



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

August  
8/2020



## UMGEHUNG DES MIETENDECKELS

Schattenmieten  
und andere Hintertüren

## MINI-FOTOVOLTAIK- ANLAGEN

Energiewende vom  
Balkon aus

## CORONA UND MIETRECHT

Die Schonzeit ist vorbei

# Zwischen Schreberglück und Wohnungskrise

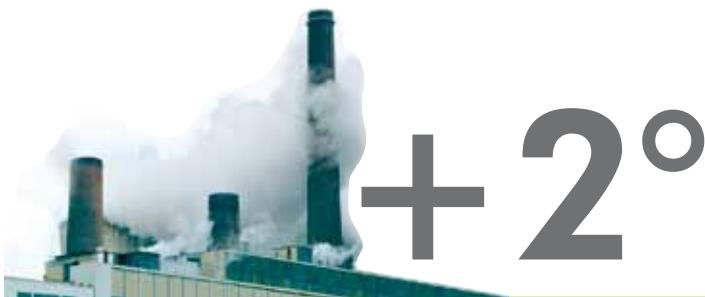
Welche Zukunft haben Berlins Kleingartenflächen?

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



### Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

**Höchste Zeit zu handeln!**

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

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



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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Komplett aktualisiert

## Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

# INHALT

## PANORAMA

DIW-Studie für Haus & Grund:  
**Mieterschutz als Verdrängungsmotor?** ..... 6  
Bayern: **Mietenstopp-Volksbegehren ausgebremst** ..... 6  
BBU-Zukunftspreis: **Abwasser ist zu schade für den Abfluss** .... 7  
Buchtipps: **Entdeckungstour zu verborgenen Oasen** ..... 7  
Monitoring Soziale Stadtentwicklung: **Brennpunkte verhindern** ... 8  
Wohngeldpauschale für CO<sub>2</sub>-Steuer:  
**Klimapolitisches Ziel wird verfehlt** ..... 8  
Liebigstraße 34: **Vor der Räumung?** ..... 9  
Wohngeldanträge: **Warum es nicht schneller geht ...** ..... 9  
Wohnungssuche:  
**Navigationshilfe in unbekanntem Gewässer** ..... 10  
Kabel-Sammelanschluss:  
**Werden Gebühren auch ohne Nutzung fällig?** ..... 10  
Deutsche Wohnen kauft 23 Häuser: **Verhandlungserfolg – aber Vorkauf durch Bezirksämter gescheitert** ..... 11  
**Der Protest gegen Mietwucher und Verdrängung geht weiter** ... 11  
Bundesgerichtshof zu Schönheitsreparaturen:  
**Kostenteilung unverständlich und ungerecht** ..... 12  
Legionellenbefall Wilhelmstraße/An der Kolonnade:  
**Drei Monate Duschverbot und kein Ende** ..... 12  
Habersaathstraße 40-48: **Kampf um die Papageienplatte** ..... 13  
Jahresbericht Geschütztes Marktsegment:  
**Eine Wohnung für Menschen am Ende der Schlange** ..... 13  
Lübecker Straße 40:  
**Lautes Sprechen im Treppenhaus verboten** ..... 14  
Webtipp: **Welterbe-Siedlungen virtuell durchstreifen** ..... 14  
Urbane Natur: **Ranger im Großstadteinsatz** ..... 15  
Altglas: **Umstellung mit Hindernissen** ..... 15

## TITEL

**Zwischen Schreberglück und Wohnungskrise:**  
Welche Zukunft haben Berlins Kleingartenflächen? ..... 16

## HINTERGRUND

Neubaupläne für Karstadt Hermannplatz:  
**Nur noch eine Hülle?** ..... 21  
Umgehung des Mietendeckels:  
**Schattenmieten und andere Hintertüren** ..... 22  
Corona und Mietrecht: **Die Schonzeit ist vorbei** ..... 24  
Mini-Fotovoltaikanlagen: **Energiewende vom Balkon aus** ..... 26

## MIETRECHT

**Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes** ..... 27  
**Instanzen-Rechtsprechung** ..... 29

## SERVICE

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



Kleingärten sind Grünschnitten und Rückzugsorte in der Großstadt, aber auch begehrtes Bauland in öffentlicher Hand.

16

**Welche Zukunft haben die Schreber?**



Baut **Karstadt**-Eigner Benko am **Hermannplatz** eine Hülle für austauschbare Nutzungen?

21



Wie mit einfachen Stecker-Modulen die **Sonne vom Balkon** zum **Energieförderanten** wird

26

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Nils Richter, Christian Gali

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

*Betr. MieterMagazin 6+7/2020, Seite 21, Birgit Leiß: „Corona und Mietrecht – Mit Mundschutz und Verständnis“*

## Kein Bewusstsein für den Ernst der Lage

Handwerker muss man zurzeit nur in Notfällen in die Wohnung lassen, heißt es im MieterMagazin. Ich wohne bei der Wohnungsgenossenschaft DPF, die in meiner Wohnung eine angekündigte Strangsanierung vom 13. bis 31. Juli 2020 durchführt. Die Wohnungsgenossenschaft sieht nach vielen Lockerungen seitens der Politik keinen Grund mehr, diesen Termin zu verschieben. Das bedeutet, dass viele Handwerker sich in meiner Wohnung befinden und viele Spuren hinterlassen, die ich in der Corona-Zeit nicht gebrauchen kann. Wie rücksichtslos die Wohnungsgenossenschaft dem Mieter gegenüber auftritt, ist ein Beispiel dafür, dass sie sich des Ernstes der Lage und ihrer Verantwortung nur teilweise bewusst ist. Ihr Büro hat bis zum jetzigen Zeitpunkt für den Publikumsverkehr keine öffentlichen Sprechstunden. Würde Corona sichtbar sein und an die Tür klopfen, würden viele Situationen in dieser Zeit mit mehr

Überlegung und Achtung geregelt werden.

*R. Honnef per E-Mail*

*Seit dem 1. Juli lassen die Corona-Bestimmungen es wieder zu, dass Handwerker arbeiten sowie Wohnungsbesichtigungen und Zählerablesungen in Wohnungen durchgeführt werden dürfen. Hierzu auch unser Beitrag auf Seite 24 „Corona und Mietrecht – Die Schonzeit ist vorbei“.*

*Die Redaktion*

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

## Irreführend

Ihr Beitrag hat bei mir ein gewisses Interesse erweckt, doch schon beim Lesen der Einleitung kam sogleich die Ernüchterung. Ich habe mir den Artikel zwei Mal durchgelesen, schon der Einleitungstext ist wirklich etwas irreführend: Die Aussage „... denn mit digitalen Messgeräten kann das Netz besser genutzt und der Stromverbrauch gesenkt werden“ ist (bisher) weder nachgewiesen noch logisch. Oder ist in den neuen Zählern ein Alarmsystem eingebaut, welches mich als Verbraucher vor Stromfressern beziehungsweise „zu viel verbrauchtem“ Strom warnt? Da der Einbau der neuen Geräte auf jeden Fall erst mal Kosten verursacht, kann von Einsparung(en) ohnehin keine Rede sein.

*A. Schindler per E-Mail*

*Sie haben recht. Selbstverständlich spart der Zähler von sich aus überhaupt nichts ein. Der Beitrag sollte zum Ausdruck bringen, dass die Zähler der neuen Generation eine genauere Kontrolle des Verbrauchs durch Stromkunden erlauben, weil diese bestimmte Nutzungszeiträume auswerten können und so hohen Verbräuchen und deren Verursachern auf die Spur kommen. Zum Energiesparen müssen dann aber vom Kunden diese Verursacher eliminiert oder durch energiesparende Alternativen ersetzt werden.*

*Die Redaktion*

*Betr.: MieterMagazin 5/2020, Seite 14, Birgit Leiß: „Sicheres Zuhause, tatkräftige Solidarität – Wohnen und Leben in der Corona-Krise“*

## Mietminderung für Gewerbemiet

Es kann meines Erachtens nicht sein, dass Gewerbemiet in der Corona-Krise – welche als höhere Gewalt zu betrachten ist – in vollem Umfang auf Vertragserfüllung verklagt werden können, obwohl sie von Amts wegen gar keine Umsätze mehr erzielen können. Da die Bundesregierung flächendeckend die Schließung aufgrund des Infektionsschutzgesetzes angeordnet hat, sollte meines Erachtens auch eine Mietminderung in Höhe von 100 Prozent bei Gewerberäumen, die von Amts wegen geschlossen wurden, bis zur Öffnung per Gesetz angeordnet werden. Ein derartiges Gesetz hat sich natürlich nur auf die Maßnahmen bezüglich der Corona-Pandemie zu begrenzen. Die Vermieter werden es in der Regel verwinden, dass sie für einen begrenzten Zeitraum aufgrund der Corona-Krise keine Mieteinnahmen haben. Im Gegenzug haben sie nach der Corona-Krise noch Gewerbemiet, die nicht Pleite gegangen sind, und sie haben auch keinen Leerstand über Jahre.

*M. Grodofzig per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 4/2020, Seite 12, Jens Sethmann: „Forum Wohnungspolitik des BMV zu staatlicher Grundstücks politik – Bodenpreisbremse gegen Baulandspekulation?“*

## Ausrufezeichen!

Dass parteiübergreifend die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum gefordert wird, aber die wesentliche Ursache für Mietpreissteigerungen, der Anstieg der Baulandpreise, nicht oder kaum zur Diskussion steht, zeigt, dass sich die Interessenlage des Marktes immer noch gegen die des Gemeinwohls durchsetzt. Im Bericht über das Forum Wohnungspolitik müsste die Überschrift mit einem Ausrufezeichen und nicht mit einem Fragezeichen versehen sein.

*E. Reuß per E-Mail*

## IMPRESSUM

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

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

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

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

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

## Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2020

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,

nachdem die bezirklichen Mitgliederversammlungen im Frühjahr 2020 aufgrund der Corona-Krise abgesagt werden mussten, führen wir alle Versammlungen nun im Zeitraum von September bis Anfang November durch. Wir laden Sie herzlich zur Teilnahme an der diesjährigen Bezirksmitgliederversammlung in Ihrem Bezirk ein. Bitte entnehmen Sie alle weiteren Einladungen der September- und Oktober-Ausgabe des MieterMagazins.

Für die Versammlungen haben wir Räume angemietet, in denen hinreichend Platz ist, sodass wir dort unter hygienischen Bedingungen tagen können. Bitte tragen Sie in den Mitgliederversammlungen eine Nasen- und Mundbedeckung und halten Sie Abstand.

Wir freuen uns auf Sie.

Ihr Berliner Mieterverein e.V.  
Bezirksleitungen und Vorstand

### Bezirksmitgliederversammlung in Lichtenberg

**Mittwoch, 2. September 2020, 18 Uhr**

Dorfkirche Friedrichsfelde,  
Evangelische Paul-Gerhardt-Kirchengemeinde,  
Am Tierpark 28, 10315 Berlin  
Tram 17, 27, 37, Bus 194

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Mietendeckel – was müssen die Mieter\*innen wissen?“  
Referentin: Dr. Jutta Hartmann, Vorstandsmitglied des Berliner Mietervereins
3. Aussprache zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Lichtenberg

## Corona-Krise: BMV-Organisation und Mieterberatung

### Wir sind für Sie da!

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

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

#### Persönliche Beratung nur nach telefonischer Terminvereinbarung

Die persönliche Mietrechtsberatung und Energieberatung steht Ihnen aktuell nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung zur Verfügung. Spontane Beratungen ohne Terminvereinbarung sind weiterhin leider nicht möglich. Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin über unser Servicetelefon ☎ **030-226 260**.

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

Wir bitten Sie,

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

Vielen Dank.

#### Informationen zum aktuellen Beratungsangebot und Terminvereinbarungen

Aktuelle Informationen finden Sie unter

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

Informationen und Terminvereinbarungen:

Servicetelefon ☎ **030-226 260**

#### Weitere Beratungsangebote

##### ■ Ausführliche telefonische Beratung nach Terminvereinbarung

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

##### ■ Telefonische Kurzberatung

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

##### ■ Mailberatung / schriftliche Anfragen

Schriftliche Antwort auf  
[Ihren Brief an den Berliner Mieterverein](#), Spichernstraße 1, 10777 Berlin

*i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer*

## DIW-STUDIE FÜR HAUS &amp; GRUND

## Mieterschutz als Verdrängungsmotor?

„Immer mehr Mieterschutz verdrängt letztlich Mieter.“ Mit dieser steilen These möchte der Eigentümerverband Haus & Grund Mietenregulierungen abwehren. Die Studie, auf die sich der Verband beruft, steht allerdings auf wackligen Füßen.

Die DIW Econ, ein Tochterunternehmen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, hat im Auftrag von Haus & Grund die Auswirkung von Mietregulierungen untersucht. Die Autoren der Studie haben die wohnungspolitischen Programme von SPD, Grünen und Linken sowie des Berliner Senats ausgewertet und daraus anhand eines „Regulierungsindex“ errechnet, dass sich der Anteil der Mietwohnungen auf dem Markt um 2,4 bis 4,5 Prozentpunkte verringern würde, wenn die Forderungen der jeweiligen Parteien umgesetzt würden.

Die Logik dahinter: „Je mehr die Mieten und Wohnungsmärkte reguliert werden, umso mehr Eigentümer geben ihre Mietwohnungen auf und

verkaufen diese an Selbstnutzer“, so Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. Wenn außerdem Mieter durch Mietendeckel, Kündigungsschutz und Wohnraumlentung eine günstige und sichere Wohnung haben, würden sie nicht mehr umziehen, auch wenn ihre Wohnung durch Haushaltsveränderungen zu groß geworden ist. Damit würden sie einen Teil des Wohnungsangebots blockieren und andere Wohnungssuchende „zwingen“, auf Eigentumswohnungen auszuweichen. „Im Ergebnis wird für Wohnungssuchende der Zugang zu Mietwohnungen deutlich erschwert“, meint Warnecke.

Mit mathematischen Berechnungsformeln täuscht die Studie der DIW Econ eine wissenschaftliche Genauigkeit vor, die bei näherem Betrachten nicht gegeben ist. Wichtige Faktoren, die den Wohnungsmarkt entscheidend beeinflussen – etwa der Bau von Sozialmietwohnungen, Baulandausweisungen, steuerliche Anreize oder stadtplanerische Vorgaben – werden ebenso außen vorge-



Foto: Christian Muhrbeck

lassen wie viele Punkte aus den Programmen der drei Parteien.

Auch außer Betracht bleibt die Möglichkeit, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gesetzlich einzuschränken, womit man ja den beklagten Effekt ausschließen könnte. Genau dies steht auch auf der Agenda der Bundesregierung. So kurzfristig, wie DIW und Haus & Grund die Wohnungspolitiker wähen, ist nicht einmal die auf diesem Feld wenig engagierte schwarz-rote Koalition.

Jens Sethmann

„Mieterschutz verringert das Mietwohnungsangebot“, behauptet der Eigentümerverband Haus & Grund

## BAYERN

## Mietenstopp-Volksbegehren ausgebremst

■ Die Initiatoren von #6JahreMietenstopp halten Interessierte auf ihrer Website über ihr geplantes Engagement auf Bundesebene auf dem Laufenden: [mietenstopp.de](http://mietenstopp.de)

Die bayerischen ▶ Mietenstopp-Initiatoren hatten dem Innenministerium 52.000 Unterschriften für das Volksbegehren übergeben

Der bayerische Verfassungsgerichtshof hat die Klage auf Zulassung des Volksbegehrens „Sechs Jahre Mietenstopp“ abgewiesen.

Die bayerischen Verfassungsrichter haben sich mit ihrem Urteil der Rechtsansicht des Innenministeriums im Freistaat angeschlossen: Mietrecht sei Bundes-, nicht Ländersache.

Beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) hält man die Entscheidung auch für „ein klares Signal für Berlin: Mietrecht ist und bleibt Bundesrecht“. „Die Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs halten wir für falsch“, kommentiert hingegen der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, das

Urteil. „Trotz der heutigen Entscheidung bleiben wir optimistisch, dass der Berliner Mietendeckel Bestand hat.“

Einmütig war die Entscheidung der bayerischen Verfassungsrichter im



Foto: Sven Hoppe/dpa

Übrigen nicht. Drei von neun Richtern waren der Ansicht, dass das Volksbegehren hätte zugelassen werden müssen, weil „beachtliche Argumente dafür“ vorgetragen worden waren.

Die Initiatoren des Volksbegehrens – neben dem Mieterverein München und dem Mieterbund Bayern auch SPD, DGB und Die Linke – wollen sich nun gegenüber der schwarz-roten Bundesregierung dafür einsetzen, dass der Bund das „riesige Problem Wohnungsmarkt endlich angeht“. Das Volksbegehren „#6JahreMietenstopp“ hatte sich zum Ziel gesetzt, sechs Jahre lang die Mieten in 162 Städten und Gemeinden in Bayern auf dem Stand von 2019 einzufrieren.

Katharina Buri

## Abwasser ist zu schade für den Abfluss

Der größte Teil des in die Kanalisation fließenden Abwassers könnte wiederverwendet werden. Eine Wohnungsgenossenschaft in Pankow plant ein darauf abzielendes Recyclingprojekt bei einem Neubau – und hat dafür einen Preis erhalten.

