



**RUSSISCHE IMMOBILIEN  
IN BERLIN**

**Sanktionen  
gegen wen?**

**SENIOREN**

**Wie wohnen,  
wenn der Alltag  
beschwerlich wird?**

**FREIZEIT**

**Unter  
Kleingärtnern**

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

Juni  
6/2022



**Berlin anno 1872**

## **Mieteraufruhr in der Blumenstraße**

„Augenblicklich ist in Berlin aber durch den geradezu grenzenlos steigenden Nothstand und den Uebermut der Hausbesitzer solcher Zündstoff angesammelt, daß jeder Funke zur Flamme auflodern muß“

(„Neuer Social-Demokrat“ zu den Blumenstraßen-Krawallen)

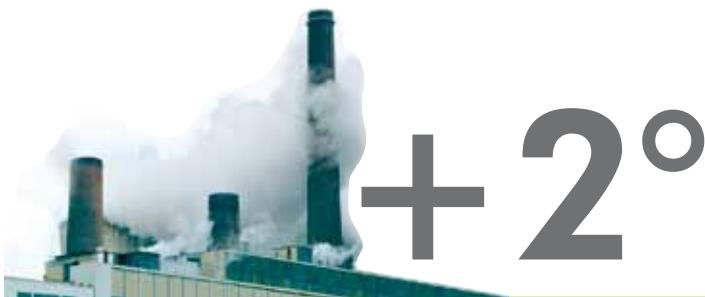
Bitte beachten Sie die Termine der Bezirksmitgliederversammlungen auf den Seiten 6/7

## 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/>

## PANORAMA

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz: <b>Klare Kante zeigen</b> .....	8
Wohnungsmarkt-Report Berlin Hyp/CBRE:	
<b>Brennstoffkostenanstieg beschleunigt Steigflug der Mieten</b> ...	8
Problemimmobilien: „ <b>Wenn enteignen, dann hier</b> “ .....	9
<b>Über Nacht gebaut und zehn Jahre alt</b> .....	9
Sonderabgabe auf hohe Mieten:	
<b>Überhöhte Profite für den Neubau abschöpfen?</b> .....	10
Veranstaltungstipp: <b>Architektur hautnah</b> .....	10
Habersaathstraße 40-48: <b>Die Zeichen stehen auf Abriss</b> .....	11
Ulrike Hamann künftig in der BMV-Geschäftsführung:	
<b>Interesse an Widerständen</b> .....	11
Klimaschutz-Gremium:	
<b>Bürgerempfehlungen und Expertenmeinung</b> .....	12
Einwurf von Irina Neuber:	
<b>Starker Auftritt gegenüber Vermietern</b> .....	12
Abriss Schlüterstraße 44:	
„ <b>Auf den Zustand des Hauses kommt es nicht an</b> “ .....	13
<b>CO<sub>2</sub>-Stufenmodell: Unfaire Lastenverteilung</b> .....	13
Berliner Mietspiegel 2023: <b>Unseriöse Panikmache</b> .....	14
Ausstellungstipp: <b>Besuch bei Stadthühnern und Winzern</b> .....	14
Vorkaufsrecht: <b>Nutzen offenkundig</b> .....	15
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen:	
<b>Rekord vor Toresschluss</b> .....	15

## TITEL

<b>Berlin anno 1872:</b>	
<b>Mieteraufuhr in der Blumenstraße</b> .....	16

## HINTERGRUND

Russische Immobilien in Berlin:	
<b>Sanktionen gegen wen?</b> .....	21
Senioren:	
<b>Wie wohnen, wenn der Alltag beschwerlich wird?</b> .....	22
Mieter:innengewerkschaft:	
„ <b>Wie in den Anfängen des Arbeiterkampfes</b> “ .....	24
Gerichtsurteile zur Tierhaltung:	
<b>Mit Hund und Katze unter einem Dach</b> .....	25
Freizeit: <b>Unter Kleingärtnern</b> .....	26

## MIETRECHT

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

## SERVICE

Impressum .....	4
Leserbrieft .....	4
Corona und Mieterberatung .....	5
Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2022 .....	6
Die BMV-Beratungszentren .....	31
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	32



### Mieteraufuhr in der Blumenstraße 16

Die Wohnungsnot war in der wirtschaftlich boomenden Hauptstadt des soeben gegründeten Deutschen Reiches immens. Viele lebten vor den Toren Berlins in schäbigen Bretterhütten. Eine Zwangsäumung brachte das Fass dann zum Überlaufen.



25

Was Tierfreunde wissen sollten, wenn Sie **Tiere in die Mietwohnung** aufnehmen wollen, zeigt unsere Zusammenstellung richterlicher Entscheidungen aus jüngerer Zeit.



24

Eine Berliner Initiative will, dass Mieten zwischen Vermietern und Mietern wie bei Tarifverhandlungen in der Arbeitswelt verhandelt werden. Ein Gespräch mit der **Mieter:innengewerkschaft**.

Abbildungen: Georg Koch, Sabine Mittermeier, 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 3/2022, Seite 19, Elke Augustin: „Fernablesbarer Wärmeverbrauch – Kosten und Nutzen im Gleichgewicht?“*

## Immer neue Kosten und Gebühren

Ihr Beitrag befasst sich wieder einmal mit einer versteckten Mietkostensteigerung. Ich habe vom Vorstand der ABG Paradies eG (meinem Vermieter) bereits vor einigen Tagen die zu erwartenden Kosten für diese Maßnahme mitgeteilt bekommen. Ich finde es eine Frechheit, dass ich für diese Gaunerei 4,95 Euro im Jahr bezahlen soll. Wenn ich keine E-Mail-Adresse beim Vermieter bekanntgebe, werden 36 Euro im Jahr fällig.

Wieso müssen wir als Mieter überhaupt diese Kosten übernehmen? Wenn ich in die Abrechnung der von meiner Genossenschaft beauftragten Firma „Techem“ schaue, sehe ich nur Mietgebühren für Heizkostenerfassungsgeräte an den Heizkörpern, Mietgebühren für die Wasserzähler, Notrufgebühren für Defekte an der Heizanlage, Gebühren für die Erfassung der Heizkosten und Wasserkosten und so weiter. Jetzt kommen wieder Kosten

hinzu. Warum muss das nicht alles der Betreiber bezahlen, der verdient schließlich das Geld mit unseren Verbräuchen – wie er das erfasst, ist doch wohl sein Problem, und dafür soll er gefälligst selbst zahlen, zumal eh alles elektronisch erfasst wird und kein Mitarbeiter mehr von Haus zu Haus wandert.  
*L. Pohl per E-Mail*

*Betr.: Sozialer Wohnungsbau*

## Auf Wohnungssuche

Ich habe Ihre Kritik am wenig zügigen Ausbau der Sozialwohnungen gelesen. Ich muss aber auf dem freifinanzierten Markt suchen, ich bekomme keine solche günstige Wohnung. Und: Ich finde auch keine Wohnung, die wenigstens annähernd in der Umgebung liegt, in der ich schon seit 50 Jahren wohne und aus der ich jetzt wegen Eigenbedarfs rausfliegen werde. Die angebotenen Wohnungen sind entweder viel zu teuer, nur Tauschangebote, möbliert oder an sehr belebten Straßen gelegen. Wenn ich mich aber bewerbe, bekomme ich nicht einmal eine Antwort, selten eine höfliche Absage.  
*S. Hillebrand per E-Mail*

*Betr.: Sprache im MieterMagazin/ generisches Maskulinum*

## Alternativen zum Einzelmann

Eigentlich jedes Mal, wenn wir das MieterMagazin unserer Nachbarn in die Hände bekommen, begegnen

wir mindestens einmal „dem Mieter“ oder ähnlichen Einzelmännern. Sebastian Bartels schreibt „Ein starker Beistand für den hilfsbedürftigen Mieter“. Zwar gibt es kein Gesetz, das den Gebrauch des generischen Maskulinums verbietet, aber eigentlich sollte es in der Redaktion des MieterMagazins, das ja an sich kein Provinzblättchen ist, schon lange angekommen sein, dass mit diesem Thema seit einigen Jahren in den Medien bewusst und aufmerksam mit Sprache umgegangen wird. „... Beistand für Hilfsbedürftige“ ist nur eine von mehreren Alternativen, die der Autor hätte verwenden können, aber leider nicht hat.

*C. und B. Allyn per E-Mail*



*Einsenderin dieses Fotos ist Sabine Nowak.*

## Augenblicke

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

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: @berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 70. Jahrgang 2022  
**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-Illustration:** Hermann Lüders · **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 9 vom 1.1.2021 · **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

Gut zu wissen

## 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)

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

## Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34 71 08 21  
E-Mail-Anfragen: [mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Unsere Beratungsangebote: Wir sind für Sie da!

### Die aktuellen Hygienemaßnahmen:

- Es gilt weiterhin die FFP2-Maskenpflicht als Basisschutz
- Nutzen Sie auch unsere umfassende Beratung am Telefon

*Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,*

in unseren Geschäftsräumen halten wir zurzeit an der Pflicht zum Tragen einer FFP2-Maske als Basisschutz fest. Ein kompetentes Beratungsgespräch führt zu deutlich längeren Kontakten als etwa der Gang durch einen Supermarkt. Hinzu kommt: Unsere Beratungszimmer sind teilweise klein; während der Beratung kann zudem nicht immer ausreichend gelüftet werden. Als zusätzliches sicheres Beratungsangebot empfehlen wir Ihnen unsere kontaktlose und umfassende Beratung per Telefon.

### Persönliche Rechtsberatung in unseren Beratungszentren und in der Geschäftsstelle – mit Hygieneschutz und Terminvereinbarung

- Bitte vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260. Eine Beratung ohne Terminvereinbarung ist nicht möglich.
- Es gilt die Pflicht zum Tragen einer FFP2-Maske.
- Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause und nutzen Sie die telefonische Rechtsberatung.
- Im Beratungszentrum Frankfurter Allee kann nur eine einzelne Person pro Termin beraten werden, es sei denn, Sie benötigen einen Dolmetscher/eine Assistenz, dann ist eine Begleitung auch dort möglich.

### Telefonische Rechtsberatung – kontaktfrei und bequem

- Bitte vereinbaren Sie einen Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.
- Sie werden dann zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten angerufen und können Ihre Angelegenheit ausführlich besprechen.
- Für diese ausführliche Telefonberatung senden Sie uns bitte Ihre Unterlagen bis spätestens zwei Tage vor der

Beratung per E-Mail (an: [unterlagen@berliner-mieterverein.de](mailto:unterlagen@berliner-mieterverein.de)). Bitte geben Sie im Betreff Ihren Nachnamen und Ihre Mitgliedsnummer an und nutzen Sie bei Anhängen die drei gängigen Formate PDF, Office-Dokumente und JPEG.

### Weitere Beratungsstellen

Viele unserer „kleinen“ Beratungsstellen sind wieder geöffnet. Nur hier ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Bitte tragen Sie eine FFP2-Maske.

Da wir nur Mitnutzer der Räume sind, können wir nicht ausschließen, dass von einigen Trägern der Einrichtungen noch 3 G-Nachweise gefordert werden.

### Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

Die telefonische Kurzberatung steht Ihnen zur Verfügung: montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr sowie montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ 030-226 26-152.

Es 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.

### Beratungszentrum Südsterne ist geschlossen

**Neueröffnung in Nord-Neukölln voraussichtlich im Juli 2022**

Leider mussten wir unser Beratungszentrum am Südsterne schließen, da wir keine Verlängerung des Mietvertrags erreichen konnten. Wir haben jedoch bereits ein Ersatzobjekt in der Hobrechtstraße in der Nähe des Hermannplatzes gefunden. Hier können wir Sie voraussichtlich ab Juli beraten. Bitte informieren Sie sich dann auf unserer Internetseite oder über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

### Bezirksmitgliederversammlungen 2022

Zurzeit finden die Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins in den Bezirken statt. Sie sind sehr herzlich eingeladen.

Die Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen mit Veranstaltungsort und Tagesordnung finden Sie auf den Seiten 6 und 7 dieser Ausgabe des MieterMagazins.

## Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2022

*Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,*

*wir laden Sie sehr herzlich zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung in Ihrem Bezirk ein.*

*Im Rahmen der Mitgliederversammlung können die Mitglieder des jeweiligen Bezirks Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieterverein (BMV) aktiv zu werden.*

*Besuchen Sie die Versammlung in Ihrem Bezirk. Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen.*

*Bitte tragen Sie in der Mitgliederversammlung eine FFP-2-Maske und halten Sie Abstand. Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber zu Hause.*

### Charlottenburg- Wilmersdorf

**Dienstag, 28. Juni 2022, 18 Uhr**  
Haus am Mierendorffplatz 19  
(auf dem Platz, nahe Bushaltestelle)  
U7 Mierendorffplatz

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“  
Referenten: Johannes Kolleck, Wahlkreisleiter, Mietexperte der Linken und Aktivist bei „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, Franziska Schulte, Abt. Öffentlichkeitsarbeit im BMV, unter Beteiligung der „Charlottenburger Mieterinitiative“
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Charlottenburg-  
Wilmersdorf*

### Friedrichshain- Kreuzberg

**Mittwoch, 6. Juli 2022, 18 Uhr**  
Kulturhaus „Alte Feuerwache“,  
Theatersaal, Marchlewskistraße 6  
U5 Weberwiese,  
Bus 240 (Wedekindstraße)

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Explodierende Energiekosten, steigende Mieten – Berlin nur noch für Reiche? Wohin steuert die Berliner Wohnungspolitik, was ist vom Bund zu erwarten und welche Forderungen haben wir?“  
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Friedrichshain-  
Kreuzberg*

### Lichtenberg

**Mittwoch, 8. Juni 2022, 18.30 Uhr**  
Gemeindesaal der Evangelischen Kirchengemeinde, Berlin-Friedrichsfelde,  
Am Tierpark 28  
Tram 17, 27, 37, Bus 194

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Zwischen Wohnbündnis und Expertenkommission: Wohin steuert die Mieten- und Wohnungspolitik des Berliner Senats?“  
Referentin: Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des BMV
3. Aussprache zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
5. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Lichtenberg*

### Mitte

**Freitag, 8. Juli 2022, 18 Uhr**  
Rathaus Mitte, BVV-Saal,  
Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin  
U5 Schillingstraße

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Die Zukunft der Wohnungspolitik in Berlin“  
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins
4. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Mitte*

### Neukölln

**Montag, 11. Juli 2022, 19 Uhr**  
Gemeindesaal der St. Clara Kirchengemeinde, Briesestraße 17  
Achtung: In Treppenhaus und Fluren herrscht Maskenpflicht!  
U7 Karl-Marx-Straße

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Energetische Modernisierung sozialverträglich gestalten. Was kann der Bezirk tun?“  
Referent: Jochen Biedermann, Bezirksamt Neukölln, Stadtrat für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Arbeitsschwerpunkte in den nächsten Monaten
6. Nachwahl eines Bezirksleitungsmitglieds
7. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
8. Verschiedenes

*Bezirksleitung Neukölln*

## Pankow

**Dienstag, 7. Juni 2022, 19.30 Uhr**  
Frei-Zeit-Haus Weißensee,  
Gartensaal, Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255 (Woelckpromenade)  
Tram M 1, M 2, M 4, M 5, M 10, M 13, 12, 50 (Albertinenstraße)

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Das Bündnis für Wohnen und Mieten des Senats und die Expertenkommission zur Umsetzung des Volksentscheids ‚Deutsche Wohnen & Co enteignen‘“  
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Pankow*

## Reinickendorf

**Donnerstag, 23. Juni 2022, 18.30 Uhr**  
Franz-Marc-Grundschule  
Treskowstraße 26  
U-Bhf. Alt-Tegel

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietenpolitische Lage im Bund und in Berlin – was muss sich ändern?“  
Referent: Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Reinickendorf*

## Spandau

**Freitag, 17. Juni 2022, 18 Uhr**  
Klubhaus Westerwaldstraße 13,  
13589 Berlin  
Bus M 37, 137, 337 (Westerwaldstraße), Bus 134 (Friedhof In den Kisseln)

### Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter
2. „Mietwohnungsneubau im Bezirk“  
Referent: Bezirksstadtrat Thorsten Schatz (CDU)
3. Diskussion zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu TOP 4
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Spandau*

## Steglitz-Zehlendorf

**Dienstag, 14. Juni 2022, 19 Uhr**  
Gemeindehaus der  
Emmaus-Gemeinde,  
Onkel-Tom-Straße 80, 1. OG,  
rollstuhlgerechter Zugang  
über Rampe  
U3 Onkel Toms Hütte

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietenpolitische Lage im Bund und in Berlin – was muss sich ändern?“  
Referent: Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Vorschläge für Anträge zur Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf*

## Tempelhof-Schöneberg

**Montag, 27. Juni 2022, 19 Uhr**  
Gemeindesaal der Kirchengemeinde zum Heilsbronnen  
Heilbronner Straße 20,  
10779 Berlin  
U7 Bayerischer Platz

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Zentrale mieten- und wohnungspolitische Anliegen in der Zukunft“  
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Verschiedenes

*Bezirksleitung Tempelhof-Schöneberg*

## Treptow-Köpenick

**Mittwoch, 15. Juni 2022, 18 Uhr**  
Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40/  
Ecke Michael-Brückner-Straße,  
1. Etage  
S-Bhf. Schöneeweide

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Das Bündnis für Wohnen und Mieten des Senats und die Expertenkommission zur Umsetzung des Volksentscheids ‚Deutsche Wohnen & Co enteignen‘“  
Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Treptow-Köpenick*

## § 5 WIRTSCHAFTSSTRAFGESETZ

## Klare Kante zeigen

**Die FDP wird ihrem seit Langem selbst gehegten Ruf gerecht und betätigt sich wieder einmal als Blockierer in Sachen Mieterschutz: Bundesjustizminister Marco Buschmann lehnt es ab, den Paragraphen 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes zu reformieren.**

Nach dem fälschlicherweise oft als „Wucher-Paragraf“ bezeichneten Gesetz ist es ordnungswidrig, Mieten zu verlangen, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigen. Doch seit einem Urteil des Bundesgerichtshofs aus dem Jahre 2004 muss dazu nachgewiesen werden, dass der Vermieter eine Zwangslage aufgrund Wohnungsmangels ausgenutzt hat – was in der Praxis kaum möglich ist. Um § 5 wieder anwendbar zu machen, hatte Bayerns Justizminister Georg Eisenreich (CSU) eine Bundesratsinitiative gestartet, die von vier weiteren Bundesländern, darun-

ter auch Berlin, unterstützt wurde. Der Vorstoß sah vor, das Tatbestandsmerkmal „Ausnutzung einer Mangellage“ zu streichen. Außerdem soll das Bußgeld auf 100.000 Euro verdoppelt werden. Doch FDP-Minister Buschmann führt verfassungsrechtliche Bedenken ins Feld. In einer Kabinettsvorlage, der die Bundesbauministerin Clara Geywitz (SPD) sowie Wirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) zugestimmt haben, empfahl Buschmann die Ablehnung der Gesetzesinitiative. Hauptargument: Das Schuldprinzip

werde verletzt. Wer unverschuldet handele, müsse straffrei bleiben. „Das ist rechtlicher Unfug“, kommentiert Sebastian Bartels von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins. Einen Vorsatz könne man in jedem Fall annehmen. Schließlich wird die überhöhte Miete nicht versehentlich verlangt. Der Berliner Mieterverein fordert ebenso wie der Deutsche Mieterbund (DMB) die Ampel-Koalition auf, endlich klare Kante gegen die Blockadehaltung der FDP zu zeigen.

