

gericht Charlottenburg Klage ein. Die Richter gaben ihm Recht: Die Deutsche Wohnen habe ihm „allein aufgrund seines türkisch klingenden Namens, mithin seiner ethnischen

Herkunft, keine Einladung zu einem Besichtigungstermin“ gegeben. Der Richterspruch: eine Entschädigungszahlung von 3000 Euro. *Rosemarie Mieder*

Die Benachteiligung von Cem K. bei der Wohnungsvergabe kostet die Deutsche Wohnen 3000 Euro Entschädigung

■ Urteil: AG Charlottenburg vom 14. Januar 2020 – 203 c 31/19

Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt: <https://fairmieten-fairwohnen.de>

SILBERTELEFON

Anschluss unter dieser Nummer

Einsamkeit im Alter betrifft viele – und das nicht erst seit Corona. Das „Silbertelefon“ bietet isoliert lebenden Senioren vertrauliche Gespräche.

Beim Silbertelefon können Menschen über 60 anrufen, wenn sie jemanden zum Reden brauchen. Die Mitarbeiter vom Verein Silbernetz, darunter viele Ehrenamtliche, hören

aber nicht nur zu, sondern vermitteln auf Wunsch auch „Silbernetz-Freundinnen und -freunde“, die die Senioren regelmäßig zu einer festen Zeit anrufen und erste Schritte aus der Isolation begleiten. So wird über Angebote in der Nachbarschaft informiert, und es werden bei Bedarf auch Hilfsangebote vermittelt. Die Gründerin Elke Schilling berührte der einsame Tod eines Nachbarn so sehr, dass sie 2015 beschloss, ein solches Gesprächsangebot aufzubauen. In Zeiten von Corona sei Einsamkeit vom Tabu zur Normalität geworden, sagt sie. Die Zahl der Menschen, die anrufen, habe sich versechsfacht. Allein vom 4. April bis 3. Mai wurden 3592 Gespräche angenommen. Inhaltlich, so Schilling, pendeln die Gespräche zwischen Resignation und Verzweiflung. Viele hätten einen „überbordenden Gesprächsbedarf“ über Fragen dieses ungewohnten Alltags und einer ungewissen Zukunft. *Birgit Leib*

■ **Kostenlose Rufnummer, täglich von 8 bis 22 Uhr:**
☎ 0800 470 8090

Am Silbertelefon hören Ehrenamtliche zu und geben Rat und Hilfe



Foto: Silbernetz

Preise wie in Tokio

Die gemeinnützige Bürgermeister-Reuter-Stiftung wurde 1953 vom damaligen Regierenden Bürgermeister Berlins gegründet, um Flüchtlinge aus der Sowjetischen Besatzungszone zu unterstützen. Im Aufsichtsrat sitzen altgediente Sozialdemokraten wie Frank Bielka und Detlef Dzembitzki sowie die CDU-Politikerin Barbara John. Wie passt das zusammen mit der Vermietung von Apartments zu Wuchermieten?

Rechtsanwalt Manfred Lenz fehlten die Worte, als ihm der Mietvertrag vorgelegt wurde: 770 Euro warm für ein rund 20 Quadratmeter großes Mini-Apartment in der Alfred-Jung-Straße 12 in Lichtenberg. Selbst wenn man die Nebenkosten und einen – großzügig bemessenen – Möblierungszuschlag von 2 Euro pro Quadratmeter abzieht, ist das ein Quadratmeterpreis von 32 Euro nettokalt. Dabei ist die Lage nicht nobel und die Ausstattung nicht luxuriös. „Das sind einfache Ikea-Möbel“, sagt die Mieterin. „So etwas ist mir noch nie untergekommen, das sind Preise wie in Tokio“, empört sich der Anwalt. Die Mietpreisbremse gilt hier nicht, weil es sich um einen Neubau handelt. Doch Lenz sieht einen möglichen Verstoß gegen Paragraph 5 Wirtschaftsstrafgesetz („Wucherparagraf“).

Die Bürgermeister-Reuter-Stiftung kann die Kritik an den hohen Mieten nicht nachvollziehen. Heike Unterrainer von der Stiftung hält die Preise für angemessen: „So ist die Kalkulation, wir machen damit keinen Profit.“ Die Mieteinnahmen verwende man zudem für den sozialen Bereich. Eine Tochtergesellschaft betreibt mehrere Kitas in Berlin.

Schwerpunktmäßig vermietet die Stiftung an Studierende. Auch von denen verlangt man happige Preise. Zwischen 665 und 715 Euro – je nach Mietdauer – kostet ein 19 Quadratmeter großes Apartment in der Alfred-Jung-Straße 12 und 14. Für Studentenwohnheime gilt die Mietpreisbremse ebenfalls nicht. In den

Mieten für die Studentenapartments seien sämtliche Nebenkosten und auch die Reinigung enthalten, argumentiert Heike Unterrainer.

Ein weiterer Umstand wirft Fragen auf: Der Neubau Alfred-Jung-Straße 12 und 14 mit insgesamt 800 Apartments wurde eigentlich als Studentencampus gebaut. Bei der Grundsteinlegung 2016 lobte Lichtenbergs Bezirksbürgermeisterin Birgit Monteiro (SPD) die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum für Studierende mit geringem Einkommen. Wieso werden hier nun auch „möblierte City-Apartments für Arbeitnehmer“ angeboten, und das zu Preisen von 38,50 Euro warm pro Quadratmeter? Offenbar kann sich nicht jeder Studierende Mieten von 700 Euro leisten. Um Leerstände zu vermeiden, vermietet man die oberen Etagen zum vorübergehenden Gebrauch an Arbeitnehmer, erklärt Heike Unterrainer.



Foto: Nils Richter

Verstößt die Bürgermeister-Reuter-Stiftung gegen den Wucher-Paragrafen?

Die ratsuchende Mieterin hat mittlerweile etwas Günstigeres gefunden. Sie sagt: „Ich habe mich durch den Namen täuschen lassen, ich dachte, das wäre ein sozialer Vermieter.“

Birgit Leiß

BUCHTIPP Expertenwissen rund um das Mietrecht



Mieterlexikon,
Ausgabe 2020/2021,
14 Euro, ab 10. Juni
2020 erhältlich im
Onlineshop des Deutschen Mieterbundes
<https://shop.mieterbund.de/buecher/28/mieterlexikon>

Vollständig, präzise und nachvollziehbar erklären im neuen Mieterlexikon Experten die wichtigen Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens. Berücksichtigt sind die neueste Gesetzgebung und aktuelle Rechtsprechung, sowohl zu mieterrechtlichen Standardthemen – wie Betriebskosten, Kündigungsschutz und Eigenbedarf, Mieterkündigung, Kündigungsfristen, Nachmieterstellung, Mieterhöhung und Mietpreisbremse, Wohnungsmängel, Mietminderung, Schönheitsreparaturen, Mietkaution, Modernisierung, Maklerrecht und Bestellerprinzip – als auch zu „ganz normalen“ Alltagsproblemen rund um das Wohnen zur Miete. Weit über 2000 Hinweise auf Gerichtsentscheidungen machen dieses Buch zu einem wertvollen Ratgeber für Mieter und Vermieter, aber auch für Anwälte, Richter und Behörden. Und wer wissen will, was sich hinter dem mieterrechtlichen „Fachchinesisch“ – wie Gradtagszahlentabelle, Rohrwärmeabgabe, Kaltverdunstungsvorgabe, Umlageausfallwagnis, Zweckentfremdungsverordnung, Contracting oder ganz einfach Bruttomiete – verbirgt, kann im Stichwortverzeichnis nachschlagen, an welcher Stelle der Begriff im Buch erklärt wird. mm

VORKAUF (1)

Zweifelhafte Zusagen

Die zweimonatige Frist zur Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts ist immer ein Wettlauf gegen die Uhr. Doch in Corona-Zeiten ist es fast unmöglich, schnell genug zu handeln. Das musste auch die Hausgemeinschaft des Hauses Manteuffelstraße, Ecke Muskauer Straße in Kreuzberg erfahren.

„Wir haben bis zuletzt gehofft und geglaubt, dass uns eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft übernimmt“, sagt Mietersprecherin Linda Kokott. Am 28. Februar hatten die Mieter erfahren, dass ihr Haus mit 21 Wohnungen in einem Kreuzberger Milieuschutzgebiet verkauft worden war. Nachdem alle angeschriebenen Stiftungen und Genossenschaften Corona-bedingt absagen

Fotos: Nils Richter



Für das Haus Manteuffel-, Ecke Muskauer Straße war ein Vorkäufer nicht rechtzeitig zu finden



mussten, kamen private Kaufinteressenten ins Spiel. Auch das kommunale Wohnungsunternehmen Gewobag war zeitweise interessiert. Doch am Ende sprangen alle ab. Linda Kokott kritisiert, dass die Mieter keine Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Gewobag erhielten und somit auch nicht wissen, woran der Kauf letztendlich scheiterte. „Die Rede war von einem Sanierungsrückstau, aber mit der genauen Kalkulation hätte man vielleicht ein Gutachten über die Kosten in Auftrag geben können.“

Ohne einen kaufwilligen Dritten in der Hinterhand konnte der Bezirk den Käufer nicht zwingen, eine Abwendungsvereinbarung zu unterschreiben, die den Mietern immerhin ein milieuschutzgerechtes Vorgehen

im Modernisierungsfall garantiert hätte. Der neue Eigentümer, Florian Grotmann, hatte sich von Anfang an geweigert, eine solche Vereinbarung zum Schutz der Mieter zu unterschreiben. Es könne nicht sein, dass energetische Sanierungen wie der Einbau einer modernen Heizung für 20 Jahre ausgeschlossen werden. In der Presse präsentierte sich Grotmann als mieterfreundlicher Eigentümer: Er werde den Mietern Zusatzvereinbarungen anbieten, mit denen er unter anderem auf Eigenbedarfskündigungen und Grundrissänderungen verzichte. „Auf mündliche Zusagen können wir uns nicht verlassen, wir haben bis jetzt nichts Schriftliches in der Hand“, sagt dazu Linda Kokott.

Man sei durchaus bereit, einen Kündigungsschutz sowie sozialverträgliche Mieten zu gewährleisten, heißt

es in einer Stellungnahme des Eigentümers an das MieterMagazin. Zur Verbesserung der Wohnqualität plane man Balkone, Aufzüge, Grünflächen sowie den Ausbau des Dachgeschosses. „Vielleicht können die Mieter darin auch einen Vorteil für sich sehen“, so Florian Grotmann. Diese Sanierungspläne lassen jedoch erhebliche Mietsteigerungen befürchten.

Die Häuser Waldemarstraße 114, Skalitzer Straße 100 und Naunynstraße 42 im gleichen Quartier hatten mehr Glück. Hier konnte der Bezirk drei Abwendungsvereinbarungen aushandeln. „Damit konnten etliche Mietwohnungen gesichert werden – und das ohne den Einsatz öffentlicher Gelder“, freut sich der Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg Florian Schmidt (Grüne).

Birgit Leiß

◀ Ob alle bleiben können, ist jetzt ungewiss

BROSCHÜREN-TIPP

Damit es summt und brummt



Bestäubend schön Berlin!

Download oder kostenlos bestellen unter

www.grueneliga-berlin.de/publikationen/projekt-broschueren/bestauebend-schoen-berlin-begrueen-fuer-wildbienen-und-co/

Eine Wildblumenwiese im Hinterhof? Oder doch lieber einen Naschgarten, in dem jeder mal zugreifen kann? Womit locke ich Insekten und Vögel auf meinen kleinen halbschattigen Balkon? Welche Pflanzen eignen sich für einen grünen pflegeleichten Dachgarten, der mehr Grün in ein dichtes Viertel bringen soll? Solche und ähnliche Fragen erreichen das ökologische Netzwerk „Grüne Liga“ regelmäßig. Die Umwelt- und Naturschützer haben nun ihr Wissen um nachhaltiges, insektenfreundliches Gärtnern in der Stadt gebündelt und daraus eine handhabbare Broschüre gemacht: „Bestäubend schön Berlin!“ zeigt erstaunliche Beispiele für gelungene Höfe und Gärten, gibt Anregungen und auch viele Empfehlungen für einen Start in einen bunten Blumensommer. *rm*

VORKAUF (2)

Erfolgreich gescheppert

Das „Luftbrückenhaus“ im Neuköllner Schillerkiez ist in sicheren Händen: Nach einem zweimonatigen, durch Corona erheblich erschweren Protestmarathon sind die 164 Wohnungen im Rahmen des Vorkaufsrechts an eine Genossenschaft gegangen. Die Luxemburger Briefkastenfirma, die den Häuserblock erwerben wollte, hat das Nachsehen.

Foto: LeineOderBleibt



Mit ihrem Protestmarathon haben die Bewohner 164 Wohnungen vor möglichen Teuerungen und Ausverkauf gerettet

Die Häuser Leinestraße 28-36/Oderstraße 28-29 liegen direkt am Tempelhofer Feld und sind gut in Schuss. Das weckte Begehrlichkeiten. Im Februar erfuhren die Bewohner vom Bezirksamt, dass ihr Block, der auf vielen historischen Fotos mit anfliegenden Rosinenbomben während der Berlin-Blockade zu sehen ist, an eine Luxemburger Firma verkauft wurde. Die Mieter waren sofort alarmiert, denn Recherchen ergaben, dass diese zur Immobiliengesellschaft Pears Global gehört, de-

ren Ziel es ist, Steuern zu sparen bei maximalem Profit. „Definitiv kein guter Vermieter“, fand die Mieterschaft und schepperte jede Woche mit Töpfen und Pfannen gegen den Verkauf des Wohnblocks. Das Kiezscheppern aus Fenstern und von Balkonen wurde per Live-Stream übertragen. Protestaktionen wie ein Hoffest oder Kundgebungen waren wegen der sich zuspitzenden Corona-Pandemie nicht möglich. Sorge hatte die Hausgemeinschaft auch, ob der Bezirk die Prüfung des

Verkaufsrechts innerhalb der vorgegebenen Frist schaffen würde. Mitte April kam dann die erlösende Nachricht: Der Bezirk übt sein Vorkaufsrecht zugunsten der Genossenschaft Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin aus. „Wir sind sehr erleichtert, dass eine gemeinwohlorientierte Genossenschaft gefunden wurde“, so eine Mieterin: „Damit wurden nicht nur wir gerettet, sondern langfristiger und bezahlbarer Wohnraum erhalten. Pears Global steht für das Gegenteil.“
Birgit Leiß

■ Website der Mieterinitiative: www.leineoderbleibt.de <https://twitter.com/LeineOderBleibt>

SENATSBERICHT

Wirksames Instrument gegen Verdrängung



Foto: Sabine Mittermeier

Die Berliner Bezirke haben in ihren Milieuschutzgebieten für 29 Häuser das Vorkaufsrecht ausgeübt. Wenn bei einem angezeigten Hausverkauf wegen des hohen Preises der Verdacht besteht, dass der neue Eigentümer zwecks Refinanzierung seiner Investition die Mieten stark erhöhen würde oder eine Umwandlung in Eigentumswohnungen plant, kann der Bezirk in den Kaufvertrag eintreten. 157 Verkaufsfälle haben die Bezirke im letzten Jahr geprüft. Zusätzlich zu den 29 Vorkäufen haben die Bezirksämter mit 61 Käufern eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen. Darin verpflichten sich die Eigentümer zur Einhaltung der Milieuschutzregeln. Insgesamt wurden so 1901 Wohnungen für die

Mieter gesichert. Das ist ein Drittel weniger als 2018, als einige größere Wohnanlagen den Besitzer gewechselt hatten. Eifrigster Vorkäufer war wieder der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit zehn Fällen. Es folgen Tempelhof-Schöneberg und Neukölln mit je fünf, Mitte mit vier und Pankow mit zwei Vorkäufen. Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf haben je einmal dieses Recht wahrgenommen, Charlottenburg-Wilmersdorf gar nicht. In diesem Jahr wurden bis Mitte April weitere fünf Vorkäufe getätigt und fünf Abwendungen vereinbart. Gesichert wurden so über 300 Wohnungen.
Jens Sethmann

Das Vorkaufsrecht ist ein wichtiges Mittel des Milieuschutzes

Mit dem Vorkaufsrecht konnten in Berlins Milieuschutzgebieten die Mieter von fast 2000 Wohnungen vor Verdrängung geschützt werden. Das besagt ein Bericht des Senats über das Vorkaufsrecht im Jahr 2019.

BMV-INFORMATIONSKAMPAGNE

Mietendeckelrechner online

Seit dem 23. Februar gilt der Berliner Mietendeckel. Damit Mieter ihn bestmöglich nutzen können, hat der Berliner Mieterverein (BMV) eine Informationskampagne mit einem Mietendeckelrechner gestartet.

Die erste Bilanz über den Mietendeckel fällt nach zwei Monaten zwiespältig aus. „Das Einfrieren der Miete beziehungsweise das Zurücksetzen auf die Stichtagsmiete wird durchaus von zahlreichen Vermietern praktiziert“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Andere versuchen allerdings, die Mietbegrenzung durch „Schattenmieten“, Gewerbemietverträge oder andere Vertragskonstruktionen zu umgehen. Bis zum 23. April mussten die Vermieter den Mietern die laut Mietendeckel zulässige Miethöhe ihrer Wohnung mitteilen. Liegt die gezahlte Miete höher, können Mieter sie unter Umständen absenken.

„Der Mietendeckel ist nur so gut, wie er auch genutzt wird“, sagt Reiner Wild. „Voraussetzung dafür ist, dass möglichst vielen Menschen das Gesetz geläufig und verständlich ist.“ Deshalb hat der BMV eine Aufklä-

rungskampagne mit einer eigenen Website gestartet. „Deren Herzstück ist ein Mietendeckelrechner“, so Franziska Schulte vom BMV. „Mieterinnen und Mieter können hier in den unterschiedlichen Fallkonstellationen ihre Mietobergrenzen nach Mietendeckel ermitteln.“

Daneben gibt es auch auf den bekannten Internetseiten des Berliner Mietervereins umfangreiche Informationen zum Mietendeckel: Neben dem Mietendeckelrechner finden sich Mustervorlagen für den Schrift-

verkehr mit dem Vermieter und den Behörden sowie zahlreiche Tipps und Erklärungen zum Umgang mit dem Mietendeckel.

Derweil haben Bundestagsabgeordnete von CDU/CSU und FDP im Mai eine Normenkontrollklage gegen den Mietendeckel beim Bundesverfassungsgericht eingereicht. Das sei gerade während der Corona-Pandemie „zynisch und das vollkommen falsche Signal“, kritisiert der Mieterverein.

Jens Sethmann

■ Die BMV-Kampagne unter www.mieten-deckel.jetzt

Ausführliche Informationen sowie den Mietendeckelrechner auch unter www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel



Foto: Nils Richter

Der Deckel ist drauf – etliche Vermieter versuchen aber, die Regelungen ideenreich auszuhebeln

IBB-JAHRESBILANZ 2019

Wohnungsbauförderung muss aufholen

■ Geschäftsbericht der IBB: www.ibb.de/gb

Mit Zuschüssen fördert die IBB auch den Tausch von Heizungsanlagen

Die Investitionsbank Berlin (IBB) hat im vergangenen Jahr 1,89 Milliarden Euro an Fördergeldern ausgegeben. Den größten Teil macht die Immobilienförderung aus, die auf ein Rekordniveau angestiegen ist. Die Wohnungsbauförderung geriet jedoch in den Rückstand.

1,46 Milliarden Euro, 36 Prozent mehr als im Vorjahr, sind 2019 für die Immobilienförderung bewilligt worden. Zum starken Anstieg führte unter anderem die Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen. Die Förderung des Wohnungsneubaus ging hingegen leicht zurück und betrug 347 Millionen Euro. Das liegt daran, dass diese Förderprogramme im letzten Jahr umgebaut wurden und erst ab August Geld zur Auszahlung kam. Bewilligt wurde die Förderung von 1778 Neubauwohnungen. Um den Rückstand zur Vorgabe des Senats aufzuholen, muss die IBB in diesem Jahr 6722 Wohnungen fördern.

Mit Programmen zur Dachbegrünung, zum Heizungstausch und für Energiespeicher geht Berlin gegen die Klimanotlage vor. Die IBB hält hierfür Zuschüsse in Höhe von insgesamt 11,7 Millionen Euro bereit. Mit dem Inkrafttreten des Mietendeckels bekam die IBB weitere Aufgaben. Vermieter müssen Modernisierungen bei der IBB melden und können in Härtefällen die Überschreitung der Mietobergrenzen beantragen. Bis Ende März sind 368 Modernisierungsanzeigen und 77 Härtefallanträge bei der IBB eingegangen.