Aufbereitetes Grauwasser für die Toilettenspülung, für die Waschmaschine und vor allem zur Erwärmung von Trinkwasser: In einem Neubauvorhaben in der Pankower Dolomitenstraße 47 ist kluges Wasserrecycling mit eingeplant. Für dieses Projekt ist die Erste Wohnungsgenos-

wasserverbrauchs eingespart. Jeder Liter Trinkwasser wird quasi zweimal genutzt. „Wir erhoffen uns außerdem eine Einsparung von rund 30 Prozent Energie für die Warmwasserbereitung“, erklärt Markus Luft, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft. Das soll erreicht werden, indem die Abwärme des Grauwassers zur Vorerwärmung des kalten Trinkwassers auf circa 25 Grad Celsius verwendet wird, bevor dies im Blockheizkraftwerk des Hauses auf 60 Grad Celsius erhitzt wird. „Solche Kreisläufe in Mehrfamilienhäusern zu schließen, macht nicht nur aus ökologischer, sondern auch aus ökonomischer Sicht Sinn“, erklärt Grit Bürgow vom Projekt Roof Water-Farm, neben der TU Berlin Kooperationspartner der Wohnungsgenossenschaft bei ihrem Vorhaben. Auf einem flachen Bau zwischen den beiden Wohnblöcken ist ein



Fotos: Roof Water-Farm

Dachgarten und ein Gewächshaus geplant, die allen Mietern zur Verfügung stehen sollen – für gutes Miteinander und eine weitere Nutzungsmöglichkeit des gesammelten und gereinigten Grauwassers: Hier könnten einmal Salat, Tomaten und Radieschen reifen, ohne dass zu ihrer Bewässerung der Trinkwasserhahn aufgedreht werden müsste.  
*Rosemarie Mieder*

Jeder Liter Trinkwasser wird im preisgekrönten Pankower Neubauprojekt zweimal genutzt



schaft Berlin-Pankow eG nun mit dem ersten Preis des BBU-ZukunftspreisAward 2020 in der Kategorie Genossenschaften ausgezeichnet worden. Die Preise wurden zum 20. Mal verliehen. In diesem Jahr standen Innovationen zur Energieeinsparung, Betriebskostensenkung und umweltschonender Klimaschutz im Fokus.

Das Neubauvorhaben in Pankow weist alle drei Aspekte auf: Hier wird das Dusch- und Badewasser aus 39 Wohnungen nicht ins Abwasser gepumpt, sondern zurückgehalten, in Behältern aufbereitet und mit UV-Licht desinfiziert. Danach besitzt es Badewasserqualität und ist von Trinkwasser optisch nicht mehr zu unterscheiden. Weil es nun für die Toilettenspülung und fürs Wäsche- waschen genutzt werden kann, werden circa 30 Prozent des Trink-

## BUCHTIPP Entdeckungstour zu verborgenen Oasen



Susanne Gatz: Geheime Gärten in Berlin, Berlin 2020. 12 Euro

Mit seinem Grün sticht Berlin alle Großstädte Europas aus: Auf rund 65 Quadratkilometer in circa 2500 öffentlichen Anlagen und Parks wird gejoggt und gegrillt, gegärtnert und gelesen. Allerdings bleiben die Hauptstädter am liebsten im eigenen Kiez. Dabei lohnt es durchaus, sich auch mal woanders umzusehen: Das Buch „Geheime Gärten in Berlin“ führt durch die schönsten öffentlich zugänglichen und doch wenig bekannten Anlagen der Stadt: Etwa in den Gemeinschaftsgarten Himmelbeet im nicht gerade gartenverwöhnten Wedding. Oder zum Krausnickpark, der zwar gegenüber dem Monbijou-Park liegt, sich aber in einem weiträumigen Innenhof versteckt. Und wer kennt schon den Garten der Villa Donnersmarck in Zehlendorf, einen charmanten kleinen Park mit Sommer- und Sinnesgarten? Das Buch zeigt, wo Skulpturen bewundert und Dachgärten begangen werden können. In nicht wenigen Anlagen lassen sich Stadtgärtner und -gärtnerinnen gern über die Schulter blicken und zeigen, was so in Hochbeeten wächst und geerntet wird. Das Bändchen ist schmal, passt bequem in den Stadtrucksack, und die Infos über Lage und Anreise machen es zu einem gut handhabbaren Guide für Berliner und ihre Gäste.  
*Rosemarie Mieder*

MONITORING SOZIALE STADTENTWICKLUNG

# Brennpunkte verhindern

Ein regelmäßiges Stadtmonitoring erfasst die soziale Lage in den Berliner Quartieren. **Aktuelles Fazit: Armut und soziale Benachteiligung sind immer häufiger in Randgebieten, vor allem im Westteil der Stadt zu finden. Mit Förderprogrammen soll das Kippen von Kiezen verhindert werden.**

Obwohl sich die Arbeitslosenzahlen zwischen 2006 und Ende 2018 mehr als halbiert haben, sind Kinderarmut und soziale Benachteiligung in Berlin kaum gesunken. Sie verschieben sich, allerdings nur langsam, an die Peripherie der Metropole, so das „Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019“ (MSS). Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen findet mit Hilfe der Untersuchung im Zweijahresrhythmus heraus, welche Gebiete besonders gefördert und unterstützt werden müssen, weil hier überdurchschnittlich viele Menschen mit sehr geringen Einkünften leben. Ein erstaunliches Ergebnis: Quartiere, in denen sich die soziale Lage der Bewohner verschlechtert hat, liegen

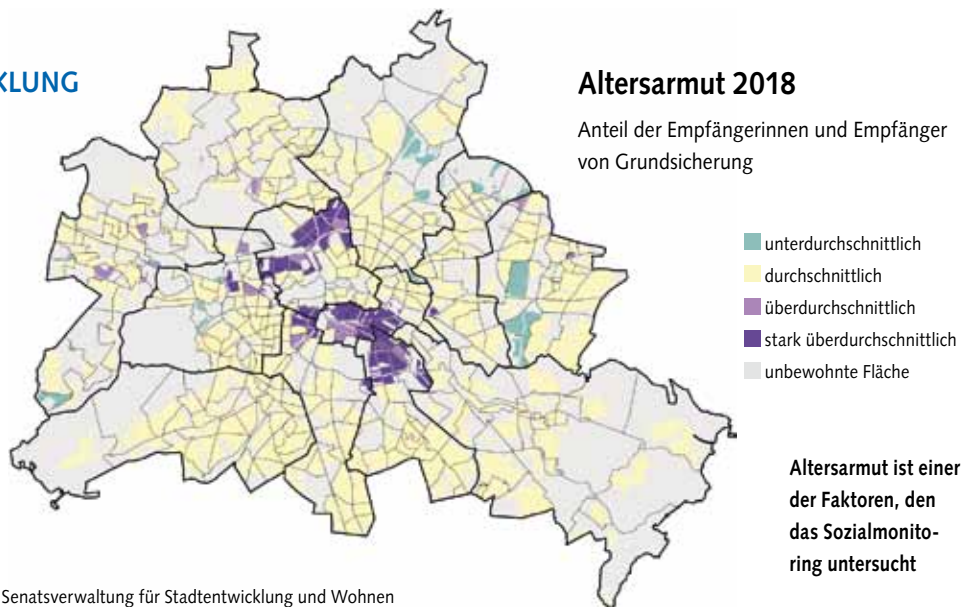
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

vor allem im Westteil der Stadt. Neben Regionen wie der Gropiusstadt (Neukölln), dem Falkenhagener Feld (Spandau) oder dem Märkischen Viertel (Reinickendorf) gibt es deutlichen Unterstützungsbedarf vor allem in innerstädtischen Ortsteilen wie Wedding, Moabit, Gesundbrunnen und Kreuzberg. Im Osten ist die soziale Lage in Hellersdorf auffällig. Damit keine sozialen Brennpunkte entstehen, hat der Senat mit dem MSS 2019 sieben neue Gebiete „mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ ausgewiesen. Zu ihnen gehö-

ren Plötzensee (Charlottenburg-Nord), die Wissmannstraße und der Goldhähnchenweg (Neukölln) und die Gegend um den Volkspark Prenzlauer Berg (Pankow). Dort soll ein ganzes Bündel an Beratungs- und Unterstützungsprogrammen zum Tragen kommen, wie beispielsweise die Einrichtung von Quartiersmanagements. 24 Standorte in Berlin will der Senat außerdem vor dem Kippen bewahren, indem er Mittel aus dem neuen Bundesprogramm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ abrufft. *Rosemarie Mieder*

## Altersarmut 2018

Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung



Altersarmut ist einer der Faktoren, den das Sozialmonitoring untersucht

## WOHNGELDPAUSCHALE FÜR CO<sub>2</sub>-STEUER

# Klimapolitisches Ziel wird verfehlt



Foto: Nils Richter

Mit einem Wohngeldzuschlag würde nur ein kleiner Teil der Mieterhaushalte von der CO<sub>2</sub>-Bepreisung ausgenommen

**Um Mieter vor höheren Kosten durch die CO<sub>2</sub>-Steuer zu bewahren, wird ein Wohngeldzuschlag eingeführt. Den meisten hilft das aber nicht. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert, dass die Steuer nicht auf die Mieter umgelegt werden darf.**

Ab kommendem Jahr werden fossile Energieträger wie Öl, Erdgas und Kohle mit einer Steuer belegt. Der Preis für den Ausstoß einer Tonne Kohlendioxid wird zunächst 25 Euro betragen. Die Brennstoffpreise verteuern sich entsprechend, und das führt dazu, dass Mieter höhere Heizkosten tragen müssen. Zum Ausgleich haben Bundestag und Bundesrat einen Zuschlag zum Wohngeld ab 2021, gestaffelt nach Haushaltsgröße, beschlossen. Der durchschnittliche Empfängerhaushalt soll monatlich rund 15 Euro mehr erhalten. „Dies ist eine Täuschung der Mieterinnen und Mieter“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. In Berlin beziehen nur zwei bis drei

Prozent der Mieterhaushalte Wohngeld. Alle anderen müssen die Kostensteigerung selbst tragen. Die CO<sub>2</sub>-Bepreisung fossiler Energieträger hält der BMV grundsätzlich für richtig. Durch die Lastenverteilung ist sie allerdings klimapolitisch verfehlt. „Mieter mit einer Steuer zu bestrafen, obwohl sie keinen Einfluss auf die Art der Wärmeerzeugung haben, ist inakzeptabel“, sagt Reiner Wild. Er fordert die Bundesregierung auf, die Heizkostenverordnung zu ändern. „Die CO<sub>2</sub>-Steuer muss beim Vermieter verbleiben“, so Wild. „Nur dann ist ein dringend erforderlicher Impuls für den Klimaschutz im vermieteten Wohngebäudebestand zu erwarten.“ *Jens Sethmann*



## LIEBIGSTRASSE 34

# Vor der Räumung?

Das Haus Liebigstraße 34, eine der letzten Bastionen der autonomen Szene, darf nach einem Urteil des Landgerichts Berlin von Anfang Juni geräumt werden. Vorangegangen war ein langer Rechtsstreit.

Die drohende Räumung erreichte das „queer-feministische“ Hausprojekt in Friedrichshain kurz nach seinem 30. Geburtstag. 1990 war das leerstehende Haus besetzt worden, kurz danach wurde es legalisiert. Doch nachdem es 2008 von einer Erbgemeinschaft an den umstrit-

Foto: Paul Zinken/dpa



ten Berliner Immobilienunternehmer Gijora Padovicz verkauft worden war, gelang es dem Hausverein nur noch, einen zehnjährigen Gewerbemietvertrag abzuschließen. Dieser lief Ende 2018 aus. Auf Verhandlungen über eine Verlängerung ließ sich der Eigentümer nicht ein, sondern reichte sofort Räumungsklage ein. Versuche des Bezirks, das Haus über einen Grundstückstausch zu erwerben, scheiterten. Noch ist der Rechtsweg nicht beendet. Der Anwalt der rund 40 Bewoh-

ner hat gegen das Urteil Einspruch eingelegt. Er argumentiert, dass die Räumungsklage an den falschen Hausverein ergangen sei. Bei Redaktionsschluss Mitte Juli war darüber noch nicht entschieden. Klar ist: Die Bewohner der Liebigstraße 34 und ihre Unterstützer wollen das Haus nicht kampflos aufgeben. In der linken Szene wird bereits für den „Tag X“ mobilisiert. Seit Monaten gibt es Proteste, zum Teil friedlich, zum Teil aber auch gewalttätig.  
*Birgit Leiß*

„Queer-feministisches“ Hausprojekt Liebigstraße 34 in Friedrichshain

◀ Protest der Liebigstraßen-Unterstützer auf dem Spreekunstwerk „Molecule Man“ am 14. Juli



Foto: Winfried Rothermel/pa

## WOHNGELDANTRÄGE

# Warum es nicht schneller geht ...

**Das Wohngeld hilft, die Mietbelastung zu verringern. Im April hat der Senat angesichts der mit der Corona-Pandemie verbundenen Zahlungsprobleme etlicher Mieter eine Vereinfachung und Beschleunigung versprochen. Warum funktioniert das nicht in der Praxis?**

Mitarbeiter des Wohnungsamts Pankow bei der Antragsbearbeitung

Wer im Bezirk Mitte wohnt, musste sich im Mai im Schnitt 18,5 Wochen gedulden, bis über seinen Antrag entschieden wurde. Im Vormonat

waren es 14,5 Wochen. Grund für die lange Bearbeitungszeit waren neben dem pandemiebedingten zeitweisen Notbetrieb im Amt das hohe Antragsaufkommen, so die zuständige Stadträtin Ramona Reiser (Linke). In allen Bezirken ist die Zahl der Anträge rasant gestiegen.

Um die Verfahren zu beschleunigen soll, so die Vorgabe des Senats, auf die Plausibilitätsprüfung bei den Angaben zum Einkommen verzichtet werden. Auch die Prüfung eigener Unterhaltsansprüche wird ausgesetzt. Wer bereits Wohngeld erhält, dessen Bezug wird verlängert, ohne dass er einen neuen Antrag stellen muss. Mittes Stadträtin Reiser wendet allerdings ein: „Leider gibt es keine technisch automatisierte Weiterbewilligung – unsere Mitarbeiter müssen jeden bewilligten Antrag

von Hand bearbeiten.“ Das nehme viel Zeit in Anspruch.

In Friedrichshain-Kreuzberg ist man mit durchschnittlich neun Wochen Bearbeitungszeit etwas schneller. Auch hier heißt es, dass eine Beschleunigung der Bearbeitungszeit nicht immer machbar sei. Durch die veränderten Einkünfte, zum Beispiel Kurzarbeitergeld und Corona-Soforthilfe für Selbstständige, gebe es viele Beratungsgespräche mit den Antragstellern. Oft müssten Unterlagen nachgereicht werden. Das ziehe die Verfahren in die Länge. Ein formloser Antrag bei Weiterbewilligung sei aber möglich.

In Neukölln gibt es ebenfalls einen erheblichen Antragsrückstau. Dank personeller Aufstockung ist man derzeit mit Hochdruck dabei, diesen abuarbeiten.  
*Birgit Leiß*



Foto: Nils Richter

## WOHNUNGSSUCHE

## Navigationshilfe in unbekanntem Gewässer

**Geflüchtete wohnen oft jahrelang in Heimen und Wohnungslosenunterkünften. Denn auf dem Berliner Wohnungsmarkt haben sie kaum eine Chance, weil sie den Markt nicht kennen und ihnen Erfahrung damit fehlt. Damit es ihnen gelingt, sich besser zu positionieren und durchzusetzen, leistet ein Pankower Projekt Hilfestellung.**

Die Aussichten auf eigene vier Wände und damit ein Privatleben sehen für geflüchtete Menschen besonders trübe aus: „Sie haben Sprachbarrieren und wissen nicht, wie der Berliner Wohnungsmarkt funktioniert“, sagt Malalai Murr vom Projekt „Wohnraumberatung für Menschen mit Flucht- und Migrationshintergrund“.

Die Weißenseer Integrationsbetriebe (WIB) starteten es zu Beginn dieses Jahres – finanziert vom Bezirksamt Pankow. Seitdem beantwortet Malalai Murr tagtäglich Anfragen und begleitet einen Teil ihrer Klienten

auf deren Suche nach einer eigenen Wohnung. Antworten auf Anzeigen im Internet, die notwendigen Dokumente für eine Bewerbung, das Auftreten bei einer Besichtigung und nicht zuletzt das Anfordern von Schufa-Auskünften oder das Beantragen eines Wohnberechtigungsscheines sind für die meisten kaum zu überwindende Hindernisse.

Das Pankower Projekt, das ausschließlich für Wohnungssuchende des Bezirkes zuständig ist, läuft erst einmal bis zum Jahresende. Die Organisatoren hoffen jedoch auf Verlängerung. Notwendig wäre es, denn die Beratungsstelle erreichen immer mehr Anfragen und Hilferufe.

