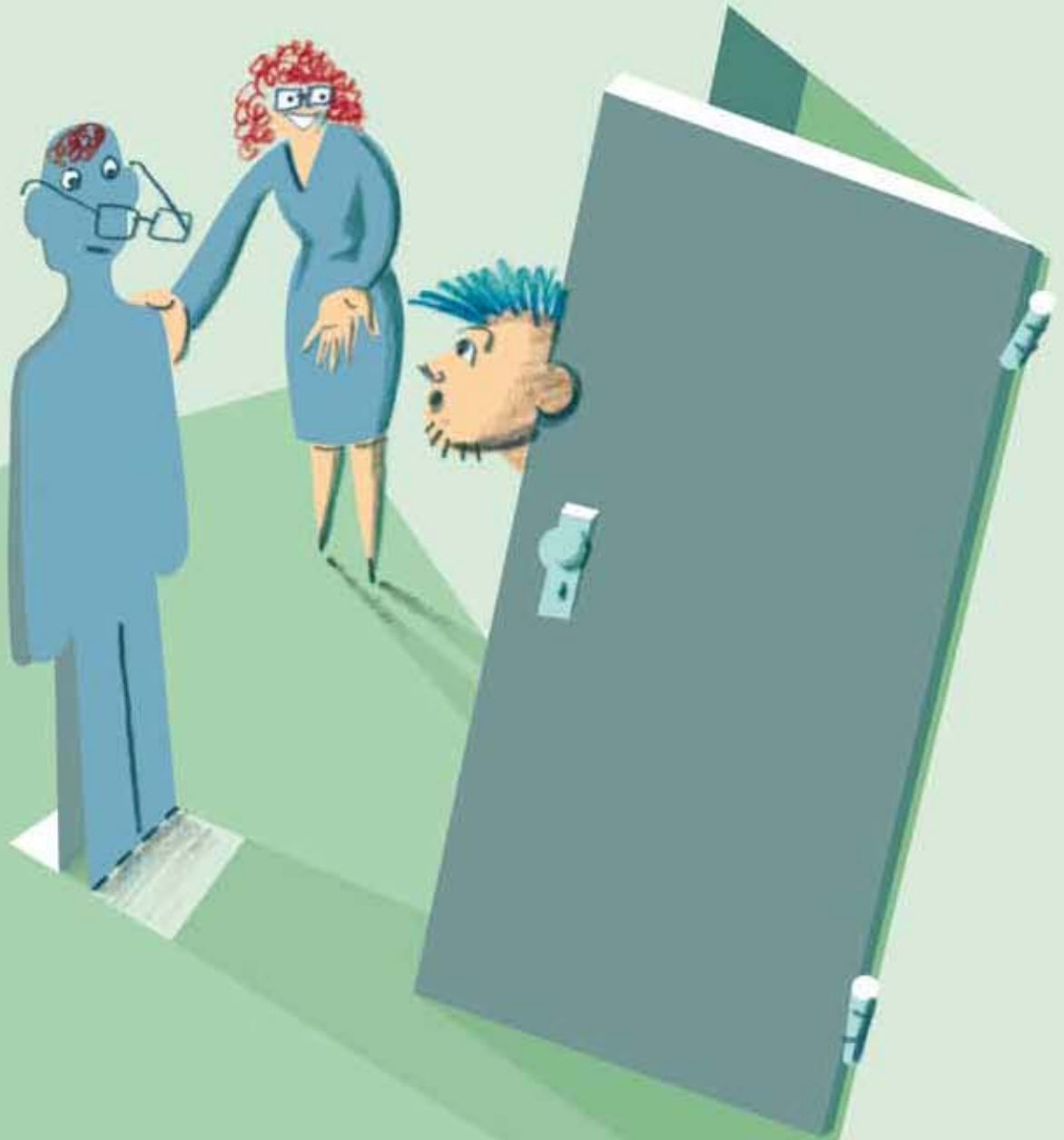


Magazin des
Berliner Mieter-
verein e.V.,
Landesverband
Berlin im
Deutschen
Mieterbund

September
9/2020

Am Ende ausgetrickst

Vorgeschobene Eigenbedarfskündigungen
nehmen in Berlin deutlich zu



**UNBEWOHNBARKEIT
NACH BRAND**

**Wenn aus Mietern
über Nacht
Obdachlose werden**

**BERLINER
MIETENDECKEL**

**Berlin ist nicht
Bayern**

**TRANSPARENZ-
REGISTER**

**Verhinderter
Durchblick**

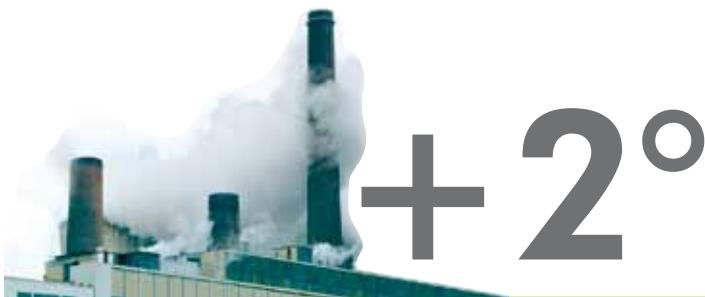
MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Komplett aktualisiert