Jens Sethmann



Foto: steinbiss

Mietenbeschränkung erweist sich als nötig

Die Angebotsmieten stiegen im Jahr 2019 langsamer, haben aber im berlinweiten Durchschnitt 10,44 Euro pro Quadratmeter nettokalt erreicht. Die Kaufpreise von Wohnungen und Mietshäusern steigen weiter rasant. Das besagt der Wohnmarktreport von Berlin Hyp und CBRE.

Der Mietwohnungsmarkt driftet auseinander: In den zentralen Bezirken, im oberen Marktsegment und im Neubau steigen die verlangten Mieten weiterhin stark an, während sie in weniger günstigen Lagen nahezu stagnieren. Erfasst wurden die Mieten, die Vermieter in Wohnungsannoncen forderten. Nach Jahren überbordender Steigerungsraten müssen Vermieter nun wohl erkennen, dass die Bäume nicht mehr überall in den Himmel wachsen.

Der Berliner Mieterverein (BMV) sieht dennoch die Notwendigkeit für den Berliner Mietendeckel bestätigt. „Eine Durchschnittsmiete bei neuen Verträgen von mehr als 10 Euro pro Quadratmeter in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg zeigt einmal mehr, dass eine Beschränkung der Mieten erforderlich war, um Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen zu schützen“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die Daten lassen erkennen, dass von der Mietpreisbremse des Bundes keine wahrnehmbare Entlastung ausgeht. Mit Sorge sieht der BMV auch den erheblichen Anstieg der Kaufpreise bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern, denn dies erhöht auch den Druck auf die Mieter.



Foto: Nils Richter

Der BMV mahnt deshalb den verbesserten Schutz vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen an, der auf dem Wohngipfel 2018 von der Bundesregierung versprochen wurde, aber immer noch fehlt. *Jens Sethmann*

Der Höhenflug bei den Immobilien-Kaufpreisen hält an

■ Wohnmarktreport 2020 zu finden unter www.berlinhyp.de

CALVINSTRASSE 21

Fristlose Kündigung wegen Kritik im Fernsehen



Foto: Christian Muhrbeck

Das Haus in der Calvinstraße 21 seit elf Jahren eine Baustelle

In der Calvinstraße 21 in Moabit hat der Eigentümer eine nächste Eskalationsstufe eingeläutet. Nach elfjährigen Bauarbeiten inklusive zugemauerter Fenster wurde nun einem der vier verbliebenen Mieter fristlos gekündigt. Begründung: Seine kritischen Äußerungen gegenüber der Presse seien eine „schwerwiegende Vertragsverletzung“.

Roman Czapara ist einiges gewohnt von seinem Vermieter, den sogar der Makler Jürgen Michael Schick in einer Talkshow als „pathologischen Randal-Vermieter“ bezeichnet hat. Aber über das Kündigungsschreiben, das ihm der Anwalt der „Terrial Stadtentwicklung GmbH“ Ende April schickte, ist er fassungslos. Seit elf Jahren ist das Haus eine Baustelle, seit Monaten sorgt ein Presslufthammer für ohrenbetäubenden Lärm bis zu 90 Dezibel. Für eine Dachaufstockung muss die Statik verstärkt werden. In Interviews mit mehreren Fernsehsendern, darunter RBB Abendschau und Spiegel TV, hatte Roman Czapara die unzumutbare Lärmbelastung kritisiert. Im Kündigungsschreiben heißt es nun, er habe „in wahrheitswidriger Weise“ die Behauptung aufgestellt, dass Terrial die Pandemie-Situation ausnutzen würde, um Druck auf die Mieter auszuüben. Damit werde die

Ehre beziehungsweise Reputation des Eigentümers verletzt. Auch Äußerungen von Czaparas Rechtsanwalt Christoph Müller werden angeführt. Dieser musste gerichtlich durchsetzen, dass der seit August 2019 außer Betrieb genommene Fahrstuhl repariert wird. Dass Müller mutmaßte, hinter der unterlassenen Fahrstuhlreparatur stecke eine Strategie des Vermieters, müsse sich der Mieter ebenfalls als schwer wiegende Vertragsverletzung zurechnen lassen.

„Diese Kündigung ist völlig unhaltbar“, meint Müller, der inzwischen per Einstweiliger Verfügung einen Baustopp erwirkt hat. Ob die Mieter die Modernisierung dulden müssen, soll nämlich erst am 4. Juni vor dem Landgericht verhandelt werden. Solange keine Duldung vorliegt, darf der Vermieter auch nicht mit den Bauarbeiten beginnen. *Birgit Leiß*

„SICHER-WOHNEN-FONDS“ Kein weiterer Schutz

Das Mitte Mai beschlossene Sozial-schutz-Paket II der Bundesregierung enthält keine neuen Schutzmaßnahmen, um die Folgen der Corona-Krise für Mieter abzufangen. Den von Mieter- und Vermieterverbänden – darunter auch der Deutsche Mieterbund (DMB) – geforderten Sicher-Wohnen-Fonds hält man in der Politik derzeit nicht für vorrangig.

Im April und Mai haben es die meisten Mieter noch halbwegs geschafft, ihre Miete zu zahlen. Doch was kommt, wenn man in Kurzarbeit ist, seinen Job verloren oder als Selbstständiger kaum mehr Einkünfte hat? Diese Weitsicht fehle der Bundesregierung, sagt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. „Da heißt es, es gebe doch Wohngeld, und überhaupt sei das Gewerbe erst einmal wichtiger.“ Der DMB hatte bereits im April einen dringenden Appell an die Bundesregierung zur Einrichtung eines sogenannten Sicher-Wohnen-Fonds gerichtet. Aus diesem Fonds sollen Mieter, die als Folge der Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind, schnell Hilfe erhalten, entweder als zinsloses Darlehen oder als Zuschuss. Das gleiche gilt für Vermieter, die durch unterbliebene Zahlungen von Mietern in Bedrängnis geraten. Allerdings will man – im Gegensatz zu den Vermieterverbänden – nicht alle Eigentümer auf diese Weise vor Mietausfällen schützen. „Wir wollen uns auf die Gruppe der kleinen, privaten Vermieter beschränken, die nur ein oder zwei Wohnungen haben und auf die Einnahmen angewiesen sind“, betont Siebenkotten.

In der Beratung des Berliner Mietervereins haben sich bislang (Stand Mitte Mai) knapp 1000 Mieter mit Zahlungsproblemen aufgrund der Corona-Krise gemeldet. Bei der Deutsche Wohnen sind es bundesweit rund 1100 Mieter. Nach einer aktuellen Umfrage von „immosolve“ unter rund 100 deutschen Wohnungsunternehmen haben derzeit

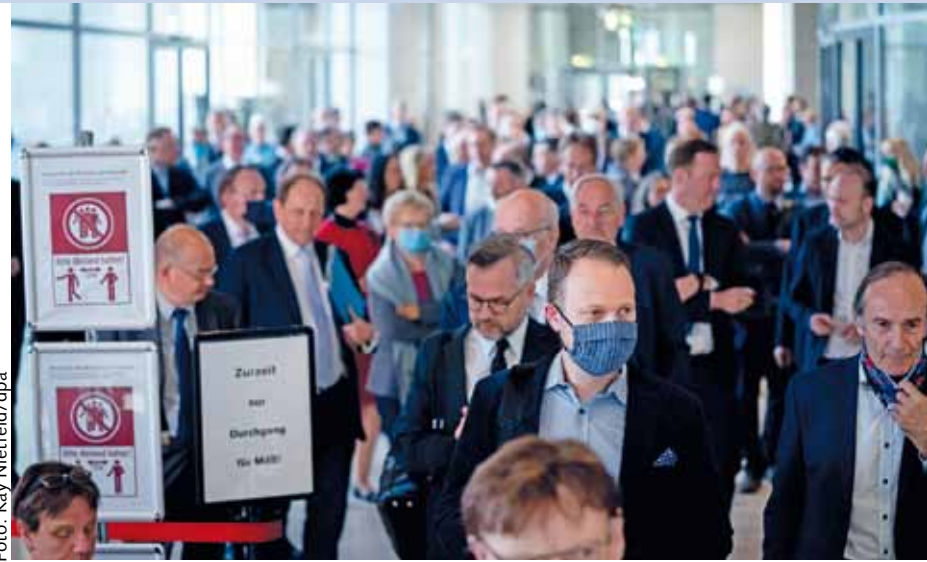


Foto: Kay Nietfeld/dpa

12 Prozent der Mieter Zahlungsprobleme. Bis zu 23 Prozent könnten es noch werden, hat der IT-Dienstleister der deutschen Wohnungswirtschaft von den befragten Vermietern erfahren.

Beim DMB fordert man auch die Verlängerung der Kündigungsschutzregelung. Dass nicht wegen Corona-bedingter Mietschulden gekündigt werden darf, gilt derzeit nur bis Ende Juni.

Die Grünen machen sich für ein ganz ähnliches „Sicher-Wohnen-Programm“ stark. Vorgeschlagen

wird ein spezielles KfW-(Kreditanstalt für Wiederaufbau)-Programm zur Bereitstellung zinsloser Kredite. Auch die Fraktion der Linkspartei legte einen Antrag für finanzielle Hilfen vor. Sie fordern eine gesetzliche Absenkung der Mieten um 30 Prozent bei allen Mietern, die Corona-bedingt erhebliche Einkommenseinbußen haben. Vermieter, die infolge der Corona-Krise in eine wirtschaftliche Notlage geraten, sollen Ausgleichszahlungen aus einem Härtefallfonds erhalten.

Birgit Leiß

Bei der Verabschiedung weiterer Coronamaßnahmen im Mai haben die Bundestagsabgeordneten die Nöte von Mietern und kleinen Vermietern außer Betracht gelassen

WEBTIPP 1000 x Berlin zum Hundertsten

Vor 100 Jahren schlossen sich acht Städte, 59 Gemeinden und 27 Gutsbezirke zu Groß-Berlin zusammen. Zum Jubiläum sollte am 26. April im Märkischen Museum die Sonderausstellung „Chaos & Aufbruch. Berlin 1920/2020“ eröffnet werden. Wegen der Corona-Pandemie verschiebt sich das mindestens bis August. Rechtzeitig ist jedoch die Online-Ausstellung „1000 x Berlin“ gestartet. Hier sind rund 1000 Fotografien aus den Beständen des Stadtmuseums und der 12 Bezirksmuseen zu sehen, die die Geschichte Berlins in den letzten 100 Jahren widerspiegeln. Die Fotos sind in 150 Serien wie „Berlin wohnt“, „Berlin bewegt sich“ oder „Berlin vergnügt sich“ zusammengestellt. Darunter sind nicht nur bekannte Fotos von weltgeschichtlichen Ereignissen wie dem Mauerfall oder dem Kennedy-Besuch, sondern auch Alltagsbilder vom Rodeln am Teufelsberg, von einer Schülerlotsin auf der Hermannstraße oder von Arbeiterinnen in den Gemüsebeeten des Stadtgutes Blankenfelde. Illustrierte Biografien von 50 Berlinerinnen und Berlinern zeigen die politischen, sozialen und kulturellen Umbrüche. Dazu gibt es die Möglichkeit, eigene Fotos hochzuladen und so die Geschichte Berlins um persönliche Facetten zu ergänzen. *js*



■ www.1000x.berlin

Aktuelle Informationen zu den Jubiläumsausstellungen und -veranstaltungen: www.grossesB.berlin

WOHNUNGSLOSE IN DER CORONA-ZEIT

Sichere Rückzugsorte notwendig

Leere Straßen und Bahnen, kaum noch Lebensmittelausgaben, keine Chance zu duschen und die Kleidung zu wechseln: Die Corona-Pandemie legte das Hilfesystem für Wohnungslose lahm. Dabei hat Berlin Kapazitäten, sie aufzufangen.

Zu Hause bleiben – für wohnungslose Menschen muss diese Empfehlung wie Hohn klingen. „Die Corona-Kri-

se hat ihre Selbstorganisation zusammenbrechen lassen“, erklärt Stefan Schneider, Koordinator der Selbstvertretung wohnungsloser Menschen: Die Lebensmittelversorgung wurde stark reduziert. Es gibt kaum mehr Einnahmemöglichkeiten durch Flaschensammeln oder Zeitungsverkauf. Hygieneregeln sind nicht einzuhalten, viele können nicht einmal mehr duschen.

„Gleichzeitig stehen aber in Berlin Tausende von Ferienwohnungen und Appartements leer, die für wohnungslose Menschen genutzt werden könnten“, so Franziska Schulte vom Berliner Mieterverein. Auf einer digitalen Pressekonferenz Ende April forderte ein breites Bündnis aus Vereinen, Organisationen und Initiativen, zu denen auch der BMV gehört, einen Soforthilfeplan: Infektionsschutz für obdachlose und

Foto: Sabine Mittermeier



Die Gebewo stellt ihre Notübernachtungseinrichtung in der Storkower Straße für Wohnungslose während der Pandemie zur Verfügung

wohnungslose Menschen, Einzel- statt Mehrbettzimmer und ganztägige Öffnung von Einrichtungen der Kältehilfe während der Pandemiezeit. Dass dies gelingen kann, bewies die Hilfsorganisation „Gebewo pro“: Ihre Kälte-Notübernachtung in der Storkower Straße wurde ab dem 1. Mai für 100 Obdachlose zu einer Einrichtung mit Vollverpflegung, Grundversorgung und psychosozialer Betreuung. Die Unterkunft soll in dem Plattenbau so über die fünf Etagen aufgeteilt werden, dass Abstand möglich ist und bei auftretenden Infektionsfällen nur Bewohner in einzelnen Zimmern isoliert werden müssen. *Rosemarie Mieder*

◀ Corona hat das Leben auf der Straße zusätzlich erschwert



Foto: Christian Mührbeck

Anzeige

Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Mit unserem Natur12 Strom entscheiden Sie sich für 100% regenerative Energie - und das zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter www.vattenfall.de/berlin-natur oder telefonisch unter 030 657 988 000.

VATTENFALL

Rückendeckung

Die DMB-Rechtsschutzversicherung schützt vor finanziellen Risiken bei Auseinandersetzungen vor Gericht

Neben der Beratung ist die Prozesskostenversicherung eine wichtige Serviceleistung des Berliner Mietervereins. Die Gewissheit, seine Rechte erforderlichenfalls vor Gericht durchsetzen zu können, ohne sich Sorgen um die finanziellen Lasten zu machen, ist beruhigend und führt außerdem dazu, dass man einer juristischen Auseinandersetzung selbstbewusster gegenüber treten kann. Doch was tun, wenn die Versicherung die Anwalts- und Gerichtskosten nicht übernimmt, etwa weil die obligatorische dreimonatige Wartefrist noch nicht abgelaufen ist? Auch in solchen Fällen muss man die Flinte nicht gleich ins Korn werfen.

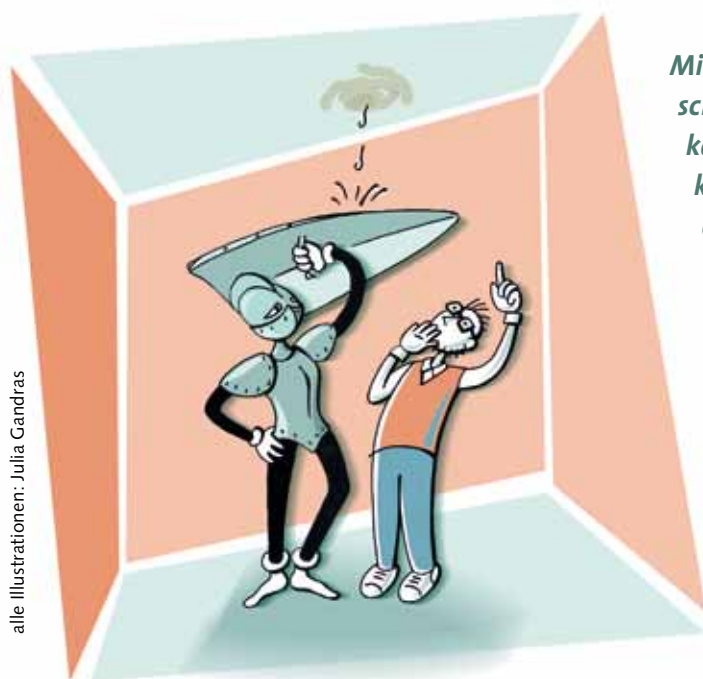
Mit der Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein (BMV) ist eine Prozesskostenversicherung für das Mietrecht verbunden. Die Kosten für die Versicherung sind im Mitgliedsbeitrag bereits enthalten. Der BMV hat dazu einen Gruppenvertrag mit der Rechtsschutzversicherung des Deutschen Mieterbundes (DMB) abgeschlossen. Den bei Versicherungen üblichen Selbstbehalt – hier 150 Euro – übernimmt der Mieterverein für seine Mitglieder. Das bedeutet: Egal, ob man von seinem Vermieter verklagt wurde oder selber Klage einreichen will, ob es zum Amtsgericht oder Landgericht geht, es entstehen keinerlei Kosten – vorausgesetzt, der Versicherer erteilt die Deckungszusage. Wie bei vielen anderen Versicherungen auch tritt der Versicherungsschutz allerdings erst nach dreimonatiger Mitgliedschaft ein. Ei-

ne rechtzeitige Mitgliedschaft bringt also Vorteile. „Das größte Problem ist, dass viele erst in den Mieterverein eintreten, nachdem sie eine Kündigung oder eine Mieterhöhung erhalten haben“, erklärt Isabell Pohl, die beim BMV für alle Fragen rund um die Prozesskostenversicherung zuständig ist.

Bereits schwelende Fälle, die vor Ablauf der Wartefrist entstanden sind, können nicht übernommen werden.

Was gilt als Datum des Schadenseintritts?

Das ist branchenüblich und auch nachvollziehbar. Versicherungen beruhen auf dem Prinzip der Vorsorge für die Zukunft. Erst dann einzutreten, wenn man gleich anschließend die Versicherung in Anspruch nehmen will, funktioniert nicht. Die zentrale Frage lautet daher: Ist der sogenannte Schadensfall vor dem Beitritt zum BMV entstanden oder erst danach? Nicht immer ist das so eindeutig wie bei einer Kündigung oder einer Mieterhöhung, wo der Zugang des Schreibens maßgeblich ist. Wer beispielsweise erst dann Mitglied wird, wenn sein Vermieter eine Klage auf Duldung der Modernisierung eingereicht hat, darf in der Regel nicht auf Versicherungsschutz hoffen. Denn in diesem Fall wäre bereits der Eingang der Modernisierungsankündigung der Schadenseintritt. Will man die Einhaltung der Mietpreiskontrolle oder des Mietendeckels rügen, ist das Datum des Mietvertragsabschlusses beziehungs-



alle Illustrationen: Julia Gandras

Mit dem Rechtsschutz an der Seite kann der Mieter klagen, wenn der Vermieter Mängel nicht beseitigt



Nicht warten, bis Unheil droht: Der Rechtsschutz tritt erst nach drei Monaten Mitgliedschaft ein

das als Vorvertraglichkeit gewertet werden. „Das können viele Mieter nur schwer nachvollziehen“, weiß Isabell Pohl.

Jessica Jonas vom Vorstand der DMB-Rechtsschutz-Versicherung AG sagt dazu. „Sie können auch keine Kfz-Versicherung abschließen, wenn der Unfall bereits passiert ist.“ Die Kölner Rechtsschutzversicherung wurde 1982 vom DMB gegründet, weil man damals mit den Versicherungsangeboten am Markt unzufrieden war. „Wir bieten nur Rechtsschutz an und sind von anderen Unternehmen unabhängig“, betont Jessica Jonas. „Hinter uns stehen keine Fremddaktionäre, wir sind zu 100 Prozent in den Händen der deutschen Mietervereine und ihrer Dachorganisationen.“ Manche Mietervereine bieten keine Rechtsschutzversicherung an, bei anderen ist die Gebühr dafür nicht im Mitgliedsbeitrag enthalten. Auch den Selbstbehalt muss man bei einigen – anders als beim Berliner Mieterverein – als Mitglied selbst übernehmen.