Rosemarie Mieder

■ Mehr Informationen unter:

[www.wib-verbund.de](http://www.wib-verbund.de)



Foto: Sabine Mittermeier

Malalai Murr begleitet Geflüchtete auf deren schwierigem Weg zu einer ersten Wohnung in Berlin

## KABEL-SAMMELANSCHLUSS

## Werden Gebühren auch ohne Nutzung fällig?

■ Weitere Informationen zu rechtlichen Fragen rund um das Vertragsverhältnis mit Kabeldienstleistern können in den Infoblättern 66 und 67 des Berliner Mietervereins nachgelesen werden unter [www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter.htm)

**Müssen Mieter auch dann für einen Kabelanschluss bezahlen, wenn sie gar kein Fernsehen darüber beziehen, der Vermieter aber einen Sammelvertrag für das ganze Haus abgeschlossen hat?**

Ob man als Mieter Kabelgebühren bezahlen muss, auch wenn man den Anschluss nicht nutzt, hängt von

den Regelungen im Mietvertrag ab. Zieht man in eine bereits verkabelte Wohnung mit entsprechenden Klauseln im Vertrag, muss man die dafür entstehenden laufenden Kosten für Vertrags-Grundgebühr, Stromkosten für den Betrieb und die regelmäßige Wartung des Anschlusses anteilig zahlen – auch im Falle einer Nichtnutzung. Eine Ausnahme gilt im Sozialen Wohnungsbau: Hier dürfen zumindest die Grundgebühren nur auf diejenigen Wohnungen umgelegt werden, die der Verkabelung zugestimmt haben.

Im vorliegenden Fall hatte die Mieterin mit Vertragsunterzeichnung eingewilligt, die Kosten für einen Breitbandanschluss selbst dann zu bezahlen, wenn er erst nach Beginn der Mietzeit eingerichtet wird. Aber

auch ohne entsprechende Vorabfestlegungen im Mietvertrag müssen Mieter eine solche Nachrüstung in der Regel akzeptieren. Denn eine Verkabelung stellt eine Modernisierung dar, so dass Vermieter eine Mieterhöhung von 8 Prozent der Installationskosten jährlich für den Anschluss durchsetzen können.

Maria Meier\* muss nun monatliche Kosten von knapp 8 Euro für die „Basisausstattung“ des Kabeldienstleisters tragen. Die privaten Kabeldienstleister bieten meist unterschiedlich umfangreiche Programmpakete an, die auch preislich stark variieren. Mieter können jedoch nur verpflichtet werden, an der Grundversorgung, sprich dem günstigsten Paket, teilzunehmen.

Katharina Buri



Foto: Sabine Mittermeier

Ob man für den Anschluss zahlen muss, hängt vom Mietvertrag ab

\* Name von der Redaktion geändert

## DEUTSCHE WOHNEN KAUFT 23 HÄUSER

# Verhandlungserfolg – aber Vorkauf durch Bezirksämter gescheitert

Die Deutsche Wohnen hat jüngst 23 Häuser erworben, 21 davon in Berlin trotz angeblicher Investitionsfeindlichkeit des Mietendeckels. 16 der Berliner Häuser liegen in Milieuschutzgebieten, wo ein Vorkauf der Bezirksämter durch Unterzeichnung von Abwendungsvereinbarungen scheiterte. Was von den Bezirken und dem Senat als Erfolg verkauft wird, stellt Mieteraktivisten und Mieterverein nicht zufrieden.

Zwei Monate lang hatte das Bündnis „23 Häuser sagen NEIN“ gekämpft. Sie wollten nicht Mieter des umstrittenen Immobilienkonzerns Deutsche Wohnen werden, der kürzlich in den Dax aufgestiegen ist. Mit Parolen wie „Kein Dax im Kiez“ trugen sie ihren Protest auf die Straße und spielten „Wohnopoly“ vor dem Roten Rathaus. Ihre Forderung: Alle 23 Häuser sollen kommunalisiert werden. Doch nur in den Milieuschutzgebieten bestand die Möglichkeit dazu. Als der Paketkauf von einem privaten Eigentümer für 90 Millionen Euro im Mai bekannt wurde, prüften die Bezirke ihr Vorkaufsrecht. „Von einem hervorragenden Beispiel bezirklicher Zusammenarbeit“ spricht Baustadtrat Schmidt (Grüne), in dessen Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg rund die Hälfte der Häuser liegt. Überraschend ließ sich die Deutsche Wohnen letztendlich auf eine Abwendungsvereinbarung ein, die sie am Anfang noch strikt abgelehnt hatte. Die wichtigsten Punkte: Das Wohnungsunternehmen verpflichtet sich, nur solche energetischen Modernisierungen durchzuführen, zu denen es gesetzlich verpflichtet ist oder die vom Bezirk genehmigt werden. Außerdem werden Umwandlungen sowie Eigenbedarfskündigungen für die Dauer von 20 Jahren ausgeschlossen. Da ein Immobilienunternehmen aber ohnehin keinen Eigenbedarf geltend machen kann, ist diese Regelung nur für eine weitere Veräußerung von praktischer Bedeutung.

Als „Bekenntnis zum Mieterschutz“ werten die fünf Stadträte aus den beteiligten Bezirken die vertraglichen Vereinbarungen: Die Mieter seien dadurch vor Verdrängung durch Luxusmodernisierung und Umwandlung besser geschützt. Auch der Senat spricht von einem „sehr erfreulichen Verhandlungserfolg“ und dankt den Aktivisten für ihr engagiertes Handeln. Diese können allenfalls nur einen Teilerfolg erkennen: „Für die Mieter außerhalb der Milieuschutzgebiete gibt es keinerlei Schutz, und wenn der Mietendeckel keinen Bestand haben sollte, stehen den Mietern kräftige Mieterhöhungen ins Haus“, kritisiert eine Sprecherin der Mieterinitiative. Gefordert wird deshalb eine Reform des Vorkaufsrechts.



Foto: Peter Homann/Gegendruck

Wenn das erklärte Ziel des Senats die Ausweitung des kommunalen Bestands ist, kann es nach Ansicht der Aktivistengruppe nicht sein, dass dieses mit der Unterschrift unter eine Abwendungsvereinbarung ausgehebelt werden kann.

*Birgit Leiß*

Mieteraktivisten sehen kritisch, dass sich die Deutsche Wohnen erneut 23 Häuser einverleibt hat

## Der Protest gegen Mietwucher und Verdrängung geht weiter



Foto: Sabine Mittermeier

Unter dem Motto „Shut down Mietenwahnsinn – sicheres Zuhause für alle!“ demonstrierten am 20. Juni in Berlin bei strömendem Regen mehrere 100 Menschen gegen hohe Mieten, Zwangsräumungen und Umwandlung in Eigentumswohnungen. Aufgerufen hatte das Bündnis gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn. Die Kundgebung am Potsdamer Platz war der Berliner Beitrag zum ersten bundesweiten wohnungspolitischen Aktionstag nach dem Corona-Lockdown. Mit Parolen wie „Wohnen ist Grundrecht, keine Ware!“ oder „Mieterlass für Corona-Geschädigte – die Reichen sollen zahlen“ wurde gefordert, dass die Vermieter an den Kosten der Krise beteiligt werden. Wohnungslose und Geflüchtete müssten in Wohnungen untergebracht werden, und der Mietendeckel müsse rechtssicher durchgesetzt werden. Mieterinnen und Mieter aus den 23 von der Deutsche Wohnen gekauften Häusern beteiligten sich mit einem eigenen Demonstrationzug von Kreuzberg aus. *bl*

## BUNDESGERICHTSHOF ZU SCHÖNHEITSREPARATUREN

## Kostenteilung unverständlich und ungerecht

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass die Kosten der Schönheitsreparaturen in einer bestimmten Fallkonstellation zwischen Mietern und Vermietern geteilt werden müssen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) und der Berliner Mieterverein (BMV) übten scharfe Kritik.

Wenn eine Wohnung bei Vertragsbeginn als unrenoviert übergeben wurde und die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist, kann der Mieter den Vermieter auffordern, Schönheitsreparaturen durchzuführen, sofern sich der Zustand der Wohnung deutlich verschlechtert hat. Die Kosten dafür müssen aber aufgeteilt werden, in der Regel sollen Mieter die Hälfte zahlen – so ur-

teilte der BGH in zwei Berliner Fällen.

„Unverständlich“ nennt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten die Entscheidungen. „Nach dem Gesetz ist der Vermieter zur Instandhaltung verpflichtet, nicht der Mieter.“ Ist die Schönheitsreparaturklausel im Vertrag unwirksam, seien die Malerarbeiten ausschließlich Sache des Vermieters, und zwar auf seine Kosten“, so Siebenkotten.

BMV-Geschäftsführer Reiner Wild bezeichnete die Urteile als „ungerecht und lebensfremd“: Trotz einer unwirksamen Überbürdung der Schönheitsreparaturen im Mietvertrag werde am Ende doch der Mieter den unrenovierten Zustand durch Eigeninitiative beseitigen, befürchtet er. Das sei für ihn nämlich preiswer-

Foto: picture alliance/Markus Scholz



ter, als die Hälfte der Kosten für die Fachfirma zu übernehmen, die der Vermieter beauftragt.

Obwohl das Thema seit Jahren immer wieder die Gerichte beschäftigt, drücken sich Bundesregierung und Bundestag um eine gesetzliche Klärung herum.

Jens Sethmann

In bestimmten Fällen „halbe/halbe“ bei den Schönheitsreparaturen, urteilte der Bundesgerichtshof

■ Urteile des BGH vom 8. Juli 2020 – VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18

## LEGIONELLENBEFALL WILHELMSTRASSE/AN DER KOLONNADE Drei Monate Duschverbot und kein Ende

■ Weitere Informationen zum Thema Legionellen:

[www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-17-legionellen-im-trinkwasser-20-fragen-und-antworten.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-17-legionellen-im-trinkwasser-20-fragen-und-antworten.htm)  
[www.dvgw.de/medien/dvgw/wasser/qualitaet/flyer\\_legionellen\\_2015.pdf](http://www.dvgw.de/medien/dvgw/wasser/qualitaet/flyer_legionellen_2015.pdf)

Legionellen in ► Warmwasserleitungen sind eine ernste Gesundheitsgefahr

Seit fast drei Monaten können Hunderte von Mietern, darunter alte und pflegebedürftige, wegen eines Legionellenbefalls nicht die Dusche benutzen. Weder vom Vermieter noch vom Gesundheitsamt gibt es Auskunft, wie es weitergehen soll.

In der Liegenschaft Wilhelmstraße/An der Kolonnade/Hannah-Arendt-Straße in Mitte wurden bei der Trinkwasseruntersuchung an einigen Strängen über 60 000 KBE („koloniebildende Einheiten“) pro 100 Milliliter gemessen. Schon ein Wert von 10 000 gilt als extrem hohe Kontamination. Sofort wurde ein Duschverbot verhängt.

Legionellen sind Bakterien, die sich übermäßig vermehren, wenn das Wasser über längere Zeit in der Leitung steht. Immungeschwächten Menschen können sie gefährlich werden. Das Problem, so glauben die Mieter, seien die vielen Ferien-

appartements im Haus. Seit der Corona-Pandemie stehen sie leer. „Übermäßiges Wassersparen“ machte die Hausverwaltung dagegen als Ursache aus und forderte die Mieter auf, alle 48 Stunden für mindestens zwei Minuten heißes Wasser laufen



Foto: puramida

zu lassen. Sogar eine Verletzung ihrer Obhutspflicht wurde den Mietern unterstellt – „eine Unverschämtheit“, findet der Berliner Mieterverein (BMV). Statt den Mangel zu besei-

tigen, etwa durch eine thermische Desinfektion oder den Austausch veralteter Warmwasserspeicher, werde den Mietern der Schwarze Peter zugeschoben.

Das Gesundheitsamt Mitte, das kontrollieren müsste, ob der Hauseigentümer Maßnahmen ergreift, bleibt untätig. In einer Stellungnahme an das MieterMagazin heißt es, dass Routineaufgaben während der Pandemie „nur noch im Notbetrieb“ wahrgenommen werden. Die meisten Mieter haben die Miete auf Anraten des BMV um 25 Prozent gemindert. Dem hat die „Wertprojekt Liegenschaftsverwaltungs GmbH“ widersprochen. Ob man die Beeinträchtigung der Wohnqualität bezweifelt – immerhin muss das Wasser zum Waschen seitdem in Töpfen auf dem Herd erhitzt werden – ist unklar. Eine Bitte um Stellungnahme ließ die Hausverwaltung unbeantwortet. Rosemarie Mieder

## HABERSAATHSTRASSE 40-48

# Kampf um die Papageienplatte

Während vor Gericht um den Abriss der Habersaathstraße 40-48 gestritten wird, leert sich der Wohnblock mit seinen rund 106 Wohnungen allmählich immer mehr. Vom Bezirksamt kommen zwar markige Worte, aber bislang wenig konkrete Unterstützung.

„Wir wohnen jetzt sozusagen ein Jahr ohne Mietvertrag“, erklärt Theo Diekmann, Sprecher der Interessengemeinschaft (IG) Habersaathstraße. Zum 31. Mai 2019 war allen Mietern gekündigt worden. Der Eigentümer, die Firma Arcadia Estates, will den 1984 für Mitarbeiter der Charité erbauten Block abreißen und stattdessen Luxuswohnungen samt Tiefgarage bauen. Viele können die unsichere Wohnsituation nicht mehr aushalten und lassen sich auf die Abfindungsangebote von 30000 bis 50000 Euro ein.

Der Bezirk Mitte hat den Abrissantrag abgelehnt. Dagegen hat der Eigentümer Klage eingereicht. Ein

Gerichtstermin steht nach Auskunft von Mittes Baustadtrat Ephraim Gothe (SPD) noch nicht fest. Man gehe von schützenswertem Wohnraum im Sinne der Zweckentfremdungsverbotverordnung aus. Das bedeutet, dass der Eigentümer nur abreißen darf, wenn er die gleiche Anzahl von Ersatzwohnungen schafft.

Die IG fordert indes, dass endlich der Leerstand gehandelt wird und die Wohnungen wieder vermietet werden. Außerdem will man eine Rekommunalisierung. Im Jahre 2006 war die wegen seiner bunten Fassade so genannte Papageienplatte vom Land Berlin für schlappe 2 Millionen Euro verkauft worden. Mitte Juni

erklärte sich die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Mitte solidarisch mit den Forderungen der IG. „Leider ist der Eigentümer nach wie vor nicht an einem Verkauf interessiert“, so Stadtrat Gothe. Gespräche dazu seien ins Leere gelaufen. Die Habersaathstraße 40-48 ist für den Baustadtrat ein besonders eindrucksvoller Fall von Immobilienspekulation: „Der Vermieter hat in der Vergangenheit sehr eindrücklich unter Beweis gestellt, dass er keine soziale Verantwortung gegenüber seinen Mietern verspürt.“

Die Arcadia Estates reagierte nicht auf eine Bitte des MieterMagazins um Stellungnahme. *Birgit Leiß*



Fotos: Sabine Mittermeier

Hängepartie für 106 Wohnungen im Bezirk Mitte



■ Website der Nachbarschaftsinitiative Habersaathstraße <http://ighab.blogspot.com/>

## JAHRESBERICHT GESCHÜTZTES MARKTSEGMENT

# Eine Wohnung für Menschen am Ende der Schlange

**Das Programm mit dem sperrigen Namen Geschütztes Marktsegment bietet Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt völlig chancenlos sind, ein Dach über dem Kopf. Trotz der geringen Fluktuation wurden im vergangenen Jahr 1273 Wohnungen vermittelt.**

Die erreichte Quote von 92 Prozent sei ein großer Erfolg, heißt es beim Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo). Insgesamt wurden gemäß Vorgabe wie schon im Vorjahr 1377 Wohnungen zur Verfügung gestellt, ein Großteil davon durch die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften. Die Privaten wie Vonovia und Deutsche Wohnen haben lediglich 27 Wohnungen beige-steuert.

Anspruch auf die Wohnungen haben besonders benachteiligte Personengruppen in schwierigen Notlagen, beispielsweise Haftentlassene, Bewohner von Notunterkünften oder Menschen aus betreuten Einrichtungen, denen nach der Entlassung

Wohnungslosigkeit droht. Den Mietern werden persönliche Betreuer zur Seite gestellt. Bei eventuellen Schäden an der Wohnsache springt ein Fonds des LAGeSo ein.

Das Geschützte Marktsegment gibt es seit 1993. Angesichts des Bedarfs ist es mehr denn je ein Tropfen auf den heißen Stein. Erklärtes Ziel der Koalition ist die Erhöhung des Kontingents auf 2500 Wohnungen. Um auch für private Wohnungsanbieter ein attraktiver Kooperationspartner zu werden, will man nun auch sogenannte Mikroapartments mit rund 25 Quadratmetern Wohnfläche vermitteln. Die angespannte Situation erfordere eben neue Wege, heißt es dazu beim LAGeSo. *Birgit Leiß*

Das geschützte Marktsegment ist Personen in schwierigen Notlagen vorbehalten



Foto: Sabine Mittermeier

## LÜBECKER STRASSE 40

## Lautes Sprechen im Treppenhaus verboten

Mit einem Mietvertrag voller abstruser und nicht zulässiger Klauseln versuchte der Vermieter der Lübecker Straße 40 Mietinteressenten über den Tisch zu ziehen. Unter Androhung von Schadensersatz sollte zum Beispiel untersagt werden, den Mietvertrag jemandem zu zeigen.

Die Wohnung in Moabit war schön, frisch gestrichen und sehr ansprechend. Nur wenige Tage nach der Besichtigung erhielten die Interessenten die Zusage. Bevor sie den Vertrag unterschrieben, wollten sie diesen jedoch sehen. Der Vermieter gab dem Ansinnen nur widerwillig statt. Ihr ungutes Gefühl hat die Wohnungssuchenden nicht getäuscht. Der Staffelmietvertrag strotzte nur so vor merkwürdigen Klauseln. So sollten sie auf ihr Recht auf Mietminderung verzichten und unterschreiben, dass das Besichtigungsprotokoll nachträglich geändert werden kann. „Diese Klauseln sind als Formulklauseln nach Paragraph 307 BGB oder nach 305 c BGB unwirksam“, erklärt dazu der Rechtsexperte des Berliner Mietervereins (BMV), Frank Maciejewski, denn sie würden den Mieter unangemessen benachteiligen. Das gleiche gilt für das Verschwiegenheitsgebot. Kurios war im vorliegenden Fall auch die Vorschrift, wonach „laut sprechen und lange Gespräche führen“ im Treppenhaus untersagt seien. Sogar der Telefon- und Internetanbieter sollte vorgeschrieben werden.

