

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

Juni  
6/2023

## BMV-STUDIE ZUR MIETPREISBREMSE

Verstöße teils  
über 50 %

## BMV-DELEGIERTEN- VERSAMMLUNG 2023

Von Abrissstopp bis  
Wohnungskataster

## IMMOBILIEN- VERTRETER BBU

Lobbyist mit  
zwei Gesichtern

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

Erinnerungen an  
den großen **Kahlschlag**  
des Berliner Stucks



## Viel Wissen für wenig Geld



Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien. Mieter – aber auch Vermieter – können sich hier sachkundig über ihre Rechte und Pflichten informieren. Das Mieterlexikon 2022/2023 wurde aktualisiert und bringt Sie auf den neuesten Stand.

Das Mieterlexikon ist für 16 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages <https://shop.mieterbund.de/buecher/>

## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

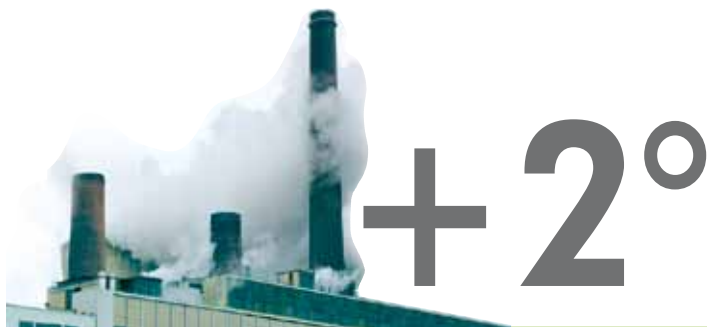
Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe. Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:

[www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)



## 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)

## 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.

Mitglieder haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechtigte 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.

[www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm)

## PANORAMA

Neuer Stadtentwicklungssenator: <b>Aus der zweiten Reihe vorgerückt</b> .....	6
BMV-Prozesskostenversicherung: <b>Mehrere Personen – eine Mitgliedschaft</b> .....	6
Oranienstraße 169: <b>Am Ende doch der große Reibach?</b> .....	7
Balkonkraftwerke: <b>Nützliches Wissen für den Solareinstieg</b> ....	7
IUT-Kongress 2023 in Lissabon: <b>Wohnungskrise weltweit</b> .....	8
Ausstellung: <b>Bauen ohne Rücksicht auf Verluste</b> .....	8
IBB-Wohnungsmarktbericht 2022: <b>Entspannung durch den Mietendeckel ist endgültig vorbei</b> ....	9
Barrierefreie Wohnungen: <b>Graue Wohnungsnot im Anmarsch</b> .....	9
Urteil des Landessozialgerichts Berlin-Brandenburg: <b>Die Sozialmiete muss das Jobcenter bezahlen</b> .....	10
Senatsbericht zum Vorkaufsrecht: <b>Praktisch auf Null</b> .....	10
Linken-Bundestagsfraktion: <b>Recht auf Wohnungstausch ins Gesetz?</b> .....	11
Berliner Mietspiegel 2023: <b>Fruchtloser Rechtsstreit erzwingt Übergangslösung</b> .....	11
Bezirk Mitte: <b>Verstöße gegen den Milieuschutz ohne Folgen</b> ...	12
Neue Betrugsmasche: <b>Faule Post</b> .....	12
„ImmoFemme“: <b>Genossenschaft zur Kapital-Akquise</b> .....	13
Tipp: <b>Mit Gemeinwohlorientierung aus der Krise</b> .....	13

## TITEL

<b>Erinnerungen an den großen Kahlschlag des Berliner Stucks</b> .....	14
--	----

## HINTERGRUND

BMV-Studie zur Mietpreisbremse: <b>Verstöße teils über 50 %</b> ....	19
Gebäudeenergiegesetz: <b>Heizungstausch auf Mieterrechnung?</b> .....	20
Wohnprojekt Refugio: <b>Talente teilen, miteinander wachsen</b> ....	22
BMV-Delegiertenversammlung 2023: <b>Von Abrisstopp bis Wohnungskataster</b> .....	23
Immobilienvertreter BBU: <b>Lobbyist mit zwei Gesichtern</b> .....	24
Baugebote: <b>Meist reicht der Wink mit dem Zaunpfahl</b> .....	26

## MIETRECHT

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

## SERVICE

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



Mal ordentlich gereiht preußisch oder protzig, mal überladen barock oder jugendstil-filigran, vielleicht griechischer Mäander, vielleicht römischer Gott, auch gern von allem etwas: Das ist die **Berliner Stuckfassade**. Aus Weltanschauungsgründen ging es ihr immer mal wieder mit der Spitzhacke an den gipsernen Ornat.

Sichtbar wohl und angenommen fühlen sich Geflüchtete, die zusammen mit Einheimischen in dem Sharehaus-Projekt **Refugio** wohnen – die Trägerin Stadtmission macht vor, wie es auch andernorts sein könnte.



**„Keine neuen Verbrenner!“** soll es ab kommendem Jahr **im Heizungskeller** heißen. Mit dem Wirtschaftsminister ist noch zu verhandeln, wer für was wie viel bezahlt.

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Sabine Mittermeier, Sven Simon/pa

**Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Leserinnen und Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder. Sie können Ihren Leserbrief auf [www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin/leserbrief-schreiben.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin/leserbrief-schreiben.htm) eingeben oder per Post an Berliner Mieterverein, Redaktion MieterMagazin, Spichernstraße 1, 10777 Berlin schicken.**

*Betr.: MieterMagazin 4/2023, Seite 4, redaktionelle Entgegnung von dem Leserbrief von D. Isensee: „Einseitige Manipulation?“, R. Schikorr: „Entscheidet das MieterMagazin, was demokratisch ist?“*

## Weiter so!

DANKE, für Ihre Stellungnahme bezüglich der AfD und für's Gendern!!!  
Bitte weiter so!!!  
Ich befürworte beides!!!  
Svenja F. (Name der Redaktion bekannt)

*Betr.: MieterMagazin 4/2023, Seite 4, Leserbrief von D. Bouss: „Radfahrende, die in einem Café sitzen“*

## ... sind wir uns als Gesellschaft schuldig

Ich bin so froh, so so froh, dass Sie gendern. Bitte lassen Sie das nicht sein. Leserbriefe wie „Radfahrende, die in einem Café sitzen“ gibt es

zuhauf. Ich bin grundsätzlich eher konservativ in dem Sinne, Altes und Bewährtes nicht gleich über Bord zu werfen, nur weil etwas Neues daher kommt. Aber eine Veränderung der Sprache, die trotz Gendern immer noch männlichkeitslastig ist, sind wir uns als Gesellschaft schuldig. Bitte bleiben Sie dabei.

*Ira v. Schöppenthau*

*Betr.: MieterMagazin 4/2023, Seite 4, „Entscheidet das MieterMagazin, was demokratisch ist?“*

## Bundesverfassungsgericht ist die falsche Adresse

Das Bundesverfassungsgericht wird oft und gerne als das deutsche „Oberste Gericht“ bezeichnet, als wäre es für die üblichen Instanzenzüge deutscher Gerichte die letzte Instanz. Das Bundesverfassungsgericht ist aber keine „Superrevisionsinstanz“ und schon gar keine „Super-Tatsacheninstanz“. Es entscheidet ganz sicher nicht darüber, was als „demokratisch“ gilt oder nicht. Und es wird nur auf Antrag tätig. Der Katalog seiner Verfahrensarten ist im Grundgesetz (Artikel 93 und 100) und im Bundesverfassungsgerichtsgesetz (§ 13) genau geregelt. Es entscheidet grundsätzlich nur darüber, ob das Grundgesetz verletzt worden ist. Daher auch der Name Bundesverfassungsgericht.  
*J. Robrandt, Schöneberg*

*Betr.: Büro- vs. Wohnflächen*

## Wo ist die Verkehrswende?

Wir alle wissen, dass es einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum gibt. Es stellt sich mir deshalb die Frage, warum immer wieder der Bau von neuen Bürohäusern genehmigt wird. Sehen wir uns den Alexanderplatz an: Es entstehen neue Büros, wo bereits vorhandene Flächen seit Jahren leer stehen. Und ist es vertretbar, dass wegen einer Bürobauung der ÖPNV am Verkehrskreuz Alexanderplatz über Monate hinweg eingeschränkt wird? Wo bitte ist denn hier die vielgepriesene Verkehrswende? Dies ist doch eher ein Grund, um wieder in das Auto zu steigen.  
*C. Kupsch*

*Betr.: Rollstuhlgerechtes Wohnen*

## Entsetzliche Lage

Seitdem rollstuhlgerechte Wohnungen aus dem geschützten Marktsegment genommen wurden, wurden Menschen mit Behinderungen völlig im Stich gelassen. Mir selbst war das gar nicht bewusst. Erst als meine kleine Schwester vor vier Jahren zum ersten Mal an einen Rollstuhl gebunden war und wir uns notgedrungen auf Wohnungssuche begeben mussten, weil unsere Wohnung nicht barrierefrei ist, habe ich gemerkt, wie entsetzlich die Lage ist. Wir haben uns schon an so viele öffentliche Stellen gewendet, aber außer auf die gängigen Wohnungsportale oder auf Neubauprojekte im Internet verwiesen zu werden, wurde uns nicht weitergeholfen. Ich kann meine Schwester kaum mobilisieren. Die eigene Wohnung ist wie ein Gefängnis. Dass rollstuhlgerechte Wohnungen inseriert werden, ist selten. Dass rollstuhlgerechte Wohnungen bezahlbar sind, ist selten. Dass rollstuhlgerechte Wohnungen über mehr als zwei Zimmer verfügen, ist selten. Ich finde, dass rollstuhlgerechte und barrierefreie Wohnungen zum Teil wieder in das geschützte Marktsegment aufgenommen werden sollten.  
*S. Ilkaya per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 10/2022, Seite 19: „Städtebauliche Kriminalprävention – Soziale Kontrolle schafft Sicherheit“*

## Widerspruch!

Ich wohne in einer Straße, die unmittelbar an die Problemzone des Leopoldplatzes angrenzt. In meinem Haus üben wir Mieter die soziale Kontrolle aus. Trotzdem können wir die, die in unseren Fluren Heroin konsumieren, davon nicht abhalten. Kriminalität ist da nicht ausgeschlossen. Mein Fahrrad, angeschlossen, wurde vor 17 Uhr aus dem Innenhof geklaut. Ich fand es an dem so gelobten Rückzugsort, auf dem Weg zum Polizeirevier, wieder. Der Aussage von Daniela Dorn muss ich widersprechen, dass der Leopoldplatz ein Positivbeispiel für eine gelungene Lösung ist.  
*B. Dost per E-Mail*

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [@berliner-mieterverein.de](mailto:@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) · 71. Jahrgang 2023  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: [scalamedia@arcor.de](mailto: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, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet jeden 3. Mittwoch im Monat außerhalb der Ferien um 17 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächste Termine: Mittwoch, 21. Juni 2023 und Mittwoch, 20. September 2023, jeweils ab 17 Uhr.

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

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

## Gut zu wissen

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

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen bitte per Post oder online über:

[www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm)

Vielen Dank.

### MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich an unter [www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)

## Mitarbeiter gesucht Das MieterMagazin sucht Verstärkung!

Das MieterMagazin möchte sein Team verstärken und sucht auf Honorarbasis Autorinnen und Autoren, die bereits journalistisch tätig waren oder Erfahrung im Recherchieren und Schreiben von Fachbeiträgen haben. Vorteilhaft sind Kenntnisse in unseren Schwerpunkten Wohnungs- und Mietpolitik, Wohnungswirtschaft und Gebäudetechnik. Die gelegentlich komplizierten rechtlichen und politischen Zusammenhänge eines Themas sollten verständlich, interessant und lebendig dargestellt werden können.

Das MieterMagazin erscheint als Fachzeitschrift des Berliner Mietervereins mit zehn Ausgaben jährlich, hat eine gedruckte Auflage von 105000 Exemplaren und 30000 Online-Abonnements.

Bei Interesse richten Sie Ihre Bewerbung bitte an Chefredakteur Udo Hildenstab unter [hildenstab@berliner-mieterverein.de](mailto:hildenstab@berliner-mieterverein.de)

## Mieterberatung Aktuelle Informationen für Sie

### Beratung in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle – mit Terminvereinbarung

Bitte vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

Eine Beratung ohne Terminvereinbarung ist in den Beratungszentren derzeit nicht möglich.

### Weitere Beratungsstellen – ohne Terminvereinbarung

Unsere „kleinen“ Beratungsstellen sind wieder geöffnet. Nur hier sind Beratungen ohne vorherige Terminvereinbarung möglich.

### Telefon- und Mailberatung

Gerne beraten wir Sie auch telefonisch und per E-Mail.

Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 31 bis 34 in diesem Heft.

## Berliner Seniorenwoche 2023

Besuchen Sie uns beim Markt der Möglichkeiten **am 24. Juni 2023 von 11.30 bis 15 Uhr** vor dem Zeiss-Großplanetarium in der Prenzlauer Allee 80, Stand 27.



Einsender dieser Fotos ist Maxi Kämmerer.

### 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, versehen mit der Angabe zu Aufnahmeort und -datum sowie einem Stichwort oder einer kurzen Erklärung zum Motiv. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

## NEUER STADTENTWICKLUNGSSENATOR

## Aus der zweiten Reihe vorgerückt

**Neuer Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist der SPD-Politiker Christian Gaebler. Er hat viel Regierungserfahrung aus der zweiten Reihe und war zuletzt Staatssekretär für Bauen und Wohnen.**

Bis kurz vor der Wahl des neuen Senats Ende April galt es noch als sicher, dass Franziska Giffey das Stadtentwicklungsressort übernimmt. Als Regierende Bürgermeisterin hatte sie den Wohnungsbau zur Chefnensache erklärt, für ihr Wohnungsbündnis aber viel Kritik einstecken müssen. Statt ihrer ist der Staatssekretär Gaebler auf den Chefposten vorgerückt.

Der 58-jährige Verkehrsplanungsingenieur saß von 1995 bis 2011 für die SPD im Abgeordnetenhaus. Danach war er unter den Stadtentwicklungssenatoren Michael Müller und Andreas Geisel Staatssekretär. 2016 wechselte er mit Geisel ins Innenressort, wo er als Staatssekretär für

Sport zuständig war, bis er gut ein Jahr später Chef der Senatskanzlei beim Regierenden Bürgermeister Müller wurde. Mit Giffey als Regierende kehrte Gaebler 2021 im Gefolge von Senator Geisel wieder als Staatssekretär zurück in die Stadtentwicklungsverwaltung. Er gilt als Pragmatiker und steht in der SPD eher links. Eine grundlegende Änderung der bisherigen Politik, die vor allem auf den Wohnungsneubau setzt, ist von ihm nicht zu erwarten. „Wir knüpfen daran an, was Andreas Geisel auf den Weg gebracht hat“, sagte er bei der Amtseinführung seines Leitungsteams.

Gaeblers neue Staatssekretäre haben bisher keine Erfahrungen in der Bau- und Wohnungspolitik. Der Betriebswirt Alexander Slotty war ab 2021 Bildungsstaatssekretär und soll sich jetzt um den Bereich Bauen und Wohnen kümmern. Für Mieter-schutz und Quartiersentwicklung ist Stephan Machulik zuständig. Er war

bis 2021 Bezirksstadtrat in Spandau und anschließend Verkehrspolitiker der SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus, wo er aber in der Wiederholungswahl seinen Parlamentssitz verloren hat. Die bisherige Mieter-schutz-Staatssekretärin Ülker Radziwill kehrt zurück ins Abgeordnetenhaus. Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt behält währenddessen ihr Amt.

Jens Sethmann

**Berlins neuer Stadtentwicklungssenator Gaebler (links), altes und neues Leitungsteam des Ressorts**



Foto: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

## BMV-PROZESSKOSTENVERSICHERUNG

## Mehrere Personen – eine Mitgliedschaft

Was manche nicht wissen: Die Partnerin oder der Mitbewohner eines BMV-Mitglieds können kostenlos Zweitmitglied werden

**Mitglieder des Berliner Mietervereins sind im Falle eines Prozesses rechtsschutzversichert und müssen für ihre anwaltliche Vertretung nichts dazu zahlen. Allerdings sollte man darauf achten, dass Partner- oder Mitbewohner:innen als „Zweitmitglied“ beim Verein eingetragen werden. Eine solche Zweitmitgliedschaft ist kostenlos.**

Ein Mitglied des Berliner Mietervereins hat sich kürzlich beschwert. Man sei bei Eintritt in den BMV nicht über die kostenlose Zweitmitgliedschaft aufgeklärt worden. Das führte dazu, dass der Mieter einen Zuschlag seines Rechtsanwalts für seinen Mitbewohner – der ebenfalls den Mietvertrag unterschrieben hatte – aus eigener Tasche bezahlen musste. Anwältinnen und Anwälte verlangen nämlich eine sogenannte Mehrvertretungsgebühr, wenn es zwei oder mehr Beklagte gibt. Eine Klage des Vermieters oder der Vermieterin – wie in diesem Fall eine Kündigung – ist stets an alle Mietvertragsparteien adressiert, sonst wäre sie unwirksam. Die Grundregel lautet daher: Alle, die den Mietvertrag unterschrieben haben, sollten entweder BMV-

Mitglied sein oder als kostenlose Zweitmitglieder „mitlaufen“. Wenn später ein Lebensgefährte oder eine Untermieterin mit in die Wohnung einziehen, ist dies nicht erforderlich, denn diese Personen unterschreiben den Hauptmietvertrag in aller Regel nicht und sind daher auch keine Prozessbeteiligten. Ausnahmen gelten auch für Ehe- und eingetragene Lebenspartner:in. Für sie wird die Zweitvertretungsgebühr in jedem Fall vonseiten des BMV übernommen.

Was außerdem zu beachten ist: Der Rechtsschutz wird nur für die selbstbewohnte Wohnung gewährt. Wer fortgezogen ist und seine Wohnung jemand anderem überlassen hat, ist im Falle einer rechtlichen Auseinandersetzung nicht versichert.