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

INHALT

PANORAMA

| | |
|--|----|
| Sozialer Wohnungsbau 2019: Rückgang statt Aufbruch | 7 |
| „Charta für das Berliner Stadtgrün“: | |
| Senat verspricht mehr und bessere Grünflächen | 7 |
| Wohnungstausch bei landeseigenen Wohnungsbau- gesellschaften: Krasses Missverhältnis | 8 |
| Konjunkturpaket: Umsatzsteuersenkung betrifft auch Mieter ... | 8 |
| Enteignungs-Volksbegehren: Nächste Stufe kann starten | 9 |
| Fünf Jahre Mietpreibremse: Null Wirkung | 9 |
| Zehnjahresvergleich von Immowelt: | |
| Deutlich weniger Wohnung fürs gleiche Geld | 10 |
| Modernisierungen bei städtischen Wohnungsunternehmen: | |
| Mieterbeteiligung unerwünscht | 10 |
| Abwendungsvereinbarungen: | |
| Schluss mit der Geheimniskrämerei? | 11 |
| Ausstellungstipp: | |
| Licht, Luft und Sonne für Tempelhof und Schöneberg | 11 |
| Studie: Keine Entwarnung für kleine Einkommen | 12 |
| Müll: Zu viel in der falschen Tonne | 12 |
| Hafenplatz: Flucht vor unhaltbaren Zuständen | 13 |
| Bericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte: | |
| Unbeeindruckt vom Mietendeckel | 13 |
| Stadtentwicklungssenatorin Lompscher zurückgetreten: | |
| Engagierte Verfechterin von Mieterinteressen | 14 |
| Neubau der städtischen Wohnungsbaugesellschaften: | |
| Auf gutem Weg, aber mit leichtem Rückstand | 14 |
| Sanierung Grellstraße: Von Umzug zu Umzug | 15 |
| Schattenmieten contra Mietendeckel: | |
| Enorme Summen, große Verunsicherung | 15 |

TITEL

| | |
|---|----|
| Am Ende ausgetrickst: Vorgeschobene Eigenbedarfs- kündigungen nehmen in Berlin deutlich zu | 16 |
|---|----|

HINTERGRUND

| | |
|---|----|
| Berliner Mietendeckel: Berlin ist nicht Bayern | 21 |
| Unbewohnbarkeit nach Brand: | |
| Wenn aus Mietern über Nacht Obdachlose werden | 22 |
| Transparenzregister: Verhinderter Durchblick | 23 |
| Betrugsversuche: Alte Masche in Corona-Varianten | 24 |
| MieterMagazin-Interview: | |
| Berlin hat ein gewaltiges Bettwanzenproblem | 26 |

MIETRECHT

| | |
|---------------------------------------|----|
| Instanzen-Rechtsprechung | 27 |
|---------------------------------------|----|

SERVICE

| | |
|---|----|
| Impressum | 4 |
| Leserbriefe | 4 |
| Corona-Krise: BMV-Organisation und Mieterberatung | 5 |
| Bezirksmitgliederversammlungen | 7 |
| Die BMV-Beratungszentren | 31 |
| Beratungsstellen und weitere Angebote | 32 |



16

Immer häufiger sind Mieter von Eigenbedarfskündigungen betroffen. Oft sind diese vorgetäuscht.

Am Ende ausgetrickst
ist der Mieter



24

Für den **Betrug von Senioren** haben Kriminelle in der Corona-Pandemie **neue Varianten einer alten Masche** entwickelt



Panisches oder schamhaftes Verhalten hilft nicht weiter: Wo **Bettwanzen** auftauchen, muss der professionelle Bekämpfer her

26

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Tesmer

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 8/2020, Seite 22, Jens Sethmann: „Umgehung des Mietendeckels – Schattenmieten und andere Hintertüren“

Urteil des Bundesverfassungsgerichts außer Betracht?

In dem Artikel schreiben Sie, es gäbe noch keine Rechtsprechung darüber, ob dieses Vorgehen zulässig ist oder nicht, wobei Sie die Vereinbarung einer sogenannten Schattenmiete meinen. Warum ignorieren Sie die hierzu ergangene Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts? Die entsprechende Entscheidung vom 10. Mai 2020 (1 BvQ 15/20) ist Ihnen doch mit Sicherheit bekannt, auch wenn sie vielleicht nicht im MieterMagazin veröffentlicht wurde, so dass ich mich schon darüber wundere, dass Sie diese Entscheidung nicht erwähnen und Ihren Mitgliedern vorenthalten, und damit vorgaukeln, ein Vermieter würde sich mit einer solchen Vereinbarung nicht rechtmäßig verhalten. Achten Sie etwa so wenig die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts?