Ob man einen solchen Vertrag unterschreibt, muss man selber entscheiden. „Der Mieter muss sich dann allerdings auf unerfreuliche Auseinandersetzungen einstellen – auch wenn er am Ende gewinnt“, so Maciejewski. Im beschriebenen Fall verzichteten die Interessenten lieber darauf – trotz der schönen Wohnung.

Rechtsanwalt Cornelius Krakau ist nicht überrascht über das unseriöse Gebaren dieses Vermieters. Er ver-



Foto: Sabine Mittermeier

tritt eine Familie mit vier Kindern, die im März 2019 vom Eigentümer der Lübecker Straße 40 auf die Straße gesetzt wurde. Noch heute leben sie in einer Pension. Das Amtsgericht erklärte die Zwangsräumung später zwar für ungültig, doch die Wohnung war bereits weitervermie-

tet worden. Die Mieter hatten lediglich darauf bestanden, dass der Vermieter ihnen für die Dauer der Behebung eines Wasserschadens eine Ersatzunterkunft zur Verfügung stellt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Der Eigentümer hat Berufung eingelegt. *Birgit Leiß*

Der Eigentümer der Lübecker Straße 40 versucht Neumietern unhaltbare Vertragsklauseln unterzujubeln

## WEBTIPP

### Welterbe-Siedlungen virtuell durchstreifen



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

Die sechs Berliner Wohnsiedlungen der 20er-Jahre-Moderne, die zum UNESCO-Welterbe zählen, kann man jetzt auch virtuell erkunden. Die zwischen 1913 und 1934 gebauten Siedlungen Gartenstadt Falkenberg, Schillerpark, Hufeisensiedlung, Wohnstadt Carl Legien, Weiße Stadt und Ringsiedlung Siemensstadt waren seinerzeit architektonisch und sozial zukunftsweisend und wurden 2008 von der Kulturorganisation der Vereinten Nationen als Welterbe ausgezeichnet. Eine neue Website dient einerseits als Führer durch die Siedlungen. Andererseits kann man mit ihr die Wohnanlagen auch bequem von zu Hause aus durchstreifen. Neben vielen Fotos, Plänen, Fakten und Geschichten über die denkmalgeschützten Gebäude und Ensembles werden Hintergrundinformationen über die Berliner Stadtgeschichte und die kulturell, sozial und politisch bewegten 20er Jahre präsentiert. Dazu werden die Lebensläufe von 25 beteiligten Architekten, Landschaftsplanern und Baupolitikern sowie bekannten Bewohnern vorgestellt und Fachbegriffe in einem umfangreichen Glossar erklärt. Die Website ist zweisprachig in Deutsch und Englisch verfügbar und richtet sich vor allem an Jugendliche und junge Erwachsene. Aber auch ältere Kenner finden durchaus noch interessante Informationen. *js*

## URBANE NATUR

# Ranger im Großstadteinsatz

**Naturschützer durchstreifen Berlin. Sie beobachten Flora und Fauna – ob im schattigen Park oder im quirlichen Kiez. Das Modellprojekt soll die biologische Vielfalt Berlins bewahren und die Menschen mit ihren wilden Nachbarn vertrauter machen.**

Nistgelegenheiten für Mauersegler, die Nester der Mehlschwalben, Mauerritzen, aus denen Farne wachsen und Orte, an denen Wildbienen Quartier beziehen können – seit mehreren Monaten beobachtet, registriert und erklärt Toni Becker die Stadtnatur. Sein Revier ist Friedrichs-

hain-Kreuzberg. Der studierte Geologe und Vogelexperte gehört zu einem Team von bisher 25 Rangerinnen und Rangern, die in sieben Berliner Bezirken nahezu täglich auf Erkundungstour gehen.

Im Auftrag der Stiftung Naturschutz Berlin, des Senats und der bezirklichen Umwelt- und Naturschutzämter sind sie für den Schutz und die Pflege ökologisch bedeutsamer Flächen verantwortlich, achten bei Sanierungsarbeiten auf die Erhaltung vorhandener Nistmöglichkeiten, regen den Bau neuer Brutplätze an und machen nicht zuletzt die Berliner Bevölkerung mit ihren natürlichen Nachbarn vertraut. Denn davon hängt viel ab: „So sieht es nicht jeder gerne, wenn Mehlschwalben ihre Nester genau über dem Balkon bauen“, weiß Toni Becker. Sie machen dann eine Menge Dreck, und manch einer greift vielleicht kurzerhand zum Besen, um die kugeligen Gebilde zu zerstören und die Vögel zu vertreiben – eine Ordnungswidrigkeit, die sich durch Absprachen mit Nachbarn, dem Vermieter und

Fotos: Sabine Mittermeier



**Stadtranger Toni Becker auf Beobachtungstour in Berlin**

durch so unaufwendige Veränderungen wie das Anbringen eines Korbrettchens verhindern lässt.

Die biologische Vielfalt, um die sich die Ranger kümmern, ist übrigens nicht nur in Parks, auf Friedhöfen, in Kleingartenanlagen und auf so weiten Grünflächen wie dem Tempelhofer Feld erstaunlich groß: „Im Sommer verwandelt sich beispielsweise die Prinzenstraße in eine Kolonie für Mauersegler“, erklärt Toni Becker begeistert. Weil die in ihrem schnellen Flug Unmassen Insekten vertilgen, ist das ein Glück für die Anwohner. *Rosemarie Mieder*

■ Mehr Informationen unter: [www.stadtnatur-ranger.de](http://www.stadtnatur-ranger.de)



## ALTGLAS

# Umstellung mit Hindernissen

■ Der BUND bietet unter [www.bund-berlin.de/mitmachen/aktion-meine-altglastonne-bleibt](http://www.bund-berlin.de/mitmachen/aktion-meine-altglastonne-bleibt) Musterbriefe an, mit denen Mieter ihre Hausverwaltung zum Widerspruch gegen den Abzug der Tonnen aufordern können.

**Für Bewohner ist die Altglas- tonne bequemer**

**Das „Berliner Modell“, die Altglas- tonne im Hinterhof, ist in Deutschland ziemlich einzigartig und bei Mietern sehr beliebt. Seit Jahren tobt ein Streit um deren Wegnahme – nun äußern Umweltschützer erneut Kritik daran und plädieren für den Erhalt.**

Im vergangenen Sommer hatten die Senatsverwaltung für Umwelt, die Dualen Systeme und die BSR bekanntgegeben, bis Januar 2020 etwa 34000 und damit rund ein Drittel aller Hinterhof-Glastonnen außerhalb des S-Bahn-Rings zu entfernen. Die Altglasentsorgung sollte in den betroffenen Gebieten über neu aufgestellte Sammelcontainer

im öffentlichen Raum, sogenannte Glas-Iglus, erfolgen. Begründet wurde dies in erster Linie mit verbessertem Umweltschutz. Denn während die Großcontainer eine Trennung in drei Farben – Weiß-, Grün- und Braunglas –, ermöglichen, wird bei den Hof-Tonnen nur zwischen Weiß-



Foto: Nils Richter

und Buntglas unterschieden. Zudem entstünden durch verminderten Lkw-Verkehr für den Abtransport auch weniger Lärm und Abgase. Der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Berlin kritisiert die Umstellung nun allerdings als gescheitert, weil für die versprochenen zusätzlichen Glas-Iglus kein Platz im Straßenland sei. Wie in einer aktuellen Anhörung im Umweltausschuss des Abgeordnetenhauses deutlich wurde, sind bislang lediglich ein Viertel der 400 geplanten Sammelcontainer aufgestellt worden. Parallel wurden bis dato 27000 Hof-tonnen abgebaut. Der Verband fordert daher ein Ende des Abzugs von Hof-tonnen. *Katharina Buri*

# Zwischen Schrebergluck und Wohnungskrise

## Welche Zukunft haben Berlins Kleingartenflächen?

Berlins Schrebergärten sind grüne Juwelen in der verdichteten Stadt. Aber wo gegärtet wird, könnten auch dringend benötigte Wohnungen entstehen. Für die nächsten zehn Jahre will der Senat das verhindern. Wollen Pächter und Vereine dem Umnutzungsdruck jedoch dauerhaft widerstehen, müssen sie Zugeständnisse machen: alte Regeln überdenken, von Privilegien Abschied nehmen und sich öffnen. Und manche Fläche wird auch dem Bau von Wohnungen und Infrastruktur der wachsenden Stadt weichen müssen.





**K**aum 15 Minuten braucht Simone Haug, um ihre Insel zu erreichen. Eine umzäunte Fläche von 360 Quadratmetern, auf der Erbsen, Bohnen und Mangold wachsen, Tomaten reifen und ein großer Birnbaum wieder reiche Ernte verspricht. Die Lehrerin ist in den zurückliegenden Wochen nahezu täglich aus ihrer Mietwohnung herübergekommen – um zu gießen, Unkraut zu jäten oder sich nur mal für eine halbe Stunde neben der Laube in den Schatten zu setzen und abzuschalten.

„Wir wohnen in einer Altbauwohnung im vierten Stock, ohne Balkon“, erzählt sie. Weil jede der beiden Töchter ihr eigenes Zimmer haben sollte, sind sie und ihr Mann – ebenfalls Lehrer – dichter zusammengedrückt. Die Parzelle war vor allem in den zurückliegenden Monaten ihre Rettung: Abschalten aus dem Homeoffice und von den Notbetreuungseinsätzen an ihrer Schule, Ausweg aus einer zu engen Wohnung – und wahrscheinlich wird es in diesem Jahr auch der Ort, an dem

## Die Anfänge: Licht, Luft und gesunde Ernährung

die Familie ihren Sommerurlaub verbringt: Bornholm II, eine grüne Oase mit 182 Gärten. Zwischen den Gründerzeithäusern Prenzlauer Bergs, den angrenzenden Plattenbauten in Pankow, nahe der vielbefahrenen Bösebrücke und dem S-Bahnhof Bornholmer Straße.

Die Laubenkolonie gibt es seit über 120 Jahren, sie ist eine der ältesten in Berlin. Gegründet wurde sie zu einer Zeit, als Reformen für die Bewohner der eng bebauten Industriestädte Möglichkeiten für gesunde Ernährung und Bewegung an Licht, Luft und Sonne schaffen wollten. In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg kamen zahlreiche Siedlungen hinzu. Wieder ging es um Selbstversorgung mit Kartoffeln, Möhren, Kohl und Äpfeln. Platz dafür gab es auf freigeräumten Grundstücken und Brachen in der zerbombten Stadt genug.

Heute zählt Berlin 877 Kleingarten-siedlungen mit insgesamt rund 71 000 Parzellen. Die beanspruchen etwa 2900 Hektar, 3,3 Prozent der Berliner Stadtfläche. Ein Blick auf die Karte zeigt ihre Verteilung – von den kleinen Anlagen mit nur einigen Parzellen auf wenigen Tausend Quadratmetern bis zu den großen, die sich auf Arealen bis zu 40 Hektar und darüber hinaus ausbreiten. Die meisten konzentrieren sich im Nordwesten und Südosten Berlins. Wie beispielsweise in Spandau, Buckow, Lichtenfelde, Hellersdorf oder Hohenschönhausen grenzen sie an große Siedlungen mit Geschosswohnungsbau. Innerstädtisch lockern Gärten Quartiere mit hoher Bevölkerungsdichte auf. Rund 60 Prozent der Pächter wohnen in einem Umkreis von vier Kilometern, kommen also mit dem Rad oder zu Fuß. Wie auch die vielen Besucher, die gerade in zentrumsnahen Gegenden durch die grünen Gänge spazieren. Denn alle Anlagen, die der Stadt Berlin gehören (79 Prozent), müssen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Nachbarschaft soll teilhaben können an dem Idyll.

„Während des Corona-Lockdowns ging es hier manchmal zu wie auf einer Strandpromenade“, erinnert sich Simone Haug. Es klingt auch ein bisschen wehmütig, denn die Lehrerin weiß nicht, ob ihnen ein weiterer Sommer im Schrebergarten bleibt. Denn der liegt dicht an der benachbarten Grundschule und könnte für die Zufahrt zur Baustelle einer neuen Turnhalle in Anspruch genommen



werden. Für diesen Erweiterungsbau müssen auf jeden Fall mindestens zwölf Pächter Platz machen. Vorerst. Denn der wachsenden Stadt mangelt es kaum an etwas so sehr wie an freien Flächen. Für die Realisierung von Verkehrsprojekten, für neue Schulen, Kitas – vor allem aber für den Wohnungsbau.

Da wächst der Druck auf unbebautes Land vor allem im Innenstadtbereich, und die privaten grünen Rückzugsorte geraten in den Fokus stadtentwicklungspolitischer Debatten. Zu Recht, meint Christian Müller, Vorstandsmitglied der Baukammer Berlin: „Die Preise für Bauland



Für Familie Haug ist der Kleingarten der Ausgleich für beengte Wohnverhältnisse zu Hause

## Gesetzlicher Kleingärterschutz seit 100 Jahren

Schon vor über 200 Jahren legte ein Pastor Schröder in Kappeln an der Schlei mit Parzellennutzern eine erste Gartenordnung fest. Er hatte zuvor Pastoratsland aufgeteilt und für einen geringen Pachtpreis an Mitglieder seiner Kirchengemeinde vergeben, um die größte Armut zu lindern.

Als fast 80 Jahre später aktive Bürger aus Eigeninitiative überall sogenannte Schrebergärten gründeten

und bewirtschafteten, entwickelte sich eine Kleingartenbewegung, die ebenfalls verbindliche Vereinbarungen über Rechte und Pflichten ihrer Mitglieder festlegen musste. So schlossen sich Kleingartenkolonien deutschlandweit 1909 zum „Zentralverband deutscher Arbeiter- und Schrebergärten“ zusammen. Mit den Jahren wurde ein gesetzlicher Schutz der Kleingärtner immer notwendiger: Generalpächter kon-





Thorsten Löhn und seine Familie widersetzen sich nicht dem Schulhallenbau, befürchten aber den Abriss der gesamten Gartenanlage

in der Stadt liegen mittlerweile zwischen 3000 und 5000 Euro pro Quadratmeter“, so der Ingenieur. „Das bringt kommunale Wohnungsgesellschaften an ihre Grenzen. Denen bleiben eigentlich nur noch wenige, oft schwer zu erschließende Grundstücke.“ Würden 20 Prozent der Berliner Kleingartenflächen an ihren Rändern bebaut, könnten 200 000 Wohnungen mit je 46 Quadratmetern entstehen, rechnet Müller vor. Weil diese Areale bereits an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen sind, würden beträchtliche Kosten gespart. Und wenn die Häuser mit einer Tiefe von 12 Metern unmittelbar am Bürgersteig anschließen, schirmten sie die dahinter liegenden



Gartenkolonien sogar vom Verkehrslärm ab, dem sie jetzt oft ausgesetzt sind. Für privaten Gemüseanbau und ein ruhiges Plätzchen hinter der eigenen Hecke blieben immer noch rund 80 Prozent Kleingartenfläche erhalten. „Das ist auch eine Frage der Verteilungsgerechtigkeit“, argumentiert der Baufachmann. „Jeder muss von seinem Besitzstand etwas abgeben. Und Schrebergärten okkupieren wertvolles Bauland.“ Das spiegelt sich auch im derzeit noch geltenden Flächennutzungsplan der Stadt: Darin sind rund 160 Kleingartenkolonien auf landeseigenen Grundstücken als „Bauflächen“ festgesetzt. Allerdings bleibt der

## Zehnjähriger Bestandschutz für die meisten

allergrößte Teil in den kommenden zehn Jahren vor den Abrissbaggern verschont: „Auch wenn der Flächenbedarf groß ist“, erklärt Jan Thomsen, Pressesprecher der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, „wollen wir Berlins wertvolle Kolonien gegen den Druck aus dem Wohnungsbau schützen.“ Berliner Kleingärten stellen ein unverwechselbares Merkmal der Stadt

dar: „Keine europäische Millionenstadt kann auf eine so große Vielfalt an nutzbaren Gärten verweisen – sie bilden eine gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource“, heißt es im aktuellen Kleingartenentwicklungsplan, der im April dieses Jahres von der Senatsumweltverwaltung vorgelegt wurde und nun dem Senat und dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung auf dem Tisch liegt. Er bündelt Daten zur Lage und stadtoökologischen Bedeutung, legt eine Analyse von Pächtern und Bewerbern vor und gibt eine Prognose für alle Anlagen bis 2030. In dieser Zeit soll lediglich auf 473 Parzellen zugegriffen werden, das entspricht 0,5 Prozent des Bestandes. Auf den knapp 12 000 Quadratmetern werden Kitas, Schulen, Sporthallen, ein Krankenhaus und eine Polizeieinrichtung entstehen. „Wir sind die letzten, die sich dem Turnhallenbau für eine Schule widersetzen“, stellt Thorsten Löhn, stell-



Kleingärtnerprotest gegen Infrastrukturausbau in Blankenburg

ten nämlich damals entschädigungslos kündigen, wenn es für sie profitabler war, das Land anderweitig zu vergeben. 1919 verabschiedete die Weimarer Republik das Dauergesetz über die „Kleingarten- und Pachtordnung“. Es beinhaltete schon damals so wichtige Festlegungen wie die Deckelung des Pachtpreises und den Kündigungsschutz. Nach dem Zweiten Weltkrieg regelte jede der vier Besatzungsmächte das

Kleingartenwesen auf eigene Weise und mit der Teilung Deutschlands gingen Ost und West erstmal getrennte Wege.