*Birgit Leiß*



Foto: Roland Wehrauch/pa



Foto: Sabine Mittermeier

„Reformvorschlag verletzt das Schuldprinzip“: Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) – „Das ist rechtlicher Unfug“: Sebastian Bartels, stellvertretender BMV-Geschäftsführer

## WOHNUNGSMARKT-REPORT BERLIN HYP/CBRE

## Brennstoffkostenanstieg beschleunigt Steigflug der Mieten

■ *Wohnmarktreport Berlin 2022 unter [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)*

Die gestiegenen Heiz- und Warmwasserkosten sorgen im nächsten Jahr für bis zu 20 Prozent Mietanstieg

**Wie andere Studien zum Wohnungsmarkt kommt auch der gemeinsame Report der Bank Berlin Hyp und des Immobiliendienstleisters CBRE zu dem Ergebnis, dass die Nettokaltmieten in Berlin weiter stark steigen werden. Der Berliner Mieterverein (BMV) mahnt, auch die Betriebskosten in den Blick zu nehmen, und fordert einen Mietestopp.**

Dem Wohnmarktreport zufolge lagen die Angebotsmieten 2021 im Durchschnitt bei 10,50 Euro pro Quadratmeter. In den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf werden im Schnitt schon mehr als 13 Euro verlangt. Nach dem leichten Rückgang durch den Mietendeckel im Jahr 2020 ist der Wert nun wieder höher als 2019 – und steigt ungebremst weiter.

„Eine bezahlbare Wohnung in Berlin zu finden, war noch nie so schwierig wie heute“, sagt Berlin-Hyp-Chef Sascha Klaus. „Viele Menschen können sich zudem einen Umzug in größere Wohnungen schlichtweg nicht mehr leisten. Er fordert, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau zu verbessern.“

Der BMV weist darauf hin, dass der Report nur Nettokaltmieten abbildet. „Im Jahr 2023 sind aber in Folge massiver Nachforderungen für Heiz- und Warmwasserkosten zusätzliche Steigerungen der Warmmiete um mehr als 1 Euro pro Quadratmeter monatlich zu erwarten“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Das bedeute praktisch einen weiteren Mietenanstieg um durchschnittlich 15 bis 20 Prozent. „Nettokaltmieterhöhungen müssen jetzt wirksam begrenzt werden, in Bestandsmietverhältnissen wie auch bei Wiedervermietung“, verlangt Wild. In den Verhandlungen zum „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten“ müsse die Immobilienwirtschaft deshalb einen Verzicht auf Mieterhöhungen zusagen. *Jens Sethmann*



Foto: steimbis



## PROBLEMMOBILIEN

# „Wenn enteignen, dann hier“

Seit über zehn Jahren versucht der Bezirk Neukölln, die unhaltbaren Zustände im Haus eines früheren CDU-Funktionärs in den Griff zu bekommen. Doch auch das novellierte Wohnungsaufsichtsgesetz versagt offenbar bei besonders gewieften Eigentümern.

Die Nogatstraße 1 ist eine Goldgrube für den Eigentümer. Hunderte von Menschen, hauptsächlich aus Rumänien und Bulgarien, sollen in dem Haus leben, zu menschenunwürdigen Bedingungen und in Matratzenlagern. Wieviel Miete sie zahlen und welche Art von Verträgen sie haben, ist unklar. Roma würden sich halt nicht so viel beschweren, erklärte der Bruder des Eigentümers, der als Hausverwalter auftritt, dem ZDF 2012 in einem Interview. Eine Recherche des Tagesspiegels deckte „mafiaähnliche Strukturen“ auf. Nach Erscheinen des Artikels musste der Eigentümer Thilo Peter sein Vorstandsamt im CDU-Ortsverband Charlottenburg-Nord niederlegen. Die „Schrottimobilie“ hält das Bezirksamt seit Jahren auf Trab. Das Gesundheitsamt hat eine Rattenbekämpfung durchgesetzt, von der Bau- und Wohnungsaufsicht wurden bislang rund 20 Verfahren eingeleitet. Doch weder die Einrichtung einer bezirksinternen Arbeitsgruppe, noch ein Runder Tisch mit den An-

Fotos: Nils Richter



wohnern, die unter Lärm und Vermüllung leiden, haben etwas bewirkt. Er sei erschüttert und wütend über die Zustände, sagte Bezirksbürgermeister Martin Hikel (SPD) letztes Jahr nach einem Vor-Ort-Termin. „Wenn enteignen, dann hier“, meint ein Mitarbeiter des Bezirksamts hinter vorgehaltener Hand.

„Für solche krassen Fälle haben wir eigentlich die Novellierung des Woh-

nungsaufsichtsgesetzes durchgesetzt“, sagt die Neuköllner Grünen-Abgeordnete Susanna Kahlefeld. Doch das Brüder-Gespann Peter weiß sich zu entziehen. Wenn die Bauaufsicht Druck macht, werden in allerletzter Minute und meist nur provisorisch die Missstände behoben. Eine Treuhänderschaft ist daher derzeit schwer durchzusetzen.

Birgit Leiß

„Erschüttert und wütend“ sei er über den Zustand dieses Hauses, sagt der Neuköllner Bürgermeister Martin Hikel (SPD)

## Über Nacht gebaut und zehn Jahre alt



Foto: Christian Muhrbeck

■ Fest zum zehnjährigen Jubiläum am Samstag, 18. Juni ab 15 Uhr am Kottbusser Tor/ Ecke Admiralstraße

Das Gecekondu (türkisch für: „Über Nacht gebaut“) am Kottbusser Tor feiert in diesen Tagen zehnjähriges Jubiläum. Dass das Protest-Camp immer noch steht, hätte wohl niemand gedacht, auch nicht die Mietergemeinschaft Kotti & Co. Sie hatte die Holzütte aus Protest gegen den Irrsinn des Berliner Sozialen Wohnungsbaus initiiert. Im Gecekondu findet eine Mieterberatung statt, und es werden Veranstaltungen und Aktionen geplant.

Gemeinsam wurde einiges erkämpft. So gibt es inzwischen einen Mietenstopp für Sozialwohnungen und einen Zuschuss, damit Mieter in Sozialwohnungen nicht ausziehen müssen. Der wohl größte Erfolg: Die Hochhäuser am „Kotti“ sind nun wieder in landeseigenem Besitz. bl



## SONDERABGABE AUF HOHE MIETEN

## Überhöhte Profite für den Neubau abschöpfen?

Um einem höheren Bedarf an Geldern für die Förderung des Wohnungsbaus gerecht zu werden, könnte Berlin eine Sonderabgabe auf hohe Mieten erheben. Steuer darf diese Abgabe auf Landesebene nicht heißen, denn das Erheben von Steuern ist dem Bund vorbehalten. Steuer hin, Abgabe her – die Einnahmen aus dieser Sonderabgabe könnten bei jährlich 200 Millionen Euro liegen.

Illustration: Julia Gandras



Eine Idee mit Charme: Wer aus der Not übermäßigen Profit zieht, muss einen Teil an Berlin abgeben

Die SPD-Abgeordneten Lars Rauchfuß und Mathias Schulz brachten die Idee einer Mietensteuer auf die politische Tagesordnung. Sie griffen eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) auf. Mieten, die mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, könnten demnach mit 10 bis 30 Prozent besteuert werden – je nach Grad der Überschreitung. Rund 41 Prozent der Berliner Mieterhaushalte zahlen eine Miete, die über der Grenze liegt. Betroffen wären nur Vermieter, die aus der aktuellen Wohnungsnot übermäßigen Profit ziehen. Eigentümer mit moderaten Mieten blieben ohne Abgabe. Nach einer DIW-Berechnung hätte die Sonderabgabe 201 Millionen Euro Einnahmen pro Jahr für Berlin zur Folge. Damit könnten 7500 neue Wohnungen finanziert oder die Mieten von 100000 Wohnungen um 2,50 Euro je Quadratmeter gesenkt werden. Vorbild ist die 1924 in Deutschland eingeführte Hauszinssteuer. Hauseigentümer waren durch die Hyperinflation von 1923 praktisch von selbst entschuldet worden. Die Hauszinssteuer sollte dies ausgleichen und dem Staat Mittel für den Wohnungsbau einbringen. In der „Hauszinssteuer-Ära“ von 1925 bis 1931 bauten gemeinnützige Unternehmen in Berlin 135000 moderne Wohnungen. Eine Mietensteuer dürfte heute allerdings nur der Bund einführen. Das Land Berlin könnte aber das Geld stattdessen in Form einer Sonderabgabe erheben.

Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt die Prüfung des Vorschlags. „Die finanziellen Herausforderungen in der Wohnungsversorgung werden in den nächsten Jahren stark anwachsen“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Der BMV hält aber die ortsübliche Vergleichsmiete wegen ihrer schwierigen Ermittlung als Grundlage für die Abgabeberechnung für ungeeignet. Die Sonderabgabe könne außerdem kein Ersatz für eine

wirksame Mietenbegrenzung sein. „Das ist für die Mieterinnen und Mieter ein teurer Etikettenschwindel“, meint CDU-Baupolitiker Dirk Stettner. „Steuern und Abgaben müssen am Ende sie bezahlen.“ Niklas Schenker, wohnungspolitischer Sprecher der Linksfaktion, entgegnet: „Es muss ausgeschlossen sein, dass die Kosten auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.“  
Jens Sethmann

■ DIW-Studie „Eine Mietensteuer in Berlin könnte 100000 Wohnungen bezahlbar machen“ unter [www.diw.de](http://www.diw.de) (DIW aktuell 75)

## VERANSTALTUNGSTIPP

### Architektur hautnah



Tag der Architektur  
am 25. und 26. Juni  
2022, Programm mit  
allen Terminen:  
[www.ak-berlin.de/  
tda-programm](http://www.ak-berlin.de/tda-programm)  
[www.tag-der-  
architektur.de](http://www.tag-der-architektur.de)

In Berlin wird so viel gebaut wie seit Langem nicht mehr. Am letzten Juni-Wochenende gibt es am Tag der Architektur die Gelegenheit, eine Vielzahl von Neubauten zu besichtigen. Zu sehen ist zum Beispiel die erste Wohnanlage nach dem Typenhaus-Standard der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land in Hellersdorf und das „Ausbauhaus“ am Südkreuz. Ein Hochhaus des Beamten-Wohnungs-Vereins in der Gropiusstadt und Ergänzungsbauten am ehemaligen Obdachlosenasyl Wiesenburg in Gesundbrunnen können besucht werden. Und auch das Gewobag-Großprojekt „Waterkant“ in der Wasserstadt Oberhavel lädt zur Betrachtung ein. Führungen gibt es durch Schulen, Kitas und Bürogebäude. Mitglieder der Architektenkammer Berlin zeigen vor Ort 117 Werke der Architektur, Stadtplanung, Landschafts- und Innenarchitektur. Unter dem diesjährigen Motto „Architektur baut Zukunft“ stehen Energiewende und Klimaschutz im Mittelpunkt. In der Rubrik „revisited“ werden in einem ausgewählten Bezirk Bauwerke, die schon in den vergangenen Jahren beim Tag der Architektur vorgestellt wurden, erneut besucht – dieses Mal in Treptow-Köpenick. 36 Architektinnen und Architekten öffnen auch die Türen ihrer Büros, um Interessierten einen Einblick in ihre Arbeit zu geben. Der Eintritt ist für alle Veranstaltungen frei. js

## Die Zeichen stehen auf Abriss

Im Kampf um den Abriss der sogenannten Papageienplatte in Mitte zeichnet sich ein Kompromiss zwischen dem Bezirk und dem Eigentümer ab. „Kein guter Deal für die Mieter“, finden sowohl die verbliebenen Mieter als auch der Berliner Mieterverein.

Noch vor einem Jahr hatte sich Bezirksbürgermeister Stephan von Dassel (Grüne) für den Erhalt des ehemaligen Schwesternwohnheims der

Charité ausgesprochen. Man wolle das gerichtlich durchfechten. Doch Mitte April teilte er den Mietern mit, dass man kurz vor Abschluss eines Kompromisses stehe. Demnach sollen die verbliebenen Mieter in eine gleichwertige Wohnung im zu errichtenden Neubau ziehen können. Zehn Jahre lang muss – abgesehen vom Inflationsausgleich – nur eine Miete in der bisherigen Höhe gezahlt werden. Außerdem wird der Eigentümer verpflichtet, 30 Prozent der neuen Wohnungen zu einer Miete von 6,50 bis 8,50 Euro pro Quadratmeter zu vermieten. Doch der Initiative „Leerstand Hab-ich-saath“ geht es darum, dass grundsätzlich intakter, preiswerter Wohnraum nicht vernichtet wird, auch aus ökologischen Gründen. „Wir empfehlen unseren Mitgliedern, das gerichtlich durchzuziehen“, sagt Sebastian Bartels von der BMV-Geschäftsführung. Unklar ist derzeit,



Fotos: Sabine Mittermeier

wie lange die rund 100 Obdachlosen noch bleiben können, die auf Druck der Initiative vorübergehend in den leerstehenden Wohnungen untergebracht wurden. Die Hausverwaltung hatte zu Anfang Mai die Räumung verlangt. Der Eigentümer wolle in den leeren Wohnungen Geflüchtete aus der Ukraine unterbringen.

*Birgit Leiß*

Mittes Bezirksbürgermeister Stephan von Dassel sucht im Habersaath-Konflikt einen Kompromiss, die Bewohner legen sich weiter quer – mit guten Gründen



## ULRIKE HAMANN KÜNFTIG IN DER BMV-GESCHÄFTSFÜHRUNG Interesse an Widerständen

Auf den Seiten des MieterMagazins war ihr Bild schon öfter zu sehen – aufgenommen im Kreis von Mitstreitenden. Das ist kein Zufall. Ulrike Hamanns engagiertes Eintreten für die Rechte von Mieterinnen und Mietern spielte sich in Initiativen und Gruppen ab, die Team-Geist einforderten.

Interessiert ►  
an Menschen und  
den Strukturen,  
die sie verbinden  
und trennen:  
Ulrike Hamann

Gefragt nach den Gründen für die Wahl ihrer Studienfächer (Soziologie und Kulturwissenschaften) an der Berliner Humboldt-Uni nennt Ulrike Hamann ein „überwiegendes Interesse an gesellschaftlichen Zusammenhängen und sozialen Strukturen“. Das Thema Ihrer Doktor-Arbeit: Rassismus und deutscher Kolonialismus. „... und vor allem Interesse an den Widerständen dagegen“ betont sie. 2015 wird die Wissenschaftlerin Dozentin am Lehrbereich

für Stadt- und Regionalsoziologie – ein Fach, dem der Stadtsoziologe Hartmut Häußermann durch seine Verknüpfung von Stadtentwicklung



Foto: Christian Muhrbeck

und sozialen Fragen zu Beachtung weit über Berlin hinaus verholfen hat. Privat werden für Ulrike Hamann die am Kottbusser Tor entstandene Mieterinitiative „Kotti & Co“ zum Inhalt ihres Engagements, ebenso die Mitarbeit an Vorbereitung und Durchführung des Mietenvolksentscheids im Jahre 2015.

Die Verhandlungen der Initiative mit dem Senat über die Umsetzung der Volksentscheid-Forderungen bringen die Einrichtung der „Wohnraumversorgung Berlin“ hervor, deren Aufgabe die Leitbildentwicklung für die städtischen Wohnungsunternehmen war und ist. 2020 wurde Ulrike Hamann dort Vorständin – eine Position, die sie kürzlich aufgegeben hat. Die gebürtige Potsdamerin tritt ab Juni in die BMV-Geschäftsführung ein.