*Rechtsanwalt W. Becker,
Vorsitzender Haus & Grund
Berlin-Wilmersdorf*

*Rechtsanwalt Becker lässt unerwähnt, dass Gegenstand der Entscheidung ein Eilantrag war, mit dem ausschließlich die im Mieten-WoG („Mietendeckel“) geregelten Bußgeldvorschriften vorläufig außer Kraft gesetzt werden sollten. Darüber hatte die Kammer im Rahmen einer Folgenabwägung zu entscheiden, prüfte also die Vor- und Nachteile einer vorläufigen Aussetzung der Bußgeldvorschriften. Dabei wurde die Frage der Zulässigkeit einer Schattenmiete lediglich angerissen, ohne dass eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dieser Frage stattfinden musste, da dies schlichtweg nicht Gegenstand des Verfahrens war. Uns sind bislang weder auf Amtsgerichts- noch auf Landgerichtsebene Urteile bekannt, die sich mit der Zulässigkeit einer Schattenmiete befassen. Insofern ist die Aussage in dem MieterMagazin-Artikel korrekt.
Die Redaktion*

Betr.: MieterMagazin 6+7/2020, Seite 22, Rosemarie Mieder: „Asbestsanierung – Ehrgeiziges Ziel ohne Plan“

Eine Zeitbombe

Nach meinen Erfahrungen als Installateur gehe ich davon aus, dass sich Abflussrohre aus Asbestzement („Eternit“), die in großen Mengen bis Anfang der 80er Jahre verbaut wurden, zu einer Art „Zeitbombe“ entwickeln werden. Denn entgegen des „ewige Haltbarkeit“ versprechenden Herstellernamens treten an den Rohren nach längerer Betriebszeit Schäden auf. Ein Problem sind hier die früher üblichen Muffenverbindungen der Rohre. Die zur Abdichtung verwendeten „Gummirillringe“ fangen nämlich nach längerer Betriebszeit an, sich aufzulösen, so dass die Muffen undicht werden. Bei einer Untersuchung soll wohl festgestellt worden sein, dass die Gummimischung der Dichtringe falsch war. Auch das Rohrmaterial selber hält nicht „ewig“. Säurehaltige Abwässer und säurebildende Bakterien im Rohr greifen den Zement der Rohre an. Das Rohr wird mit der Zeit porös, und es tritt Wasser

aus. Die Rohre sind an der Oberseite teilweise regelrecht aufgeplatzt. Es drohen hier eventuell Sanierungskosten in Milliardenhöhe. Erschwerend kommt hinzu, dass viele der Rohre in Decken einbetoniert oder unzugänglich unter oder in Kellerfußböden verlegt wurden. Es gibt allerdings schon Verfahren zur Innensanierung der Rohre.
R. Schulz per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 5/2020, Seite 4, Leserbrief von R. Richter: „Auch Alter und Behinderung werden diskriminiert“

Ein System für benachteiligte Gruppen wäre gut

Ich bin autistisch und lebe seit Jahren in einer sehr ungünstigen Wohnsituation, durch die ich so krank geworden bin, dass ich nun mit 36 Jahren berentet bin. Als Sozialhilfeempfängerin und Behinderte bekomme ich einfach keine Wohnung. Andere befreundete Behinderte leben noch mit 50 Jahren im Heim und kommen nicht raus. Das läuft dem Grundgesetz zuwider, das besagt, dass niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden dürfe.

Darum ärgert es mich trotz vieler Freunde mit Migrationshintergrund oder Fluchterfahrung, dass dort viel eher auf Diskriminierung und schnelle Wohnungsvergabe geachtet wird, während Behinderte 20 Jahre im Heim leben müssen. Vielleicht wäre es gut, es gäbe ein System, das bestimmte benachteiligte Gruppen bei der Wohnungssuche bevorzugt. So, wie bei der staatlichen Arbeitsplatzvergabe, wo gleichqualifizierten Behinderten Vorrang vor Nichtbehinderten gegeben wird.

S. Brusckje per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2020, Seite 16, Rosemarie Mieder: „Geduldprüfung – Studierende auf Wohnungssuche“

Studentenwohnheim steht leer

Zu ergänzen wäre, dass am Hafensplatz seit über einem halben Jahr ein Studentenwohnheim vollkommen leer steht.

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,

· 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 · **Titelgrafik:** Julia Gandras · **Fotografen/**

Bildagenturen: Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck,

Picture Alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlags-

service 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

Bezirksmitgliederversammlungen 2020

Im September und Oktober finden die nachgeholtten Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins in den Bezirken statt. Sie sind sehr herzlich eingeladen.

Termine mit Veranstaltungsort und Tagesordnung finden Sie auf Seite 6 dieser Ausgabe des MieterMagazins.

7. Forum Wohnungspolitik im BMV

Umwandlungen und Eigenbedarfskündigungen

Wie wirkt sich die Eigentumsbildung auf die Stadtentwicklung aus?