Einige Berliner Besonderheiten

Eigentlich sind nach dem Gruppenvertrag gerichtliche Auseinandersetzungen um Abfindungen ausgeschlossen. Hier gibt es jedoch eine Sonderregelung, wonach die Kosten übernommen werden können, wenn ein Aufrechnungsverbot eindeutig vereinbart wurde. Das heißt: In der Abfindungsvereinbarung muss klar geregelt sein, dass der Vermieter

nicht mit anderen Forderungen, beispielsweise vermeintlichen Mietrückständen wegen Mietminderung, aufrechnen darf.

Zudem gibt es in der Hauptstadt einige Besonderheiten, die zu berücksichtigen sind. In keiner anderen Stadt gibt es so viele Wohngemeinschaften und Untermietverhältnisse. Das kann zu diversen Problemen führen. So können Anwälte eine höhere Gebühr verlangen, wenn sie es mit mehr als einem Mandanten zu tun haben. Versicherungsschutz besteht aber nur für Mitglieder, das heißt, wenn der Mitbewohner oder Lebensgefährte nicht Mitglied im Mieterverein ist, werden diese Extra-Gebühren nicht übernommen. Ausgenommen davon sind lediglich

■ **BMV-Info 159:**
„Die Prozesskostenversicherung des Berliner Mietervereins“:
www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-159-prozesskostenversicherung-des-berliner-mietervereins.htm

weise des Inkrafttretens der entsprechenden Vorschrift maßgeblich. Wer zum 1. März 2020 in eine neue Wohnung gezogen ist und erst im April Mitglied im Berliner Mieterverein wird, kann keine Kostendeckung bekommen, wenn er oder sie gegen eine überhöhte Miete vor Gericht ziehen muss – auch nicht ein halbes Jahr später. Geht es um eine beanstandete Untervermietung, gilt deren Beginn, und nicht etwa die erste Abmahnung oder gar die Kündigung als Datum des eingetretenen Versicherungsfalls. Ob sich die Versicherung auf die Vorvertraglichkeit von Pflichtverletzungen berufen kann, hängt davon ab, wie lange die Pflichtverletzung her ist, was im Einzelfall geprüft wird.

Probleme kann es auch bei Wohnungsmängeln geben. Mindern Mieter über einen längeren Zeitraum die Miete und erhalten eine Zahlungsklage oder die Kündigung, wird keine Kostendeckung gewährt, wenn der Mangel in der dreimonatigen Wartezeit aufgetreten ist, da das ein vorvertraglicher Versicherungsfall wäre. Bei Betriebskostenabrechnungen ist der Zugang der Abrechnung das streitauslösende Ereignis. Wenn man sich aber schon seit Jahren über einen bestimmten Posten – etwa die Hauswartskosten – streitet, kann

Rechtsschutz: So ist der Ablauf

Wer gegen seinen Vermieter gerichtlich vorgehen möchte, muss immer zuerst eine Rechtsberatung des Berliner Mietervereins aufsuchen. Dort wird geprüft, ob die formalen Voraussetzungen erfüllt sind. Man muss seit mindestens drei Monaten Mitglied sein und darf keine Zahlungsrückstände bei den Mitgliedsbeiträgen haben. Außerdem wird geschaut, ob es einen ernsthaften Versuch einer außergerichtlichen Einigung gegeben hat. Auch eine erste Bewertung der Erfolgsaussichten wird vorgenommen. Anschließend schickt der BMV eine Kostendeckungsanfrage an die Versicherung.

Der BMV hat Listen mit empfehlenswerten Anwälten, mit denen er zusammengearbeitet. Diese haben den großen Vorteil, dass es sich um Mietrechtsexperten handelt, die stets auf dem neuesten Stand bezüglich der Rechtsprechung und der Gesetze sind. Außerdem sind sie mit der Arbeitsweise der Versicherung vertraut und wissen, was bei der Abwicklung zu beachten ist. Man kann aber auch einen Anwalt oder eine Anwältin seiner Wahl nehmen. Nur eins sollte ►►

Ehepartner. „Wir empfehlen grundsätzlich, dass alle Haushaltsangehörige Mitglieder werden“, sagt Isabell Pohl. Weiterhin gilt der Rechtsschutz nur für die selbstbewohnte Wohnung. Wer seine Wohnung komplett oder zu mehr als 50 Prozent untervermietet hat und woanders wohnt, kann im Falle eines Rechtsstreits keine Deckung erhalten.

Auch bei überzogenen Schadensersatzansprüchen legt die Versicherung mitunter ihr Veto ein. „Ich hatte kürzlich den Fall, dass Mitglieder eine 40-Stunden-Woche für die Ausräumung eines Kellers als Aufwendung geltend machen wollten“, berichtet Isabell Pohl. In einem anderen strittigen Fall wollten Mieter Schadensersatz wegen einer Bleivergiftung durch Wasseranschlüsse beanspruchen. Da ein solcher gesundheitlicher Zusammenhang schwer zu belegen ist, wäre ein Prozess vermutlich nicht von Erfolg gekrönt gewesen.

■ **BMV-Info 31:**
„Mietstreitigkeiten vor Gericht“:
www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-31-mietstreitigkeiten-vor-gericht.htm

► man nicht tun: den erstbesten Juristen aus dem Internet oder aus dem Bekanntenkreis wählen. Wer sich auf Familienrecht oder Arbeitsrecht spezialisiert hat, ist keine große Hilfe bei Mietrechtsstreitigkeiten. Wichtig: Der Versicherungsschutz bezieht sich ausschließlich auf Prozesskosten. Vorprozessuale Beratung oder außergerichtlichen Schriftverkehr führt der Berliner Mieterverein durch. Entsprechende Tätigkeiten durch externe Rechtsanwälte sind nicht abgedeckt. Die Versicherung trägt Schäden pro Versicherungsfall bis zu 25 000 Euro. Dies ist in der Regel völlig ausreichend.

Es werden nur Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern übernommen, nicht jedoch Klagen gegen den Untermieter, gegen Nachbarn oder gegen das Jobcenter.

Übrigens muss man – anders als bei vielen Rechtsschutzversicherungen – nicht befürchten, gekündigt zu werden, wenn man sie mehrmals im Jahr in Anspruch nimmt. Da es sich um eine Gruppenmitgliedschaft des BMV handelt, sind Kündigungen einzelner Personen nicht möglich. *bl*



Der Rechtsschutz deckt den Ehepartner mit ab

hat seine Mitgliedsbeiträge bezahlt (zu den formalen Voraussetzungen siehe unsere Infobox auf Seite 15: „Rechtsschutz: So ist der Ablauf“). Anders sieht es aus, wenn ein Mieter über eine Kündigung so empört ist, dass er nicht abwarten will, ob der Vermieter Klage einreicht, sondern die Unwirksamkeit der Kündigung von sich aus vor Gericht feststellen lassen möchte. „Das macht keinen Sinn – es wäre sogar ein Anwaltsfehler“, so Pohl. Daher werden

Prozesse solcher Art zu Recht von der Rechtsschutzversicherung abgelehnt.

Nicht zu rütteln ist auch an dem Grundsatz, dass man während des Verfahrens nicht den Anwalt wechseln kann – beziehungsweise den zweiten Anwalt dann aus eigener Tasche zahlen muss. „Es kommt zuweilen vor, dass man mit dem Anwalt unzufrieden ist oder die Chemie einfach nicht stimmt“, weiß Isabell Pohl. Doch wechseln kann man erst dann, wenn ein Gebührenanspruch abgeschlossen ist, also wenn die

Regelmäßig trifft sich Isabell Pohl mit Vertretern der DMB-Rechtsschutzversicherung, um strittige Fälle zu besprechen. „Wir schauen uns jeden Fall einzeln an und finden auch meistens eine Lösung“, erklärt Isabell Pohl. So war es auch bei einer Mieterin, die auf eine Genehmigung zur Hundehaltung klagen wollte. Nach dem Tod ihres Hundes wollte sie sich einen neuen anschaffen, doch der Vermieter verweigerte die Zustimmung. Die Prozesskostenversicherung lehnte eine Deckung zunächst aus „Gründen der Schadensminderung“ ab. Doch dem BMV gelang es, die Versicherung umzustimmen. „Sinnvolle Feststellungsklagen werden üblicherweise ohne Probleme übernommen“, stellt Isabell Pohl klar. Wer beispielsweise seinen Ver-

Mitbewohner, Untermieter und Lebensgefährten benötigen für den Rechtsschutz eine eigene Mitgliedschaft

Alle Möglichkeiten einer Einigung ausgeschöpft?

mieter auf die Instandsetzung einer maroden Gastherme verklagen will oder die Mieterhöhung nach einer Modernisierung überprüfen lassen möchte, wird keine Schwierigkeiten haben – vorausgesetzt, alle Möglichkeiten einer außergerichtlichen Einigung sind ausgeschöpft und man



erste Instanz beendet ist und es zur zweiten geht. Oder wenn zusätzlich eine Einstweilige Verfügung erwirkt werden soll.

Es versteht sich von selbst, dass die Deckungszusage keine Blanko-Kostenübernahme für alle anliegenden Streitigkeiten mit dem Vermieter ist. Aber manchmal wird vor Gericht ein Vergleich geschlossen, der auch nicht-rechtsanhängige Ansprüche beinhaltet. Ein Beispiel: Man streitet sich mit dem Vermieter um eine Mietminderung, kombiniert das dann aber vor Gericht plötzlich mit der Frage der Hundehaltung. Gebührenrechtlich führt das zu einer Erhöhung der Kosten, dem sogenannten Vergleichsmehrwert. Diesen trägt die Versicherung nicht ohne Weiteres. Wenn Mieter dann für

Prozesskostenaufteilung im Falle des Vergleichs

die höheren Kosten in Anspruch genommen werden, verstehen sie die Welt nicht mehr, so Pohl: „Auch hier haben wir eine Sonderregelung, die besagt, dass das im Einzelfall im geringen Umfang mitgetragen werden kann.“ Die Anwälte müssten jedoch davon Kenntnis haben und sie haben zudem eine Hinweispflicht,



dass für den Mandanten eventuell Kosten entstehen. Noch ein Wort zum Thema Vergleich: Gerade rechtsschutzversicherte Mieter wären oft sofort mit einem Vergleich einverstanden, auch wenn er ihnen sämtliche Prozesskosten aufbürdet, wenn die Rechtsschutzversicherung diese Kosten übernehme. Doch die Kostenaufteilung muss im-

Neben dem Rechtsschutz wird Mitgliedern auch die Vermittlung eines kompetenten Rechts- beistands geboten



mer dem Verhältnis des gegenseitigen Obsiegens beziehungsweise Unterliegens entsprechen, also etwa „halbe-halbe“ oder „zwei Drittel zu einem Drittel“.

In sehr seltenen Fällen kann es vorkommen, dass die Versicherung eine Deckungszusage unter Vorbehalt stellt. Wenn ein Mieter beispielsweise wegen Handgreiflichkeiten gegen den Vermieter verklagt wird und es stellt sich heraus, dass entgegen seiner Darstellung tatsächlich ein strafbares Handeln seinerseits vorliegt, kann die Versicherung Rückforderungsansprüche bezüglich der Kosten geltend machen.

Mangelnde Erfolgsaussichten sind nach Angaben von Jessica Jonas nur bei 5 Prozent der zurückgewiesenen Kostenübernahmen der Ablehnungsgrund. In den allermeisten Fällen scheidet es an der Wartezeit oder der Vorvertraglichkeit. Wer rechtzeitig in den Mieterverein eintritt, muss sich also keine Sorgen machen. Im Jahre 2018 gab es 2535

Schadensmeldungen durch Mitglieder des BMV, das entspricht im Verhältnis zu seiner Gesamtmitgliederszahl 1,2 Prozent. Diese Zahl ist in den vergangenen zehn Jahren leicht gesunken: 2010 lag sie noch bei 2 Prozent der Mitglieder.

Wer mit der Entscheidung des Versicherers, eine Kostendeckung abzulehnen, nicht einverstanden ist, kann

sich direkt an Isabell Pohl wenden. Außerdem besteht die Möglichkeit, einen Versicherungsombudsmann einzuschalten. Die Beschwerde sollte innerhalb von acht Wochen eingereicht werden. Das Verfahren ist für die Mitglieder kostenfrei.

Doch was kann man tun, wenn die Ablehnung unumstößlich ist? Erste Möglichkeit: Prozesskostenhilfe beantragen (unsere Infobox auf Seite 18: „Prozesskostenhilfe: Kein Almosen, sondern Ihr gutes Recht“). Wer nur wenig Einkommen hat, kann sich Anwalt und Gerichtskosten von der Staatskasse bezahlen lassen. Der Nachteil: Verliert man den Prozess, muss man in jedem Fall die Anwaltskosten des Gegners bezahlen.

Zweite Möglichkeit: ein sogenannter Prozessfinanzierer. „Klagen ohne Risiko“ bewerben solche Unternehmen ihre Dienstleistung. Sie treten wie ein Inkassounternehmen auf und fordern bestimmte finanzielle Ansprüche ein. Im Erfolgsfall behalten sie einen Teil davon als Provision.

■ Versicherungsombudsmann e.V.
Leipziger Straße 121
10117 Berlin
☎ 0800-3696 000
Fax: 0800-3699 000
E-Mail:
beschwerde@versicherungsombudsmann.de
www.versicherungsombudsmann.de

Dafür werden sämtliche Anwalts- und Gerichtskosten übernommen. Es gibt sie in Deutschland seit Ende der 1990er Jahre, als erster trat die FORIS AG auf den Markt. Allerdings hat man es dort hauptsächlich auf lukrative Fälle mit Streitwerten von 100 000 Euro an aufwärts abgesehen. Für Mieter dürfte vor allem die Firma Lexfox mit ihrem Internetportal „wenigermiete.de“ interessant sein. Rechtsanwalt Daniel Halmer grün-

dete das Unternehmen kurz nach der Einführung der Mietpreismbremse 2016: „Es hat mich geärgert, dass viele Vermieter gegen die Regelung verstoßen und es ausnutzen, dass sich Mieter häufig keinen Rechtsstreit leisten können.“ Mittlerweile hat man das Geschäftsfeld erwei-

„LegalTech“ – Hilfe auf Provisionsbasis

tert und übernimmt auch Verfahren wegen Mietminderung, Schönheitsreparaturen, Entschädigung bei Auszug und so weiter. Bei wenigermiete.de handelt es sich um ein sogenanntes LegalTech („Legal Technology“)-Unternehmen, das heißt, die juristischen Arbeitsprozesse dort sind hochgradig automatisiert und damit effizienter und kostengünstiger. „Betriebskostenabrechnungen übernehmen wir derzeit noch nicht, das ist recht kleinteilig, und es geht um vergleichsweise wenig Geld“, räumt Halmer offen ein. Eine individuelle Rechtsberatung findet nicht statt. Man schickt seine Unterlagen online ein. Daher sieht man den Mieterverein auch nicht als Konkurrenz: „Wir würden gern mit den Mietervereinen kooperieren, wir selber sind ausschließlich auf die Online-Durchsetzung von finanziellen Ansprü-

chen spezialisiert“, so Halmer. Nach eigenen Angaben vertritt sein Unternehmen mehrere 1000 Mieter deutschlandweit. Die Erfolgsquote liege bei 80 Prozent, bei Mieterhöhungen sogar bei 90 Prozent. Die Stiftung Warentest hält wenigermiete.de für empfehlenswert. Inzwischen hat auch der Bundesgerichtshof das Geschäftsmodell bestätigt. Strittig war, ob das Unternehmen eine – ausschließlich Rechtsanwälten vorbehaltene – Rechtsdienstleistung anbietet. Doch der BGH hat entschieden, dass es sich um eine Inkassodienstleistung handelt (BGH vom 27. November 2019 – VIII ZR 285/18). „Für nicht rechtsschutzversicherte Mieter ist das eine Möglichkeit, um Mietsenkungsansprüche durchzusetzen“, findet Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV. Allerdings ist die persönliche Beratung letztendlich doch von wesentlicher Bedeutung für die Durchsetzung von Rechtsansprüchen, und da helfen Legaltech-Unternehmen nicht. Unlängst erstritt wenigermiete.de für einen Neuköllner Mieter eine Mietsenkung von 2650 Euro pro Jahr. Davon wird allerdings die Ersparnis von vier Monaten als Honorar einbehalten. Mitglieder des Mietervereins können dagegen die komplette Rückerstattungssumme einstreichen. Ein Grund mehr, rechtzeitig in den Mieterverein einzutreten.
Birgit Leiß

Prozesskostenhilfe: Kein Almosen, sondern Ihr gutes Recht

Prozesse sind teuer. Damit auch Menschen mit geringem Einkommen ihre Rechte geltend machen können, gibt es die Prozesskostenhilfe, früher auch als „Armenrecht“ bezeichnet. Ob man Anspruch darauf hat, hängt von den persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen ab. Die genaue Berechnung ist kompliziert, es werden diverse Freibeträge berücksichtigt. Liegt das Einkommen über einer bestimmten Grenze, kann die Prozesskostenhilfe auch ganz oder zum Teil als Darlehen gewährt werden. Man muss sie dann in monatlichen Raten zurückzahlen. Ansonsten übernimmt die Staatskasse sowohl die Gerichtskosten als auch die Kosten des eigenen, frei zu wählenden Rechtsanwalts. Achtung: Verliert man den Prozess, muss man in jedem Fall die Kosten des gegnerischen Anwalts aus eigener Tasche zahlen.

Beantragt wird die Hilfe in der Regel vom Anwalt oder der Anwältin. Jeder Anwalt hat die entsprechenden Formulare. Üblicherweise wird der Anwalt den Antrag zusammen mit dem Entwurf der Klageschrift dem zuständigen Gericht vorlegen. Dort werden zunächst die Erfolgsaussichten geprüft.

Übrigens werden Anwälte nach festen Gebührensätzen bezahlt, die sich am Streitwert orientieren. Für den Anwalt ist es also egal, von welcher Seite er bezahlt wird. *bl*

■ Merkblätter und Antragsformulare in verschiedenen Sprachen gibt es hier: www.berlin.de/gerichte/was-moechten-sie-erledigen/artikel_418028.php

Wer vom Gericht wegen Tätlichkeiten gegen seinen Vermieter verurteilt wird, kann mit einer Kostenübernahme des Rechtsschutzes nicht rechnen



SOZIALER WOHNUNGSBAU

Die Reform kommt nicht voran

Für fast alle Berliner Wohnungen gilt seit Februar der Mietendeckel. Doch ausgerechnet in den ohnehin nicht gerade günstigen Sozialwohnungen fehlt dieser Schutz. Die Initiativen Kotti & Co. und mieterstadt.de fordern deshalb eine grundlegende Reform des Sozialen Wohnungsbaus. Auch der Berliner Mieterverein drängt auf ein neues Konzept.

Im März hat Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) verkündet, auch in diesem und dem nächsten Jahr die turnusmäßig zum 1. April anfallende Erhöhung der Sozialmieten um 0,13 Euro pro Quadratmeter auszusetzen. Davon profitiert aber nur jeder zweite von den rund 90 000 Mieterhaushalten im „alten“ Sozialen Wohnungsbau, also den bis 1997 mit öffentlicher Förderung errichteten Wohnungen.

Die Dauersubventionierung alter Sozialwohnungsbestände ist seit Jahren in der Kritik

Unzureichend und unnötig teuer

Die Aussetzung der Mieterhöhungen ist für Berlin eine teure Angelegenheit, denn die Landeskasse gleicht den Vermietern die entgangenen Mieterhöhungen aus. Von 2016 bis 2021 summiert sich die Ausgleichszahlung auf 0,78 Euro pro Quadratmeter. Über die gesamte Förderlaufzeit hat der Finanzsenator dafür 337 Millionen Euro beiseite gelegt. Kotti & Co und mieterstadt.de finden das Vorgehen des Senats „unzureichend und unnötig teuer“. Gerade in der Corona-Krise sei es nicht nur notwendig, Mieterhöhungen zu

unterlassen, sondern überhöhte Sozialmieten abzusenken – und zwar für alle Sozialmieterhaushalte. Rund 11 000 von ihnen sitzen nach der Streichung der Anschlussförderung im Jahr 2003 auf einer „tickenden Zeitbombe“, denn die Mieten kön-



Foto: MieterMagazin-Archiv

nen in diesem Sonderfall jederzeit auf die teils absurd hohen Kostenmieten erhöht werden. Die staatlichen Mietzuschüsse können mögliche Erhöhungen auf 12 bis 21 Euro pro Quadratmeter nicht ausgleichen. Die Mieter von weiteren rund 40 000 Sozialwohnungen, bei denen die Vermieter die Förderdarlehen vorzeitig zurückgezahlt haben, erhalten nach dem Ende des Bindungszeitraums keine Mietzuschüsse mehr.