*Udo Hildenstab*

## KLIMASCHUTZ-GREMIUM

## Bürgerempfehlungen und Expertenmeinung

**Maßnahmen zur Klimaneutralität betreffen alle Berliner. Deshalb müssen diese auch mitreden können und an Entscheidungen beteiligt werden. Aber genauso braucht die Politik Expertise, um den Prozess zu gestalten. Zwei neue Gremien sollen das ermöglichen.**

Bis 2045 will Berlin klimaneutral sein. Die dafür notwendigen Maßnahmen werden tief in den Alltag aller Berlinerinnen und Berliner eingreifen. Deshalb sollen sie – vertreten durch eine repräsentative Auswahl – auch mitreden können. Das hatte die Volksinitiative „Klimaneustart Berlin“ vor zwei Jahren mit mehr als 30000 Unterschriften gefordert. Im Mai 2021 stimmte das Berliner Abgeordnetenhaus der Umsetzung dieser Initiative zu.

Per Zufallsverfahren wurden 2800 Personen aus dem Melderegister

angeschrieben und über einen Algorithmus aus allen Interessierten 100 von ihnen nach den Kriterien Alter, Geschlecht, Bildungsabschluss, Wohnbezirk und Migrationserfahrung ausgewählt. Sie bilden den Klimabürger:innenrat, mit dem Berlin deutschlandweit Neuland betritt. In neun Zusammenkünften soll der Rat bis zum Sommer dieses Jahres Empfehlungen in den Bereichen Mobilität, Gebäude und Energie für die Klimaschutzpolitik des Landes erarbeiten. Weil die Themen komplex sind und ihre Bewertung Wissen voraussetzt, stehen ihnen Fachleute für die Beantwortung ihrer Fragen zur Seite.

Der ebenfalls in diesem Jahr berufene Klimaschutzrat vereint dagegen ein 18-köpfiges Gremium aus Wissenschaft, Wirtschaft, Verbänden und Vertretern der Zivilgesellschaft. Dieser Expertenrat, dem auch der

Berliner Mieterverein angehört, wird Senat und Abgeordnetenhaus künftig zu Fragen der Klimaschutz- und Energiepolitik beraten, auf die Einhaltung der Klimaschutzziele achten und soll auch eigene Vorschläge unterbreiten.

Rosemarie Mieder

**Auftakt:** Die Mitglieder des Klimabürger:innenrats trafen sich Ende April zu ihrer ersten Sitzung



Foto: Sabine Mittermeier

## EINWURF

■ Wenn Sie mit Irina Neuber von der BMV-Bezirksgruppe Marzahn-Hellersdorf Kontakt aufnehmen möchten, dann wenden Sie sich bitte per Telefon 030 226 26144 an Thomas Christel

Foto: Christian Muhrbeck



## Irina Neuber

Alter: 65,  
erlernter Beruf: Buchhalterin

Wenn von Gentrifizierung die Rede ist, denken die meisten an das hippe Prenzlauer Berg oder das angesagte Neukölln. Ich dagegen spreche über die Auswirkungen in Kaulsdorf Nord. Die große Neubausiedlung entstand gegen Ende der DDR. Ich war heilfroh, dass ich mit meiner Familie Mitte der 1990er Jahre hier herausziehen konnte: In eine große Wohnung und eine ruhigere grüne Umgebung – weg von der Koppenstraße in Friedrichshain, mit den Baustellen in der

## Starker Auftritt gegenüber Vermietern

Nachbarschaft und der Partyszene um die Ecke. Außerdem dachte ich mir: Eine Genossenschaftswohnung ist eine sichere Bank. Da hatte ich mich gründlich geirrt. Das Altschuldenhilfegesetz forderte auch von den einstigen DDR-Genossenschaften einen Teilverkauf ihrer Bestände. Unser Haus ging an einen privaten Investor, in anderen Blöcken wurden Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen, und viele zogen von hier weg. Die bunt gemischte Gemeinschaft, die so lange Bestand hatte, zerfiel nach und nach. Dafür flatterte uns schon bald mit der Information über eine beabsichtigte Sanierung die Mieterhöhungsankündigung ins Haus. Das war der Moment, wo mir klar wurde: Ohne sachkundigen Rat bist Du hier aufgeschmissen – eine Erkenntnis, die mich zum Berliner Mieterverein brachte. Schon bald wurde ich ge-

fragt, ob ich nicht mitarbeiten wolle. Es wurden dringend ehrenamtliche Helferinnen und Helfer gebraucht, worauf ich seitdem kleine Beratungsstellen betreut habe: Typische Themen: fehlerhafte Modernisierungsankündigungen oder niedrig angesetzte Lockmieten, denen dann mit der ersten Betriebskostenabrechnung ein böses Erwachen folgte.

In Kaulsdorf leben inzwischen viele Menschen, die Sozialleistungen erhalten. Sie brauchen nicht nur Rechtsrat, sondern müssen auch ermutigt werden, sich zu wehren. Unsere BMV-Bezirksgruppe trifft sich einmal im Quartal und bespricht all die Probleme im Kiez. Neue Mitstreiter können wir gut gebrauchen. Denen verspreche ich viele gute soziale Kontakte – vor allem aber einen starken Auftritt gegenüber den Vermietern.

Interview: Rosemarie Mieder

## ABRISS SCHLÜTERSTRASSE 44

# „Auf den Zustand des Hauses kommt es nicht an“

Weil der Neubau eines Büro- und Geschäftshauses profitabler ist, soll ein Mietshaus aus den 1960er Jahren abgerissen werden. Das Bezirksamt hat den Abriss bereits durchgewunken. Inzwischen haben die letzten verbliebenen Mietparteien eine Verwertungskündigung erhalten – für die alten, zum Teil schwer kranken Menschen eine ungeheure Belastung.

Die Kündigung wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertung kam nicht überraschend. Bereits im März 2021 hatte das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf für die Schlüterstraße 44 ein sogenanntes Negativattest erteilt. Es handele sich im rechtlichen Sinn nicht um schützenswerten Wohnraum. Daher muss auch kein Ersatzwohnraum geschaffen werden. Das MieterMagazin hat über den Fall berichtet (Ausgabe 12/21: „Skandalöses Attest“).

Vom gleichen Gutachter, der seinerzeit eine entsprechende Rentabilitätsberechnung vorgelegt hatte, stammt nun auch das Gutachten, auf das sich die Kündigung stützt. Demnach sei es nicht rentabel, das mit öffentlichen Mitteln gebaute Wohnhaus zu sanieren. Sebastian Bartels von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins hält das Gutachten für mangelhaft. Schon beim ersten Durchsehen hat er eklatante Fehler entdeckt.

Prof. Manfred Puche, der die beiden Gutachten erstellt hat, taucht immer wieder als Sachverständiger bei geplanten Abrissen auf. Bartels sieht kaum Chancen, dass diese Kündigung vor Gericht durchgeht. Doch warum macht das Bezirksamt hier so einfach den Weg frei für die Vernichtung preiswerten Wohnraums? Wurde das Gutachten gründlich geprüft? Das Haus ist in keinem schlechten Zustand und wurde vor einigen Jahren teilsaniert. Man habe den Sachverhalt eingehend geprüft, sagt der für Zweckentfremdung zuständige Bezirksstadtrat Arne Herz (CDU). Entscheidend sei die Rendi-



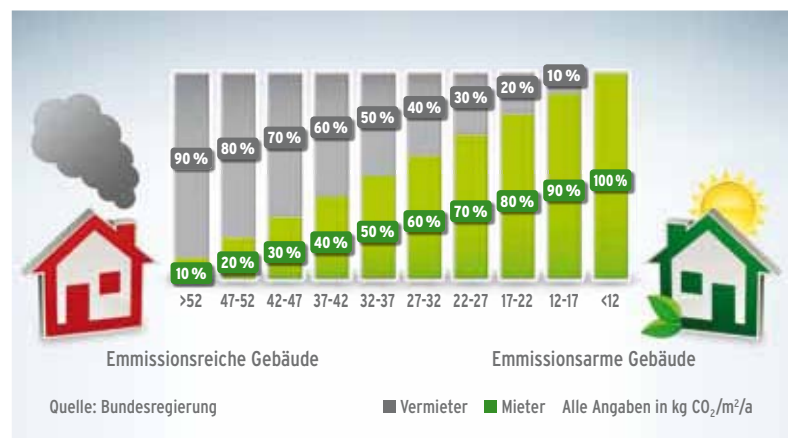
Foto: Nils Richter

teberechnung, das habe nichts mit dem tatsächlichen Zustand des Hauses zu tun. „Unser Rechtsamt hat die korrekte Anwendung der Vorschriften bestätigt, das Negativattest musste erteilt werden“, erklärt Herz.

Der Eigentümer der Schlüterstraße 44, der milliardenschwere ehemalige Rennfahrer Thomas Bscher reagierte nicht auf eine Bitte des MieterMagazins um Stellungnahme. *Birgit Leiß*

**Vor einigen Jahren teilsaniert, guter Zustand: Warum lohnt ein Erhalt der Schlüterstraße 44 nicht?**

## CO<sub>2</sub>-Stufenmodell: Unfaire Lastenverteilung



Die Bundesregierung hat sich auf ein 10-Stufenmodell zur Verteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Mietern und Vermietern geeinigt. Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes, desto höher ist der vom Vermieter zu tragende Anteil. Mieter in ungedämmten Wohnungen mit undichten Fenstern und veralteter Heizung zahlen künftig noch 10 Prozent des CO<sub>2</sub>-Preises. Wer in einem energetisch vorteilhaften Haus wohnt, muss die volle Abgabe zahlen. Der Berliner Mieterverein (BMV) hält das Stufenmodell für unfair: „Vier Fünftel aller Mieterinnen und Mieter in Deutschland müssen zukünftig 50 Prozent und mehr der CO<sub>2</sub>-Bepreisung zu tragen haben“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Das Stufenmodell soll 2023 in Kraft treten. Im laufenden Jahr dürfen die CO<sub>2</sub>-Kosten noch voll auf die Mieter umgelegt werden. *js*

## BERLINER MIETSPIEGEL 2023

## Unseriöse Panikmache

**Im Streit um die richtige Mietspiegel-Methode greift ein Statistik-Unternehmen die Ausschreibung zum Berliner Mietspiegel 2023 an. Das könnte zu starken Verzögerungen bei der Erstellung führen.**

Die Vorarbeiten für den Berliner Mietspiegel 2023 liegen auf Eis. Der Senat hat zwar schon ein Forschungsinstitut mit der Datenerhebung und -auswertung beauftragt. Doch ein anderer Anbieter von Mietspiegeln hat bei der Vergabekammer des Senats eine Prüfung der Auftragsvergabe vornehmen lassen, weil die Ausschreibungskriterien keine Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ermöglichen. Bis die Vergabekammer des Landes Berlin über diesen Einspruch entschieden hat, müssen die Arbeiten am Mietspiegel ruhen. Die Zeit wird knapp. Wie üblich sollten die Mieten zum Stichtag 1. September erfragt werden und der Mietspiegel im Mai des folgenden Jahres in Kraft treten.

Tabellen- und Regressionsmietspiegel sind zwei Methoden, um zu einem qualifizierten Mietspiegel zu kommen. Berlin hat bisher immer Tabellenmietspiegel aufgestellt. Dabei werden die Mietdaten nach Wohnfläche, Wohnlage und Baualter erhoben und in einer Tabelle aufgeführt. Bei der Regressionsmethode wird aus den erhobenen Mietdaten zunächst eine Basismiete errechnet, und dann ermittelt, welche Wohnungsmerkmale Zu- und Abschläge in welcher Höhe bewirken. Dazu muss man weniger Daten erheben, aber mehr rechnen. In der Regel sind Regressionsmietspiegel in der Aufstellung teurer.

Seit Jahren herrscht unter Statistikern deutschlandweit ein Glaubenskrieg um die richtige Methode. Immer mehr Städte nutzen einen Regressionsmietspiegel. Dessen Verfechter greifen besonders häufig den Berliner Mietspiegel an und werten jedes Amtsgerichtsurteil, das in einem Einzelfall die Anwendbarkeit des Mietspiegels in Frage stellt, als

Beweis dafür, dass der Berliner Tabellenmietspiegel insgesamt unbrauchbar sei – so zuletzt der Regensburger Professor für Immobilienfinanzierung Steffen Sebastian. Nach Ansicht des Berliner Mietervereins ist es unseriöse Panikmache, aus einem

Amtsgerichtsurteil den Schluss zu ziehen, der Berliner Mietspiegel 2021 sei ungültig. Geschäftsführer Wild: „Die Mieter sind diesen Vertretern der reinen Methode vollkommen egal.“

*Jens Sethmann*



Foto: Sabine Mittermeier

Foto: Christian Buck/Wikipedia



Sucht nach Beweisen, dass der Berliner Tabellenmietspiegel unbrauchbar ist: Professor Steffen Sebastian

## AUSSTELLUNGSTIPP

### Besuch bei Stadthühnern und Winzern



Foto: Stiftung Naturschutz

Tag der StadtNatur,  
11./12. Juni  
Tickets kosten 4,  
ermäßigt 2 Euro.  
Für Kinder unter  
14 Jahren ist die  
Teilnahme kostenlos  
[www.langertag-derstadtnatur.de](http://www.langertag-derstadtnatur.de)  
Ticket-Hotline  
(030) 26 39 41 41

Klar, Berlins grüne Seite kann man das ganze Jahr über erkunden. Stadtparks, Wälder und Rieselfelder sind schließlich jederzeit zugänglich. Doch der lange Tag der Stadtnatur – eigentlich ein Wochenende – hat noch einiges mehr zu bieten. Zum Beispiel eine Führung zum Weinberg am Fuße des Volksparks Prenzlauer Berg. Ob zwischen den Hochhäusern ein passabler Riesling wächst, kann man bei einer kleinen Weinprobe herausfinden. Und wer hätte gedacht, dass man in Marzahn Hühner halten kann? Viele Veranstaltungen richten sich an die ganze Familie, vom „Birdspotting“ in Tiefwerder über eine Wasserpflanzen-Safari bis hin zur digitalen Schnitzeljagd im Fennpfuhlpark. Besonders spannend sind die Führungen rund um das Thema Stadt im Klimawandel. So kann man sich in Treptow ein Mieter-Projekt zur klimakompatiblen Pflege von Grünflächen anschauen. Die Mieter der Wohnanlage hatten angeregt, die Pflege der Rasenfläche umzustellen. Dadurch hat sich eine erstaunliche Artenvielfalt eingestellt. Bei einem „Spatziergang“ in Reinickendorf erfährt man, warum auch Spatzen von Verdrängung bedroht sind und was man dagegen tun kann, dass durch Sanierung immer mehr Brutstätten für Vögel verschwinden. Der lange Tag der StadtNatur mit über 500 Veranstaltungen wird von der Stiftung Naturschutz Berlin organisiert. *bl*

## VORKAUFSRECHT

# Nutzen offenkundig

Das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten war auch 2021 ein erfolgreiches Anti-Spekulationsinstrument – bis es gerichtlich gekippt wurde. Senat und Berliner Mieterverein (BMV) fordern vom Bund die schnelle Wiedereinführung.

In den 72 Berliner Milieuschutzgebieten haben die Bezirke im Jahr 2021 bei 13 Häusern das Vorkaufsrecht genutzt, um die Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen. In 84 Fällen hat der Hauskäufer den Vorkauf abgewendet, indem er sich mit einer Abwendungsvereinbarung zu einer milieuschutzgerechten Vermietung verpflichtete. So wurden insgesamt 2350 Wohnungen gesichert – 332 durch Vorkauf und 2018 durch Abwendungserklärung.

Um das Vorkaufsrecht, dessen Anwendung das Bundesverwaltungsgericht am 9. November weitgehend

Foto: Sabine Mittermeier



verhindert hat, wieder anwenden zu können, muss der Bund das Baugesetzbuch ändern. Seit Anfang Mai liegt ein Gesetzentwurf des Bauministeriums vor, doch die mitregierende FDP stellt sich quer. Der Berliner Mieterverein fordert die FDP auf, die Blockade zu beenden, und widerlegt ihr Argument, das Geld wäre im Wohnungsbau besser angelegt: Die hiesigen städtischen Wohnungsunternehmen

haben seit 2019 bei 66 Vorkaufsfällen mit 4976 Wohnungen Zuschüsse in Höhe von 181,9 Millionen Euro vom Land Berlin erhalten – also 36555 Euro pro Wohnung. „Für diesen Preis hätte Berlin niemals Neubauwohnraum fördern können“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Der Nutzen des Vorkaufsrechts für die Kommunen ist offenkundig.“

Jens Sethmann

2018 demonstrierte man in Berlin noch für eine Ausweitung der Vorkäufe (hier: Gleimstraße, Prenzlauer Berg), heute muss man sich für eine Fortsetzung der Vorkaufspraxis einsetzen

## UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN

# Rekord vor Toresschluss

Die Zahlen von 2021 verdeutlichen, wohin die Entwicklung ohne Umwandlungsverbot gegangen wäre

Kurz bevor das allgemeine Umwandlungsverbot in Berlin in Kraft getreten ist, haben viele Hauseigentümer schnell noch ihre Wohngebäude „auf Vorrat“ in Einzeleigentum aufgeteilt. Somit war 2021 mit 28595 umgewandelten Wohnungen ein absolutes Rekordjahr.

Das bisherige Spitzenjahr 2020, in dem rund 19200 Wohnungen umgewandelt wurden, ist 2021 noch einmal um fast 50 Prozent übertroffen worden. Diese Zahlen nennt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf Anfrage der Grünen-Abgeordneten Katrin Schmidberger.

Beinahe alle Umwandlungen des letzten Jahres wurden vor Inkrafttreten des Berliner Umwandlungsverbots am 7. Oktober 2021 vollzogen. Aufteilungen in Einzeleigentum werden seither nur noch in individuellen Ausnahmefällen genehmigt. Danach wurden nur noch fünf Anträge für die Umwandlung von insgesamt 57 Wohnungen bewilligt. Die Berliner Umwandlungsverordnung zeigt offensichtlich Wirkung. Doch weil der Bund erst im Sommer 2021 eine solche Regelung erlaubt hat, kommt die Wirkung zu spät: In

den sieben Jahren von 2015 bis 2021 sind fast 120000 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Mittlerweile befinden sich 34 Prozent der Berliner Wohnungen in Einzeleigentum. Selbst in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sind mehr als ein Drittel des Wohnungsbestandes umgewandelt.