Birgit Leiß



Foto: Sabine Münch

## Am Ende doch der große Reibach?

**Im Fall Oranienstraße 169 wurde mittlerweile die Staatsanwaltschaft wegen möglicher Verstöße gegen den Fördervertrag eingeschaltet – vorläufiger Höhepunkt eines Immobilienkrisis im linksalternativen Kreuzberger Milieu.**

Bis Mitte 2022 war für die 22 Mietparteien alles in Ordnung. Dass einige sich nicht anmelden oder ihren Namen nicht an die Wohnungstür anbringen durften, dass in mehreren Fällen neben der staatlich geförderten und damit in ihrer Höhe begrenzten Miete noch ein „Mietzuschlag“ auf ein gesondertes Konto überwiesen werden musste – all das kam ihnen offenbar nicht weiter merkwürdig vor. Das mag verwundern, lässt sich aber damit erklären, dass man zur Eigentümergemeinschaft, die das Haus 1991 erworben hatte, ein freundschaftliches Verhältnis hatte. Man duzte sich, einige aus der achtköpfigen Eigentümer-GbR wohnten zumindest zeitweise auch im Haus. Doch als Mitte 2022 Investoren durch Haus geführt wurden und die GbR offenbar einen lukrativen Verkauf plante, kam der Stein ins Rollen.

„Wir waren fassungslos und wütend“, sagt ein Mieter. Schließlich arbeiten viele der Gesellschafter im Medienbereich und waren bekannt dafür, in taz, Berliner Zeitung und der Süddeutschen Zeitung den spekulationsbedingten Ausverkauf der Stadt anzuprangern. Die im Haus in der Oranienstraße Wohnenden fanden heraus, dass ihr Haus Mitte der 1990er Jahre für rund 3,4 Millionen Mark aus dem Selbsthilfeprogramm des Senats saniert worden war. Damit verbunden waren Auflagen: etwa eine gedeckelte Miethöhe sowie die Meldung freiwerdender Wohnungen ans Bezirksamt. Im Fördervertrag verpflichteten sich die angeblichen Selbsthelfer – von denen einige nie im Haus gewohnt haben – außerdem zur Einrichtung eines Gemeinschaftsraums. Gegen diese Förderungsbedingungen wurde vielfach

verstoßen, wie das Nachrichtenmagazin Spiegel im Januar 2023 berichtete. Aufgeschreckt durch diesen Artikel schrieb die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Mitte März sämtliche Mieter:innen in der Oranienstraße 169 an und bat um genaue Angaben zum Mietverhältnis. Man prüfe, ob man Fördermittel zurückfordern kann. Offensichtlich versagten hier über Jahrzehnte sämtliche Kontrollmechanismen. Dazu teilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass man wegen der möglichen Verstöße Strafanzeige erstattet habe. Doch nach Auskunft der Staatsanwaltschaft wurde das Verfahren wegen Verjährung eingestellt. Die Bindung ist bereits Ende 2017 ausgelaufen. Florian Schmidt, grüner Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, hatte im Januar verkündet, der Erwerb durch eine Genossenschaft sei „in Sicht“. Durch den öffentlichen Druck war die Eigentümergemeinschaft offenbar bereit, mit der Genossen-



Foto: Sabine Mittermeier

schaft in Gründung „WirWerk“ zu verhandeln. Doch die Verhandlungen wurden inzwischen auf Eis gelegt. Schmidt wollte sich dazu nicht äußern. Man sei nicht an den Verhandlungen beteiligt. Es ist also nicht ausgeschlossen, dass die cleveren „Selbsthelfer“ mit der Oranienstraße 169 doch noch den großen Reibach machen.

Birgit Leiß

Die mit den Förder-Millionen verbundenen Auflagen wurden von der Eigentümer-Gruppe offenbar mißachtet



Stefan Tomik: Balkonkraftwerk. Strom selbst erzeugen mit Steckersolargeräten und Photovoltaik auf Balkon, Terrasse und im Garten. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 2023, 18 Euro (E-Book 11,99 Euro)

## BALKONKRAFTWERKE



### Nützliches Wissen für den Solareinstieg

Ein „Balkonkraftwerk“ kann helfen, die eigenen Stromkosten zu reduzieren. Doch rund um das Thema Steckersolar & Co. gibt es viele offene Fragen. Diese beantwortet Stefan Tomik, lange Jahre Politikredakteur der F.A.Z., in seinem neuen Buch. „Wie ich mal eben schnell ein Balkonkraftwerk aufhängen wollte – und daran fast verzweifelt wäre“ ist das erste Kapitel überschrieben. Der Einstieg macht deutlich: Leicht wird's einem nicht gemacht – obwohl es das aus Sicht des Autors sein könnte und auch müsste, um die Energiewende voranzutreiben. Im Folgenden geht es um Kostenersparnis, Sicherheits- und rechtliche Aspekte, Kauf und Montage der Mini-Photovoltaik-Kraftwerke. Der Autor steigt tief in die technischen Details ein – aber so, dass man auch als Laie mitkommt. Welche Besonderheiten für Mieterinnen und Mieter gelten, wird ebenfalls beschrieben: „Kurz gefasst: Umweltschutz sticht Mietvertrag.“ Eine umfassende Checkliste rund um die Installation sowie eine „Kleine Geschichte der Balkonkraft“ runden den Ratgeber ab. Insgesamt eine sinnvolle und topaktuelle Lektüre, die Interessierten eine Menge Recherchearbeit abnimmt.

Katharina Buri

## IUT-KONGRESS 2023 IN LISSABON

## Wohnungskrise weltweit

**Berlins Wohnungsprobleme wünscht man wirklich niemanden, aber im Vergleich zu ihnen sind die Missstände in anderen Ballungsräumen der Welt um ein Vielfaches krasser. Diese Erkenntnis gewann die Geschäftsführung des Berliner Mietervereins (BMV) auf dem diesjährigen Kongress der International Union of Tenants (IUT), der vom 19. bis 21. April in Lissabon stattfand.**

Ob in Skopje oder Sarajewo, Dublin, Brisbane oder Toronto: Vielerorts auf der Welt gibt es keine Regeln, mit denen die Miete nach einer Modernisierung begrenzt wird. Vielmehr werden Mietende dann einfach gekündigt, geradezu hinausgeworfen. Englischsprachige Aktivisten auf dem Kongress des Internationalen Mieterverbands sprechen von „Renoviction“, zusammengesetzt aus renovation und eviction (Vertreibung). Doch dagegen regt sich Widerstand. So hat die australische Aktivistin Eirene Noyce aus Victoria während der Corona-Krise landesweit Mietenstreiks organisiert und dadurch ein befristetes Mietenmoratorium erreicht. Ihre Flashmob-Bewegung hat sich dabei zur größten Mieterorganisation Australiens entwickelt.

Der Austausch über solche Erfolge motiviert vor allem kleinere Länder wie Nord-Mazedonien und Bosnien-Herzegowina, wo erst wenige hundert Mieterinnen und Mieter organisiert sind.

Etwas optimistischer stimmten die Berichte aus Ländern wie Portugal, Barcelona und Deutschland, vor allem aber aus Schweden. Die dortige Mieterbewegung hat seit den

1950er Jahren eine so starke Stellung, dass sie ähnlich einer Gewerkschaft sogar Mieten aushandelt. Kaum verwunderlich, dass Schweden dem IUT seit jeher starke Impulse gibt, mit Marie Linder auch deren Präsidentin stellt und ein Büro in Brüssel unterhält.

„Manche Schilderungen der drei Kongresstage lassen eher an Verhältnisse wie im 19. Jahrhundert als an das Jahr 2023 denken“, resümierte Linder. Entsprechend einstimmig wurde die Schlusserklärung angenommen: Der IUT fordert unter anderem das Verbot von Modernisierungs-Preistreiberei, also von „Renovictions“, staatliche Maßnahmen zur Mieten- und Energiekostenbe-

grenzung sowie eine größtmögliche institutionelle Beteiligung der Mieterschaft bis hin zum Mitspracherecht an Gesetzgebungsverfahren für Mietergewerkschaften.

Sebastian Bartels

Die australische Aktivistin Noyce mit Lissabons Mietervereinschef Freire



Fotos: Sebastian Bartels

## AUSSTELLUNG

### Bauen ohne Rücksicht auf Verluste



*Macht Raum Gewalt – Planen und Bauen im Nationalsozialismus, Akademie der Künste, Pariser Platz 4, 10117 Berlin, Dienstag bis Sonntag 11 bis 19 Uhr, bis 16. Juli, Eintritt frei. Info und Begleitprogramm: [www.adk.de/macht\\_raum\\_gewalt](http://www.adk.de/macht_raum_gewalt)*

Zur Architektur des Nationalsozialismus fallen einem zuerst monumentale Renommierbauten und von Größenwahn getriebene Stadtumbau-Pläne ein. Die Ausstellung „Macht Raum Gewalt“ zeigt aber nicht nur die bekannten Fotos, Modelle, Pläne und Filmdokumente des Berliner Olympiastadions, des Flughafens Tempelhof oder des Nürnberger Reichsparteitagsgeländes, sondern lenkt den Blick auch auf die Alltagsbauten der Diktatur: Kasernen, Luftschutzbunker, Rüstungsfabriken, Baracken und Konzentrationslager. Die Nazi-Bauten wurden zum großen Teil von Dienstverpflichteten, Zwangsarbeiter:innen, Kriegsgefangenen und Häftlingen ausgeführt, die auf Baustellen oder in Steinbrüchen unter unmenschlichen Bedingungen schufteten mussten. Betrachtet wird nicht nur die Zeit von 1933 bis 1945 in Deutschland und den besetzten Gebieten, sondern auch parallele Entwicklungen in anderen Ländern sowie die Kontinuitäten nach dem Krieg. In 150 Kurzbiografien von Planern, Architekten und Funktionären wird nachgezeichnet, wie manche trotz tiefer Verstrickung in die verbrecherische Baupolitik der Nazis ohne große Probleme weiter Karriere machen konnten. In vielen westdeutschen Städten wurden die Chefsessel der Planungsämter mit Ehemaligen des Generalbauinspektors und Rüstungsministers Albert Speer besetzt – in West-Berlin stieg Speers Abteilungsleiter Hans Stephan 1956 zum Senatsbaudirektor auf. *js*



Marie Linder aus Schweden ist die Präsidentin des Internationalen Mieterverbands IUT





Am niedrigsten ist die Miete am Berliner Stadtrand – aber günstig ist es auch dort nicht

## IBB-WOHNUMGSMARKTBERICHT 2022

# Entspannung durch den Mietendeckel ist endgültig vorbei

**Steigende Mieten, auslaufende Sozialbindungen, sinkende Neubauzahlen und kein Ende in Sicht – der Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) zeichnet ein düsteres Bild. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert vom neuen Senat entschlossene Maßnahmen.**

Um zehn Prozent sind die Angebotsmieten im letzten Jahr angestiegen. Das ist ein Plus von fast einem Euro pro Quadratmeter. Im Berlin-Durchschnitt werden jetzt 11,54 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt, in den inneren Bezirken muss man bei einer Neuanmietung für den Quadratmeter durchschnittlich sogar 16 Euro monatlich hinblättern.

„Die zeitweilige Entspannung durch den bis April 2021 gültigen Mieten-

deckel ist damit endgültig erledigt“, stellt die Investitionsbank Berlin (IBB) fest. Wer mit wenig Geld eine neue Wohnung sucht, muss auf den Stadtrand ausweichen – und dort im Schnitt 9,71 Euro zahlen. Das Umland hat sich als Option erledigt: Seit 2019 sind die Mieten in den Speckgürtelgemeinden höher als in den Berliner Außenbezirken.

Nach der Corona-Delle wächst die Bevölkerungszahl wieder, der Wohnungsbau kommt dem steigenden Bedarf aber weiterhin nicht hinterher. 15 870 Wohnungen wurden 2021 fertiggestellt – neuere Zahlen hat die IBB nicht. Das sind knapp 500 Wohnungen weniger als im Jahr zuvor. Aktuell würden in Berlin laut IBB 47 000 Wohnungen fehlen. Dazu kommt, dass die Zahl der Um-

wandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen 2021 mit 28 768 einen neuen Höchstwert erreicht hat.

Der BMV sieht einen „dramatischen Verlust an bezahlbarem Wohnraum“ auf Berlin zukommen. Bis 2025 laufen die Sozialbindungen von über 50 000 Wohnungen verschiedener Programme aus. Den Verlust kann der neue soziale Wohnungsbau nicht annähernd ausgleichen. Der BMV ermahnt den neuen Senat dringend, Maßnahmen gegen den Wegfall der Bindungen zu ergreifen. Auch beim freifinanzierten Wohnungsbau herrscht Handlungsbedarf. BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann: „Wir fordern eine wirksame Preisbremse für die Angebotsmieten – die vom Bund erlassene Mietpreisbremse wird schamlos ignoriert.“ *Jens Sethmann*



IBB-Wohnungsmarktbericht 2022: [www.ibb.de/wohnungsmarktbericht](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbericht)

■ **Zum Thema**  
„Missachtung der Mietpreisbremse“ auch unser Bericht auf Seite 19

## BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

# Graue Wohnungsnot im Anmarsch

**In Deutschland fehlen nach einer Studie des Pestel-Instituts 2,2 Millionen barrierearme Wohnungen. Das ist um so dramatischer, als der Bedarf in den nächsten Jahren durch die demografische Entwicklung noch steigen wird.**

Barrierefrei ist nur jede vierte der von über 65-Jährigen bewohnten Wohnungen



Foto: Sabine Mittermeier

Laut der Mitte April vorgestellten Untersuchung ist derzeit nur jede vierte der von über 65-Jährigen bewohnten Wohnungen gänzlich frei von Barrieren. In nur knapp 17 Prozent der von dieser Altersgruppe bewohnten Häuser kann die Wohnung stufen- oder schwellenlos erreicht werden, und nur 22,4 Prozent verfügen über einen ebenerdigen Duscheintritt. Die Zahlen beziehen sich auf Eigenheime und Mietwohnungen.

Der Deutsche Baustoff-Fachhandel, der die Studie in Auftrag gegeben hat, wünscht sich nach Einkommen gestaffelte Zuschüsse für den altersgerechten Umbau. Mehr staatliche

Förderung fordert auch der Berliner Mieterverein. „Gleichzeitig erwarten wir aber, dass gerade die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihren Mieter:innen, die selber solche Umbauten zur Barrierefreiheit vornehmen wollen, keine Steine in den Weg legen“, erklärt Geschäftsführerin Ulrike Hamann.

Nach einer aktuellen Anfrage aus dem Abgeordnetenhaus hat zum Beispiel das Wohnungsunternehmen Gewobag gerade einmal 22 barrierefreie Wohnungen in seinem Bestand, bei der Degewo sind es 1717 – von insgesamt 75 818 Wohneinheiten.

*Birgit Leiß*

## URTEIL DES LANDESSOZIALGERICHTS BERLIN-BRANDENBURG

## Die Sozialmiete muss das Jobcenter bezahlen

Das Landessozialgericht Berlin-Brandenburg hat die festgelegten Mietobergrenzen für das Bürgergeld (früher: Hartz IV) für ungültig erklärt. Das Berliner Jobcenter wurde dazu verurteilt, einer Mieterin die vollen Mietkosten zu zahlen.

Die klagende Mieterin hatte einen Mietpreis von 640 Euro für ihre Dreizimmerwohnung im Sozialen Wohnungsbau in Schöneberg zu zahlen. Weil die Obergrenze gemäß AV (Ausführungsvorschriften) Wohnen für einen Single-Haushalt bei 480 Euro liegt, weigerte sich das Jobcenter, die vollen Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Das Landessozialgericht entschied nun, dass ein Vergleich mit den Mieten von sozial gebundenem Wohnraum erforderlich ist. Denn die Mietpreise solcher Wohnungen könnten grundsätzlich nicht als unangemessen angesehen werden, schließlich sollen sie gerade Menschen, die Grundsi-

cherung oder Bürgergeld beziehen, als Wohnraum zur Verfügung stehen. Interessant auch die weitere Begründung: Unzulässig ist auch, dass der Senat zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze lediglich die Mittelwerte der einfachen Wohnlage gemäß Mietspiegel herangezogen hat. Denn solcher Wohnraum stehe den Leistungsempfängern de facto gar nicht zur Verfügung, weil es in Berlin eine massive Angebotslücke gebe, gerade im Bereich der Einpersonenhaushalte.

Welche Folgen das Urteil hat und ob es nur für Sozialwohnungen gilt, ist noch unklar. Man müsse zuerst die schriftliche Urteilsbegründung abwarten, sagt ein Sprecher der Senatsverwaltung für Soziales. Er verweist darauf, dass es hier um einen Fall aus den Jahren 2015/2016 geht. Zum 1. Januar 2018 wurde für Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau eingeführt, dass Leistungsempfänger die Angemessenheitsgrenzen um 10



Foto: Christian Muhrbeck

Die AV-Kostenobergrenze ist für eine Bürgergeld-Bezieherin, die im Sozialen Wohnungsbau wohnt, unerheblich – so das Urteil des Landessozialgerichts

Prozent überschreiten dürfen. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung ist die Revision zum Bundessozialgericht zugelassen. Nach Einschätzung des Berliner Mietervereins können sich Mieterinnen und Mieter jedoch gegenüber dem Jobcenter auf diese Rechtsprechung berufen. *Birgit Leiß*

■ Das Urteil des Landessozialgerichts Berlin-Brandenburg vom 30. März 2023: L 32 AS 1888/17

## SENATSBERICHT ZUM VORKAUFRECHT

## Praktisch auf Null

■ Verwaltungsgericht Berlin vom 9. Mai 2023 – 13 K 141/22 –

Vorkauf seit 2022 nicht mehr angewendet

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2021 kann das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten praktisch nicht mehr angewendet werden. Ein Bericht des Senats zeigt, dass die Rechtsprechung in der Praxis der Bezirksämter angekommen ist.

In den 74 Berliner Milieuschutzgebieten haben die Bezirksämter im vergangenen Jahr bei neun verkauften Wohnhäusern geprüft, ob sie das Vorkaufsrecht zum Schutz der dort Wohnenden vor Verdrängung nutzen können – mit negativem Ergebnis. Im Vorjahr hatten die Bezirke noch bei 177 Häusern diese Möglichkeit erwogen und schließlich 13 Häuser per Vorkauf erworben.