Die Sozialmieterinitiativen fordern deshalb zum wiederholten Mal ein neues Mietkonzept für den Sozialen Wohnungsbau. Sozialmieten sollten generell die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten dürfen. Dass der Mietendeckel für die besonders schutzbedürftigen Mieter nicht gilt, sei „vollkommen unverständlich“. Die Kostenmieten sollten neu ermittelt werden: Nicht mehr vorhandene Finanzierungskosten und staatliche Aufwandsdarlehen sollten zukünftig bei der

Mietenberechnung unberücksichtigt bleiben.

Für diese Vorschläge gibt es zum Teil schon seit 2015 Rechtsgutachten und Gesetz- und Verordnungsentwürfe. „Gerade jetzt muss das Versprechen aus dem Koalitionsvertrag zügig eingelöst werden“, fordert Sebastian Jung von mieterstadt.de. Laut Koalitionsvertrag wollen SPD, Grüne und Linke „durch eine umfassende Reform gerechte Sozialmieten und Belegungsbindungen sichern“. Dabei sollen die Mieten gesenkt und nach Einkommen gestaffelt werden. Zur Finanzierung will der Senat auch die Eigentümer

angemessen heranziehen. Vor zwei Jahren wurde schon ein Entwurf für ein Mietkonzept ausgearbeitet, doch die Koalitionsparteien konnten sich nicht darauf einigen. Passiert ist seither nichts – abgesehen von der Aussetzung der Mieterhöhungen als Notbehelf. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen will nun versuchen, zumindest die Berechnung der Kostenmieten neu zu regeln. Eine neue Berechnungsverordnung könnte allein vom Senat ohne das Abgeordnetenhaus beschlossen werden.

Der Berliner Mieterverein (BMV) unterstützt die Forderung der Initiativen. „Es kann nicht sein, dass Sozialmieten teurer sind als die ortsübliche Vergleichsmiete“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Ein neues Mietkonzept ist dringend nötig“, mahnt er zur Eile. „Das muss der Senat jetzt auf den Weg bringen.“
Jens Sethmann

■ Weitere Informationen: www.mieterstadt.de <https://kotti.undco.net>

Sozial nur auf Zeit

Im Sozialen Wohnungsbau gelten die Mietpreis- und Belegungsbindungen immer nur auf Zeit. Nach dem regulären Auslaufen des Bindungszeitraums berechnen sich die Mieten wie im freifinanzierten Wohnungsbau nach der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nach der Einstellung der Förderung im Jahr 1997 ging die Zahl der Berliner Sozialwohnungen rapide zurück. Die Bestände des „alten“ Sozialen Wohnungsbaus haben sich von 264 000 Wohnungen im Jahr 2001 bis heute auf knapp 95 000 reduziert. Durch die Neuaufnahme der Förderung im Jahr 2014 sind bis Ende letzten Jahres 2600 neue Sozialwohnungen entstanden. Mit dem Neubau will der Senat das Schrumpfen der Sozialwohnungsbestände aufhalten und die Zahl langfristig bei 100 000 stabilisieren. js

PRIVATE KINDERSPIELGERÄTE

Mit dem Vermieter vereinbaren, mit den Nachbarn absprechen

Buddeln, rutschen, klettern, springen – für viele Stadtkinder gab es wochenlang nur den Hof der Wohnanlage zum Spielen. Warum sollten Eltern dort nicht selbst aktiv werden und eigenes Spielgerät aufstellen? Können sie, erklärt eine Rechtsberaterin des Berliner Mietervereins. Aber es gibt da einiges zu beachten.

Die Sicherheit muss gewährleistet sein

Private Spielplätze müssen genau so sicher sein wie öffentliche (BGB § 823 (1) – Verkehrssicherungspflicht). Das bedeutet, dass alles Zumutbare unternommen werden muss, um einen möglichst gefahrlosen Spielbetrieb zu gewährleisten. Denn in der Regel ziehen private Spielgeräte auch Nachbarkinder an, um damit zu spielen. Beim Einkauf sollte man darauf achten, dass sie staatlich geprüft sind. Sicherheit garantiert beispielsweise die Norm DIN EN 71-8 (Aktivitätsspielzeug für den häuslichen Gebrauch im Innen- und Außenbereich). Wer einen privaten Spielplatz einrichtet und auch für andere Kinder zulässt, ist nämlich für die Sicherheit verantwortlich und kann bei Sach- und Personenschäden nicht nur zivilrechtlich, sondern im schlimmsten Fall auch strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden. Es ist auf jeden Fall geraten, sich auch mit seiner Versicherung in Verbindung zu setzen und nachzufragen, ob der kleine Spielplatz im Hof auch in die private Haftpflicht eingeschlossen ist. *rm*

Wer privat Spielgeräte aufstellt, ist für die Sicherheit verantwortlich, auch wenn fremde Kinder damit spielen

Der grüne Innenhof oder auch die Fläche des Gemeinschaftsgartens hinter dem Haus waren in den zurückliegenden Wochen für viele Familien die einzige Aufenthaltsmöglichkeit neben den eigenen vier

Wänden. Mit einem Sandkasten, einer Minirutsche, einem Trampolin und vielleicht einem aufblasbaren Planschbecken konnte dort sogar ein wunderbarer kleiner „privater“ Spielplatz entstehen.

„Aber Achtung: Eine derartige Mitbenutzung des Gartens oder Hofes muss entweder im Mietvertrag oder in der Hausordnung festgelegt sein“, stellt Dr. Jutta Reismann, Rechtsberaterin beim Berliner Mieterverein (BMV) klar. Das gilt selbst dann, wenn die Wohnung im Erdgeschoss liegt und über eine Tür zum Hof verfügt. Das angrenzende Beet oder Rasenstück darf von Bewohnern nur genutzt werden, wenn es beispielsweise angemietet wurde. Dann muss ein Hauseigentümer die Aufstellung von Spielgeräten oder auch kleinen Tiergehegen, etwa für Kaninchen oder Meerschweinchen, dulden. „Solche zeitweisen Umgestaltungen eines Gartens, die folgenlos wieder rückgängig gemacht werden können, gehören zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache“, erklärt die Juristin. Bauliche Veränderungen dage-



Foto: Gartencenter.de

gen seien nicht erlaubt: Gegen den Betonsockel für eine große Schaukel und das Gartenhaus oder das an der Hauswand verankerte Klettergerüst kann ein Vermieter einschreiten. Mobile Spielgeräte können dagegen auch dort aufgestellt werden, wo die Fläche allen Mietern dafür ausdrücklich zur Verfügung steht.

„Gibt es aber weder im Mietvertrag noch in der Hausordnung eine solche Genehmigung, rate ich unbedingt, sich abzusichern und mit dem Vermieter eine schriftliche Vereinbarung zu schließen“, so die Juristin.

Kein Gewohnheitsrecht

Das gelte auch für den Fall, dass über die kleine Rutsche, das Trampolin oder das Spielhaus bisher hinweggesehen wurde: „Das kann von heute auf morgen untersagt werden“, warnt die Juristin. „Es gilt hier kein Gewohnheitsrecht.“

Und Ärger ist vorprogrammiert, wenn spielende Kinder etwa Anpflanzungen zertrampeln, wenn Bälle gegen die Hauswand oder gegen Fensterscheiben knallen und anderweitig gelärmt wird. Dr. Jutta Reismann: „Wer Spielgeräte in den Hof stellt, sollte sich auf jeden Fall auch mit den anderen Mietern absprechen.“ Kinderlärm ist zwar hinzunehmen, solange die in der Hausordnung festgelegten Ruhezeiten eingehalten werden, „aber wenn ein Trampolin unerlaubt aufgestellt wurde, kann man sich darauf nicht berufen.“

Nicht zu vergessen: Reparieren, kaputtes Spielgerät durch neues ersetzen, den Sand im Buddelkasten regelmäßig austauschen – das liegt in der Verantwortung des Mieters, der die Geräte angeschafft hat. Die Rechtsberaterin: „Wer in die eigene Tasche greift, um seinen Kindern Spielmöglichkeiten zu schaffen, der trägt sowohl die Kosten wie auch die Verantwortung für die Unterhaltung.“ *Rosemarie Mieder*



Foto: Nils Richter

CORONA UND MIETRECHT

Mit Mundschutz und Verständnis

Die Corona-Pandemie hat diverse Auswirkungen auf die Pflichten von Mietern und Vermietern. Einiges wurde gesetzlich geregelt, anderes beruht auf juristischen Einschätzungen.



Foto: Christian Muhrbeck

Handwerker muss man zurzeit nur in Notfällen in die Wohnung lassen

Eigentlich sind Vermieter verpflichtet, innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes zum Mietendeckel unaufgefordert allen Mietern Auskunft über die maßgeblichen Umstände zur Berechnung der Mietobergrenze zu erteilen. Diese Frist ist am 23. April abgelaufen. Sofern diese Mitteilung wegen der Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht möglich war, wird das für zunächst sechs Monate nicht als Ordnungswidrigkeit verfolgt.

Besonderheiten ergeben sich auch aus den nach wie vor geltenden Kontaktverboten und Regeln zum

Infektionsschutz. „Aufschiebbare Handwerker-Arbeiten in Wohnungen sollen derzeit nicht erfolgen und sind auch keinem Handwerker zumutbar“, erklärt der Rechtsexperte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski. Akute Mängel, etwa ein Rohrbruch, müssen jedoch auch während der Pandemie umgehend beseitigt werden. In solchen Fällen muss man als Mieter den Zugang zur Wohnung gewähren. Die Handwerkskammer empfiehlt strengste Schutzvorkehrungen. Die Handwerker, die einen Noteinsatz durchführen, müssen zwingend Schutzbrille, eine Atemschutzmaske der Klasse FFP 3, einen Einmal-Überkittel sowie Latexhandschuhe tragen.

Als Mieter ist man in der jetzigen Situation nicht verpflichtet, das Ablesen von Heizkostenverteiltern oder Gaszählern zu dulden. Es reicht, selber abzulesen und das Ergebnis an die Wohnungstür zu hängen beziehungsweise dem betreffenden Unternehmen mitzuteilen. Die Firmen haben sich inzwischen darauf eingestellt und Ablesetermine von sich aus abgesagt. Nicht dringlich ist auch die Anbringung von Rauchmeldern. „Die Frist läuft erst am 31.

Dezember 2020 ab, man kann den Einbau zurzeit verweigern“, sagt dazu Frank Maciejewski.

Potenzielle Nachmieter oder Kaufinteressenten muss man in der Regel ebenfalls nicht in die Wohnung lassen. Da es hier aber auf die Dringlichkeit im Einzelfall ankommt und es noch keine Rechtsprechung gibt, sollte man sich fachkundig beraten lassen.

Und was ist, wenn man als Wohngemeinschaft ein freies Zimmer zu vergeben hat? Darf man trotz Kontaktverbot Kandidaten zur Besichtigung einladen? Beim Mieterverein geht man davon aus, dass es zulässig ist, sofern sich dort nicht mehr Personen treffen als erlaubt – in Berlin derzeit maximal zwei Haushalte, das heißt, die WG plus ein Bewerber.

All dies könnte sich ändern, wenn die Kontaktbeschränkungen komplett aufgehoben werden. Dann müssten auch besonders gefährdete Menschen den Zutritt zur Wohnung wieder gewähren – rein rechtlich gesehen. Aber ein vernünftiger Vermieter wird Verständnis dafür haben, dass eine herzkrankte 90-Jährige keine Legionellenprüfung dulden will. Vielleicht kann auch ein Nachbar oder Angehöriger anwesend sein, während sie sich selber in einem anderen Zimmer aufhält.

Auch beim Umzug gelten die Abstandsregeln

Umzüge sind weiterhin möglich, allerdings dürfen nur Haushaltsangehörige plus eine weitere Person helfen. „In den ersten Wochen haben wir dadurch einen Schub von Aufträgen bekommen, aber mittlerweile verschieben die Leute den Umzug, wenn irgendwie möglich“, sagt Sven Reinholz von der Umzugsfirma Zapf. Die Mitarbeiter des Berliner Unternehmens müssen strenge Hygieneregeln beachten. Dazu gehören Mundschutz und Latex-Handschuhe, eine Desinfektionsflasche im Fahrzeug und weniger Leute im Lkw. „Trotzdem ist es nicht immer einfach, den Abstand zu wahren, etwa wenn zwei Leute eine Waschmaschine tragen“, räumt Reinholz ein. *Birgit Leiß*

Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgeschlossen

Seit 1. April gilt, dass bis mindestens Ende Juni nicht wegen Corona-bedingten Zahlungsverzugs gekündigt werden darf – was aber nicht bedeutet, dass man keine Miete mehr zahlen muss. „Unbedingt Kontakt mit dem Vermieter aufnehmen und gegebenenfalls eine Ratenzahlung vereinbaren“, rät man beim Berliner Mieterverein. Bis Ende Juni 2022 hat man Zeit, den Mietrückstand – inklusive Zinsen von 4 bis 6 Prozent – zurückzuzahlen. Nachweisen kann man die fehlende Zahlungsfähigkeit durch eine Bescheinigung des Arbeitgebers etwa über die Kurzarbeit oder den Nachweis, dass man staatliche Hilfe beantragt hat. *bl*

ASBESTSANIERUNG

Ehrgeiziges Ziel ohne Plan

Die Stadt hat ein Asbestproblem. Wo früher spendabel zu dem teuren Baustoff gegriffen wurde, tun sich heute dringende Sanierungsfälle auf. Wie viele es sind, weiß keiner genau. Zwar haben sich Technik und Ablauf der Asbestsanierung weiterentwickelt. Aber es fehlt an einer Gesamtstrategie. Dabei hat sich die Berliner Regierungskoalition ein ehrgeiziges Ziel gesetzt: Gesund und asbestfrei wohnen in Berlin – bis 2030.

Seit fast drei Jahrzehnten darf Asbest in Deutschland nicht mehr hergestellt und verbaut werden, aber der krebserregende Stoff ist damit längst nicht verschwunden. In Berlin sind allein bei kommunalen Vermietern weit mehr als 42 000 Wohnungen asbestbelastet. Entsprechende Zahlen veröffentlichte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Januar dieses Jahres nach einer Anfrage des Abgeordneten Andreas Otto (Bündnis 90/Die Grünen).

Nahezu alle betroffenen Bestände liegen im Westteil Berlins, vor allem in Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. „Dass Asbest tatsächlich überwiegend ein West-Problem ist, hat etwas mit dem Zugang zu diesem Baustoff zu tun“, erklärt Jörg Lippert, Leiter des Bereiches Technik beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Von den 1950er bis zum Beginn der 1980er Jahre galt der Baustoff als Alleskönner: Er war feuerbeständig, verbesserte Festigkeit und Dämmeigenschaften von Baumaterialien und ließ sich zudem gut und leicht

verarbeiten. Doch er war auch teuer. In der DDR kam Asbest deshalb fast nur im Fugenmaterial („Morinol“) beim Plattenbau, in Zementplatten und in Prestigeobjekten wie dem Palast der Republik zum Einsatz. Ganz anders im West-Berliner Wohnungsbau: Wandfarben und Putze, Ab-

Asbestbodenplatten sind das drängendste Problem

wasserleitungen, Müllabwurfschächte, Fensterkitt und Pappen unter den Fensterbrettern ebenso wie Balkonkübel – all das wurde mit Asbestfasern „aufgewertet“. Vor allem Vinyl-Asbest-Platten („Floor-Flex-Platten“) finden sich noch heute in Tausenden von Wohnungen. Sie galten einmal als moderner, pflegeleichter und haltbarer Bodenbelag.

BBU-Experte Lippert: „Heute sind Floor-Flex-Platten und der darunter liegende Kleber das drängendste Problem bei der Asbestbeseitigung.“ In unversehrtem Zustand gelten sie als ungefährlich. Wenn sie mit den Jahren brüchig oder etwa durch Schleif- und Bohrarbeiten beschädigt werden, können sie krebserregen-



Foto: Sabine Münch

Die Beseitigung asbesthaltiger Bauteile erfordert aufwendige Schutzmaßnahmen

de Fasern in die Raumluft abgeben. „Dann wird in der Regel der Ausbau der Bodenplatten notwendig“, so Lippert. Die Fliesen werden entfernt, der Kleber wird abgeschliffen – eine Schadstoffsanierung, die nur von darauf spezialisierten und zertifizierten Fachfirmen vorgenommen werden darf.

Lippert: „Die Technik hat sich in den zurückliegenden sieben, acht Jahren deutlich weiterentwickelt – zertifizierte Fachfirmen arbeiten mit modernen Fräsmaschinen, die über effektive Absaugvorrichtungen verfügen.“ Eine Wohnungseinrichtung müsse zumeist nur noch abgeklebt und nicht mehr ausgelagert werden. Die Mieter könnten oft schon nach wenigen Tagen in ihre Wohnung zurück.

Soll jedoch ein Wohnhaus komplett asbestsaniert werden, ist das weit aufwendiger und langwieriger, weil es eine Vielzahl von unterschiedlichen Bauteilen betrifft. Es müssen



Foto: Tina Merkau



untergebracht. „Bei Mieterwechsel erfolgt generell eine Prüfung durch Sachverständige, ob Asbest vorliegt und im Falle einer positiven Beprobung die Sanierung ...“, heißt es auf Anfrage des MieterMagazins aus dem Wohnungsbauunternehmen. Weil derzeit nur sechs Firmen die fachgerechte Sanierung anbieten würden, so Degewo-Pressesprecher Paul Lichtenthäler, komme es zu Staus in der Abarbeitung der Aufträge. Rund 3700 Wohnungen wurden im Jahr 2019 saniert.

Das sei entschieden zu wenig, befindet der Abgeordnete Andreas Otto. Weiter kritisiert er, dass die veröffentlichten Zahlen immer nur einen Teil des Problems spiegeln. So würden diese noch nicht einmal die Sachlage bei allen landeseigenen

Keine gesetzliche Grundlage für ein Register

Vermietern wiedergeben, denn die Gesobau hat – aufgrund fehlender „flächendeckender Gutachten“ – überhaupt keine Angaben gemacht. Erst recht fehlen die großen und kleinen privaten Eigentümer. Denn: „Es besteht für private Vermieter derzeit keine Verpflichtung zur Meldung oder Katalogisierung von Gebäuden mit asbesthaltigen Baustoffen gegenüber den jeweiligen Bezirken oder anderen Stellen in Berlin“, so Katrin Dietl, Pressesprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Für ein lange schon gefordertes einsehbares Asbestregister fehlen die gesetzlichen Grundlagen.

Wie aber ist dann die Aufgabe zu lösen, die sich die rot-rot-grüne Koalition bis 2030 gestellt hat: „Gesund und asbestfrei wohnen in Berlin“? Zu einem wichtigen Etappenziel sollte eigentlich eine interdisziplinäre Beratungsstelle werden, angekündigt und im Haushalt eingeplant bereits für das Jahr 2018 – aber nie umgesetzt. Maria-Theresia Erat von der Obersten Bauaufsicht der Stadt sieht in der Vielzahl der Zuständigkeiten beim Asbestproblem eine wichtige Ursache dafür, dass es sie bis heute nicht gibt: Die Fragen, die dort beantwortet werden müssten, rich-

ten sich nicht nur an die Baubehörden der Bezirke, sondern betreffen auch den Umwelt-, Gesundheits- und den Arbeitsschutz und fallen teilweise in die Zuständigkeit des Landeskriminalamtes (LKA). Das alles in einer kompetenten Beratung zu bündeln, sei schwierig.

Vorerst gibt ein interdisziplinäres Informationsportal allgemeine Hinweise, verweist an zuständige Behörden und zeigt Rechtsgrundlagen auf. Es soll gerade auch privaten Vermietern eine Hilfestellung sein.