Mittwoch, 16. September 2020,

18.30 Uhr bis circa 21.00 Uhr

Palisade Berlin im Umspannwerk Ost,

Palisadenstraße 48 in 10243 Berlin, 5. OG

U5 Weberwiese

Sie können gerne auch online teilnehmen per Livestream unter: <https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein>

Moderation: Reiner Wild

Referate: Coni Pfeiffer (#200Häuser),

Andrej Holm (Humboldt Universität zu Berlin),

Christoph Trautvetter (Netzwerk Steuergerechtigkeit),

Prof. Dr. Jürgen Aring (vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.),

Christian Huttenloher (DV – Deutscher Verband für

Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.; angefragt)

Im 7. Forum Wohnungspolitik wollen wir uns mit dem Umwandlungsgeschehen als solchem beschäftigen, mit der Bedeutung des Eigentums für die Stadtentwicklung, den Sorgen und Ängsten der Mieterinnen und Mieter, den Verwertungsinteressen der Eigentümer sowie drohenden Eigenbedarfskündigungen.



Einsenderin dieses Fotos ist Leena Keltenberg.

Augenblicke

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

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

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) 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

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.

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. Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber zu Hause.

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

Ihr Berliner Mieterverein e.V.
Bezirksleitungen und Vorstand

Charlottenburg-Wilmersdorf

Donnerstag, 17. September 2020, 17 Uhr

Haus der Kirche, Goethestraße 26-30 (Tagungshaus auf dem Hof hinter dem Bürogebäude)
U7 Wilmersdorfer Straße,
U2 Deutsche Oper

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietendeckel, Milieuschutz, Vergesellschaftung: wo stehen wir ein Jahr vor der Wahl?“
Referent: Niklas Schenker, Linksfraktion in der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV

Bezirksleitung Charlottenburg-Wilmersdorf

Spandau

Donnerstag, 24. September 2020, 18 Uhr

Klubhaus Westerwaldstraße 13, 13589 Berlin
Bus M 37, 137, 337 (Westerwaldstraße), Bus 134 (Friedhof In den Kisseln)

Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter
2. „Mietendeckel und Milieuschutz im Bezirk Spandau“
Vortrag: Bezirksstadtrat Stephan Machulik
3. Diskussion zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu TOP 4
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Spandau

Marzahn-Hellersdorf

Mittwoch, 7. Oktober 2020, 18 Uhr

Grünes Haus für Hellersdorf e.V., Boizenburger Straße 52-54
S+U-Bhf. Wuhletal (700 m), Bus 191, 291 (Gutenbergstr., 500 m Fußweg)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Mietendeckel, Mietpreisbremse, Mietspiegel“
Referentin: Dr. Jutta Hartmann, Mitglied des Vorstands des BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Marzahn-Hellersdorf

Pankow

Mittwoch, 14. Oktober 2020, 18 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255 (Woelckpromenade); Tram M 4, M 12 und M 13 (Albertinenstraße, 500 m Fußweg)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. Infos zum „Mietendeckel“
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Pankow

Steglitz-Zehlendorf

Dienstag, 13. Oktober 2020, 19 Uhr

Ehemaliges Rathaus Steglitz, Schlossstraße 37, Saal im 3. OG
U- und S-Bhf. Rathaus Steglitz

Tagesordnung

1. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
2. „Das Volksbegehren Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ mit anschließender Diskussion
Referent: Rouzbeh Taheri
3. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
4. Milieuschutz im Bezirk

Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf

Vorankündigungen

Friedrichshain-Kreuzberg

Dienstag, 27. Oktober 2020, 18 Uhr

Kulturhaus „Alte Feuerwache“, Theatersaal, Marchlewskistraße 6

Neukölln:

Montag, 19. Oktober 2020, 19 Uhr

Gemeindesaal der St. Clara-Kirchengemeinde, Briesestraße 15-17

Treptow-Köpenick

Freitag, 23. Oktober 2020, 18 Uhr

Ehemaliges Rathaus Treptow
Neue Krugallee 4, 12435 Berlin

Die Einladungen für hier noch nicht genannte Bezirke entnehmen Sie bitte der Oktober-Ausgabe des MieterMagazins.

SOZIALER WOHNUNGSBAU 2019

Rückgang statt Aufbruch



Foto: Nils Richter

Mehr alte Sozialwohnungen fallen aus ihrer Bindung, als neue gebaut werden (hier: Neubau an der Weißenseer Langhansstraße 28

Im Jahr 2019 ist der Neubau von Sozialmietwohnungen in Deutschland zurückgegangen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert eine massive Aufstockung der Wohnraumförderung.

Im vergangenen Jahr ist der Bau von 25 565 Sozialwohnungen gefördert worden – fünf Prozent weniger als

im Vorjahr. Den Rückgang hat zu einem guten Teil Berlin zu verantworten, wo wegen einer Umstellung der Förderbedingungen viele Anträge zurückgestellt wurden. Der Berliner Rückstand soll aber 2020 und 2021 wieder aufgeholt werden. Länder wie Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz und das Saarland betreiben Sozialen Woh-

