



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

Juni/Juli  
6+7/2021

**MieterMagazin**  
www.berliner-mieterverein.de

**BERLINER MIETSPIEGEL 2021**  
Ortsübliche Vergleichsmiete  
steigt um 1,1 Prozent

**ZUM 100STEN GEBURTSTAG  
VON WERNER DÜTTMANN**  
Warmherziger Betonkopf

**WOHNUNGSSUCHE**  
Bei Verdacht  
melden



Nach dem Aus für den Berliner Mietendeckel  
fordert die Bevölkerungsmehrheit:

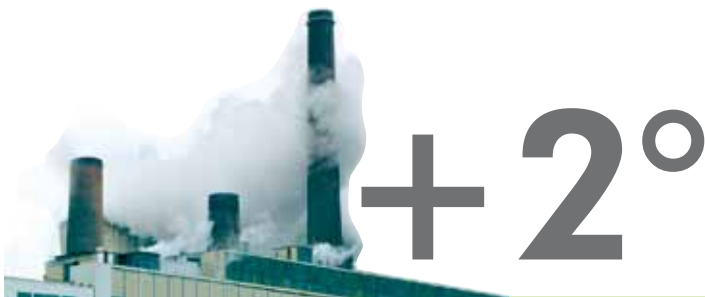
**Jetzt erst recht!**

## 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](http://www.bund.net/klimaschutz)

Fordern Sie unser Infopaket an:  
[www.bund.net](http://www.bund.net)



Am Köllnischen Park 1  
10179 Berlin  
Fax 030 275 86-440  
[info@bund.net](mailto:info@bund.net)

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern des MieterMagazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich bitte unter [www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv](http://www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv)

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Komplett aktualisiert

## Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

# INHALT

## PANORAMA

Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2021 .....	6
Baulandmobilisierung: <b>Löchrig wie ein Schweizer Käse</b> .....	6
Wohnungsbau-Tag 2021: <b>Einmütig für mehr geförderten Wohnungsbau</b> .....	7
CO <sub>2</sub> -Abgabe: <b>Verteuerung müssen Mieter und Vermieter gemeinsam tragen</b> .....	8
TV-Tipp: <b>Berliner Mietenwahnsinn im „Tatort“</b> .....	8
Enteignungsdebatte: <b>Vorschlag zur Entschädigung</b> .....	9
Kooperationsvereinbarung: <b>Versorgungsauftrag ausgebaut</b> .....	9
Erhaltungsgebiete: <b>Angriff auf den Milieuschutz läuft ins Leere</b> .....	10
Der Öko-Tipp: <b>Wohlfühllosen für Mensch und Insekten</b> .....	10
Bündnis Bodenwende: <b>Kommunen sollen Zugriff auf benötigte Flächen erhalten</b> .....	11
Werbeposter an Wohnhäusern: <b>Nur noch transparente Pläne</b> .....	12
Siedlung Westend: <b>„Teurer wird es auf jeden Fall“</b> .....	12
Hasenheide: <b>Vernetzt gegen Spekulation</b> .....	13
TV-Tipp: <b>Ein Blick hinter die Mauern des Padovicz-Reiches</b> .....	13

## TITEL

Nach dem Aus für den Berliner Mietendeckel fordert die Bevölkerungsmehrheit: <b>Jetzt erst recht!</b> .....	14
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

## HINTERGRUND

Berliner Mietspiegel 2021: <b>Ortsübliche Vergleichsmiete steigt um 1,1 Prozent</b> .....	20
Zum 100sten Geburtstag von Werner Düttmann: <b>Warmherziger Betonkopf</b> .....	22
Besondere Siedlungen: <b>Märchen-Idyll nach dem großen Kampf</b> .....	24
Wohnungssuche: <b>Bei Verdacht melden</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	27
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	29

## SERVICE

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



Das Bundesverfassungsgericht hat den Berliner Mietendeckel gekippt. Jetzt werden die **Rufe nach einem bundesweiten Mietenstopp** immer lauter.

14



Er hat West-Berlin seinen Stempel aufgedrückt. Der Architekt und Stadtplaner **Werner Düttmann** wäre in diesem Jahr 100 Jahre alt geworden.

22



Es sollte teuer modernisiert werden, aber die Bewohner stellten sich quer. Mit Erfolg. Eine wahre Geschichte aus dem **Märchenviertel** in unserer Serie „Besondere Siedlungen“.

24

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Ingeborg Lommatzsch, Nils Richter

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

*Betr.: MieterMagazin 1+2/2021, Seite 14, Jens Sethmann: „Deutsche Wohnen – Anatomie eines Immobilienriegers“*

## Kernproblem bleibt ungelöst

Die Deutsche Wohnen verwaltet Wohnraum in Berlin in bedeutendem Umfang. Die Nutznießer der (keineswegs üppigen) Renditen sind Pensionäre und Rentner in Deutschland und im Ausland, die damit ihren Ruhestand finanzieren. Diese Bevölkerungsgruppe profitiert zum Beispiel auch von den Aktienkäufen der Norwegischen Staatsbank. Im Übrigen gibt es eine Fülle brauchbarer Vorschläge, wie man die Wohnungsknappheit beseitigen kann. Ich verweise auf die Schriften von Jochen Vogel und von Hamid Djadda.

*M. Nath per E-Mail*

## Fehler bekennen?

Zitat: „... braucht es Mut, Willen, Gestaltungs- und Überzeugungskraft sowie Charakter“. Charakter vor allen Dingen! All das haben Sozialdemokraten und Sozialisten zweifellos bewiesen, als sie Gehag und GSW (öffentliches Eigentum!) verschelbelten und den heute gescholtenen Unternehmen in den Rachen war-

fen? Dass sie Fehler gemacht hätten oder dass sie sich gar zu ihren Fehlern bekennen würden, ist in ihrer Ideologie nicht vorgesehen.

Stattdessen weint man lieber dicke Krokodilstränen über die bösen Kapitalisten. Ist ja auch Wahljahr. Nur: Manche Wähler vergessen nicht.

*B. Peitsch per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 3/2021, Seite 16: Jens Sethmann: „Wegweiser und Zeitspiegel – Ein Streifzug durch die Geschichte der Berliner Straßennamen“*

## Verdiente Ehrung

Der Artikel ist insgesamt recht informativ. Aber der Satz „Letztlich sind nicht nur eindeutige Größen ehemaliger Ost-Regime wie Georgi Dimitrov von den Straßenschildern getilgt worden“, ist mir negativ aufgestoßen. Georgi Dimitrov wird hier in einer Reihe mit umstrittenen Politikern genannt. Seine Bedeutung für Deutschland ergibt sich nicht aus seiner Rolle als bulgarischer Politiker, sondern durch seine mutige und hervorragende Verteidigung beim Reichstagsbrand-Prozess 1933. Der geplante Schauprozess wurde dadurch für die Nationalsozialisten zum Reinfall. Allein dafür hat Dimitrov die Ehrung durch einen Straßennamen verdient.

*T. Drüner per E-Mail*

## Rio Reiser statt Heinrich

Die BVV Friedrichshain-Kreuzberg hat beschlossen, „so lange nur noch Frauennamen zu vergeben, bis mindestens die Hälfte der nach Personen benannten Straßen Namensgeberinnen sind.“ Ihr Autor glaubt, dass die Rudi-Dutschke-Straße in Kreuzberg als „wohlbegründete Ausnahme weitgehend akzeptiert“ sei. Darüber ließe sich streiten, aber Mehrheiten sind in einer Demokratie halt Mehrheiten. Warum aber der Heinrichplatz in Rio-Reiser-Platz umbenannt werden soll, bleibt mir ein Rätsel.

*R. Schikorr per E-Mail*

## Präsident – nicht Kanzler

Gerade lese ich das MieterMagazin

vom März 2021 – wie immer aufmerksam. Auf Seite 18 springt mir allerdings die Textstelle über Paul von Hindenburg ins Auge. Er wird dort als „Reichskanzler“ bezeichnet, in Wirklichkeit war er aber Reichspräsident, der in seiner Eigenschaft 1933 Adolf Hitler zum Kanzler ernannte.

*B. Fuchs per E-Mail*

*MieterMagazin-Leser Fuchs hat recht.*

*Die Redaktion*

*Betr.: MieterMagazin 12/2020, Seite 24, Jens Sethmann: „75 Jahre Kriegsende – Wiederaufbau in Ost und West: Erster Plan gemeinsam“*

## Ein ungeahnter, schöner Zufall

Meine 92-jährige Mutter erhielt am 3. Oktober letzten Jahres einen Anruf vom Wohnungseigentümer mit der Ansage, dass die Wohnung verkauft wird. Für meine Mutter brach eine Welt zusammen. Sie hatte große Angst, aus ihrer geliebten Wohnung in der Karl-Marx-Allee, in der unsere Familie Jahrzehnte lebte, vertrieben zu werden.

Meine jahrelange Überzeugungsarbeit, in den Mieterverein einzutreten, hatte nun ein unschlagbares Argument. Als ich das Antragsformular abgab, versicherte ich der Mitarbeiterin, dass im Geburtsjahr (1929) kein Zahlendreher ist! Der Wohnungsverkauf zog sich Wochen hin. Meine Mutter war tapfer, fühlte sich jedoch weiterhin ausgeliefert: So viele Fremde, die ihre Wohnung inspizierten und in jede Ecke krochen ... Oft sagte sie: „Wenn das der Vati wüsste!“

Am Ende des Jahres erhielt meine Mutter erstmalig die Zeitschrift des Mietervereins. Ihr Interesse galt dem Artikel auf Seite 24 und speziell einem kleinen Foto: Grundsteinlegung an der Stalinallee. Auf dem Foto entdeckte sie meinen Vater! Es war wie ein Zeichen! Recherchen ergaben, dass es tatsächlich mein Vater ist, der bei der Grundsteinlegung 1959 dabei war. So hat alles doch einen ungeahnt positiven Aspekt erhalten.

*M. Bauer per E-Mail*

## IMPRESSUM

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

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

## Wir sind für Sie da!

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

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

### Telefonberatung ist derzeit unsere Standardberatung.

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

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

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

### Persönliche Beratungen nur in Ausnahmefällen und nach Terminvereinbarung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Weitere Beratungsangebote

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

### Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

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

### E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

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

### Mitglied werden

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

Melden Sie sich gerne für Ihre Fragen.

Wir bleiben auch in schwierigen Zeiten im Kontakt.

Vielen Dank.

*i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer*



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

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

### MieterMagazin online lesen

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

### Mediation und Konfliktberatung

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

## Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2021

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,

die Coronaschutz-Verordnungen erlauben in diesem Jahr Abweichungen von der in der BMV-Satzung vorgesehenen Durchführung bezirklicher Mitgliederversammlungen. Der Beirat des Berliner Mietervereins hat daher beschlossen, dass nur in den Bezirken Mitgliederversammlungen stattfinden müssen, die Ende letzten Jahres nicht mehr tagen konnten. Darüber hinaus entscheiden die Bezirksleitungen über die Durchführung einer bezirklichen Mitgliederversammlung.

Vor diesem Hintergrund finden in diesem Jahr nur in Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf bezirkliche Mitgliederversammlungen statt. Wir laden Sie herzlich zur Teilnahme ein, sofern Sie in einem dieser beiden Bezirke wohnen.

Bei Redaktionsschluss ist uns noch nicht bekannt, ob die am Veranstaltungstag gültige Corona-Verordnung Einschränkungen vorsieht. Bitte informieren Sie sich unmittelbar vor der Mitgliederversammlung im Internet unter der Adresse [www.berliner-mieterverein.de/#termine](http://www.berliner-mieterverein.de/#termine) darüber, ob die Versammlung stattfinden kann. Nach den heute geltenden Regeln ist auch die Vorlage eines negativen Corona-Tests erforderlich, der nicht älter als 24 Stunden sein darf. Bitte tragen Sie eine FFP2-Maske und halten Sie Abstand. Bitte bleiben Sie zu Hause, falls Sie Husten oder Fieber haben.

Falls aufgrund der geltenden Bestimmung nicht alle anwesenden Mitglieder eingelassen werden können, entfallen die in der Tagesordnung angekündigten Nachwahlen.

Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen. Wir freuen uns auf Sie!

### Charlottenburg-Wilmersdorf

**Donnerstag, 5. August 2021, 18 Uhr**

Kirche der ev. Kirchengemeinde Gustav-Adolf, Herschelstraße 14-15  
S 41/42 und U7 Jungfernheide (300 m Fußweg)

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietendeckel-Ende – und was nun weiter?“  
Referent: Niklas Schenker, Fraktion Die Linke  
in der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf
4. Aussprache und Fragen zum Referat
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Charlottenburg-Wilmersdorf*

### Reinickendorf

**Dienstag, 10. August 2021, 19 Uhr**

Fontane-Haus, Wilhelmsruher Damm 142 C, Mehrzweckraum  
(Zugang auch von der Königshorster Straße)

*Bus: 124, M 21, X 21, X 33*

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Vom Berliner Mietendeckel zu einem Bundes-Mietendeckel – geht das?“  
Analyse und Diskussion rechtlicher und politischer Wege.  
Referent: Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV
4. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Reinickendorf*

## BAULANDBOBILISIERUNG

### Löchrig wie ein Schweizer Käse

**Mit einer Änderung des Baugesetzbuches will die Bundesregierung den Wohnungsbau vorantreiben. Die CDU/CSU hat den Schutz der Mieter vor Umwandlung in Eigentumswohnungen am Ende durch Ausnahmeregelungen aufgeweicht.**

Die Städte und Gemeinden sollten mehr Handlungsspielraum für die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen bekommen, leichter Vorkaufsrechte ausüben und Baugebote aussprechen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen begrenzen können. Die Anfang Mai beschlossene Gesetzesänderung zur Baulandmobilisierung kann diese Versprechen nur teilweise einlösen. In Orten mit angespanntem Wohnungsmarkt können die Kommunen das Vorkaufsrecht künftig stärker preislinitiert wahrnehmen: Sie zahlen nicht mehr als den Verkehrswert und müssen so auch nicht mehr in Kaufverträge mit spekulationsgetriebenen Mondpreisen eintreten. „Das ist echter Fortschritt – gerade in den hochpreisigen Städten“, lobt Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes. In Berlin ist durch die Marktentwicklung der letzten Jahre aber auch der Verkehrswert schon über das wirtschaftlich vernünftige Maß hinausgewachsen. Die Frist, in der das Vorkaufsrecht ausgeübt werden muss, wurde von zwei auf drei Monate verlängert. Auf angespannten Wohnungsmärkten dürfen Mietwohnungen nur noch mit behördlicher Genehmigung in Einzeleigentum umgewandelt werden. Es gelten aber eine Reihe von Ausnahmen: „Kleineigentümer“ mit bis zu 5 Wohnungen, durch Länderverordnung variabel zwischen 3 und 15 Wohnungen, sind davon befreit. Und auch, wenn das Haus zu einem Nachlass gehört und die Wohnungen an Familienmitglieder verkauft werden sollen, wird eine Ausnahme gemacht. Gleiches gilt, wenn der Eigentümer verspricht, die Wohnungen an



mindestens zwei Drittel der Mieter verkaufen zu wollen. „Das Umwandlungsverbot ist löchrig wie ein Schweizer Käse“, sagt Linken-Baupolitikerin Caren Lay. „Es kommt nun darauf an, dass die Behörden diese Verkaufsabsichten nur bei notariell abgesicherten Erklärungen akzeptieren“, ergänzt BMV-Geschäftsführer Wild. Die Regelungen sind bis 2025 beziehungsweise 2026 befristet. Berlin hat als Stadtstaat glücklicherweise nicht das Problem anderer Städte, die davon abhängig sind, dass die

Landesregierung für ihre Kommune einen angespannten Wohnungsmarkt erkennt. Stellt sich das Land quer, haben die Städte nichts von den Gesetzesverbesserungen. Neu eingeführt wurde ein „sektoraler Bebauungsplan“, mit dem die Gemeinden festlegen können, dass in bestimmten Gebieten auch Sozialwohnungen gebaut werden müssen. Mit diesem Instrument können sie auch Abweichungen von den Gebäudehöhengrenzen und Mindestabständen zulassen. Damit sollen

Baulückenschließungen und Aufstockungen erleichtert werden. Eine zweifelhafte Mobilisierung von Bauland bringt der Paragraf 13 b. Er erlaubt den Kommunen, an Ortsrändern beschleunigt Wohnbauland auszuweisen, indem auf Umweltverträglichkeitsprüfungen verzichtet und die Bürgerbeteiligung beschnitten wird. Die Grünen sprechen von einem „Flächenfraß-Paragrafen“, der die Zersiedelung des Landes noch weiter anheizt.  
*Jens Sethmann*

**Zersiedelung: Die Gesetzesänderung erleichtert Kommunen die Ausweisung von Bauland an ihren Ortsrändern**

## WOHNUNGSBAU-TAG 2021

### Einmütig für mehr geförderten Wohnungsbau

„Es wird viel gebaut, aber kein bezahlbarer Wohnraum“: DMB-Präsident Siebenkotten auf dem diesjährigen Wohnungsbau-Tag

**Einen „Masterplan Sozialer Wohnungsbau“ forderten Mieter- und Vermieterverbände in seltener Einmütigkeit beim diesjährigen Wohnungsbau-Tag. Nur durch massive staatliche Zuschüsse könne es gelingen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Baukosten seien der Einkommensentwicklung davongelaufen.**

„Es wird seit einigen Jahren viel gebaut – nicht aber bezahlbarer Wohnraum“, erklärte Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB). Nötig seien „massive staatliche Zuschüsse“, sowohl vom Bund wie auch von den Ländern. Auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen forderte mehr geförderten Wohnungsbau. „Alle wollen bezahlbare Wohnungen, aber die Rahmenbedingungen sind miserabel“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die Baukosten seien rasant gestiegen, die Einkommensentwicklung halte damit nicht Schritt. Als gemeinsame Zielmarke wurde der Neubau von mindestens 80000 Sozialwohnungen pro Jahr gesetzt. Angesichts steigender Anforderungen im Bereich Klimaschutz müsse auch die energetische Sanierung stärker gefördert werden. Am Ende



müsse sie für die Mieter warmmietenneutral sein, so Gedaschko – ein Paradigmenwechsel für die Wohnungswirtschaft, wie er einräumte. Der bundesweite Wohnungsbau-Tag findet seit 2008 statt. Er wird von Verbänden der Bau- und Immobilienbranche und des DMB organisiert. Ziel ist es, gemeinsam Lösungsmöglichkeiten für einen bezahlbaren Wohnungsbau auszuloten.  
*Birgit Leiß*



CO<sub>2</sub>-ABGABE

## Verteuerung müssen Mieter und Vermieter gemeinsam tragen

Um den Ausstoß von CO<sub>2</sub> zu reduzieren, wird seit Januar eine Abgabe auf Heizöl und Erdgas erhoben. Die macht das Heizen teurer. Die Zusatzkosten sollen nun zwischen Mietern und Vermietern geteilt werden. Das ist erstmal gut, kommentiert der Deutsche Mieterbund (DMB). Aber es reicht bei Weitem nicht aus.