In der Bundesrepublik wurden nach und nach Forderungen lauter, die eine Vereinheitlichung der unterschiedlichen Länderregeln verlangten: im Februar 1983 wurde deshalb das Bundeskleingartengesetz verabschiedet.  
rm

## Sehr zurückhaltend geplant



Das Gespräch mit Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, führte MieterMagazin-Autorin Rosemarie Mieder

**MieterMagazin:** Der Entwurf des Kleingartenentwicklungsplans (KEP) liegt auf dem Tisch. Gibt er die richtigen Anregungen für wichtige Entscheidungen?

**Sebastian Bartels:** Der Plan ist eine sehr gute soziologische und ökologische Bestandsaufnahme – aber leider nicht gerade eine Fundgrube für Ideen und Projekte, wie Kleingärten künftig anders strukturiert werden könnten. Das mag auch daran liegen, dass nur der Landesverband Berlin der Gartenfreunde, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und zwei Bezirksämter beteiligt waren. Wir fordern eine offene stadtpoli-

tische Debatte, in die auch alle großen Umweltverbände, Mietervereine, Stadt- und Freiflächenplaner sowie möglichst viele Initiativen einbezogen werden.

**MieterMagazin:** Was fehlt aus Sicht des Berliner Mietervereins (BMV)?

**Sebastian Bartels:** Eine Priorisierung der bebaubaren Flächen und Ausweichflächen. Angesichts des Wohnungsbedarfs erscheint dem BMV die Vorgabe fragwürdig, den Bestandsschutz für 6915 Parzellen in 149 landeseigenen Kleingartenanlagen bis 2030 zu verlängern. Laut Kleingartenentwicklungsplan (KEP) soll bis Ende 2020 bei 20 An-

lagen ein „strukturierter Prüfprozess“ konzipiert werden, um Klarheit zu schaffen, ob Wohnungsbaupotenziale nach Auslaufen der Schutzfrist 2030 in Anspruch genommen werden. Leider bleibt unklar, wie das ablaufen soll. Außerdem ist der Zeitraum dafür viel zu eng gedacht.

**MieterMagazin:** Alles zu zaghaft, aus Sicht des Mietervereins?

**Sebastian Bartels:** Zumindest scheint uns alles sehr zurückhaltend geplant zu sein: Als Ergebnis des Filterprozesses weist der KEP einen zeitnahen Verlust von 12 landeseigenen Kleingartenanlagen bis 2030 mit nur 11,9 Hektar – das sind 0,12 ►►

vertretender Vereinsvorsitzender von Bornholm II, klar. „Allerdings haben wir auch mit Schrecken zur Kenntnis genommen, dass sich der Status unserer Anlage insgesamt verschlechtert hat.“ Es gilt zwar ein Moratorium bis 2030, aber schon jetzt soll geprüft werden, ob Bornholm II nicht danach doch ganz abgerissen wird.

Obwohl der Kleingartenentwicklungsplan über 95 Prozent der Anlagen der höchsten und hohen

Schutzwürdigkeitsklasse zuordnet, etwa weil sie wichtiger Teil von Kaltluftleitbahnen sind, sich in dichten Siedlungsräumen mit ungünstiger thermischer Situation befinden oder eine große Artenvielfalt aufweisen, sind nur 82 Prozent als gesichert festgeschrieben. 9,2 Prozent könnten ab 2030 überbaut werden.

Dabei haben Kleingärtner durchaus gewichtige Argumente für den Erhalt der Gartengrundstücke auf ihrer Seite: Die Kolonien sind Inseln der Biodiversität, die beispielsweise das Insektensterben in der Stadt verhindern, sie sind Frischluftschneisen und Klimaverbesserer in der verdichteten, versiegelten Stadt und sie bilden unverzichtbare Freiräume und Rückzugsorte in einer immer stressigeren Metropole.

### Nachfrage weitaus größer als das Angebot

„Vor allem aber: Gärtnern hält gesund“, so Klaus Neumann, Landschaftsarchitekt und Präsident der Deutschen Gartenbau-Gesellschaft. Studien zur medizinischen Wirksamkeit von Gartenarbeit hätten belegt, dass die Betätigung in Gemüsebeeten und Blumenrabatten den Blutdruck senkt, vor Herz-/Kreislaufkrankungen schützt und Depressionen

mindert. „Wer heute einen Kleingarten sein Eigen nennen kann“, so Neumann, „der zählt zu den Bevorteilten.“

In den zurückliegenden Wochen und Monaten dürfte das vielen Berlinern noch einmal klar geworden sein. Beim sehnsüchtigen Blick über die Hecken und Zäune wächst bei vielen der Wunsch nach solch einer privaten grünen Insel. Aber er führt auch Privilegien vor Augen. Weil die Nachfrage nach Kleingärten das verfügbare Angebot bei Weitem übersteigt, gibt es in den Kolonien so gut wie keinen Leerstand. Berlinweit liegen derzeit geschätzt 14000 Bewerbungen vor – ihnen stehen etwa 3100 Pächterwechsel im Jahr gegenüber. Ein Kleingarten, das ist ein grünes



Kleingärten sind Erholungs- und Freiräume in der versiegelten und verdichteten Stadt



►► Quadratkilometer – aus. Ob das reicht, ist zweifelhaft. Für den Fall, dass dies nicht der Fall ist, bleibt der KEP schwammig: Im Bedarfsfall und mangels alternativer Flächen müsse eine Erweiterung „in Betracht gezogen“ werden.

Um es deutlicher als der KEP auf den Punkt zu bringen: Im Einzelfall muss die Kleingartennutzung hinter der sozialen Daseinsvorsorge zurückstehen, weil die wachsende Stadt leistbaren neuen Wohnraum und damit auch soziale Infrastruktur wie Schulen erfordert.

**MieterMagazin:** Kleingartenkolonien contra Wohnviertel?

**Sebastian Bartels:** Nur 16 Prozent der bestehenden Kleingärten sind sogenannte Dauerkleingärten. Pankow beispielsweise hat die nicht – verzeichnet aber einen besonders starken Einwohnerzuwachs und braucht damit Flächen für den Wohnungsbau. Hier ist Mut zur Entscheidung wichtig. Sollten Allgemeininteressen im Einzelfall nicht doch höher gewichtet werden als der Schutz von Parzellen? Trotz ihrer hohen Bedeutung für unser Stadtgrün kommen sie vergleichsweise wenigen Nutzerinnen und Nutzern zugute: Nur 2 Prozent der Berlinerinnen und Berliner sind Pächter einer Parzelle.

**MieterMagazin:** Dieser Kreis muss sich vergrößern, verlangt auch der KEP.

**Sebastian Bartels:** Die im Entwurf angedeuteten Ideen – Allmende-Gärten, Nutzung von Parzellen durch mehrere Familien, Einrichtung öffentlicher Areale in bestehenden Anlagen – sind gut und müssen weiterentwickelt werden. Der Trend geht in allen Lebensbereichen zum Teilen. Warum sollte das beim Hobby-Gärtnern nicht klappen? Bei den geplanten 13 Großsiedlungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollte auf jeden Fall eine gemeinschaftliche Gartennutzung mit eingeplant werden.



Warum nicht über neue Nutzungsregeln nachdenken? Bornholm-II-Vorsitzender Edwin Damrose

Paradies auf Lebenszeit – für kaum mehr als einen Euro am Tag. „Das Bundeskleingartengesetz sieht dafür aber auch klare Regelungen vor“, erklärt Marion Kwart, verantwortlich für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit beim Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V., der die Interessen von 92,6 Prozent aller Kleingartenpächter in der Stadt vertritt. Das 1983 verabschiedete Gesetz verlangt die „nichterwerbsmäßige“

gärtnerische Nutzung der Parzellen auf mindestens einem Drittel der Gartenfläche zur eigenen regionalen Selbstversorgung mit Obst und Gemüse. Die Laube darf eine Größe von 24 Quadratmetern nicht überschreiten und ist ausdrücklich nicht zur Übernachtung vorgesehen. Nie-

## Ideen für die Zukunft

mand soll sich in der Kolonie einen Zweitwohnsitz schaffen. Wer das Kleingartengesetz verändern wolle, gefährde auch die Sicherheiten, auf die sich Kleingärtner jahrzehntelang verlassen konnten, so Marion Kwart. Dagegen wehrt sich der Verband vehement: In das Gesetz soll nicht eingegriffen werden, die existierenden Kleingartenflächen erhalten bleiben, so der Standpunkt der Dachorganisation. Das Bevölkerungswachstum in Berlin spielt ihr dabei in die Hände: Soll nämlich der derzeitige Versorgungsgrad von 19 Parzellen auf 1000 Einwohner beibehalten werden, wären bis 2030 sogar 1900 zusätzliche Kleingärten notwendig. Aber auch Marion Kwart kennt die Bedrängnis, in der die Stadt durch Bevölkerungswachstum und fehlende Flächen steckt: „Es ist sehr wahrscheinlich, dass Parzellengrößen auf lange Sicht kleiner werden.“ Wo be-

nachbarte Gärten frei würden und es möglich sei, können man durchaus versuchen, zu teilen und die Parzellen auf eine Größe von 250 Quadratmetern zu verringern, so wie es im Senatsentwurf vorgeschlagen wird.

Warum kein Garten-Sharing, kein gemeinschaftliches Gärtnern? Warum kein Gärtnern auf Probe – gerade da, wo Pächter im fortgeschrittenen Alter auf Hilfen angewiesen sind? Es würde nicht nur das Durchschnittsalter der Pächter von fast 60 Jahren senken, das deutlich über dem der Berliner Bevölkerung – 42,7 Jahren – liegt. Es brächte auch frische Ideen in die Anlagen und würde deutlich mehr als nur die Wege zwischen den Parzellen öffnen. Gerade die Corona-Zeit hat manches angestoßen: „Da drüben teilen sich zum Beispiel Pächter den Garten mit der Familie ihrer Kinder“, erklärt der Bornholm-II-Vereinsvorsitzende Edwin Damrose. „Ist eigentlich nicht erlaubt, aber warum sollten wir das nicht zulassen?“ Die Älteren kommen am Vormittag, nachmittags spielen und planschen hier die Enkel auf dem Rasen. Der pensionierte Polizist bewirtschaftet seinen Garten zusammen mit seiner Frau seit 18 Jahren und weiß, dass sie umdenken müssen, wenn die Kolonie in bester Innenstadtlage eine Zukunft haben soll. *Rosemarie Mieder*



Foto: Nils Richter

Foto: Wikipedia

In den 50er Jahren gebautes Karstadt-Kaufhaus am Hermannplatz (links), 1945 zerstörtes Karstadt-Gebäude aus dem Jahr 1929 (rechts)

## NEUBAUPLÄNE FÜR KARSTADT HERMANNPLATZ

# Nur noch eine Hülle?

**Nicht nur die Auswirkungen der Corona-Krise machen dem Einzelhandel schwer zu schaffen. Besonders die Warenhäuser haben auch noch mit der Konkurrenz des Online-Handels und der Einkaufszentren auf der grünen Wiese zu kämpfen. Der Konzern Galeria Karstadt Kaufhof will etliche Berliner Filialen schließen, plant aber gleichzeitig einen riesigen Neubau am Hermannplatz.**

■ *Projektseite des Investors Signa:*  
<https://nichtohneuch.berlin/>

*Initiative Hermannplatz:*  
<https://initiativehermannplatz.noblogs.org/>

Die Fernsehserie „Babylon Berlin“ spielte mit der Faszination für die angeblich goldenen 20er Jahre in der deutschen Hauptstadt. Auch René Benko, mit seinem Signa-Konzern Eigentümer der Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof, schien davon inspiriert, als er im März 2019 seinen Plan vorstellte, das Karstadt-Haus am Hermannplatz in den Formen von 1929 wiedererstehen zu lassen. Der beeindruckende Bau mit

zwei hochstrebenden Türmen war seinerzeit weit größer und moderner als das KaDeWe am Wittenbergplatz. Gegen Kriegsende im April 1945 wurde er von deutschen Truppen allerdings gesprengt.

Würde man ihn in seiner monumentalen Form als Neubau wieder errichten, müsste man das jetzt bestehende Karstadt-Haus aus den 50er Jahren abreißen. Mehr Einzelhandelsfläche würde allerdings nicht entstehen. Stattdessen sind im neuen Hauptgebäude auch Gastronomie und Büros geplant.

Beim Berliner Senat stieß der Plan auf Wohlwollen, das zuständige Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg lehnte ihn jedoch schon im August 2019 ab. Das dortige Stadtentwicklungsamt kritisiert, das Vorhaben hätte den Charakter eines Shoppingcenters, bei dem das Warenhaus nicht mehr im Mittelpunkt stehe. „Die geplante Fassadenrekonstruktion ist nur noch eine Hülle für ansonsten austauschbare Nutzungen“, heißt es. Wegen der hohen Baukosten befürchtet der Bezirk zudem hohe Gewerbemieten und einen Verdrängungswettbewerb mit den umliegenden Läden.

Eine Verdrängung von Gewerbetreibenden und Mietern befürchtet auch die Initiative Hermannplatz, die das bestehende Karstadt-Haus erhalten will: „Bei Signas Plänen am Hermannplatz geht es vorrangig um das Immobiliengeschäft und nicht um das Kaufhaus.“

Die gigantischen Pläne am Hermannplatz scheinen tatsächlich nicht in die Zeit zu passen. Galeria Karstadt Kaufhof steckt in einer Krise und will 56 seiner 172 Warenhäuser in Deutschland schließen, darunter auch Standorte in Berlin. Rund 6000 Arbeitsplätze sind bundesweit gefährdet. Mit Corona allein lässt sich die Schiefelage von Galeria Karstadt Kaufhof nicht erklären. Die Pandemie offenbare nur „das tatsächliche Ausmaß gnadenloser Misswirtschaft und Fehlmanagements“, so Orhan Akman von der Gewerkschaft ver.di.

## Misswirtschaft und Fehlmanagement

Auch das für den Hermannplatz vorgesehene Prinzip der Shopping Mall stößt inzwischen an Grenzen. Es gibt in Berlin mittlerweile rund 70 solcher Einkaufszentren, die sich Kunden und Läden gegenseitig abwerben. In vielen Centern sind Leerstände unübersehbar. Im erst 2018 eröffneten „Schultheiss-Quartier“ in Moabit werden die unvermietbaren Ladenflächen im Obergeschoss jetzt in Büros umgebaut. Ähnliche Pläne gibt es im Forum Steglitz. Dennoch werden weiter Shopping Malls gebaut, zum Beispiel das Tegel-Center. Einer der Hauptmieter ist schon vor der Eröffnung abgesprungen: Galeria Karstadt Kaufhof.

*Jens Sethmann*

### Kaufhaus-Idee in der Krise

Die klassischen Kaufhäuser sind als Ankerstandorte der Innenstädte seit Längerem in der Krise: So sah sich Karstadt schon 2004 gezwungen, 77 kleinere Häuser in Deutschland zu schließen. Der Konzern ging seither durch ein Insolvenzverfahren und die Hände mehrerer Eigner, die offensichtlich sehr an den Immobilien in Toplage, aber kaum am Einzelhandel interessiert waren. Beschäftigte verzichteten auf Gehalt, um ihre Arbeitsplätze zu retten, versprochene Investitionen blieben aber ebenso aus wie neue Geschäftskonzepte. „Galeria Karstadt Kaufhof“ entstand 2018 aus der Fusion der beiden letzten deutschen Warenhauskonzerne Karstadt und Galeria Kaufhof. Im Juni 2019 übernahm der bisherige Mehrheitseigner Signa Holding alle Geschäftsanteile. Hinter Signa steht der Österreicher René Benko, der mit Immobiliengeschäften zum Milliardär wurde. *js*

## UMGEHUNG DES MIETENDECKELS

## Schattenmieten und andere Hintertüren

Mit massiven Angriffen hatte die Immobilienwirtschaft versucht, das Inkrafttreten des Mietendeckels zu verhindern. Doch nicht jeder Kritiker wurde nun zum Gesetzesbrecher. Allerdings arbeiten viele Vermieter – auch auf Empfehlung ihrer Verbände – mit der „Schattenmiete“, bei Wiedervermietung und vermehrt auch bei Mieterhöhungen. Das führt zur Verunsicherung der Mieter und schmälert den Erfolg des Mietendeckels. Einige greifen auch zu absonderlichen Taschenspielertricks.