In den meisten Fällen wenden Hauskäufer:innen den Vorkauf ab, indem sie mit dem Bezirk eine Vereinbarung abschließen. Darin verpflichten sie sich beispielsweise, auf Luxusmodernisierungen oder Eigenbedarfskündigungen zu verzichten. Mit 84 Abwendungsvereinbarungen sicherten die Bezirke im Jahr 2021 noch 2018 Wohnungen ab. Im Jahr 2022 waren es nur noch vier Vereinbarun-

gen für 45 Wohnungen. Ein kleiner Lichtblick: Das Verwaltungsgericht Berlin entschied, dass einmal abgeschlossene Abwendungsvereinbarungen ihre Gültigkeit behalten. 70 Abwendungen, die zwischen 2015 und 2019 vereinbart worden sind, waren nachträglich aufgekündigt worden. In 15 Fällen hatten Eigentümer:innen gegen die vereinbarten Verpflichtungen geklagt.

„Die Entscheidung ändert aber nichts an dem dringenden Handlungsbedarf zur Reform des Vorkaufsrechts“, gibt Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, zu bedenken. Doch die dazu nötige Änderung des Baugesetzbuches wird von der FDP und ihrem Bundesjustizminister Marco Buschmann seit einhalb Jahren blockiert.

*Jens Sethmann*



Foto: Lilli Ness

## LINKEN-BUNDESTAGSFRAKTION

# Recht auf Wohnungstausch ins Gesetz?

Mitte April machte die Linke im Bundestag mit der Forderung Schlagzeilen, eine Option für den Wohnungstausch zwischen Senior:innen und jungen Familien mietrechtlich festzuschreiben.

Illustration: Julia Gandras



Klein gegen Groß: Wie lässt es sich bewerkstelligen, dass ältere Menschen ihre großen Wohnungen gegen die kleineren tauschen?

Die Linke möchte ein lange bekanntes und weit verbreitetes Problem entschärfen: Häufig wird älteren Menschen nach dem Auszug ihrer Kinder und womöglich dem Tod von Partnerin oder Partner die Wohnung zu groß. Die – berechnete – Sorge, für eine kleinere Wohnung mehr Geld bezahlen zu müssen als für die vorhandene große, hält sie jedoch von einem Umzug ab. Nicht nur Älteren könnte eine Tausch-Option helfen, sondern auch Familien, die es auf dem angespannten Wohnungsmarkt schwer haben, angemessene große Wohnungen zu finden. Erst im Januar hatte eine Studie des

Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) gezeigt, dass in den deutschen Großstädten 6,5 Prozent der Haushalte in „beengten Wohnverhältnissen“ leben, also in weniger Wohnräumen als es Haushaltsmitglieder gibt. Umgekehrt haben 6,2 Prozent „sehr viel Platz“ – in der Untersuchung werden damit solche Haushalte beschrieben, in denen die Zahl der Wohnräume die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen um drei oder mehr übersteigt. Dies sind häufig Menschen über 70. Der Deutsche Mieterbund begrüßt den Vorstoß der Linken. Auf einen radikaleren Ansatz setzen indes Forscher:innen der

Universität Regensburg um Prof. Dr. Steffen Sebastian. Um die „Umverteilung“ auf dem Mietmarkt voranzutreiben, fordern sie, den Mieterschutz für Altmietler:innen zu lockern oder aufzuheben, etwa durch die Möglichkeit, deren Mieten deutlich zu erhöhen. Auf der anderen Seite sollten einkommensschwache Menschen finanziell unterstützt werden. Das stößt auf geteilte Meinungen, ebenso wie die Idee von Matthias Günther, Vorstand des Pestel-Instituts: Er schlägt vor, Menschen, die auf vielen Quadratmetern leben, stärker zu besteuern.

Katharina Buri

## BERLINER MIETSPIEGEL 2023

# Fruchtloser Rechtsstreit erzwingt Übergangslösung

Berlin wird wohl erst im nächsten Jahr wieder einen „qualifizierten Mietspiegel“ bekommen. Für die Übergangszeit wird ein sogenannter einfacher Mietspiegel erstellt.

Alle zwei Jahre muss ein Mietspiegel fortgeschrieben werden, wenn er als qualifiziert gelten soll. Turnusgemäß hätte im Mai der Berliner Mietspiegel 2023 erscheinen müssen. Die Vorarbeiten waren aber über Monate blockiert, weil gegen die Art der Vergabe der statistischen Erhebung und Verarbeitung der nötigen Daten vor Gericht geklagt worden war. Diese Klage blieb zwar erfolglos, doch währenddessen konnte die Datenerhebung nicht gestartet werden. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, soll nun ein Übergangs-Mietspiegel erstellt werden. Der Versuch



Foto: Sabine Mittermeier

der Mieter:innen- und Vermieter:innenverbände, sich auf einen „Verbandemietspiegel“ zu verständigen, ist dann allerdings gescheitert. Dabei wäre der bisherige Mietspiegel

anhand neuer Wohnungsmarktdaten und Indizes fortgeschrieben worden. Man war sich bei den Verbänden darüber uneins, welche Daten dafür herangezogen werden sollten. Nun wird wohl der Senat den Mietspiegel bestimmen. Im Gespräch ist eine prozentuale Erhöhung der Werte des alten Mietspiegels. Bis dahin gilt der Mietspiegel 2021 weiter.

Beide Übergangslösungen gelten nur als „einfacher Mietspiegel“. Dieser hat nicht die Beweiskraft eines aufwendig erstellten qualifizierten Mietspiegels, dient aber als geeignete Schätzgrundlage für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen. Gleichzeitig laufen die Arbeiten für den nächsten qualifizierten Mietspiegel an, der voraussichtlich 2024 in Kraft treten wird.

Jens Sethmann

Mit einer prozentualen Erhöhung der Werte wird voraussichtlich der 2021er Mietspiegel fortgeschrieben und gilt dann als „einfacher Mietspiegel“ weiter

BEZIRK MITTE

# Verstöße gegen den Milieuschutz ohne Folgen

**Grundrissänderungen müssen in Milieuschutzgebieten vom Bezirksamt genehmigt werden, auch bei Leerwohnungen. Verstöße sind jedoch keine Seltenheit und bleiben für die Eigentümer meist folgenlos, wie ein Beispiel aus Mitte zeigt.**

Es geht um das Gebäude Turmstraße 11 im Erhaltungsgebiet Birkenstraße. In mindestens drei Vorderhaus-Wohnungen fanden nach Informationen des Bezirksverordneten Sven Diedrich (Linke) umfangreiche Umbauten statt, die „massive Veränderungen der Grundrisse“ zur Folge hatten. Kurz darauf wurden die ehemals familiengerechten Wohnungen zimmerweise auf dem Internet-Portal „Housing Anywhere“ angeboten – zu Preisen von 620 Euro für ein 8 Quadratmeter großes möbliertes Zimmer. Nach Auskunft des Stadtentwicklungsamts Mit-

te waren die Grundrissänderungen mit Bescheid von Oktober 2020 versagt worden.

Doch den Eigentümer, eine luxemburgische Immobiliengesellschaft, die das Haus 2021 erworben hatte, störte das offenbar nicht. Vielleicht hat sich auch herumgesprochen, dass die Ahndung von solchen Verstößen im Bezirk Mitte offenbar keine Priorität hat.

Sven Diedrich wollte im Februar 2023 in einer Anfrage an die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) wissen, wie man dagegen vorgehen will. Eine Antwort stand Anfang Mai noch aus, trotz Fälligkeit zum 15. März. Auf eine Anfrage des MieterMagazins teilte das Stadtentwicklungsamt lediglich mit, dass man in den letzten Jahren in 23 Fällen aufgrund „erhaltungsrechtlicher Vorgänge“ ein Bußgeld verhängt hat. Ob das auch für die Turmstra-

ße 11 gilt, ob es gar eine Aufforderung zum Rückbau geben wird – diese Fragen wollte man dem MieterMagazin genauso wenig beantworten wie die Frage, ob überhaupt schon einmal ein Rückbau angeordnet wurde.

*Birgit Leiß*

**Der Eigentümer teilte familientaugliche große Wohnungen in einzeln vermietbare Zimmer auf und bietet sie nun für teuer Geld an**



Foto: Christian Muhrbeck

## NEUE BETRUGSMASCH

### Faule Post

Fingierte Schreiben sollen Mieter:innen dazu verleiten, die Miete auf das Konto von Betrüger:innen zu überweisen

**In mehreren Häusern der Deutsche Wohnen kursierten vor einigen Wochen gefälschte Schreiben, mit denen die Mieter:innen zur Überweisung ihrer Mietzahlungen auf ein neues Konto aufgefordert wurden. Auch andere Wohnungsunternehmen sind zunehmend von solchen Betrügereien betroffen.**

Im Fall der Deutsche Wohnen wurden die Schreiben in die Briefkästen der Mieter geworfen. Die Mietzahlung sei ab sofort auf ein neues Konto bei der OLINDA-Bank zu überweisen. Begründet wurde das mit dem Zusammenschluss der Deutsche Wohnen und der Vonovia – auf den ersten Blick durchaus plausibel. Einige Mieter:innen wollten dem Jobcenter die neue Bankverbindung mitteilen. Dort wurde man stutzig. Adressiert waren die Briefe lediglich „An die Bewohner des Hauses“. Kein Wohnungsunternehmen würde solche wichtigen Änderungen ohne namentliche Anrede sowie Angabe der Mietvertragsnummer verschicken. „Wir haben noch am gleichen Tag Aushänge in den betreffenden Häusern gemacht und Informationsschreiben verschickt“, erklärt der Sprecher der Deutsche Wohnen. Außerdem habe man Anzeige gegen Unbekannt gestellt.

Etwas anders gelagert sind die Fälle bei den städtischen Wohnungsunternehmen. Dort hat man es vor allem mit sogenannten Phishing-Mails zu tun, perfiderweise meist im Zusammenhang mit der Wohnungsbeziehung. Über einen Link werden Interessierte auf eine Website geleitet, wo die Mietzahlung auf ein dort benanntes Bankkonto vorgenommen werden soll.

Worauf sollte man also achten, um nicht solchen Cyber-Kriminellen zum Opfer zu fallen? „Grundsätzlich sollte man bei angeblichen Kontoänderungen immer sehr vorsichtig sein und im Zweifelsfall die Hausverwaltung anrufen“, empfiehlt Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Auch Rechtschreib- und Grammatikfehler können ein Hinweis darauf sein, dass etwas „faul“ ist.

*Birgit Leiß*

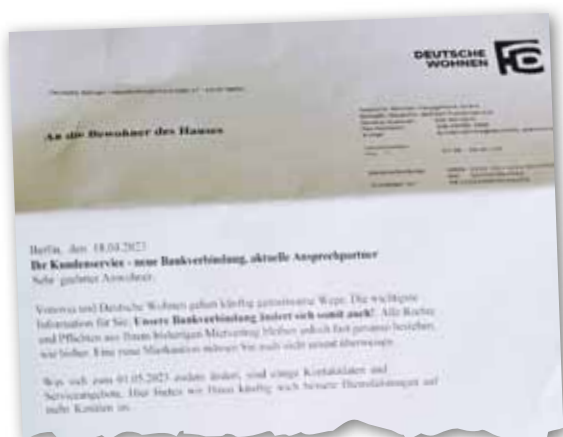


Foto: privat

„IMMOFEMME“

## Genossenschaft zur Kapital-Akquise

Als erste Wohnungsgenossenschaft nur für Frauen will „Immofemme“ Kapitalanlegerinnen für Immobilien gewinnen. Mit der Rendite der – vermieteten – Wohnungen werde Altersarmut vorgebeugt und die finanzielle Unabhängigkeit von Frauen gestärkt. Mit dem Grundgedanken von Genossenschaften hat das allerdings nichts mehr zu tun.

Foto: Paul Glaser



Wohnungsgenossenschaft oder eher Genossenschaftsbank? Die gesicherte Wohnungsversorgung spielt im Immofemme-Geschäftsmodell eine kleinere Rolle als der Vermögensaufbau

20000 Euro, das sind vier Genossenschaftsanteile, muss frau investieren, um Mitglied von Immofemme zu werden. Damit ermögliche man Frauen mit einem Bruchteil des sonst üblichen Kapitals, in Immobilien zu investieren. „Unsere Grundidee war, dass ältere Frauen aufgrund ihrer niedrigeren Rente einen erschweren Zugang zum Wohnungsmarkt haben“, erklärt Claudia Nagel, Co-Gründerin und Aufsichtsrätin, das Konzept.

Auf der Website der 2021 gegründeten Genossenschaft steht allerdings nicht das Wohnen im Mittelpunkt, sondern der Vermögensaufbau. Es gehe um beides, sagt Nagel. Die Anlegerinnen erhalten eine Rendite, können bei Bedarf aber auch, zumindest mittel- oder langfristig, damit rechnen, dass sie mit einer der von der Genossenschaft erworbenen und dann (Nagel: „... durch ganz normale Fluktuation“) freigewordenen Wohnung versorgt werden. Eigenbedarf können Genossenschaften ohnehin nicht geltend machen. Derzeit habe man vier Wohnungen, drei davon in Berlin. Man strebe ein Portfolio von 200 Wohnungen an. Während Barbara König vom Genossenschaftsforum e.V. von einem „interessanten Experiment“ spricht, sieht Günter Piening vom Zusammenschluss „Die Genossenschaftler\*innen“ das Modell kritisch. Seine Beobachtung: Genossenschaften als Form der Kapital-Akquise würden immer attraktiver. Bei Immofemme würden wichtige genossenschaftliche Grundsätze über den

Haufen geworden, etwa wenn vermietete Wohnungen gekauft und die dort Wohnenden nicht Mitglieder mit Stimmrecht werden. Dazu kommt: Wenn eine Genossin eine Wohnung bekommt, kann sie diese auch kaufen und gegebenenfalls weitervermieten: „Das zeigt, dass

es sich im Grunde um einen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Genossenschaft handelt“, sagt Piening. Lebenslanges Wohnrecht, gemeinschaftliches Wohnen in Selbstverwaltung – diese Prinzipien finden sich nicht im Konzept.

Birgit Leiß

## TIPP Mit Gemeinwohlorientierung aus der Krise



Konferenz wie Broschüre wurden durch den Verein *communia* angestoßen und von einem Kreis aus zwölf Organisationen getragen, darunter die Rosa-Luxemburg-Stiftung, attac sowie Oxfam Deutschland. Kostenloser Download der Broschüre unter: <https://vergesellschaftungskonferenz.de/broschuere/>

Die große Zustimmung zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ zeigt, dass die Forderung nach Vergesellschaftung durchaus mehrheitsfähig ist. Nicht nur im Wohnbereich, auch im Verkehrs- und Energiesektor könnte eine gemeinwohlorientierte Daseinsvorsorge aus den derzeitigen Krisen herausführen. Eine neu erschienene Broschüre, die im Anschluss an die Konferenz „Vergesellschaftung – Strategien für eine demokratische Wirtschaft“ entstanden ist, versammelt fundierte Beiträge zum Thema. So berichtet Karla Hildebrandt von der Kampagne Deutsche Wohnen & Co enteignen, wie die Wut der Mieter:innen über steigende Mieten und Betriebskosten zum Rückgriff auf den verstaubten Artikel 15 im Grundgesetz führte – und letztendlich zu einer der erfolgreichsten Bewegungen der letzten Jahrzehnte. Carl Waßmuth, Mitbegründer von „Gemeingut in BürgerInnenhand“ (GiB) und vom „Bündnis Bahn für Alle“, plädiert dafür, dass die Energieversorgung Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge wird und zwar unter demokratischer Kontrolle. Zum Spottpreis privatisieren und dann teuer und mit hohen Schulden zurückkaufen – damit müsse endlich Schluss sein. Die Sozialwissenschaftlerin Gisela Notz beschreibt die Probleme von Privatisierung und Rekommunalisierung anhand der Berliner Wasser- und Energieversorgungsunternehmen. Insgesamt bietet die 50-seitige Broschüre einen guten Überblick über die aktuelle Debatte.

Birgit Leiß

# Erinnerungen an den großen **Kahlschlag** des Berliner Stucks

Von der Fabrikantenvilla bis zur Mietskaserne wollten alle Häuser einem Palast gleichen. Fast jedes Berliner Wohnhaus, das in der Kaiserzeit entstanden ist, hatte eine Putzfassade mit Stuckverzierungen. Dieser Fassadenschwindel wurde entweder belächelt oder auch hart kritisiert. Der Furor, mit dem man ab den 1950er Jahren in Ost und West den Stuck von den Häusern abschlug, erscheint heute allerdings äußerst befremdlich. Das Stadtbild hat durch die rigorose Entstickung schweren Schaden genommen.

In der Zeit des rasanten Wachstums von 1871 bis 1914 sind nahezu alle Berliner Häuser mit verputztem Ziegelmauerwerk errichtet worden. Andere Baustoffe waren in der umgebenden Mark Brandenburg rar. Die Ton-Vorkommen waren hier nicht so rein, dass man daraus wie in Norddeutschland in großer Menge ansehnliche Klinker brennen konnte, und Natursteinvorkommen, wie sie süddeutsche Städte nutzen konnten, gab es hier gar nicht. So blieb als kostengünstige Möglichkeit, die Fassade mit Gips-

Fotos: Christian Muhrbeck



mörtel-Stuck zu schmücken. Dabei verstand man es auch, edle Materialien wie Sandsteinquader und Marmorsäulen zu imitieren.

Die mehr oder weniger üppige Fassadengestaltung war in Berlin von Anfang an umstritten. Im 18. Jahrhundert, als ein königlicher Befehl die planmäßige Erweiterung der Stadt verlangte, wurden die Bürger nicht nur angewiesen, neue Häuser zu bauen, sondern diese auch repräsentativ zu gestalten. Der Architekt Albert Gut schrieb in seinem 1917 veröffentlichten Buch „Das Berliner Wohnhaus“ über diese Zeit: „Den reicheren Fassaden sieht man durch ihr palastähnliches Gepräge meistens ihre von allerhöchster Stelle zugewiesene Aufgabe, die Stadt zu embelliren [verschönern], schon von weitem an.“ Gut kritisierte, dass sich der formenreiche „Zopfstil“ aus der Zeit Friedrichs II. „selbst auf den Fronten bescheidener Häuser breit machte, deren Aufwendigkeit in gar keinem Verhältnis stand zu den schlichten Bürgerwohnungen, die hinter diesen architektonischen Schaustellungen ihr Dasein fristeten.“

Im Laufe des 19. Jahrhunderts wurde das Stuckateur-Handwerk immer professioneller. „Gyps und Zink, Verputz und Anstrich setzen die glänzenden Façaden-Effekte, die man verlangt, in Scene“, schrieb der



## „Nichts als angeklebter Gyps“

Kunstgeschichtsprofessor Alfred Woltmann in seiner „Baugeschichte Berlins bis auf die Gegenwart“ von 1872.