Nach einem Beschluss, den die Bundesregierung am 12. Mai begleitend zur Novelle des Klimaschutzgesetzes gefasst hat, werden künftig Vermieter und Mieter jeweils zur Hälfte an den Kosten der neuen CO<sub>2</sub>-Abgabe beteiligt. Sie ist seit Januar dieses Jahres zu zahlen und verteuert zum Beispiel Heizöl zusätzlich zum Einkaufspreis um rund acht Cent pro Liter; der Preis für Erdgas steigt entsprechend um 0,6 Cent pro Kilowattstunde. Bisher war vorgesehen, dass allein die Endverbraucher – in Mietshäusern also die Mieter – die Rechnung komplett zahlen. Das haben sowohl Mietervertreter als auch Verbraucherschützer deutlich kritisiert und eine vollständige Übertragung der Kosten auf die Vermieter gefordert. Nach einem langen Streit in der Koalition über die Lastenverteilung hat sich nun die SPD mit ihrem Standpunkt einer jeweils hälftigen Kostenübernahme durchgesetzt.

Das ist schon mal ein Schritt in die richtige Richtung, kommentiert Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes, den Beschluss. Dennoch seien weitreichendere Entscheidungen notwendig. Weber-Moritz: „Die Lenkungswirkung des Gesetzes kann sich erst dann erfolversprechend entfalten, wenn diejenigen die vollständigen Kosten tragen, die auch die Art der Heizung beeinflussen können, und das sind nun mal ausschließlich die Vermieterinnen und Vermieter.“ Der Berliner Mieterverein (BMV) hält es zudem für fraglich, dass die festgelegte CO<sub>2</sub>-Bepreisung Anreiz genug für eine umfassende energetische Sanierung ist.

BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Die aktuelle CO<sub>2</sub>-Bepreisung ist mit rund 50 bis 80 Euro pro Jahr für eine 70 Quadratmeter große Wohnung so niedrig, dass die Reduktion des Energieverbrauchs bei einer energetischen Baumaßnahme in keinem Verhältnis zu deren finanziellen Aufwand steht.“ Auch könne niemand

den Vermieter daran hindern, seine Mehrkosten aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung in die Miethöhe dort einzupreisen, wo Spielräume dafür bestehen.“ Praktisch wird nun zu klären sein, wie die Aufteilung der Kosten aus der Abgabe nachvollziehbar gestaltet werden kann.

Rosemarie Mieder



Foto: Christian Muhrbeck

Fossile Brennstoffe wie Heizöl werden wegen der CO<sub>2</sub>-Abgabe teurer

## TV-TIPP

## Berliner Mietenwahnsinn im „Tatort“



Foto: rbb

Tatort „Die dritte Haut“  
im Ersten, 6. Juni 20.30 Uhr,  
anschließend sechs Monate  
lang in der Mediathek  
[www.ardmediathek.de/tatort/](http://www.ardmediathek.de/tatort/)

Würde man so weit gehen, für eine bezahlbare Wohnung zu töten? Diese Frage stellt ein neuer Berliner „Tatort“ mit Meret Becker und Mark Waschke. Es beginnt mit der Zwangsäumung einer Familie. Am nächsten Morgen liegt der Juniorchef der „Ceylan Immobilien“, die das Weddinger Mietshaus vor einiger Zeit gekauft hat, tot auf der Straße. Schon bald stellt sich heraus, dass die Bewohner raus sollen, weil das Haus luxussaniert und in Eigentumswohnungen umgewandelt werden soll. Der im Auftrag des rbb produzierte Tatort spart kein Thema des Mietenwahnsinns aus, von den langen Schlangen bei der Wohnungsbesichtigung über die Zweckentfremdung als Ferienwohnung bis hin zur Vermietung von Schrotthäusern an Roma-Familien. Ein Luxemburgischer Immobilienfonds hat auch seine Finger im Spiel. Für ihn ist die Oma, die seit 55 Jahren im Haus lebt, nur ein „Verwertungshemmnis“. Zwischendrin sind Statements von Obdachlosen eingeblendet. Das wirkt alles ziemlich überfrachtet und spätestens, wenn Kommissarin Rubin (Meret Becker) selber von einer kalten Entmietung betroffen ist, fragt man sich: Geht's nicht ein bisschen weniger plakativ? Immerhin: Gut recherchiert ist das Ganze. Auch die juristischen Details stimmen.  
bl



## ENTEIGNUNGSDEBATTE

# Vorschlag zur Entschädigung

Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ hat ein konkretes Gesetz für die per Volksbegehren beabsichtigte Vergesellschaftung vorgeschlagen. Die Entschädigungszahlungen würden dabei den Landshaushalt nicht belasten.

Foto: Christian Muhrbeck



Das laufende Volksbegehren fordert vom Senat die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne. Wie das im Erfolgsfall funktionieren könnte, haben die Initiatoren nun konkretisiert. Zur Entschädigung der Immobilienkonzerne schlägt die Initiative sogenannte Bonds vor. Die enteigneten Wohnungsbestände sollen in eine Anstalt öffentlichen Rechts namens „Gemeingut Wohnen“ überführt werden. Diese Anstalt gibt übertragbare Schuldverschreibungen zur Entschädigung der Voreigentümer aus. An die Unternehmen werden für die Dauer von 40 Jahren alle Erträge abgeführt, die nicht für die Bewirtschaftung der Wohnungen erforder-

lich sind. Die Mieten bleiben dabei an der Zahlungsfähigkeit der Bewohner orientiert. Damit bekommen die Unternehmen die höchstmögliche Entschädigung, die bei einer gemeinwirtschaftlichen Nutzung möglich ist. „Das erlaubt eine Entschädigung ohne Haushaltsmittel des Landes Berlin und ohne Bankkredite“, erläutert Sebastian Schneider von der Initiative. Der Gesetzesvorschlag stellt auch klar, dass nur private, gewinnorientierte Vermieter mit 3000 oder mehr Wohnungen vergesellschaftet werden sollen. „Wir verhindern allerdings auch, dass sich Unternehmen über undurchsichtige Firmengeflechte der Vergesellschaftung entziehen

können“, erklärt Agnes Schober, Juristin der Initiative.

Die vergesellschafteten Wohnungen sollen nie wieder privatisiert werden dürfen. Und um zu verhindern, dass sich später neue Big Player eine beherrschende Marktmacht zusammenkaufen, wird die Vergesellschaftung nötigenfalls alle drei Jahre wiederholt. Der Berliner Mieterverein (BMV) unterstützt den Vorschlag. „Die Diskussion ist eröffnet. Es muss nun noch eine gute Lösung entwickelt werden, wie die als ‚Gemeingut Wohnen‘ geführten Immobilien gemeinschaftlich bewirtschaftet werden können“, sagt der BMV-Vorsitzende Rainer Tietzsch. *Jens Sethmann*

Schuldverschreibungen könnten Entschädigungen für vergesellschaftete Wohnungen finanzieren

■ Die Unterschriftensammlung für das Volksbegehren läuft noch bis zum 25. Juni. Details: [www.dw.enteignen.de](http://www.dw.enteignen.de)

## KOOPERATIONSVEREINBARUNG

# Versorgungsauftrag ausgebaut

Beim Neubau der städtischen Wohnungsunternehmen wird die Hälfte preisgebunden sein

Mehr Wohnungen für Haushalte mit kleinerem Budget bei kommunalen Vermietern, aber auch teurere Mieten im nicht gebundenen Wohnungsbau sieht eine Ergänzung der sogenannten Kooperationsvereinbarung vor.

Auf 63 Prozent soll der Anteil WBSberechtigter Haushalte bei den jährlich wiedervermieteten Bestandswohnungen der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften steigen – bisher sind es 60 Prozent. Das sieht eine Ergänzung zur Kooperationsvereinbarung zwischen dem Berliner Senat, der „Wohnraumversorgung Berlin“ und den kommunalen Wohnungsunternehmen vor. Die Kooperationsvereinbarung war 2017 unterzeichnet worden, um eine bessere Wohnraumversorgung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen zu erzielen. Nun machen die angespannte Situation am Berliner Wohnungsmarkt und die steigenden Baukosten eine Nachjustierung erforderlich. Die kom-

munalen Vermieter dürfen zukünftig bei freifinanzierten Neubauwohnungen wegen der gestiegenen Baupreise statt 10 nun bis zu 11 Euro pro Quadratmeter im Monat verlangen. Bei einem Mieter-Einkommen von bis 240 der Bundeseinkommengrenze dürfen es sogar 11,50 Euro werden.

Diese Ergänzung präzisiert den Versorgungsauftrag der kommunalen Unternehmen, betonte Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel. Zugleich sichere man aber auch die wirtschaftliche Stabilität der Unternehmen. Denn im Gegenzug dürfen sie die Mieten in ihren freifinanzierten Neubauwohnungen um zehn Prozent anheben.

*Rosemarie Mieder*



Foto: Christian Muhrbeck

ERHALTUNGSGEBIETE

# Angriff auf den Milieuschutz läuft ins Leere

Dass immer mehr Milieuschutzgebiete ausgewiesen werden, kommt bei den Vermietern nicht gut an. Jetzt hat eine Eigentümer-Lobby zum Generalangriff geblasen und die Rechtmäßigkeit von Erhaltungsverordnungen grundsätzlich infrage gestellt – und ist gescheitert.

Vier neue Milieuschutzgebiete wurden in Charlottenburg-Wilmersdorf kürzlich festgelegt: Alt-Lietzow, Karl-August-Platz, Jungfernhöhe und Richard-Wagner-Straße. Das vom Bezirksamt in Auftrag gegebene Gutachten der Stadtentwicklungsgesellschaft S.T.E.R.N. sieht die Gefahr einer Verdrängung durch Aufwertung. Das Forschungsinstitut Empirica wirft den Gutachtern nun „erhebliche methodische Mängel“ vor. So würden für mehrere Gebiete wortgleiche Textbausteine verwendet. Zudem würde der erforderliche Nachweis negativer städtebaulicher Folgen nicht erbracht. „Es ist nicht nachvollziehbar, warum offenbar um jeden Preis versucht werden soll, Milieuschutzgebiete auf einer solchen, nicht belastbaren Grundlage auszuweisen“, kritisiert Jacopo Mingazzini vom Verein zur Förderung des Wohneigentums in Berlin, der das Gutachten in Auftrag gegeben hat. Der Verein hatte bereits im Sommer 2020 eine umfassende Studie über die Gutachten zum Erlass von Erhaltungssatzungen verfasst. Der Tenor war der gleiche. Beatrice Siegert, Geschäftsführerin des Stadtplanungsbüros S.T.E.R.N., weist die Kritik zurück: „Es gibt keine definierten Standards, wie solche Untersuchungen zu erstellen sind, aber Berlin geht da im Vergleich zu anderen Städten sehr umfassend vor.“ In München oder Frankfurt/Main würden nicht einmal Haushaltsbefragungen durchgeführt. Da die Indikatoren und die Struktur in den vier untersuchten Gebieten sehr ähnlich seien, seien Wiederholungen nicht zu vermeiden. Das Oberverwaltungsgericht hat die Kritik an den angeblich fehlerhaften

Fotos: Christian Muhrbeck



Untersuchungen kürzlich zurückgewiesen, zumindest für den Schöneberger Süden. Eine Eigentümerin hatte eine Normenkontrollklage eingereicht. Das Gutachten – in diesem Fall von dem Stadtplanungsbüro Topos erstellt – sei methodisch fachgerecht erstellt, urteilten die Richter. Für

die Ermittlung einer Verdrängungsgefahr seien keine überzogenen wissenschaftlichen Standards anzulegen. „Wir begrüßen das Urteil und werten es als Niederlage für den Verein zur Förderung von Wohneigentum“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. *Birgit Leiß*

Das Oberverwaltungsgericht bestätigt Gutachten für neue Charlottenburger Milieuschutzgebiete

■ OVG Berlin-Brandenburg vom 26. März 2021 – 2 A 13.19



## DER ÖKO-TIPP Wohlfühloasen für Mensch und Insekten



Foto: Sabine Mittermeier

Grünberatung in Friedrichshain-Kreuzberg  
Büro des Stadtteilausschusses Kreuzberg e.V.  
Bergmannstraße 14  
jeden Dienstag 18 bis 19.30 Uhr  
☎ 030 61282702

Büro Selbsthilfetreffpunkt  
Boxhagener Straße 89  
☎ 030 2918348

Einen zubetonierten Hinterhof zu entsiegeln und zu bepflanzen, fördert nicht nur die Nachbarschaft, sondern verbessert auch das Stadtklima. Wird der Hof insektenfreundlich angelegt, bietet er Wildbienen & Co in der dicht bebauten Innenstadt einen wertvollen Lebensraum. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg unterstützt daher seit Jahren Begrünungsaktionen von Hausgemeinschaften. Bei der wöchentlichen kostenlosen Grünberatung kann man sich Tipps holen und Fördergelder beantragen. Bis zu 1500 Euro pro Hof gibt es, um betonierte Flächen zu entsiegeln, den Boden auszutauschen und Pflanzen zu kaufen. Voraussetzung ist das Einverständnis des Vermieters. Auch zur ökologischen Gestaltung des privaten Balkons kann man sich beraten lassen. Andere Bezirke haben nur für einzelne Fördergebiete Begrünungsprogramme aufgelegt, etwa für die Turmstraße im Bezirk Mitte. Beratung und finanzielle Zuschüsse gibt es hier nicht nur für den Hof, sondern auch für die Begrünung von Baulücken, Brachen, Fassaden und Brandwänden. Mieter, die in Eigeninitiative eine Freifläche herrichten wollen, können maximal 2000 Euro bekommen. *bl*

## BÜNDNIS BODENWENDE

# Kommunen sollen Zugriff auf benötigte Flächen erhalten

Die Grundstückspreise schießen in die Höhe und behindern eine soziale und nachhaltige Bodennutzung. Ein neugegründetes Bündnis fordert eine Umkehr in der Bodenpolitik.

„In den Metropolen sind die Baulandpreise seit 2010 förmlich explodiert – mit aberwitzigen Steigerungsraten von 136 Prozent in Hamburg und bis zu 450 Prozent in Berlin“, weiß Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB). „Auf diesen Grundstücken können weder bezahlbare Wohnungen noch Kitas oder Schulen entstehen.“

Der DMB gehört zum Bündnis Bodenwende. Der überparteiliche Zusammenschluss von Akademien, Kammern, Verbänden und Stiftungen fordert eine Wende zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik.