Bei der Umwandlung wird ein Mietshaus im Grundbuch in einzelne Wohnungen aufgeteilt. Das ist die Voraussetzung für den Verkauf als Eigentumswohnung. Die meisten Wohnungen werden zwar weiterhin vermietet – der Anteil selbstnutzender Eigentümer steigt nur langsam auf aktuell knapp 16 Prozent – doch ist nach Ablauf der zehnjährigen Sperrfrist mit einer großen Welle von Eigenbedarfskündigungen derer zu rechnen, die die Wohnungen besitzen.

Jens Sethmann



Foto: Vera Colditz



Illustration: Hermann Lüders

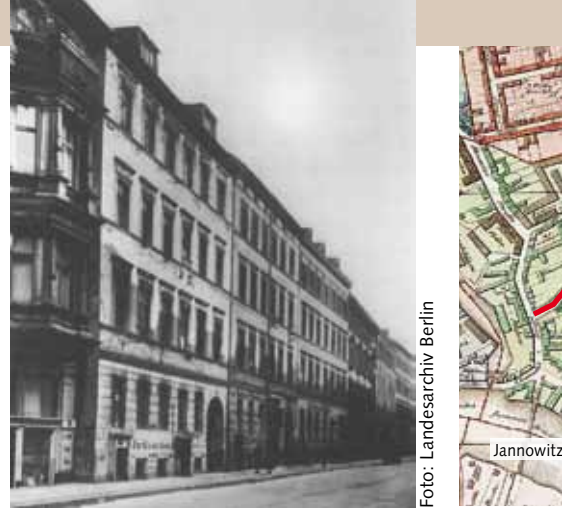


Foto: Landesarchiv Berlin



Foto: Christian Muhrbeck

## Berlin anno 1872

# Mieteraufruhr in der Blumenstraße

Im Juli 1872 brach sich in Berlin der große Unmut über die katastrophalen Wohnverhältnisse Bahn. Die Zwangsräumung einer Wohnung in der Blumenstraße hatte in der Nachbarschaft spontane Proteste hervorgerufen. Gleichzeitig regte sich Widerstand gegen den angeordneten Abbruch von Barackensiedlungen vor den Toren der Stadt. Die folgenden Straßenschlachten konnten Polizei und Militär erst nach drei Tagen gewaltsam beenden. Beteiligte wurden anschließend zu drakonischen Strafen verurteilt. Die Blumenstraßenkrawalle, die sich nun zum 150sten Mal jähren, waren der erste Mieterprotest, der im neu gegründeten Kaiserreich für Aufsehen sorgte. Doch bis der Staat begriff, dass er etwas zur Lösung der Wohnungsnot tun musste, vergingen noch Jahrzehnte.

Im Jahr 1871 ging der deutsch-französische Krieg zu Ende und das Deutsche Reich wurde gegründet. Die neue Reichshauptstadt Berlin und ihre noch nicht eingemeindeten Nachbarstädte boomten, denn die wachsende Industrie zog viele Arbeitssuchende vor allem aus den östlichen Landesteilen an. Der Wohnungsbau hielt mit dem Zuzug nicht Schritt. Die Wohnungsstatistik von 1871 weist aus, dass von 824 000 Einwohnern 162 000 in „überfüllten“ Kleinwohnungen lebten. 45 000 Berliner Familien waren gezwungen, „Schlafstellen“ unterzuvermieten. Es gab 60 574 „Schlafburschen“ und 18 124 „Schlafmädchen“, meist zugezogene alleinstehende Arbeiterinnen und Arbeiter, die keine eigene Wohnung fanden. 10 600 waren ganz ohne Obdach. Sie wurden ins städtische Arbeitshaus oder in die Asyle eingewiesen, suchten Schutz in Schuppen und Ställen, in abgestellten Eisenbahnwaggons, unter umgedrehten Booten oder kampierten auf den Straßen der Stadt.

Besonders an den traditionellen „Ziehtagen“ – üblicherweise zog





Karte: Selter

*Die Zwangsräumung der Familie Hartstock (links) in der Blumenstraße 51 c (Mitte oben ein Foto aus dem 19. Jahrhundert, Mitte unten: heutige Situation): Straßenkarte oben: der damalige Verlauf der Blumenstraße und der Ausgangspunkt der Krawalle*

man am 1. April und am 1. Oktober um – trat das Wohnungsproblem zutage. „Ein so starker Umzug, wie er am 1. April 1871 stattgefunden hat, ist selbst für Berlin unerhört zu nennen“, hieß es im Städtischen Jahrbuch für Volkswirtschaft und Statistik. Die Vermieter nutzten jeden Ziehtag zu kräftigen Mietaufschlägen.

Proteste dagegen gab es schon 1871. In einem Polizeibericht vom 4. August über Ausschreitungen in der Brunnenstraße hieß es: „Zu verkennen ist indessen nicht, daß die in allen Stadttheilen gegen die Hauswirthe wegen ihres willkürlichen Schaltens und insbesondere wegen des fortwährenden Steigerns des Miethzinses herrschende Erbitterung in den eng und von meist unbemittelten Leuten bewohnten Stadttheilen, zu welchem die Brunnenstraße gehört, einen einigermaßen bedenklichen Grad erreicht hat.“ Es waren aber nicht nur die Ärmsten der Armen betroffen. Nachdem sich auch Bürger und Handwerker beklagten, setzte Innenminister Friedrich zu Eulenburg eine Kommission ein, die nach einer „sorgfältigen Un-

tersuchung“ jedoch zu dem Schluss kam, dass „eine Wohnungsnot im eigentlichen Sinne des Wortes“ nicht bestehe.

Beim April-Ziehtag 1872 hatten in Berlin 223 Familien auch nach sechs Tagen noch kein Dach über dem Kopf. 24 Familien kampierten in der Pappelallee, 13 weitere auf dem Exerzierplatz an der Schönhauser Allee, andere harrten mit ihrem Hausrat im Friedrichshain, in der Hasenheide und im Tiergarten aus. In der Mohrenstraße besetzten Obdachlose ein abrisssreifes Haus, am Zionskirchplatz quartierten sich Familien in einen Rohbau ein. In Charlottenburg verlebten rund 100 Familien die Ostertage unter freiem Himmel.

## Preußische Fahnen über den Hütten

Vor den Toren der Stadt schritten Wohnungslose zur Eigeninitiative, wie die sozialdemokratische Zeitung „Der Volksstaat“ berichtet: „Auf freiem Felde, zwischen dem Cottbuserthor und der Hasenheide, erheben sich mitten im Kartoffel- und Ackerland eine große Zahl ärmlicher, dürrftig zusammengeschlagener Bretterbuden, durch deren Dach der Regen und durch deren fingerbreite Spalten in den Wänden der Wind pfeift. Und diese ärmlichen, erbärmlichen Buden, direkt auf der feuchten Erde aufgepflanzt, dienen einer großen Zahl von Einwohnern der kaiserlichen Residenz als Wohnstätten.“

Vor dem Kottbusser Tor standen rund 80 solcher Baracken, die ihre Bewohner aus Abrissmaterial und Fundholz selbst errichtet hatten. Weitere Siedlungen gab es vor dem Frankfurter Tor und dem Landsberger Tor. Viele Bewohner hissten preußische Fahnen, um zu zeigen, dass sie keineswegs staatsfeindlich gesinnt waren.

## Die Exmission war ständiger Mitbewohner

Mieter waren im 19. Jahrhundert weitgehend rechtlos. Mietverträge wurden meist befristet abgeschlossen. Wer die Miete nicht mehr zahlen konnte, wurde kurzerhand vom Vermieter „exmittiert“, also buchstäblich geräumt: Der oft im selben Haus wohnende Vermieter ließ die Möbel und den Hausrat der Mieter einfach auf die Straße schaffen. Wenn der Mieter keine neue Bleibe hatte oder keinen Fuhrunternehmer auftreiben konnte, blieb die Habe stundenlang auf der Straße stehen – was die Solidarität der Nachbarn und oft den Zorn gegen den Hauswirt weckte. Es gibt Berichte, nach denen die Nachbarn die Möbel einfach wieder zurück in die Wohnung des Exmittierten getragen haben.

Das Verbot von Untervermietern war weit verbreitet. Im Wissen, dass viele Mieter auf die Einnahmen der Untervermietung angewiesen waren, schufen die Vermieter mit dem Verbot einen leichten Kündigungsgrund. Eine andere Methode war die plötzliche Umstellung der Zahlungs-

Foto: Wikipedia



*Warnung der Berliner Polizei vor den „ernstlichen Ruhestörungen“*

modalitäten, zum Beispiel indem nicht mehr wie damals üblich die Quartalsmiete im Nachhinein kassiert wurde, sondern im Voraus. Damit mussten die Mieter an einem Tag die Miete des letzten und die des kommenden Quartals auf einmal bezahlen. Wer das nicht aufbringen konnte, wurde geräumt.

In einigen Fällen haben Vermieter sogar Kündigungsgründe aktiv provoziert. So wird berichtet, dass ein Hauswirt dem Sohn eines Mieters einen kleinen Hund geschenkt hat - und dann die Eltern wegen unerlaubter Haustierhaltung exmitieren ließ. Schikanöse Mietverträge wie der, der einem Mieter vorschreiben wollte, die Niederkunft seiner Ehefrau „außerhalb der von ihm gemieteten Wohnung“ abzuwarten, waren keine Seltenheit. Überhaupt ließen viele Vermieter ihre Wohnungen lieber leerstehen als sie an Familien mit Kindern zu vermieten. Einen Rechtsbeistand konnten sich die Mieter meist nicht leisten. Der „Verein Berliner Wohnungsmiether“, Vorläufer des Berliner Mietervereins, wurde erst 1888 gegründet.

js

Dieser Funke war die Exmittierung des Tischlers Hartstock aus seiner Wohnung in der Blumenstraße 51 c am Donnerstag, den 25. Juli 1872. Der Mieter hatte einen auf drei Jahre geschlossenen Mietvertrag, der noch bis zum 1. Oktober laufen sollte. Er hatte seine Miete immer pünktlich gezahlt. Doch weil der Vermieter die Wohnung zu einem höheren Preis vermieten konnte, hatte er plötzlich an Hartstocks lange geduldetem Untermieter Anstoß genommen und die Räumung betrieben.

## Der Kaiser fürchtet eine neue Revolution

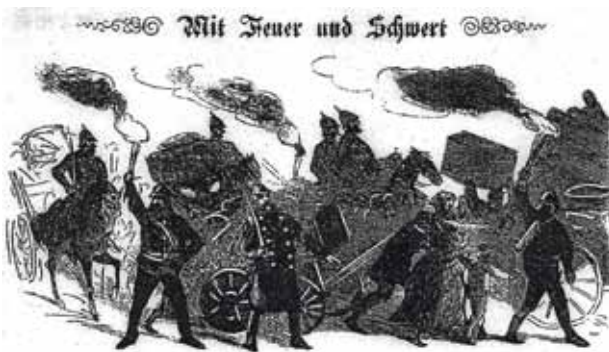
Als Hartstocks Möbel auf die Straße geschafft wurden, sammelte sich vor dem Haus an der Ecke Krautstraße eine Menschenmenge, aus der heraus einige Fensterscheiben eingeworfen und die herannahenden Polizisten bedroht wurden. Um 9 Uhr abends begannen Schutzleute zu Pferd und zu Fuß, den auf 2000 Menschen angewachsenen Auflauf abzuräumen. Die bis in die Große Frankfurter und Straußberger Straße verfolgten Aufrührer bewarfen nun die berittenen Polizisten. Einige Protestierende wurden verhaftet. Erst gegen 3 Uhr nachts zerstreute sich die Menschenmenge.

Am nächsten Tag blieb es zunächst ruhig. Doch dann verbreitete sich die Nachricht, dass am Morgen mit

dem Abreißen des Barackenlagers vor dem Frankfurter Tor begonnen worden war. „Gestern früh wurden, der vor acht Tagen erfolgten Androhung gemäß, sechs dem polizeilichen Verbote zuwider beim Friedrichshain errichtete Baracken durch die Feuerwehr unter polizeilicher Bedeckung niedergelegt und die Insassen dem Asyl für Obdachlose zugewiesen“, meldete die Neue Preussische Zeitung. Das brachte die Nachbarschaft erneut in Aufruhr. Von der Blumenstraße, Ecke Krautstraße ausgehend warfen die Leute in der Großen Frankfurter Straße und ihren Querstraßen die Gaslaternen ein und bauten aus Rinnsteinbohlen und Pflastersteinen Barrikaden. Die mit mehreren hundert Mann anrückende Polizei wurde aus vielen Häusern mit Steinen und Flaschen bombardiert. Die Schutzleute stürmten die Straßenbarrikaden und einige dieser Häuser. Wieder dauerten die Unruhen bis 3 Uhr nachts an.

Der Aufruhr beschäftigte nun sogar den Kaiser. „Wir dürfen diese Excesse nicht wie 1847 en bagattelle behandeln, wodurch 1848 möglich wurde“, ordnete Wilhelm I. an. Er befürchtete offenbar, dass die Ausschreitungen wie im März 1848 zu einer Revolution anwachsen könnten. Schon bei deren Niederschlagung hatte der damalige Thronfolger Wilhelm hart durchgegriffen. Am Sonnabend, den 27. Juli fand sich an allen Anschlagssäulen eine Bekanntmachung des Polizeipräsidenten.

Illustration: Urheber unbekannt



**Vor den Toren Berlins errichteten Obdachlose - zum Teil ganze Familien - Barackensiedlungen mit einfachen Mitteln. Die Räumung überließ die Polizei der Feuerwehr**

Dennoch wurde im Juli 1872 die Räumung der Barackenlager zum 1. Oktober angeordnet. Neue Hütten sollten ohne Rücksicht auf die Bewohner sofort abgerissen werden. Die Wohnungsnot war so groß, dass man schon seit längerem Unruhen erwartet hatte. „Augenblicklich ist in Berlin aber durch den geradezu grenzenlos steigenden Nothstand und den Uebermut der Hausbesitzer solcher Zündstoff angesammelt, daß jeder Funke zur Flamme auflodern muß“, schrieb die Zeitung „Neuer Social-Demokrat“ im Juli 1872.



Illustration: Urheber unbekannt

Wohnungsnoth macht erfinderisch.

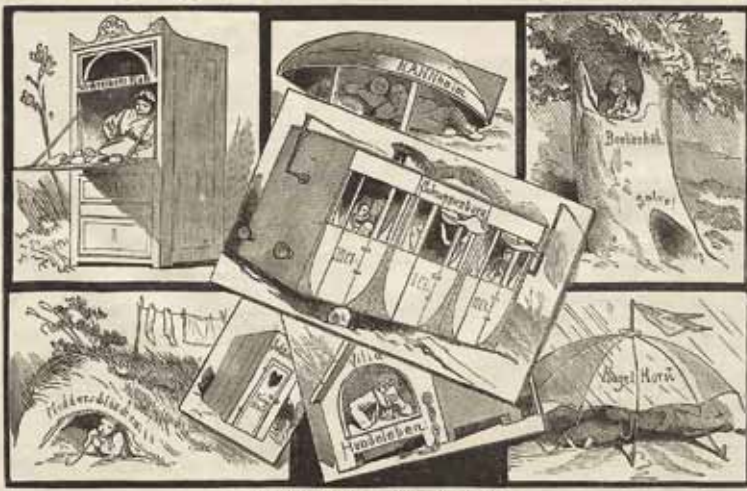


Illustration: Wikipedia

diums, die im Falle weiterer Ausschreitungen den rücksichtslosen Waffengebrauch ankündigte. Schon am Vortag waren Unbeteiligte, darunter Kinder und Greise, durch polizeiliche Säbelhiebe verletzt worden. Die Polizei zeigte diesmal mit 400 Schutzleuten zu Fuß und 200 zu Pferde massivere Präsenz. Zudem hielten sich ab 6 Uhr abends zwei Garde-Grenadier-Bataillone und zwei Garde-Drögoner-Schwadronen mit Schusswaffen bereit. Aber auch am dritten Tag wuchs die Revolte

### Tumulte auch in anderen Stadtteilen

noch einmal auf 4000 bis 5000 Menschen an. Die Ausschreitungen ergriffen das ganze Viertel. „Es begann ein förmlicher Guerillakrieg“, berichtete der Neue Social-Demokrat. „Bald hier, bald dort flogen aus irgendeinem Fenster einer dritten Etage oder einer Mansarde Steine unter die Schutzleute, worauf das betreffende Haus sofort gestürmt wurde.“ Im Grünen Weg (heute Singerstraße) und am Küstriner Platz (heute Franz-Mehring-Platz) wurden wieder Barrikaden errichtet. Die aufgebrauchte Menge überfiel das Lokal der Revierpolizei in der Langen Straße und verletzte dort einen Wachtmeister schwer. Die Unruhen griffen auch auf andere Stadtteile über. So verwüsteten über 1000 Leute das Haus Weinstraße 32, dessen Verwalter ein Schutzmann war. In der Skalitzer Straße 12 kam es zu ähnlichen Szenen – hier war zuvor ein Mieter

exmittiert worden. Mit Hilfe des Militärs konnte die Polizei den Aufstand schließlich in der Nacht unterdrücken. In den dreitägigen Tumulten wurden 102 Polizisten durch Steinwürfe verletzt. 159 Demonstranten ließen sich nach Säbelhieben verbinden. 85 wurden verhaftet. In einem Massenprozess wurden im Februar des folgenden Jahres 30 Männer und sieben Jugendliche angeklagt. Staatsanwalt Oppert wollte alle Angeklagten wegen Verbrechen gegen die öffentliche Ordnung verurteilt sehen, denn wer der Polizei entgegentrete, vergehe sich gegen sämtliche Staatseinrichtungen. Die „im Volk vorgekommenen Verwundungen“ hätten sich die Betroffenen selbst zuzuschreiben, so der Staatsanwalt. Jugendlicher Übermut dürfe kein Grund zur Milde sein. Nach zehn Verhandlungstagen wurden 33 Angeklagte wegen Aufruhrs, Landfriedensbruchs, Auflaufs oder Beleidigung verurteilt. Insgesamt wurden 45 ½ Jahre Zuchthaus-Haft und 31 Jahre Gefängnis verhängt. Am härtesten traf es sechs Männer, die vierhalb Jahre ins Zuchthaus mussten. In einem anderen Prozess wurden zwei 13-Jährige, die drei Tage nach den Blumenstraßenkrawallen einem Hauswirt in der Kastanienallee die Scheiben einwarfen, zu je drei Wochen Gefängnis verurteilt. Der Staatsanwaltschaft gelang es nicht, die als staatsgefährdend geltende Sozialdemokratie für die Ausschreitungen politisch verantwortlich zu machen. Der Aufstand war spontan entstanden, ohne dass ein Rädelsführer auszumachen wäre.