nungsbaunur auf niedrigstem Niveau, in Sachsen-Anhalt wurde 2019 keine einzige neue Sozialwohnung gefördert. Da jedes Jahr weit mehr Sozialwohnungen aus der Bindung herausfallen als neue gebaut werden, sinkt der Bestand rapide. Deutschlandweit gibt es nur noch 1,18 Millionen Sozialwohnungen. 2006 waren es noch über zwei Millionen. Der DMB fordert verstärkte Anstrengungen, damit der Sozialwohnungsbestand bis 2030 wieder auf zwei Millionen steigt. Dazu müsste der Bund die Mittel auf drei Milliarden Euro pro Jahr aufstocken, und es müssten die Länder dazu verpflichtet werden, die gleiche Summe dazuzuschießen. „Ziel muss es sein, dass einmal geförderte Wohnungen dauerhaft gebunden sind, da die kurzen Bindungsfristen die aktuelle Misere mitverursacht haben“, sagt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. Die Bundesregierung hat jedoch die Fördermittel für die Jahre 2020 bis 2024 um ein Drittel auf nur noch eine Milliarde Euro pro Jahr gekürzt. *Jens Sethmann*

„CHARTA FÜR DAS BERLINER STADTGRÜN“

Senat verspricht mehr und bessere Grünflächen



Foto: Christian Muhrbeck

Der Senat hat sich mit einer „Charta für das Berliner Stadtgrün“ verpflichtet, für mehr Grünflächen und bessere Parks zu sorgen, die für ihre Nutzer auch fußläufig zu erreichen sind. Dazu wurde ein Handlungsprogramm bis 2030 verabschiedet.

Berlin ist eine grüne Stadt. Doch Klimawandel und Umweltverschmutzung machen den Grünanlagen zu schaffen, durch die Bautätigkeit schwinden die Freiflächen, und die wachsende Bevölkerung nimmt die Parks mehr in Anspruch. „In der Ausnahmesituation der Corona-Krise spüren wir noch einmal verstärkt, wie wichtig das Stadtgrün und städtische Freiräume für unsere Erholung, für unser Wohlbefinden sind“, sagt Umweltsenatorin Regine Günther. Das urbane Grün soll deshalb stärker in den Fokus rücken. „Mit der Charta für das Berliner Stadtgrün verständigen wir uns darauf, Parks und Grünflächen in Berlin nachhaltig zu sichern, besser zu pflegen und mög-

lichst auszuweiten“, so Günther. Ziel ist, dass jeder Berliner in 500 Meter Entfernung von der Wohnadresse eine Grünanlage findet. Die vorhandenen Anlagen sollen nach Möglichkeit mit Grünzügen verbunden werden. Durch kleine Pocketparks, grüne Höfe, Fassaden- und Dachbegrünungen soll das Stadtklima verbessert werden. Das Stadtgrün muss für das trockenere und wärmere Klima fit gemacht werden und eine intensive Nutzung aushalten. Für die Pflege der Grünanlagen bekommen die Bezirke deshalb mehr Geld und mehr Personal. Ein Handlungsprogramm listet Maßnahmen auf, die bis 2030 umzusetzen sind. *Jens Sethmann*

◀ **Berlins Grünflächen müssen für heiße Sommer und intensive Nutzung besser fit gemacht werden**

■ **Informationen zur Charta für das Berliner Stadtgrün und zum Handlungsprogramm 2030:** www.meingruenes.berlin.de

WOHNUNGSTAUSCH BEI LANDESEIGENEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN

Krasses Missverhältnis

Das Wohnungstauschportal der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hat 2019 gerade mal 158 Wohnungswechsel vermittelt – eine enttäuschende Bilanz.

Zwar wurden 2524 Wohnungen im vergangenen Jahr zum Tausch angeboten, aber die meisten Mieter wollen sich vergrößern. Familiengerechte Wohnungen mit mehr als drei Zimmern wurden nur zu 10,5 Prozent angeboten, mehr als vier Räume hatten sogar nur 1,1 Prozent der Angebote. „Das drastische Missverhältnis von gesuchten und angebotenen Wohnungsgrößen dürfte die wesentliche Ursache dafür sein, dass vergleichsweise wenige Tauschvorgänge abgeschlossen wurden“, heißt es in dem Bericht. Das Hauptziel der im Herbst 2018 gestarteten Tauschbörse ist, Haushalte zum Umzug aus

Illustration: Julia Gandras



Ältere Mieter, die ihre zu groß gewordene Wohnung anbieten, sind selten

zu groß gewordenen Wohnungen zu motivieren, etwa nach Scheidung oder dem Auszug von Kindern. Die Tauschpartner können dabei die Mietkonditionen des anderen Haushalts übernehmen.

Beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU)

ist man nicht überrascht. „Gerade ältere Menschen wollen ungern umziehen, der Aufwand ist ihnen zu groß“, erklärt Sprecher David Eberhart. Das Portal werde intensiv beworben, nicht nur digital, sondern auch über Postwurfsendungen und in Mieterzeitschriften. *Birgit Leiß*

■ Die Bilanz ist nachzulesen im Bericht des Senats zur Kooperationsvereinbarung (ab Seite 33): www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WVB-Bericht-KoopV2019.pdf

KONJUNKTURPAKET

Umsatzsteuersenkung betrifft auch Mieter



Foto: Patrick Seeger/dpa

Im Jahr 2007 auf 19 Prozent erhöht, wurde die Mehrwertsteuer jetzt krisenbedingt wieder auf 16 Prozent gesenkt

Die im Rahmen des Konjunkturpakets von der Bundesregierung beschlossene Reduzierung des Umsatzsteuer- („Mehrwertsteuer-“) satzes von 19 auf 16 beziehungsweise von 7 auf 5 Prozent ist bei Modernisierungen und Betriebskostenabrechnungen für Mieter von Bedeutung.