Angemahnt werden eine Regulierung der außer Kontrolle geratenen Bodenpreise, mehr Spielraum für Städte und Gemeinden durch die Ausweitung von Vorkaufsrechten und Baugeboten sowie eine Eindämmung von steuerfreien Immobiliengeschäften. Weil die Umsetzung dieser Forderungen zu den wichtigsten Aufgaben der kommenden Legislaturperiode gehört, hat das Bündnis an die sechs im Bundestag vertretenen Parteien „Bodenpolitische Wahlprüfsteine“ geschickt. „Städte benötigen nicht nur Geschäfts- und Wohnräume, die Rendite bringen, sondern eine gemeinwohlorientierte grüne Infrastruktur für Erholung, zum Schutz der Artenvielfalt und für ein besseres Stadtklima“, sagt Olaf Bandt, Vorsitzender des Bundes für Umwelt und Naturschutz BUND. „Das kann nur klappen,



Foto: Christian Muhrbeck

wenn Kommunen den Zugriff auf die dafür nötigen Flächen erhalten.“ „Wir brauchen endlich eine sozialere Bodenpolitik“, ergänzt Lukas Siebenkotten. „Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums muss gerade beim Boden ein deutlich stärkeres Gewicht bekommen.“

Jens Sethmann

In den Großstädten weisen die Grundstückspreise aberwitzige Steigerungen auf

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](http://www.vattenfall.de/berlin-natur) oder telefonisch unter 030 657 988 000.



TUV NORD CERT GmbH  
Geprüfter Ökostrom

VATTENFALL 

## WERBEPOSTER AN WOHNHÄUSERN

## Nur noch transparente Plänen

**Das Abgeordnetenhaus will den Missbrauch von Werbeplakaten an der Fassade von Wohnhäusern eindämmen. Dem Berliner Mieterverein geht der Vorstoß nicht weit genug.**

Monatelang hinter riesigen, vielleicht noch angeleuchteten Reklamepostern zu leben, ist für Mieter eine Zumutung, für die Eigentümer jedoch ein lukratives Geschäft. Oft bleibt das Baugerüst daher unnötig lange stehen. Zudem werden Schutzplänen an Baugerüsten auch missbräuchlich genutzt, um Mieter zur Aufgabe ihrer Wohnung zu drängen, heißt es in dem Antrag, den die SPD-Fraktion gemeinsam mit den Linken und Bündnis 90/Die Grünen ins Abgeordnetenhaus eingebracht hatte. Er wurde einstimmig angenommen.

Insgesamt müsse die Verwaltung zu einer strengeren und einheitlicheren Genehmigungspraxis kommen. Der Senat solle die Bezirke anhalten, gegen nicht erforderliche Schutzplänen einzuschreiten. Künftig sollen nur noch transparente Plänen zulässig sein und auch nur, solange tatsächlich gearbeitet wird. Beleuchtete Baugerüstwerbung ist nach dem Beschluss nun ganz untersagt. Schon jetzt gilt, dass Werbeanlagen an Fassaden höchstens für sechs Monate zulässig sind.

„Wir begrüßen strengere Ausführungsvorschriften für die Verwaltung, aber nötig ist eine Änderung der Bauordnung“, erklärt Sebastian Bartels von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins. Sein Vorschlag: eine Bestimmung, wonach derartige Werbeanlagen nur dann zulässig sind, wenn von ihnen kei-



Foto: Christian Muhrbeck

ne störenden Umwelteinflüsse und Gesundheitsgefahren, insbesondere durch Sichtbeeinträchtigungen und Lichtemissionen, für Bewohner und Nachbarn ausgehen.

*Birgit Leiß*

**Mieter werden durch großflächige Werbung massiv eingeschränkt: Werbefläche in der Kantstraße**

## SIEDLUNG WESTEND

## „Teurer wird es auf jeden Fall“

■ Website der Bürgerinitiative für den Erhalt der Siedlung Westend [www.siedlung-westend.com/](http://www.siedlung-westend.com/) [wordpress](https://www.wordpress.com/)

**Bewohner Steffen Unger und andere Mitstreiter in der BI kritisieren den Abriss**

**Nach jahrelangem Tauziehen um Erhalt oder Abriss der Siedlung Westend haben sich der Bezirk und der Eigentümer Deutsche Wohnen geeinigt. Die Bestandsmieter sind enttäuscht.**

Der Charlottenburg-Wilmersdorfer Baustadtrat Oliver Schruoffeneger (Bündnis 90/Die Grünen) zeigt sich zufrieden: „Mit dem geplanten Bauprojekt entsteht dringend benötigter,

bezahlbarer Wohnraum, und für die vorhandenen Mieter haben wir sozialverträgliche Regelungen gefunden.“ Die ehemalige Alliertensiedlung mit rund 210 Wohnungen wird abgerissen. Die verbliebenen Mieter – 30 bis 40 Prozent der Wohnungen stehen bereits leer – können in eine der geplanten Neubauwohnungen ziehen. 369 der vorgesehenen 650 Wohnungen werden mietpreisgebunden sein, 165 davon werden bei Einzug 6,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter kosten. Für die Altmieter wird sich die Miete um 30 Prozent erhöhen, wobei sie nach dem Zweckentfremdungsverbotgesetz auf maximal 7,92 Euro pro Quadratmeter begrenzt ist. Hier habe man angesichts der ursprünglich vorgesehenen 9 Euro deutlich mehr erreicht, so Schruoffeneger. Eine zusätzliche Kappung greift, wenn die Bruttowarmmiete mehr als 30 Prozent des Einkommens beträgt.

Bei den jetzigen Mietern stoßen die Vereinbarungen auf Kritik. Steffen Unger von der Bürgerinitiative für den Erhalt der Siedlung: „Für uns wird es auf jeden Fall teurer – jetzt zahlen wir im Schnitt 6,50 Euro.“ In mehreren Beschlüssen hatte die Bezirksverordnetenversammlung denn auch einen Umzug in die neuen Wohnungen zu einer „vergleichbaren Gesamtmietenbelastung“ gefordert, von der jetzt nicht mehr die Rede sein kann. Im Übrigen, so Unger, seien die jetzigen Wohnungsgrundrisse viel günstiger für Familien als die der geplanten neuen Wohnungen.

Der Berliner Mieterverein wertet die Einigung dagegen als Erfolg. Sebastian Bartels von der Geschäftsführung: „Mit der zweifachen Kappung sind die Mieter umfangreich abgesichert.“ Erfreulich sei auch, dass mehr als 200 Wohnungen für 7,92 Euro entstehen.



Foto: Nils Richter

## HASENHEIDE

# Vernetzt gegen Spekulation

Die Hasenheide, zwischen Kreuzberg und Neukölln gelegen, erlebt gerade einen steilen Aufstieg zur Verdrängungsmeile. Doch die Mieter wehren sich.

An mehreren Samstagen organisierten die Bewohner verschiedener Häuser Protestaktionen. Ein Künstlerkollektiv hatte lebensgroße Puppen vor die Häuser postiert, die sich in einer Performance zum „Mahl der Verdrängten“ zusammenfanden. In der Hasenheide wurden in der letzten Zeit auffallend viele Häuser verkauft. Dazu kommen Neubauvorhaben wie die „Garden Lane 55“ in der Hasenheide 55, wo im Hinterhof acht exklusive Eigentumswohnungen ge-



Die Hasenheide wird zur Verdrängungsmeile

einlassen. Eine Wohnungsbaugesellschaft oder eine Genossenschaft stand angesichts des hohen Preises nicht zum Kauf bereit, so dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sein Vorkaufsrecht im Milieuschutzgebiet nicht ausüben konnte. Immerhin wurde den Mietern ein 20-jähriger Schutz vor Eigenbedarfskündigungen zugesichert.

Mittlerweile sei durch den Protest ein guter Informationsaustausch unter den Kiezbewohnern entstanden, berichtet Mieterin Aninka Ebert: „Wir sind jetzt untereinander gut vernetzt, so etwas wie in der Hasenheide 47

soll nicht wieder passieren.“ Dem Eigentümer dieses einst hochherrschaftlichen Altbaus ist es nicht nur gelungen, fast alle Mieter loszuwerden, sondern auch, den Wohnraum systematisch zu zerstören. Rainer Kasten, der einzige verbliebene Mieter im Vorderhaus, berichtet, dass er den Leerstand mehrfach dem Bezirksamt gemeldet habe. Kasten, der mit seiner Familie seit 37 Jahren im Haus wohnt, blieb auch standhaft, als ihm Angst gemacht wurde. Er freut sich, dass es nun so viel Unterstützung in der Straße gibt.

*Birgit Leiß*

◀ Rainer Kasten ist der letzte verbliebene Mieter im Vorderhaus der Hasenheide 47



Fotos: Sabine Mittermeier

plant sind. Der schicke Neubau in der Hasenheide 74-76 B mit Mieten von 987 Euro für 44 Quadratmeter ist bereits fertig.

„Es ist das viele Grün drumherum, das ortsunkundigen Käufern auf Google Earth ins Auge springt“, beschreibt Aninka Ebert aus der Hasenheide 50 die Gründe für den plötzlichen Boom. Dass die Hasenheide in Wirklichkeit eine vielbefahrene Straße ist, sei vielen nicht bekannt. „Wir haben hier noch die alte Kreuzberger Mischung – und das soll so bleiben“, sagt Alex Olm aus der Hasenheide 52/53. Während der Käufer der Hasenheide 50 mit dem Bezirksamt immerhin eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen hat, wollte sich die „Java Immobilien“, die die Hasenheide 52/53 gekauft hat, darauf nicht

## TV-TIPP

### Ein Blick hinter die Mauern des Padovicz-Reiches



Foto: rbb

Der Film ist bis 21. April 2022 in der rbb-Mediathek verfügbar:

[www.rbb-online.de/doku/s-t/schattenwelten-berlin/schattenwelten-berlin-wie-mieter-in-hausern-eines-grossinvestors-ausgebeutet-werden.html](http://www.rbb-online.de/doku/s-t/schattenwelten-berlin/schattenwelten-berlin-wie-mieter-in-hausern-eines-grossinvestors-ausgebeutet-werden.html)

Auch dieser Blog wurde von dem rbb-Team in die Recherchen einbezogen:

<https://padowatch.noblogs.org>

In seiner Reihe „Schattenwelten“ erstellte der rbb die Dokumentation „Ausgebeutet – Mieter in Berlin“ über Vorgänge in den Häusern des Immobilieneigentümers Gijora Padovicz. Es beginnt mit der Räumung des Hausprojekts Liebigstraße 34 – dem letzten Puzzelstück in der monatelangen Recherche. 50 Häuser der Padovicz-Gruppe hat das Team allein in Friedrichshain ausfindig gemacht. Es befragt eine Mieterberaterin, Bewohnerinnen und Bewohner, informelle Wohnungsvermittler und Baustadtrat Florian Schmidt. Sogar ein Lockvogel wird eingesetzt, um Barzahlungen für die Wohnungsvermittlung, überhöhte Mieten und Überbelegungen zu recherchieren. Ein Geflüchteter aus dem Irak zeigt einen Mietvertrag mit einer P.B.E.-Planen Bauen Einziehen GmbH, die Miete zahlt er an die Abrissfirma Werttax Group GmbH. An diese soll auch die Liebigstraße 34 verpachtet werden, zur Weitervermietung an „überwiegend Notleidende“. Fazit der Sendung: „In den Häusern des Investors haben sich dubiose Strukturen etabliert, unter denen ausgerechnet diejenigen zu leiden haben, die es am Berliner Mietmarkt am schwersten haben.“ *Elisabeth Voß*



Foto: Christian Muhrbeck

Nach dem Aus für den Berliner Mietendeckel fordert die Bevölkerungsmehrheit:

## Jetzt erst recht!

Es war ein schwerer Schlag ins Kontor, als das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel gekippt hat. Hunderttausende Berliner Mieterinnen und Mieter müssen nun wieder höhere Mieten zahlen und oft sogar noch die eingesparten Gelder der letzten Monate ihren Vermietern erstatten. Der Karlsruher Richterspruch besagt aber auch: Der Bund ist für die Mietenpolitik zuständig und darf die Miethöhen begrenzen. Die Forderung nach einem bundesweiten Mietendeckel hat kräftig Rückenwind bekommen. Eine Mehrheit nicht nur der Berliner, sondern aller Deutschen sagt:

Wir brauchen einen Mietendeckel.

**A**m 15. April hat das Bundesverfassungsgericht verkündet: Der Berliner Mietendeckel ist nicht verfassungskonform. Berlin darf als Bundesland keine Mietpreisbegrenzung einführen. Das liegt allein in der Zuständigkeit des Bundes. Deshalb ist das Gesetz zur Mietpreisbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG) nichtig. Das Bundesverfassungsgericht hat die Entscheidung ohne mündliche Anhörung gefällt. Zum Inhalt des Gesetzes haben die Richter wenig gesagt, sondern nur zur Frage der Zuständigkeit. Geklagt hatten 284 Bundestagsabgeordnete der CDU/CSU und der FDP sowie Vermieter.

Mit der Föderalismusreform von 2006 hat zwar der Bund die Zuständigkeit für das Wohnungswesen an die Länder abgegeben. Doch das

Bundesverfassungsgericht beruft sich darauf, dass das Mietrecht seit dem Jahr 1900 im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt ist. Der Bund habe „spätestens mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz“, also mit dem Erlass der Mietpreisbremse 2015, „die Bemessung der höchstens zulässigen Miete für ungebundenen Wohnraum abschließend geregelt“, so das Gericht. Daher dürfe ein Bundesland keine anderen Gesetze zum gleichen Thema erlassen. „Damit hat das Gericht die ungünstigste, verfassungspolitisch sowie praktisch folgenreichste Entscheidung getroffen, die in der Sache denkbar war“, erklärt Jura-Professor Florian Rödl, der das Land Berlin beim Bundesverfassungsgericht vertreten hat. Das Argument der Verfassungsrichter, der Bund habe die Begrenzung

## Was muss wann nachgezahlt werden?

**M**ieten, die ab dem 23. November 2020 abgesenkt wurden, gelten in der vorherigen Höhe weiter. Die seit der Absenkung aufge Laufene Differenz muss im Grundsatz unverzüglich an den Vermieter nachgezahlt werden.

Es gibt Fälle, in denen Vermieter trotz des Deckels Mieterhöhungen verschickt und die Zustimmung der Mieter verlangt haben. Sie haben die höhere Miete aber nicht eingefordert, sondern wollten sich diese für die Zeit nach dem Mietendeckel sichern. Wurde der Mieterhöhung zugestimmt, muss auch die geforderte Miete gezahlt werden. Andernfalls muss geprüft werden, ob die Mieterhöhung rechtmäßig ist und die Zustimmung verweigert werden kann. Ist das Verlangen noch gerichtsanhängig, muss das Urteil abgewartet werden.

Ähnlich ist es bei den sogenannten Schattenmieten. Wer nach dem 23. Februar 2020 einen neuen Mietvertrag abgeschlossen hat, fand darin neben der mietendeckelkonformen Miete oft eine zweite Miethöhe, die häufig weit darüber lag. Diese Schattenmiete wurde nicht kassiert, sollte aber einen Anspruch absichern. Mit dem Aus für den Mietendeckel sollte geprüft werden, ob die Schattenmiete eventuell gegen die Mietpreisbremse verstößt: Bei neuen Mietverträgen darf die Miete höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen – vorausgesetzt es liegt keine der zahlreichen Ausnahmen vor. Eine Überprüfung kann sich lohnen, denn viele Vermieter haben Schattenmieten in Fantasiehöhe in die Mietverträge geschrieben.

Die Mietpreisbremse kann auch dazu beitragen, dass die Nachzahlungen geringer ausfallen oder sich erübrigen. Der Berliner Mieterverein rät Mietern, die zwischen dem 1. Juni 2015 und dem 31. März 2020 einen Vertrag abgeschlossen haben, die Miethöhe hinsichtlich der Mietpreisbremse zu checken, bevor sie Beträge an den Vermieter überweisen – eine Nachzahlung, selbst unter Vorbehalt, wäre verloren.