Einen Monat nach den Krawallen wurden vor dem Landsberger Tor auch die restlichen 22 Baracken abgeräumt. Die „42 ehrlichen strebsamen Männer und Frauen und 59 Kinder“ hatten noch eine Petition an den preußischen König geschrieben: „Sie werfen sich Ew. [Euer] Majestät zu Füßen und bitten demutsvoll, womöglich bis Oktober, um Herauschiebung dieser Maßregel.“ Geholfen hat es nicht. Die Spenersche Zeitung mutmaßte gar, dass viele der Bewohner „weniger aus wirklichem Mangel an Wohnungen, als aus Lust am Ungewöhnlichen, Abenteuerlichen, sich vor den Thoren ansiedelten“. Um Aufsehen zu vermeiden, umstellten die Polizisten in der Nacht vom 26. auf den 27. August das Lager, rissen die Bewohner aus dem Schlaf, transportierten die Möbel ab und zerstörten die Unterkünfte. Grund für dieses rigorose Vorgehen war auch das bevorstehende Dreikaiser-Treffen, bei dem Kaiser Wil-

◀ *Satirischer Umgang mit dem Wohnungsproblem in der Berliner Zeitschrift „Kladderadatsch“*

■ *Literatur:*  
 Rainer Nitsche (Hrsg.): *Häuserkämpfe 1872/1920/1945/1982*, Berlin 1981  
 Johann Friedrich Geist/Klaus Kürvers: *Das Berliner Miethaus 1862-1945*, München 1984



Illustration: Ludwig Loeffler



Illustration: Georg Koch

helm I. am 6. September den österreich-ungarischen Kaiser Franz Joseph I. und den russischen Zaren Alexander II. empfing. Die unter dem Namen „Barackia“ bekannt gewordene Obdachlosensiedlung am Landwehrkanal, in der 52 Familien mit ordentlich abge-

*In der Zeitung wurde spekuliert, dass die Menschen nicht Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit, sondern Abenteuerlust in die Behelfshütten treibt*

**Der Empfang der  
Staatsoberhäupter  
von Russland und  
Österreich-Ungarn  
durch Wilhelm I. am  
6. September 1872  
war ein wichtiger  
Grund für die  
Räumung und  
Vernichtung der  
Barackensiedlungen**

schlossenen Pachtverträgen lebten, wurde ein halbes Jahr nach ihrer Gründung am 1. Oktober aufgelöst. Da an diesem Ziehtag wieder 20000 bis 25000 Umzüge stattfanden, wurde die Polizei mit allen Reservemannschaften in Bereitschaft versetzt. Die Unruhen hatten den Staat aufgeschreckt. Das „Mißverhältniß zwischen dem Wohnungsbedarf und dem Angebot“ in den großen Städten erfordere „die Aufmerksamkeit der Regierung in hohem Grade“, hieß es im November 1872 bei einer Konferenz zur sozialen Frage. Die Wohnungsnot wurde dabei durchaus zutreffend analysiert, wie man im Protokoll des Geheimen Oberregierungsrats Hermann Wagener nach-

lesen kann: „Die Herstellung neuer Wohnungen halte mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung nicht gleichen Schritt. Zudem habe die Spekulation sich bereits des Grunderwerbs bemächtigt und dadurch den Markt der Baustellen außerordentlich in die Höhe getrieben“, notierte Wagener. „Das Resultat sei die in erschreckenden Dimensionen zu Tage tretende und in vielfachen Beziehungen geradezu bedenkliche Wohnungsnoth, unter der die Arbeiter, kleinen Gewerbsleute und die Beamten am meisten litten.“ Die Schlussfolgerungen der Konferenz sind allerdings ernüchternd: „Der Staat könne direkt wenig zur Sache thun, er könne weder selbst bauen, noch andere zu bauen verpflichten.“ Das zu einer Großmacht aufgestiegene Deutsche Reich, das zudem

## Trotz gefüllter Staatskasse keine Abhilfe bei der Wohnungsnot

mit den Kontributionszahlungen vom im Krieg unterlegenen Frankreich einen wirtschaftlichen Aufschwung erlebte, sah sich nicht in der Pflicht, Abhilfe zu leisten.

„Der beste Beweis dafür, was die Arbeiter vom preußischen Staat zu erwarten haben, liegt in der Verwendung der französischen Milliarden“, schrieb der sozialistische Vordenker Friedrich Engels 1872 in seiner Artikelserie „Zur Wohnungsfrage“. „Ist auch nur ein Taler dieser Milliarden verwandt worden, um die auf die Straße geworfenen Berliner Arbeiterfamilien unter Dach zu bringen? Im Gegenteil. Als der Herbst heran-

*Der sozialistische Vordenker Friedrich Engels empfiehlt 1872, um der Wohnungsnot abzuhelpen, die „Expropriation“, - die Enteignung der Besitzer*



Illustration: Wikipedia



Illustration: Wikipedia

gekommen, ließ der Staat selbst die paar elenden Baracken einreißen, die ihnen im Sommer als Notdach gedient hatten.“ Engels war sicher, „daß schon jetzt in den großen Städten hinreichend Wohngebäude vorhanden sind, um bei rationeller Benutzung derselben jeder wirklichen ‚Wohnungsnot‘ sofort abzuhelpen. Dies kann natürlich nur durch Expropriation [Enteignung] der heutigen Besitzer, resp. durch Bequartierung ihrer Häuser mit obdachlosen oder in ihren bisherigen Wohnungen übermäßig zusammengedrängten Arbeitern geschehen.“

Auch wenn die Blumenstraßenkrawalle kein wohnungspolitisches Programm verfolgten, war der Gewaltausbruch doch politisch. An einer Räumung, wie sie in jenen Jahren zu Hunderten vorgekommen sind, entzündete sich die Wut über die Rechtlosigkeit der Mieter. Der Tumult richtete sich gegen den Staat, der die Wohnungsnot schlicht leugnete, und gegen seine Polizei, die nur tätig wurde, um Wohnungsräumungen durchzusetzen oder Obdachlose von den Straßen zu vertreiben.

Die Proteste hatten keinerlei Erfolg. Die Wohnungsnot verschärfte sich sogar noch bis zum Jahr 1873: Erst nach dem „Gründerkrach“, dem Platzen einer Finanzspekulationsblase, wurde für Investoren der Bau von einfachen Behausungen attraktiv. Der Kaiser und der Berliner Magistrat sahen hingegen weiterhin keinen Grund, den hohen Mieten und dem Wohnungsmangel abzuhelpen.

*Jens Sethmann*



Foto: Christian Muhrbeck

## Alle Spuren verwischt

Von den Blumenstraßenkrawallen sind im heutigen Stadtbild keine Spuren mehr zu sehen. Es gibt keine Gedenktafeln und auch keine anderen Erinnerungszeichen. Die Kreuzung Blumenstraße/Krautstraße markiert noch den Ausgangspunkt der Ausschreitungen von 1872. Die Blumenstraße 51 c stand dort, wo sich heute der Hintereingang des Hauses Strausberger Platz 12 befindet. Im Bombenhagel des Zweiten Weltkriegs wurde diese Gegend weitgehend zerstört und im folgenden Wiederaufbau völlig verändert. Die heutige Blumenstraße ist nur der östlichste Abschnitt der einst viel längeren Straße. Die Barackenlager befanden sich vor dem Landsberger Tor - heute an der Kreuzung Landsberger Allee/Friedenstraße - und vor dem Frankfurter Tor - heute an der Karl-Marx-Allee in Höhe der Weberwiese. Das größte Lager „Barackia“ befand sich südlich des Landwehrkanals in der Gegend des heutigen Urban-Krankenhauses. js

## RUSSISCHE IMMOBILIEN IN BERLIN

## Sanktionen gegen wen?

Wegen des russischen Krieges gegen die Ukraine haben die Europäische Union und viele andere Länder Sanktionen gegen das Eigentum russischer Oligarchen verhängt. Beim Einfrieren russischen Immobilienvermögens versagt Deutschland, weil es hier kein transparentes Immobilienregister gibt.

Eine der wenigen ► russischen Auslandsimmobilien, bei denen die Besitzverhältnisse bekannt sind: Russisches Botschaftsgebäude in Berlin

Die Sanktionen sollen die wirtschaftlichen Spielräume des russischen Staates einengen, damit er seinen Angriffskrieg nicht mit Gewinnen aus dem Ausland finanzieren kann. Besonders im Fokus stehen die Oligarchen, die mit ihren Firmen eng mit Präsident Putin verbandelt sind. Diese Oligarchen legen ihr beträchtliches Vermögen gern im Ausland an: in Unternehmensbeteiligungen, Immobilien, Schiffen, Kunstwerken oder Profi-Fußballclubs. Forscher gehen weltweit von einem anonymen russischen Auslandsvermögen in Höhe von einer Billion Euro aus. In

wenn sie indirekt oder direkt Krieg finanzieren“, sagt Katalin Gennburg, Stadtentwicklungspolitikerin der Linken.

„Der Versuch, Vermögenswerte für die Durchsetzung von Sanktionen einzufrieren, scheitert in der Praxis häufig daran, dass die Behörden in Deutschland, der EU und weltweit größtenteils nicht in der Lage sind, diese Vermögenswerte zu identifizieren“, sagt Christoph Trautvetter vom Netzwerk Steuergerechtigkeit. Im Grundbuch wird der Eigentümer oft durch Firmennamen oder durch die Namen von Ehefrauen oder Kindern verschleiert. Unterschiedliche Schreibweisen bei der Übertragung russischer Namen ins hiesige Alphabet machen es den Behörden gleichfalls nicht leicht. Zudem haben viele Oligarchen nicht nur die russische, sondern oft noch mehrere andere

### Verwirrende komplizierte Firmenkonstrukte

Staatsangehörigkeiten. Ihre Besitzverhältnisse tarnen sie gern mit Firmensitzen in Staaten wie Zypern oder die Vereinigten Arabischen Emiraten. Durch die verwirrend komplizierten Firmenkonstrukte kann man auch mit dem Handelsregister und dem deutschen Transparenzregister die wahren wirtschaftlich Berechtigten nur unter hohem Rechercheaufwand erkennen.

So konnte der Unternehmer Arkadij Rotenberg, der schon seit 2014 auf der Sanktionsliste steht, noch 2016 Grundstücksgeschäfte mit Villen in Wilmersdorf tätigen. Rotenberg ist ein langjähriger persönlicher Freund Putins und gilt als „König der Staatsaufträge“. Unter anderem baute er die politisch enorm brisante Brücke vom russischen Festland auf die anekdotische Krim.

Foto: Nils Richter



Die Luxusyachten der Oligarchen Alisher Usmanow und Roman Abramowitsch liegen noch unbehelligt im Hamburger Hafen. Italienische Behörden – erfahren im Kampf gegen mafiöse Strukturen – haben hingegen schon mehrere Yachten beschlagnahmt. Während in Frankreich bis Ende März Vermögen im Wert von knapp 850 Millionen Euro eingefroren wurde, sind es in Deutschland nur 95 Millionen Euro.

Hierzulande krankte die Durchsetzung bisher auch an einem Wirrwarr der Zuständigkeiten. Deshalb hat das Bundeskanzleramt im März eine Task Force zur „effektiven Durchsetzung von Sanktionspaketen“ einberufen, in der sechs Ministerien und acht Bundesbehörden sowie die Länder zusammenarbeiten sollen.

„Es braucht dringend ein Mieten- und Liegenschaftskataster sowie eine verwaltungsseitige Zusammenführung der bestehenden Register“, sagt Katalin Gennburg. Ein Vorschlag des Landes Berlin, Steuerumgehung und Geldwäsche mit einem Immobilienregister zu erschweren, wurde im März 2021 vom Bundesrat abgelehnt. „Es bleibt jedoch das Anliegen des Senats, die Abfragemöglichkeiten zukünftig weiter zu vereinfachen, ohne dabei unnötige Parallelstrukturen zu schaffen“, erklärt Daniela Brückner, Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Justiz.

Jens Sethmann

### Steuervermeidungs- und Geldwäschemotiv Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt ist bei ausländischen Anlegern so beliebt, weil sie hier ihr Geld sehr einfach anonym unterbringen können. Im Grundbuch kann man eine Briefkastenfirma als Eigentümerin eintragen lassen, ohne dass der Name des eigentlichen Besitzers genannt wird. Solche Briefkastenfirmen gibt es zu Tausenden in Luxemburg, in Zypern oder auf den britischen Kanalinseln. Oft werden mehrstufig verschachtelte Firmennetzwerke konstruiert, die letztlich in Steueroasen wie den Cayman- oder Jungferninseln enden. Gewinne aus dem deutschen Vermietungsgeschäft werden an die ausländischen Mutterfirmen übertragen, sodass dem deutschen Fiskus erhebliche Steuereinnahmen verloren gehen. Die Anonymität auf dem deutschen Immobilienmarkt bietet auch ideale Möglichkeiten zum Reinwaschen großer Mengen kriminell erworbenen Geldes. Es ist in Deutschland sogar zulässig, Immobilien mit Bargeld zu kaufen. js

Deutschland belaufen sich die russischen Vermögenswerte schätzungsweise auf 20 bis 50 Milliarden Euro. Ein guter Teil davon liegt in Berlin. „Die massiven Ströme internationalen Immobilienkapitals in unsere Stadt sind spätestens seit der Finanzkrise ein allseits bekanntes Problem – aber sie sind es umso mehr,

## SENIOREN

# Wie wohnen, wenn der Alltag beschwerlich wird?

Ende 2020 lebten in Berlin mehr als 700 000 Menschen, die älter als 65 Jahre waren – Tendenz steigend. Welche Möglichkeiten gibt es, wenn es zu Hause zunehmend beschwerlich wird?

Ein Thema mit ►  
Wahl-Relevanz:

Olaf Scholz besuchte  
Mitte 2021 das  
Mehrgenerationen-  
haus Philantow  
in Teltow

Die erste Wahl für viele Senioren: In der eigenen Wohnung bleiben. Oft stehen mangelnde Barrierefreiheit – Treppen, Schwellen, schmale Durchgänge und nicht entsprechend gestaltete Badezimmer – dem entgegen. Kleine Anpassungen wie Ba-

diese Zustimmung zu verweigern, wenn sie anderen Interessen entgegenstehen, etwa die Nachbarn behindern.

Manche Vermieter verlangen eine zusätzliche Sicherheit für den Rückbau. Zuzahlungen zu barrierefreien Umbauten leisten unter bestimmten Voraussetzungen die Kranken- und die Pflegekasse. Der bisherige KfW-Investitionszuschuss zur Barriere-reduzierung ist in den Regierungsentwurf zum neuen Bundeshaushalt nicht aufgenommen worden, was der Sozialverband VdK stark kritisiert. Mehr Beratung zu diesem Thema bieten die Berliner Pflegestützpunkte (siehe Randspalte). Der Begriff „betreutes Wohnen“ führe in die Irre, warnt die Verbraucherzentrale. Es erwecke den Anschein umfassender Betreuung, was aber normalerweise gar nicht vorge-

## Berlins städtische Seniorenwohnhäuser

In den 1970er Jahren begann Berlin, auf städtischen Flächen Wohnhäuser für Senioren zu bauen. Ziel: Wohnraum für Menschen über 60 mit geringem Einkommen zu schaffen, damit diese im angestammten Kiez bleiben können. Die seniorengerecht gestalteten Ein- oder Zweizimmerwohnungen mit festen Ansprechpartnern vor Ort, Gemeinschaftsräumen und Freizeitaktivitäten erfreuten sich schnell großer Beliebtheit. Die Häuser sind in den vergangenen Jahrzehnten teilweise privatisiert worden, was sich stark auf die Mieten ausgewirkt hat. So werden etwa in Zehlendorf, wo die Deutsche Wohnen mehrere Seniorenwohnhäuser betreibt, für 30 bis 40 Quadratmeter zwischen 480 und 580 Euro warm fällig. In einem bezirksverwalteten Haus in Alt-Mariendorf liegt die Warmmiete für 1,5 Zimmer auf 40 Quadratmetern hingegen bei nur 345 Euro. Voraussetzung für den Einzug in ein solches Haus ist die „selbstständige Versorgung und Haushaltsführung“. Teilweise ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Weitere Informationen finden sich auf den Internet-Seiten der Bezirksämter beziehungsweise des Wohnungsunternehmens Gewobag, die einige der Häuser verwaltet. kb

Wer den Lebens- ►  
abend in der eigenen  
Wohnung verbringen  
will, sollte sie alters-  
gerecht umbauen

dewannengriffe oder Toilettensitz-erhöhungen können auch ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sind bauliche Veränderungen nötig, greift Paragraph 554 a des Bürgerlichen Gesetzbuches: „Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat.“ Der Vermieter hat allerdings das Recht,



Foto: Christian Muhrbeck

sehen sei. Das Modell spricht Menschen an, die so gesund sind, dass sie alleine leben können, sich aber ab und an etwas Unterstützung wünschen. An den Mietvertrag wird ein Betreuungsvertrag mit zusätzlichen Kosten gekoppelt. „Das“ be-



Foto: phothothek/pa

treute Wohnen gibt es nicht – viele verschiedene Modelle fallen unter den Sammelbegriff und es lohnt sich, genau hinzusehen und zu vergleichen: „Die Angebote reichen von Wohnungen, die eng an ein Pflegeheim angegliedert sind, über seniorengerechte Apartments im normalen Wohnungsbau, die nur einen Hausmeisterdienst bieten, bis hin zur eher hotelähnlichen Immobilie mit Sauna, Wellness und Auslandsreisen im Angebot“, so die Verbraucherzentrale.