Nach ausdrücklicher Empfehlung eines Vermietersverbandes werden Wohnungen überwiegend mit Schattenmieten angeboten



Am 23. Februar trat in Berlin das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG Bln) in Kraft, besser bekannt als Mietendeckel. Beschlossen hat der Senat die Mietenbegrenzung am 18. Juni 2019. Zu diesem Stichtag wurden die Mieten eingefroren. Auch beim Abschluss eines neuen Mietvertra-

ges darf die Miete nicht höher liegen als der Betrag, der am 18. Juni 2019 vom Vormieter gezahlt wurde. Sie darf gleichzeitig nicht den festgelegten Höchstwert überschreiten: Je nach Ausstattung und Baujahr liegen die Obergrenzen zwischen 3,92 Euro und 9,80 Euro pro Quadratmeter. Zudem dürfen Modernisierungen nur noch Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Barrierenbeseitigung umfassen und zu einer um höchstens 1 Euro pro Quadratmeter teureren Nettokaltmiete führen. Ab dem 23. November 2020 können außerdem überhöhte Mieten, die mehr als 20 Prozent über der Obergrenze liegen, abgesenkt werden.

## Die klare Nichtbeachtung des Mietendeckels ist eher selten

Im Mai haben Bundestagsabgeordnete von CDU/CSU und FDP eine Normenkontrollklage beim Bundesverfassungsgericht eingereicht, weil sie meinen, das Land Berlin hätte mit der Mietenbegrenzung seine Kompetenzen überschritten. CDU und FDP haben zusätzlich auch den Berliner Verfassungsgerichtshof angerufen. Wann und mit welchem Ergebnis über die Rechtmäßigkeit des Mietendeckels entschieden wird, ist offen.

Nach einem Jahr sind bei den Behörden nur verhältnismäßig wenig eindeutige Verstöße gegen das Mietendeckelgesetz gemeldet worden. Die Bezirksämter haben bis Ende Mai insgesamt 425 Anzeigen und Hinweise zu Verstößen gegen den Mietendeckel erfasst. 270 Anzeigen richteten sich gegen unzulässige Mieterhöhungen. In 105 Fällen beschwerten sich Mieter, dass ihr Vermieter ihnen nicht die zulässige Miethöhe mitteilt. 44

Anzeigen wenden sich gegen die Nichtbeachtung der geltenden Mietobergrenzen bei Wiedervermietung. Sechs Anzeigen beziehen sich auf die Senkung einer überhöhten Miete, die allerdings erst ab dem 23. November 2020 von den Vermietern umzusetzen sein wird.

„Die geringen Fallzahlen zu Anzeigen und Verstößen gegen den Mietendeckel zeigen: Trotz begründeter Zweifel an seiner Verfassungsmäßigkeit hält sich die Wohnungswirtschaft selbstverständlich an Recht und Gesetz“, erklärt Maren Kern, Vorstand des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

Der Senat und der Berliner Mieterverein (BMV) bewerten die Zahlen nicht ganz so rosig. Denn das weit verbreitete Phänomen der „Schattenmieten“ taucht in der Bilanz nicht auf. In den meisten Wohnungsanzeigen werden zwei Miethöhen genannt: eine, die den Regeln des Mietendeckels entspricht, und eine meist viel höhere Miete, die der Vermieter für den Fall verlangt, dass der Mietendeckel vor Gericht scheitert oder ausläuft. Auch wenn es noch keine Rechtsprechung darüber gibt, ob dieses Vorgehen zulässig ist oder nicht, verstößt das Hintertürchen, das sich die Vermieter offenhalten wollen, gegen den Geist des Mietendeckel-Gesetzes. „Der Versuch, das Gesetz mittels Schattenmieten zu umgehen, ist Ausdruck eines wenig verantwortungsbewussten Handelns der Immobilienwirtschaft“, kritisiert Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke).



## Mietendeckel wirkt

„Der Mietendeckel bringt eine spürbare Entlastung für alle Mieter in Berlin“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Nach Schätzung des Mietervereins beachten Vermieter zu 95 Prozent das Mieterhöhungsverbot und halten sich mit Modernisierungen zurück. Einer Untersuchung des Immobilienportals Immowelt zufolge lagen die Angebotsmieten in Berlin in den ersten Monaten des Jahres 2020 um fünf Prozent niedriger als in den letzten Monaten von 2019, während in den anderen deutschen Metropolen die Preise um drei bis sechs Prozent angestiegen sind. Die Berliner Amtsgerichte haben den Mietendeckel überwiegend bestätigt. Die von Immobilienwirtschaftlern prophezeite Umwandlungswelle von Miet- in Eigentumswohnungen ist nicht eingetreten. Zwar gibt es mehr Kaufangebote, doch die Zahl der tatsächlichen Wohnungsverkäufe ist leicht gesunken. Auch der Wohnungsneubau ist entgegen vieler Unkenrufe nicht eingebrochen. js



Die von Vermietern angebotene „Treuhandslösung“ ist überflüssig und für den Mieter eher nachteilig

Die Vereinbarung von Schattenmieten wird Vermietern vom Eigentümerverband Haus & Grund ausdrücklich empfohlen. Der Vorstandsvorsitzende Carsten Brückner sagt, durch den Mietendeckel sei es zwar verboten, eine bestimmte Miethöhe zu kassieren, aber nicht, die gewünschte Miete trotzdem in den Vertrag zu schreiben.

Manche Vermieter wollen sich mit einer Schattenmiete nicht nur einen eventuellen künftigen Anspruch auf eine höhere Miete sichern, sondern auch noch rückwirkend die nach ihrer Ansicht ihnen bis dahin entgangenen Mieteinnahmen vom Mieter nachfordern. So heißt es etwa in Wohnungsinsparaten des Vermieters ADO: „Dabei wird sich der Vermieter im Mietvertrag die Nachforderung von Differenzen und zukünftig vollständige Zahlung insbesondere für den Fall vorbehalten, dass sich die Verfassungswidrigkeit oder sonstige Nichtigkeit des MietenWoG Bln erweisen sollte.“

Da es nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Mietendeckel tatsäch-

lich vor Gericht scheitert, stellen die geforderten Schattenmieten die Wohnungssuchenden vor große Unwägbarkeiten – müssten sie sich doch im Fall der Fälle auch die höhere Miete leisten können, wenn sie nicht gleich wieder umziehen wollen.

### Wenn nötig, greift auch die Mietpreisbremse

Man sollte sich aber auch nicht zu leicht ins Bockshorn jagen lassen, denn unabhängig vom Berliner Mietendeckel gilt auch noch die bundesweite Mietpreisbremse. Demnach darf bei einer Wiedervermietung die Miete in der Regel höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sofern der Vormieter nicht schon mehr gezahlt hat, es sich nicht um einen Neubau handelt und auch keine umfassende Modernisierung stattgefunden hat. Die Schattenmieten, die in vielen Wohnungsannoncen Miethöhen genannt werden, überschreiten die reguläre Grenze der Mietpreisbremse augenscheinlich oft bei Weitem. Mieter haben also noch die Möglichkeit, die Mietpreisbremse zu ziehen.

Es gibt auch Vermieter, die eine gerichtliche Klärung gar nicht erst abwarten, sondern von den Mietern gleich die überhöhte Miete haben wollen, indem sie ihnen eine „Treuhandslösung“ unterbreiten. Den Mietern wird angeboten, dass der Vermieter für sie ein Treuhandkonto zur „unverzinslichen Verwahrung der Differenz der zulässigen Miete nach dem MietenWoG zu der nach dem BGB vereinbarten Miete“ einrichtet. Es gibt natürlich keinen Grund, dem

zuzustimmen. Mieter können ihre eingesparte Miete auch selbst „verwahren“ und brauchen dann später auch nicht ihrem Geld hinterherzulaufen, wenn der Mietendeckel gerichtlich bestätigt wird.

Währenddessen gab es auch Versuche, mehr als die gedeckelte Miete zu verlangen, indem Wohnungen möbliert oder zum Schein mit teilgewerblichen Mietverträgen vermietet wurden, oder indem statt eines Mietvertrages ein „Nutzungsvertrag“ geschlossen wurde – letztlich erfolglos, denn der Mietendeckel gilt auch für solche Fälle.

Einen eigenwilligen Weg hat ein Vermieter gewählt, der seine Berliner Mieter in einem umfangreichen Brief um eine freiwillige „Schenkung“ der nach dem Mietendeckel nicht mehr zulässigen Miete bat. Der Jurist und CDU-Lokalpolitiker aus einer brandenburgischen Kleinstadt sieht sich als Opfer des „neo-kommunistischen Unsinn-Gesetzes“ einer aus „linken Brandstiftern“ bestehenden rot-rot-grünen Koalition. Die Mieter,

■ Ausführliche Informationen zum Mietendeckel und seine Anwendung: [www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel.htm)



Wird der Mietvertrag anders benannt, hebt das den Mietendeckel noch lange nicht aus



Skurril, aber wahr: Der Vermieter sieht sich als Opfer eines „Unsinn-Gesetzes“ und bittet um eine Schenkung

die seine vorbereitete Erklärung unterschreiben, würden ihm „Rechtssicherheit und Ruhe vor Nachstellungen des Senats“ gewähren. Sollten sich Steuerersparnisse ergeben, wolle er diese der Welthungerhilfe spenden. Geradezu vermessen gerät die Begründung, mit der er sein Anliegen moralisch rechtfertigt: „Vielleicht bin ich ja ein Traümtänzer und die Idee ist in einer Welt, wo jeder primär an sich denkt, abenteuerlich.“

Jens Sethmann

## CORONA UND MIETRECHT

## Die Schonzeit ist vorbei

Ab sofort muss wieder die volle Miete gezahlt werden, sonst droht ganz schnell die Kündigung. Kaufinteressenten und Handwerkern darf nicht länger der Zutritt zur Wohnung verwehrt werden, und Modernisierungen gelten wieder als zumutbar. Ein Überblick über die neuesten Corona-Regelungen rund um das Mietverhältnis.

Eine Verlängerung ▶ oder Erweiterung der Corona-Mieterschutzmaßnahmen halten Bundestag und Regierung für nicht erforderlich (hier bei der Abstimmung zur Mehrwertsteuerabsenkung am 24. Juni 2020)

Für die Bundesregierung sind die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie offenbar kein Grund, für einen besonderen Schutz der Mieter zu sorgen. Trotz steigender Kurzarbeit – in Berlin ist fast jeder vierte Beschäftigte betroffen – und trotz der dramatischen Situation vieler Selbstständiger wurde das Kündigungsmoratorium für Corona-bedingte Mietschulden nicht verlängert.

Seit dem 1. Juli gilt: Wer seine Miete nicht oder nicht vollständig zahlt, kann gekündigt werden. Ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete genügt. Die vom 1. April bis 30. Juni geltende Möglichkeit der Stundung wurde bislang nicht verlängert. Durch eine Rechtsverordnung hätte die Bundesregierung dies problemlos erledigen können, was aber von der CDU torpediert wurde. Bei Mieterorganisationen und Sozialverbänden stieß dies auf Unverständnis. Es sei kurzfristig und nicht nachvollziehbar, dass Schutzmaßnahmen wie das Mieten-Moratorium schon wieder heruntergefahren werden,“ erklärte Ulrich Schneider, Hauptgeschäftsführer des Paritätischen Gesamtverbandes. Dort hatte man sich in einem Vorstandsbeschluss dafür ausgesprochen, die Stundungsmöglichkeit – die übrigens

## Diskriminierung auf dem Vormarsch

An die Stigmatisierung von HIV-Infizierten in den 1980er Jahren fühlte sich eine Wohnungssuchende erinnert, als sie auf eine Anzeige stieß, in der der Anbieter der Wohnung von den Interessenten eine Eidesstattliche Versicherung verlangte, dass man nicht an Corona leidet oder je gelitten hat. Nachdem sie sich beim Immobilienportal beschwerte, verschwand das Inserat. In einem anderen Fall forderte der Vermieter vom Hauptmieter, dass sein potenzieller Untermieter – ein Schwede – 14 Tage in Quarantäne geht und der Hauptmieter außerdem ein Quarantänekonzept vorlegt, sonst werde die Untervermietung nicht genehmigt. Schweden sei besonders gefährdet. „Ungeheuerlich“ findet man beim Berliner Mieterverein dieses Ansinnen. Quarantäne kann nur vom Gesundheitsamt verhängt werden, nicht von einem Vermieter. Im ersten Fall liegt nach Auskunft der Antidiskriminierungsstelle des Bundes keine Diskriminierung im Sinne des Gesetzes vor. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz würde nur bei einer Benachteiligung wegen einer Behinderung greifen. Als solche gilt beispielsweise Aids, nicht aber Corona, weil es sich nicht um eine chronische Krankheit handelt. Eine Quarantäne-Forderung allein auf die schwedische Staatsangehörigkeit zu beziehen, könnte dagegen als Benachteiligung aufgrund der ethnischen Herkunft gewertet werden. Zumindest wenn es nicht mit einem Aufenthalt in Schweden in den letzten Wochen sachlich begründet wird, könnte also eine Diskriminierung nach dem AGG vorliegen, die dann auch Schadensersatz- und Unterlassungsansprüche erlauben würde.

Bei der Antidiskriminierungsstelle weiß man zudem von einem Fall zu berichten, in dem sich Handwerker weigerten, Reparaturen in der Wohnung auszuführen, weil auf dem Klingelschild ein chinesischer Name stand. Die Mieter waren seit Jahren nicht mehr in China gewesen. *bl*



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Nils Richter

auch für Gewerbemieter galt – mindestens bis zum 30. September zu verlängern.

Als „zutiefst unsozial und unsolidarisch“ kritisierte Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, das Vorgehen der Bundesregie-



Foto: Kay Nietfeld/dpa

rung. Sie lasse die Mieterinnen und Mieter im Regen stehen und das, obwohl auch die jetzige Regelung kein Schuldenerlass war, sondern nur ein – wegen der Verzugszinsen – teurer Aufschub der Zahlungspflicht. „Statt sozial verantwortlicher Vorausschau übt sich die Regierung schon wieder in der Bedienung der Hauseigentümerklientel“, so Wild. Dabei seien die Vermieter wirtschaftlich nicht wirklich belastet. Die Immobilienwirtschaft ist bislang prima durch die Krise gekommen – auch deswegen, weil nur sehr wenige Mieter eine Stundung der Miete in Anspruch genommen haben. Beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) waren es lediglich 0,3 Prozent.

## Mieterbund feilt an neuem Vorschlag für Solidarfonds

Genau das musste von Regierungsseite als Begründung dafür herhalten, dass die Regelung überflüssig sei. Das Problem dürfte sich aber noch verschärfen, meint Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB): „Schwierig wird's erst später, wenn sämtliche Ersparnisse aufgebraucht sind.“ Es sei doch klar, dass man als allererstes die Miete zahlt. Doch mit seiner





Forderung nach einem Sicher-Wohnen-Fonds konnte sich der DMB bislang nicht durchsetzen.

Ein solcher Fonds soll Mietern in Not zinslose Darlehen oder Zuschüsse gewähren. Profitieren sollen nicht die großen Wohnungsunternehmen, sondern kleine Hausbesitzer, die durch Mietausfälle tatsächlich in eine Schieflage geraten könnten. Beide Seiten, Mieter und Vermieter, müssen ihre Bedürftigkeit nachweisen. Wuchermieten will man auf keinen Fall finanzieren. Mittlerweile feilt man beim DMB an einem modifizierten, nicht-Corona-spezifischen Modell. Die Details werden noch erarbeitet. Fest steht, dass sich die Wohnungswirtschaft finanziell beteiligen soll. „Es soll ein Solidarfonds auf Dauer sein, der auch in anderen Krisen und Notsituationen einspringt“, erklärt Siebenkotten.

Wichtig für alle Mieter, die seit dem 1. April 2020 Corona-bedingt Mietschulden angehäuft haben: Sie haben bis Ende Juni 2022 Zeit, die Miete nachzuzahlen – inklusive Zinsen von 4 bis 6 Prozent.

Was hat sich sonst noch geändert? Seit Berlin die Kontaktbeschränkungen aufgehoben hat, kann man Besichtigungen durch den Vermieter beziehungsweise durch Kauf- oder Mietinteressenten nicht mehr unter

Verweis auf die Ansteckungsgefahr ablehnen. Auch Handwerkern, Heizungsablesern oder Monteuren, etwa für die Anbringung von Rauchmeldern, muss wieder Zutritt gewährt werden. Allerdings kann man darauf bestehen, dass der Mindestabstand

### Bauarbeiten sind wieder erlaubt

eingehalten oder ein Mundnasenschutz getragen wird. Etwas anderes kann gelten, wenn man zu einer gesundheitlich klar gefährdeten Risikogruppe gehört. Weil es hier auf den Einzelfall ankommt, empfiehlt sich eine Rechtsberatung. Allein der Hinweis auf ein Lebensalter über 60 Jahren dürfte nicht ausreichen. Auch ein Anspruch auf Übersendung der Belege aus der Betriebskostenabrechnung per E-Mail oder in Kopie besteht seit der Lockerung nicht mehr. Sofern sich das Büro des Hausverwalters in Berlin befindet, muss man sich wieder persönlich dorthin bemühen. Die bekannten Hygieneregeln sind einzuhalten. Nach wie vor gilt: Wer an Covid 19 erkrankt ist oder unter Quarantäne steht, muss nicht ausziehen, auch wenn die Wohnung bereits gekündigt worden ist. Das Recht der Mieterinnen und Mieter auf körperliche Unver-

sehrtheit hat Vorrang vor dem Räumungsinteresse des Eigentümers. Während des Lockdowns wurden geplante Modernisierungsmaßnahmen von den meisten Vermietern zurückgestellt. Mit der Lockerung gilt nun: Bauarbeiten sind wieder zumutbar. Für Mieter, die zu einer gesundheitlich gefährdeten Risiko-

### Andere sind Deutschland weit voraus

Als eine der ersten Maßnahmen zum Schutz von Mietern wurde in fast allen europäischen Ländern außer Polen die Zwangsräumung ausgesetzt. Doch in den meisten Ländern ist diese Regelung bereits ausgelaufen, so auch in Deutschland. Lediglich Spanien hat verfügt, dass es keine Zwangsräumungen geben soll, solange die Krise anhält – ohne zeitliche Befristung. Dort geht man aber noch einen Schritt weiter und hat ein Einfrieren der Miete beschlossen. Dies gilt für alle großen privaten Vermieter mit mehr als fünf Wohnungen und sofern das monatliche Einkommen der Mieter unter 1600 Euro liegt. Eine ganz ähnliche Regelung gibt es in Luxemburg. Dort wird die Miete bei 25 Prozent des verfügbaren Einkommens eingefroren. Außerdem wurde in beiden Staaten ein spezielles Covid-19-Wohngeld für kleine und mittlere Einkommen aufgelegt, ebenso in Portugal.