Anders ist es bei neuen Mietverträgen ab dem 1. April 2020: Bei solchen haben Mieter mehr Zeit für die Klärung, ob die Mietpreisbremse zu einem Wegfall oder zur Reduzierung der Nachzahlung führt. Sie sollten zunächst die volle Nachzahlung leisten und im nächsten Schritt prüfen, ob die Schattenmiete nach der Mietpreisbremse zu hoch ist. Innerhalb

■ *Umfassende Informationen des BMV zu Nachzahlungen:*  
[www.berliner-mieterverein.de/mieten-deckel/fragen-und-antworten-zur-mietrechtlichen-rueckabwicklung-des-mietendeckels.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mieten-deckel/fragen-und-antworten-zur-mietrechtlichen-rueckabwicklung-des-mietendeckels.htm)

der Mieten bereits „abschließend geregelt“, klingt in den Ohren der Mieter wie Hohn. Berlin hat den Mietendeckel ja gerade deshalb eingeführt, weil die Regelungen des Bundes komplett versagen. Die Mietpreisbremse ist von Ausnahmen durchlöchert, die Senkung der Modernisierungumlage war zu halbherzig und weitere Verbesserungen – zum Beispiel bei den Kapungsgrenzen, beim Milieuschutz, bei der Eigentumsu mwandlung, beim Vorkaufsrecht oder beim Kündigungsschutz – wurden insbeson-

dere von der CDU/CSU-Fraktion im Bundestag jahrelang torpediert, verwässert oder blockiert. Statt mehr Geld in den Sozialen Wohnungsbau zu investieren, wurden mit dem Baukindergeld Milliarden von Euro an Häuslebauer und Wohnungskäufer verschenkt. Seine „Wohnraumoffensive“ nennt Bundesbauminister Horst Seehofer (CSU) „außergewöhnlich erfolgreich“, während in allen Ballungsräumen die Mieten weiter ungebremst stiegen. Nur in Berlin wurde mit dem Mietendeckel der unheilvolle Trend gebrochen.

Das Aus für den Berliner Mietendeckel reicht weit über die direkt betroffenen Mieterinnen und Mieter von 1,5 Millionen Berliner Wohnungen hinaus. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV): „An den Berliner Mietendeckel waren Hoffnungen weit über die Stadtgrenzen hinaus geknüpft.“



Foto: Britta Pedersen/dpa



Foto: Uli Deck/dpa

Das Verfassungsgericht hat Berlin die Zuständigkeit abgesprochen, nicht aber die Regelungen des Mietendeckels an sich verworfen. Das heißt, der Bund kann durchaus solche Mietpreisbeschränkungen beschließen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat bereits im Februar zu-

Im Januar 2020 wurde der Mietendeckel im Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen, im April 2021 vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt (hier: Verfassungsrichter und Berichterstatter Peter M. Huber)

» von 30 Monaten kann die überhöhte Miete gegenüber dem Vermieter gerügt werden und die zu viel gezahlte Miete von Beginn an zurückgefordert werden.

Senat und Mieterverein hatten empfohlen, vorsorglich die durch den Mietendeckel entstandenen Einsparungen beiseite zu legen, um im ungünstigsten Fall die Nachzahlung leisten zu können. Viele Haushalte, deren Budget ohnehin knapp ist und die durch die Corona-Krise oftmals starke Einkommenseinbußen haben, konnten das jedoch nicht. Eine sofortige Kündigung dürfte unzulässig sein, weil es am erforderlichen Verschulden der Mieter fehlt, denn die Mieter haben sich mit der Anwendung des Mietendeckels an geltendes Recht gehalten.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen schätzt, dass 40000 Haushalte Probleme haben,

die Nachzahlung auf einen Schlag zu überweisen. Für sie hat der Senat eine „Sicher-Wohnen-Hilfe“ aufgelegt.

Die Investitionsbank Berlin zahlt auf Antrag ein zinsloses Darlehen aus, das innerhalb eines Jahres zurückgezahlt werden muss. Sollten Mieter unverschuldet nicht in der Lage sein, das Geld zurückzuzahlen, kann auf die Rückzahlung des Darlehens ganz oder teilweise verzichtet werden. Der Kreis der Berechtigten ist weit gezogen: Das Haushaltseinkommen darf bis zu 280 Prozent der bundesweiten Grenze für einen Wohnberechtigungsschein betragen. Bei einem Einpersonenhaushalt liegt das Limit beispielsweise bei 33 600 Euro im Jahr.

Empfängern von Arbeitslosengeld II, Grundsicherung und ähnlicher Leistungen rät der Senat, sich schnellstmöglich an das zuständige Amt zu



Foto: Sabine Münch

wenden, um eine Nachzahlung der Mietzahlungen in die Wege zu leiten.

Rechtmäßige Nachforderungen übernehmen die Ämter grundsätzlich. Auch Wohngeldbezieher sollten kurzfristig einen Änderungsantrag an ihr Bezirksamt stellen, um zu prüfen, ob die Nachforderungen übernommen werden können. *js*

**Unsicher, in welcher Höhe Vermieterforderungen berechtigt sind? Die BMV-Mietrechtsberatung hilft**

„Wir haben uns gegenüber der Bundesregierung immer dafür eingesetzt, den Mietenanstieg zu begrenzen“:  
Grünen-Politiker  
Chris Kühn



Foto: Daniel Bockwoldt/dpa

Es ist nun die Aufgabe des Bundes, entweder ein wirkungsvolles Mietpreisrecht zu schaffen, das die soziale Mischung in den Städten sichert, oder aber den Ländern die Kompetenz dafür zu übertragen.“  
Im Bundestag laufen die Oppositionsparteien Grüne und Linke schon lange mit ihren mietenpolitischen Vorstößen gegen Wände. „Wir haben uns gegenüber der Bundesregierung immer wieder mit Anträgen und Gesetzentwürfen dafür eingesetzt, den

„Der Mietendeckel ist auch politisch und sozial gescheitert“:  
FDP-Politiker  
Daniel Föst

sammen mit Sozialverbänden, Mieterinitiativen und Gewerkschaften die bundesweite Kampagne Mietenstopp gestartet. „Nachdem der Berliner Weg in Karlsruhe gestoppt wurde, werden wir mit noch mehr Ansporn für einen bundesweiten Mietenstopp kämpfen – jetzt erst

## Mietrechtliche Vorstöße laufen gegen Wände



Foto: Lino Mitzelner/dpa

■ *BVerfG Beschluss vom 25. März 2021 – 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20*

Kampagne für einen bundesweiten Mietenstopp:  
<https://mietenstopp.de>

recht“, erklärt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten.

Auch Berlins Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Linke) sieht das so: „Der soziale Friede ist durch steigende Mieten und die damit verbundene Verdrängung in Gefahr.

Mietenanstieg in Deutschland zu begrenzen“, berichtet Chris Kühn von den Grünen. „Die Linke hatte bereits 2018 einen bundesweiten Mietendeckel gefordert“, betont Caren Lay von der Linksfraktion.

Die SPD-Fraktion im Bundestag fordert ein Mietenmoratorium und eine

Beseitigung der Ausnahmen bei der Mietpreisbremse, kann sich aber nicht gegen ihren Koalitionspartner CDU/CSU durchsetzen. „CDU/CSU haben bislang eine mietenrechtliche Vollbremsung hingelegt“, kritisiert der SPD-Wohnungspolitiker Michael Groß. „Diese Blockade muss aufhören. Wohnungen sind keine Ware. Deswegen muss der Staat für Regulierung sorgen“, so Groß.

Die angesprochene Union will davon allerdings nichts wissen. „Auf Dauer kann nur ein ausreichendes Wohnungsangebot bezahlbare Mieten sichern“, beteuert der CDU-Baupolitiker Kai Wegner. Der rechtspolitische Sprecher der CDU, Jan-Marco Luczak, sieht im geltenden Mietrecht sogar „starke soziale Leitplanken“, die der Berliner Senat mit dem Mietendeckel ausgehebelt habe. Für die FDP ist das Berliner Mietendeckel-Gesetz „nicht nur juristisch gescheitert, sondern auch politisch und sozial“, so der FDP-Baupolitiker Daniel Föst. „Es nun auf ganz Deutschland zu übertragen, wäre völlig absurd.“

Zurück nach Berlin, wo der Karlsruher Richterspruch nun auch einige praktische Folgen hat.



Die Mieterinnen und Mieter hier müssen nun im Prinzip alle eingesparten Mieten unverzüglich und unaufgefordert nachzahlen, denn das Mietendeckel-Gesetz ist so zu behandeln, als wäre es nie in Kraft getreten. „Wir appellieren an alle Vermieterinnen und Vermie-

Foto: Britta Pedersen/dpa



„Die Linke hat bereits 2018 einen bundesweiten Mietendeckel gefordert“:  
Caren Lay,  
Linke

ter, sich in der nach wie vor sehr schwierigen Wohnungsmarktsituation ihrer sozialen Verantwortung bewusst zu sein“, so Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller. Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel ergänzt: „Dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften keine Rückforderungen erheben, ist selbstverständlich.“

Einige private Vermieter geben sich in dieser Frage plötzlich versöhnlich. „Bei jetzt fällig werdenden Mietnachzahlungen appellieren wir an

## Appelle an die soziale Verantwortung

alle Marktteilnehmer, sozial verantwortlich zu handeln“, erklärt Andreas Ibel, Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Angst vor Kündigungen seien unbegründet, versichert der Verband Haus & Grund.

Foto: Carsten Koall/dpa



„CDU/CSU haben eine mietrechtliche Vollbremsung hingelegt“: SPD-Wohnungspolitiker Michael Groß

Foto: Sabine Münch



Liebe Mitglieder,

der 15. April 2021 war ein schwarzer Tag für die Mieterinnen und Mieter in Berlin. Der 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) hat den Berliner Mietendeckel unter anderem auf eine Normenkontrollklage von CDU/CSU- und FDP-Bundestagsabgeordneten hin für von Beginn an nichtig erklärt. Das Land Berlin habe nicht die Kompetenz, Mietpreisregeln festzulegen.

Mit dem Mietendeckel waren viele Hoffnungen verbunden: Für zunächst fünf Jahre eine starke Beschränkung von Mieterhöhungen auch bei Modernisierungen, für breite Schichten bezahlbare Mieten bei neuen Verträgen und eine Absenkung von in der Vergangenheit stark erhöhten Mieten. Und nicht zuletzt war mit den öffentlich-rechtlichen Preisregulierungen eine bessere und sichere Interessendurchsetzung erwartet worden. Diese Hoffnungen wurden nun zerstört, mehr noch, durch die Nachzahlungspflicht können die Vermieter überwiegend so gestellt werden, als hätte es den Mietendeckel nie gegeben. Das ist enttäuschend und ruft Frust, Wut und Sorge bei vielen Mieterinnen und Mietern hervor, unter anderem weil manche die durch den Deckel eingesparten Mieten jetzt zurückzahlen müssen, sie aber wegen der Corona-Folgen für andere wichtige Dinge ausgeben mussten.

## Wir sehen uns in einer besonderen Verantwortung

Der Berliner Mieterverein hat den Mietendeckel für richtig und notwendig erachtet. Deshalb haben wir den Berliner Senat unterstützt und das Gesetzgebungsverfahren aktiv begleitet. Der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts ist deshalb auch eine juristische Niederlage für uns, mit erheblichen Folgen. Wir sehen uns daher in einer besonderen Verantwortung, den Mieterinnen und Mietern mit all unseren Kräften bei der Bewältigung der nun entstandenen mietrechtlichen und sozialen Folgen zur Seite zu stehen. Auf unserer Internetseite sind alle wichtigen Tipps zu finden, bei Unsicherheiten empfehlen wir dringend, einen Beratungstermin zu vereinbaren. Wegen der Corona-Beschränkungen wird die Beratung zumeist telefonisch erfolgen. Natürlich ist der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zu respektieren. Allerdings darf er auch kritisiert werden. Und dafür gibt es durchaus Anlass. Befremdlich ist, dass sich die Richter nicht inhaltlich mit den Argumenten der Landeskompetenzbefürworter auseinandergesetzt haben, selbst wenn sie am Ende zu einer anderen Überzeugung gekommen wären. Befremdlich ist auch, dass sie keinen Anlass sahen, über eine Abmilderung ihres Beschlusses nachzudenken, das

**Volksbegehren ► und Mietenstopp-Kampagne hat das Urteil Auftrieb gegeben**

Bei den Unternehmen des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) seien die Mieten schon vor dem Mietendeckel günstig gewesen, sagt Vorstand Maren Kern. Nur bei rund zwölf Prozent der Wohnungen hätten die Mieten



Foto: BMV

**„Es darf keine ► weitere Eskalation um bezahlbares Wohnen geben“: Rolf Buch, Vonovia**

in geringem Umfang abgesenkt werden müssen. „Deshalb werden sich Nachzahlungsforderungen bei unseren Mitgliedsunternehmen auch sehr in Grenzen halten“, so Kern. Berlins größter Vermieter Deutsche Wohnen verspricht: „Keine Mieterin und kein Mieter der Deutsche Wohnen wird durch die Entscheidung die Wohnung verlieren – wir werden mit dem größten sozialen Verantwortungsbewusstsein vorgehen.“ Das Unternehmen bietet Ratenzahlungen und Stundungen an. Der größte deutsche Wohnungskonzern Vonovia überraschte sogar

**„Wegen der günstigen Mieten vor dem Mietendeckel bei unseren Mitgliedsunternehmen werden sich auch die Nachzahlungen in Grenzen halten“: Maren Kern, BBU-Vorstand**



Foto: BBU

mit einem Verzicht gegenüber seinen Berliner Mietern: „Wir haben uns entschieden, keine Mieten nachzufordern, die uns jetzt rechtlich zustehen würden“, verkündete Vonovia-Chef Rolf Buch. Auch das Wohnungsunternehmen Heimstaden verzichtet auf Nachforderungen. „Wir sind froh, dass wir diese Unsicherheit für unsere Mieter beseitigen



Foto: Christian Muhrbeck

können“, sagt Caroline Oelmann von Heimstaden.

Die neue Großherzigkeit lässt den Verdacht aufkommen, dass die finanziellen Folgen des Mietendeckels möglicherweise nicht so einschneidend und existenzbedrohend gewesen sind, wie die Vermieterverbände vor dem Urteil verkündet hatten. Die Charme-Offensive der großen Ver-

## Charme-Offensive gegen Mieterprotest?

mieter soll wohl auch den Mieterprotesten und dem Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ den Wind aus den Segeln nehmen: „Mit unserer Zusage an die Mieterinnen und Mieter setzen wir ein Signal, dass es keine weitere Eskalation rund um bezahlbares Wohnen in der Hauptstadt geben darf“, erklärt Vonovia-Chef Buch.

Es gibt aber auch Vermieter, die an der Eskalationsschraube drehen. „Zu früh gefreut :)“, schrieb eine Berliner Hausverwaltung mit einem grinsenden Smiley per E-Mail an ihre Mieter. Diese sollten alle zurückbehaltenen Beträge innerhalb von acht Tagen nachzahlen. In schlechter Rechtschreibung geht es weiter: „... schlagen wir ihnen vor so schnell wie möglich unsere Wohneinheit zu verlassen da wir solche Mieter wie sie sowieso nicht bei uns wohnen haben wollen. Viel Spaß!“ Unterschrieben ist die E-Mail mit „FY“, was international

als „Fuck You“ verstanden wird. Auch das Wohnungsunternehmen Akelius trägt nicht zum Glätten der Wogen bei. Unmittelbar nach dem Urteil inseriert der schwedische Großvermieter wieder Wohnungen zu Quadratmeterpreisen von 20 Euro. „Ich bin sehr glücklich, dass



Foto: Sven Simon/picture alliance

Deutschland zur Ordnung zurückgefunden hat“, freut sich Firmengründer Roger Akelius.

Das Portal Immowelt rechnet damit, dass die Berliner Angebotsmieten jetzt sprunghaft ansteigen. Bei anstehenden Neuvermietungen würden die Vermieter die ausgebliebenen Steigerungen der vergangenen eineinhalb Jahre nun aufschlagen. Bis Ende des Jahres würden sich die Preise von 9 auf 10 Euro pro Quadratmeter erhöhen, also um 11 Prozent. Mit dieser sogenannten „Nachholdynamik“ wäre das vor der Gesetzesankündigung herrschende Preisniveau schnell wieder erreicht, meint Immowelt.

BMV-Geschäftsführer Reiner Wild ist sicher: „Der bereits angelaufenen bundesweiten Kampagne für einen Mietenstopp wird der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts neuen

Auftrieb geben.“ Mittlerweile unterstützen mehr als 100 Organisationen und Initiativen aus über 200 Städten die Kampagne Mietenstopp. Schon am Abend nach der Urteilsverkündung kamen über 15000 Menschen zu einer kurzfristig organisierten Protestdemonstration am

## Bundesweite Mehrheit für den Mietendeckel

Hermannplatz. Die ohnehin schon gut laufende Unterschriftensammlung für das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ hat nochmal einen großen Schub erhalten. Es bestehen kaum noch Zweifel, dass die erforderlichen Unterschriften zusammen kommen.

Zwei Wochen später haben sich in einer Umfrage 75 Prozent der Berliner für einen bundesweiten Mietendeckel ausgesprochen. Am größten ist die Zustimmung bei Anhängern der Linken, Grünen und der SPD. Aber selbst 68 Prozent der CDU-Anhänger wollen einen Bundesmietendeckel.