## Betreutes Wohnen: Drei Leistungen, die wichtig sind

Allen ist gemein, dass sie neben einer Wohnung auch diverse Dienstleistungen bieten. Aus Sicht der Verbraucherzentrale sollten diese vor allem drei Leistungen enthalten: Erstens eine Ansprechperson mit regelmäßigen Sprechzeiten mindestens einmal pro Woche, die im Alltag helfen und Hilfe vermitteln kann oder auch Ausflüge organisiert. Zweitens einen Hausnotruf, der auch von einem externen Dienstleister organisiert werden kann. Und drittens ein Gebäudemanagement, das sich um die Gemeinschaftsräume und -flächen kümmert und verlässlich erreichbar ist.

Die Kosten können frei von den Anbietern bestimmt werden und fallen regional sehr unterschiedlich aus – Wohnungen in der Stadt sind teurer als auf dem Land. Als Richtschnur gilt eine Netto-Kaltmiete, die zehn Prozent über der ortsüblichen liegt. Die Dienstleistungen werden als feste

■ *BMV-Infoblatt 144*  
„Altenheim-Verträge  
– Betreutes Wohnen“:  
[www.berliner-  
mieterverein.de/  
?s=Info+144&  
submit=Suchen](http://www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+144&submit=Suchen)



einer oder mehreren Personen, die im Alltag unterstützen, sowie einen Pflegedienstvertrag. Für selbstorganisierte Modelle empfehlen Experten, einen Gemeinschaftsvertrag zu Rechten und Pflichten der Mitbewohner abzuschließen.

Je nach genauer Ausgestaltung greifen auch unterschiedliche Gesetze – unter bestimmten Umständen zahlt die Pflegekasse einen Wohngruppenzuschlag, mit dem dann die Präsenzkraft, die die Bewohner betreut und unterstützt, bezahlt werden kann. Auch ein Gründungszuschuss und ein Zuschuss zu Umbaumaßnahmen sind möglich. Auch hier bieten die Berliner Pflegestützpunkte Information und Beratung.

Manchmal lässt sich ein Umzug vermeiden, wenn Menschen in der eigenen Wohnung gepflegt werden. Ziehen dafür die erwachsenen Kinder

### Finanzielle Hilfe für die Pflege-Wohngemeinschaft

ein, muss der Vermieter dies dulden – der Mieter ist aber dennoch verpflichtet, ihn darüber zu informieren. Ziehen hingegen nicht-verwandte Personen, die Pflegedienste leisten, in die Wohnung ein, handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Untervermietung. Allerdings liegt in der Pflege eines älteren Mieters ein berechtigtes Interesse, der Vermieter muss dem also im Regelfall zustimmen. In den allermeisten Fällen kommen jedoch ambulante Pflegedienste zum Einsatz – entweder Sozialstationen der Wohlfahrtsverbände oder private Unternehmen. Je nach Anspruch und Leistungsumfang va-

riieren die Kosten stark. Die bezirklichen Sozialämter können hier beraten.

Nicht immer ist eine Pflege in den eigenen vier Wänden umsetzbar. In Pflegeheimen können Senioren, denen eine Pflegestufe bescheinigt wurde, voll- oder teilstationär, also nur tagsüber oder nur nachts, untergebracht werden. In diesem Fall übernimmt die Pflegekasse anteilig die Kosten für die Pflege. Die Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie Investitionskosten muss der zu Pflegenden selbst zahlen, sie variieren je nach Region und Leistungen des Heims beträchtlich. 2019 lagen sie in der vollstationären Dauerpflege bei durchschnittlich 757 Euro. Wenn das Geld nicht reicht, können Heimbewohner beim Sozialamt „Hilfe zur Pflege“ beantragen. Übrigens: Ein kurzfristiger Umzug ins Pflegeheim berechtigt nicht zur außerordentlichen Kündigung der Wohnung. Das hat das Landgericht Berlin entschieden (Az. 64 S 2/19).

Katharina Buri



Foto: Nils Richter

■ In den Pflegestützpunkten können sich pflegebedürftige Berliner und deren Angehörige kostenlos rund um das Thema Pflege beraten lassen: [www.pflegestuetzpunkteberlin.de](http://www.pflegestuetzpunkteberlin.de) beziehungsweise ☎ 0800 59 500 59.

Es gibt für jede körperliche Verfassung und persönliche Vorlieben die passende Wohnform: Senioren-Apartment mit Gemeinschaftsfläche und -angeboten („Wohn Aktiv“-Projekt der Gewobag), privat organisierte Senioren-Wohngemeinschaft, Unterstützung beim Verbleib in der Wohnung, klassisches Seniorenpflegeheim

Pauschale zusätzlich berechnet – je nach Umfang liegt diese zwischen 15 und mehreren Hundert Euro. Weitere Angebote wie die Reinigung der Wohnung, Wäschedienste oder Essen auf Rädern sollten optional dazu gebucht werden können, so die Verbraucherzentrale.

Auch das gemeinschaftliche Wohnen richtet sich an Menschen, die so gesund sind, dass sie den Alltag weitestgehend alleine bestreiten können. Was der Dienstleister im Service-Wohnen leistet, übernimmt hier die Gemeinschaft: In Mehrgenerationenhäusern leben Jung und Alt zusammen und helfen sich gegenseitig: etwa Computerkurs gegen Kinderbetreuung.

In der recht neuen Wohnform der Pflege-WG teilen sich Senioren eine Wohnung. Die Wohngemeinschaft kann dabei durch einen Anbieter oder auch selbstorganisiert sein. In beiden Fällen müssen mehrere Verträge abgeschlossen werden: Neben dem Mietvertrag ein Vertrag über die Betreuungsleistungen mit

Foto: Sabine Mittermeier



Fotos: Christian Muhrbeck



## MIETER:INNENGEWERKSCHAFT

## „Wie in den Anfängen des Arbeiterkampfes“

Seit Anfang 2020 gibt es eine Berliner Initiative zum Aufbau einer Gewerkschaft für Mieterinnen und Mieter. Vorbild ist Schweden, wo es eine solche Interessenvertretung seit 100 Jahren gibt. Das MieterMagazin sprach mit Maria Menini und Mio Decker über ihr Anliegen.

■ Website der Mieter:innen-gewerkschaft [www.mg-berlin.org](http://www.mg-berlin.org)

„Es darf nicht von finanziellen und mentalen Ressourcen abhängen, dass man seine Rechte einfordert“: Mio Decker und Maria Menini im Gespräch mit dem MieterMagazin



Foto: Nils Richter

**MieterMagazin:** Ihre Idee klingt zunächst utopisch, schließlich gibt es weder Tarifverträge noch existiert ein Streikrecht. Wie soll das funktionieren?

**Mio Decker:** Dass sich Immobilienkonzerne und Gewerkschaften an einem Tisch setzen und Tarifmie-

ten aushandeln wie in Schweden, muss bei uns erst im Mietrecht verankert werden. Das heutige Arbeitsrecht musste ja auch erst erkämpft werden. Wir sehen uns analog zu den Anfängen des Arbeiterkampfes. Das ist ein langer Weg.

**Maria Menini:** Wir wollen nicht darauf warten, dass diese Rechte vom Himmel fallen, sondern die Strukturen dafür schaffen. Viele fühlen sich in diesem Mietendesaster so machtlos, gerade nach dem Scheitern des Mietendeckels. Derzeit hängt es von den Ressourcen der Einzelnen ab, ob sie ihre Rechte einfordern, finanziellen wie mentalen. Deswegen sind kollektive Rechte so wichtig.

**Mio Decker:** Es gibt viele Initiativen, die sich wehren, aber oft bleiben sie temporär und nur auf ihr Haus beschränkt. Wir wollen kiez- und eigentümerübergreifende Vernetzungen unterstützen. Die Vermieter-Seite ist schließlich auch bestens vernetzt und organisiert. Langfristig brauchen wir schlagkräftige Mittel, um die Machtverhältnisse zwischen Mietern und Vermietern zu verändern.

**MieterMagazin:** Sie sprechen sich in diesem Zusammenhang unter anderem für Mietstreiks aus. Ist das nicht riskant? Man könnte seine Wohnung verlieren.

**Mio Decker:** Richtig, das Werkzeug Mietstreik ist derzeit zu riskant. Das muss gut durchdacht sein und wir müssen erst einmal die Basis dafür schaffen. Dafür braucht es einen gewissen Organisationsgrad und viele Menschen, die mitmachen. Und es braucht gewisse Strukturen, damit nicht Einzelne herausgepickt und gekündigt werden.

**Maria Menini:** Mietstreik ist nur ein Instrument. Es gibt andere Druckmittel. Beispielsweise Mietminderungsrechte penibel auslegen und wegen Kleinigkeiten massenhaft mindern. Oder die Miete zurückhalten, bis der kündigungsrelevante Rückstand erreicht ist. Über die geeigneten Mittel wird in unserer AG Recht diskutiert. Wir stehen auch in Austausch mit der Mietergewerkschaft in Frankfurt/Main.

**MieterMagazin:** Werden Mietervereine überflüssig, wenn es Gewerkschaften gibt?

**Maria Menini:** Nein, das ergänzt sich. Wir sehen uns in einem anderem Spektrum. Individuelle Rechtsberatung wollen wir nicht machen, wir wollen über den Dienstleistungsansatz hinausgehen.

**MieterMagazin:** Wie sind Sie organisiert?

**Mio Decker:** Wir sind ein nicht-eingetragener Verein mit derzeit circa 70 Mitgliedern. Wir sind strikt basisdemokratisch aufgebaut, einmal im Monat treffen wir uns zur Mitgliederversammlung. Wir haben uns in verschiedene AGs aufgeteilt, die recht selbstständig arbeiten. Im letzten Jahr waren wir viel mit der Vernetzung der Mieterinnen und Mieter aus den Blaczko-Häusern beschäftigt. Immerhin haben wir es geschafft, dass Blaczko die illegalen Videokameras in den Häusern entfernt hat. Auch die Heimstaden-Vernetzung haben wir unterstützt und unter anderem erreicht, dass Heimstaden alle möbliert und auf Zeit vermieteten Wohnungen wieder regulär vermietet hat.

Interview: Birgit Leiß

## Skeptischer Blick auf das Schwedische Modell

Beim Berliner Mieterverein ist man schon seit Längerem mit der schwedischen Mietergewerkschaft im Gespräch, dennoch steht man der Idee einer Mietergewerkschaft eher skeptisch gegenüber. „Mehr echte Mitbestimmung fordern wir schon seit Langem, aber das schwedische Modell zeigt, dass Tarifverträge nicht die beste Methode sind, um Mieten abzusichern“, erklärt Reiner Wild. Der Geschäftsführer des BMV befürchtet eine Zersplitterung der Mieterschaft, denn es wird Vermietergruppen geben, für die die tarifrechtlichen Vereinbarungen nicht gelten – oder die sie mit allerlei Tricks umgehen. Zudem fehlt das schärfste Schwert, dass beispielsweise eine organisierte Arbeiterschaft hat: das Streikrecht. Das Mietrecht müsste also komplett geändert werden. Wilds Fazit: Für breite Schichten der Mieterschaft würden tarifliche Mietpreise keine Vorteile bringen.

bl



## GERICHTSURTEILE ZUR TIERHALTUNG

# Mit Hund und Katze unter einem Dach

**Ein Minischwein wird groß, der Hund nervt die Nachbarn, und die Katze pinkelt in den Sandkasten. Haustiere – zumal die größeren – können Ärger machen. Dennoch darf man sie halten – manchmal sogar trotz Verbots im Mietvertrag. Die Vermieterzustimmung sollte vor einer Anschaffung dennoch besser eingeholt werden.**

■ *Stiftung Warentest veröffentlichte im August 2021 die Ergebnisse eines Tests von Hunde-Op-Versicherungen. Informationen dazu unter: [www.test.de/thema/tierkrankenversicherung](http://www.test.de/thema/tierkrankenversicherung)*

**Tiere im Mietshaus sind nicht nur Anlass zur Freude ihrer Besitzer, sondern oft auch Ursache von Verärgerung anderer Hausbewohner**

Tierische Mitbewohner sind beliebt in Deutschland: Fast in jedem zweiten Haushalt leben Haustiere und viele von ihnen in Mietwohnungen. Ob und unter welchen Voraussetzungen sie dort gehalten werden dürfen, ist gesetzlich nicht geregelt.

Für einen 38-Jährigen endete ein Streit mit der Vermieterin um sein Mini-Schwein „Bruce“ vor einer Abteilung des Amtsgerichts Hannover. Die Hausbesitzerin wollte Mann samt Schwein per Räumungsklage loswerden. Der Hauptgrund: Das ungewöhnliche Haustier sei ohne ihre Zustimmung angeschafft worden. Bereits dreimal hatte sie ihrem Mieter Kündigungsschreiben zugestellt und darin auch die teilweise Einzäunung des Hofes bemängelt. Das Terrain nutzte der Mieter offensichtlich

dass er zu 80 Prozent schwerbehindert sei und sein Schwein auch eine therapeutische Funktion habe. Nach nur kurzer Verhandlung endete die rechtliche Auseinandersetzung mit einem Vergleich, mit dem der Tierhalter sich bereit erklärte, samt Bruce innerhalb weniger Monate aus sei-

## Zierfisch und Goldhamster geht ohne Genehmigung

ner 35-Quadratmeter-Wohnung auszuziehen (Amtsgericht Hannover vom 17. Februar 2022 – 468 C 7351/21).

Ob Tierhaltung vertragsgemäß ist und der Vermieter seine Erlaubnis erteilen muss, kommt in aller Regel auf den Einzelfall an. Grundsätzlich gilt: Egal was im Mietvertrag steht – Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Wellensittiche und Zierfische dürfen immer in Wohn- oder auch Kinderzimmer der Mietwohnung einziehen (Bundesgerichtshof vom 20. Januar 1993 – VIII ZR 10/92).

Aber Achtung! Hunde und Katzen gehören nicht zu diesen „immer erlaubten“ Kleintieren. Ihre Haltung sollte unbedingt mit dem Vermieter abgesprochen werden, wenn es dazu keine Regelung im Mietvertrag gibt. Allerdings muss auch die genau geprüft werden: Denn eine Klausel, die die Tierhaltung pauschal verbietet, ist unwirksam, urteilte der Bundesgerichtshof in Bezug auf die Hundehaltung. Sie stelle eine unangemessene Benachteiligung von Mietern dar (Bundesgerichtshof vom 20. März 2013 – VIII ZR 168/12). Eine einmal erteilte Genehmigung darf auch nicht so einfach widerrufen werden. Dafür brauche es schon ganz konkrete Anhaltspunkte, die

den Hund für die übrigen Mieter des Wohnhauses unzumutbar machen, befanden Berliner Richter (Landgericht Berlin vom 9. September 2020 – 65 S 255/19).

Solche Fälle können aber durchaus eintreten: Wenn freilaufende Katzen den Sandkasten im Hof verunreinigen, Hunde unangeleint zwischen spielende Kinder springen oder hinter der geschlossenen Wohnungstür oft lange und laut bellen, muss das von Nachbarn nicht hingenommen werden, urteilte das Sächsische Ober-



Illustration: Julia Gandras

verwaltungsgericht (OVG Sachsen vom 17. Juli 2017 – 3 B 87/17).

Die fristlose Kündigung bekam ein Berliner Mieter, der seine Hunde regelmäßig – trotz mehrerer Abmahnungen – auf der Gemeinschaftsfläche am Wohnhaus frei herumtollen ließ. Dort waren Ruheecken angelegt und ein Kinderspielplatz eingerichtet worden. Das Mietverhalten sei eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten, befand der Bundesgerichtshof. Die Richter stimmten den Urteilen der Vorinstanzen zu und wiesen die Revision des Klägers zurück (Bundesgerichtshof vom 2. Januar 2020 – VIII ZR 328/19).