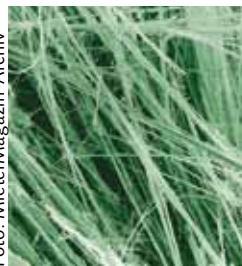
„Ich habe schon den Eindruck, dass in Sachen Asbest etwas in Gang ge-

◀ Vinyl-Asbest-Platten („Floor-Flex“) finden sich noch in Tausenden Berliner Wohnungen

Asbest: zwei Formen

Asbestfasern sind krebserregend. Unterschieden wird zwischen Asbestfasern in festgebundener und in schwachgebundener Form. Von Letzterem geht die größere Gefahr aus. Solche Fasern befinden sich beispielsweise in asbesthaltigen Spritzputzen und Gipsen, auf Stützen und Trägern aus Stahl oder Stahlbeton, in bestimmten Brandschutz-Bauplatten, Dichtungsmaterialien und -schnüren, in der Dämmung von Heizkesseln und in Asbestplatten etwa unter Fensterbrettern. Asbestfasern in festgebundener Form, wie sie in Asbestfensterbänken und Asbestblumenkästen gebräuchlich waren, aber auch in den sogenannten Floor-Flex-Platten verwendet wurden, werden nur dann freigesetzt, wenn das Material altersbedingt brüchig oder wenn es unsachgemäß bearbeitet wird, etwa durch Bohren, Schleifen oder Bürsten. Schadhafte Stellen etwa in Bodenfliesen sollten dem Vermieter umgehend gemeldet werden. *rm*

Foto: MieterMagazin-Archiv



kommen ist“, erklärt Rechtsanwalt Sven Leistikow, der auch asbestgeschädigte Mieter vor Gericht vertritt. „Aber eine wirkliche Strategie im Umgang mit dem Gefahrenstoff – die sehe ich nicht.“ Für die Beseitigung des gefährlichen Baustoffs sei eine langfristige Planung notwendig und deutlich mehr Transparenz und Ehrlichkeit, als das heute der Fall ist. *Rosemarie Mieder*

Die gefährlichen Fasern werden freigesetzt, wenn die Asbestbodenplatten brechen

Wände aufgestemmt, Fenster herausgerissen, Leitungen entfernt werden. Lippert: „Das ist nur machbar, wenn das Gebäude leer gezogen ist.“ Wohnhaus für Wohnhaus zu sanieren, ließe sich also bei dem derzeitigen angespannten Wohnungsmarkt allein schon wegen der fehlenden Ersatzwohnungen nicht stemmen. Die landeseigenen Vermieter gehen deshalb anlassbezogen und Wohnung für Wohnung vor – wie beispielsweise die Gewobag. In deren Eigentum befinden sich, auch nach Ankäufen großer Bestände in Reinickendorf und Spandau, rund 20000 Wohnungen mit Asbestbelastung oder Asbestverdacht. Melden Mieter beschädigte Bauteile, erfolgt eine Prüfung und erste Gefahrensicherung. Belastete Bodenbeläge würden ausgetauscht und die Mieter in dieser Zeit in einer Ersatzwohnung



Fotos: Sabine Mittermeier

Eine Nachverdichtung nimmt den Bewohnern ihr grünes Umfeld: Aktivistinnen Dimitroff und Wulff

BÜRGERINITIATIVE GRÜNER KIEZ PANKOW
„Die Bürgerbeteiligung war ein Witz“

Im April letzten Jahres hat sich eine Bürgerinitiative zum Erhalt der grünen Innenhöfe an der Kavallerstraße in Pankow gegründet. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gesobau plant hier eine Nachverdichtung. Das MieterMagazin sprach mit Andrea Wulff und Julia Dimitroff von der Initiative über ihr Anliegen.

■ Mehr Infos im Internet: www.gruener-kiez-pankow.de
 E-Mail: info@gruener-kiez-pankow.de

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

MieterMagazin: Was haben Sie dagegen, dass die Gesobau hier 170 bezahlbare Wohnungen bauen will?
Andrea Wulff: Ich wohne in der obersten Etage und würde dann nur noch auf Häuser schauen statt auf Grün. Die Mieter in den unteren Etagen hätten gar kein Licht mehr. Die schöne grüne Wiese zwischen unseren Häuserblocks würde verschwinden, mindestens 100 Bäume müssten gefällt werden, darunter 200 Jahre alte Kastanien und Eichen. Vier Kitas würden ihre Freifläche verlieren und ein Spielplatz würde platt gemacht.

MieterMagazin: Aber Berlin braucht nun mal Wohnungen, und dieses Grundstück befindet sich in öffentlicher Hand.

Julia Dimitroff: Es gibt genug bereits versiegelte Flächen, etwa alte Fabriken oder brachliegende Bahngelände, die man zu Wohnzwecken umbauen kann statt zu Büros. Wir brauchen die vorhandenen grünen Oasen, um mit den Folgen des Klimawandels umzugehen. Jede versiegelte Fläche bedeutet, dass hier kein Regenwasser versickern kann. Im Sommer wird sich bei der dichten Bebauung die Hitze stauen. Im Übrigen soll auf dem Grundstück hier lediglich die Hälfte der geplanten 170 Wohnungen zu Mieten von 6,50 Euro vermietet werden. Der Rest kann für 12,50 Euro oder mehr angeboten werden.

Andrea Wulff: Ich glaube, dass man eine sinnvolle Nachverdichtung hinkommen könnte mit Aufstockungen oder der Bebauung der Parkplatzfläche. Aber warum müssen es Fünfgeschosser sein? Der Abstand zu den Bestandsgebäuden soll nicht einmal 12 Meter betragen! Nun bekommen wir wieder Zilles Hinterhof-

milieu. Und die Bürgerbeteiligung war ein Witz. Wir haben von dem Vorhaben erst aus der Zeitung erfahren.

MieterMagazin: Auf der Website der Gesobau heißt es, dass die Bebauungsvariante im Rahmen der Anwohnerbeteiligung ausgewählt wurde.

Andrea Wulff: Das stimmt nicht. Die Einladung zur ersten Informationsveranstaltung kam erst fünf Tage nach dem Zeitungsbericht. Viele Mieter waren ausgeschlossen. Per Knopfdruck sollte man dann über drei Varianten abstimmen, die aus unserer Sicht alle gleich gruselig waren. Wir haben diese Abstimmung verweigert und uns gleich danach als Initiative gegründet. Im Mai haben wir dann einen Bürgerantrag in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Pankow eingereicht, der einen Neustart hinsichtlich des Partizipationsverfahrens mit der Gesobau fordert. Diesem Antrag wurde im September mit wenigen Änderungen stattgegeben. Der bisherige Beteiligungsprozess inklusive Festlegung auf eine Bauvariante ist mit dem BVV-Beschluss gegenstandslos.

Julia Dimitroff: Trotzdem hatte die erste Beteiligungsveranstaltung nach dem Neustart im Oktober wieder dieselben Fehler. Die Möglichkeiten der Mitgestaltung beschränkten sich auf Marginalien, wie die Farbe der Fenster. Wirkliche Mitbestimmung, wie es in den Leitlinien zur Partizipation des Senats steht, gab es nicht.

Andrea Wulff: Jeder, der hierher kommt, sagt: „Was, hier soll gebaut werden? Das ist doch Wahnsinn!“ Im August hat der Bezirk Pankow den Klimanotstand ausgerufen. Wie kann man da noch weiterhin Bäume fällen und Flächen versiegeln?

Interview: Birgit Leiß

Die Hälfte für 6,50 Euro

Das Wohnungsbaunternehmen Gesobau, dem auch ein Großteil der Bestandsbauten im Umfeld gehört, plant im Bereich der Innenhöfe zwischen Ossietzkystraße/Am Schloßpark und Kavallerstraße eine Bebauung mit fünf Fünfgeschossern. Die großzügigen, aber wenig genutzten Freiflächen der 50er-Jahre-Siedlung würden sich für eine Nachverdichtung anbieten, heißt es auf der Website. Die Hälfte der insgesamt 170 Wohnungen soll zu Mieten von 6,50 Euro netto pro Quadratmeter an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. *bl*

GELDAUTOMATEN

Dreiste Eckensteher

Seit einigen Jahren schießen Geldautomaten wie Pilze aus dem Boden. Die leuchtend gelben Blechkästen verschandeln das Straßenbild, stehen in Hauseingängen und auf Bürgersteigen im Weg herum, und viele spucken auch nur gegen saftige Gebühren Bargeld aus. Einige wurden ohne Genehmigung aufgestellt.

Im Februar fanden die Mieter der Rudi-Dutschke-Straße 28 in ihrem Hauseingang plötzlich einen Geldautomaten vor. Das gelbe Gerät der Firma „Euronet“ verengte nicht nur den Eingang, sondern trug auch nicht gerade zu dessen Attraktivitätssteigerung bei. Hier, am Checkpoint Charlie, herrscht kein Mangel an Geldautomaten. „In einem Umkreis von circa 40 Metern haben

steht mit mehreren Finanzdienstleistern wegen drohender Ordnungsmaßnahmen in Kontakt“, erklärt Baustadtrat Florian Schmidt (Grüne). Nach dem Denkmalschutzgesetz können gegen die Automatenbetreiber und Hauseigentümer Bußgelder bis zu 500 000 Euro verhängt werden. „Eine große Zahl ungenehmigt aufgestellter Geldautomaten wird in den nächsten Monaten demontiert“, kündigt Schmidt an.

Bei Häusern, die nicht unter Denkmalschutz stehen, sieht der Bezirk allerdings keine Eingriffsmöglichkeiten. Nach der Bauordnung dürfen solche Automaten ohne Genehmigung aufgestellt werden – allerdings nicht auf öffentlichem Grund. Dem Straßen- und Grünflächenamt von Friedrichshain-Kreuzberg sind keine Geldautomaten bekannt, die auf Gehwegen stehen.

Anders ist es in Pankow. Dort stehen mehrere Automaten von „Euronet“ vor Hausfassaden auf stadteigenem Grund. Das Straßen- und Grünflächenamt hatte dafür nie Genehmigungen erteilt, den Betreiber im Jahr 2018 zur Beseitigung aufgefordert und Bußgelder in Höhe von 450 Euro im ersten Fall und je 900 Euro in den Wiederholungsfällen verhängt. Der Betreiber

Zeit ist Geld

hat dagegen aber Widerspruch eingelegt und Klage erhoben. „Verfahren vor den Verwaltungsgerichten dauern erfahrungsgemäß zwischen zwei und fünf Jahren“, bedauert Pankows Baustadtrat Vollrad Kuhn (Grüne) – viel Zeit, in der die Automaten weiter Geld verdienen. Derselbe Betreiber stellt auch vor Hofeinfahrten seine Geldautomaten auf. Die Hauseigentümer lassen sich damit nicht nur die Haus-

ansicht verschandeln, wenn wie an einem Haus in der Schliemannstraße ein gelber Kasten vor einem restaurierten Holztür steht – sie verengen auch die Einfahrt so sehr, dass selbst im Notfall kein Fahrzeug mehr in den Hof einfahren könnte. „Wenn unzulässige Einschränkungen der Rettungswege oder Feuerwehrfahrten bekannt werden, wird die Bauaufsichtsbehörde ordnungsgemäße Zustände herstellen lassen“, versichert Stadtrat Kuhn. „In der Schliemannstraße ist nach Prüfung des Sachverhalts ein behördliches Einschreiten jedoch nicht erforderlich.“

Gegen die optische Entstellung lässt sich etwas machen, wenn ein Haus in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet liegt. In der Satzung für das Gebiet Humannplatz heißt es beispielsweise: „Veränderungen in der Erdgeschosszone müssen der Typik des Gebäudes entsprechen.“ In krassen Fällen kann auch das überall geltende Verunstaltungsverbot der Berliner Bauordnung angewendet werden.

Jens Sethmann

Automaten-Wildwuchs mit Wildwest-Gebühren

Es gibt keine Übersicht, wie viele Geldautomaten in den Straßen Berlins stehen. Jedes Unternehmen, das eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht besitzt, kann so viele Automaten aufstellen, wie es ihm gefällt. Die Aufsteller zahlen den Hauseigentümern eine monatliche Miete, die in Spitzenlagen sogar vierstellig sein kann. Sie bevorzugen vor allem touristische Gegenden und Szenekieze, denn das Angebot zielt deutlich auf Touristen ab. Das Geldabheben kostet hier meist 4,99 Euro, stellenweise aber auch 7,99 Euro. „Euronet“ steht außerdem in der Kritik, neben den hohen Gebühren mit sehr schlechten Wechselkursen zu arbeiten. Die Stadt Amsterdam genehmigt deshalb seit Januar 2019 keine neuen „Euronet“-Automaten mehr. *js*

wir sechs Stück allein von Euronet“, hat Mieterin Dagmar Gabler gezählt. Sie wollte die „zunehmende Verschandelung“ nicht hinnehmen und wandte sich zunächst an die Hausverwaltung. „Man hat mir zu verstehen gegeben, dass es mich nichts angeht, was die Eigentümer mit ihrem Gebäude machen“, berichtet Gabler. Mehr Erfolg hatte ihre Anfrage beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg: Weil das Haus unter Denkmalschutz steht, hat die Behörde die Beseitigung des Automaten angeordnet. Tatsächlich wurde er nach wenigen Tagen wieder abgebaut. Das geht nicht immer so schnell. „Die Untere Denkmalschutzbehörde

Geldautomaten ►
verengen auch
die Einfahrt für
Rettungsfahrzeuge



Foto: Nils Richter



Goldgruben oder Baugruben?

Warum der Bodenmarkt eine soziale Wohnraumversorgung verhindert

Foto: Christian Muhrbeck

BODENPREISENTWICKLUNG

Eine Wertexplosion und ihre Folgen

Autor des Mieter-Magazin Extras ist Jens Sethmann

Alle reden von den steigenden Mieten. Eine ganz wesentliche Ursache für die Mietenexplosion findet hingegen kaum Beachtung: die rasant steigenden Bodenpreise. Sie verteuern den Wohnungsbau, treiben die Mieten in die Höhe, verstärken die soziale Ungleichheit und schränken die Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand ein. Die Rufe nach einer Bodenpreisbremse werden lauter.

In Berlin hat sich der durchschnittliche Bodenpreis zwischen 2014 und 2018 verdreifacht, in München sogar vervierfacht. Auf lange Sicht sind die Steigerungen noch krasser. In der bayerischen Landeshauptstadt sind die Grundstückspreise seit 1950 um sagenhafte 65 000 Prozent angewachsen. Wer dort vor 70 Jahren ein 1000-Quadratmeter-Grundstück für 6000 Mark gekauft hat, kann seinen Erben heute ein Immobilienvermögen von zwei Millionen Euro hinterlassen. Erzielt wird diese Traumrendite ohne eigenes Zutun,

einfach nur durch Abwarten. Bei solch glänzenden und sicheren Gewinnaussichten können andere Geldanlagemöglichkeiten wie Aktien, Devisen oder Sparkonten nicht mithalten. „Kapitalerträge sind gegenüber Bodenerträgen kleine Fische“, weiß der Ökonom Dirk Lohr von der Hochschule Trier, der sich leidenschaftlich für eine neue Bodenpolitik einsetzt. Mit Grundbesitz wird kräftig spekuliert – nicht nur mit städtischen Immobilien in boomenden Orten wie Berlin oder München, sondern längst auch mit Acker- und Weideland in Brandenburg, Argentinien oder Kenia.

Hohe Bodenpreise verhindern den Bau von bezahlbaren Wohnungen. Vor Jahrzehnten war bei der Baukostenkalkulation der Grundstücksankauf eine fast zu vernachlässigende Größe. In München machten im Jahr 1961 bei einem Wohnungsbauvorhaben die Grundstückskosten noch 8 Prozent der Gesamtkosten aus, im Jahr 2018 hingegen 79 Prozent. München ist ein Extremfall, doch die Tendenz ist in allen deutschen Großstädten gleich.

Wer wie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Genossenschaften günstigen Wohnraum bauen will, muss deshalb auf eigene Baulandreserven zurückgreifen. So entstehen diese Wohnungen vor allem als Nachverdichtung in den Siedlungen, die sich meist in den Außenbezirken befinden. An den Kauf innerstädtischer Bauflächen ist für sie nicht zu denken. In den zentralen Bezirken

„Kapitalerträge und andere Anlagen sind gegenüber Bodenerträgen kleine Fische“, sagt der Wirtschaftswissenschaftler Dirk Lohr



Foto: Sabine Mittermeier

der Großstädte entstehen wegen der hohen Preise überwiegend teure Miet- und Eigentumswohnungen. Die soziale Durchmischung der Stadt löst sich langsam auf.

Die Grundstückspreise verstärken den Druck auf die Mieten

Die Grundstückspreise wirken sich direkt auf die Mieten aus. Wer ein Mietshaus erwirbt, möchte den Kaufpreis möglichst schnell wieder einnehmen. Also werden die Mieten erhöht. Da reguläre Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel in den Augen der Vermieter zu wenig bringen, kündigen sie meist aufwendige Modernisierungen an: Damit lässt sich zum einen die Miete schneller erhöhen, zum anderen werden so finanzschwächere Mieter zum Auszug gedrängt. Mit Auszugsprämien kann man dem noch etwas nachhelfen. Bei den Neuvermietungen nach der Modernisierung können dann beliebige Mieten verlangt werden, weil die Mietpreisbremse nicht greift. Die immens steigenden Kaufpreise für Eigentumswohnungen führen zudem dazu, dass immer mehr Mietshäuser in Einzeleigentum aufgeteilt und auf den Markt geworfen werden. Der Druck auf die einzelnen Mieter wird dadurch noch größer. In Berlin müssen schon vier von zehn Haushalten mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben. Bundesweit zahlen eine Million Haushalte sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens

Foto: Sven Simon/picture alliance



In München sind die Grundstückspreise seit 1950 um circa 65 000 Prozent gestiegen (hier: Neubauwohnungen in Feldkirchen bei München)

an ihren Vermieter. Auf der anderen Seite haben Grundstückseigentümer ein leistungsloses Einkommen. Ihr Besitz wird automatisch immer wertvoller. „Die Vermögensverteilung wird durch die Bodenpreissteigerung immer ungleicher“, sagt Stephan Reiß-Schmidt von der Initiative „Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik“.

Das Bundesverfassungsgericht urteilte bereits 1967: „Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des einzelnen vollständig zu überlassen.“ Die Forderung des Gerichts, „die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen“, wurde bis heute nicht erfüllt. ■

Handelsware Boden?

Ist der Boden überhaupt etwas, mit dem man Handel treiben kann? Anders als sonstige Handelsware wie Seife, Schuhe oder Computer wurde der Boden von niemandem hergestellt. Der Boden ist nicht vermehrbar und lässt sich nicht bewegen. Die technischen Voraussetzungen für eine Bebauung – Straßen, Kanalisation, Versorgungsleitungen – schafft die Kommune. Alles was den Wert des Bodens ausmacht, wird von der Allgemeinheit bezahlt. Dennoch wird der Boden nicht als Gemeingut behandelt und das Eigentumsrecht nicht angetastet. „Ein Teil der Gesellschaft verlangt hier von dem andern einen Tribut für das Recht, die Erde bewohnen zu dürfen“, beklagte schon Karl Marx.

STEUERLICHE INSTRUMENTE

Der Fiskus zeigt keine Zähne

Bei der Neuregelung der Grundsteuer wurde eine Chance zur Beeinflussung des Bodenmarkts vertan. Aktueller denn je ist eine Idee zur Besteuerung von Bodenwertgewinnen, die der SPD-Politiker Hans-Jochen Vogel schon vor 50 Jahren gefordert hatte.

Auf Verlangen des Bundesverfassungsgerichts haben Bund und Länder im vergangenen Jahr die Berechnung der Grundsteuer neu geregelt. Noch beruht sie auf dem Jah-

resrohmieterertrag von 1964 beziehungsweise 1935 und taugt keineswegs mehr für eine gerechte Besteuerung.

Für eine grundlegende Reform der Grundsteuer wurde der Auftrag des Verfassungsgerichts leider nicht genutzt. Es bleibt bei einem wertabhängigen Modell. Zur Berechnung der Grundsteuer werden der Wert des Bodens und die durchschnittliche Miete herangezogen. Dafür muss jedes Grundstück amtlich neu bewertet werden. Ab 2025 soll die neue Grundsteuer erhoben werden.

In der Diskussion standen zwei weitere Modelle. Vor allem das Land Bayern hat eine wertunabhängige Grundsteuer gefordert. Dabei würden Immobilien allein nach der Grundstücks- und Gebäudefläche besteuert, unabhängig von Lage und Nutzung. Das Modell einer Bodenwertsteuer fordert das Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“, das von über 50 Bürgermeistern und Verbänden wie dem Deutschen Mieterbund (DMB) getragen wird. Bei diesem Modell soll der amtliche Bodenrichtwert die einzi-



Foto: Nils Richter

Berlin will die Spekulation mit unbebauten Grundstücken durch einen höheren Hebesatz bei der Grundsteuer C bremsen – ab 2025

Mieter sollen weiter die Eigentümersteuer zahlen

Auch nach der Reform dürfen Vermieter die Grundsteuer über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter abwälzen. „Es ist völlig unverständlich, dass Mieter diese Eigentümersteuer zahlen“, protestiert DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. „Wer von steigenden Immobilienwerten profitiert, soll auch die darauf entfallende Steuer zahlen.“ Die vom DMB angestoßene Petition „Grundsteuer raus aus den Betriebskosten“ hat die Bundesregierung noch nicht zum Handeln bewegen können.

Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“:
www.grundsteuerreform.net

ge Bemessungsgrundlage sein. Die Bebauung der Grundstücke bleibt außer Betracht. Das stellt einerseits sicher, dass Stadtrandlagen geringer besteuert werden als City-Grundstücke. Andererseits verteuert das Modell die Spekulation mit Grund und Boden und gibt einen Anreiz, innerstädtische Brachen zu bebauen.

Auf Bundesebene konnten sich diese Alternativen nicht durchsetzen. Allerdings bekommen die Bundesländer durch eine Öffnungsklausel die Möglichkeit, abweichende Regelungen aufzustellen: „Die Länder können ihr ganz eigenes Modell schaffen“, sagt Bodenwertsteuer-Verfechter Dirk Lohr. So könnte Berlin doch noch die Bodenwertsteuer einführen.

Verfassungsauftrag: Bodenwertsteigerungen für die Allgemeinheit nutzen

Der Senat winkt jedoch ab: „Nein, der Berliner Senat wird keine eigene Regelung treffen“, sagt Alexis Demos, Sprecher von Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD). Um die Baulandspekulation zu bremsen, setzt der Senat auf die neue „Grundsteuer C“: Ab 2025 gibt es die Möglichkeit, für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz zu beschließen. „Die Steuer steigt, wenn nicht gebaut wird“, erklärt Alexis Demos. „Das ist ein wichtiger Hebel, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.“

Die Städte und Gemeinden haben mit der Grundsteuer konjunkturunabhängige und zuverlässige Einnahmen. Berlin hat im Jahr 2019 rund 827 Millionen Euro an Grundsteuer eingenommen. Matthias Kollatz will das Steueraufkommen nach der Reform durch Anpassen des Hebesatzes stabil halten. Er geht davon aus, dass die Grundsteuer vor allem in Hochpreislagen

steigt und bei Mietwohnungen tendenziell sinkt.

Dass die Spekulation mit Grund und Boden ein großes Problem für die Gesellschaft ist und der Staat die Möglichkeit haben sollte, Spekulationsgewinne abzuschöpfen, ist keine neue Idee radikaler Sozialrevolutionäre. „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen“, heißt es gleichlautend in den Landesverfassungen von Bayern und Bremen. Selbst der CSU-Vorsitzende Franz Josef Strauß beklagte 1970: „Die Grundstückspreise in der Bundesrepublik Deutschland steigen in einem Maße, dass es nicht zu verantworten ist, diese Gewinne unverteuert in die Taschen einiger fließen zu lassen.“ Der damalige Münchener Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel (SPD) forderte eine Besteuerung des Bodenwertzuwachses. Wer ein Grundstück mit Gewinn weiterverkauft, ohne selbst etwas investiert zu haben, sollte hohe Steuern auf den Profit zahlen. Durchsetzen konnte Vogel dies auch in seiner Zeit als Bundesminister nicht.

Heute bringt das SPD-Urgestein das Thema zurück auf die Tagesordnung: „Die Tatsache, dass der Umgang mit Grund und Boden bis heute den Marktregeln und eben nicht den Vorgaben des Allgemeinwohls entspricht, hat zu schweren Fehlentwicklungen geführt.“ Ein Hebel, um den Handel mit Immobilien unattraktiv zu machen, ist die Grunderwerbsteuer. Sie fällt einmalig beim Kauf einer Immobilie an und beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises. Die Steuer verteuert aber auch den Wohnungsbau, wenn erst ein Baugrundstück angekauft werden muss.

Bei großen Transaktionen wird die Grunderwerbsteuer häufig mit „Share Deals“ umgangen, indem nicht die Immobilien selbst den Besitzer wechseln, sondern Firmenanteile.



Foto: Stephan Rumpf/picture alliance

Zum Weiterlesen:
 Hans-Jochen Vogel: Mehr Gerechtigkeit!
 Wir brauchen eine neue Bodenordnung –
 nur dann wird Wohnen wieder bezahlbar,
 Herder Verlag, Freiburg 2019, 80 Seiten,
 12 Euro

Wenn weniger als 95 Prozent einer Immobiliengesellschaft veräußert werden, fällt keine Grunderwerbsteuer an. Die verbliebenen fünf Prozent müssen nur fünf Jahre lang von jemand anderem gehalten werden. Die Bundesregierung will dies dahingehend ändern, dass die Steuer schon bei einem Anteil von 90 Prozent erhoben wird und die Haltefrist auf zehn Jahre verlängert wird. Der Gesetzesentwurf liegt allerdings auf Eis. ■

BAURECHTLICHE INSTRUMENTE

... und auch den Kommunen fehlt der Biss

Das städtische Vorkaufsrecht – von den Berliner Bezirken häufig wahrgenommen – kommt als Instrument der Mietenregulierung wegen der Kosten an seine Grenzen (hier: Vorkaufsobjekt in der Kreuzberger Großgörschenstraße)

Das Bau- und Planungsrecht greift nur wenig in die Eigentumsverhältnisse ein. Die Stadtplanung eröffnet oder beschränkt die Bebaubarkeit und die Nutzungsmöglichkeiten von Grund und Boden, verpflichtet den Eigentümer in der Regel aber zu nichts. Die Städte können zwar in einigen Sonderfällen Baugebote aussprechen, den Grundstücksverkehr kontrollieren und Vorkaufsrechte ausüben. Sie nutzen die Möglichkeiten aber nur zögerlich.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Städtebaulichen Entwicklungsgebieten kontrolliert die Stadt den Immobilienhandel: Um zu verhindern, dass Grundstückseigentümer aus den geplanten Stadterneuerungs- und Erschließungsmaßnahmen ihren Profit schlagen, hat die öffentliche Hand ein Vorkaufsrecht. Die Stadt kann damit in einen angezeigten Kaufvertrag selbst als Käufer einspringen, nötigenfalls einen überhöhten



Foto: Christian Mührbeck

Bislang nur in eine Richtung: der Planungswertausgleich

Durch stadtplanerische Entscheidungen werden Grundstücke manchmal erheblich wertvoller, ohne dass der Eigentümer etwas dafür leisten muss. Wenn etwa ein Acker zu Wohnbauland erklärt wird oder in einem Einfamilienhausgebiet durch einen Bebauungsplan der Bau von dreigeschossigen Häusern erlaubt wird, steigt der Bodenwert sprunghaft an. Seit Jahrzehnten wird deshalb ein Planungswertausgleich gefordert, der solche Gewinne abschöpft – bislang vergebens. Der umgekehrte Fall ist im Baugesetzbuch geregelt: Wenn die Bebaubarkeit eines Grundstücks durch planerische Entscheidungen eingeschränkt wird, hat der Eigentümer Recht auf einen Ausgleich des sogenannten Planungsschadens.

Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik:
www.initiative-bodenrecht.de

Handlungsempfehlungen der Baulandkommission:
www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf

Kaufpreis auf den Verkehrswert absenken und in letzter Konsequenz auch enteignen. Das Vorkaufsrecht gibt es auch in den sozialen Erhaltungsgebieten. Der sogenannte Milieuschutz soll soziale Verdrängung verhindern und die Strukturen der angestammten Bevölkerung schützen. Wenn hier Miethäuser zu Preisen verkauft werden, die nur durch erhebliche Mietsteigerungen refinanziert werden können, kann die Stadt mit dem Vorkaufsrecht dazwischengehen. Der Vorkauf wird in der Regel zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, einer Genossenschaft oder einer anderen nicht-profitorientierten Organisation ausgeübt. Nicht zuletzt die Vorkaufsmöglichkeit hat die Berliner Bezirke zur Ausweisung von aktuell 61 Milieuschutzgebieten mit insgesamt 914 000 Einwohnern bewegt. Doch das Vorkaufsrecht stößt an Grenzen. Die zwischen Verkäufer und Käufer ausgehandelten Preise sind mittlerweile so hoch, dass ein bloßes Eintreten in den Kaufvertrag oft grob unwirtschaftlich erscheint. Unter welchen Umständen die öffentliche Hand den Preis auf den Verkehrswert absenken kann, ist nicht höchstrichterlich geklärt. Selbst wenn es gelingt, ergibt sich daraus nicht unbedingt ein akzeptables Geschäft. Die amtlichen Bodenrichtwerte sind durch den Boom auf dem Grundstücksmarkt in den letzten Jahren vor allem in der Innenstadt in solche Höhen gestiegen, dass das

Vermieten zu sozial verträglichen Mieten ein Zuschussgeschäft wäre. Die Initiative „Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik“ fordert neue Gesetze, um die Ankaufpreise zu begrenzen: „Man will ja nicht die Mondpreise des Marktes bezahlen“, so Stephan Reiß-Schmidt von der Initiative.

Baugenehmigung zwecks Bodenwertsteigerung

Da Grundstücke durch bloßes Abwarten ihren Wert steigern, können Eigentümer auch mit Brachflächen spekulieren, die an sich gar keinen Gewinn abwerfen. Wertsteigernd ist es, wenn man für eine Baulücke eine Baugenehmigung einholt, selbst wenn man gar nicht die Absicht hat zu bauen. In Berlin beläuft sich der „Bauüberhang“ mittlerweile auf 65 000 Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, aber nicht ausgeführt wird. Der Senat hat deshalb im Jahr 2018 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. Die Lage hat sich dadurch allerdings noch nicht verbessert. Das Baugesetzbuch sieht für solche Fälle ein Baugebot vor: Die Stadt fordert den Eigentümer auf, das Grundstück bis zu einem bestimmten Zeitpunkt zu bebauen. Sollte



Foto: ULMER Pressebildagentur/picture alliance

Boris Palmer (Grüne) in die Offensive gegangen. In seiner Stadt herrscht Wohnungsnot, und die Bodenpreise sind in den Jahren zwischen 2010 und 2020 von 300 auf 1050 Euro pro Quadratmeter angestiegen. Palmer hat vor einem Jahr 240 Eigentümern bebaubarer Grundstücke Baugebote angekündigt. Die angeschriebenen Eigentümer sollen sich dazu verpflichten, innerhalb von zwei Jahren einen Bauantrag zu stellen und in vier Jahren neuen Wohnraum zu bauen. „Der Großteil des Grundstückswerts entsteht erst durch das Baurecht, er kann also von niemandem selbst geschaffen werden“, erklärt Palmer in seinem Schreiben. „Damit die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gelingt, muss dieser gemeinschaftlich ge-

schaftene Wert auch genutzt werden.“ Die Reaktionen in Tübingen sind verschieden: „Ein Drittel hat zu erkennen gegeben, dass es bereit ist, zu bauen oder zu verkaufen“, berichtet Palmer. Ein weiteres Drittel habe sich nicht zurückgemeldet und ein Drittel habe strikt abgelehnt und Rechtsanwälte eingeschaltet. „Es ist gut, wenn Tübingen das versucht. Das hätte eine Signalwirkung“, sagt Stephan Reiß-Schmidt. Die von Bundesbauminister Horst Seehofer (CSU) einberufene Baulandkommission hat im Juli 2019 empfohlen, das Baugesetzbuch so zu ändern, dass die Städte Baugebote leichter aussprechen können. Ein entsprechender Gesetzentwurf liegt noch nicht vor. ■

◀ Der Tübinger Oberbürgermeister Boris Palmer setzt offensiv auf Baugebote

dieser dazu nicht bereit oder in der Lage sein, kann die Stadt ihm das Grundstück zum Verkehrswert abkaufen. Berlin hat allerdings wie die meisten Städte noch nie ein Baugebot ausgesprochen. Während andere das juristische Glattscheuen, ist Tübingens Oberbürgermeister

ERBBAURECHT

Bauen ohne Bodenkauf

Der Berliner Senat will landeseigene Grundstücke nicht mehr verkaufen, sondern nur noch im Erbbaurecht vergeben. Das Erbbaurecht ist eine besondere Eigentumsform, die in Deutschland bislang kaum zum Einsatz gekommen ist. Erfahrungen aus dem Ausland zeigen aber, dass das Erbbaurecht ein gutes Instrument für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung sein kann. Mancherorts werden schon mehr als die Hälfte der Bauvorhaben auf Erbbauflächen realisiert.

In Singapur stehen 80 Prozent der Gebäude auf Erbbauflächen

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch von 1900 ist in Deutschland das Eigentum am Boden immer mit dem Eigentum an den daraufstehenden Gebäuden verbunden. Wem ein Grundstück gehört, der ist auch Eigentümer des Hauses. Die Ausnahme von dieser Regel ist das Erbbaurecht. Ein Grundstückseigentümer kann einem Dritten das Recht einräumen, auf seinem Boden ein Bauwerk zu errichten und zu bewirtschaften. Der Erbbaurechtsgeber bleibt der Eigentümer des Grundstücks. Das Gebäude gehört hinge-

gen über die Laufzeit des Vertrags dem Erbbauberechtigten. Dieser bezahlt dafür dem Eigentümer einen Erbbauzins, der in der Regel als Prozentsatz des aktuellen Bodenwerts festgelegt wird. Die Laufzeit kann frei ausgehandelt werden, meist beträgt sie 99 Jahre. Anschließend fällt das Gebäude in das Eigentum des Grundeigentümers, der dem Erbbauberechtigten einen angemessenen Ausgleich für den Gebäudewert zahlt.

Das Erbbaurecht wird im Grundbuch eingetragen und wie ein Grundstück behandelt: Das so errichtete Gebäude kann mit Hypotheken belastet, vererbt oder verkauft werden. Dazu ist allerdings die Zustimmung des Grundeigentümers nötig. Das Grundeigentum vom Gebäudeeigentum zu trennen, gehört seit über 100 Jahren zu den Kernforderungen von Bodenreformern und Stadtplanern. „Der Grund und Boden dem Staat, der Hausbesitz dem Privaten“, fasste der Schweizer Planer Hans Bernoulli in den 1940er Jahren zusammen. Das Erbbaurecht fristet in Deutschland trotz der Vorteile immer noch ein Schattendasein. Hier stehen nur rund vier Prozent der Häuser auf Erbbauflächen. In den Niederlanden sind es 12 Prozent, in Großbritannien 15 Prozent und in Singapur sogar 80 Prozent. Was man mit dem Erbbaurecht anfangen



Foto: Olaf Schülke/picture alliance



Foto: Sabine Mittermeier

20 Prozent der Wohnungen sind ohne Preisbindung. Die Stadt setzt so nicht nur einen hohen Anteil bezahlbarer Wohnungen durch. Sie hat auch jährlich Erbbauzinseinnahmen in Höhe von 80 bis 100 Millionen Euro.

Auch in Schweizer Städten hat das Erbbaurecht, das hier „Baurecht“ heißt, Tradition. So vergibt Zürich seit 1924 Baurechte gezielt an gemeinnützige Wohnbauträger, die nach dem Kostenmietenprinzip die Wohnungen ohne Gewinnabsichten betreiben. Die Baurechtszinsen bescherten der Stadt Einnahmen von knapp 20 Millionen Euro pro Jahr.

Im Kanton Basel-Stadt setzte eine Initiative im Jahr 2016 per Volksabstimmung durch, dass Immobilien grundsätzlich nicht mehr verkauft werden, sondern im Baurecht abgegeben werden. Auch in Deutschland wird mittlerweile der Ruf nach dem Erbbaurecht lauter. Der größte Vorteil, so Stephan Reiß-Schmidt vom „Münchener Aufruf für eine neue Bodenpolitik“: „Öffentliches Land bleibt in öffentlicher Hand.“ ■

◀ Stephan Reiß-Schmidt (Initiative „Münchener Aufruf für eine neue Bodenpolitik“) über das Erbbaurecht: „Öffentliches Land bleibt in öffentlicher Hand.“

Eine in Deutschland vergessene Tradition

Das Erbbaurechtsgesetz von 1919 hat die heutige gesetzliche Grundlage geschaffen. Das Erbbaurecht soll ausdrücklich den Wohnungsbau fördern: Es ermöglicht einerseits finanziell schwächeren Bevölkerungsschichten das Bauen, auch wenn sie sich einen Grundstückskauf nicht leisten können. Andererseits bekämpft es die Bodenspekulation. Obwohl jeder Grundstückseigentümer mit dem Erbbaurecht arbeiten könnte, nutzen es vor allem Kommunen, Kirchen und Stiftungen. Sie sorgen so dafür, dass ihre Flächen zum Beispiel für den Wohnungsbau genutzt werden, ohne selbst Bauinvestitionen tätigen zu müssen, und behalten dennoch dauerhaft ihr Grundvermögen.

kann, zeigt Amsterdam: Dort werden Grundstücke seit 1896 nur in „erfpacht“ vergeben. Mittlerweile sind 60 Prozent der Gebäude auf Erbbaugrund errichtet worden. Nutzungsrechte werden für 50 Jahre nach Quoten vergeben: Wer dort bauen will, muss 40 Prozent für Sozialwohnungen und 40 Prozent für ein mittleres Preissegment vorsehen. Nur

ÖFFENTLICHE GRUNDSTÜCKE

Berlin entdeckt seine Schätze

Berlin hat immer noch viel Fläche in Landesbesitz. Der Senat hat beschlossen, landeseigene Flächen nicht mehr zu verkaufen und eine strategische Grundstücksreserve aufzubauen. Wie man öffentliche Grundstücke zum Wohle der Allgemeinheit nutzen kann, machen andere Städte vor.

Öffentliche Flächen, wie die ursprünglich für eine Wohnbebauung vorgesehene Elisabeth-Aue in Panikow, wird Berlin nicht mehr an Investoren verkaufen

Nach der Wende verkaufte Berlin in Finanznot sein Tafelsilber in Form von Versorgungsbetrieben und Wohnungsbaugesellschaften samt zugehöriger Grundstücke. Dass diese Verkaufspolitik kurzsichtig und falsch war, bezweifelt heute niemand mehr ernsthaft. Mittlerweile werden landeseigene Flächen grundsätzlich nicht mehr verkauft. Berlin hat vergleichsweise viel Grundbesitz. 420 Quadratkilometer, 47 Prozent des Stadtgebietes, befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Davon dienen 93 Prozent der Daseinsvorsorge. Darunter befinden sich neben prominenten Immobilien wie dem Roten Rathaus oder dem Olympiastadion vor allem



Foto: Nils Richter

Schulen, Hochschulen, Straßen, Grünanlagen und nicht zuletzt ausgedehnte Wälder. 100 Quadratkilometer Forstfläche sind durch den Dauerwaldvertrag von 1915 gesichert. Von den 27 Quadratkilometern landeseigener

Kleingartenfläche sind 82 Prozent dauerhaft gesichert, weitere 10 Prozent bis 2030. Nur drei Prozent des landeseigenen Grundbesitzes werden für städtische Aufgaben nicht mehr benötigt und sind früher oder später für



Foto: Stefan Puchner/dpa

Gebraucht werden vor allem Flächen für den Bau bezahlbarer Wohnungen, von Schulen und Kitas, aber auch für technische Infrastruktur und Grünanlagen. Beim Grundstücksankauf muss die konkrete spätere Nutzung noch nicht unbedingt feststehen. Im „Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds“ (SIWANA IV) steht ein spezieller Ankaufsfonds zur Verfügung.

Welche Möglichkeiten sich mit einer nachhaltigen Bodenbevorratung eröffnen, zeigt die Stadt Ulm. Seit 125 Jahren kauft die Kommune Land auf Vorrat. Sie besitzt heute 37 Prozent des Stadtgebiets und kann damit den Markt ganz erheblich beeinflussen. Für einen Quadratmeter bezahlt die Stadt momentan 40 bis 80 Euro. Wenn ein Eigentümer nicht zu diesem niedrigen Preis verkaufen will, darf er dort nicht bauen. „Neues Baurecht gibt es nur, wenn die Stadt im Besitz der Grundstücke ist“, stellt Oberbürgermeister Gunter Czisch (CDU) klar. Baureifes Land verkauft das Rathaus mit Gewinn an Bauinvestoren. Diesen Erlös nutzt die Stadt wieder für den Kauf neuer Flächen. Die Investoren verpflichten sich, in drei Jahren Wohnungen zu bauen, ansonsten geht das Grundstück zurück an die Stadt, und zwar zum alten Preis. Überhaupt darf der Investor das Grundstück nie an einen Dritten weiterverkaufen, sondern nur an die Stadt. Dieses Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch festgeschrieben. Für Spekulanten ist Ulm deshalb sehr uninteressant.