Nicht nur in Berlin, auch bundesweit gibt es eine Mehrheit für den Mietendeckel. In einer repräsentativen Umfrage für das Maklerunternehmen Homeday wünschen sich 61 Prozent der Deutschen, dass der Bund Mietendeckel auf regionaler Ebene ermöglicht. Sogar unter den Immobilieneigentümern gibt es dafür eine Mehrheit von 51 Prozent. Jetzt muss nur noch die Bundesregierung den sozialen Sprengstoff der Mietenfrage erkennen und die Nöte der Mieterinnen und Mieter endlich ernst nehmen – wenn nicht die jetzige, dann spätestens die nächste.

*Jens Sethmann*



Foto: Sabine Mittermeier

„Dass die landeseigenen Wohnungsgesellschaften keine Rückforderungen erheben, ist selbstverständlich“: Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen



Foto: Amin Akhtar

**Dr. Rainer Tietzsch,**  
Vorsitzender des Berliner Mietervereins



Foto: Amin Akhtar

**Reiner Wild,**  
Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

Gesetz nur für künftig unanwendbar zu erklären, wodurch sich die Folgen für die Mieterinnen und Mieter verringert hätten. In den letzten Tagen war häufig der Vorwurf zu hören, die juristische Niederlage sei vorhersehbar gewesen. Diesen Stimmen sollte man nicht glauben – hier wird Stimmung auf dem Rücken der Mieterschaft gemacht. Denn sogar die Richter des 1. Senats des Bundesverfassungsgerichts haben in den Beschlüssen zu den allesamt verworfenen Eilanträgen gegen den Mietendeckel die Kompetenz-Frage ausdrücklich für offen erklärt. Zwei von drei Landgerichtskammern, die sich zur Verfassungsmäßigkeit äußerten, haben ihn als verfassungsgemäß erklärt, ebenso eine große Zahl von Amtsrichterinnen und -richtern. Auch diverse Verfassungsrechtler sahen keinen Grund, diesen Landesweg nicht zu beschreiten. Selbstverständlich bestanden bei einer Neuregelung Risiken. Wir erinnern an die Mietpreisbremse. Ihre Einführung war 2015 gleichermaßen umstritten und wurde mit einer Verfassungsbeschwerde angegriffen, in diesem Fall aber für die Vermieter erfolglos.

## Jede gesetzliche Regulierung, die die Rendite beeinflusst, wird angegriffen

Natürlich haben wir wie alle Deckelbefürworter mit einer gerichtlichen Überprüfung rechnen müssen. Denn im Grunde wird jede gesetzliche Regulierung, die die Renditen spürbar beeinflusst, von Vermietern und ihren Verbänden angegriffen. Aber das kann und darf kein Argument gegen besseren Mieterschutz sein. Zudem zeigt es uns, dass ein deutlich höherer Anteil an Wohnungsanbietern notwendig ist, die sich dem Gemeinwohl verpflichtet sehen.

Was folgt nun nach der Zurückweisung des Mietendeckels? Das zentrale Problem von zu wenigen preisgünstigen Wohnungen ist mit der juristischen Niederlage ja nicht beseitigt. Im Gegenteil, die Immobilienwirtschaft in Berlin frohlockt und erwartet steigende Gewinnmargen. Vieles deutet auf eine neue Mieterhöhungswelle hin. Das Bundesverfassungsgericht hat die einzelnen Deckel-Regeln nicht bewertet. Der Berliner Mieterverein setzt sich daher nun verstärkt für bessere Regulierungen der Mietpreise beim Bundesgesetzgeber ein. Gemeinsam mit den Mietervereinen und Mieterinitiativen aus anderen Städten, dem DMB, dem DGB und auch dem Paritätischen Gesamtverband werden wir den Bundestagswahlkampf für unsere Forderungen nutzen.

## Die immer wieder beschworene Lösung durch Wohnungsneubau greift zu kurz

Die immer wieder beschworene Lösung durch Wohnungsneubau greift zu kurz. Klar, bei fehlendem Angebot braucht es auch mehr Wohnungen. Aber es werden vor allem für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbare Wohnungen benötigt. Die aktuellen Fertigstellungen helfen leider nur den Haushalten mit hohem Einkommen, für die anderen bringt das so gut wie nichts. Stattdessen wird nun wieder mit fast jeder Wiedervermietung das Angebot preisgünstiger Wohnungen schrumpfen. Unsere Bitte: Wählen Sie am 26. September die Parteien, die sich für bezahlbares Wohnen wirklich einsetzen wollen.

*Dr. Rainer Tietzsch, Vorsitzender  
Reiner Wild, Geschäftsführer*

BERLINER MIETSPIEGEL 2021

# Ortsübliche Vergleichsmiete steigt um 1,1 Prozent

Turnusgemäß hat der Berliner Senat nach zwei Jahren einen neuen Mietspiegel veröffentlicht. Mit dem Mietendeckel hätte er keine allzu große Bedeutung gehabt. Mit dem Aus der landesrechtlichen Mietenbegrenzung ist der Mietspiegel 2021 wieder so wichtig wie eh und je. Durch die Fortschreibung auf Grundlage der Lebenshaltungskosten verspricht der neue Mietspiegel deutlich geringere Mieterhöhungen als in den Vorjahren.

■ *Mietspiegel und Abfrageservice der Senatsverwaltung: <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/> E-Mail: [mietspiegel@sensw.berlin.de](mailto:mietspiegel@sensw.berlin.de) ☎ 030 90139-4777*

„Das Land nutzt durch die Veröffentlichung eines qualifizierten Mietspiegels konsequent den im Bundesrecht bestehenden Spielraum, um Mieterhöhungsmöglichkeiten zu begrenzen“, erklärt Sebastian Scheel (Linke), Berlins Senator für Stadtentwicklung und Wohnen. Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete an, die bei Mieterhöhungen nicht überschritten werden darf. Bei Neuvermietungen darf – von diversen Ausnahmen abgesehen – die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent überschritten werden. Bei der Berechnung muss für jede Wohnung die Wohnlage, das Baualter und die Ausstattung berücksichtigt werden.

Der Mietspiegel 2021 beruht nicht wie seine Vorgänger auf einer Datenerhebung. Bei seiner Erstellung galt noch der Mietendeckel, der einen Großteil der Berliner Mieten gesetzlich begrenzt hatte. Preisgebundene Mieten dürfen aber nicht in den Mietspiegel einfließen. Die wenigen nicht gedeckelten Mieten wären keine ausreichende Datenbasis für einen Mietspiegel gewesen. Deshalb ist der neue Mietspiegel eine Indexfortschreibung.

## Der 1,1-Prozentsatz gilt für alle Mietspiegelwerte

Auf der Grundlage des vorherigen Mietspiegels 2019 wurden die Mietwerte hochgerechnet. Als Maßstab wurde die Steigerung der allgemeinen Verbraucherpreise herangezogen. Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass dazu der „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ genutzt wird. Regionale Abweichungen oder etwa die Einkommensentwicklung dürfen nicht berücksichtigt werden.

Der Verbraucherpreisindex stieg vom Erhebungsstichtag des letzten Mietspiegels am 1. September 2018 bis zum Stichtag des neuen, dem 1. September 2020, um 1,1 Prozent. Dieser Prozentsatz wird allen Werten des alten Mietspiegels aufgeschlagen – sowohl den Mittelwerten als auch den unteren und oberen Spannenwerten sowie den abziehenden Beträgen für minderausgestattete Wohnungen. Die durchschnittliche Mietspiegelmiete stieg infolgedessen von 6,72 Euro im Jahr 2019 auf jetzt 6,79 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Die Steigerung

### BMV zur geplanten Mietspiegelreform: Ziel wird verfehlt

Die Bundesregierung will die Rechtssicherheit und Akzeptanz von Mietspiegeln stärken. Ihr Reformentwurf wird dem Anspruch aber nicht gerecht. „Stattdessen werden sogar neue Risiken eingeführt“, kritisiert Reiner Wild vom Berliner Mieterverein. Neben dem Mietspiegel sollen weiterhin auch Gutachten und Vergleichswohnungen als Begründungsmittel für Mieterhöhungen herangezogen werden können. Das bringt für Vermieter einen großen Vorteil und für Mieter ein hohes Prozesskostenrisiko. Bei der Mietspiegel-Erstellung sollen weiterhin nur Mieten berücksichtigt werden, die in den letzten sechs Jahren neu festgelegt oder geändert wurden. Ältere Mieten, die meist niedriger sind, bleiben außen vor – obwohl sie selbstverständlich auch ortsüblich sind. Außerdem sollen der Bundesregierung zufolge künftig „außergesetzliche Merkmale“ einbezogen werden können. Das würde zum Beispiel ermöglichen, dass städtische und genossenschaftliche Vermieter mit ihren eher niedrigen Mieten im Mietspiegel weniger berücksichtigt werden.

js



# Berliner Mietspiegeltabelle 2021

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag: 1.9.2020), Netto-Kaltniete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

		Altbau			Neubau				
		bis 1918	1919–1949	1950–1964	1965–1972	1973–1990 West	1973–1990 Ost <sup>1</sup>	1991–2002 <sup>2</sup>	2003–2017
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC		mit Sammelheizung, mit Bad und IWC		mit Sammelheizung, mit Bad und IWC		mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	
	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
unter 40 qm	einfach A	<b>7,99</b> 5,56–13,11	<b>7,89*</b> 6,07–8,78	<b>6,50</b> 5,60–9,13	<b>6,87</b> 6,06–8,93	<b>7,65*</b> 7,51–8,95	<b>7,22</b> 6,93–8,06		
	mittel B	<b>8,52</b> 6,79–12,37	<b>7,74*</b> 6,51–8,64	<b>6,93</b> 5,71–9,15	<b>6,64</b> 5,95–8,33	<b>7,82**</b> 5,39–8,25	<b>7,01</b> 6,52–7,31		
	gut C	<b>11,57*</b> 6,61–14,39	<b>7,58**</b> 6,51–9,58	<b>7,55</b> 6,43–9,41	<b>9,00</b> 8,24–9,86	<b>8,40**</b> 7,55–10,20	<b>7,21</b> 6,77–8,83		
40 bis unter 60 qm	einfach D	<b>6,82</b> 5,32–10,05	<b>6,47</b> 5,48–8,28	<b>6,07</b> 5,44–8,09	<b>5,94</b> 5,11–7,09	<b>7,54</b> 6,27–8,75	<b>6,08</b> 5,78–6,62	<b>8,45</b> 7,79–10,31	<b>11,74*</b> 9,81–15,28
	mittel E	<b>7,51</b> 5,47–10,36	<b>6,81</b> 5,69–7,85	<b>6,18</b> 5,45–7,72	<b>6,05</b> 5,49–7,02	<b>7,82</b> 6,43–8,87	<b>6,02</b> 5,46–6,77	<b>8,27</b> 7,51–9,27	<b>9,96</b> 7,36–12,64
	gut F	<b>8,13</b> 6,06–11,09	<b>6,98</b> 6,08–9,24	<b>6,59</b> 5,71–7,94	<b>7,21</b> 5,35–10,11	<b>8,51*</b> 7,46–9,32	<b>6,08</b> 5,89–7,04	<b>9,86</b> 8,23–11,24	<b>9,99</b> 7,84–12,11
60 bis unter 90 qm	einfach G	<b>6,40</b> 4,88–10,11	<b>5,93</b> 5,12–7,35	<b>5,64</b> 4,88–6,88	<b>5,51</b> 4,94–6,15	<b>7,35</b> 6,15–9,10	<b>5,33</b> 5,04–5,79	<b>7,80</b> 6,30–8,68	<b>13,03</b> 8,58–14,99
	mittel H	<b>6,84</b> 4,89–10,11	<b>6,31</b> 5,15–7,40	<b>6,07</b> 5,34–7,16	<b>5,77</b> 5,14–6,47	<b>8,09</b> 5,76–9,21	<b>5,33</b> 4,65–5,82	<b>7,99</b> 6,80–9,13	<b>10,20</b> 9,01–12,33
	gut I	<b>7,57</b> 5,68–11,04	<b>7,18</b> 5,98–9,25	<b>6,61</b> 5,56–8,46	<b>6,72</b> 5,26–8,40	<b>8,41</b> 6,68–9,95	<b>5,63</b> 5,17–6,36	<b>9,19</b> 7,53–11,14	<b>10,33</b> 8,94–12,89
90 qm und mehr	einfach J	<b>6,30</b> 4,84–9,24	<b>6,20*</b> 5,20–7,24		<b>5,53</b> 4,94–6,12	<b>7,27</b> 5,89–8,37	<b>5,29</b> 4,83–5,54	<b>8,05</b> 6,71–9,42	<b>12,08</b> 8,61–13,92
	mittel K	<b>6,84</b> 4,93–9,91	<b>6,08</b> 5,16–8,60	<b>6,84**</b> 5,68–11,54	<b>5,46</b> 5,12–6,21	<b>7,72</b> 6,04–8,76	<b>5,31</b> 4,66–5,62	<b>8,28</b> 7,29–9,64	<b>10,19</b> 8,90–12,87
	gut L	<b>7,41</b> 5,54–10,60	<b>6,76</b> 5,75–9,03	<b>8,32</b> 6,76–9,40	<b>8,39</b> 7,62–8,99	<b>9,10</b> 7,14–12,07	<b>5,38</b> 5,14–6,00	<b>9,91</b> 8,26–11,83	<b>11,63</b> 9,44–13,84

■ Der Berliner Mietspiegel 2021 ist als Broschüre in der Geschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins kostenlos erhältlich. Weitere Informationen zum Mietspiegel mit Straßenverzeichnis zur Wohnlageneinordnung finden sich im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de/mietspiegel-mietrecht/berliner-mietspiegel-mietcheck.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietspiegel-mietrecht/berliner-mietspiegel-mietcheck.htm)

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), 2021. <sup>1</sup> mit Wendewohnungen, <sup>2</sup> ohne Wendewohnungen

ist erheblich geringer als beim Mietspiegel 2019, der gegenüber 2017 ein Plus von 5,2 Prozent verzeichnete. Die Indexfortschreibung ist eine rechtlich zulässige und übliche Methode. Da der Mietspiegel 2019 mit rund 11000 eingeflossenen Datensätzen qualitativ wie eine Neuerhebung war, erfüllt auch der fortgeschriebene Mietspiegel 2021 die Anforderungen für einen qualifizierten Mietspiegel. Für den nächsten Mietspiegel müssen aber zwingend wieder Daten erhoben werden. Während der Berliner Mieterverein (BMV) und die anderen Mieterorganisationen den Mietspiegel mittragen, haben die Vermieterverbände BBU, BFW und Haus & Grund ihre Unterschriften verweigert. Dennoch wollen sie den Mietspiegel nutzen. Auch die Deutsche Wohnen, die in

den letzten Jahren mit zahlreichen Gerichtsverfahren versucht hat, die Rechtskraft des Berliner Mietspiegels zu untergraben, will künftig darauf verzichten, Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen zu begründen. „Wir haben uns zudem entschieden, im laufenden Jahr keine Mieterhöhungen umzusetzen“, sagt der Deutsche-Wohnen-Vorständler Lars Urbansky.

## Deutsche Wohnen verzichtet vorerst auf Mieterhöhungen

Der BMV bleibt skeptisch. „Wir rechnen mit vielen Mieterhöhungen, bei denen die Mietspiegelwerte überschritten werden, und in deren Folge zahlreiche gerichtliche Auseinandersetzungen“, erklärt Geschäftsführer Reiner Wild.

Durch die Fortschreibung gilt der neue Mietspiegel nur für die schon im Mietspiegel 2019 einbezogenen Baujahre, also weiterhin nicht für Neubauwohnungen, die ab 2018 bezugsfertig geworden sind. An der Einstufung der Wohnlagen hat man nichts geändert. Die Wohnlagen sind für den Mietspiegel 2019 vollkommen neu festgelegt worden. Lediglich die seither neu entstandenen Adressen wurden eingefügt. Gleiches gilt für die Kennzeichnung besonders lärmbelasteter Straßen. Unverändert blieb auch die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung, die nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels gehört. Wegen der fehlenden Datenerhebung konnte mit diesem Mietspiegel keine neue Betriebskostenübersicht veröffentlicht werden. Jens Sethmann

■ Aktion Mietpreisüberprüfung des BMV zum neuen Mietspiegel unter [www.berliner-mieterverein.de/aktionen-und-buendnisse/aktion-mietpreisueberpruefung-mietpreisbremse-nutzen-bei-neuem-mietvertrag.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/aktionen-und-buendnisse/aktion-mietpreisueberpruefung-mietpreisbremse-nutzen-bei-neuem-mietvertrag.htm)

## ZUM 100STEN GEBURTSTAG VON WERNER DÜTTMANN

## Warmherziger Betonkopf

Der Architekt Werner Düttmann hätte in diesem Jahr seinen 100. Geburtstag gefeiert. Als Stadtplaner und Senatsbaudirektor hat er das Bild West-Berlins in den 60er und 70er Jahren entscheidend geprägt und wurde zu einer umstrittenen Figur. Einerseits hat er die Kahlschlagsanierung und den Großsiedlungsbau zu verantworten. Andererseits lässt es sich hinter den schroffen Waschbeton-Fassaden seiner Häuser gut wohnen.