Berlins Stuck-Marktführer war die Firma Dankberg. Der Kunstkritiker Max Schasler zeigte sich 1868 beeindruckt von der Produktpalette dieses Unternehmens, das über 100 Arbeiter beschäftigte und neben seinen Werkstätten in der Friedrichstraße 214 eine große Musterausstellung unterhielt. Schasler bemerkte aber auch die Wirkung der Massenproduktion: „Es ist wahr, das Dankberg'sche Institut hat ... namentlich dem Villenbau ein Gepräge von Scheinarchitektur aufgedrückt, gegen den Alle, denen eine





Pilaster, Gesimse, Konsolen, Rosetten und griechische Götter – preußisch, gotisch, barock: Die Berliner Fassaden der Kaiserzeit waren ein wilder Mix aus Stilepochen und Formen



Foto: Muhrbeck/ Kurfürstendamm 213

gesunde Bauweise am Herzen liegt, mit Entschlossenheit zu Felde ziehen müssen.“

Schasler hatte auch schon die mangelnde Wetterfestigkeit des verwendeten Materials beobachtet: „Die Ursachen davon bestehen theils darin, dass man den Mauern nicht die gehörige Zeit zum Austrocknen lässt, ehe man die ‚Ornamente‘ anbringt, theils darin, dass diese Ornamente: die Friese, Balconverkleidungen, Kranzleisten, Säulenkapitäl, ja die ganzen Säulen aus Nichts als angeklebtem Gyps bestehen.“ Der hielt dann nicht mal einen Winter, bröckelte dann stückweise ab und hinterließ ein Gebäude von kläglichem Ansehen.

In den Jahren von 1870 bis 1900 legten die Bauherren immer mehr Wert auf eine möglichst reich wirkende Ausstrahlung ihrer Häuser. Für ihre Fassaden konnten sie sich Stuckelemente aus Katalogen spezialisierter Anbieter selbst zusammenstellen. So erschien an den Berliner Häusern ein zunehmend wilder Mix aus Säulen, Pilastern, Gesimsen, Konsolen, Girlanden, Rosetten, Amphoren und griechischen Götterfigu-

ren. Antike und Preußentum, Gotik, Renaissance und Barock bildeten ein Stil-Durcheinander, das bei Kunst-kennern und Architektur-Puristen Kopfschütteln auslöste.

„Nicht nur das gewöhnliche, sondern auch das sogenannte herrschaftliche Miethshaus steht noch vielfach im Banne einer in gegossenem Gipsstuck angeklebten Monumentalarchitektur“, schreibt der Architekt Theodor Goecke im Standardwerk



### Stuck erhöhte den Beleihungswert des Hauses

„Berlin und seine Bauten“ von 1896. Das hatte auch wirtschaftliche Gründe: „Die überreiche Gestaltung der Schauseiten, der Treppenhäuser und Zimmerdecken entspringt oft nur dem Triebe, eine möglichst hohe Einschätzung zur Feuereasse und damit die Hinaufschubung der Beleihungsgrenze zu erzielen“, so Goecke. Eine aufwendige Fassadengestaltung erhöhte die Baukosten um etwa zwei Prozent, steigerte

aber den Beleihungswert des Hauses um bis zu 20 Prozent.

„Die Mietskaserne kennzeichnete schon durch ihr Antlitz, daß sie zum Spekulationsgegenstand herabgesunken war, in den Wohnvierteln der kleinen Leute durch liebevolle Kasernenarchitektur, in denen der reichen durch protzenhafte Anhäufung von Stuckzieraten“, kritisierte auch Albert Gut. „Jedenfalls stand der überwiegende Teil der Berliner Wohnhausfassaden auf einer so niederen Stufe, daß sie auf künstlerische Bewertung einen Anspruch nicht mehr erheben konnte.“

Für die aufkommende Moderne war der Stuck ein Feindbild. Das „Neue Bauen“ forderte sachlich-klare Formen, die nicht „mehr Schein als Sein“ ausdrücken sollten. Die ideologische Vorlage lieferte der Wiener Architekt Adolf Loos. Mit seiner Streitschrift „Ornament und Verbrechen“ von 1908 trat er vehement gegen jegliche Verzierung ein. Schmuckformen jeder Art müsse man unbedingt verbieten.

Die Zeit der Weimarer Republik verzichtete beim Berliner Wohnungsbau auf Stuck und setzte stattdessen



■ Wolf Jobst Siedler/Elisabeth Niggemeyer: Die gemordete Stadt – Abgesang auf Putte und Straße, Platz und Baum, Berlin 1964/1993

an den Fassaden auf farbliche Akzente. Namentlich der Architekt Bruno Taut hüllte seine Häuser in kräftige Farben – was konservative Kreise wiederum verstörte. Die Kampfansage der modernen Architekten gegen den Stuck fand in den 1920er Jahren wenig Widerhall. Weniger als 100 Hausbesitzer entfernten die Ornamente von ihren Häusern.

## Stuck und Dämmung

Stuckfassaden stehen den aktuellen Anforderungen der Wärmedämmung in der Regel im Weg. Würde man wie üblich an den Außenwänden Dämmplatten anbringen, ginge der Stuck verloren. Grundsätzlich müssen nach dem Gebäudeenergiegesetz bei Fassadensanierungen bestimmte Wärmedämmwerte erreicht werden. Doch das Gesetz lässt eine Ausnahme zu: „Soweit bei einem Baudenkmal (...) oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden.“ Die Wände von Altbauten sind in der Regel auch so dick, dass eine Fassadendämmung im Rahmen einer umfassenden energetischen Sanierung einen vergleichsweise geringen Effekt hat. Nötigenfalls ist eine Innendämmung eine gute Alternative. Eine Pflicht zum Bewahren von Stuckfassaden gibt es nur, wenn das Haus unter Denkmalschutz steht oder sich in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet befindet.

Die Wiederherstellung einst entstuckter Fassaden wird allerdings schwieriger. Steht eine Fassadensanierung an, entscheiden sich die meisten Hausbesitzer für das einfache Anbringen von Dämmplatten statt für eine Neuverstickung. Auf den überputzten Polystyrolplatten können dann allenfalls noch kleine, leichte Kunststoffornamente aufgeklebt werden. Meistens aber unterbleibt auch das.

js



■ Hans Georg Hiller von Gaertringen: Schnörkellos – Die Umgestaltung von Bauten des Historismus im Berlin des 20. Jahrhunderts, Berlin 2012

Kräftige Farbakzente, nüchterne Formen: Die Moderne verzichtet auf Stuck (rechts: Haus in der Paul-Heyse-Straße 1 von Bruno Taut) oder schlug ihn ab (unten: Rosenthaler-, Ecke Neue Schönhauser Straße: Haus der Apotheke Markgraf)



Dennoch war der Wandel spürbar, wie der französische Künstler Fernand Léger von einem Berlin-Besuch 1928 berichtet: „Riesige Bauten, fünfzehn Meter hohe Portale, mächtige quellende Karyatiden, eine toll überladene Architektur, wie ordnungsübersäte Militärs. Aber das alles scheint jetzt zu verschwinden, die Häuser werden abgekratzt, dafür wird die Reklame zum neuen Abgott der Berliner.“

Ein Entstickungsbeispiel aus dieser Zeit ist das Haus Rosenthaler Straße, Ecke Neue Schönhauser Straße. Das 1887 durch den Apotheker Johannes Marggraf erbaute Wohn- und Geschäftshaus wurde 1929 im Stil der Neuen Sachlichkeit umgestaltet. Anstelle des würdevollen grauen Stucks zogen sich nun rote und gelbe Putzbänder horizontal um die abgerundete Ecke. Das Gebäude ähnelt dadurch



## „Entschandelungs“-Feldzug der Nazis

den kurz zuvor fertiggestellten Neubauten von Hans Poelzig am heutigen Rosa-Luxemburg-Platz. An der Ecke Neue Schönhauser Straße zeigt ein schmaler Streifen zwischen dem zweiten und dem vierten Stock noch die ursprüngliche Fassadengestaltung. Die Nationalsozialisten sahen sich als Hüter einer „anständigen Bauge sinnung“ und schritten nach ihrer Machtübernahme 1933 zu einer „Entschandelung“. Der vom Generalbauinspektor für Berlin, Albert Speer, bevorzugte Monumentalstil vertrug sich nicht mit verspielten Verzierungen. Bei einigen zentral gelegenen Häusern wurden überladene Stuckfassaden abgeschlagen. Vor allem aber richtete sich die „Entschand-

Fotos: Christian Muhrbeck



lung“ gegen das als „kulturbolschewistisch“ gebrandmarkte Neue Bauen: Die farbenfrohen Fassaden wurden kurzerhand mit einem „anständigen“ Grau übertüncht. Nach dem Krieg waren die Hausfassaden – sofern sie überhaupt noch standen – oft schwer beschädigt. Erschütterungen durch Bomben, Hitzeeinwirkungen durch Brände und direkter Beschuss hatten den Stuck vielfach zerstört oder gelockert. Auch lange nach Kriegsende war die Gefahr von herabfallenden Fassadenteilen groß. Deshalb wurden oft vorsorglich Stuckelemente, Balkone oder Ziertürmchen abgeschlagen. Das geschah nicht nur zur Gefahrenabwehr, sondern lag nach wie vor im Zeitgeist: Stuck galt als kitschig, altbacken und unmodern. Die Entstickungswelle der 50er Jahre war die folgenreichste für das Berliner Stadtbild. Einzelnen Hauseigentümern wurden von den West-







Fotos: Christian Muhrbeck

eigene Kosten und konnte auch den drohenden Abriss verhindern. Das war jedoch die absolute Ausnahme. „Bei Fassadenrenovierungen werden von 97 Prozent aller Häuser die alten Stukkaturen heruntergeschlagen und durch einen modernen Putz ersetzt“, beklagte der Publizist Wolf Jobst Siedler in seiner Streitschrift „Die gemordete Stadt“ von 1964. „Von überall hämmert und klopft es, allerorten sinken Gesimse und Kapitelle in den Staub, wohin man auch blickt, hauchen Karyatiden und Amoretten unter puristischen Schlägen ihr Leben aus: Bald wird kein Balkon in Deutschland von einem Atlas noch getragen, nirgendwo werden mehr Putten von Fahrstuhlschächten ins Straßengewühl grüßen.“ Ganze Stadtviertel, die den Krieg nur mäßig beschädigt überstanden haben, seien so in den letzten Jahren doch noch



zerstört worden, so auch der historische Charakter und die architektonische Einheitlichkeit der Bebauung. Die Hausbesitzer hat Siedler in Schutz genommen. Sie wüssten nicht, was sie tun: „Seit Jahrzehnten hat man über ihre Gründerhäuser gespottet.“ Jetzt seien die Hauswirte stolz auf ihr zerstörerisches Werk, und sie glauben, etwas für das Aussehen ihrer Heimatstadt getan zu haben, wenn sie das verkleinerte Abbild eines sächsischen Schlosses in ein glattes und konturloses Mietshaus von 1962 verwandeln.“ Siedler schließt seine Anklage mit einer Pro-

pheseizung: „Die Zeit ist nicht fern, da der Staat, der heute die ‚Modernisierung‘ finanziert, das Doppelte des aufgewendeten Betrages für die Wiederherstellung des alten Zustandes aufbringen wird.“ Der Senat leitete tatsächlich noch im selben Jahr 1964, in dem Siedlers Buch erschien, einen Umschwung ein. Ausgerechnet Senatsbaudirektor Werner Düttmann, dessen Gebäude meist nackte Betonfassaden hatten und auf jeglichen unnötigen Schmuck verzichteten, musste angesichts der entstuckten Altbauten erkennen: „Was einst nach Schinkel aussah, sieht jetzt aus wie Lemberg-Ost.“ Er rief die Initiative „Rettet



◀ Im Jahr der Berliner Bauausstellung „Interbau“ 1957 verweigerte der Bausenator einen Geldzuschuss, den ein Hausbesitzer für die Stuckerneuerung an seinem Haus Joseph-Haydn-Straße 1 direkt neben der internationalen Schau im Hansaviertel beantragt hatte

Schmuck, wo zuvor keiner war: aufgemalter und nach einer Modernisierung neu angebrachter Stuck – und ein Reichsadler, bei dem man ahnt, was er einmal in seinen Krallen gehalten hat



den Stuck“ ins Leben. „Das sind die Wachstumsringe von Berlin. Die wollen wir mit Würde tragen“, erklärte Düttmann. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gewährte nun in sogenannten „geschützten Baubereichen“ Zuschüsse zur Instandsetzung historischer Stuckfassaden. Gleichzeitig wurde die Kahlschlagsanierung, mit der ganze Altbauviertel abgerissen wurden, energisch vorangetrieben. Es gab zunächst fünf „geschützte Baubereiche“, die jeweils nur wenige Straßen umfassten: an der Charlottenburger Schloßstraße, rund um

Berliner Bauämtern offenbar bis zu 5000 Mark bezahlt, damit sie ihr Gebäude vom Stuck befreien und neu verputzen konnten. Ein regelrechtes „Entstuckungsprogramm“ hat es jedoch nicht gegeben. Der Senat hatte ohnehin geplant, die meisten Altbauten früher oder später zu beseitigen. Fördermittel für Fassadenkosmetik wären da rausgeschmissenes Geld gewesen. Der Eigentümer des Hauses Joseph-Haydn-Straße 1 wollte hingegen im Jahr 1957 einen Zuschuss für



## Der große Kahlschlag in den 50ern

die Erneuerung des Stucks. „Ihrem Wunsch auf Herstellung der Fassade des Gebäudes kann ich leider nicht entsprechen“, schrieb ihm der damalige SPD-Bausenator Rolf Schwedler. „Bei der noch zu erwartenden relativ geringen Lebensdauer des Gebäudes scheint es mir nicht vertretbar, öffentliche Mittel zur Wiederherstellung zu investieren.“ Der reich verzierte Altbau hatte bei einer Besichtigung der Bauausstellung „Interbau“ mit Bundeskanzler Konrad Adenauer Aufmerksamkeit erregt – allerdings nach Ansicht des Senators nur deshalb, weil er „den Gegensatz zwischen neuzeitlichen und überalterten Bauformen ausgezeichnet illustriert“. Schließlich sollte die Interbau im Hansaviertel „die Stadt von morgen“ zeigen und das Haus Joseph-Haydn-Straße 1 für einen Parkplatz abgerissen werden. Der Eigentümer restaurierte die Fassade letztlich auf

## Die Stuckverzierung im Mietrecht

Wird nach einer Modernisierung an der Fassade der vorher vorhandene Stuck wieder angebracht, ist das meistens keine auf die Mieterschaft umlagefähige Modernisierung. Denn der Wohnwert als solcher wird nicht erhöht, die Maßnahme dient allein der Ästhetik. Ist der Putz in der Wohnung kaputt, beispielsweise nach einem Deckendurchbruch, haben Mieter:innen allerdings einen Anspruch auf die Wiederanbringung vormals vorhandenen Stucks. Sie können sich auch dagegen wehren, wenn Vermieter:innen den Stuck in der Wohnung grundlos abschlagen lassen. Ob allerdings wegen dieser eher geringen Beeinträchtigung die Miete gemindert werden darf, ist zweifelhaft.

Bei Mieterhöhungen spielt Stuck seit Langem im Rahmen der sogenannten Orientierungshilfe, mit der die Wohnung nach fünf Merkmalgruppen in den Mietpiegel eingeordnet wird, eine Rolle. In der Merkmalgruppe 4 (Wohnung) zählt das Vorhandensein von „aufwendiger Decken- und/oder Wandverkleidung“ – das meint Stuck oder eine Holz-Täfelung – als Pluspunkt, aber nur, wenn in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden und in gutem Zustand. Gerade das führt regelmäßig zu unterschiedlichen Einschätzungen. Hier empfiehlt sich der Weg in die Rechtsberatung des Berliner Mietervereins.

sb

Riehmers Hofgarten, am Chamisso-platz, am Planufer in Kreuzberg und rund um den Reformationsplatz in der Spandauer Altstadt. Später kam noch der Kurfürstendamm hinzu. Im Jahr 1964 standen zur „Verbesserung des Stadtbildes“ aber nur 400000 Mark zur Verfügung. Bis 1978 verzeichnet die Baubilanz des Senats 550 restaurierte Fassaden. 20 bis 30 Stuckfassaden konnten pro Jahr instandgesetzt oder auch wieder hergestellt werden. Neuer Stuck wurde aber oft in vereinfachter Form rekonstruiert. Außerhalb der

In „geschützten Baubereichen“ feierte der Stuck mit überbordender Ornamentik seine neue Wertschätzung, während in den ungeschützten ganze Stadtviertel der gleichen Baugeneration dem Erdboden gleich gemacht wurden (oben und unten: Kurfürstendamm 213, rechts: Riehmers Hofgarten)



Foto: Muhrbeck/Kurfürstendamm 213



Fotos: Christian Muhrbeck

„geschützten Baubereiche“ ging die Entdekorierung aber bis in die 70er Jahre hinein weiter. Allein im Bezirk Kreuzberg wurden von den 2300 Altbauten, die den Krieg überlebt hatten, zwischen 1954 und 1979 knapp 1400 Häuser entstuckt. Erst mit dem endgültigen Abschied von der Politik der Kahlschlagsanierung wurde den Altbaufassaden in allen Teilen der Halbstadt eine offizielle Wertschätzung zuteil. Der Senat zeigte 1986 im Berlin-Pavillon die Ausstellung „Stuck im Berliner Stadtbild“, für die eigens ein Stuckportal mit antiken Säulen vor den verglasten Eingang des modernen Gebäudes gebaut wurde.