Auch München erntet heute die Früchte einer vorausschauenden Politik. Seit 2016 entsteht das neue Wohngebiet Freiham für 25 000 Menschen auf 170 Hektar Ackerboden, den die öffentliche Hand schon 1966 für rund 100 Millionen Mark gekauft hat. Das war ein ausgezeichnetes Geschäft, denn heute würde allein das Bauland unglaubliche 1,275 Milliarden Euro kosten. ■

◀ Ulms Oberbürgermeister Gunter Czisch: „Baurecht gibt es nur, wenn die Stadt den Boden besitzt.“

andere Zwecke verfügbar. Das sind immerhin noch 12,6 Quadratkilometer – so viel wie die Fläche des ehemaligen Bezirks Schöneberg. Ein großer Teil davon sind ehemalige Rieselfelder am Stadtrand, die infrastrukturell schlecht erschlossen sind.

Der Berliner Senat hat im Februar beschlossen, eine strategische Grundstücksreserve aufzubauen. Damit sollen für künftige Aufgaben der Daseinsvorsorge, insbesondere des Wohnungsbaus, notwendige Flächen vorgehalten werden. „Der strategische Aufbau einer Grundstücksreserve ist Voraussetzung dafür, dass Berlin lebenswert bleibt und auch künftig sozial gerechte und ökonomisch wie ökologisch kluge Lösungen möglich sind“, erklärt Finanzsenator Matthias Kolatz (SPD).

Ausverkauf bei den Hohenzollern

Als im Mittelalter die deutschen Städte gegründet wurden, gehörte die gesamte Stadtfläche dem Landesherrn – in Berlin den Markgrafen von Brandenburg. Den Ansiedlern wurde ein Erbbaurecht auf unbegrenzte Zeit eingeräumt. Im 18. Jahrhundert begann sich das Blatt zu wenden. Damit die preußische Hauptstadt größer und bedeutender wird, haben die Hohenzollern-Könige weitläufige Stadterweiterungen abgesteckt und das Bauland an Private verschenkt. Auch der städtische Adel kaufte sich oft von den Erbbauzinsen frei und kam so in den privaten Besitz seiner Grundstücke. 1850 folgte der letzte Privatisierungsschritt: Staatliche Grundstücke konnten für den 18-fachen Betrag der jährlichen Steuer ins Eigentum des Nutzers übergehen. Nur noch Grundstücke, die unmittelbar staatlichen Zwecken dienten, blieben in öffentlichem Eigentum.

Zum Weiterlesen: Hans Bernoulli: *Die Stadt und ihr Boden, Erlenbach-Zürich 1946, Neuauflage Basel/Berlin/Boston 1991, antiquarisch und in Bibliotheken erhältlich*

STADTBODENSTIFTUNG

Gemeinwohl im Zeichen des Maulwurfs

Ein Maulwurf, der „der Spekulation den Boden abgraben“ will, ist das Maskottchen der neuen Stadtbodenstiftung. Die Stiftung will in Berlin Grundstücke dem Markt entziehen und dauerhaft günstige Räume zum Wohnen, für Gewerbe, Sozialprojekte und Kultur ermöglichen.

Magnus Hengge ► setzt auf Grundstückseigentümer, die den Geist der Stadtbodenstiftung teilen

„Das ist ein Versuch, einen Bodenfonds auf privater Basis zu organisieren“, erklärt Magnus Hengge, einer der Begründer der Stiftung. Sie ist nicht-gewinnorientiert und nachbarschaftlich-demokratisch organisiert.

Die Stadtbodenstiftung will Grundstücke und Häuser erwerben und diese den Nutzern per Erbbaurecht zur Verfügung stellen. Das Grundstück bleibt auf Dauer im Eigentum der Stiftung, während die Gebäudenutzer das Haus gegen Zahlung eines geringen Erbbauzinses für 99 Jahre überschrieben bekommen. Die Laufzeit ist verlängerbar. Zwischen der Stiftung und den Nutzern – sei es eine Hausgemeinschaft, eine Genossenschaft oder ein Zusammenschluss von Gewerbetreibenden – wird ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Darin wird geregelt, dass das Nutzungsrecht nicht weiter-



Foto: Sabine Mittermeier

Die Berliner Stadtbodenstiftung ist der Versuch eines Bodenfonds auf privater Basis



Foto: Stadtbodenstiftung

verkauft werden darf, die Mieten dauerhaft bezahlbar sein müssen und Nutzer mit geringem Einkommen berücksichtigt werden. Das Besondere ist, dass nicht nur ein Vorstand über die Geschicke der Stiftungshäuser entscheidet, sondern die Nutzer und die Nachbarschaft mitbestimmen können. Wo sollen die Grundstücke herkommen? „Wir wollen Leute mit Immobilien- oder Kapitalbesitz für die Stiftung gewinnen“, sagt Hengge. Vorrangig will die Stiftung Mietshäuser kaufen, im Idealfall von einem Eigentümer, der die Stiftung unterstützen

möchte und deshalb nicht den vollen Marktpreis verlangt. Über Nachlässe oder Schenkungen – zum Beispiel wenn sich bestehende Hausprojekte unter das Dach der Stiftung begeben – würde sich die Stadtbodenstiftung natürlich freuen. Auch ein Erwerb von Häusern über das bezirkliche Vorkaufsrecht ist denkbar. Gesucht werden auch Stifter, die der Initiative mit größeren oder kleineren Beträgen zu einem Grundkapital verhelfen. Weil die Stadtbodenstiftung gemeinnützig ist, sind Zuwendungen steuerlich absetzbar. ■

Beißreflexe gegen Innovationen

Einer der Initiatoren der Stadtbodenstiftung ist Florian Schmidt, grüner Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg. Er begründet sein Engagement: „Die Stadtbodenstiftung ist ein innovativer Weg, um die Spekulation mit Boden und Immobilien zu stoppen und den sozialen Zusammenhalt in den Kiezen zu stärken.“ Für CDU und FDP ist das ein rotes Tuch. „Florian Schmidt verstrickt sich weiter in Skandale“, wettern die CDU-Abgeordneten Christian Gräff und Kurt Wansner. Die FDP-Haushaltspolitikerin Sibylle Meister warnt vor einem „weiteren Steuergeldverschwendungssumpf für Klientelprojekte“. Der Maulwurf hat immer noch viele Feinde.

Weitere Informationen:

stadtbodenstiftung.de

E-Mail: kontakt@stadtbodenstiftung.de

POSITIONEN ZUR BODENPOLITIK

Zwei Lager

In der Bodenpolitik gibt es zwei klar voneinander getrennte Lager: SPD, Grüne und Linke mahnen wie die Mieterverbände dringend Reformen an, während konservative, liberale und rechte Kräfte zusammen mit der Immobilienwirtschaft alles so lassen wollen, wie es ist.

ZIA-Präsident ▶ Andreas Mattner ist ein Gegner der Bodenwertzuwachssteuer: „Bestraft werden die, die für den Wohnungsbau sorgen.“

Die SPD hat auf ihrem Bundesparteitag im Dezember 2019 umfangreiche Maßnahmen für eine „gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“ beschlossen. Die Sozialdemokraten fordern eine Bodenwertzuwachssteuer und einen Planungswertausgleich, ein kommunales Vorkaufsrecht, das an den Ertragswerten der Immobilien orientiert wird, geringere Hürden zum Aussprechen von Baugesetzen und den verstärkten Einsatz von Erbbaurechten. „Wir wollen nicht mehr und nicht weniger, als dass Grundbesitzer, die ohne eigenes Zutun durch die Umwidmung von Flächen in Bauland zu Multimillionären

werden, ihrer Kommune einmalig einen Teil davon abgeben müssen“, erklärt SPD-Chef Norbert Walter-Borjans.

Beim Koalitionspartner CDU/CSU stoßen die Vorschläge auf Ablehnung. „Die Einführung einer Bodenzuwachssteuer kommt nicht in Frage“, sagt die CDU-Finanzpolitikerin Antje Tillmann. „Der Eigentümer einer Wohnung würde die neue Steuer auf jedem möglichen Weg an die Mieter weitergeben“, so ihr Einwand. Der baupolitische Sprecher der Unionsfraktion, Kai Wegner (CDU), nennt eine Bodenwertzuwachssteuer ein „Investitionshemmnis“ und fordert stattdessen einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für selbst genutztes Wohneigentum.

„Vollkommen abstrus“ nennt der FDP-Abgeordnete Daniel Föst den SPD-Vorschlag. „Neubauten können so noch teurer werden“, meint er. Die AfD sorgt sich, dass die Bodenwertzuwachssteuer den Bürgern den Erwerb von Wohneigentum erschwert. „Mit immer neuen Steuern zementiert die SPD



Foto: Bernd von Jutrczenka/picture alliance

eine abhängige Proletarier-Gesellschaft, die zur manipulierbaren politischen Masse wird“, meint AfD-Finanzpolitiker Albrecht Glaser erkannt zu haben. Union, FDP und AfD sind damit weitgehend auf der Seite der Eigentümer und der Wohnungswirtschaft. Kai Warnecke, Präsident des Verbandes Haus & Grund, erklärt, eine



Foto: Sven Simon/picture alliance

„Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen sollen der Allgemeinheit zugute kommen“: Beschluss der Grünen auf ihrer Bundesdelegiertenkonferenz im November 2019

Bodenwertzuwachssteuer würde „viele Eigentümer zum Verkauf ihres Hauses oder ihrer Wohnung zwingen“. Der Präsident des Zentralen Immobilien-Ausschusses (ZIA), Andreas Mattner, spricht von einer „Wohnungsbausteuer“: „Damit werden diejenigen bestraft, die für Wohnraum in Deutschland sorgen.“

Auch andere Eingriffe in den Bodenmarkt kommen in der Branche schlecht an. Die Grundsteuer C für baureife Grundstücke hält Kai Warnecke für einen „Griff in die Motenkiste der Steuerpolitik“. Jürgen Michael

Immobilienlobby: Die Kommunen sollen mehr Bauland ausweisen

Schick, Präsident des Immobilienverbands IVD, meint: „Eine Grundsteuer C ist nicht geeignet, Bauland zu mobilisieren, und würde den Neubau von Wohnungen lediglich verteuern.“ Für den IVD würden auch strengere Baugebote das Problem verschärfen. „Ebenso finden wir eine Verlängerung der Vorkaufsrechte auf 12 Wochen und eine einseitige Fokussierung auf Bodenbevorratung in Zeiten von Höchstpreisen problematisch.“ Die Städte sollten stattdessen mehr Bauland ausweisen, auch am Stadtrand. Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke sprechen sich hingegen für eine stärkere Rolle des Staates aus. Die Linksfraktion im Bundestag hat im Juli 2019 einen „10-Punkte-Plan für eine soziale Bodenpolitik“ vorgelegt. Sie möchte nicht nur die Privatisierung stoppen, sondern auch ein Bodenrückkauf-

programm starten. „Bezahlbares Bauen und damit auch bezahlbare Mieten sind nur möglich, wenn mehr Bauland in öffentlicher Hand ist und damit der Marktlogik entzogen wird“, sagt Linken-Baupolitikerin Caren Lay. „Bauland gehört in Gemeinschaftshand und darf zukünftig nur noch mittels Erbbaurechten vergeben werden.“ Leistungslose Bodenwertsteigerungen will die Linke steuerlich abschöpfen. Bei Share Deals soll schon beim Kauf von 50 Prozent der Firmenanteile die Grunderwerbsteuer erhoben werden. Damit Eigentümer sich nicht hinter undurchsichtigen Firmengeflechten verstecken können, fordert Die Linke ein transparentes Liegenschaftsregister.

„Wir wollen Kommunen dabei unterstützen, wieder verstärkt Grund und Boden für öffentliche Aufgaben wie gemeinnützigen Wohnungsbau zu erwerben“, heißt es im Beschluss der Bundesdelegiertenkonferenz der Grünen von November 2019. Öffentliche Grundstücke sollen nur noch im Erbbaurecht vergeben werden. Die Grünen befürworten die Grundsteuer C und wollen, dass Baugebote nicht nur für einzelne Grundstücke, sondern auch für ganze Gebiete ausgesprochen werden können. Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen will die Partei generell abschöpfen und für die kommunale Infrastruktur, soziales Wohnen und die Umwelt einsetzen. „Wenn wir den steigenden Bodenpreisen tatenlos zuschauen, gefährden wir den sozialen Zusammenhalt in Deutschland“, sagt die Bundestagsabgeordnete Daniela Wagner. „Teurer Boden bringt keine preiswerten Wohnungen hervor. Die brauchen wir aber.“ ■

BMV fordert Bodenpreisregulierung

Der Berliner Mieterverein (BMV) spricht sich für weitreichende Regulierungen des Immobilienmarktes aus. „Es kann nicht hingenommen werden, dass nationale und internationale Finanzanleger die Grundstückspreise in deutschen Städten so hochtreiben, dass ein Wohnungsbau durch sozial verpflichtete Unternehmen und mit bezahlbaren Mieten wirtschaftlich unmöglich ist“, heißt es im Leitantrag, den die Delegiertenversammlung im letzten Jahr beschlossen hat. „Der Berliner Senat muss sich umgehend beim Bund für ein planungsrechtliches Instrument zur Steuerung der Bodenpreisentwicklung einsetzen“, fordert der BMV. Berlin solle mit Entwicklungsmaßnahmen, Baugeboten, Sozialwohnungsverpflichtungen und noch kürzeren Befristungen von Baugenehmigungen der Spekulation entgegenwirken. Vom Bund fordert der BMV Rahmenbedingungen, um Bodenpreise zu regulieren und eine gemeinwohlorientierte Bodennutzung zu ermöglichen. „Die Bodenpreise sind von zentraler Bedeutung für die Wohnungspolitik“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Parteibeschlüsse und Positionspapiere zur Bodenfrage

SPD:

https://indieneuzeit.spd.de/fileadmin/pv/Dokumente/BPT2019/Beschluesse/B5_Bezahlbares_und_sicheres_Wohnen_in_Stadt_und_Land.pdf

Bündnis 90/Die Grünen:


<https://cms.gruene.de/uploads/documents/Wohnen-Recht-auf-Wohnen-Beschluss-BDK-11-2019.pdf>

Die Linke:

www.linksfraktion.de/themen/positionspapiere/detail/bauland-in-gemeinschaftshand-10-punkte-plan-fuer-eine-soziale-bodenpolitik/

CDU, FDP und AfD haben keine aktuellen Positionspapiere zur Bodenfrage online veröffentlicht.

Leitantrag „Für eine starke Mietrechtsreform, die Beschränkung des freien Kapitalverkehrs bei Immobilien und Grundstücken sowie für einen Masterplan ‚Berlin 50% gemeinwohlorientiert‘“, beschlossen von der BMV-Delegiertenversammlung am 6. Mai 2019: www.berliner-mieterverein.de/politik/bmv-forderungen.htm#2019

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Betriebskostenabrechnung

Zur Abrechnung von Betriebskosten in großen Wohnanlagen.

BGH vom 29.1.2020 – VIII ZR 244/18 –

 Langfassung im Internet

Die Parteien stritten um Nachforderungen in Höhe von insgesamt 1166,21 Euro aus mehreren Abrechnungen. Das Berufungsgericht hielt die Abrechnungen schon aus formellen Gründen für unwirksam, so dass dem Vermieter die Nachzahlungen nicht zustünden.

Dem folgte der BGH nicht. Auch bei großen Wohnanlagen gäbe es für das Erfordernis einer formell wirksamen Abrechnung keine Besonderheiten.

Soweit keine besonderen Abreden getroffen seien, seien in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Dabei sei eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs (Umlageschlüssel) nur dann geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich sei.

Vorliegend bedurfte es keiner weiteren Erläuterung des Umlageschlüssels. Auch nicht etwa deshalb, weil der Vermieter bei seiner Abrechnung verschiedene Gesamtflächen zugrunde gelegt habe, nämlich bei einigen Positionen die Gesamtfläche der mehrere Gebäude umfassenden Gesamtanlage, während bei anderen Positionen kleinere „Abrechnungskreise“ (etwa einzelne Gebäude) gebildet und dementsprechend kleinere Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden. Auch insoweit genüge aber auf der formellen Ebene die jeweilige Angabe der Gesamtfläche, die der nach dem Flächenmaßstab abgerechneten Betriebskostenpositionen zugrunde gelegt worden sei.

Wenn in den Abrechnungen Informationen dazu vermisst würden, aus welchen einzelnen Gebäudeteilen oder Hausnummern sich die jeweils zugrunde gelegte Wirtschaftseinheit zusammensetze, werde verkannt, dass derartige Informationen nach der Rechtsprechung

des BGH gerade nicht zu den Mindestanforderungen an eine Betriebskostenabrechnung gehörten, deren Verletzung die Abrechnung formell unwirksam mache (BGH vom 14.2.2012 – VIII ZR 207/11 –).

Die Betriebskostenabrechnungen seien auch aus formellen Gründen nicht unwirksam, weil in den Erläuterungen einzelne Positionen nicht nachvollziehbar bezeichnet seien, insbesondere die Erläuterungen zu der Aufschlüsselung einzelner Betriebskosten (etwa nach Rechnungsbeträgen für einzelne Gebäude). Da eine solche Aufschlüsselung für die formelle Ordnungsgemäßheit schon nicht erforderlich sei, sei es (auf der formellen Ebene) auch unschädlich, dass einzelne in der Aufschlüsselung genannte Teilpositionen mit einer unverständlichen Ziffernfolge bezeichnet seien. Sofern dem jeweiligen Einzelbetrag keine umlegbaren Kosten zugrunde liegen sollten, handele es sich wiederum um eine Frage der materiellen Richtigkeit der Abrechnung.

Letztlich sei auch kein formeller Abrechnungsfehler darin zu sehen, dass die Heizkostenabrechnung einer Plausibilitätskontrolle nicht standhalte, weil Verbrauchsabweichungen gegenüber den in früheren Abrechnungen gemessenen Verbrauchsmengen nicht erläutert worden seien. Nach der Rechtsprechung des BGH führe aber der Umstand, dass eine Abrechnung – etwa bezüglich der Flächenangabe oder bezüglich der angegebenen Verbrauchswerte – im Vergleich zu früheren Abrechnungen erheblich abweicht, gerade nicht dazu, dass aus diesem Grund höhere formelle Anforderungen an die Abrechnungen zu stellen wären, etwa in Form einer Erläuterung der Gründe für die Flächenabweichung oder den gestiegenen Verbrauch (BGH vom 28.5.2008 – VIII ZR 261/07 –). Bei der Frage, ob in einer Abrechnung eine zu hohe Verbrauchsmenge zugrunde gelegt wurde, handele es sich vielmehr um eine Frage der materiellen Richtigkeit der Abrechnung.

Der BGH hat die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, weil das Berufungsgericht – vor dem Hintergrund der von ihm angenommenen formellen Unwirksamkeit der Abrechnungen folgerichtig – keine Feststellungen zur materiellen Richtigkeit der Abrechnung getroffen hatte.

Betriebskostenabrechnung bei der Gewerbemiete

a) **Wie jede schuldrechtliche Vereinbarung muss diejenige über eine Betriebskostenumlage bestimmt oder zumindest bestimmbar sein, um wirksam zu sein. Weitergehende Anforderungen an die Transparenz einer individualvertraglichen Betriebskostenvereinbarung bestehen hingegen, anders als bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen, nicht.**

b) **Der in einem Gewerberaummietvertrag verwendete Begriff „Betriebskosten“ erfasst dann, wenn sich kein übereinstimmendes abweichendes Begriffsverständnis der Vertragsparteien feststellen lässt, auch ohne weitere Erläuterungen alle zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in die gesetzliche Definition nach § 556 Abs. 1**

Satz 2 und 3 BGB i.V.m. § 2 BetrKV einbezogenen Kostenarten.

c) Einer einzelvertraglichen Vereinbarung, wonach der Mieter sämtliche Betriebskosten zu tragen hat, fehlt es im Bereich der Gewerberaummieta nicht an der für eine Vertragsauslegung erforderlichen Bestimmtheit beziehungsweise Bestimmbarkeit.

d) Eine solche Regelung erfasst auch dann alle von der Betriebskostenverordnung zum Zeitpunkt des Vertragschlusses aufgelisteten Kostenarten, wenn sich ihr eine mit „insbesondere“ eingeleitete Aufzählung einzelner Kostenarten aus dem Katalog anschließt.