Werner Düttmann wurde am 6. März 1921 in Berlin-Friedrichshain geboren. Sein Architektur-Studium musste er wegen des Kriegsdienstes unterbrechen. Er konnte es erst nach der Rückkehr aus britischer Kriegsgefangenschaft beenden. 1948 ging er zunächst ins Planungsamt des Bezirks Kreuzberg, später in die Senatsbauverwaltung. Für die Mitarbeit an der Internationalen Bauausstellung Interbau 1957 im Hansaviertel wurde er freigestellt. Er war einer der

### West-Berliner Weichensteller für die Stadtentwicklung

ausführenden Architekten der Kongresshalle (heute: Haus der Kulturen der Welt) und entwarf selbst die Hansa-Bücherei. Mit seinem aufsehenerregenden Entwurf für die Akademie der Künste, die ab 1958 ebenfalls im Hansaviertel gebaut wurde, stieg er in die erste Riege der Berliner Architekten auf. Mit nur 39 Jahren wurde Düttmann 1960 zum Senatsbaudirektor berufen – eine Schlüsselposition, in der er bis 1966 blieb. In dieser Zeit hatte das Bauen in West-Berlin Hochkonjunktur. Es wurden die Weichen gestellt für den Bau der Großsiedlungen Gropiusstadt, Märkisches Viertel und Falkenhagener Feld. Gleichzeitig startete das Stadterneuerungsprogramm, mit dem weite Teile der Mietskasernenstadt abgerissen und modern wieder aufgebaut werden sollten.

Die Großsiedlungen sollten für Düttmann nicht nur bloße Stadterweiterungen sein, sondern eigene Stadtteile bilden. Das Märkische Viertel sah er als Vorbild für ein „neuartiges, sinnbefriedigendes Stadt- und Raumgefüge“. Er engagierte für diese Aufgabe junge Architekten aus dem

In- und Ausland und plante selbst fünf Häuser am Dannenwalder Weg mit 865 Wohnungen.

Anders als viele Architekten seiner Zeit wollte Düttmann keine herausragenden Bauten erschaffen. Seine Häuser waren äußerlich bewusst karg, preußisch-herb. Erst im Inneren sollten sich „Überraschungen im Gebrauch entfalten“, so Düttmann. Trotz des knappen Budgets und der engen Vorgaben des Sozialen Wohnungsbaus ließ Düttmann keine Dürftigkeit zu.

So sehen seine Häuser im Märkischen Viertel zwar wie typischer Massenwohnungsbau aus, doch auf jeder Etage befinden sich acht unterschiedlich große und verschieden geschnittene Wohnungen. Düttmann wollte damit die unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen



Foto: Christian Muhrbeck

von Bewohnern erfüllen. Die Wohnungen haben einen großen, nach außen orientierten Wohnraum, kompakte Küchen und Bäder sowie großzügige Flure. Die gut durchdachten Grundrisse werden bis heute von den Mietern geschätzt.

Nach seiner Zeit als Senatsbaudirektor arbeitete Düttmann als freier Architekt, nahm eine Professur an

Foto: Ingeborg Lommatzsch



der Technischen Universität Berlin an und wurde 1971 Präsident der West-Berliner Akademie der Künste. In Kreuzberg führte er nach einem Konzept seines früheren Lehrers Hans Scharoun ab 1968 die Ringbebauung am kreisförmigen Mehringplatz aus und baute rundherum zur Lärmabschirmung gegen die damals noch geplante Stadtautobahn 13- bis 17-geschossige Wohnhäuser. Dieses von Scharoun geprägte Prinzip der



Düttmann-►  
Wohngebäude am Mehringplatz/Kreuzberg und am Dannenwalder Weg im Märkischen Viertel; Akademie der Künste

■ Auf der Projekt-Webseite [www.wernerduettmann.de](http://www.wernerduettmann.de) kann man Orte zu einer Düttmann-Tour zusammenstellen. Außerdem finden Sie dort vertiefende Informationen sowie Videos und Audio-Tracks.



lehnung entgegen. Er galt als Kopf der Betonfraktion und man nannte seine Bauten „Hedemann-Knast“ oder „Düttmannsche Wohncontainer“ – so der Kritiker Dieter Hoffmann-Axthelm über die Mehringplatz-Bebauung.

### Außergewöhnlich vielfältiges Werk

Düttmanns Architektur wird auch heute noch kontrovers beurteilt. „Das Werk von Werner Düttmann ist außergewöhnlich vielfältig“, sagt Landeskonservator Christoph Rauhut. „Er entwarf einerseits die riesigen Wohnmaschinen, aber auch feinfühligere Raumschöpfungen wie die Hansa-Bücherei oder das Brücke-Museum, wo Architektur und Außenraum wunderbar zusammenspielen.“ Mehr als 20 seiner Bauten sind inzwischen unter Denkmalschutz gestellt, darunter die Ringbebauung am Mehringplatz, die Wohnanlage in der Hedemannstraße, die Akademie der Künste, zwei Kirchen, zwei U-Bahnhöfe, der Ernst-Reuter-Platz und die Verkehrskanzel am Kurfürstendamm. Nebenbei wurde das Kudamm-Eck von 1969 mit seiner aufsehenerregenden

der im letzten Jahr in einem Gespräch mit dem Stadtentwicklungssenator ernsthaft vorgeschlagen hat, man solle die ganze Mehringplatz-Bebauung abreißen, um Platz für eine Neugestaltung nach historischem Vorbild zu schaffen.

Düttmann wird als charismatisch und stets dialogbereit beschrieben. Er trat mit amerikanischer Lässigkeit auf: locker gebundene Krawatte, in der einen Hand eine Zigarette, die andere Hand in der Hosentasche.

„Erfreulich unbürgerlich“ nannte ihn sein Kollege Rolf Gutbrod. Der Architekt Wassili Luckhardt charakterisierte ihn als „phantasiereichen und warmherzigen Menschen“. Düttmann hat sich zu seiner Architektur nur ungern geäußert. Sie solle „ohne weitere Erklärung erkennbar und verständlich, lebendig und nützlich“ sein. Bei der Eröffnung der Akademie der Künste 1960 vom Journalisten Thilo Koch nach seinem Baustil

◀ „Mein Baustil? Da bin ich überfragt“: Berliner Architektur-Größe Werner Düttmann

■ Werner Düttmann. Berlin. Bau. Werk. Brücke-Museum, Bussardsteig 9, 14195 Berlin, bis 29. August 2021, Mittwoch bis Montag 11-17 Uhr, Info zu pandemiebedingten Öffnungszeiten: [www.brueckemuseum.de](http://www.brueckemuseum.de)

von Kriegsbrachen zerfurchte Südliche Friedrichstadt durch eine „kritische Rekonstruktion“ wieder zum Leben zu erwecken.

Als einer der einflussreichsten Architekten und Baupolitiker West-Berlins stand Düttmann auch im Zentrum der Kritik. 1967 veranstalteten Studierende Anti-Bauwochen, kritisierten in einer Broschüre die Verfilzung von Politik, Bauwirtschaft und Architekten und wandten sich gegen den



Foto: Ingeborg Lommatzsch



Foto: Akademie der Künste

### Geburstagsausstellung

Zu Düttmanns 100. Geburtstag zeigt das Brücke-Museum die Ausstellung „Werner Düttmann. Berlin. Bau. Werk.“ Neben der Hauptausstellung im Brücke-Museum sind weitere Ausstellungskapitel im Foyer der Akademie der Künste, in der Hansa-Bücherei, der König Galerie in St. Agnes und im Haus der Kulturen der Welt zu sehen. Darüber hinaus stehen seit dem 6. März an 28 von Düttmann geprägten Orten im Stadtraum Informationstafeln. „Die Ausstellung zeigt, wie wir uns ganz unbemerkt tagtäglich in Düttmanns Berlin bewegen, und öffnet den Blick für das Besondere im eigenen Alltag“, erklärt Lisa Marei Schmidt, Direktorin des Brücke-Museums. js



Grafik: Katharina Merz

Blick in den Innenhof der Hansabücherei

Abriß billiger Mietshäuser zugunsten teurer Neubauten – damals gerade geschehen am Wassertorplatz, wo fast 1500 Altbauwohnungen beseitigt wurden, um maßstabsprennenden Hochhäusern aus der Feder Düttmanns Platz zu machen.

Mit dem Anwachsen des Protests gegen die Kahlschlagsanierung schlug Düttmann zunehmend Ab-

den Leuchtreklame-Fassade im Jahr 1998 abgerissen. Sein erster Bau, ein Seniorenheim an der Schulstraße im Wedding von 1952, wurde Ende 2018 leergezogen und wird demnächst einem Schulneubau weichen. Gänzlich realitätsfern ist allerdings das Ansinnen des Vorsitzenden des Architekten- und Ingenieurvereins Berlin-Brandenburg, Tobias Nöfer,

befragt, antwortete Düttmann: „Da bin ich überfragt. Das überlasse ich Ihnen. Sie sind doch intelligent.“

Am 26. Januar 1983 starb er mit 61 Jahren an einem Schlaganfall.

Jens Sethmann

## BESONDERE SIEDLUNGEN

# Märchen-Idyll nach dem großen Kampf

Das Märchenviertel in Köpenick ist ein schönes Beispiel dafür, was Mieterprotest erreichen kann. Ausgerechnet in dieser beschaulichen Gegend am Stadtrand gingen die Bewohner gegen eine teure Sanierung auf die Barrikaden und ließen nicht locker, bis der Investor einlenkte. Inzwischen ist wieder Frieden eingekehrt in der 100 Jahre alten Siedlung zwischen Wald und Bahndamm.



Fotos: Privatarchiv Karin Danyel

Vor 100 Jahren als Gartenstadt konzipiert



„Es ist einfach schön hier“, meint Lutz Czieselsky, der 2004 ins Märchenviertel gezogen ist. Er schätzt vor allem die Ruhe und den dörflichen Charakter. „Wenn ich aus meiner Haustür trete, bin ich gleich im Wald“, findet auch seine Nachbarin Margot Makowski. Einen Balkon vermisst sie nicht. Die 81-Jährige wohnt seit 1973 in der Mittelheide. Die Straße mündet direkt in ein Landschaftsschutzgebiet. Lediglich die Einkaufsmöglichkeiten lassen zu wünschen übrig. Seit der Netto

## Ganz plötzlich war es mit der Beschaulichkeit vorbei

zugemacht hat, gibt es im Viertel keinen Supermarkt mehr. Lutz Czieselsky hat einen hilfsbereiten Nachbarn, der ihn einmal in der Woche zum Einkaufen chauffiert. Andere Bewohner fahren mit dem Rad zum S-Bahnhof Köpenick.

Das denkmalgeschützte Ensemble besteht eigentlich aus zwei Teilen: der Reihenhaussiedlung Elsengrund und der Siedlung Mittelheide-Märchenviertel, wo viele Straßen nach Märchenfiguren der Gebrüder Grimm benannt sind, etwa Frau-Holle-Straße, Schneewittchenstraße oder Dornröschenstraße. Hier stehen viele Ein-



und Zweifamilienhäuser. Lediglich entlang der Mittelheide gibt es zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Architektonische Highlights sucht man vergebens. Es sind die kleinen Dinge, die den Reiz ausmachen, die klar strukturierten Formen, die Sprossenfenster und die Torbögen, die fast an Stadttore erinnern. Und das dörfliche, idyllische Flair, gerade mal 20 S-Bahn-Minuten von Berlins Zentrum entfernt. Mit der Beschaulichkeit war es 2012 schlagartig vorbei. Gerüchte über einen Verkauf der rund 700 Miet-

## Heimat für Widerstandskämpfer und Künstler

Das Märchenviertel entstand als erstes kommunales Wohnungsbauvorhaben der Weimarer Republik zwischen 1918 und 1924 (Reihenhaussiedlung Elsengrund) sowie 1927 und 1929 (Mehrfamilienhäuser). Der Schweizer Architekt Otto Rudolf Salvisberg hatte von einer gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft den Auftrag bekommen, das Gesamtkonzept einer Gartenstadt zu entwickeln.

Bis zur Machtübernahme der Nationalsozialisten lebten in vielen der Häuser Gewerkschafter und Politiker der SPD und KPD. Viele von ihnen wurden in der Köpenicker Blutwoche im Juni 1933 von der SA verschleppt, brutal gefoltert und ermordet. Ein Gedenkstein am Essenplatz erinnert an die Opfer. In den 60er Jahren zog es immer mehr Künstler in das Märchenviertel. 1977 wurde die Siedlung unter Denkmalschutz gestellt. Nach der Wende gingen die Mietwohnungen von der Kommunalen Wohnungsverwaltung in den Besitz der GSW über. 2013 wurden sie von dem mittlerweile privatisierten Unternehmen weiterverkauft. *bl*



Fotos: Nils Richter

wohnungen machten die Runde. Die Aufregung war groß, viele alteingesessene Bewohner hatten große Angst, ihre Wohnung zu verlieren. „Trotzdem war es nicht einfach, die





Fotos: Nils Richter



holten sich Unterstützung beim Berliner Mieterverein. „Seitdem weiß ich: Öffentlichkeit hilft“, sagt Czielesky.

Am Ende waren ihre Wohnungen zwar an Kapitalanleger verkauft, aber die Mieter waren umfassend geschützt. Die Rahmenvereinbarung, die 2013 zwischen Bürgerinitiative, dem Berliner Mieterverein und dem Investor abgeschlossen wurde, sah unter anderem vor, dass bei den Bestandsmietern eine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder Hinderung wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen ist. Da auch ein Bestandschutz für mieter eigene Einbauten



Fotos: Nils Richter

vereinbart wurde – viele langjährige Mieter hatten sich Gasetagenheizungen eingebaut – und der Investor auf die Kostenumlage der neuen Balkone und Einbauküchen verzichtete, fiel die Mieterhöhung moderat aus. Czielesky hat ausgerechnet, dass die Mieter durch den erfolgreichen Protest bis heute insgesamt 1,2

bis 1,5 Millionen Euro gespart haben.

Über die Balkone könnte er sich trotzdem heute noch ärgern. Dass überhaupt an der rückseitigen Fassade Balkone angebaut werden durften, war ein mühsam ausgehandelter Kompromiss mit dem Denkmalschutzamt. Weil die Balkone dicht an dicht gebaut sind, erlauben sie keine Privatsphäre. „Ich könnte drauf verzichten“, meint Lutz Czielesky.