In Ost-Berlin wechselte die Wertschätzung der Stuckfassaden erstaunlicherweise fast genauso wie im Westen. Der Stuck galt zunächst als bürgerlich-dekadente Maskerade, die die elenden Wohnverhältnisse der Arbeiter in den Mietskasernen verdecken sollte. Vor allem an den Hauptstraßen wurde er großflächig beseitigt. So konnte an der Warschauer Straße nur die Nummer 26 ihre originale Fassade mit Stuck, Giebeln und schmiedeeisernen Balkongittern über die Zeit retten. Alle anderen Häuser wurden geglättet. In den 70er Jahren begann man in den beiden Modellvierteln Arkonaplatz und Arnimplatz, die Altbauten



zu modernisieren und dabei auch die Straßenfassaden instandzusetzen – wenn auch oft in vereinfachter Form. In Hinblick auf die 750-Jahr-Feier Berlins im Jahr 1987 rekonstruierte man die Sophienstraße in Mitte und die Husemannstraße in Prenzlauer Berg sehr detailgenau mit den Stuckfassaden, Firmenschildern, Türgriffen, historischen Ladeneinrichtungen und einem Museum über das Berliner Arbeiterleben um 1900. Das



### Und wieder in alter Tradition: Der Stuck als Blendwerk

Ergebnis fand auch in West-Berlin große Anerkennung. Da aber ringsum der Verfall der Altbauten voranschritt, glichen die beiden Musterstraßen einem Freilichtmuseum. Heute gilt Stuck an der Fassade wieder als werterhöhend, nicht nur bei den Bewohnern, sondern vor allem bei Vermietern, die meinen, mit Umschreibungen wie „traumhafter Stuckaltbau“ weitaus mehr Miete verlangen zu dürfen. Eigentümer greifen deshalb bei der Sanierung glatter Fassaden gern ins Ornamente-Regal der Kaiserzeit – allerdings nicht immer nach den Regeln des alten Stuckateur-Handwerks. Es sind auch reichlich billige, witterungsbeständige Kunststoff-Stuckelemente zum Ankleben auf dem Markt.

Jens Sethmann

BMV-STUDIE ZUR MIETPREISBREMSE

# Verstöße teils über 50 %

Erschreckend viele Vermieter:innen ignorieren die gesetzlichen Bestimmungen der Mietpreisbremse. Das ergab eine Untersuchung des Berliner Mietervereins. Erstmals wurde dargelegt, welche Dimensionen die Verstöße haben.

## Kosmetik bringt die lahme Ente nicht in Schwung

Die Mietpreisbremse wurde zum 1. Juni 2015 von der Großen Koalition eingeführt und 2019 vom Bundesverfassungsgericht bestätigt. Sie kann nur für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch die jeweiligen Landesregierungen angewendet werden, so wie das in Berlin der Fall ist. Ziel des Bundesgesetzgebers war es, die rasant steigenden Mietpreise zu dämpfen. Zweimal wurde das Gesetz schon nachgebessert. Seit 2019 gilt, dass der Vermieter die Ausnahmen nennen muss, auf die er sich beruft. 2020 wurde eingeführt, dass zuviel gezahlte Miete rückwirkend ab Beginn des Mietverhältnisses eingefordert werden kann und nicht erst ab dem Zeitpunkt der Rüge. Doch das sind kosmetische Verbesserungen. Eine wirksame Schärfung der Bremse konnte bisher trotz mehrerer Bundsratsinitiativen nicht erreicht werden.

bl

Deutliche Kritik im MieterMagazin schon ein Jahr nach Einführung der Mietpreisbremse

Dass die 2015 eingeführte Mietpreisbremse nicht greift, belegen die rasant steigenden Angebotsmieten. Grund genug für den Berliner Mieterverein (BMV), sich die Fälle, die über Mitglieder sowie die Aktion Mietpreisüberprüfung an ihn herangetragen wurden, einmal genauer anzuschauen. Von den insgesamt

935 Überprüfungsfällen, die größtenteils aus dem Jahre 2021 stammen, überschritten 912 (98 Prozent) die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe. Das allein hat nicht so sehr überrascht, wie BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner bei der Vorstellung der nicht-repräsentativen Studie erklärte. Schließlich hatten die Ratsuchenden bereits Grund zur Annahme, dass ihre Miete zu hoch ist. Aber dass in der Hälfte der Fälle

## Private Vermieter an der Spitze

die Überschreitung bei mehr als 50 Prozent der zulässigen Miethöhe (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent) liegt, sei besorgniserregend.

Durchschnittlich wurden Überschreitungen von 287 Euro festgestellt, es gab aber auch Fälle, in denen die Miete um 700 bis 1000 Euro überschritten wurde. Zu 53 Prozent waren es private Wohnungsunternehmen, die gegen das Gesetz verstoßen haben, zu 23 Prozent private Einzel-Vermieter:innen. Besonders

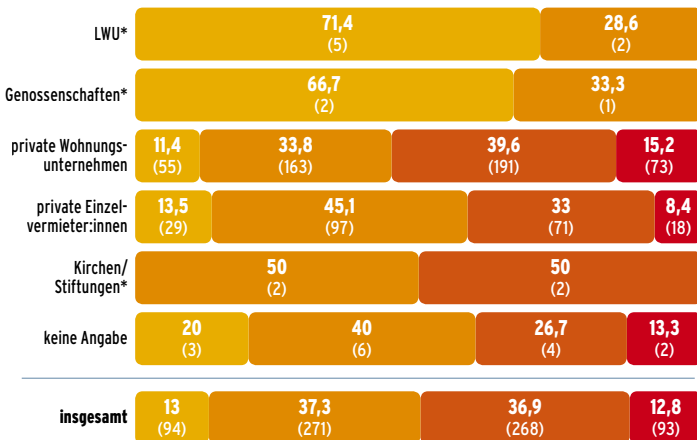
bezeichnend: In nur 228 aller Fälle berufen sich Vermieterinnen und Vermieter auf einen Ausnahmetatbestand, etwa eine vorangegangene umfassende Modernisierung oder auf die Vormiete. In nur 35 Fällen konnten diese Ausnahmefälle letztendlich auch belegt werden. Sanktionen müssen die Vermieter:innen nicht befürchten. „Wir sind empört, dass die Politik seit Jahren zuschaut, wie die gesetzlich verankerte Bremse umgangen wird“, erklärte Werner. Die Forderungen des BMV, um die Anwendung zu vereinfachen: die Einrichtung einer externen Überprü-



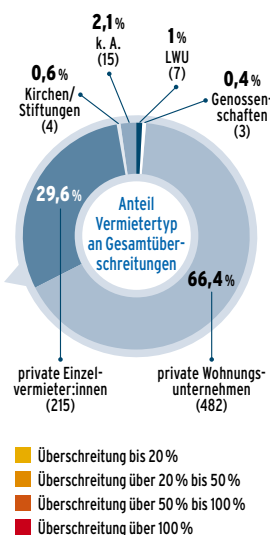
Illustration: Susanne Nöllgen

## Überschreitung der zulässigen Miete

(Die zulässige Miete ist die ortsübliche Miete plus 10%)



Angaben in Prozent, in der Klammer die Anzahl der Fälle  
\* Aufgrund der niedrigen Anzahl der Fälle ist die Aussagekraft der Balkendarstellung an dieser Stelle eingeschränkt.



Grafik: Kersten Urbanke

fungsstelle – wie es sie beim Mietendeckel gab – und die Streichung aller Ausnahmeregelungen mit Ausnahme derer, die sich auf den Neubau beziehen. Ein Konstruktionsfehler der Bremse sei zudem, dass Verstöße kein Bußgeld nach sich ziehen. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Unternehmen (BBU) spricht angesichts der Ergebnisse der BMV-Studie von einzelnen schwarzen Schafen. Das sieht man beim Berliner Mieterverein anders. Die Dunkelziffer dürfte erheblich sein, denn viele Mieterinnen und Mieter scheuen sich, ihre Rechte aktiv einzufordern. Ein weiteres Problem: All diese gesetzlich unzulässigen Mieten fließen in den Mietspiegel mit ein und treiben ihn weiter in die Höhe.  
*Birgit Leiß*



## GEBÄUDEENERGIEGESETZ

## Heizungstausch auf Mieterrechnung?

Wenn Deutschland seine Klimaziele erreichen und bis 2045 klimaneutral werden will, muss im Gebäudebereich deutlich mehr getan werden. Die Bundesregierung hat deshalb ein neues Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf den Weg gebracht. Der Kern: Ab 2024 dürfen nur noch klimafreundliche Heizungen neu eingebaut werden. Im Gesetzentwurf fehlt aber ein Schutz vor der Kostenabwälzung auf die Mieterinnen und Mieter, bemängelt der Deutsche Mieterbund (DMB).

■ Regierungsentwurf des Gebäudeenergiegesetzes:

[www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/Gesetz/entwurf-geg.html](http://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/Gesetz/entwurf-geg.html)

Mit Schlagzeilen wie „Habecks Heiz-Hammer“ versucht die Boulevardpresse seit Wochen, als vermeintliches Sprachrohr der Eigenheimbesitzer Stimmung gegen die geplante Novelle des Gebäudeenergiegesetzes zu machen. Demnach dürfen ab dem 1. Januar 2024 in allen Gebäuden nur noch Heizungen eingebaut werden, die zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Mit dem geplanten Gesetz soll beim Heizen und bei der Warmwasserbereitung die Dekarbonisierung eingeleitet werden, also der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen wie Öl, Kohle und Gas und der Einstieg in erneuerbare Energieträger. „Mit der Novelle starten wir eine wichtige Modernisierungsoffensive und holen auf, was über viele Jahre ver-

säumt wurde“, erklärt Bundeswirtschaftsminister Habeck (Grüne). Wegen der langen Investitionszeiträume im Gebäudebereich müsse die Weichenstellung jetzt erfolgen, denn Heizungen, die heute eingebaut werden, laufen in der Regel 20 bis 30 Jahre. Bestehende Heizungsanlagen können weiter betrieben werden. Kaputte Heizungen darf man auch reparieren lassen.

## Alte Technik vernichtet Geld

Auch die Entwicklung der Brennstoffpreise spricht für einen Heizungsaustausch. „Gas wird wohl nie wieder so billig sein wie vor dem Ukraine-Krieg“, sagt Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD). „Wer auf alte Technik setzt, investiert in Geldvernichtungstechnik.“ Ab 2045 ist der Einsatz von fossilen Brennstoffen zum Heizen ganz ausgeschlossen. Die Pflicht zur Nutzung von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien in neu eingebauten Heizungen kann auf verschiedenen Wegen erfüllt werden: durch den Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz, den Einbau einer elektrischen Wärmepumpe, einer Stromdirektheizung, einer Heizung auf der Basis von Solarthermie oder einer Hybridheizung, bei der eine Erneuerbare-Energien-Heizung mit einem Gas- oder Ölkessel kombiniert ist. Auf Wunsch der FDP gibt es auch die Möglichkeit zum Einbau einer „H2-Ready“-Gasheizung, die auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar ist – auch wenn es utopisch ist, dass diese Technik in absehbarer Zeit marktreif wird. In bestehenden Gebäuden dürfen zudem Biomasse- oder Gasheizungen installiert werden, die nachweislich

## Immobilienwirtschaft einig in ihrer Kritik

„Die Bundesregierung will die Energiewende mit der Brechstange durchsetzen“, beschwert sich Kai Warnecke, Präsident des Eigentümerverbandes Haus & Grund. Er kritisiert das Verbot neuer Gas- und Ölheizungen, weil bezahlbare technische Alternativen nicht hinreichend vorhanden seien. Haus & Grund sieht den Staat in der Pflicht und ruft nach Fördergeldern. „Der Staat darf die Brocken dieser Mammutaufgabe nicht einfach den Bürgern vor die Füße werfen“, so Warnecke.

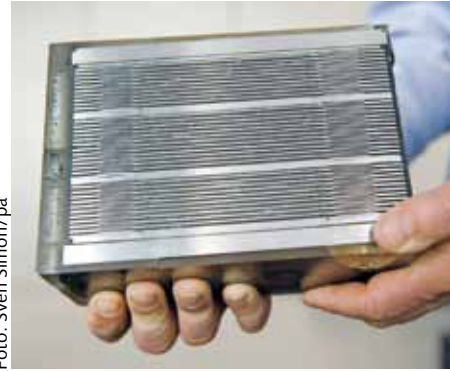
Der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) hält den Zeitplan für „eindeutig überzogen“. „Wer die Bevölkerung mitnehmen will, kann mit diesem Zeitdruck auch diejenigen abschrecken, die eigentlich entschlossen sind, mitzuziehen“, sagt ZIA-Präsident Andreas Mattner.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW sorgt sich um die sozialverträgliche Umsetzung. „Die geplanten Eingriffe sind massiv“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Die vielen Mieter mit mittleren und niedrigen Einkommen werden sich zu Recht große Sorgen machen, wie sich der geplante Heizungstausch finanziell für sie auswirken wird.“ js

Foto: Joerg Carstensen/pa



Foto: Sven Simon/pa



Bundesbauministerin Geywitz mit Auslaufmodell Kachelofen, „fossiler Energieträger“ Öltank, Bundeswirtschaftsminister Habeck will jetzt aufholen, was über viele Jahre versäumt wurde: Brennstoffzelle für Wasserstofftechnik, Wärmepumpe



mindestens zu 65 Prozent Biogas nutzen. Erlaubt sind auch individuelle Lösungen, bei denen die Eigentümer den erforderlichen Erneuerbaren-Anteil rechnerisch nachweisen können.

Bei der Umsetzung gibt es großzügige Übergangsfristen und Ausnahmeregelungen. In Havariefällen können für einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren vorübergehend neue oder gebrauchte fossile Heizungen installiert werden. Über-80-Jährige, die



Foto: Bringer – Deutschland

ter Robert Habeck. Daher wird die bestehende Bundesförderung für Kleineigentümer verbessert. Wer sein Wohneigentum selbst bewohnt oder bis zu fünf Wohnungen vermietet, bekommt für den Umstieg auf eine klimafreundliche Heizung eine Grundförderung von 30 Prozent. Dazu gibt es verschiedene Klima-Boni. Wer seine Heizung austauscht, obwohl er wegen der Aus-

### Wer bezahlt die Rechnung?

nahmeregelungen im GEG nicht dazu verpflichtet wäre, und wer einkommensabhängige Transferleistungen erhält, bekommt eine zusätzliche Förderung von 20 Prozent. Und wer beim Heizungstausch die gesetzlichen Anforderungen übererfüllt oder im Fall einer Havarie direkt auf eine erneuerbare Beheizungsart umstellt, erhält einen weiteren Förderbonus von 10 Prozent. Des Weiteren stehen Förderkredite zur Verfügung, mit denen man die finanziellen Belastungen zeitlich strecken kann. Alternativ lassen sich die Kosten auch weiterhin steuerlich abschreiben. Bei der Fördermittelvergabe werden nach dem Motto „worst first“ die ältesten und schlechtesten Heizsysteme bevorzugt. Die größten Treibhausgasemittenten sollen als erstes außer Betrieb gehen. „Wir werden den Bonus gestaffelt nach dem Alter der Technik ausreichen“, kündigt Klara Geywitz an. So werden ab 2024 alle Heizgeräte, die älter als 40 Jahre sind, förderfähig, ab 2025 dann die Geräte, die älter als 35 Jahre sind, und ab 2026 alle Geräte, die mehr als 30 Jahre auf dem Buckel haben. Der Deutsche Mieterbund unterstützt das Ziel des neuen GEG, wenn gleichzeitig die Sozialverträglichkeit für alle Mieterinnen und Mieter gesetzlich verbindlich sichergestellt wird. „Klimaschutz im Gebäudebereich stellt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe dar – eine gerechte Verteilung der notwendigen Kosten muss in den Mittelpunkt gerückt werden“, sagt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. „Dem Gesetz mangelt es bisher an ausreichendem Mieterschutz und sozialer Abfederung.“ In der Regel können die Kosten der

Neuinstallationen über die Modernisierungsumlage auf die Mieter:innen abgewälzt werden, was zu enormen Mieterhöhungen führen kann. Das Förderkonzept des Bundes ermöglicht über die Klima-Boni nun Förderquoten von bis zu 50 Prozent, richtet sich aber nur an selbstnutzende Eigentümer:innen und lässt den Mietwohnungsbereich außen vor.

„Vermieterinnen und Vermietern steht es nach wie vor frei, ob sie eine Förderung in Anspruch nehmen oder die Kosten einfach im Rahmen der Modernisierungsumlage an die Mieterinnen und Mieter weitergeben“, erklärt der DMB-Präsident. Eine Förderung werde der Erfahrung nach nur in fünf bis zehn Prozent der Fälle beantragt. Deshalb fordert Siebenkotten: „Es muss jetzt klar geregelt werden, dass Vermieterinnen und Vermieter die Förderung von den umgelegten Kosten abziehen müssen, unabhängig davon, ob sie diese tatsächlich in Anspruch genommen haben oder nicht.“ Der DMB fordert gleichzeitig eine Abschaffung oder deutliche Absenkung der Modernisierungsumlage. Derzeit dürfen acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete beziehungsweise bis zu drei Euro pro Quadratmeter monatlich aufgeschlagen werden, und zwar zeitlich unbegrenzt.

### Sinken die Heizkosten?

Im Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes ist auch die Frage der auf die Mieter zukommenden Energiekosten aus Sicht des DMB nicht zufriedenstellend geklärt. Bei Einbau einer ineffizienten Wärmepumpe oder teurer Wasserstofftechnologie könnten Mieterinnen und Mietern hohe Heizungsrechnungen drohen. „Bei der Umsetzung der Wärmewende ist es deshalb unerlässlich, dass die Heizkosten für Mieter nach der Sanierung sinken“, so der DMB. Der Gesetzesentwurf wurde dem Bundestag und dem Bundesrat zur Beratung zugeleitet. Einige Bundesländer fordern schärfere Vorgaben, um die Klimaneutralität schon vor 2045 erreichen zu können.  
*Jens Sethmann*



Foto: Markus Wächter/DMB

**DMB-Präsident Lukas Siebenkotten:**  
„Auch wenn Vermieter die staatliche Förderung nicht in Anspruch nehmen, muss der entsprechende Betrag von den Kosten für die Mieter abgezogen werden.“



Foto: Wolfgang Kumm/pa



Foto: Sven Simon/pa

bis zu sechs Wohnungen besitzen, sind von der Umrüstpflcht ganz ausgenommen. Wenn in Härtefällen die notwendigen Investitionen in keinem angemessenen Verhältnis zum Ertrag oder zum Wert des Gebäudes stehen, wird ebenfalls eine Ausnahme gemacht. „Natürlich ist die Umstellung auf erneuerbares Heizen erstmal ein großer Schritt und für viele Bürgerinnen und Bürger nicht einfach zu schultern“, weiß Wirtschaftsminis-

WOHNPROJEKT REFUGIO

# Talente teilen, miteinander wachsen

Nach dem Flüchtlingsheim eine Wohltat: Wohnprojekt Refugio  
**Im Refugio in der Lenaustraße 4 wohnen rund 40 junge Leute, Geflüchtete und Einheimische, auf drei Wohnetagen – eine Gemeinschaft, die Talente teilt und miteinander wächst, so beschreibt es der Träger des Wohnprojekts, die Berliner Stadtmission.**

## Prinzip Sharehaus

Gemeinsames Leben, Arbeiten und Teilen – das ist das Konzept der „Sharehäuser“, nach dem das Refugio entstanden ist. Neben den drei Wohnetagen gibt es 17 Ateliers, die an Externe vermietet sind, außerdem einen Veranstaltungssaal, in dem Tango-Kurse, Feste und das regelmäßige Sprachcafé stattfinden.