„Ausgerechnet Deutschland als klassisches Mieterland hinkt extrem hinterher“, sagt Barbara Steenbergen von der internationalen Mietervereinigung IUT (International Union of Tenants). „In Frankreich hat sich die Regierung mit allen großen Wohnungsunternehmen an einen Tisch gesetzt, um Mietnachlässe und andere Hilfen auszuhandeln. Warum macht man das nicht auch in Deutschland?“ Und zwar nicht als freiwillige Unterstützung mit zudem schwammigen Konditionen, wie sie etwa die Deutsche Wohnen und die Vonovia anbieten, sondern als öffentliche Vereinbarung. Aber gibt es in diesen Ländern keinen Aufschrei der Wohnungswirtschaft wegen der sinkenden Mieteinnahmen? Das sei eine Frage der Solidarität, meint Steenbergen: „Das trauen sich die Unternehmen nicht, die gesellschaftliche Empörung wäre groß, wenn diese in der Corona-Krise auf ihrem maximalen Profit beharren würden.“ *bl*

gruppe gehören, kann jedoch bei umfangreichen Maßnahmen in der Wohnung der vorübergehende Umzug in eine Ersatzwohnung oder ein Hotel erforderlich sein. Eine gute Nachricht für alle Wohnungswechsler: Der privat organisierte Umzug mit Freunden und Bekannten ist wieder ohne Einschränkungen erlaubt. Lediglich bei einer Ausgangssperre darf der Umzug ausschließlich durch professionelle Umzugsunternehmen erfolgen. *Birgit Leiß*

◀ **Mundschutz und Mindestabstand dürfen Mieter weiterhin von Handwerkern und Zählerablesern verlangen**

Kleine Fotovoltaikpaneele an der Wohnung liefern Strom für den Eigenbedarf



## MINI-FOTOVOLTAIKANLAGEN

# Energiewende vom Balkon aus

Die Erzeugung von Solarstrom auf dem Balkon ist mittlerweile rechtlich geregelt, doch bürokratische Hürden behindern die Verbreitung von einfachen Stecker-Solarmodulen. Ein Lankwitzer Mieter hat die Energiewende in die eigene Hand genommen und versorgt nun netzunabhängig sein Wohnzimmer vollständig mit selbsterzeugtem Strom.

### Der Balkon – ein unterschätzter Kraftwerkstandort

Die Sonne liefert die einzige erneuerbare Energie, die man auch als Mieter in einer Großstadt problemlos nutzen kann. Der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS) zufolge könnte jeder Haushalt etwa zehn Prozent seines Strombedarfs selbst produzieren. Deutschlandweit wären rund zehn Millionen Balkone und Terrassen für die Installation von Mini-Solaranlagen geeignet. Man kann die Solarmodule auf einem möglichst nach Süden ausgerichteten Balkon schräg aufstellen oder sie senkrecht an einer Wand anbringen. Wer ein Panel an die Balkonrückwand oder die Außenseite der Brüstung anschrauben möchte, braucht die Erlaubnis des Vermieters. *js*

■ *Position der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie zu Mini-Fotovoltaikanlagen:*  
[www.pvplug.de](http://www.pvplug.de)  
 Anmeldung von Stecker-Solaranlagen in Berlin:  
[www.stromnetz.berlin/einspeisen/balkonsonne](http://www.stromnetz.berlin/einspeisen/balkonsonne)

Wer den Strom nicht ins Netz einspeist, sondern eine Batterie damit lädt, benötigt eine aufwendigere Technik

Wie eine schmale Markise sind ein kleines Solarmodul und zwei große Fotovoltaik-Paneele schräg über der Terrasse der Dachgeschosswohnung angebracht. Zusammen haben sie eine Nennleistung von 220 Watt. Nach Südosten ausgerichtet und günstig geneigt reicht dies aus, um das Wohnzimmer autark mit Strom zu versorgen. „Das Gefühl ist unglaublich toll“, sagt Mieter Christian Gali, der die Anlage selbst installiert hat.

Ihm war wichtig, den eigenen Strom auch selbst zu verbrauchen. Daher speist er seinen Strom nicht ins Netz ein, sondern lädt damit eine Batterie. Der tagsüber erzeugte Strom kann dann abends verbraucht werden. Die Batterie ist an einen Wechsel-

richter angeschlossen, der die Energie in haushaltsüblichen Wechselstrom mit 230 Volt umwandelt. Im April, dem ersten Monat mit der neuen Anlage, waren auf dem Stromzähler 30 Kilowattstunden weniger als sonst aufgelaufen, eine Ersparnis von fast neun Euro.

Gali rechnet damit, dass seine Jahresstromrechnung um 30 Prozent niedriger ausfällt und sich die Anlage in viereinhalb Jahren bezahlt gemacht hat. „Da aber von künftigen Preissteigerungen auszugehen ist, wahrscheinlich früher.“

Technisch einfacher sind Plug-in- oder Stecker-Solaranlagen, die an eine normale Steckdose angeschlossen werden. So wird der Solarstrom ins allgemeine Netz eingespeist. Man bekommt dafür vom Netzbetreiber keine Vergütung, sorgt aber dafür, dass der eigene Stromzähler entsprechend langsamer läuft und die Stromrechnung sinkt.

Einfache Steckermodule sind ungefähr 1,60 mal 1 Meter groß und haben eine Leistung von 275 Watt. Sie sind schon ab 400 Euro zu haben. Bei optimaler Ausrichtung kann ein solches Modul im Jahr 250 Kilowattstunden erzeugen. Das ergibt eine jährliche Einsparung von über 70 Euro. Weil es bei dieser Konstruktion allerdings keinen Speicher gibt, kann die eingefangene Energie nicht genutzt werden, wenn in sonnigen

Mittagsstunden mehr Strom produziert als aktuell verbraucht wird. Vor einem Jahr wurden die Stecker-Solaranlagen auch aus der rechtlichen Grauzone herausgeholt. Seit April 2019 sind die Netzbetreiber verpflichtet, Steckdosen-Solargeräte bis 600 Watt auch dann zu akzeptieren, wenn sie nicht von einem Elektriker installiert werden. Man muss eine solche Anlage lediglich beim Netzbetreiber anmelden. In Berlin ist das die Vattenfall-Tochter Stromnetz Berlin – unabhängig vom

### Bürokratische Hürden noch immer zu hoch

gewählten Stromversorger. Stromnetz Berlin besteht allerdings darauf, dass keine normale Schuko-Steckdose, sondern eine spezielle Energiesteckdose benutzt wird, die von einem Elektriker installiert werden muss. Andere Netzbetreiber verlangen das nicht. In bestimmten Fällen muss noch der Stromzähler ausgetauscht werden.

Solche bürokratischen Hürden führen dazu, dass die Zahl der Balkonkraftwerke nicht so stark ansteigt wie erwartet. Die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS) schätzt, dass es 100 000 Stecker-Solaranlagen gibt. In den Niederlanden, wo es keine Meldepflicht gibt, sind es mehr als doppelt so viele.

*Jens Sethmann*

Foto: Christian Gali





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

### Berliner Mietspiegel

**Der Berliner Mietspiegel (hier: 2015) kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens (§ 558 a BGB) auch für minderausgestattete Wohnungen (hier: ohne Innen-WC) herangezogen werden.**

*BGH vom 29.4.2020 – VIII ZR 355/18 –*

Langfassung im Internet

Die streitgegenständliche Wohnung hatte keine Innentoilette. Der Vermieter bezog sich zur Begründung seiner Mieterhöhung auf das Mietspiegelfeld des Mietspiegels 2015, das bei Vorhandensein einer Innentoilette einschlägig gewesen wäre. Der BGH sah darin eine formal ordnungsgemäße Mieterhöhungsbegründung.

Zwar erfasse der Berliner Mietspiegel 2015 noch bestimmte Fälle einer Minderausstattung, etwa Altbauwohnungen mit einer Bezugsfertigkeit vor 1918, die zwar über ein (Innen-)WC, aber nicht über ein Bad und/oder eine Sammelheizung verfügen. Für den vorliegenden Fall, in dem die Wohnung (vom Vermieter) weder mit Bad noch mit (Innen-)WC ausgestattet sei, gelte dies allerdings nicht; eine derartige (Minder-)Ausstattung sei zuletzt im Mietspiegel 2000 (durch Abschlüsse) berücksichtigt worden.

Gleichwohl dürfe der Mietspiegel Berlin 2015 für die Begründung des Mieterhöhungsbegehrens (§ 558 a Abs. 2 Nr. 1 BGB) herangezogen werden. Die fehlende Erfassung derart minderausgestatteter Wohnungen durch den Mietspiegel 2015 sei darauf zurückzuführen, dass solche Wohnungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht mehr in – für die Sammlung von belastbarem Datenmaterial – ausreichender Zahl vorhanden seien. Auch der gerichtliche Sachverständige habe Vergleichsobjekte ohne Bad und (Innen-)WC nicht recherchieren können. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die minderausgestattete Wohnung der Mieterin hätte daher nur durch einen Vergleich mit anderen – zwar nicht identisch, aber zumindest ebenfalls sehr einfach ausgestatteten – Wohnungen beurteilt werden können. In einer solchen Fallgestaltung könne ein – an sich für eine Wohnung nicht anwendbarer – Mietspiegel zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens herangezogen werden, wenn er für die Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete zumindest eine Orientierungshilfe biete (vgl. BGH vom 26.4.2016 – VIII ZR 54/15 – zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für ein Einfamilienhaus durch Bezugnahme auf ei-

nen nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erfassenden Mietspiegel). So liege es auch hier. Denn die Mieter hätten – ausgehend von dem Mietspiegelfeld G 1, in das die Wohnung bei (vermieterseitiger) Ausstattung mit einem (Innen-)WC einzuordnen wäre – die Berechtigung der begehrten Erhöhung zumindest ansatzweise überprüfen können. Insoweit böten die im Mietspiegel für andere Minderausstattungen vorgesehenen Abschlüsse eine gewisse Orientierung. Eine solche überschlägige Prüfung des Mieterhöhungsbegehrens sei den Mietern auch zumutbar gewesen.

### Mietendeckel

**§ 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 ist nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen, dass von dem darin geregelten Verbot (jedenfalls) gerichtliche Mieterhöhungsverfahren nicht erfasst sind, in denen der Vermieter einen Anspruch auf Erhöhung der Miete zu einem vor dem in dieser Bestimmung festgelegten Stichtag (18. Juni 2019) liegenden Zeitpunkt verfolgt.**

*BGH vom 29.4.2020 – VIII ZR 355/18 –*

Langfassung im Internet

Der Vermieter begehrte die Zustimmung zur einer Mieterhöhung nach § 558 BGB zum 1.11.2015. Der Zustimmungsprozess vor dem Landgericht kam erst nach dem 18.6.2019 zum Abschluss. Mit der Revision machte der Mieter – unter Hinweis auf die Entscheidung des LG Berlin vom 12.3.2020 (– 67 S 274/19 –, MM 6+7/2020, 37) geltend, dass der Mieterhöhung nunmehr § 3 MietenWoG Bln (sogenannter „Mietendeckel“) entgegenstehe. Dieser Rechtsauffassung folgte der BGH nicht.

Die rechtliche Ausgestaltung des Mieterhöhungsverfahrens als einzuklagender Anspruch auf Zustimmung zu einer Vertragsänderung führe zwar dazu, dass die angestrebte Vertragsänderung erst mit rechtskräftiger Verurteilung des Mieters wirksam werde. Daraus folge jedoch nicht, dass auch ein Mieterhöhungsverlangen, mit dem der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab einem vor dem Stichtag liegenden Zeitpunkt begehere, gegen das in § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln angeordnete gesetzliche Verbot einer Überschreitung der am 18.6.2019 wirksam vereinbarten Miete verstieße.

Die Gegenauffassung verkenne, dass es bei dem als Klage auf Abgabe einer Willenserklärung ausgestalteten Mieterhöhungsverfahren materiell um einen Anspruch des Vermieters auf Erhöhung der Miete zu dem sich aus § 558 b Abs. 1, 2 BGB ergebendem Zeitpunkt gehe, nämlich zum Beginn des dritten auf das Erhöhungsverlangen folgenden Monat. Insoweit habe der im Mieterhöhungsprozess unterliegende Mieter die erhöhte Miete auch nachträglich zu entrichten, denn die Vertragsänderung bewirke, dass der Mieter die erhöhte Miete nunmehr rückwirkend ab dem vorgenannten Zeitpunkt schulde.

Nach seinem Sinn und Zweck sei § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln deshalb dahin auszulegen, dass von dem

darin geregelten Verbot (jedenfalls) gerichtliche Mieterhöhungsverfahren nicht erfasst seien, in denen der Vermieter einen Anspruch auf Erhöhung der Miete zu einem vor dem Stichtag liegenden Zeitpunkt verfolgte. Denn § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln bezwecke lediglich, Mietsteigerungen ab dem Stichtag zu verhindern, nicht aber die materielle Rechtslage in bereits laufenden Mieterhöhungsprozessen zum Nachteil des Vermieters zu verändern. Der Landesgesetzgeber habe eine auf den Tag der Gesetzesankündigung („Eckpunktepapier“) bezogene Rückwirkung des Gesetzes allein deshalb für erforderlich gehalten, weil dem Gesetzeszweck zuwiderlaufende Mitnahmeeffekte in Form von Mieterhöhungen in dem Zeitraum zwischen Bekanntwerden des Gesetzesvorhabens und Inkrafttreten des Gesetzes unterbunden werden sollten. Ein solcher Mitnahmeeffekt sei aber bei Klagen nach § 558 b Abs. 2 BGB, die auf Zustimmung zu einer Erhöhung zu einem vor dem Stichtag liegenden Zeitpunkt gerichtet seien, ausgeschlossen. Wegen fehlender Entscheidungserheblichkeit im vorliegenden Falle lies der BGH die Frage der Verfassungsgemäßheit des MietenWoG Bln ausdrücklich offen.

## Mietpreisbremse (1)

**Im Falle einer Mietermehrheit kann zwar ein Mieter allein Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und Auskunftserteilung verlangen. Er ist insoweit jedoch nur als Mitgläubiger berechtigt und kann daher nur Zahlung beziehungsweise Auskunftserteilung an alle Mieter verlangen. Dieses eigene Forderungsrecht kann der Mieter ohne Mitwirkung der Mitmieter wirksam abtreten.**

BGH vom 27.5.2020 – VIII ZR 45/19 –

➔ Langfassung im Internet

Von zwei Mietern hatte nur einer ein Inkassounternehmen beauftragt, einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse zu rügen und überzahlte Miete zurückzufordern. Die Rückzahlungsansprüche trat der Mieter – ohne seinen Mitmieter einzubeziehen – an das Unternehmen ab. Das Unternehmen rügte gegenüber dem Vermieter die gegen die Mietpreisbremse verstoßende Miete, verlangte vom Vermieter Auskunft über die Vormiete und Rückerstattung überzahlter Miete.

Der BGH entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Der Umstand, dass nur ein Mieter und nicht auch der Mitmieter die Abtretung erklärt habe, führe nicht dazu, dass die Abtretung unwirksam wäre. Daraus folge aber, dass der Mieter (beziehungsweise hier das Inkassounternehmen) Ansprüche auf Rückzahlung zu viel entrichteter Miete und auf Auskunftserteilung nur in Mitgläubigerschaft (§ 432 BGB) und nicht als Gesamtgläubiger nach § 428 BGB verfolgen könne.

Im Falle der Mitgläubigerschaft nach § 432 BGB habe jeder Gläubiger ein eigenes Forderungsrecht gegen den Schuldner mit der Folge, dass er seine Rechtsposition selbstständig und ohne Mitwirkung der weiteren Gläubiger abtreten könne. Diesen Anspruch als Mitgläubiger, der darauf gerichtet sei, Leistung (in Form von Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und auf Auskunftserteilung) an al-

le Mieter gemeinsam zu fordern, habe der Mieter an das Unternehmen abgetreten.

Mieteten mehrere Personen eine Wohnung an, hafteten sie zwar, sofern nicht etwas anderes vereinbart worden sei, für die Mietforderungen des Vermieters einschließlich der Nebenkosten gemäß §§ 421, 427 BGB als Gesamtschuldner. Daraus folge aber nicht, dass im Falle der bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung gezahlter Mieten die Mieter nun Gesamtgläubiger im Sinne von § 428 BGB würden, sofern nicht sogar nur einer von ihnen allein forderungsberechtigt wäre, weil die erbrachte Leistung im Innenverhältnis ihm allein zuzuordnen wäre. Denn das Gesetz ordne zwar für die Zahlungspflichten des Mieters im Zweifel eine Gesamtschuld an (§ 427 BGB); es bestehe aber im Falle einer Rückabforderung keine entsprechende Regelung dahin, dass die früheren Gesamtschuldner im Zweifel nun Gesamtgläubiger nach § 428 BGB werden. Vielmehr sei die Mitgläubigerschaft nach § 432 BGB die Regel, während die Gesamtgläubigerschaft die Ausnahme bilde.