Bei Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen sollten Mieter prüfen, ob bei den zugrunde gelegten Abrechnungen der Baufirmen die Senkung des Umsatzsteuersatzes für im zweiten Halbjahr 2020 fertiggestellte Leistungen berücksichtigt wurden, so der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. Bei einer Modernisierungsinvestition von 30000 Euro pro Wohnung würde die Mietsteigerung mit dem reduzierten Umsatzsteuersatz um 72 Euro pro Jahr niedriger ausfallen. Allerdings wird in Berlin die Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung durch den Mietendeckel auf 1 Euro pro Quadratmeter und Monat begrenzt, so dass der Vorteil für Mieter in der Regel niedriger ausfallen wird.

Grundsätzlich hat der Wohnraummieter die Betriebskosten zuzüglich der Umsatzsteuer zu tragen, vorausgesetzt, die sonstigen Erfordernisse

einer wirksamen Betriebskostenabwälzung sind gegeben und die Leistung unterliegt der Umsatzsteuerpflicht. Die befristete Umsatzsteuersenkung hat daher auch Auswirkungen auf die Betriebskosten. Endet zum Beispiel eine Abrechnungsperiode von Strom und Wasser zwischen dem 1. Juli 2020 und dem 31. Dezember 2020, gilt für die Leistung grundsätzlich der auf 16 Prozent reduzierte Umsatzsteuersatz. Teilabrechnungen für Januar bis Juni 2020 unterliegen einem Steuersatz von 19 Prozent, Teilabrechnungen für Juli bis Dezember 2020 dem von 16 Prozent. Die Senkung wird allerdings erst in der Betriebskostenabrechnung 2020 feststellbar sein, die den Mietern im Jahre 2021 zugeht. Ein Anspruch auf Senkung der Betriebskostenvorauszahlungen besteht nicht. Wohnungsmietverträge sind nach dem Umsatzsteuergesetz von der Umsatzsteuer generell befreit. *mm*

ENTEIGNUNGS-VOLKSBEGEHREN

Nächste Stufe kann starten

Das Volksbegehren zur Vergesellschaftung großer Berliner Wohnungsbestände kann in die nächste Runde gehen. Nach langer Prüfung haben sich der Senat und die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ auf einen Abstimmungstext geeinigt.

Mit mehr als 58000 gültigen Unterstützerunterschriften hat die Initiative im Juli 2019 ihr Volksbegehren angemeldet. Mehr als ein Jahr hat Innensenator Andreas Geisel (SPD) geprüft, ob das Anliegen rechtlich

Foto: Christian Muhrbeck



zulässig ist. Erst als die Initiative im Mai Klage gegen die Untätigkeit einreichte, kam Bewegung in die Sache. Gefunden wurde ein Kompromiss, demzufolge der Senat aufgefordert werde, „alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 Grundgesetz erforderlich sind“. Das ursprünglich geforderte Gesetz hielt Senator Geisel für nicht zulässig. „Die jetzige Formulierung ändert nichts an der politischen Verbindlichkeit“, bekräftigen die Initiatoren des Volksbegehrens. Betroffen wären renditeorientierte Unternehmen,

die in Berlin mehr als 3000 Wohnungen haben. Deren rund 240000 Wohnungen sollen in eine Anstalt öffentlichen Rechts überführt werden.

In der nächsten Stufe müssen innerhalb von vier Monaten sieben Prozent der Wahlberechtigten unterschreiben. Das sind etwa 175000 Unterschriften. Lehnt das Abgeordnetenhaus das Volksbegehren ab, kommt es zu einem Volksentscheid: Voraussichtlich zusammen mit der Abgeordnetenhauswahl im Herbst 2021 können die Wahlberechtigten über die Vergesellschaftung abstimmen.

Jens Sethmann

In der nächsten Stufe braucht das Volksbegehren 175000 Unterzeichner

◀ Innensenator Geisel hat sich mit der Prüfung viel Zeit gelassen

■ Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“: www.dw.enteignen.de



Foto: Paul Zinken/dpa

FÜNF JAHRE MIETPREISBREMSE Null Wirkung

Die vor fünf Jahren von der Bundesregierung eingeführte Mietpreisbremse hat kaum eine dämpfende Wirkung. Das ergab eine Studie des Portals Immowelt, in der die Angebotsmieten fünf Jahre vor und fünf Jahre nach der Einführung der Bremse verglichen wurden.