Auch die Stadtteilmütter, das Projekt „Give Something Back To Berlin“ mit der „Open Music School“ und der Verein „querstadtein“ haben im Haus ihr Büro. Letztere bieten Stadtführungen aus den Augen von Obdachlosen oder Geflüchteten an.

Auf den Wohnetagen leben jeweils 10 bis 15 Personen, die sich eine große Wohnküche teilen. Die Zimmer haben alle ein eigenes Bad. Sie kosten 380 bis 400 Euro inklusive Strom und riesiger Gemeinschaftsdachterrasse. Eigentümerin und Erbauerin der Lenaustraße 4 ist die Berliner Stadtmission, die zur Evangelischen Kirche gehört.

bl

**Katja aus der Ukraine würde gerne langfristig im Haus bleiben, Eyad aus Syrien wohnt schon seit acht Jahren dort**

**Es sollte normal sein, so zu wohnen wie im Refugio, meint die Leiterin Anne Pass (links, mit einer Mitarbeiterin der Stadtmission)**

Manchmal versteht Anna Pass das riesige Medieninteresse selbst nicht. Sogar die britische Queen Camilla stattete dem Haus kürzlich einen Besuch ab. „Eigentlich sollte eine solche Unterbringung doch normal sein“, findet die Leiterin der Einrichtung. Stattdessen würden weiter Massenunterkünfte gebaut, in denen die Leute dann nur unter sich sind.

2015, auf dem Höhepunkt des Flüchtlingszuzugs, hat die Stadtmission das Modellprojekt in Neukölln gegründet. Ein Bewohner der ersten Stunde ist Eyad aus Syrien. Er hatte von einem Freund von dem Projekt ge-

hört und war anfangs nicht so begeistert davon, die Küche mit anderen teilen zu müssen. Mittlerweile hat er sich daran gewöhnt – und wie in jeder Groß-WG existieren nun mal unterschiedliche Auffassungen von Sauberkeit, meint der 36-Jährige. Aber nach der Zeit in einem Flüchtlingsheim ohne jede Privatsphäre war sein neues Zuhause eine Wohltat. Es sollte eigentlich nur für ein paar Monate sein, der erste Schritt in sein neues Leben. Aber

## Die Nachfrage steigt, die Fluktuation ist gering

acht Jahre später wohnt er immer noch da. Denn der Wirtschaftsinformatiker hat zwar nach dem Studium schnell einen Job gefunden, aber eine eigene Wohnung sucht er bislang



vergeblich. „Ich finde das Refugio großartig“, betont er. „Ich habe hier viele unterschiedliche Geschichten, Traumata und Erfahrungen mitbekommen – alles hat mich persönlich berührt und bereichert.“ Er sei toleranter geworden und entspannter. Doch auf Dauer sei ein Zimmer zum Wohnen und Schlafen zu klein, zumal er oft von zu Hause aus arbeitet.

Angedacht war ursprünglich, dass die Neankömmlinge maximal 18 Monate in diesem Projekt bleiben. Aber das erwies sich angesichts der Wohnungssituation als unrealistisch, erklärt Anna Pass. Die Nachfrage

alle Fotos: Sabine Mittermeier



ist riesig und die Fluktuation gering. Es wird allerdings niemand unter Druck gesetzt, auszuziehen. Wird ein Zimmer frei, entscheiden die Bewohner:innen selber, wer nachfolgt, erklärt Anna Pass: „Wir achten lediglich darauf, dass die Belegung nach Herkunft und Geschlechtern gemischt ist.“

Katja aus der Ukraine würde am liebsten langfristig bleiben: „Die Atmosphäre ist toll hier, und man bekommt viel Unterstützung.“ Wenn sie ein Behördenschreiben nicht versteht oder das Jobcenter anrufen muss, fragt sie eine deutschsprachige Mitbewohnerin. „Und wenn man sich einsam fühlt, kann man einfach



runter ins Café gehen und sich mit anderen unterhalten“, erklärt die 23-Jährige.

Was Eyad und Katja am meisten schätzen: dass man hier so viele Kontakte knüpfen kann. Durch das öffentliche Café, durch die Künstlerateliers, aber auch durch die anderen Projekte, die im Haus untergebracht sind, ergeben sich viele Möglichkeiten.

Birgit Leiß



BMV-DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2023

## Von Abrissstopp bis Wohnungskataster

Rund 100 Delegierte aus den zwölf Bezirksgruppen des Berliner Mietervereins (BMV) diskutierten anlässlich ihrer jährlichen Zusammenkunft Anfang Mai den Bericht für das zurückliegende Geschäftsjahr und beschlossen die miet- und wohnungspolitischen Leitlinien des Vereins.

„Die Bauordnung muss zu einer Umbauordnung werden“, forderte Gastrednerin Theresa Keilhacker, Präsidentin der Berliner Architektenkammer



alle Fotos: Nils Richter

Die Geschäftsführung (Dr. Ulrike Hamann, Wibke Werner und Sebastian Bartels) kündigte an, das für den BMV schwache Netto-Mitgliederwachstum von 0,9 Prozent – 2021 waren es noch 1,3 Prozent – zu analysieren und Anstrengungen zu unternehmen, um verstärkt neue Mitglieder zu gewinnen. Gründe für den Beitritt gibt es genug, denn der BMV bietet bekanntlich nicht nur

umfangreiche Rechtsberatung, sondern wird auch über Berlin hinaus mit seinen rund 190000 Mitgliedern als starke Stimme im Deutschen Mieterbund wahrgenommen. Diese Stimme zu erheben ist wichtig, betonte der BMV-Vorsitzende Dr. Rainer Tietzsch: Das FDP-geführte Bundesjustizministerium verzögere oder blockiere nach wie vor jede vereinbarte Reform des Mietrechts, des Vorkaufsrechts sowie eine Reform des Mietwucher-Paragrafen im Wirtschaftsstrafgesetz und schein auch die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit auszusitzen – Projekte, die im Koalitionsvertrag der Ampel vereinbart worden sind.

Entsprechend umfangreich sind die Forderungen aus dem Leitantrag, der einstimmig beschlossen wurde: Berlin muss sich im Bundesrat stärker dafür einsetzen, dass die Ampel-Koalition die Koalitionsvorhaben umsetzt, unter anderem eine Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15 auf 11 Prozent in Gebieten mit angespannten Wohnmärkten sowie eine Ab-



senkung der Modernisierungsumlage von 8 auf 4 Prozent – wobei diese auf höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter begrenzt werden muss. Den neuen Berliner Senat fordert der Mieterverein auf, ein schon lange ins Auge gefasstes Gebäude- und Wohnungskataster aufzustellen, ein Landeswohnungsamt zu schaffen,

### Kein Abriss ohne ökologische Abwägung

den Milieuschutz unter anderem mit Mietobergrenzen zu verbessern, die dramatische Zahl an auslaufenden Sozialbindungen einzudämmen und den Abriss von preisgünstigem Wohnraum soweit es geht zu verhindern – dies auch aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes. „Die Berliner Bauordnung muss zu einer Umbauordnung werden“, bekräftigte die Präsidentin der Architektenkammer, Theresa Keilhacker, in ihrer Gastrede zu diesem Thema. Abrisse dürften nur noch genehmigt werden, wenn Eigentümer:innen



### Wichtige Beschlüsse der Delegierten für den Deutschen Mietertag

Als Mitgliedsverein im Deutschen Mieterbund wird der Mieterverein am diesjährigen 70. Deutschen Mietertag vom 15. bis 17. Juni in Bremen teilnehmen. Hierzu hat die Delegiertenversammlung einige mietenpolitische Anträge beschlossen, die auf dem Mietertag zur Abstimmung stehen werden. So will der BMV beispielsweise erreichen, dass Mietspiegel nicht mehr auf Grundlage des Verbraucherpreisindexes fortgeschrieben werden dürfen. Der Möbliierungszuschlag soll gesetzlich geregelt werden. Für Wohngebäude müsse eine Instandhaltung per Gesetz verpflichtend werden. Zudem soll die Grundsteuer als Betriebskostenposition nicht mehr auf die Mietenden umgelegt werden dürfen. *sb*

nachweisen können, dass diese ökologisch vorteilhafter sind als ein Neubau. Dazu bedürfe es einer Lebenszeitanalyse von Häusern, von der Produktion der Baustoffe bis hin zur Entsorgung des Bauschutts. „Ein Haus so zu betrachten, haben wir früher im Studium nicht gelernt – heute dagegen ist das Standardwissen“, so die Architektin. *Sebastian Bartels*

## IMMOBILIENVERTRETER BBU

## Lobbyist mit zwei Gesichtern

■ BBU:  
<https://bbu.de>

Prüfungsverband  
der kleinen und  
mittelständischen  
Genossenschaften:  
[www.pruefungsverband.de/](http://www.pruefungsverband.de/)

Initiative  
Die Genossen-  
schafter\*innen:  
[www.genossenschaftlerinnen.de/](http://www.genossenschaftlerinnen.de/)



Wende um das Jahr 2000: Die privatisierten Wohnungsunternehmen GSW und Gehag blieben BBU-Mitglied, verabschiedeten sich aber von ihrer Gemeinwohlorientierung

einigung Deutschlands. In der heutigen Form besteht er seit 1992, als sich der West-Berliner Verband mit seinem Pendant für Ost-Berlin und Brandenburg zusammenschloss. Als Interessengemeinschaft der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen geführt, verlor er 1990 seine ursprüngliche Geschäftsgrundlage, als die steuerliche Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft wurde. Obwohl der BBU weiterhin nur marktferne Mitglieder hatte, änderte sich sein Auftreten. Schon 1996 beschwerte sich Hartmann Vetter, der damalige Hauptgeschäftsführer des Berliner Mietervereins, der BBU vertrete „Auffassungen, die dem

Der einflussreiche Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) tritt gern als Sprecher der „sozialen Wohnungswirtschaft“ auf. Doch im BBU sind nicht nur kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften organisiert, sondern auch rein profitorientierte Konzerne wie Vonovia und Covivio. Politische Statements des BBU klingen oft ganz im Sinne der börsennotierten Vermieter. Gegen diese Doppelrolle des BBU regt sich Widerstand. Die Initiative „Die Genossenschaftler\*innen“ hat ein kritisches Dossier über die Rolle des BBU zusammengestellt. Der BBU weist die Vorwürfe zurück.

Gegründet wurde der BBU 1897 als „Verband der auf Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Genossenschaften“. Der BBU sieht sich damit als älteste wohnungswirtschaftliche Ver-

ursprünglichen Gedanken der Gemeinnützigkeit Hohn sprechen“ und sei zum „wohnungspolitischen Geisterfahrer“ geworden.

Mit der Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen zwischen 1998 und 2004 änderte sich der Verband grundlegend. Die vormals landeseigenen Gesellschaften Gehag und GSW blieben Mitglieder, obwohl ihren neuen Eigentümern gemeinnützige Prinzipien fremd waren. Inzwischen sind beide Unternehmen in der Deutsche Wohnen aufgegangen, die wiederum von der Vonovia übernommen wurde. Die Vonovia ist nun das mit Abstand größte BBU-Mitgliedsunternehmen.



Rechnet man die Covivio hinzu, so haben diese beiden börsennotierten Aktiengesellschaften beinahe so viele Wohnungen wie die 74 im BBU organisierten Genossenschaften zusammen. Da die Mitgliedsbeiträge für den Verband nach dem Umsatz berechnet werden, haben die privaten Konzerne ein entsprechend großes Gewicht. Durch die Mitgliedschaft im BBU können sich renditeorientierte Un-

alle Fotos: Christian Muhrbeck



ternehmen wie Vonovia das BBU-Label „Wir sind die Guten“ umhängen und sich als Teil der gemeinwohlorientierten und sozialen Wohnungswirtschaft ins Bild setzen, während sie gleichzeitig als größte Beitragszahler die Ausrichtung des Verbands in ihrem von Markt- und Gewinninteressen geprägten Sinn beeinflussen können.

### Keine „neue Gemeinnützigkeit“

Politische Stellungnahmen des BBU sehen in den letzten Jahren nicht selten so aus, als wolle man speziell für Deutsche Wohnen und Vonovia in die Bresche springen. So fährt der BBU eine harte Kampagne gegen die per Volksentscheid beschlossene Vergesellschaftung renditeorientierter Konzerne und versucht, mit Gutachten deren vermeintliche Verfassungswidrigkeit zu beweisen.

Im Namen der „sozialen Wohnungswirtschaft“ kämpfte der BBU auch gegen den Berliner Mietendeckel und gegen ein Mietmoratorium. Einen bundesweiten Mietenstopp und das Konzept für eine „Neue Wohngemeinnützigkeit“ lehnt der Verband ebenfalls ab. Den aktuell geltenden Berliner Mietspiegel 2021 hat er auch nicht mitgezeichnet. „Die Genossenschaftler\*innen“ haben viele Kritikpunkte am BBU in einem Dossier zusammengetragen. In der Initiative vernetzen sich Mitglieder verschiedener Berliner Genossenschaften, die von ihren Unternehmen innere Demokratie und ein aktives wohnungspolitisches Engagement erwarten. Vom BBU sehen sie sich dabei nicht gut vertre-





ten: „Dort arbeitet ein verschachteltes Konglomerat von Unternehmen, das mit einem Rundumsorglospaket die Wohnungsunternehmen an sich bindet“, schreiben die „Genossenschaftler\*innen“ Irmhild Schrader und Günter Piening – beide Mitglied der Genossenschaft Möckernkiez – in einem Dossier.

Der BBU ist für seine Mitgliedsunternehmen nicht nur politischer Lobbyist, sondern für die Genossenschaften auch Prüfungsverband. Genossenschaften sind verpflichtet, einem solchen anzugehören. Dieser übernimmt die Wirtschaftsprüfung und berät in steuerlichen und rechtlichen Fragen. Auch den anderen Mitgliedern bietet der BBU mit seinen Tochterunternehmen einen Mehrwert: Die Domus AG unterstützt die Wohnungsunternehmen bei der Bilanzerstellung und in Steuer- und Finanzierungsfragen. Die BBT bietet Beratung und Hilfestellung bei Bau, Verwaltung, Versicherung und Software. Die BBA ist eine Akademie zur Aus- und Fortbildung von Immobilienkaufleuten.

### Protest gegen den politischen Spagat

Gegen die Unterstellung, er würde einseitig die Interessen der Privatkonzerne vertreten, wehrt sich der Unternehmensverband vehement: „Die Vorwürfe sind Unsinn“, so BBU-Pressesprecher David Eberhart. „Sowohl beim Mietendeckel als auch bei der Enteignungsdiskussion haben wir ausdrücklich auch im Interesse unserer Mitgliedgenossenschaften gehandelt.“ Durch den Mietendeckel hätten auch sie „erhebliche Umsatz-

einbußen erlitten“, so Eberhart. Außerdem sei nicht auszuschließen, dass Genossenschaften mit mehr als 3000 Wohnungen ebenfalls von der Enteignung betroffen wären. In der Tat haben mehrere Genossenschaftsvorstände von sich aus Front gegen das Volksbegehren gemacht – obwohl deren Vergesellschaftung erklärtermaßen keineswegs beabsichtigt ist.

Der Spagat des BBU zwischen Sozial- und Kapitalinteressenvertretung ruft aber zunehmend Widerspruch hervor. Im Jahr 2019 protestierten über 100 Mieter:innen genossenschaftlicher und landeseigener Unternehmen in einem offenen Brief dagegen, dass der BBU letztlich mit ihren Mieten ein Rechtsgutachten bezahlt hat, das die Verfassungswidrigkeit des Volksbegehrens „Deutsche Woh-



nen & Co enteignen“ belegen sollte. „Nicht in unserem Namen!“ stellten sie klar und forderten eine „gemeinwohlorientierte Wende des BBU“. Auf Demos waren Transparente mit der Aufschrift „Deutsche Wohnen & Co raus aus dem BBU“ zu sehen. Der Landesparteitag der Linken for-

derte 2019, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen aus dem Verband austreten sollen, weil er als „politischer Arm der profitorientierten Wohnungskonzerne“ agiere.

Die Genossenschaft Luisenstadt eG hat dem BBU den Rücken gekehrt und ist stattdessen dem Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften (PkmG) beigetreten. Die meisten der seit Ende der 90er Jahre gegründeten jungen Genossenschaften sind gleich Mitglied im PkmG geworden.

„Die Genossenschaftler\*innen“ halten es für notwendig, dass die nicht-

◀ **Verbandszentrale**  
in der Steglitzer  
Lentzeallee,  
BBU-Vorständin  
Maren Kern

### Lobbyverband der Großen

Zum Verein BBU gehören 338 öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen, die in Berlin und Brandenburg rund 1,1 Millionen Wohnungen bewirtschaften. Die 134 Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen besitzen in Berlin 745 000 Wohnungen, das entspricht 44 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Darunter sind 360 000 Wohnungen der landeseigenen Gesellschaften, 190 000 genossenschaftliche Wohnungen und 155 000 Wohnungen von Vonovia/Deutsche Wohnen. Der BBU ist damit einflussreichster Immobilienverband Berlins. Laut Lobbyregister des Bundestages setzte er im Jahr 2021 mehr als 120 000 Euro für seine Interessenvertretung ein. In der Berliner Politik ist der BBU gut vernetzt, insbesondere über die landeseigenen Wohnungsunternehmen, auf die der Senat für die Umsetzung seiner Wohnungspolitik angewiesen ist. *js*

marktorientierten Immobilienaktuere ihre Interessen in einer eigenen Vertretung bündeln. Denn: „Solange Vonovia & Co. Mitglied im BBU sind, wird eine gemeinsame Interessenvertretung der Marktfremden woanders gesucht werden müssen.“

◀ **Gegen Vergesellschaftung und Mietendeckel fährt der BBU einen harten Kurs – im Interesse seiner Genossenschaften, wie er sagt**



## BAUGEBOTE

# Meist reicht der Wink mit dem Zaunpfahl

Obwohl in Berlin dringend mehr Wohnungen gebraucht werden, lassen Eigentümer:innen viele baureife Grundstücke brachliegen. Sie spekulieren auf Wertzuwachs durch Nichtstun. Berlin schaut dem tatenlos zu. Mit Baugeboten könnte man dem abhelfen.