BGH v. 8.4.2020 – XII ZR 120/18 –

🔗 Langfassung im Internet

Instanzen-Rechtsprechung

Eigenbedarfskündigung

1. Wird die Abweisung einer Räumungsklage darauf gestützt, dass der Vermieter die Ernsthaftigkeit und hinreichende Verfestigung des Eigennutzungswunsches nicht habe beweisen können, erwächst damit nicht in Rechtskraft, dass der im Kündigungsschreiben beschriebene Eigenbedarf die Beendigung des Mietverhältnisses nicht rechtfertigen könne. Kündigt der Vermieter in so einem Fall erneut und strengt eine weitere Räumungsklage an, liegt keine unzulässige „Wiederholungskündigung“ im Sinne einer Kündigung vor, die auf eben jene Gründe gestützt wird, die bereits in einem früheren Verfahren rechtskräftig als materiell unzureichend beurteilt wurden.

2. Mit dem Argument, der Vermieter hätte für die Befriedigung seines Eigenbedarfs eine andere vermietete Wohnung aussuchen und das Mietverhältnis eines anderen Mieters kündigen müssen, kann die Abwehr einer Eigenbedarfskündigung nicht gelingen; weder muss der Vermieter eine „Sozialauswahl“ vornehmen, noch handelt er deshalb treuwidrig, wenn seine Wahl unter mehreren vergleichbaren Wohnungen auf diejenige mit dem ältesten Mietverhältnis und der niedrigsten Quadratmetermiete fällt. Eine besondere Schutzbedürftigkeit des Mieters ist vielmehr erst auf seinen Widerspruch im Rahmen der Härteprüfung nach Maßgabe der §§ 574 ff. BGB zu berücksichtigen.

3. Da die grundrechtlich geschützte Eigentumsposition des Mieters nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch einen eingeschränkten Bestandsschutz gerade auch für die

Absprachen über die Höhe der Miete umfasst, kann der Verlust besonders günstiger Mietkonditionen sich für den Mieter als Härte im Sinne der §§ 574 ff. BGB darstellen. Bietet der Vermieter dem Mieter eine Alternativwohnung im selben Haus zu im Wesentlichen den bisherigen entsprechenden Mietkonditionen an und weist der Mieter dieses Angebot ohne triftige Begründung zurück, kann er sich im Rahmen der Härtefallprüfung aber nicht mehr darauf berufen, dass er keinen ihm nach Lage, Ausstattung und Preis zumutbaren Ersatzwohnraum anmieten könne.

4. Das Gericht ist zur Aufklärung einer behaupteten Räumungsunfähigkeit aus gesundheitlichen Gründen nur dann zur Einholung eines Sachverständigengutachtens verpflichtet, wenn der Zusammenhang zwischen einem erzwungenen Wohnungswechsel und schwerwiegenden Gesundheitsgefahren hinreichend substantiiert und schlüssig vorgetragen wird. Beschränken sich die vorgelegten ärztlichen Atteste auf eine Auflistung der aktuellen, überwiegend chronischen Gesundheitsbeeinträchtigungen des Mieters und die Mitteilung, ihm sei ein Umzug nicht möglich oder nicht zuzumuten, ist damit noch nicht schlüssig dargetan, dass dem Mieter selbst ein Umzug um eine Etage innerhalb ein und desselben Miethauses nicht möglich oder zuzumuten sei.

LG Berlin vom 18.12.2019 – 64 S 91/18 –

🔗 Langfassung im Internet

Das Urteil ist nicht rechtskräftig; die Nichtzulassungsbeschwerde der beklagten Mieterin ist anhängig zu BGH – VIII ZR 11/20 –.

Modernisierung

Es ist von einer Indizwirkung für das Vorliegen einer Härte im Sinne des § 559 Abs. 4 BGB auszugehen, wenn die aufgrund der Mieterhöhung begehrte Bruttokaltmiete im Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung 34,6 Prozent des dem Mieter zur Verfügung stehenden Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Allein die Tatsache, dass sich der Vermieter bei einer Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB an die Werte des einschlägigen Mietspiegels hält, steht der Geltendmachung des Härteeinwandes durch den Mieter gemäß § 559 Abs. 4 BGB nicht entgegen.

LG Berlin vom 18.2.2020 – 66 S 250/19 –, mitgeteilt von RAin Marion Vorpahl

🔗 Langfassung im Internet

Schonfristzahlung bei ordentlicher Kündigung

Eine Schonfristzahlung führt in unmittelbarer Anwendung von § 569 Abs. 3 Satz 2 BGB zur Unwirksamkeit (auch) einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Die anderslautende Auffassung (seit BGH, Urteil vom 16.02.2005 – VIII ZR 6/04 –) lässt wesentliche Auslegungsaspekte unberücksichtigt, insbesondere die 2001 neu geschaffene Systematik im Wohnraummietrecht, sowie die Gesetzgebung im Sozialrecht (§ 22 Abs. 8 und 9 SGB II).

LG Berlin vom 30.3.2020 – 66 S 293/19 –

🔗 Langfassung im Internet

Das Urteil betrifft die schon lange umstrittenen Frage, welche Wirkungen eine Schonfristzahlung (§ 569

Abs. 3 Satz 2 BGB) auf eine hilfsweise ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) hat. Es enthält eine genau strukturierte und vollständige Auseinandersetzung mit den vom BGH bei der Auslegung des Gesetzes vorgebrachten Argumenten. Das vom BGH abweichende Ergebnis der Kammer stützt sich im Kern auf die beiden im Folgenden benannten Aspekte, die hier erstmals ausführlich behandelt werden.

1. Die systematische Auslegung des 2001 neu geschaffenen Gesetzes führt (was noch von niemandem beachtet worden ist) dazu, dass die Unwirksamkeit (auch) der ordentlichen Kündigung systematisch schon als Regelfall geboten ist. Zwingende Gegenargumente ergeben sich weder aus dem Wortlaut, noch aus Sinn und Zweck der Regelungen.

2. Gegen das Ergebnis des BGH spricht ferner dessen Wirkung im Sozialrecht. Dort ist (seit April 2006) als Zweck von Schonfristzahlungen durch die Sozialbehörde der „Erhalt der Unterkunft“ normiert (§ 22 Abs. 8 SGB II). Die Kammer stellt ausführlich dar, dass die Ansicht des BGH in der Praxis zur vollständigen Abschaffung des sozialrechtlichen Instruments geführt hat.

Mietendeckel (1)

1. Das Verfahren wird ausgesetzt. Dem Bundesverfassungsgericht wird die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob Art. 1 § 3 MietenWoG Bln in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, 50) mit Art. 72 Abs. 1, 74 Abs. 1 Nr. 1 GG i.V.m §§ 557 Abs. 1, 558 Abs. 1 und 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig ist.

2. Der Bund hat in Ausfüllung der umfassend auch das Mietrecht für preisfreien Wohnraum umgreifenden Kompetenz des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 BGB das Recht zur Mieterhöhung und Mietpreisvereinbarung in den §§ 556 d ff., 557, 558 ff., 559 ff. BGB abschließend geregelt. Diese Regelungen entfalten Sperrwirkung für jeden Landesgesetzgeber und damit auch für das Land Berlin.

3. Der in § 3 MietenWoG Bln angeordnete „Mietenstopp“ wäre – im Falle der Verfassungsgemäßheit

des MietenWoG Bln – auch im Zivilprozess zu berücksichtigen. Er würde zur Abweisung der vom Vermieter erhobenen Zustimmungsklage oder sonstiger auf die Erhöhung der Miete gerichteten Klagen als unbegründet führen, sofern nicht der Vermieter bis zum 18. Juni 2019 eine einheitliche vertragliche Vereinbarung in Höhe der nach dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln geforderten Miete mit dem Mieter getroffen oder der Mieter bis zum 18. Juni 2019 einem Erhöhungsverlangen des Vermieters freiwillig zugestimmt oder ein bis zum 18. Juni 2019 rechtskräftig gewordenes Urteil die Zustimmung des Mieters gemäß § 894 Satz 1 ZPO ersetzt hat.

LG Berlin v. 12.3.2020

– 67 S 274/19 –

🔗 Langfassung im Internet

Mietendeckel (2)

Die Aussetzung eines Rechtsstreits wegen eines beim BVerfG anhängigen Normenkontrollverfahrens (hier: Verfassungsgemäßheit des § 3 Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung vom 11. Februar 2020) setzt gemäß § 148 ZPO analog voraus, dass die Verfassungsgemäßheit des vom BVerfG zu prüfenden Gesetzes für die Entscheidung des Gerichts erheblich ist. Die Aussetzung ist nur dann ermessensfehlerfrei, wenn das Gericht entweder im bisherigen Verfahrensverlauf oder in der Aussetzungsentscheidung selbst die Entscheidungserheblichkeit des Gesetzes für die Parteien nachvollziehbar dargelegt hat.

LG Berlin vom 23.4.2020

– 67 T 35/20 –, mitgeteilt von RiinLG Bettina von Gierke

🔗 Langfassung im Internet

Das Amtsgericht hatte die Aussetzung eines Rechtsstreits auf Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 1. September 2019 im Hinblick auf ein beim BVerfG zur Klärung der Verfassungsgemäßheit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin vom 11. Februar 2020 (sogenannter „Mie-

tendeckel“) geführtes Normenkontrollverfahren ausgesetzt. Die dagegen gerichtete Beschwerde der Mietpartei hatte vor dem Landgericht Erfolg.

Zwar sei die Aussetzung eines Rechtsstreits in analoger Anwendung von § 148 ZPO zulässig, wenn hinsichtlich eines entscheidungserheblichen Gesetzes ein konkretes Normenkontrollverfahren vor dem BVerfG anhängig sei. An diesen Voraussetzungen fehle es aber vorliegend. Denn die Aussetzung sei nur dann ermessensfehlerfrei, wenn die Verfassungsgemäßheit des Gesetzes für das amtsgerichtliche Verfahren tatsächlich entscheidungserheblich sei.

Dass die Verfassungsgemäßheit des in § 3 MietenWoG Bln für die erstinstanzliche Urteilsfindung seiner Auffassung nach tatsächlich entscheidungserheblich sei, habe aber das Amtsgericht weder im bisherigen Verhandlungsverlauf noch in der angefochtenen Aussetzungsentscheidung nachvollziehbar zum Ausdruck gebracht, obwohl die Mieter geltend gemacht hatten, die Mieterhöhung sei bereits aus Gründen der formellen und jedenfalls teilweisen materiellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens unter anderem im Hinblick auf die überhöht angesetzte Wohnraumfläche nicht gerechtfertigt. Setze das Erstgericht den Rechtsstreit aber gemäß § 148 ZPO aus, müssen seine Ausführungen erkennen lassen, dass es das ihm eingeräumte Aussetzungsermessen pflichtgemäß ausgeübt habe. Diese Voraussetzungen seien hier – bislang – nicht erfüllt, da das Amtsgericht zur Begründung seiner Aussetzungsentscheidung lediglich auf die Anhängigkeit des Normenkontrollverfahrens beim BVerfG, nicht jedoch auf dessen tatsächliche Entscheidungserheblichkeit für den Ausgang des Rechtsstreits abgestellt habe.

Zeitmietvertrag

Die vertragliche Vereinbarung: „Eine Verlängerung des Mietverhältnisses entfällt gemäß § 575 BGB aus folgendem Grund: Nach Ablauf

der Befristung wird der Grundriss der Wohnung grundlegend geändert“, vermag keinen wirksamen Zeitmietvertrag nach § 575 BGB zu begründen, weshalb das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 25.2.2019 – 7 C 285/18 –, mitgeteilt von RA Stephan Werle

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter ging aufgrund der im Leitsatz wiedergegebenen Vertragsklausel von der Beendigung des Mietverhältnisses aus. Dem folgte das Amtsgericht nicht.

Zwar könne nach § 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteile.

Da durch eine Befristung eines Wohnraummietverhältnisses wesentliche Mieterrechte ausgehöhlt werden, seien – so das Amtsgericht – aber an den Inhalt der schriftlichen Mitteilung hohe Anforderungen zu stellen. Der Befristungsgrund sei so genau zu umschreiben, dass er von anderen Befristungsgründen abgegrenzt werden könne. Geplante Baumaßnahmen könnten eine Befristung nur rechtfertigen, wenn sie so umfassend seien, dass dadurch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses „erheblich erschwert“ würde. Diese Tatbestandsvoraussetzung könne der Mieter nur überprüfen, wenn ihm konkrete Informationen vorlägen. Es sei deshalb sachgerecht, wenn an den Inhalt der Information im Wesentlichen dieselben Anforderungen gestellt werden, wie an eine Modernisierungsankündigung. Zumindest müsse der Vermieter die Kerntatsache erläutern.

Die vorliegende Mitteilung, dass eine wesentliche Grundrissänderung erfolgen soll, sei nicht ausreichend, denn anhand dieser Information könne der Mieter nicht prüfen, ob

die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Eine solche rein schlagwortartige Angabe genüge nicht. Vielmehr müsse der Vermieter nähere Angaben über die Art der Baumaßnahmen sowie darüber machen, inwieweit sie sich auf die Räume des Mieters erstreckten.

Unerheblich sei im Übrigen, ob weitergehende Informationen mündlich erteilt wurden, wie es der Vermieter behauptet hatte. Die Mitteilung hat nach § 575 Abs. 1 BGB schriftlich zu erfolgen, so dass § 126 BGB gilt und eine mündliche Mitteilung des Vermieters nicht genüge. Vielmehr sei das Befristungsinteresse in vollem Umfang schriftlich mitzuteilen. Es reiche nicht, wenn der Vermieter schriftlich nur schlagwortartig mitteile, was er beabsichtigt, und dem Mieter die Einzelheiten mündlich erläutere.

Da der Vermieter demnach vorliegend den Grund für die Befristung nicht hinreichend konkret mitgeteilt hatte, galt das Mietverhältnis nach § 575 Abs. 1 BGB als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die amtsgerichtliche Entscheidung ist vom Landgericht bestätigt worden (LG Berlin vom 24.5.2019 – 66 S 66/19 –).

Mietminderung

Zur Beweisaufnahme hinsichtlich der Auswirkungen von Bauarbeiten in der Wohnung auf die angemessenen Minderungsquoten.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 27.1.2020 – 7 C 297/18 –, mitgeteilt von RA Dr. Rainer Tietzsch

➔ Langfassung im Internet

Bei Mietminderungsstreitigkeiten, insbesondere wegen Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten, sind die einzelnen Beeinträchtigungen und die Zeiträume meist umstritten, entsprechend uneinschätzbar ist der Spielraum der Gerichte. Daher werden Prozesse darüber sehr oft durch Vergleich beendet. Im vorliegenden Fall wollte die Vermieterin – eine Genossenschaft – keinen Vergleich, so dass die Amtsrichterin den detaillierten Vortrag der Mieterseite durch

Beweisaufnahme geprüft und ausführlichst beurteilt hat.

Kurz gefasst ging es um Folgendes: Die Wohnung der Mieterin lag direkt unter dem Dach des Hauses. Nach vorheriger Ankündigung mit Schreiben vom 13.1.2015 ließ die Genossenschaft umfangreiche Bauarbeiten auf ihrem Grundstück durchführen und zwar den Ausbau des Dachgeschosses, die Erweiterung der Durchfahrt zu einer angrenzenden Straße, verschiedene Baumaßnahmen im Haus sowie die Errichtung von drei Neubauten im Garten. Mit Schreiben vom 27.2.2015 stellte die Mieterin ihre Mietzahlungen unter den Vorbehalt der Rückforderung. Zum 1.5.2017 schloss sie einen neuen Dauernutzungsvertrag mit der Genossenschaft für ihre Wohnung ab.

Mit Schreiben vom 21.2.2018 bezifferte sie schließlich die nach ihrer Auffassung berechnete Minderung in Höhe von 20427,74 Euro und bat unter Fristsetzung zum 31.3.2018 um einen Regulierungsvorschlag. Die Genossenschaft schrieb der Mieterin nur rund 2000 Euro gut, wobei sie von erheblich geringeren Minderungsquoten als die Mieterin ausging. Darüber hinaus seien Minderungsansprüche für die Zeit nach dem 1.5.2017 durch den Abschluss des neuen Dauernutzungsvertrages ausgeschlossen, weil die Mieterin sich dabei keine Rechte hinsichtlich der ihr bekannten Beeinträchtigungen vorbehalten habe.

Das Gericht billigte der Mieterin auf Grundlage umfangreicher Zeugenvernehmung insgesamt einen Minderungsanspruch von 10868,42 Euro zu. Das Minderungsrecht der Mieterin sei nicht nach § 536 b BGB ausgeschlossen. Zwar sei der Mietvertrag 2017 in einen Dauernutzungsvertrag umgeschrieben worden, jedoch wirke der zuvor bereits erklärte Vorbehalt der Mietminderung fort.

Die Lektüre des mittlerweile rechtskräftigen Urteils im Volltext dürfte für alle, die Minderungsansprüche wegen umfangreichen Baulärms und weiterer Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten vor Gericht durchsetzen müssen, lohnend sein.

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)
U Seestraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

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

Bitte beachten Sie

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

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

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



Öffnungszeiten

Achtung: In der Geschäftsstelle andere
Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

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

Aktuell keine Beratung ohne Terminvereinbarung

- 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

Corona-Prävention:

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

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

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
U 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 er-
folgt begleitet über den Hof)
U Samariterstraße
U Frankfurter Allee

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
U Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße

Beratungs-
zentrum
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,
berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

Corona-Prävention:

Bitte informieren Sie sich vor einem Besuch über die aktuellen Öffnungszeiten.

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13
S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahn (Haltestelle)
S Marzahn

■ Do 17-19 Uhr
Stadthaus Köpenick, Köpenicker Platz 19
S Köpenick

■ Mo 18.30-19.30
Kummernberg, Kummernberg 20
U Kienitz

■ Di 18-19.30 Uhr
Selbsthilfe-, Koordinations- und Beratungs-
stelle, Perlebergstraße 44/
Ecke Lübecker Straße
U Birkenstraße

■ Mo 18.30-19.30
AWO-Laden,
Goltzstraße 19 (links)
U Nollendorfplatz,
U Eisenacher Straße

■ Di + Do 17-19 Uhr
Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

■ Di + Do 17-19 Uhr
Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

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

Familienratung
Cottbusstraße 13

■ Do 17-19 Uhr

Stadthaus Köpenick,
Köpenicker Platz 19
S Köpenick

■ Mo 18.30-19.30

Kummernberg, Kummernberg 20
U Kienitz

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Koordinations- und Beratungs-
stelle, Perlebergstraße 44/
Ecke Lübecker Straße
U Birkenstraße

■ Mo 18.30-19.30

AWO-Laden,
Goltzstraße 19 (links)
U Nollendorfplatz,
U Eisenacher Straße

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMW

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 BMW“ können Sie im Internet
die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft
ändern und dem Berliner Mieterverein
online mitteilen: [https://service.berliner-
mieterverein.de/service](https://service.berliner-mieterverein.de/service)

TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhal-
ten Sie als Mitglied eine telefonische
Kurzberatung – schnell und unbürokrati-
sch. Bitte halten Sie Ihre Mitglieds-
nummer bereit (siehe Adressfeld Ihres
MieterMagazin) und beachten Sie, dass
die Telefonberatung nicht eine umfang-
reiche Rechtsberatung ersetzen kann.
Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Ange-
legenheit ein Rechtsstreit ergeben sollte,
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

Corona-Prävention:

Aktuell keine Beratungen ohne Terminvereinbarung

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

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

Heizung und Heizkosten

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

Mediation und Konfliktberatung

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

☎ 030-34710821;

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

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

Wir bieten Gutachten

zu folgenden Themenbereichen:

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

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung

ohne bauliche Ursachenbestimmung

■ Geräuschmessung

für technische Anlagen

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

www.berliner-mieterverein.de/

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 4777

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-90229 - 3201 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Achtung: Bis auf weiteres finden keine Treffen der Bezirksaktivengruppen statt.

Nähere Informationen unter

☎ 030-22626-144

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe und über

Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Risch, Peter Reuscher,

Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

Kontakt über Thomas Christel, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: bmV-neukoelln@freenet.de

und über Thomas Christel, Ge-

schäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo

im Monat um 18.30 Uhr (Achtung: neuer

Termin!) in der Richardstraße 5 (Räume der

Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Karin Kemner,

Hans-Günther Miethe

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im 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 Borovitz

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

Was ich als Mieter wissen muss

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

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



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

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

48 Seiten,
5,90 Euro

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



***Endlich!* Reicht die Kohle**

**MIETEN
DECKEL
WIRKT!**