Rosemarie Mieder

## Richtig versichern

Wenn Haustiere Schäden verursachen, kann das teuer werden. Deshalb braucht es einen ausreichenden Haftpflichtschutz: Die Privathaftpflichtversicherung deckt Schäden ab, die von Kleintieren und auch Katzen verursacht werden. Auch das Hüten fremder Hunde oder das Gassigehen als Hilfsleistung für den Nachbarn ist mitversichert. Wer jedoch einen eigenen Hund hat, braucht eine Tierhalter-Haftpflichtversicherung. Die ist in vielen Bundesländern, darunter in Berlin, Pflicht. Auch eine Arztrechnung für Haustiere geht ins Geld. Eine Tierkrankenversicherung ist vielleicht nicht für Meerschweinchen oder den Kanarienvogel sinnvoll, für einen Hund aber kann sie sich rechnen. *rm*

für sich und sein Schwein. Letzteres war auch mit der Zeit längst nicht mehr „mini“, sondern hatte Kniehöhe erreicht und reichlich Speck angesetzt. Hinweise des Mieters auf etliche Hunde von gleicher Größe im Haus ließ die Vermieterin nicht gelten und auch nicht die Begründung,

Solch ein Kleingarten weiß alle Generationen zu beschäftigen

■ Übersicht über die bezirklichen Kleingartenverbände unter [www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/stadtgruen/kontakt/verbaende-organisationen/kleingartenverbaende](http://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/stadtgruen/kontakt/verbaende-organisationen/kleingartenverbaende)

Dass dem Kleingartentum längst nichts Piefiges mehr anhaftet, zeigen zahlreiche aktuelle Bücher zum Thema, unter anderem „A Modern Way to Schreber“ von Anne Peter und Jens Amende, im Februar bei Knesebeck erschienen und für 28 Euro im Handel erhältlich.



alle Fotos: Katharina Buri



FREIZEIT

## Unter Kleingärtnern

**Kleingärten erfreuen sich nicht erst seit der Corona-Pandemie größter Beliebtheit. Wie eine Neu-Kleingartenpächterin die ersten Monate erlebt, davon berichtet Katharina Buri, MieterMagazin-Autorin und seit einiger Zeit selbst Angehörige der Schreber-Zunft.**

Freund oder Feind? Stehenlassen und die ungehemmte Ausbreitung riskieren – oder rausreißen und womöglich eine schöne Staude vernichten? Die Pflanzenerkennungs-App muss mal wieder ran. Ich fotografieren Blätter und Blüten der unbekannteren Pflanze, die sich gefühlt über Nacht flächig rund um unsere Laube ausgebreitet hat. „Leider kein Ergebnis“, stellt die App fest. Ich seufze. Dann muss wohl eines von Omas

alten Pflanzenbestimmungsbüchern ran. Zu erkennen, was eine Nutzpflanze ist und was gefürchtetes Unkraut – das in Gärtnerkreisen heute auch als „Beikraut“ firmiert – dass ist für Kleingarten-Neulinge wie mich eine der größten Herausforderungen. Eine von vielen. Ich kann nicht behaupten, ich sei nicht gewarnt worden: „Kleingärten sind keine Erholungsgärten!“, titelte streng das örtliche Kleingarten-Magazin im vergangenen Jahr. Eine Überschrift, die mir immer mal wieder in den Sinn kommt, wenn ich

wässern? Und was hilft eigentlich wirklich gegen Schnecken? Der Weg zum Selbstversorgertum, er ist steinig. Und man kann nicht einmal im Stillen scheitern. Denn neben den zahlreichen Tieren, denen der Garten ein Zuhause ist und die meinen Aktionismus interessiert betrachten – und konterkarieren –, gibt es ja auch noch die menschlichen Nachbarn. Wir wurden gewarnt vor dem Kleingarten-Kleingedruckten, dessen Einhaltung bei der jährlichen Gartenbegehung überprüft wird. Und: Wer einen Klein-

### Wie komme ich an einen Kleingarten?

Unsere Autorin Katharina Buri (37) lebt und gärt mit Partner und Kind in Potsdam. Auch in Berlin gibt es mit 71 000 Kleingärten – verteilt auf 880 Anlagen, die drei Prozent der Stadtfläche ausmachen – ein großes Angebot. Noch größer ist allerdings die Nachfrage. Bereits vor Corona standen 12 000 Berliner auf Wartelisten für einen Kleingarten – im letzten Sommer waren es laut dem Berliner Landesverband der Gartenfreunde 19 000. „Geschätzte Wartezeit: bis zu zehn Jahre“, schrieb Deutschlandfunk Kultur. Wer sein Glück versuchen möchte, bewirbt sich beim jeweils im Bezirk ansässigen Kleingärtner-Bezirksverband. Bei einer erfolgreichen Vermittlung werden einmalige und laufende Kosten fällig: zunächst für die Laube und die Pflanzen auf der Parzelle. Diese bewegen sich laut Senatsverwaltung für Umwelt bei 2 000 bis 5 000 Euro. Jährlich ist dann noch mit rund 500 Euro für Pachtzins, Vereins-Mitgliedsbeiträge sowie Wasser und Strom zu rechnen. Das Bundeskleingartengesetz regelt die Nutzung der Gärten, in den Anlagen in bezirklicher Hand auch die Verwaltungsvorschriften des Senats. Zudem greift die jeweilige Vereinsatzung. kb


### Die Hängematte ist nicht vorn auf der Liste

jäte, Hochbeete bepflanzen oder den Brombeerranken den Kampf ansage, statt wie geplant mit einem Buch in der Hängematte zu liegen. Aber letztere ist sowieso noch nicht gekauft, denn bei den neuerdings zahlreichen Fahrten in den Baumarkt steht leider Praktisches wie etwa Gartenwerkzeuge deutlich weiter oben auf der Einkaufsliste.

Irgendwann lasse ich das Googeln sein und probiere einfach selber aus: Kann man statt Saatkartoffeln auch einfach keimende Supermarkt-Kartoffeln in die Erde drücken? Ab wann sollte man die vorgezogenen Zucchini-Pflänzchen ins Freie setzen? Wie oft muss man in einem Gewächshaus



garten pachtet, wird auch Mitglied im Kleingartenverein – und muss entsprechend Arbeitseinsätze im Vereinsgarten leisten. Aber trotz der niemals endenden Arbeit und der Fülle an Projekten gibt es kaum einen schöneren Ort als den eigenen Garten. Morgens barfuß übers Gras und mit einem Kaffee in der Hand den Vögeln lauschen. Fürs Kind ein Ort zum toben. Abends Selbstgegrilltes genießen mit Freunden. Denn eine alte Kleingärtnerweisheit besagt: Nichts schmeckt besser als selbstgezo- genes Gemüse. Katharina Buri

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

### Mieterinsolvenz

**Die Wirkungen der Enthaltungserklärung des Verwalters erstrecken sich regelmäßig auch auf ein vom Schuldner eingegangenes Untermietverhältnis, das den angemieteten Wohnraum betrifft.**

BGH vom 2.12.2021 – IX ZR 206/20 –

 Langfassung im Internet

Wird über das Vermögen des Mieters die Insolvenz eröffnet, kann der Insolvenzverwalter den Wohnraummietvertrag nicht kündigen, aber erklären, dass Ansprüche, die nach Ablauf von drei Monaten zum Monatsende fällig werden, nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können (sogenannte Enthaltungs- oder Freigabeerklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO). Das dient dem Zweck, den Schuldner vor Obdachlosigkeit zu bewahren. Auf diese Weise soll § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO auch dem Ziel des Verbraucherinsolvenzverfahrens dienen, dem Schuldner einen wirtschaftlichen Neuanfang zu ermöglichen.

Bislang nicht geklärt war die Frage, welche Auswirkungen das auf einen den angemieteten Wohnraum betreffenden Untermietvertrag hat.

Vorliegend war über das Vermögen des Wohnraummieters am 14.7.2017 das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Der Mieter hatte bereits vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens einen Teil der Wohnung untervermietet. Die Untervermietung erfolgte zur Verminderung der aus der Anmietung erwachsenden Kosten, nachdem sich der Mieter von seiner Ehefrau getrennt hatte. Die nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens in der Zeit von August 2017 bis Oktober 2018 gezahlten Untermieten wurden nicht an den Insolvenzverwalter abgeführt, sondern an die Hauptvermieterin weitergeleitet. Der Insolvenzverwalter, der mit Wirkung vom 1.11.2017 die Enthaltungserklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO abgegeben hatte, nahm den Mieter auf Zahlung in Höhe der seit Verfahrenseröffnung geschuldeten Untermieten in Anspruch. Der BGH versagte dem Insolvenzverwalter diesen Anspruch.

Nach § 148 Abs. 1 InsO sei es die Pflicht des Insolvenzverwalters, nach Eröffnung des Verfahrens das gesamte zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen in Besitz und

Verwaltung zu nehmen. Deshalb gehe es hier um die Frage, ob der Mieter zur Erstattung der an die Hauptvermieterin geflossenen Gelder an die Insolvenzmasse verpflichtet sei. Das erfordere einen materiell-rechtlichen Anspruch. Der Sache nach gehe es um eine Rückgängigmachung einer infolge der Weiterleitung der Gelder an die Hauptvermieterin eingetretenen Masseverkürzung. Der Mieter sei aber nicht zur Erstattung der nach Eintritt der Wirkungen der Enthaltungserklärung vereinnahmten Untermietzahlungen verpflichtet. Es fehle an der für einen Anspruch aus § 816 Abs. 2 BGB erforderlichen Leistung an einen Nichtberechtigten (§ 816 Absatz 2 BGB: Wird an einen Nichtberechtigten eine Leistung bewirkt, die dem Berechtigten gegenüber wirksam ist, so ist der Nichtberechtigte dem Berechtigten zur Herausgabe des Geleisteten verpflichtet.). Die Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO habe dazu geführt, dass nicht mehr die Insolvenzmasse, sondern der Mieter berechtigt im Sinne des § 816 Abs. 2 BGB gewesen sei.

Die Enthaltungserklärung des Insolvenzverwalters habe gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO dazu geführt, dass Ansprüche aus dem Hauptmietverhältnis nicht mehr im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters geltend gemacht werden konnten. Der Wirksamkeit der Erklärung stehe nicht entgegen, dass der Mieter die Wohnung teilweise untervermietet hatte. § 553 BGB zeige, dass die Untervermietung eines Teils der Wohnung der Annahme eines (einheitlichen) Wohnraummietverhältnisses nicht entgegenstehe. Die Untervermietung ändere auch nichts daran, dass Lebensmittelpunkt des Mieters weiterhin die von der Hauptvermieterin angemietete Wohnung war. Die von dem Insolvenzverwalter abgegebene Erklärung erfasse daher das gesamte, einheitlich zu behandelnde Hauptmietverhältnis.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gehe die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis hinsichtlich des Mietverhältnisses mit Wirksamwerden der Enthaltungserklärung in vollem Umfang auf den Insolvenzschuldner, also den Mieter über. Dabei erfasse die Enthaltungserklärung regelmäßig auch das Untermietverhältnis. Dem entspreche es, dass die Wirkung einer Freigabe auch den Erlös aus der Verwertung eines freigegebenen Vermögensgegenstands erfasse. Im Übrigen könne der Insolvenzverwalter frei entscheiden, ob er die Enthaltungserklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO abgibt oder nicht. Sind die der Masse zustehenden Forderungen aus dem Untermietverhältnis ausnahmsweise höher als die Belastungen aus dem Hauptmietverhältnis, könne er von der Enthaltungserklärung absehen.

### Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung

**Von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO ist auch dann auszugehen, wenn zwar die Wohnung über Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler, jedoch die verbundene zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage nicht über den nach § 9 Abs. 2 Satz 1**

### HeizkostenVO vorgesehenen Wärmemengenzähler verfügt.

BGH vom 12.1.2022 – VIII ZR 151/20 –

🔗 Langfassung im Internet

In dem Wohngebäude wurden Heizungswärme und Warmwasser zentral durch Bezug von Fernwärme mittels einer Anlage bereitgestellt, bei der die Versorgung mit Wärme mit der Warmwasserversorgungsanlage verbunden ist. Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge wurde nicht mit einem Wärmemengenzähler gemessen.

In den Betriebskostenabrechnungen wurden die Gesamtkosten der Heizungsanlage wegen der fehlenden Erfassung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge unter Berufung auf die in § 9 Abs. 2 Satz 4 HeizkostenVO genannte Formel ersatzweise rechnerisch auf die Kosten für Warmwasser und auf die Heizkosten verteilt.

Der Mieter nahm diese Vorgehensweise zum Anlass, die angesetzten Heiz- und Warmwasserkosten gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO um 15 % zu kürzen. Es kam zum Prozess. Das Amtsgericht gab dem Mieter Recht, das Landgericht meinte hingegen, dass ein solches Kürzungsrecht nicht bestehe. Der BGH entschied letztlich wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Der Vermieter durfte eine Trennung der Kosten für Wärme und Warmwasser nicht nach der in § 9 Abs. 2 Satz 4 HeizkostenVO aufgeführten Rechenformel vornehmen, weil die Voraussetzungen für eine Trennung der Kosten nach dieser Vorschrift nicht gegeben waren. Die genannte Bestimmung erlaube in Ausnahmefällen eine rechnerische Ermittlung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge in Abhängigkeit zu der durch die zentrale Anlage mit Warmwasser versorgten Fläche, wenn weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Wassers gemessen werden können. Dem Vermieter war jedoch nach den im Revisionsverfahren nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts die Messung des Volumens des verbrauchten Wassers aufgrund der für die einzelnen Wohnungen installierten Warmwasserzähler möglich.

Die im Hinblick auf § 9 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1, 4 HeizkostenVO nicht ordnungsgemäße Abrechnung führe dazu, dass dem Mieter im Hinblick auf die Kosten für Wärme und Warmwasser das Kürzungsrecht nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO in Höhe von 15 % zustehe.

## Vorkaufsrecht

**Die in einem Kaufvertrag über eine mit einem Vorkaufsrecht des Mieters belastete Eigentumswohnung zwischen dem Vorkaufsverpflichteten (Verkäufer) und dem Dritten (Erstkäufer) getroffene Abrede, wonach der Vorkaufsberechtigte (Mieter) einen höheren Preis zu bezahlen hat als der Erstkäufer, stellt eine in Bezug auf den höheren Preis unzulässige und deshalb insoweit unwirksame Vereinbarung zu Lasten Dritter dar. Das gilt auch dann, wenn der Erstkäufer, wie in der hier**

**zu beurteilenden Preisabrede vorgesehen, den höheren Kaufpreis nur ausnahmsweise (unter bestimmten engen Voraussetzungen) zu entrichten hat, während der Vorkaufsberechtigte diesen bei Ausübung des Vorkaufsrechts stets schuldet.**

BGH vom 23.2.2022 – VIII ZR 305/20 –

🔗 Langfassung im Internet

Es ging um das Vorkaufsrecht des Mieters einer umgewandelten Eigentumswohnung. Der Marktwert einer vermieteten Wohnung ist in der Regel niedriger als der einer unvermieteten Wohnung. Diese Preisdifferenz wirkt sich zugunsten des Mieters aus, wenn dieser von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Aus diesem Grund haben viele Verkäufer bislang eine sogenannte differenzierte Preisabrede in den Kaufvertrag aufgenommen.

Der Kaufvertrag im vorliegenden Fall enthielt folgende Vereinbarung: „Der Kaufpreis für den vorbezeichneten Grundbesitz beträgt 163 266,67 Euro (...). Die Parteien gehen davon aus, dass Bemessungsgrundlage des Wohnungskaufpreises in Höhe von 163 266,67 Euro die Lieferung des Wohnungseigentums ohne Mietverhältnis mit einem Dritten ist. Der Kaufgegenstand ist derzeit vermietet. Es gilt, ohne Mietverhältnis mit einem Dritten' zu liefern, soweit der Mieter sein Vorkaufsrecht ausübt oder der Verkäufer dem Käufer binnen eines Monats nach Beurkundung nachweist, dass das Mietverhältnis aufgelöst oder gekündigt ist. Wird das Wohnungseigentum entgegen vorstehender Beschreibung mit dem laufenden oder einem anderen Mietverhältnis geliefert, mindert sich der Kaufpreis um 10 % auf 146 940 Euro für das Wohnungseigentum.“

Die Mieterin übte das Vorkaufsrecht aus, wies aber darauf hin, dass sie die getroffene Kaufpreisregelung für unwirksam halte, soweit der vorkaufsberechtigte Mieter einen um 10 % höheren Kaufpreis zahlen solle als der Erstkäufer. Sie bezahlte unter dem Vorbehalt der teilweisen Rückforderung 163 266,67 Euro.

Im Rückforderungsprozess gab das Landgericht der auf Rückzahlung von 163 266,67 Euro nebst Zinsen gerichteten Klage statt. Das Kammergericht als Berufungsinstanz folgte dem erstinstanzlichen Urteil ebenso wie letztlich der BGH. Die Unwirksamkeit der gespaltenen Preisabrede – so der BGH – ergebe sich aus § 577 Abs. 1 Satz 3, § 464 Abs. 2 BGB in Verbindung mit dem Verbot, einen Vertrag zu Lasten Dritter zu schließen.

Gemäß § 464 Abs. 2 BGB komme mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Kauf zwischen dem Berechtigten (= Mieter) und dem Verpflichteten (= Vermieter) unter den Bestimmungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart habe.