So habe der BGH etwa einen Mieter, der nach Zugang einer Abrechnung die Auszahlung eines Nebenkostenguthabens verlangt habe, als Mitgläubiger nach § 432 BGB angesehen und ihn für verpflichtet gehalten, Auszahlung an alle Mieter zu verlangen, da diese in ihrer Gesamtheit die Überzahlung erbracht hätten (BGH vom 28.4.2010 – VIII ZR 263/09 –). Für den hier vorliegenden Fall der bereicherungsrechtlichen Rückforderung zu viel entrichteter Miete gelte nichts anderes.

Folglich könne das Inkassounternehmen Rückzahlung zu viel gezahlter Miete nur als Mitgläubigerin mit dem weiteren Mieter fordern. Entsprechendes gelte für das Auskunftsverlangen. Bei dem Auskunftsanspruch nach § 556 g Abs. 3 BGB handele es sich um einen Hilfsanspruch des Mieters, der zur Verwirklichung der auf Geldzahlung gerichteten Ansprüche diesen zwingend vorgeschaltet sei. Aus diesem Grunde könne er – ebenso wie der Rückforderungsanspruch nach § 556 g Abs. 1 Satz 3 BGB – im Falle einer Mietermehrheit von jedem Mieter nur als Leistung an alle (§ 432 BGB) eingefordert werden.

## Mietpreisbremse (2)

**Bei einer Mietermehrheit genügt es den Anforderungen des § 556 g Abs. 2 BGB aF, wenn die Rüge (nur) von einem Mieter erhoben wird. Es handelt sich hierbei nicht um eine Willenserklärung, sondern um eine geschäftsähnliche Handlung.**

BGH vom 27.5.2020 – VIII ZR 45/19 –

➔ Langfassung im Internet

Nach der in § 556 g Abs. 2 BGB – für Mietvertragsabschlüsse bis zum 31.3.2020 – getroffenen Regelung kann der Mieter von dem Vermieter eine nach den §§ 556 d und 556 e BGB nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften der „Mietpreisbremse“ gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach dem Zugang der Rüge fällig geworden ist. Hierbei ist es unschädlich, wenn die Rüge nur von einem Mieter bei einer Mietermehrheit erhoben wird, weil eine

Rüge auch dann wirksam ist, wenn sie nicht von allen Mietern oder für alle Mieter vorgebracht worden ist. Denn – wie der BGH entschieden hat – handelt es sich hierbei nicht um eine – von allen Mietern abzugebende – Willenserklärung, sondern lediglich um eine geschäftsähnliche Handlung, die im Falle einer Mietermehrheit auch von einem Mieter allein geltend gemacht werden kann. Auch aus ihrer Rechtsnatur als geschäftsähnliche Handlung – so der BGH – folge nicht, dass die Rüge von sämtlichen Mietern ausgesprochen werden müsse. Denn nach dem in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gekommenen Regelungszweck solle die Erhebung einer (qualifizierten) Rüge dazu dienen, den Vermieter darüber in Kenntnis zu setzen, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und ab welchem Zeitpunkt eine Rückerstattung verlangt werde. Diesen Anforderungen genüge aber auch eine Rüge, die nur im Namen eines Mieters ausgesprochen werde. Aus dem Umstand, dass Rückforderungsansprüche nach § 556 g Abs. 1 Satz 3 BGB im Falle einer Mietermehrheit sämtlichen Mietern als Mitgläubiger im Sinne des § 432 BGB zustünden, folge nichts anderes. Denn nach der Vorschrift des § 432 Abs. 2 BGB wirkten lediglich solche Tatsachen, die nur in der Person eines Gläubigers eintreten, nicht für die weiteren Gläubiger. Um eine solche Tatsache mit Einzelwirkung handele es sich aber nicht, wenn nur einer von mehreren Mietern die Rüge nach § 556 g Abs. 2 BGB erhebe. Denn der Vermieter werde damit in einer dem Regelungszweck gerecht werdenden Weise darüber unterrichtet, weshalb und in welchem Umfang er sich einer Rückforderung – die auch von einem Mieter allein mit der Maßgabe, dass Zahlung an sämtliche Mieter gemeinsam zu erfolgen habe, verlangt werden könne – ausgesetzt sehe.

## Mietpreisbremse (3)

**Die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin genügt den in der Ermächtigungsgrundlage des § 556 d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB ausdrücklich gestellten Begründungsanforderungen. Durch die Veröffentlichung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses ist sie auch von einer amtlichen Stelle und für die Öffentlichkeit leicht zugänglich bekannt gemacht worden.**  
BGH vom 27.5.2020 – VIII ZR 45/19 –

➔ Langfassung im Internet

Trotz der Bestätigung der Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung durch das Bundesverfassungsgericht (BVerfG vom 18.7.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18 –), wurde vereinzelt die Anwendung der Mietpreisbremse in Berlin in Frage gestellt, weil eine wirksame Veröffentlichung der Begründung der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung fehle (AG Charlottenburg vom 19.12.2019 – 230 C 79/19 –).

Der BGH teilt diese Ansicht jedoch nicht: Die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin genüge den in der Ermächtigungsgrundlage des § 556 d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB ausdrücklich gestellten Begründungsanforderungen. Durch die Veröffentlichung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses sei sie auch von einer amtlichen Stelle und für die Öffentlichkeit leicht zugänglich bekannt gemacht worden. Im Ergebnis wie der BGH hatten vorab schon mehrere Kammern des Landgerichts geurteilt (wir hatten das Urteil des LG Berlin v. 25.9.2019 – 65 S 107/19 – in MM 12/2019, 29, 30 veröffentlicht).

Die Veröffentlichung der Begründung zur zweiten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 19.5.2020 ist im Amtsblatt für Berlin 2020, Seite 2885 veröffentlicht.

### Instanzen-Rechtsprechung

#### Gasetagenheizung versus zentrale Gasheizung

**Es besteht keine Duldungspflicht des Mieters zur Anbindung der mit einer Gasetagenheizung ausgestatteten Wohnung an eine zentrale Gasheizung als kombinierter Heiz- und Warmwasseranlage, wenn gutachterlich festgestellt wurde, dass damit keine Endenergieeinsparung eintritt.**

LG Berlin vom 23.7.2019 – 67 S 318/15 –, mitgeteilt von RA Ludger Freienhofer

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter beehrte vom Mieter die Duldung des Einbaus von Isolierglasfenstern sowie die Duldung des Einbaus einer zentralen Gasheizungsanlage zur Anbindung

der Wohnung an die zentrale Heizungsanlage, einer kombinierten Heiz- und Warmwasseranlage, verbunden mit den dafür erforderlichen Maßnahmen. Der Mieter verweigerte die Duldung. Die daraufhin erhobene Duldungsklage wurde hinsichtlich des Heizungseinbaus vom Landgericht abgewiesen, und zwar mit einer für den heizungstechnischen Laien überraschenden Begründung. Zwar liege eine nachhaltige Einsparung von Endenergie im Sinne des § 555 b Nr. 1 BGB schon dann vor, wenn die Maßnahme dauerhaft wirke und bei im Übrigen unveränderter bestimmungsgemäßer Nutzung der Mieträume zu einer messbaren Reduzierung des Energieverbrauchs führen werde. Diese Voraussetzungen seien im Hinblick auf die vorliegenden Maßnahmen jedoch nicht

erfüllt. Dies ergebe sich aus dem Gutachten des von der Obersten Bauaufsicht Berlin anerkannten Sachverständigen für energetische Gebäudeplanung und seinen Erläuterungen im Rahmen seiner Vernehmung in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht.

Der Sachverständige komme mit überzeugenden Überlegungen und Berechnungen zu dem Ergebnis, dass die genannte Erneuerung durch gemeinsame zentrale Erzeugung von Heizwärme- und Trinkwarmwasser bereits keine Maßnahme darstelle, durch die in Bezug auf die Mietsache bei üblichem Nutzerverhalten Endenergie nachhaltig eingespart werde. Dies sei dem Umstand geschuldet, dass zwar durch die Umstellung von Niedertemperaturtechnik auf Brennwerttechnik anteilig eine energie-

energetische Verbesserung bei der Wärmeerzeugung resultiere, dem jedoch ein höherer Energiebedarf bei der Trinkwarmwasserbereitung und Wärmeverteilung gegenüberstehe. Der Einwand des Vermieters, die Bewertung der Einsparung von Endenergie beziehungsweise Primärenergie sei getrennt nach Warmwasser- und Heizwärmeerzeugung zu berechnen, verfange nicht. Insoweit müsse sich der Vermieter daran festhalten lassen, dass er in der Modernisierungsankündigung erklärte, den Einbau einer zentralen Gasheizungsanlage inklusive Warmwasserbereitung zu beabsichtigen und die Versorgung der Wohnung über diese kombinierte Heiz- und Warmwasseranlage zu gewährleisten. Der Sachverständige weise insoweit zutreffend darauf hin, dass angesichts der nunmehr gemeinsamen zentralen Erzeugung von Trinkwarmwasser und Heizungswasser insgesamt keine Einsparung eintrete, wenn lediglich ein Teil der neuen zentralen Technik zu einer Einsparung führe, der andere Teil der neuen zentralen Technik aber zu einem größeren Mehrverbrauch führe.

Überzeugend sei ferner der weitere Hinweis des Sachverständigen, die Trennung bei der Beurteilung der Gesamtmaßnahme sei darüber hinaus technisch nicht möglich, da im Fall des unterbleibenden Anschlusses einzelner Wohnungen an die gemeinsame Warmwassererzeugung eine voraussichtlich überdimensionierte Anlage vorhanden wäre.

Ebenso wenig führe der Verweis auf nach dem Austausch der Fenster und dem Einbau von neuen energiesparenden Außenfenstern sowie des dadurch reduzierten Heizwärmebedarfs zu keiner für den Vermieter günstigen Beurteilung. Denn insoweit sei zu berücksichtigen, dass bei dem gemeinsamen Ansatz der Gesamtmaßnahmen mit neuen Fenstern und neuer Heiz- und Warmwasserbereitung selbst unter Vernachlässigung einer möglichen höheren Dichtigkeit der neuen Fenster ein maßgeblicher Energieeinspareffekt durch den Austausch der Fenster und nicht durch die Erneuerung/Anpassung der Heiz- und Trinkwasserversor-

gung resultiere – mit der Folge, dass in Kombination mit dem Austausch der Fenster die Anpassung der Heizanlagentechnik nicht zu einer Einsparung von Endenergie führe.

## Mietminderung

**Lässt sich das neu eingebaute Fenster der Speisekammer nur einen Spalt öffnen, steht der Mietminderung nicht entgegen, dass mit dieser Konstruktion den Vorgaben der Denkmalschutzbehörde entsprochen worden ist. Denn § 536 Abs. 1 BGB stellt allein auf die Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit ab. Eine Mietminderung kommt daher auch dann in Betracht, wenn die Beeinträchtigung auf einer berechtigten, vom Mieter zu duldenen Modernisierung beruht. Auf ein Verschulden des Vermieters oder öffentlich-rechtliche Vorgaben oder Beschränkungen kommt es dabei nicht an.**

*LG Berlin vom 27.2.2020  
– 64 S 270/18 –, mitgeteilt  
von RA Hans-Joachim Gellwitzki*

## Modernisierung

**Eine bloße Vergrößerung des Bades unter gleichzeitigem Verlust der Abstellkammer, welche auch im Berliner Mietspiegel als wohnwert-erhöhendes Merkmal enthalten ist, vermag keine objektive Gebrauchswert-erhöhung zu begründen.**

*LG Berlin vom 24.3.2020  
– 63 S 56/15 –*

Die Annahme des Amtsgerichtes, dass eine Vergrößerung des Bades ohne Weiteres eine Gebrauchswert-erhöhung darstelle, teilte das Landgericht nicht. Zwar mag in vergleichbaren Fällen eine Gebrauchswert-erhöhung unter Verlust einer Abstellkammer zugunsten eines größeren Bades dann vorliegen, wenn dafür eine von der Wanne getrennte Dusche eingebaut wird oder Platz für die erstmalige Installation eines Handwaschbeckens geschaffen wird, jedoch unterschieden sich diese Fälle von dem hiesigen insofern, als im vorliegenden Fall über die bloße Vergrößerung der Grundfläche hin-

aus keine Verbesserung des Nutzwertes zu verzeichnen sei. Dies gelte vor allem deshalb, weil der Mieter unbestritten vorgetragen hatte, dass alle Einrichtungen für die Annahme eines modernen Bades vorhanden seien.

## Untervermietung

**Das berechtigte Interesse gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB, einen Teil des Wohnraums einem (oder mehreren) Dritten zum Gebrauch zu überlassen, ist gegeben, wenn der Mieter die angemietete Wohnung nach dem Auszug seiner mittlerweile erwachsenen Kinder nicht allein, sondern nunmehr in einer Wohngemeinschaft bewohnen will. Ebenfalls ein berechtigtes Interesse in diesem Sinne stellt es dar, mit der Untervermietung die finanzielle Belastung durch die Mietkosten reduzieren zu wollen. Dabei schadet es dem Mieter nicht, wenn er sich durch Aufnahme eines Kredits zur Finanzierung eines Wochenendhauses freiwillig in eine finanzielle Lage begeben hat, die es ihm nicht erlaubt, die Miete für die Hauptwohnung aus eigener Kraft aufzubringen.**

*AG Tempelhof-Kreuzberg vom 17.12.2019 – 17 C 172/19 –, mitgeteilt von RA Ulrich Kernen*

Das Gericht bezieht sich auf ein Urteil des LG Hamburg in WuM 1983, 261: Untervermietung als finanzieller Ausgleich für die beabsichtigte Einschränkung der Berufstätigkeit.

## Vorkaufsrecht

**Wird erst im notariellen Kaufvertrag vereinbart, dass das bis dahin bestehende Wohnungs- und Teileigentum vom Verkäufer aufgehoben werden soll, führt dies nicht zum Untergang des Vorkaufrechts der Mieter nach § 577 BGB, denn für das Entstehen des Vorkaufrechts ist auf die Grundbuchlage zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses abzustellen.**

*AG Tempelhof-Kreuzberg vom 15.1.2020 – 10 C 221/19 –, mitgeteilt von RA Stephan Werle*

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

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

## Beratungszentrum

### 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

## Bitte beachten Sie

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

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

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



## Öffnungszeiten

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

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

- **Beratung mit Terminvereinbarung**  
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am  
Samstagsvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch  
Ihren persönlichen Termin.

**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 18.30 Uhr,  
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 17 Uhr,  
Samstag von 9 bis 13 Uhr

## Corona-Prävention:

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

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

## Geschäftsstelle

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

## Beratungszentrum

### Frankfurter Allee

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

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

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

Beratungs-  
zentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85







# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Corona-Prävention:

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

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

## Heizung und Heizkosten

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

☎ 030-34710821;

E-Mail-Anfragen:

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

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

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

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

**Wir bieten Gutachten**

**zu folgenden Themenbereichen:**

■ Wohnflächenberechnung

■ Schönheitsreparaturen

■ Feuchtigkeitsschäden

■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung

aus bautechnischer Sicht

■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung

ohne bauliche Ursachenbestimmung

■ Geräuschmessung für technische Anlagen

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

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

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, 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.

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

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

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

☎ 030-218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

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

☎ 030-204 47 04

##### ■ Kleines Theater

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

☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

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

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

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

##### ■ Verbraucherschutz

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

[www.test.de](http://www.test.de)

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

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

**Achtung: Bis auf Weiteres finden keine Treffen der Bezirksaktivengruppen statt.**

**Nähere Informationen unter**

☎ 030-22626-144

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe und über

Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-22626-144

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Risch, Peter Reuscher,

Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

Kontakt über Thomas Christel, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-22626-144

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

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

und über Thomas Christel, Ge-

schäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo

im Monat um 18.30 Uhr (Achtung: neuer

Termin!) in der Richardstraße 5 (Räume der

Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Karin Kemner,

Hans-Günther Miethe

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitz

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

### Berliner Heizspiegel

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

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

sehr hoher Verbrauch

(1) Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen oder Einzelofenheizungen sowie Heizanlagen in kleineren Gebäuden (weniger als 6 Wohnungen) sind nicht im Heizspiegel erfasst. Heizenergieverbräuche können hier sehr stark schwanken, da der Einfluss des Nutzers überwiegt. Eine erste Orientierung ist jedoch möglich. Die Energieklassen des Heizspiegels beziehen sich grundsätzlich auf Verbräuche von Gebäuden, nicht von Wohnungen. Sehr aufschlussreich ist allerdings der Vergleich mit Wohnungswerten.  
(2) Die Klasse B sollte nach der geltenden Wärmeschutzverordnung von 1995 erreicht werden.

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

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

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



#### Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

#### Was ich als Mieter wissen muss

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

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



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

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

48 Seiten,  
5,90 Euro

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



# ***Endlich!* Reicht die Kohle**

**MIETEN  
DECKEL  
WIRKT!**