Sie bremst ► einfach nicht

In 39 von 40 untersuchten Großstädten stiegen die Mieten seit 2015, in 37 Städten um einen zweistelligen Prozentsatz. In 26 Städten haben sich die Mietanstiege abgeschwächt, darunter Hamburg und Köln. In Berlin, München und Stuttgart wuchsen die Preise ungerührt weiter. In elf Städten stiegen die Angebotsmieten mit geltender Mietpreisbremse sogar

noch schneller als zuvor, darunter Düsseldorf, Mainz und Potsdam. Den höchsten Sprung machte erneut Berlin: Die Angebotsmieten wuchsen hier zwischen 2015 und 2020 um 44 Prozent – wie im vorangehenden Fünfjahreszeitraum. Die Wirkung der Mietpreisbremse: null.



Foto: Fotolia

Nach der Mietpreisbremse darf in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt bei einer Wiedervermietung die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Es gelten jedoch zahlreiche Ausnahmen.

Bei der kürzlich vorgenommenen Nachbesserung der Mietpreisbremse hat die Bundesregierung die Appelle von Mieterverbänden ignoriert und keine dieser Ausnahmen gestrichen. Immerhin wurde die Bremse, die 2020 auslaufen sollte, um weitere fünf Jahre verlängert. Als Reaktion auf die völlig unzureichende Mietpolitik der Bundesregierung hat der Berliner Senat den Mietendeckel in Kraft gesetzt.

Jens Sethmann

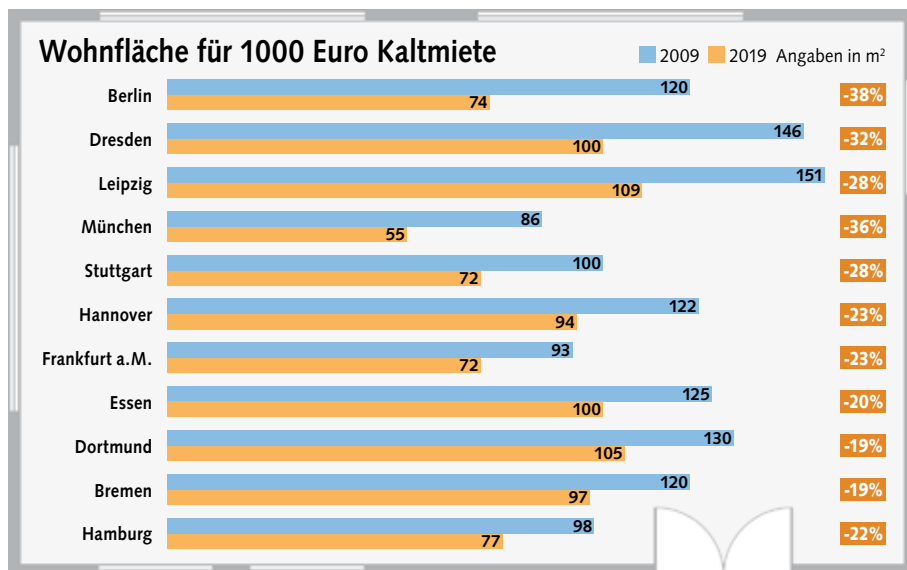
ZEHNJAHRESVERGLEICH VON IMMOWELT

Deutlich weniger Wohnung fürs gleiche Geld

Die Wohnfläche, die Mieter fürs gleiche Geld bekommen, schrumpfte seit 2009 um bis zu 38 Prozent. In Berlin und Dresden ging die Fläche von angebotenen Wohnungen für 1000 Euro Miete im Mittel um 46 Quadratmeter zurück.

Wer 2009 monatlich 1000 Euro für die Kaltmiete aufbringen konnte, der freute sich selbst in Großstädten noch über eine geräumige Wohnung: In Stuttgart bezog man im Durchschnitt 100 Quadratmeter, und selbst im seit jeher hochpreisigen München standen dem Mieter noch 86 Quadratmeter zur Verfügung.

Zehn Jahre später wird fürs gleiche Geld deutlich weniger angeboten: In Stuttgart 72 Quadratmeter (minus 28 Prozent) und in München 55 Quadratmeter (minus 36 Prozent). Das ist das Ergebnis eines Zehnjahresvergleichs des Immobilienportals "immowelt". 1000 Euro hatten inflationsbedingt zwar 2009 noch eine höhere Kaufkraft – das allein erklärt aber nicht, warum die heute für die



se Summe angebotenen Wohnungen deutlich kleiner sind. Der enorme Anstieg der Angebotsmieten hat eine verstärkte Immobilität auf dem Wohnungsmarkt zur Folge: Selbst wer eine zu große Wohnung hat, bleibt dort wohnen, da ein Wechsel in eine kleinere Immobilie nicht mit einer Kostenersparnis verbunden wäre. Im Gegenteil: Oftmals

müssten Mieter beim Umzug sogar mehr Geld für eine kleinere Wohnung ausgeben. Ältere Paare, deren Kinder bereits ausgezogen sind, und verwitwete Senioren bleiben daher in ihren großen, günstigen Wohnungen. Es mangelt an Anreizen für einen Umzug, wodurch sich der Markt für junge Familien weiter anspannt. *mm/immowelt*

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist der Euro 38 Prozent weniger wert als vor zehn Jahren

MODERNISIERUNGEN BEI STÄDTISCHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN Mieterbeteiligung unerwünscht

Mehr Mitgestaltung bringt mehr Akzeptanz, sagen die Befürworter einer Bürgerbeteiligung bei Modernisierungen

Mieter landeseigener Wohnungsbau-Gesellschaften sollen nach dem Willen des Senats künftig mehr Mitspracherechte bei Modernisierungsvorhaben haben. Von den Wohnungsunternehmen kommt Gegenwind.