Foto: Christian Muhrbeck

Das Baugebot ist ein probates Mittel, um Leergrundstücke für den Wohnungsbau zu erschließen

■ „Baugebote für den Wohnungsbau“ unter: <https://difu.de/publikationen>

Wohnungsneubau ist nicht das einzige Mittel zur Behebung der Wohnungsnot, dennoch braucht Berlin viele neue – und bezahlbare – Wohnungen. Für den Neubau müssen nicht immer neue Baugebiete am Stadtrand ausgewiesen werden. Auch die Innenstadt ist voll von Flächen, deren Bebauung erlaubt und erwünscht ist.

Doch oft denken die Eigentümer:innen gar nicht daran zu bauen, denn auf dem völlig unregulierten Bodenmarkt steigt der Wert des Baulandes auch dann immens, wenn es einfach nur brach daliegt. Um dem Verfassungsgrundsatz „Eigentum verpflichtet“ Geltung zu verschaffen, können Städte und Gemeinden Baugebote nach Paragraph 176 des Baugesetzbuches aussprechen. Das tun sie deutschlandweit sehr selten, Berlin hat den Paragraphen noch nie angewandt. „Viele Städte scheuen den vermeintlich hohen Verwaltungsaufwand bei der Aktivierung ungenutzter Baulücken für den Wohnungsbau“, sagt Arno Bunzel vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu). Das Stadtforschungsinstitut hat deshalb für die Kommunen die Arbeitshilfe „Baugebote für den Wohnungsbau“ erstellt. Eine Stadt kann Eigentümer:innen mit einem Baugebot dazu verpflichten, ihr Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist so zu bebauen, wie es der Bebauungsplan vorsieht, oder – falls kein Bebauungsplan vorliegt – so zu bebauen, dass das Gebäude

sich nach Größe und Nutzungsart in die Umgebung einfügt. Ein Baugebot kann auch anordnen, dass ein vorhandenes Bauwerk der im Bebauungsplan festgelegten Nutzung angepasst wird. So kann also auch durchgesetzt werden, dass leerstehende oder gewerblich genutzte Häuser zum Wohnen umgebaut werden.

Wenn Eigentümer:innen wirtschaftlich nicht dazu in der Lage sind, können sie von der Stadt verlangen, dass sie ihnen ihre Grundstücke abkauft. Weigern sie sich, dem Baugebot nachzukommen, kann die Stadt auch zur Enteignung schreiten. Weil das Baugebot ein erheblicher Eingriff in das Eigentumsrecht ist, soll es nur dann zur Anwendung kommen, wenn eine Grundstücksnutzung einvernehmlich nicht möglich ist. Das Difu empfiehlt zunächst eine direkte Ansprache. „Häufig reicht es bereits aus, die Option ‚Baugebot‘ im Umgang mit Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken zu kommunizieren“, heißt es in der Difu-Arbeitshilfe. So hat die Stadt Nürnberg in einem Pilotprojekt im Sommer 2020 vier Eigentümer:innen unbebauter Grundstücke angeschrieben. Daraufhin wurde ein Grundstück an ein Wohnungsbauunternehmen verkauft, das einen Realisierungswettbewerb durchführte und jetzt einen

## Erfolgreicher Nürnberger Vorstoß

Bauantrag vorbereitet. In zwei weiteren Fällen wurde eine Bauvoranfrage gestellt beziehungsweise ein Bauantrag angekündigt. Nürnberg hat daraufhin beschlossen, künftig regelmäßig die Ankündigung von Baugeboten strategisch einzusetzen und nötigenfalls ein solches Gebot auch anzuordnen.


Wenn sich die Stadtplanungsämter erst einmal mit dem Instrument vertraut gemacht haben, können sie mit dem Baugebot schnell und direkt Wohnungsbaupotenziale heben – ohne aufwendige und langwierige Planungsverfahren für neue, flächenfressende Baugebiete.

Jens Sethmann

## Gegen Baugrundstücksspekulation

Um gegen die Spekulation mit baureifen Grundstücken vorzugehen, hat Berlin im Jahr 2018 die Gültigkeit von Baugenehmigungen von drei auf zwei Jahre verkürzt. Es ist aber weiterhin zu beobachten, dass Eigentümer:innen für ihre Grundstücke auf Vorrat Baugenehmigungen einholen – nicht weil sie bauen wollen, sondern um mit einem genehmigten Bauprojekt den Wert des Grundstückes für einen Weiterverkauf zu erhöhen. Einen weiteren Hebel gegen das Horten von Bauland will Berlin mit der neuen Grundsteuer ab 2025 ansetzen. Der frühere Finanzsenator Matthias Kolatz (SPD) hat 2020 angekündigt, für baureife, aber unbebaute Grundstücke eine „Grundsteuer C“ einzuführen: Mit einem höheren Hebesatz soll sich das Liegenlassen von Baugrund erheblich verteuern.

js

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

### Modernisierungsmieterhöhung

**Zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 b BGB.**

BGH vom 25.1.2023 – VIII ZR 29/22 –

 Langfassung im Internet

Das Urteil folgt weitgehend den Entscheidungen des BGH vom 20.7.2022, veröffentlicht in MM 11/2022, Seite 29 und vom 23.11.2022, veröffentlicht in MM 3/2023, Seite 29.

Der BGH hatte bereits in den vorgenannten – vergleichbare Fallgestaltungen betreffenden – Urteilen entschieden, dass weder der Wortlaut des § 559 b Abs. 1 BGB noch der Sinn und Zweck dieser Vorschrift es gebieten, dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung die für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten nach einzelnen Positionen aufschlüsselt. Etwas anderes gelte in der Regel auch dann nicht, wenn es sich um umfangreiche und entsprechend kostenträchtige oder um solche Baumaßnahmen handle, die (teilweise) außerhalb der betroffenen Wohnung vorgenommen wurden.

Die gegenteilige Sichtweise überspanne die formellen Anforderungen an die Darlegung der Modernisierungskosten beziehungsweise an die Zuordnung angefallener Kosten zu Modernisierungsarbeiten und Instandhaltungsmaßnahmen, indem sie die sich erst auf materiell-rechtlicher Ebene stellende Frage, ob die Kosten zutreffend berechnet und eingeordnet worden seien, bereits in die Bestimmung der formellen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung einfließen lasse. Dabei werde übersehen, dass die vom Vermieter verlangte zusätzliche Untergliederung

in einzelne Gewerke oder Rechnungspositionen nicht zur Überprüfbarkeit der Plausibilität der Höhe und der Aufteilung der Kosten erforderlich sei und demzufolge keinen maßgeblichen Erkenntnisgewinn verschaffe. Der Mieter könne die Berechnung der geltend gemachten Mieterhöhung auch ohne diese weiteren Angaben hinreichend genau auf ihre Plausibilität – auch im Hinblick auf den durch die Modernisierungsmaßnahmen etwa ersparten (nicht umlagefähigen) Instandsetzungsaufwand – überprüfen. Zudem stehe dem Mieter zur Klärung verbleibender Unsicherheiten oder auch zur Kontrolle der Angaben des Vermieters über dessen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit ein umfassender Auskunfts- und (Belege-)Einsichtsanspruch – bei preisfreiem Wohnraum aus § 259 BGB analog – zur Verfügung.

Soweit der Mieter nach Wahrnehmung dieser Rechte (weiterhin) Zweifel an der Berechtigung der geforderten Mieterhöhung haben sollte, könne er diese gerichtlich überprüfen lassen. Im Rahmen eines solchen gerichtlichen Verfahrens trage der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast nicht nur dafür, dass es sich bei den durchgeführten Baumaßnahmen um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handle, sondern auch dafür, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht (teilweise) auf der Erhaltung dienende Maßnahmen entfallen.

Zusammenfassend lasse sich feststellen, dass es ausreichend sei, wenn der Vermieter in seiner Erhöhungserklärung die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweise und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich mache. Das gelte erst recht, wenn der Vermieter die Ermittlung der Höhe des Instandsetzungsanteils zusätzlich erläutere.

Auch begegne es keinen Bedenken, wenn der Vermieter die Baunebenkosten nicht für jede Baumaßnahme einzeln, sondern gebündelt ausgewiesen habe. Denn diese Verfahrensweise sei mit Blick auf die Nachvollziehbarkeit der Kostenzusammenstellung zweckmäßig, da die Höhe der Baunebenkosten typischerweise von dem Gesamtvolumen der für sämtliche Maßnahmen zur Modernisierung und Erhaltung eines Gebäudes angefallenen Kosten (sogenannte anrechenbare Kosten) abhängen.

Die Frage, ob die auf diese Weise berechnete Mieterhöhung sachlich gerechtfertigt sei, betreffe allein deren materielle Begründetheit, nicht aber ihre formellen Voraussetzungen.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Überlassung an Kinder


**Die Gebrauchsüberlassung an Kinder des Mieters ist keine Gebrauchsüberlassung an „Dritte“ im Sinne vom §§ 540, 553 BGB, sofern die Wohnung weiterhin auch vom Mieter genutzt wird; es**

**ist jedoch nicht erforderlich, dass der Mieter seinen Lebensmittel-**

*LG Berlin vom 30.1.2023*

– 64 S 204/22 –,

*mitgeteilt von RA Hans-Joachim Gellwitzki*

 Langfassung im Internet

Die Aufnahme von nahen Familienangehörigen (Ehegatte, Kinder, Eltern) in die Wohnung ist keine Untervermietung und daher auch nicht erlaubnispflichtig. Von der Aufnahme in die Wohnung ist die selbstständige und vollständige Gebrauchsüberlassung an Verwandte zu unterscheiden.

den. Dem Mieter steht kein Anspruch auf Genehmigung der vollständigen Gebrauchsüberlassung an beispielsweise seinen Sohn oder an die Eltern zu. Dann liegt eine unberechtigte Untervermietung auch beim Einzug von Familienangehörigen vor.

Vorliegend hatte das Landgericht über einen Fall zu urteilen, wo die Eltern die Wohnung an den Sohn nicht „vollständig“ überlassen hatten, was der Vermieter aber trotzdem zum Anlass nahm, zu kündigen und die Räumung der Wohnung zu verlangen. Lag hier eine „unbefugte Gebrauchsüberlassung“ vor? Das Landgericht verneinte dies.

Es fehle an einer vertragswidrigen Überlassung der Wohnung an Dritte im Sinne vom §§ 540, 553 BGB und damit an einem Kündigungsgrund. Der Sohn der Mieter sei nicht Dritter im Sinne der §§ 540, 553 BGB. Denn nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift des § 540 BGB und wegen ihrer engen, unter den ausdrücklichen Schutz der Verfassung (Artikel 6 GG) stehenden persönlichen Beziehung sei die Familie des Mieters hiervon ausgenommen.

Es sei deshalb vorliegend danach zu fragen, ob es sich bei der Gebrauchsüberlassung an den Sohn nach wie vor um eine „Familienwohnung“ handle, wobei hierfür offensichtlich nicht ausschlaggebend sein könne, ob der Vater noch seinen Lebensmittelpunkt in der streitgegenständlichen Wohnung habe. Um einen Mieter, der einen Familienangehörigen aufnehmen will, nicht schlechter zu stellen als einen Mieter, der aus einem sonstigen berechtigten Interesse einen Teil seines Wohnraums einem Dritten überlassen will, wäre von einer „Familienwohnung“ jedenfalls dann noch auszugehen, wenn es sich um eine Teilgebrauchsüberlassung im Sinne vom § 553 Abs. 1 BGB handle. Eine solche Teilgebrauchsüberlassung sei aber auch dann noch anzunehmen, wenn der Mieter weiterhin Mitbewohner ausübe, etwa indem er ein Zimmer für sich belege, persönliche Gegenstände in der Wohnung lasse oder im Besitz von Schlüsseln sei. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sei von einer solchen Nut-

zung hier auszugehen, wobei dann zugleich auch eine Teilgebrauchsüberlassung im oben dargelegten Sinne anzunehmen sei. Auf einen gemeinsamen Hausstand komme es dabei nicht an.


Die vom Vermieter ausgesprochene Kündigung sei deshalb unwirksam.

## Mietpreisbremse

**Der Ausschlussbestand des § 556 g Absatz 1a Satz 2 BGB ist nicht eröffnet, wenn die dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung in Textform erteilte Auskunft des Vermieters nach § 556 g Abs.1a Satz 1 BGB inhaltlich unzutreffend gewesen ist (hier: unrichtige Höhe der geschuldeten Vormiete). Die Revision wird zugelassen.**

*LG Berlin vom 2.3.2023*

*– 67 S 215/22 –, mitgeteilt von VRiLG Michael Reinke*

 Langfassung im Internet

Der Grundsatz, dass unter Geltung der Mietpreisbremse die Miete bei Vertragsabschluss maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf (§ 556 d Abs. 1 BGB), wird durch die Ausnahmeregelung des § 556 e Abs. 1 BGB durchbrochen. Danach darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden, wenn die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, höher ist als die nach § 556 d Abs. 1 zulässige Miete. Will sich der Vermieter auf das sogenannte Vormiet-Privileg berufen, ist der Vermieter nach § 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 1 BGB a.F. verpflichtet, dem Mieter vor Abgabe der Vertragserklärung unaufgefordert Auskunft darüber zu erteilen, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war. Unterbleibt die Information, so kann der Vermieter sich nicht auf den Ausschlussbestand berufen und kann nur 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Fraglich war, was gilt, wenn zwar eine Auskunft erteilt wurde, diese aber falsch war.

Das AG Mitte (vom 4.8.2022 – 21 C 269/21 –) hatte in der Vorinstanz noch entschieden, dass der Vermieter seine vorvertragliche Informationsobliegenheit nur durch die Angabe

der exakt richtigen Vormiete erfüllt. Entspreche die angegebene Vormiete nicht der rechtlich maßgeblichen Vormiete, so werde der Vermieter so behandelt, als ob er gar keine Angaben gemacht hätte. Das bedeutete, er könne sich frühestens zwei Jahre nach der nachgeholten richtigen Mitteilung der Vormiete auf diese berufen.

Der Ansicht des AG Mitte ist die 67. Zivilkammer des Landgericht Berlin im Berufungsverfahren – wie aus dem Leitsatz ersichtlich – entgegengetreten. Vorliegend hatte der Mieter ein am 16.7.2019 beginnendes Mietverhältnis über eine 49,39 Quadratmeter große Wohnung abgeschlossen. Die vertraglich vereinbarte monatliche Nettokaltmiete betrug 822,73 Euro. Die Wohnung war zuvor für den Zeitraum von Juni 2017 bis Juni 2019 zu einer monatlichen Nettokaltmiete von zunächst 800 Euro vermietet, wobei während dieser Zeit die Indexmiete auf 822,73 Euro stieg. In einem diesem Mietverhältnis vorhergehenden Mietverhältnis war die Wohnung ab dem 1.3.2015 (also vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse) für eine Miete von 699 Euro vermietet, die mit einer Indexmieterhöhungserklärung mit Wirkung zum 1.6.2016 auf 700,95 Euro erhöht wurde. Dieses Mietverhältnis endete zum Mai 2017. Mit vermierterseitigem Schreiben vom 25.6.2019 wurde der Mieter wie folgt informiert: „Die Vormiete betrug ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses 812,47 Euro pro Monat nettokalt. Die Vormiete betrug zum Zeitpunkt der Beendigung des Vormietverhältnisses 822,73 Euro pro Monat nettokalt.“ Einige Monate später rügte der Mieter die hohe Miete unter Verweis darauf, dass die preisrechtlich höchstzulässige Miete (= ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent) zu Beginn des Mietverhältnisses 398,45 Euro betragen habe, womit die Rückforderung eines monatlichen Betrages in Höhe von 424,28 Euro ab dem Zeitpunkt der Rüge begründet sei.

Das Landgericht folgte dieser mieterteitigen – vom Amtsgericht noch bestätigten – Berechnung nicht. Es sah vielmehr den Vermieter nicht gehindert, sich auf das Vormietprivileg zu berufen. Zwar habe der Vermieter

mit 822,73 Euro fälschlicherweise eine zu hohe Vormiete angegeben, diese Falschauskunft führe jedoch nicht zum Verlust des Vormietprivilegs. Vielmehr ergebe sich der Rückforderungsanspruch des Mieters aus der Differenz zu der zulässigen Vormiete in Höhe von 700,95 Euro. Über 121,78 Euro hinausgehende Zahlungsansprüche stünden dem Mieter nicht zu. Denn für § 556 e Abs. 1 BGB sei die Vormiete in ihrer zulässigen und damit tatsächlich geschuldeten Höhe maßgebend; nur der die zulässige „Vor-Vormiete“ übersteigende Teil der unmittelbaren Vormiete unterfalle der Unwirksamkeit (vgl. LG Berlin vom 22.9.2022 – 67 S 113/22 –).

Dem Vermieter sei es nicht verwehrt, sich auf die gemäß § 556 e Abs. 1 Satz BGB zulässige Vormiete zu berufen, wenn er vor Vertragsschluss lediglich die mit dem Vermieter tatsächlich vereinbarte und von diesem zuletzt gezahlte und nicht die „geschuldete“ Vormiete in ihrer preisrechtlich zulässigen Höhe angegeben habe.

Dass Falschauskünfte des Vermieters nicht zum Verlust des Vormietprivilegs führen, begründet das Landgericht folgendermaßen: Aus dem Wortlaut der Norm ergebe sich eindeutig, dass die Geltendmachung des Vormietprivilegs nur ausgeschlossen sei, soweit der Vermieter die Auskunft „nicht erteilt“ habe. Hier aber habe der Vermieter eine Auskunft erteilt, indem er den im Vormietverhältnis vereinbarten Mietzins einschließlich seiner späteren Veränderungen wahrheitsgemäß angegeben habe. Der Wortlaut der Norm hätte eine abweichende Auslegung nur gerechtfertigt, wenn es statt „nicht erteilt“ „nicht oder unrichtig erteilt“ geheißen hätte.