Durch normale Fluktuation sind in den letzten Jahre viele Wohnungen neu vermietet worden – für Preise von bis zu 10 Euro pro Quadratmeter. Die Neuen, die hier einziehen,

### Kleine Wohnungen – kleine Haushalte

seien etwas reserviert, findet Margot Makowski. Die meisten arbeiten den ganzen Tag und haben wenig Zeit für nachbarschaftliche Kontakte. Im Märchenviertel gibt es ausschließlich kleinere Wohnungen mit anderthalb bis zweieinhalb Zimmern. Daher sind es meist Alleinstehende

◀ Die Straßen der Siedlung sind größtenteils nach Figuren aus Grimms Märchen benannt

■ Der Verein Bürger für das Märchenviertel und den Elsengrund e.V., in dem überwiegend Eigentümer aktiv sind, hat eine sehr informative Website zur Geschichte [www.maerchenviertel-berlin.de](http://www.maerchenviertel-berlin.de)

Leute zu mobilisieren“, erinnert sich Lutz Czielesky: „Viele waren der Meinung, da könne man eben nichts machen.“ Margot Makowski gehörte neben Lutz Czielesky zu den aktivsten Köpfen der sich damals gründenden Bürgerinitiative Mittelheide-Märchenviertel – und das, obwohl sie selber gar nicht betroffen war. Sie wohnt in einem Teil der Siedlung, der einem anderen Eigentümer gehört und der bis heute nicht saniert wurde. Einige wenige Mieter haben sogar noch Kachelöfen. Die Mieten

### Morgens um vier auf die Laternen

sind dementsprechend günstig. Der neue Eigentümer des anderen Teils, die Pro Mittelheide GmbH, wollte in Eigentumswohnungen umwandeln. Vorher sollte die „Braut“ natürlich herausgeputzt werden. „Es war ein großer Kampf, aber wir haben erreicht, dass die Modernisierung nicht zu einer Verdrängung geführt hat“, sagt Lutz Czielesky stolz und erzählt verschmitzt, wie sie um vier Uhr morgens auf die Laternen kletterten, um Protestplakate anzubringen. Irgendwie habe es auch Spaß gemacht, den Investor zu ärgern. Monatelang wirbelten die Aktivisten, organisierten zwei große Mieterversammlungen in der Kirche – auch Gregor Gysi erschien dazu – und



„Es war nicht einfach, die Nachbarn zu mobilisieren“: Märchenviertel-Bewohner Lutz Czielesky

oder Paare, die hier wohnen. „Man grüßt freundlich und hilft sich auch schon mal“, beschreibt die 81-Jährige das eher distanzierte Miteinander. Wegziehen aus dem Märchenviertel würde sie aber nie: „Ich genieße jeden Tag, dass wir hier so nah an der Natur sind.“

Birgit Leib

◀ Architektonische Details machen den Reiz der Siedlung aus

Eine sensationell günstige Miete? Wohnungsschlüssel gegen Vorkasse? Da sollten bei Wohnungssuchenden die roten Lichter angehen



Fotos: Nils Richter

## WOHNUNGSSUCHE Bei Verdacht melden

**Vorsicht bei verführerischen Wohnungsanzeigen. Selbst auf renommierten Internetportalen geschaltet, können sie eine Falle sein. Wer sich darauf einlässt, riskiert viel Geld oder seine persönlichen Daten. Verbraucherschützer raten zu einer gesunden Portion Misstrauen – und im ungünstigsten Fall zu einer Anzeige bei der Polizei.**

Eine großzügige, sanierte Dreizimmeraltbauwohnung in ruhiger Mitte-Lage, 103 Quadratmeter, 720 Euro nettokalt? Zu schön, um wahr zu sein. Und wahr ist es auch nicht. Hinter der Anzeige auf einem großen Immobilienportal stecken Kriminelle, die mit scheinbaren Traumangeboten verzweifelte Wohnungssuchende anlocken. „Dabei haben

sie es entweder auf Geld oder auf Daten abgesehen“, sagt Irina Krüger von der Verbraucherzentrale Berlin. Szenarien, die am Beschwerdetelefon der Verbraucherschützer immer wieder geschildert werden, lassen die Maschen der Betrüger erkennen. Da ist beispielsweise der Trick mit der Vorkasse: Ein vermeintlicher Wohnungseigentümer meldet sich angeblich aus dem Ausland, spricht Englisch oder gebrochenes Deutsch und erklärt, dass er in der jetzigen Situation absolut nicht persönlich nach Deutschland reisen könne. Aber er würde den Schlüssel per Post schicken oder durch einen Bekannten übergeben lassen. Zu seiner Sicherheit müsse nur eine bestimmte Summe vorab überwiesen werden.

Irina Krüger: „Ist die Überweisung getätigt, hören Sie nie wieder was von dem angeblichen Vermieter.“ Und selbst, wenn tatsächlich ein Umschlag mit einem Schlüssel im Briefkasten steckt, sollte niemals Geld vor einer Wohnungsbesichtigung gezahlt werden. Auf eventuellen Nachnahmegebühren bleiben die Mietinteressenten in jedem Fall sitzen – und ob der zugesandte Schlüssel tatsächlich in das Schloss

der versprochenen Wohnung passt, ist fraglich.

Klar ist auch, dass Mietkautionen erst nach unterschriebenem Mietvertrag fällig werden.

„Die zweite Variante der Betrügereien läuft auf Datendiebstahl hinaus“, so Irina Krüger. So bitten die Täter etwa um eine Kopie des Ausweises,



die ihnen als E-Mail-Anhang zugeschiedt werden soll. Krüger: „Auch persönliche Daten sind für Kriminelle ein lohnendes Ziel. Sie können für illegale Geschäfte oder fürs Shoppen im Internet missbraucht werden.“ Und das hat böse Folgen für die Betroffenen. So landen Rechnungen über Waren, die man nie bestellt hat, im Briefkasten. Im ungünstigsten Fall steht sogar die Polizei vor der Tür.

### Betrügereien anzeigen und Internetportale informieren

„Ich rate allen, die einen Betrugsversuch durch kriminelle Wohnungsanbieter bemerken, das zu melden“, rät die Verbraucherschützerin.


„Selbst wenn man darauf hereingefallen und das eingezahlte Geld weg ist – erstatten Sie Anzeige bei der Polizei.“ Und auch Immobilienportale sollten darüber informiert werden, denn die Täter agieren gerade über die großen, bekannten Anbieter. Um schnell reagieren zu können und betrügerische Inhalte vom Portal zu nehmen, haben die längst eigene Warnsysteme entwickelt. So hat Immo-Welt extra einen Button eingerichtet, der am Ende eines jeden Inserates steht: Ist das Exposé verdächtig? Exposé melden!

Rosemarie Mieder

### Darauf sollten Sie achten

Lesen Sie Inserate mit einer gesunden Portion Skepsis:

- Vergleichen sie die Anzeigen-Miete mit dem örtlichen Mietpreisspiegel und überlegen Sie: Kann der niedrige Preis überhaupt realistisch sein?
- Vor allem bei Schnäppchen: Überprüfen Sie Anzeigen auf mögliche Widersprüche zwischen Bild und Text.
- Überprüfen Sie, ob die Bilder wirklich von dieser Wohnung sind: Laden Sie sie dazu in der umgekehrten Bildersuche von Google ins Netz hoch. Hier zeigt sich Ihnen, ob und wo die Fotos noch verwendet werden.
- Betrüger aus dem Ausland nutzen häufig Übersetzungsprogramme. Achten Sie auf Rechtschreibfehler und schlechte Grammatik. Mögliches Anzeichen für Betrug sind auch Anfragen auf Englisch.
- Seriöse Anbieter machen Angaben über Warm- und Kaltmiete sowie den Energieausweis. Vorsicht, wenn es keinen konkreten Ansprechpartner oder kein Impressum auf der Seite des Immobilienanbieters gibt. *rm*

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




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Anwendbarkeit von Wohnraummietrecht

**a) Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. Geht der Zweck des Vertrags dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten – auch zu Wohnzwecken – überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-)Mietverhältnis nicht anwendbar.**

**b) Zur konkludenten Vereinbarung von Regelungen des Wohnraummietrechts bei Mietverhältnissen über Räume, die nach dem insoweit maßgeblichen vertraglichen Nutzungszweck nicht als Wohnräume vermietet sind.**

*BGH vom 13.1.2021 – VIII ZR 66/19 –*

 Langfassung im Internet

Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt und damit das soziale Mietrecht, also insbesondere der Kündigungsschutz und die Regulierungen bezüglich der Miete und der Mieterhöhungsmöglichkeiten gelten, ist auf den vertragsgemäßen Nutzungszweck abzustellen. Entscheidend ist, ob der Mieter die Räume nach dem Vertrag zu eigenen Wohnzwecken anmietet. Steht demgegenüber die Vermietung zu Zwecken im Vordergrund, die keinen Wohnraumcharakter haben, ist allgemeines Mietrecht – ohne die besonderen Schutzvorschriften für Wohnraummieter – maßgebend. Geht der Zweck des Vertrags dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten – auch zu Wohnzwecken – überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-)Mietverhältnis nicht anwendbar. Auch wenn der Vertrag als „Mietvertrag über Wohnraum“ überschrieben ist, bedeutet dies nicht automatisch, dass der Mieter als Wohnraummieter besonderen Schutz erfährt. Es ist auch in diesem Fall maßgeblich auf den Zweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt.

### Alter und Mietdauer als Härte


**a) Zu den Voraussetzungen einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.**

**b) Das hohe Alter eines Mieters begründet ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen für den betroffenen Mieter im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.**

**c) Der Annahme, das hohe Lebensalter des Mieters gebiete auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters in der Regel die Fortsetzung des Mietverhältnisses, liegt eine unzulässige Kategorisierung der nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB abzuwägenden Interessen zugrunde.**

**d) Eine langjährige Mietdauer lässt für sich genommen noch nicht auf eine tiefe Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache schließen. Vielmehr hängt deren Entstehung maßgeblich von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters (Pflegen sozialer Kontakte in der Nachbarschaft etc.) ab.**

*BGH vom 3.2.2021 – VIII ZR 68/19 –*

 Langfassung im Internet

Mit der Entscheidung knüpft der Bundesgerichtshof an mehrere Urteile aus dem Jahr 2019 an. Darin hatte der BGH klargestellt, dass sich für die Frage, ob ein Härtefall vorliegt, keine allgemeinen Fallgruppen, etwa ein bestimmtes Alter des Mieters, bilden lassen (BGH vom 22.5.2019 – VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17). Vielmehr sei in jedem Einzelfall eine sorgfältige Prüfung erforderlich, ob ein Härtefall vorliegt.

Im jetzt entschiedenen Fall mieteten die 1932 geborene Mieterin und ihr 1934 geborener, inzwischen verstorbener Ehemann im Jahr 1997 von der Rechtsvorgängerin der Vermieterin eine im vierten Obergeschoss gelegene Zweizimmerwohnung in Berlin.

Mit Schreiben vom 3.8.2015 erklärte die Vermieterin die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.7.2016 wegen Eigenbedarfs. Zur Begründung führte sie an, sie wolle während ihrer Aufenthalte in Berlin künftig nicht mehr – wie bisher – zusammen mit ihrem erwachsenen Sohn zur Miete, sondern stattdessen allein in der in ihrem Eigentum stehenden Wohnung leben. Die Mieterin und ihr zwischenzeitlich verstorbener Ehemann widersprachen dieser Kündigung unter Verweis auf ihr hohes Alter, ihren beeinträchtigten Gesundheitszustand, ihre langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache und ihre für die Beschaffung von Ersatzwohnraum zu beschränkten finanziellen Mittel. Das Vorliegen des Eigenbedarfs bestritten sie nicht.

Das Amtsgericht hatte die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Klage – nach Einholung eines neurologisch-psychiatrischen Sachverständigengutachtens über die für die Beklagten zu besorgenden Kündigungsfolgen – abgewiesen und angeordnet, dass das Mietverhältnis der Parteien über die betreffende Wohnung auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werde. Die Berufung der Vermieterin vor dem Landgericht hatte keinen Erfolg gehabt. Im Revi-

sionsverfahren hat der BGH das Urteil des Landgerichts jedoch aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Bewertung des Berufungsgerichts, die Mieterin könne die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach §§ 574, 574 a BGB auf unbestimmte Zeit verlangen, beruhe auf revisionsrechtlich beachtlichen Rechtsfehlern. Das Berufungsgericht habe unzutreffende rechtliche Maßstäbe sowohl bei der Beurteilung des Härtebegriffs des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB als auch bei der nach dieser Vorschrift vorzunehmenden Abwägung der gegenläufigen Interessen der Mietvertragsparteien angesetzt, indem es angenommen habe, allein das hohe Alter eines Mieters rechtfertige die Bejahung einer Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB und gebiete im Rahmen der Interessenabwägung regelmäßig die Bejahung eines Anspruchs des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Zwar könne das hohe Lebensalter eines Mieters in Verbindung mit weiteren Umständen – im Einzelfall auch der auf einer langen Mietdauer beruhenden tiefen Verwurzelung des Mieters in seiner Umgebung – eine Härte begründen. Insbesondere könne eine Härte zu bejahen sein, wenn zum hohen Lebensalter und einer Verwurzelung aufgrund langer Mietdauer Erkrankungen des Mieters hinzukämen, aufgrund derer eine Verschlechterung des Gesundheitszustandes zu erwarten sei, wenn der Mieter aus seiner Wohnumgebung herausgelöst werde. Lasse der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zu oder bestünde im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des erkrankten Mieters, könne sogar allein dies einen Härtegrund darstellen.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sei es jedoch weder mit Blick auf den in Art. 25 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union verbrieften Schutz älterer Menschen noch unter Berücksichtigung des in Artikel 1 Abs. 1 GG sowie dem Sozialstaatsprinzip (Artikel 20 Abs. 1 GG) verankerten Schutzes der Menschenwürde geboten, nach der Lehre der „mittelbaren Drittwirkung“ der Grundrechte eine Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB allein aufgrund des hohen Lebensalters eines Mieters zu bejahen.

Ob eine Verletzung der Menschenwürde zu befürchten stünde, lasse sich nämlich erst beurteilen, wenn die Auswirkungen feststünden, die ein Umzug für den betroffenen Mieter aufgrund seiner individuellen Lebenssituation – insbesondere seines gesundheitlichen Zustands – hätte. Die demnach erforderlichen Feststellungen habe das Berufungsgericht nicht getroffen.

Soweit das Berufungsgericht – eher beiläufig – eine jahrzehntelange soziale Verwurzelung der Beklagten am Ort der Mietsache angenommen habe, lasse die angefochtene Entscheidung Ausführungen dazu, auf welchen Umständen diese Annahme beruhe, vollständig vermissen. Denn eine langjährige Mietdauer lasse für sich genommen noch nicht auf eine tiefe soziale Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache schließen. Vielmehr hänge deren Entstehung maßgeblich von der

individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters ab, namentlich davon, ob er beispielsweise soziale Kontakte in der Nachbarschaft pflege, Einkäufe für den täglichen Lebensbedarf in der näheren Umgebung erledige, an kulturellen, sportlichen oder religiösen Veranstaltungen in der Nähe seiner Wohnung teilnehme und/oder medizinische oder andere Dienstleistungen in seiner Wohnumgebung in Anspruch nehme.

Überdies habe das Berufungsgericht bei der nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vorzunehmenden Interessenabwägung einen unzutreffenden rechtlichen Maßstab angelegt und deshalb auch insoweit die für die Beurteilung des Streitfalls notwendigen Feststellungen nicht getroffen.

Mit der Annahme, das hohe Alter des Mieters gebiete gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters in der Regel die Fortsetzung des Mietverhältnisses, habe sich das Berufungsgericht – unzulässigerweise – auf eine (wertende) Kategorisierung der widerstreitenden Interessen zurückgezogen, nämlich dem Bestandsinteresse eines Mieters in hohem Lebensalter – im Wege einer generalisierenden Wertung – den Vorrang gegenüber dem berechtigten Erlangungsinteresse des Vermieters eingeräumt.


Es bleibt abzuwarten, zu welchem Ergebnis das Berufungsgericht nunmehr – unter Berücksichtigung der vom BGH gegebenen Hinweise – bei der erneuten Prüfung der Härtesituation der Mieterin kommt.

Wir werden berichten.

## Eigenbedarfskündigung

**Für eine formell ordnungsgemäße Begründung einer Eigenbedarfskündigung reicht es aus, die Eigenbedarfsperson zu benennen und das Interesse darzulegen, das diese an der Erlangung der Wohnung hat. Ob dieses Interesse wirklich besteht, ist keine formelle, sondern eine inhaltliche Frage.**

BGH vom 9.2.2021 – VIII ZR 346/19 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte den Mieter aufgrund einer Eigenbedarfskündigung auf Räumung der ihm im Jahr 2016 vermieteten Wohnung mit einer Fläche von 62 qm (monatliche Nettokaltmiete 750 Euro) in Anspruch genommen. In dem Kündigungsschreiben vom 30.7.2017 wurde ausgeführt, der Sohn des Vermieters benötige die Wohnung, weil er einen größeren Wohnraumbedarf habe und insbesondere für seine regelmäßigen Home-Office-Tätigkeiten ausreichend Platz brauche.

Amtsgericht und Landgericht wiesen die Räumungsklage ohne Beweisaufnahme mit der Begründung ab, die Kündigung sei bereits mangels ausreichender Begründung nach § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB aus formellen Gründen unwirksam.

Die Angabe, dass der Sohn des Vermieters eine größere Wohnung benötige und deshalb in die Wohnung des Mieters einziehen wolle, genüge nicht. Vielmehr seien konkrete Angaben zu der bisherigen Wohnung des Sohnes nach Größe und Anzahl der Zimmer erforderlich.

Denn der Mieter müsse in die Lage versetzt werden, den geltend gemachten Bedarf anhand der Angaben im Kündigungsschreiben zumindest überschlägig zu überprüfen; insoweit genügte die mitgeteilten und nicht durch ausreichende Tatsachen belegten „Leerformeln“ nicht.

Im Zuge des Verfahrens über die von den Vermietern eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde vor dem BGH erklärten die Parteien den Rechtsstreit für erledigt. Der BGH hatte noch über die Kosten zu entscheiden.

Für die Kostenentscheidung kam es darauf an, ob die Nichtzulassungsbeschwerde zu einer Zulassung der Revision geführt hätte und wie der Rechtsstreit im Anschluss ausgegangen wäre. Der BGH ging davon aus, dass die Nichtzulassungsbeschwerde voraussichtlich zur Zulassung der Revision geführt hätte, weil das Landgericht die Anforderungen an eine formell ordnungsgemäße Begründung einer Eigenbedarfskündigung deutlich überspannt habe.