Durch die gesetzliche Regelung in § 464 Abs. 2 BGB solle gewährleistet werden, dass den Vorkaufsberechtigten nach dem Inhalt seines Kaufvertrags keine anderen, insbesondere keine ungünstigeren Bedingungen treffen als diejenigen, die für den Erstkäufer aufgrund seines Kaufvertrags mit dem Verkäufer gelten. Ungünstigere Bedingungen und damit eine Verkürzung der dem Vorkaufsberechtigten gesetzlich eingeräumten Rechtsposi-

tion lägen aber auch dann vor, wenn dem Erstkäufer unter bestimmten Voraussetzungen die Bezahlung eines niedrigeren Kaufpreises gewährt würde, während der Vorkaufsberechtigte stets insbesondere auch dann, wenn die den Erstkäufer privilegierenden Voraussetzungen objektiv vorlägen, den höheren Kaufpreis zu bezahlen hätte. Das Gesetz weise den etwaigen wirtschaftlichen Vorteil, der sich für den vorkaufsberechtigten Mieter daraus ergeben kann, dass er die Wohnung zu einem Preis erwirbt, der unter Berücksichtigung des aus Sicht des Erstkäufers nachteilhaften Umstands der Vermietung an einen Dritten gebildet wurde, dem Mieter zu. Denn diese dem Wesen des Mietervorkaufsrechts innewohnende Besonderheit habe den Gesetzgeber ersichtlich nicht dazu veranlasst, die in § 577 Abs. 1 Satz 3 BGB geregelte Anwendbarkeit der Vorschriften über den Vorkauf entsprechend einzuschränken oder Modifizierungen vorzusehen. Indem er dem Mieter durch die Verweisung in § 577 Abs. 1 Satz 3 BGB auf die Bestimmungen zum Vorkaufsrecht (§§ 463 ff. BGB) die im Wesentlichen gleiche Rechtsstellung wie einem sonstigen Vorkaufsberechtigten eingeräumt und den Mieter damit in die Lage versetzt habe, bei Ausübung seines Vorkaufsrechts an den zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Dritten ausgehandelten Konditionen zu partizipieren, habe der Gesetzgeber es gerade hingenommen, dass der Mieter in den Fällen, in denen die Vermietung an ihn zu der Vereinbarung eines entsprechend niedrigeren Kaufpreises zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Erstkäufer geführt habe, bei Ausübung seines Vorkaufsrechts wirtschaftlich betrachtet von diesem Umstand profitiere. Davon abgesehen bleibe es dem Verkäufer unbenommen, mit dem Erstkäufer einen höheren Kaufpreis für

den Fall zu vereinbaren, dass das bei Vertragsschluss bestehende Mietverhältnis zu einem bestimmten späteren Zeitpunkt vor dem Eigentümerwechsel (etwa bei Fälligkeit der Kaufpreiszahlung) durch Kündigung oder einvernehmliche Aufhebung erloschen sein sollte. Auf diesem Weg könne er sicherstellen, dass es gegebenenfalls ihm zugute käme, wenn der Mieter sich aus eigenem Antrieb noch vor dem Eigentümerwechsel zu einer Kündigung des Mietverhältnisses entscheiden sollte oder sich zeitnah Umstände ergeben sollten, die den Vermieter zu einer Kündigung berechtigten. Auch stünde es dem Verkäufer auf diese Weise offen, im eigenen wirtschaftlichen Interesse zu versuchen, sich mit dem Mieter auf eine Aufhebung des Mietvertrags zu verständigen. Dass ihm das regelmäßig nur gelingen werde, wenn er dem Mieter eine Abfindungszahlung anbiete, zeige ebenfalls, dass der mit einer Vermietung der Wohnung möglicherweise einhergehende Nachteil wirtschaftlich betrachtet dem Verkäufer zuzuordnen sei.

Der Umstand, dass sich die Preisabrede teilweise nämlich in Bezug auf die speziell für den Vorkaufsfall im Verhältnis zum Vorkaufsberechtigten getroffenen Regelungen als unzulässige Vereinbarung zu Lasten Dritter darstelle, habe zur Folge, dass die Mieterin (nur) an den betreffenden Teil der Abrede nicht gebunden sei. Der Vertrag im Übrigen, dessen nach Entfernung des unwirksamen Teils verbleibender Inhalt für sich allein einen Sinn behalte, habe hingegen Bestand.

Danach schuldet die Mieterin dem Vermieter für den Erwerb der Eigentumswohnung lediglich die Bezahlung eines Kaufpreises in Höhe von 146.940 Euro, so dass sie die über diesen Betrag hinausgehende Leistung (weitere 16326,67 Euro) ohne Rechtsgrund erbracht habe.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Berliner Mietspiegel 2021

**Die ortsübliche Vergleichsmiete ist auf Grundlage des Berliner Mietspiegels 2021 gemäß § 287 ZPO zu schätzen. Die Einholung eines Gutachtens ist nicht erforderlich.**

*AG Kreuzberg vom 3.3.2022 – 8 C 263/21 –, mitgeteilt von Rechtsanwältin Manfred Lenz*

➔ Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 2.6.2021 forderte die Vermieterin die Mieterin auf, einer Anhebung der monatlichen Nettokaltmiete von 409,00 Euro um 45,36 Euro auf 454,36 Euro mit Wirkung ab dem 1.9.2021 zuzustimmen. Zur Begründung ihres Mieterhöhungsverlangens benann-

te die Vermieterin sechs Vergleichswohnungen. Das Mietspiegelfeld, in das die Wohnung der Mieterin nach dem Berliner Mietspiegel 2021 einzuordnen ist, nannte die Vermieterin nicht.

In der Klageschrift vom 26.11.2021 gab die Vermieterin das Mietspiegelfeld H1 als einschlägiges Mietspiegelfeld für die Wohnung der Mieterin an. Zudem verlangte die Vermieterin mit der Klageschrift hilfsweise erneut die begehrte Mieterhöhung und benannte hierzu ergänzend vier weitere Vergleichswohnungen.

Die Vermieterin war der Ansicht, dass es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2021 weder um einen einfachen Mietspiegel im Sinne von § 558 c BGB, geschweige denn um einen qualifizierten Mietspiegel im

Sinne von § 558 d BGB handele und dieser daher für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht herangezogen werden könne. Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht jedoch nicht.

Zwar sei das Mieterhöhungsverlangen vom 2.6.2021 formell wirksam. Die Kappungsgrenze im Sinne von § 558 Abs. 3 BGB und die Wartefrist gemäß § 558 Abs. 1 BGB seien eingehalten worden. Soweit die Vermieterin entgegen § 558 a Abs. 3 BGB das unstreitig einschlägige Mietspiegelfeld H1 im Mieterhöhungsverlangen vom 2.6.2021 nicht angegeben habe, habe sie dies in der Klageschrift nachgeholt, so dass dieser Formmangel gemäß § 558 b Abs. 3 Satz 1 BGB geheilt worden sei.

Unter Zugrundelegung des Berliner Mietspiegels 2021 bestehe jedoch kein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Die ortsübliche Vergleichs-Nettokaltmiete betrage danach maximal 393,90 Euro. Die Mieterin zahle aber jetzt schon eine Nettokaltmiete in Höhe von 409 Euro. Das Gericht könne sich zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete des Berliner Mietspiegels 2021 bedienen. Der Mietspiegel sei grundsätzlich anwendbar, denn er entspreche jedenfalls den Anforderungen des § 558 c BGB und stelle damit als zumindest einfacher Mietspiegel ein Indiz dafür dar, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergäben. Gemäß der Sollvorschrift des § 558 c Abs. 3 BGB sollen einfache Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Das Gesetz schreibe weder die Form der Fortschreibung vor noch begrenze es die Anzahl der möglichen Mietspiegelfortschreibungen. Letztendlich werde die Entscheidung, wie und wie oft die Fortschreibung erfolge, davon abhängen, wie sich das Mietniveau verändert habe. Bei größeren Veränderungen dürfte eine Neuaufstellung sinnvoll sein, ansonsten komme die Fortschreibung in Betracht.

Die Besonderheit des Berliner Mietspiegels 2021 bestehe darin, dass aufgrund des sogenannten Mietendeckels in Berlin, der die Mieten in Berlin auf dem Stand 18.6.2019 eingefroren hatte und der erst am 13.4.2021 vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt wurde, die Mieten in Berlin ganz überwiegend über einen Zeitraum von nahezu zwei Jahren unverändert geblieben seien. Die meisten Vermieter hätten die Mieten in dieser Zeit nicht unter Hinweis auf die von ihnen angenommene Verfassungswidrigkeit des Mietendeckels erhöht, sondern „stillgehalten“. Diese Besonderheit habe dazu geführt, dass im Berliner Mietspiegel 2021 die Werte des Berliner Mietspiegels 2019 übernommen und nur um einen allgemeinen Preisanstieg in Höhe von 1,1 % erhöht wurden. Dies er-

scheine vor dem geschilderten Hintergrund der durch den verfassungswidrigen Mietendeckel entstandenen Konstellation richtig und angemessen. Eine Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2019 sei damit sinnvoll.

Aber selbst wenn weder die Voraussetzungen eines qualifizierten noch die eines einfachen Mietspiegels erfüllt wären, sei das Gericht berechtigt, den Berliner Mietspiegel 2021 bei seiner Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde zu legen. Denn Anknüpfungspunkt für die tatrichterliche Überzeugungsbildung sei nicht die Qualifikation eines Mietspiegels, sondern seine Indizwirkung, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergäben. Inwieweit diese Indizwirkung reiche, hängt von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls, insbesondere der Qualität des herangezogenen Mietspiegels ab. Im Ergebnis halte das Gericht die im Berliner Mietspiegel 2021 angegebenen Mietentgelte für die zutreffende, da repräsentativ ermittelte Schätzgrundlage, wohingegen die von der Vermieterin zur Begründung angeführten wenigen Vergleichswohnungen nur ein schwaches Indiz dafür seien, dass die dort angegebenen Mieten der tatsächlich ortsüblichen Vergleichsmiete entsprächen. Zum einen seien drei der Vergleichswohnungen aus dem Mieterhöhungsverlangen vom 2.6.2021 und zwei der Vergleichswohnungen, die in der Klageschrift benannt wurden, Wohnungen in demselben Haus, in dem sich auch die streitgegenständliche Wohnung der Mieterin befinde, so dass davon auszugehen sei, dass die Vermieterin auch die Vermieterin dieser Vergleichswohnungen sei. Zum anderen wichen die Größen der Wohnungen von der Größe der streitgegenständlichen Wohnung der Mieterin erheblich ab, und zwar um bis zu 50 % nach unten und bis zu 30 % nach oben. Es liege auf der Hand, dass die bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2019 (der – wie oben geschildert – mit um 1,1 % erhöhten Werten in den Berliner Mietspiegel 2021

mündete) eingeflossenen Daten wesentlich umfangreicher und präziser und somit repräsentativer seien als die von der Vermieterin angeführten Mieten der von ihr herangezogenen Vergleichswohnungen. Dies gelte umso mehr, als es sich bei dem hier einschlägigen Mietspiegelfeld H1 um kein mit Sternchen versehenes Feld handele, das nach den Erläuterungen des Berliner Mietspiegels 2021 nur eine geringere Aussagekraft hätte als die anderen Mietspiegelfelder.

#### Anmerkung



Bislang sind folgende weitere amtsgerichtlichen Entscheidungen zur Qualität des Berliner Mietspiegel 2021 bekannt geworden:

- Der Berliner Mietspiegel 2021 entspricht jedenfalls den Anforderungen des § 558 c BGB und stellt damit als zumindest einfacher Mietspiegel ein Indiz dafür dar, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben (AG Neukölln vom 7.7.2021 – 13 C 43/21 –, GE 21, 1007).
- Der Berliner Mietspiegel 2021 dient dem Gericht als Schätzungsgrundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (AG Lichtenberg vom 5.11.2021 – 10 C 553/21 –, WuM 22, 113; Anm. Jakob WuM 22, 114).
- Der Berliner Mietspiegel 2021 ist weder ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB noch ein einfacher Mietspiegel nach § 558 c BGB, weil er nur die in den letzten vier Jahren erhöhten beziehungsweise neu vereinbarten Mieten wiedergibt und nicht die ortsübliche Miete nach der seit dem 1. Januar 2020 geltenden rechtlichen Definition (AG Spandau vom 10.1.2022 – 6 C 395/21 –, GE 22, 255; Anm. GE 22, 227).
- Zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist das Datenmaterial des Berliner Mietspiegels 2021 heranzuziehen (ohne weitere Begründung) (AG Kreuzberg vom 30.3.2022 – 7 C 306/21 –).
- Der Berliner Mietspiegel 2021 ist ein einfacher Mietspiegel (AG Lichtenberg vom 8.2.2022 – 20 C 322/21 –, WuM 22, 248).



# 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)  
 Zugang im EG über mobile  
Rampe (Stufe 10 cm)  
 Seestraße



## Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B  
 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht  
 Eberswalder Straße




## Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

## Beratungszentrum Wilmerdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmerdorfer Straße  
 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgerecht (Stufe 18 cm)  
 Bismarckstraße (U2 und U7)

## Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

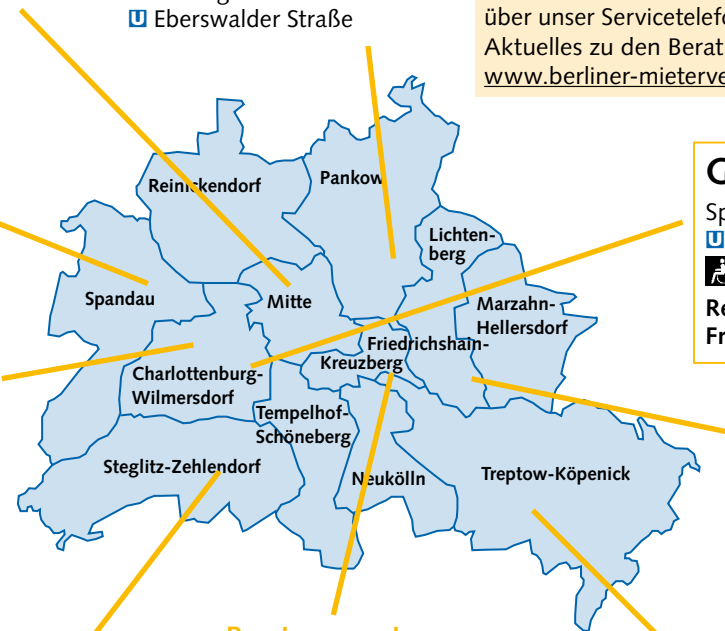
Rheinstraße 44  
 Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgerecht (Stufe 5 cm)  
 Walther-Schreiber-Platz  
 Feuerbachstraße

## Bitte beachten Sie

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

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



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






## Beratungszentrum Südstern

Hasenheide 63 (Laden),  
**Das Beratungszentrum  
ist geschlossen.  
Neueröffnung in Nord-Neukölln  
voraussichtlich im Juni 2022.**



## 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 er-  
folgt begleitet über den Hof)  
 Frankfurter Allee  
 Samariterstraße

## Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße  
 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgerecht, mit Begleit-  
person (Stufe 19 cm)  
 Köpenick, Tram/Bus Bahn-  
hofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

## Öffnungszeiten

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

- **Spontan:** Beratung ohne Terminvereinbarung  
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 Uhr und  
Dienstag und Donnerstag von 10 bis 12 Uhr  
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

- **Beratung mit Terminvereinbarung**  
Montag bis Freitag 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)



Beratungs-  
zentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85

## GESCHÄFTSSTELLE

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

 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,  
 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. **Bitte tragen Sie eine FFP-2-Maske. Abhängig von der Pandemiesituation kann es sein, dass einzelne Träger der Einrichtungen noch einen 3-G-Nachweis fordern.**

Nur in diesen „kleinen“ Beratungsstellen 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. Es kann nur eine Person pro Beratungsgespräch zugelassen werden.


 **Auskünfte zur Zugänglichkeit und weitere Informationen über unser Servicetelefon  030-226 260**

**Geöffnet sind:**


### Lichtenberg

■ **Mo 9-11 Uhr**  
 Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13  
 Karlshorst  
 ■ **Di 17-19 Uhr**  
 Nachbarschaftshaus im Ostseevierviertel,  
 Ribnitzer Straße 1b, 2. OG, Raum 204  
 Wartenberg

### Marzahn-Hellersdorf

■ **Mo 17-19 Uhr**  
 Kieztreff, Marzahner Promenade 38  
 Marzahn,  
 Tram/Bus Marzahner Promenade

### ■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42  
 Kienberg/Gärten der Welt

### Pankow

### ■ Mi 17-19 Uhr



Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38  
 Tram Pankow Kirche

### ■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23  
 Bus 158, 255


### Reinickendorf

### ■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,  
 Oranienburger Straße 204,  
 Ecke Roedernallee  
 nahe  Wittenau (250 m Fußweg)  
 und  Wittenau (400 m Fußweg)

### Steglitz-Zehlendorf

### ■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43  
 (hinter dem Rathaus)  
 Zehlendorf

### Treptow-Köpenick

### ■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv,  
 Hasselwerderstraße 38-40

### Weiter geschlossen bleiben:

**Mitte:** Selbsthilfe-, Kontakt- und  
 Beratungsstelle, Perleberger Straße 44

### Tempelhof-Schöneberg:

Evangelisches Gemeindehaus,  
 Friedenstraße 20

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
 Terminvereinbarungen:

 **030-226 260**

## 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:

 **030-226 26-152**

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Corona-Prävention:

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

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

## Heizung und Heizkosten

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

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

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163 / 8266944

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

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

**Wir bieten Gutachten**

**zu folgenden Themenbereichen:**

■ Wohnflächenberechnung

■ Schönheitsreparaturen

■ Feuchtigkeitsschäden

durch schadhafte Abdichtungen

■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht

■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung

ohne bauliche Ursachenbestimmung

■ Geräuschmessung für technische Anlagen

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

[www.berliner-mieterverein.de/](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; Gutscheincodes: 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

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

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

#### 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.

**Ort:** Stadteilladen Krefelder Straße 1 A (nahe Kreuzung Alt-Moabit); bitte pandemiegerecht mit AHA-Regeln und medizinischer Maske

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm Laumann  
Kontakt: [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 Boroviczeny  
**Tempelhof-Schöneberg**  
Bezirksleitung: Heike Gläber-Hübner, Karin Dewitz

#### Treptow-Köpenick

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

## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

### Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro 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/>

**DEIN  
ZUHAUSE**

**STEHT  
AUF DEM  
SPIEL!**



**MI(E)T-  
MACHEN!**

**MIETEN  
STOPP!**

[WWW.MIETENSTOPP.DE](http://WWW.MIETENSTOPP.DE)