Die Regelungsabsicht des Gesetzgebers liege ausweislich der Gesetzesbegründung vornehmlich darin, dem Mieter durch den Hinweis auf die Vormiete ein mögliches späteres Berufen des Vermieters auf eine Ausnahmebestimmung warnend vor Augen zu führen. Außerdem verweise die Gesetzesbegründung ausdrücklich darauf, die Auskunftspflicht erfasse nur solche Umstände, die in der Sphäre des Vermieters lägen und die der Vermieter bereits kenne oder ohne weiteres ermitteln könne. Die im

Einzelnen mit nicht unerheblichen tatsächlichen und rechtlichen Unwägbarkeiten behaftete Höhe der preisrechtlich zulässigen Vormiete oder gar der „Vor-Vormiete“ betreffe aber weder allein die Sphäre des Vermieters noch „kenne“ er sie zwangsläufig oder sei „ohne Weiteres“ in der Lage, sie zutreffend zu ermitteln.

Die Ansicht des Landgerichts stehe im Einklang mit der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des BGH, der die fehlerhaft erteilte Auskunft des Vermieters zu einer – tatsächlich nicht erfolgten – umfassenden Modernisierung im Sinne vom § 556 f Satz 2 BGB nicht gemäß § 556 g Abs. 1 a Satz 2 BGB a.F. sanktioniere, sondern es dem Vermieter stattdessen zubillige, sich bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen auch ohne gesonderte Auskunftserteilung gemäß § 556 e Abs. 2 BGB auf eine einfache Modernisierung zu berufen (vgl. BGH vom 18.5.2022 – VIII ZR 9/22 –). Sie finde ihre Entsprechung auch im Betriebskostenrecht, bei dem die formelle Richtigkeit einer Nebenkostenabrechnung durch inhaltlich fehlerhafte Angaben des Vermieters nicht berührt werde (BGH vom 13.12.2011 – VIII ZR 286/10 –).

Einer analogen Anwendung des in § 556 g Abs. 1a Satz 2 BGB a.F. nicht geregelten Falls der inhaltlich unzutreffenden Auskunft stehe das Fehlen einer planwidrigen Gesetzeslücke entgegen. Es sei nicht nur fernliegend, sondern schon durch das Gesetzgebungsverfahren widerlegt, dass der Gesetzgeber den naheliegenden Fall einer falschen Auskunft angesichts des kontrovers diskutierten Inhalts und Ausmaßes der Ausnahmevorschriften übersehen und die Voraussetzungen für ein Eingreifen weitreichender Sanktionen nicht sorgfältig in den Blick genommen sowie ausformuliert habe. Dies gelte umso mehr, als die Gesetzesbegründung lediglich auf den Willen schließen lasse, eine unterbliebene Auskunft über das Vorliegen eines etwaigen Ausnahmetatbestands zu sanktionieren. Denn der Gesetzgeber habe dem Mieter für den Fall von Zweifeln an der Richtigkeit einer erteilten Auskunft in § 556 g Abs. 3 BGB ein zusätzliches und weitergehendes vertragliches Auskunfts-

recht geschaffen. Es komme hinzu, dass der Gesetzgeber im Rahmen der Änderung des § 556 g Abs. 1a BGB zum 1.4.2020 den Fall einer inhaltlich unzutreffenden Auskunft ungeachtet des anhaltend streitigen Meinungsstandes auch weiterhin nicht zum Zwecke der Klarstellung ausdrücklich geregelt habe.

Schutzwürdige Interessen des Mieters stünden diesem Auslegungsergebnis nicht entgegen, da dem Mieter im Fall einer vom Vermieter schuldhaft unrichtig erteilten Auskunft und dem Mieter daraus erwachsender Schäden Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter zustünden.

Hinweis: Ein Schaden kann sich beispielsweise aus einer verspäteten Rüge ergeben, weil der Mieter aufgrund der Auskunft zunächst von der preisrechtlichen Zulässigkeit der Miete ausging. Er muss dann so gestellt werden, als wenn er die richtige Information erhalten hätte.

Es bleibt abzuwarten, ob der Bundesgerichtshof diese Sichtweise des LG Berlin bestätigt.

Auch nach Ansicht des LG Berlin dürfte aber die Berufung auf das Vormietprivileg ausscheiden, wenn der Vermieter eine Miethöhe angibt, die tatsächlich in keinem der vorherigen Mietverhältnisse vereinbart war. Derartige Falschangaben können zudem die Würdigung als versuchten Eingehungsbetrug nach § 263 Abs. 1 StGB zulassen.

## Zahlungsverzug und Schonfristzahlung

- 1. Auf Grundlage einer Jahresabrechnung nachgeforderte Nebenkosten sind keine (laufende) Miete im Sinne des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB und spielen deswegen für die Vollständigkeit der Schonfristzahlung im Sinne des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB selbst dann keine Rolle, wenn die Kündigung ausdrücklich auch auf die Nebenkosten-Nachforderung gestützt war.**
- 2. Zeigt die seit vielen Jahren im Leistungsbezug stehende Mieterin bei dem zuständigen Jobcenter an, sie wolle sich selbstständig machen, und stellt das Jobcenter daraufhin jegliche Leistungen ein, um zunächst**

rund drei Monate der begonnenen selbstständigen Tätigkeit auszuwerten, bevor es die beantragten Leistungen gewährt, so kann das Verschulden der Mieterin an dem aufgelaufenen Mietrückstand in milderem Licht zu sehen sein; der Vermieter kann sich dann nach der vollständigen Tilgung des Rückstands nicht erfolgreich darauf berufen, dass nur die fristlose, nicht aber die ordentliche Kündigung durch Schonfristzahlung unwirksam geworden sei.

LG Berlin vom 15.3.2023

– 64 S 180/21 –, mitgeteilt von

VRiLG Jörg Tegeger

➔ Langfassung im Internet

## Rechtsgrundlos gezahlte Miete bei Bürgergeld

Jegliche Forderung eines Beziehers von Sozialleistungen aus einem Mietverhältnis, die während des Bezugs von Sozialleistungen fällig wird, geht nach § 33 Abs. 1 SGB II auf den zuständigen Leistungsträger über, soweit sie im Falle ihrer pünktlichen Erfüllung gemäß § 22 Abs. 3 SGB II den Leistungsbezug des Folgemonats gemindert hätte.

Für einen im Leistungsbezug stehenden Mieter bedeutet dies, dass er Ansprüche auf Rückzahlung rechtsgrundlos geleisteter Miete – beispielsweise wegen unter Verstoß gegen die „Mietpreisbremse“ nach §§ 556 d ff. BGB überhöhter Mietforderungen oder wegen Eintritt eines Mangels, der nach § 536 BGB zur Minderung der Miete führt – nur dann im eigenen Namen geltend machen kann, wenn ihm der Leistungsträger die Forderungen nach § 33 Abs. 4 SGB II rücküberträgt.

LG Berlin vom 19.4.2023

– 64 S 190/21 –, mitgeteilt von

VRiLG Jörg Tegeger

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter stritten nach Beendigung des Wohnungsmietverhältnisses um die anteilige Rückzahlung der im Zeitraum September 2018 bis Juni 2020 geleisteten Miete. Sie machten geltend, die Miete sei überhöht gewesen. Sie beriefen sich auf einen Verstoß gegen die „Mietpreisbremse“ gemäß §§ 556 d ff. BGB und meinten, die Miete sei im

Zeitraum 15.9.2019 bis 23.3.2020 wegen eines Wasserschadens vollständig auf null gemindert gewesen. Die Mietzahlungen wurden durch das zuständige Jobcenter erbracht. Der Vermieter meinte deshalb, dass die geltend gemachten Zahlungsansprüche nicht den Mietern zustünden, sondern gemäß § 33 Abs. 1 SGB II auf das Jobcenter übergegangen seien.

Die Norm § 33 Abs. 1 SGB II lautet wie folgt: „Haben Personen, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, für die Zeit, für die Leistungen erbracht werden, einen Anspruch gegen einen Anderen, der nicht Leistungsträger ist, geht der Anspruch bis zur Höhe der geleisteten Aufwendungen auf die Träger der Leistungen nach diesem Buch über, wenn bei rechtzeitiger Leistung des Anderen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nicht erbracht worden wären.“

Das Landgericht folgte der Ansicht des Vermieters. Der gesetzliche Forderungsübergang betreffe insbesondere Zahlungsansprüche des hilfebedürftigen Mieters gegen Dritte, deren pünktliche Erfüllung die gewährten Sozialleistungen für den Zeitraum der Fälligkeit der Zahlungsforderung – ganz oder teilweise – entbehrlich gemacht hätten.

Vorliegend seien die Ansprüche auf Rückzahlung rechtsgrundlos gezahlter Miete in den Zeitraum des Leistungsbezugs der Mieter gefallen, denn sie wurden gemäß § 271 BGB sofort im Zeitpunkt der jeweiligen Mietzahlung fällig. Es stehe schließlich auch außer Frage, dass das Jobcenter seine monatlichen Leistungen an die Mieter entsprechend herabgesetzt hätte, wenn der Vermieter die ihm nicht zustehenden Mietanteile unverzüglich zurückgezahlt hätte. Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II minderten solche Rückzahlungen im jeweiligen Folgemonat den der Leistungsgewährung zugrunde liegenden Bedarf für Unterkunft und Heizung, zögen also unmittelbar eine entsprechende Leistungskürzung nach sich. Gingen die von den Mietern geltend gemachten Rückzahlungsansprüche mithin gemäß §§ 33 Abs. 1, 22 Abs. 3 SGB II jeweils im Folgemonat nach ihrer Entstehung auf den Leistungsträger über, so stünden sie den Mietern nicht

(mehr) zu und die Klage sei – wie hier – ohne weitere Sachprüfung abzuweisen. Den Mietern sei zuzugeben, dass dieses Ergebnis sicher nicht der mit der Einführung des § 33 Abs. 1 SGB II verfolgten Intention des Gesetzgebers entspreche, die Sozialkassen zu entlasten und die Position der Leistungsträger zu stärken. Dass die Klage nunmehr ohne weitere Prüfung der von den Mietern erhobenen Ansprüche abzuweisen sei, liege aber nicht an der gesetzlichen Regelung, sondern sei auf die von den Mietern vorgetragene Passivität des Jobcenters zurückzuführen; hätte dieses ihnen die Ansprüche, wie von ihnen angeregt, entsprechend § 33 Abs. 4 SGB II zur gerichtlichen Geltendmachung rückabgetreten oder sie womöglich auch nur ermächtigt, die Forderungen selbst in gewillkürter Prozessstandschaft geltend zu machen und durchzusetzen, hätte das Verfahren nicht ohne weitere Sachprüfung der Ansprüche geendet und wäre nicht vergeblich geführt worden.

Der Einwand der Mieter, die Jobcenter seien bereits mit ihren Kernaufgaben überlastet und nicht in der Lage, darüber hinaus Tausende oder gar Millionen von Mietrechtsstreitigkeiten zu führen, vermöge an der gesetzlichen Regelung nichts zu ändern; die Kammer des Landgerichts sehe keinen Spielraum, die Norm des § 33 Abs. 1 SGB II so auszulegen, dass die Mieter für die erhobenen Ansprüche aktiv legitimiert wären. Das Gericht halte es aber auch nicht für plausibel, dass die Jobcenter durch die nach § 33 Abs. 4 SGB II gesetzlich ja ausdrücklich vorgesehene Rückabtretung einzuklagender Forderungen überfordert würden. Schließlich gehöre es zu den originären Aufgaben der Jobcenter, sich auch um die Rückgewinnung materiell zu Unrecht ausgekehrter Leistungen zu kümmern. Die von den Mietern geschilderte Passivität des Jobcenters deute eher darauf hin, dass die Norm des § 33 Abs. 1 SGB II dort für die tägliche Praxis bisher keine Rolle gespielt habe, sodass bisher kein Geschäftsprozess existiere, um zeitnah auf Anfragen wie diejenige der Mieter reagieren zu können.

**Anmerkung:** Die Entscheidung ist bisher nicht rechtskräftig; die Kammer hat die Revision zugelassen.

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

## Öffnungszeiten

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

Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Eine Beratung ohne Terminvereinbarung ist in den Beratungszentren derzeit nicht möglich.

**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

Die Beratung findet in unseren Beratungszentren oder am Telefon statt.

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
 🚶 Spichernstraße (U3 und U9)  
 ♿ Zugang im EG  
 rollstuhlgerecht

### 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

#### Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmersdorfer Straße

♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

🚶 Bismarckstraße (U2 und U7)

### Beratungszentrum

#### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

♿ Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

🚶 Walther-Schreiber-Platz

🚶 Feuerbachstraße

### Beratungszentrum

#### Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,  
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

🚶 Hermannplatz (600 m)

🚶 Schönleinstäße (350 m)

### Beratungszentrum

#### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

♿ Zugang rollstuhlgerecht

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

🚶 Frankfurter Allee

🚶 Samariterstraße

### Beratungszentrum

#### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

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

🚶 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße



## Corona-Prävention und Beratung

Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause. Wir können Sie auch zu dem vereinbarten Termin für eine Telefonberatung zurückrufen. Melden Sie sich hierfür vorab telefonisch bei uns.

Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

♿ 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 Ostseeviertel,  
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  
U Kienberg/Gärten der Welt

**Mitte NEU!**

■ Di 15-17 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle,  
Perleberger Straße 44 (linker Laden)

**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 U 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

**Tempelhof-Schöneberg**

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U Alt-Mariendorf

**Treptow-Köpenick**

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

### Corona-Prävention und Beratung

- Nur in den weiteren Beratungsstellen sind derzeit Beratungen ohne vorherige Terminvereinbarung möglich.
- Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder einer positiven Testung zu Hause.

## TELEFONISCHE KURZBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und ohne Aufwand. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMagazins) und beachten Sie, dass die telefonische Kurzberatung nicht eine umfangreiche Rechtsberatung ersetzen kann.

Unsere Rechtsschutzversicherung kann im Fall eines Gerichtsverfahrens nur dann greifen, wenn Sie zuvor anhand von Unterlagen in einer unserer Beratungsstellen oder in einer Telefonberatung mit Einsicht in Unterlagen beraten wurden. Die Kurzberatung am Service-Telefon genügt nicht.

Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt zu Beginn oder am Ende der Beratungszeit anzurufen.

**Telefonische Kurzberatung:**

☎ 030-22626-152

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

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Mein BMV

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Wegen Anpassungsarbeiten auf unserer Internetseite bitte Änderungen per Post oder online an: [www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm)

### MieterMagazin Online

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen?

Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

Dann schreiben Sie uns unter: [www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)

Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

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

MieterMagazin 6/2023

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

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

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**  
**Do 17-20 Uhr**  
BMV-Beratungszentrum  
Zillestraße 81,  
nahe Wilmerdorfer Straße  
U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**  
**Mo 17-20 Uhr**  
BMV-Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B  
U Eberswalder Straße

■ **Wilmerdorf/Schöneberg**  
**Fr 14-17 Uhr**  
BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1  
U Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

Beratung nur, wenn für das Grundstück bereits eine gesonderte Mitgliedschaft besteht. Es werden keine neuen Mitglieder für diesen Schwerpunktbereich mehr aufgenommen.

■ **Hellersdorf**  
**Do 17-19 Uhr**  
Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerow Ring 42  
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**  
**jeden 1. und 3. Mi im Monat 16-18 Uhr**  
Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 20 bis 50 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

**Bei Abnahme:** Ob Sie mietvertraglich überhaupt zu Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, sollten Sie zuvor in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen.

## Gutachten und Beweissicherung

Gutachten und Beweissicherung sind kostenpflichtig. Wir haben für Sie günstige Konditionen vereinbart. Sie beauftragen unsere Kooperationspartner selbst. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung oder Beweissicherung angezeigt erscheint.

### Themenbereiche:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Modernisierung: Mieterhöhlungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Fernwärme-Überprüfung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/ Umwelttechnik/ Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Detektei

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,  
S 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.

#### Bildung und Kultur

- **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 ☎ 030-7879 00 60
- **Wohngeld**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)  
Rufnummern bei den Wohnungsämtern
- **Quartiersmanagement**  
[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
☎ 030-90 139 - 48 10
- **Sozialgipfel**  
[www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)
- **Genossenschaftlich Wohnen**  
[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)  
☎ 030-302 38 24
- **Lärmschutz**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)  
Stiftung Warentest –  
Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,  
☎ 01 80 / 232 13 13
- **Wohnen im Alter**  
Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,  
Mo - Fr 9 - 18 Uhr:  
☎ 0800 - 59 500 59  
[www.hilfelotse-berlin.de](http://www.hilfelotse-berlin.de)
- **Mietschulden/Wohnungsnotfälle**  
Geschütztes Marktsegment/  
Landesamt für Gesundheit und Soziales  
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2  
[www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEBEWO  
☎ 030-48098 191,  
Fax 030-48098 192,  
[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)  
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB  
☎ 030-4900099 0,  
Fax 030-4900099 28,  
[AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)  
■ **Verbraucherschutz**  
[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de),  
[www.test.de](http://www.test.de)

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### 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, [bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)  
☎ 030-22626-144

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme, Fritz Peter Brost, Hans Huser  
Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monat 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. Donnerstag jeden geraden Monats um 18 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85  
■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Ursula Niemann

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks, Irina Neuber, Peter Reuscher  
■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

#### Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann, Thomas Meißner, Thomas Suckow  
Kontakt über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, [bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)  
☎ 030-22626-144

#### Der offene Mitgliedertreff

findet jeden letzten Samstag im Monat von 16 bis circa 18.15 Uhr statt.

**Ort:** Stadtteilladen Krefelder Straße 1 A (nahe Kreuzung Alt-Moabit)

#### Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann  
Kontakt: [bmV-neukoelln@freenet.de](mailto:bmV-neukoelln@freenet.de)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perovic, Hans-Günther Miethe, Karin Kemner  
■ Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a

#### Reinickendorf

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

#### Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm, Hans-Jörg Brand, Robert Leisner  
Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7 jeden Donnerstag 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, Britta Schwarz-Krause, Heidemarie Karstädt

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner, Karin Dewitz, Franziska Schulte

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner  
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40  
■ 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>
	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
niedriger Verbrauch		
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.

## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe. Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:  
[www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)

## Viel Wissen für wenig Geld

### Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

#### Was ich als Mieter wissen muss

Mietrecht für Mieter, einfach und übersichtlich, informiert über die aktuelle Rechtslage und über Handlungsmöglichkeiten bei Konflikten.

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB



#### Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

Dieser Ratgeber gibt dem künftigen Mieter Hinweise, worauf beim Abschluss eines Mietvertrages zu achten ist – 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)