Das Berufungsgericht habe nicht auf den entscheidenden Gesichtspunkt abgestellt, ob der Kündigungsgrund in dem Kündigungsschreiben ausreichend individualisiert worden sei, so dass er von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden könne.

Eine solche Individualisierung des Kündigungsgrundes werde vorliegend durch das Kündigungsschreiben jedoch offensichtlich ermöglicht. Denn es werde sowohl die Bedarfsperson, der Sohn des Vermieters, benannt als auch das Interesse, das letzterer an der Wohnung habe, nämlich dass er aufgrund von Home-Office-Tätigkeiten größeren Raumbedarf habe. Das genüge als Begründung. Denn eine solche Individualisierung ermögliche es dem Mieter, der die Kündigung nicht hinnehmen wolle, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, dessen Auswechslung dem Vermieter durch das Begründungserfordernis gerade verwehrt werden solle. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts diene das Begründungserfordernis nicht dazu, dem Mieter durch Angabe von Details eine Überprüfung des vom Vermieter geltend gemachten Bedarfs zu ermöglichen oder ihn schon im Vorfeld eines etwaigen späteren Kündigungsprozesses auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen. Vielmehr sei die Frage, ob der identifizierbar angegebene Kündigungsgrund tatsächlich bestehe, eine Frage der materiellen Begründetheit der Kündigung, die im Falle eines Bestreitens durch den Mieter im Prozess im Rahmen einer Beweisaufnahme zu klären sei.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Vorläufige Räumungsvollstreckung

1. Nach § 717 Abs. 2 ZPO ist der Vermieter dem Mieter zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der dem Mieter durch die Vollstreckung aus einem für vorläufig vollstreckbar erklärten Räumungsurteil entsteht, wenn dieses aufgehoben oder abgeändert wird. Der Schaden umfasst die höhere Miete nach der vollstreckten Räumung bis zur Aufhebung des Urteils und darüber hinaus.

2. Der Schadenersatzanspruch auf Erstattung der Vollstreckungsschäden besteht unabhängig davon, ob durch den Mieter eine Sicherheitsleistung hinterlegt wurde oder nicht.

3. Wird die Differenz zwischen der bisherigen und der neuen Miete verlangt, ist diese ersatzfähig, wenn die neue Wohnung nach Ausstattung, Zuschnitt, Lage oder Größe mit der bisherigen Wohnung vergleichbar ist; nicht erstattungsfähig ist die Differenz, wenn und soweit sie auf einem höheren Wohnwert beruht. Im Streitfall ist

der Mietdifferenzschaden über das Einholen eines Gutachtens eines mit dem örtlichen Mietmarkt vertrauten Sachverständigen zu ermitteln, der die erforderlichen wertenden Feststellungen zum abweichenden Wohnwert üblicherweise nach Besichtigung zumindest der neuen Wohnung trifft.

4. Der Schadenersatzanspruch des Mieters lässt sich nicht schon dem Grunde nach mit der Begründung verneinen, dass die Miete für die neue Wohnung vom Job-Center gezahlt wird.

*Landgericht Berlin vom 1.12.2020 – 65 S 4/17 –, mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth*  
➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte aus einem für vorläufig vollstreckbar erklärten Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 20.12.2013 die auf Räumung der Wohnung der Mieter gerichtete Zwangsvollstreckung betrieben und erfolgreich durchgeführt. Das Landgericht hatte auf Berufung der Mieter mit Urteil vom 3.12.2014 die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil des Amtsgerichts hin-

sichtlich der Verurteilung der Mieter zur Räumung für unzulässig erklärt. Den Mietern war durch die Vollstreckung ein Schaden entstanden. Infolge der Räumung mussten sie einen Mietvertrag über eine andere Wohnung abschließen; die Miete für die neu angemietete Wohnung war höher als die für die geräumte Wohnung. Der Vermieter wandte ein, dass das aufhebende Berufungsurteil rechtsfehlerhaft gewesen sei. Diesen Einwand wies das Landgericht zurück. Da die verschuldensunabhängige Haftung aus § 717 Abs. 2 Satz 1 ZPO dem Vollstreckungsgläubiger – hier dem Vermieter – die Gefahr einer unberechtigten Vollstreckung vollständig aufbürde, komme es auf die Richtigkeit des aufhebenden oder abändernden Urteils nicht an. Der Gefährdungstatbestand des § 717 Abs. 2 Satz 1 ZPO knüpfe ausschließlich daran, dass der Vollstreckungsgläubiger die Rechtskraft der nur vorläufig vollstreckbaren Entscheidung nicht abwarte; die Gründe, die ihn dazu veranlassten, seien unerheblich. Der Schadenersatzanspruch der Mieter lasse sich auch nicht schon

dem Grunde nach mit der Begründung verneinen, dass die Miete für die neue Wohnung – wie für die vorherige – vom Jobcenter gezahlt werde.

Denn die zivil- und sozialrechtlichen Leistungsbeziehungen – zwischen Vermieter und Mieter beziehungsweise Mieter und Jobcenter – bestünden voneinander unabhängig. Selbst die Möglichkeit von Direktzahlungen des Jobcenters an den Vermieter würde nichts daran ändern, dass Anspruchsinhaber in der Leistungsbeziehung Jobcenter-Mieter der Mieter bleibe; im mietvertraglichen Verhältnis zum Vermieter bleibe die Zahlung der Miete eine Leistung des Mieters.

Etwaige Schadenersatzzahlungen des Vermieters könnten zwar als Einkommen zu berücksichtigen sein und zu einer Reduzierung der laufenden Zahlungen des Jobcenters führen. Ansprüche der Mieter auf von der Allgemeinheit finanzierte Jobcenter-Leistungen führten jedoch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu einer Entlastung des Vermieters als Schädiger.

Zur Ermittlung der Höhe des Schadens sei nicht lediglich die „neue“ Miete mit der im „alten“ Mietverhältnis geschuldeten zu vergleichen und eine auf die Größe der alten Wohnung hochgerechnete Differenz als Schaden in Ansatz zu bringen. Vielmehr sei der unterschiedliche Wohnwert der Wohnungen zu berücksichtigen.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme durch Einholen eines Sachverständigengutachtens stehe fest, dass der Wohnwert der neuen Wohnung den der alten Wohnung um 22 % übersteige.

Der Sachverständige habe seinem Gutachten ein Punktesystem zugrunde gelegt, auf dessen Grundlage er – entsprechend § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB und den darauf basierenden Orientierungshilfen zu den Berliner Mietspiegeln – eine Einordnung und Bewertung des objektiven Wohnwerts der beiden Wohnungen unter Berücksichtigung den Wohnwert positiv beziehungsweise negativ beeinflussender Merkmale vorgenommen habe.

Ausgehend von einer Nettokaltmiete für die alte Wohnung von 5,95 Euro pro Quadratmeter ergebe sich danach im Rahmen der Bestimmung der Höhe des Schadens ein Aufschlag von 1,31 Euro (5,95 Euro pro Quadratmeter x 0,22) auf die bisherige Miete wegen des erhöhten Wohnwertes der neuen Wohnung. Der Mietdifferenzschaden sei aus der für die neue Wohnung geschuldeten Miete in Höhe von 8,24 Euro pro Quadratmeter und der für die unberechtigt geräumte Wohnung zuzüglich des Aufschlages für den Wohnwert zu bilden; er betrage 7,26 Euro pro Quadratmeter (5,95 + 1,31 Euro pro Quadratmeter). Danach ergebe sich ein monatlicher Schaden in Höhe von 0,98 Euro pro Quadratmeter (8,24 Euro pro Quadratmeter ./. 7,26 Euro pro Quadratmeter); das seien unter Berücksichtigung der Wohnfläche monatlich 69,58 Euro.

## Finanzielle Härte wegen Modernisierung

**Eine Modernisierungsmieterhöhung kann, nachdem ein Verzicht wegen Vorliegens einer mieterseitigen finanziellen Härte einmal erklärt wurde, auch nicht bei späteren Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Mieters nachgeholt oder wiederholt werden.**

*AG Tempelhof-Kreuzberg vom 15.1.2021 – 8 C 167/20 –, mitgeteilt von RA Cornelius Krakau*

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter stellte der Mieterin eine Modernisierungsmieterhöhung in Höhe von monatlich 113,17 Euro mit Wirkung ab dem 1.2.2019 zu. Diese erhob mit Schreiben vom 12.12.2018 gegenüber dem Vermieter Widerspruch gegen die Modernisierungsmieterhöhung wegen finanzieller Härte und fügte dem Schreiben eine „unverbindliche Wohngeldberechnung“ bei. Mit Schreiben vom 29.1.2019 teilte der Vermieter der Mieterin mit, dass er ihr Schreiben vom 12.12.2018 geprüft habe. Sodann wird ausgeführt: „Daher werden wir auf die

Mietanpassung zum 1.2.2019 in Höhe von 113,17 Euro verzichten. Die Mietanpassung wurde bereits systemisch storniert.“

Mit Schreiben vom 30.9.2019 teilte der Vermieter der Mieterin eine neue Modernisierungsmieterhöhung aufgrund derselben Modernisierungsmaßnahmen, die im Zeitraum November 2017 bis August 2018 durchgeführt worden waren, in Höhe von nunmehr monatlich 92,46 Euro mit Wirkung ab dem 1.12.2019 mit. In dem Schreiben wird ausgeführt, dass die Abrechnung mit der Voreigentümergeinschaft in einigen Punkten nicht vollständig gewesen sei. Deswegen sei die Mietanpassung zum 1.2.2019 storniert worden. Das jetzige Modernisierungsmieterhöhungsschreiben diene einer erneuten Mietanpassung nach Modernisierung. Die Mieterin erhob daraufhin Feststellungsklage dahingehend, dass sich ihre Miete durch die Mieterhöhungen nicht erhöht habe. Das Amtsgericht gab ihr Recht.

Die Vermieterin habe mit Schreiben vom 29.1.2019 ausdrücklich auf eine Modernisierungsmieterhöhung wegen der streitgegenständlichen Modernisierungsmaßnahmen verzichtet. Diesen Verzicht habe die Mieterin durch Schweigen auf dieses Schreiben konkludent angenommen, so dass ein Erlassvertrag zwischen den Parteien im Sinne von § 397 Abs. 2 BGB zustande gekommen sei. Der Umstand, dass der Vermieter wegen Abrechnungsfehlern der Voreigentümergeinschaft nach Zustandekommen des Erlassvertrags eine neue Modernisierungsmieterhöhung unter Stornierung der alten Modernisierungsmieterhöhung wegen exakt derselben Modernisierungsmaßnahmen erklärt habe, liege allein in der Risikosphäre des Vermieters. Der Vermieter müsse sich daher an seinem zuvor ausdrücklich erklärten Verzicht festhalten lassen. Er könne nicht mit dem Argument gehört werden, dass die neue Mieterhöhung ja geringer sei und sich unter Umständen die Einkommensverhältnisse der Mieterin verändert haben könnten.


# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Beratungszentrum

### Müllerstraße




Müllerstraße 135, nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)

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

## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau



Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

 Zugang im EG über mobile Rampe  
 Altstadt Spandau  
 Rathaus Spandau

## Beratungszentrum

### Wilmersdorfer Straße




Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmersdorfer Straße

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

## Beratungszentrum

### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

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

## Bitte beachten Sie

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

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



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

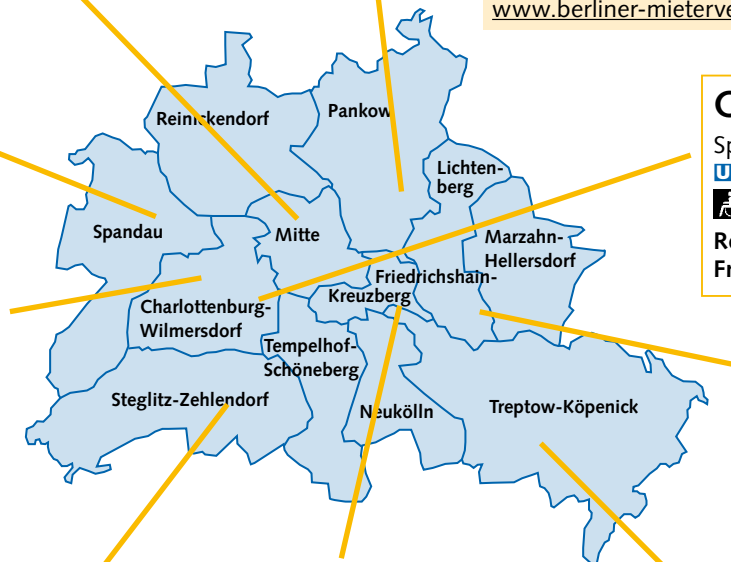
MieterMagazin 6+7/2021

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee


Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG rollstuhlgerecht  
 Eberswalder Straße



## Beratungszentrum

### Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),  
nahe  Südsterne

 Zugang im EG bedingt rollstuhlgerecht (Begleitperson auf Rampe erforderlich)

## Öffnungszeiten

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

- **Spontan: Beratung ohne Terminvereinbarung**  
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr, Donnerstag und Freitag von 17 bis 19 Uhr, Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 15 bis 17 Uhr
  - **Aktuell keine Beratung ohne Terminvereinbarung**  
vierstündige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Termin.
- Servicetelefon:** ☎ 030-226 260  
Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 18.30 Uhr,  
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 17 Uhr,  
Samstag von 9 bis 13 Uhr


## Corona-Prävention in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle:


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

Aktuelles zu den Beratungsangeboten finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG rollstuhlgerecht



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

## Beratungszentrum

### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85


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


 Frankfurter Allee  
 Samariterstraße

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

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

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):

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

### Corona-Prävention:

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

♿ Auskünfte (Fußweg)  
weitere Informationen zum aktuellen Beratungsangebot  
Servicetelefon ☎ 030-226 260 oder [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

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

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

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

Pankow  
Mo 17-19 Uhr  
Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38  
Tram Pankow  
Do 17-19 Uhr  
Freizeitstätte  
Pankow

Tempelhof-Schöneberg  
Mo 17-19 Uhr  
Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
S Zehlendorf

Weiter geschlossen bleiben:  
Lichtenberg:  
Nachbarschaftshaus im Ostseevierviertel,  
Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG, Raum 204  
Mitte: Selbsthilfe-, Kontakt- und  
Beratungsstelle, Perleberger Straße 44/  
Ecke Lübecker Straße

Tempelhof-Schöneberg:  
Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20

Treptow-Köpenick: Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Alle Informationen auch im Internet abrufbar unter [www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm](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 Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen? Wegen Anpassungsarbeiten auf unserer Internetseite bitte Änderungen per Post oder per E-Mail [kontakt@berliner-mieterverein.de](mailto:kontakt@berliner-mieterverein.de) mitteilen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## TELEFONBERATUNG

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

### Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-22626-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Corona-Prävention:

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

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

## Heizung und Heizkosten

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

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

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

**Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260**

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemiet

**Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260**

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163 / 8266944

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

**Wir bieten Gutachten**

**zu folgenden Themenbereichen:**

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

■ **Wohnungsmängel** auch bei Schimmelbelastung

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

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](http://www.berliner-mieterverein.de/)

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter ☎ 030-230899-0**

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

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

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

[www.uranias-berlin.de](http://www.uranias-berlin.de), ☎ 030-218 90 91

##### ■ Distel Kabarett – Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de), ☎ 030-204 47 04

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de), ☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener: Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

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

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

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

##### ■ Wohnen im Alter

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

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

##### Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098191, Fax 030-48098192,

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-49000990, Fax 030-490009928,

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

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTliches ENGAGEMENT

### Bezirksaktivengruppen

Wir, engagierte Mieter im Berliner Mieterverein, haben uns in Bezirksgruppen zusammengeschlossen, um uns selbst aktiv für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik einzusetzen. Dazu gehört, ■ dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren; ■ dass wir unsere Mitmieter aufklären; ■ dass wir uns einfach zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

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

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

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

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

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

#### Friedrichshain-Kreuzberg

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

#### Lichtenberg

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

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ **030-226260**

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten  
**Marzahn-Hellersdorf**  
Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber  
■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

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

Der **offene Mitgliedertreff** findet jeden letzten Samstag im Monat von 16 bis circa 18.15 Uhr statt. Nächste Termine: 26. Juni und 31. Juli, den Ort bitte unter oben genannter Rufnummer erfragen; pandemiegerecht mit AHA-Regeln und medizinischer Maske

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten:

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

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

#### Pankow

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

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

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

#### Spandau

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

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitz

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner, Karin Dewitz

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner  
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat  
■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

### Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr

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

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/>



# JETZT EBEN ANDERS MIETENDECKEL BUNDESWEIT!

“Schluss mit  
Mieterhöhungen!  
Die Miete frisst  
meine Rente auf.

[jetztebenanders.de](http://jetztebenanders.de)  
**#Bundesdeckel**

 BERLINER MIETERVEREIN