Kernpunkte des Diskussionspapiers, das von der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) erarbeitet wurde: Sehr viel früher als gesetzlich vorgeschrieben, nämlich neun Monate vor Baubeginn, sollen die Mieter schriftlich informiert und zu einer Partizipationsveranstaltung eingeladen werden. Dort soll nicht nur informiert, sondern auch über verschiedene Varianten diskutiert und abgestimmt werden. Falls es keinen Mieterbeirat gibt, soll ein Modernisierungsbeirat gewählt werden. Je umfassender die Ausschöpfung der Mitgestaltungsmöglichkeiten, desto größer sei am Ende meist auch die Akzeptanz der Maßnahmen, heißt es in dem Entwurf.

Der Berliner Mieterverein begrüßt die Leitlinien. „Es wäre ein großer Fortschritt, wenn über die gesetzlichen Anforderungen hinaus Anregungen und Änderungsvorschläge der Mieter geprüft werden“, sagt Geschäftsführer Reiner Wild. Schließlich handelt es sich bei einer Modernisierung um einen gravierenden Eingriff in das Mietverhältnis. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen hält die Senatspläne dagegen für überflüssig und wenig praxistauglich. „Das klingt nach Vorschlägen vom Grünen Tisch“, meint Sprecher David Eberhart. Vor allem aber würde ein solches Beteiligungsmanagement Bauvorhaben verzögern. *Birgit Leiß*



Foto: Christian Muhrbeck

ABWENDUNGSVEREINBARUNGEN

Schluss mit der Geheimniskrämerei?

Die Bezirke haben in den letzten Jahren über 130 Abwendungsvereinbarungen getroffen. An was genau sich die jeweiligen Eigentümer zwecks Abwendung eines Vorkaufs ihrer Häuser durch die Bezirksämter halten müssen, erfahren die Mieter nicht. Eine Kampagne will nun mehr Transparenz erzwingen.

Eine Abwendungsvereinbarung wird in Milieuschutzgebieten geschlossen, um die Käufer auf die Vorgaben des Milieuschutzes zu verpflichten. Es ist die – von Mietern wenig geliebte – Alternative zur Ausübung des Vorkaufsrechts. Eine Kopie davon bekommen die betroffenen Mieter in der Regel nicht – auch nicht in Friedrichshain-Kreuzberg, wo die Abwendungsvereinbarung oft und gerne vom Bezirksamt angewendet wird: „Wir informieren aber umfassend über die wesentlichen Inhalte“, erklärt der dortige Baustadtrat Florian Schmidt (Grüne). Neben datenschutzrechtlichen Bedenken führen die Bezirke auch taktische Erwägungen für die Geheimhaltung der Vertragsregelungen an. Mitunter vereinbare man im Interesse der Mieter Dinge, die juristisch streitbar seien, etwa den Verbleib einer Kita im Haus.

Arne Semsrott von „FragDenStaat“ überzeugen diese Gründe nicht: „Wir haben die Erfahrung gemacht, dass vereinbarte Maßnahmen von den Vermietern nicht eingehalten werden und in den Bezirken die Kapazitäten fehlen, um das zu kontrollieren“, kontert er. Das Portal für Informationsfreiheit hat Mitte Juli eine Kampagne zur Veröffentlichung der Vereinbarungen gestartet. „Wir brauchen die Mieter als Hauptkontrolleure. Nur wenn die Vereinbarungen schwarz auf weiß vorliegen, kann man damit zum Anwalt gehen oder sich in einer Kiezversammlung austauschen“, sagt Semsrott.

FragDenStaat hat eine Liste sämtlicher Häuser mit Abwendungsvereinbarungen online gestellt – inklusive Vorlagen, mit denen die betroffenen

Mieter eine Anfrage an den Bezirk stellen können. Nach dem Informationsfreiheitsgesetz müssen die Bezirke eine mit dem Eigentümer getroffene Vereinbarung offen legen. Doch oft werde erst nach einer Untätigkeitsklage reagiert. Ziel der Kampagne ist es, dass die Bezirke ihre Geheimhaltung von sich aus beenden – ohne dass die Mieter jedes Mal einen Antrag stellen müssen. Der Wunsch nach maximaler Transparenz sei zwar grundsätzlich nachvollziehbar, heißt es aus dem Pankower Bezirksamt. Aber nachdem nun zunehmend eine Veröffentlichung auch in Fällen erzwungen wurde, in denen es eine Vertraulichkeitsklausel gibt, seien die Käufer immer weniger bereit, solche Vereinbarungen abzuschließen, argumentiert Baustadtrat Vollrad Kuhn (Grüne). „Insoweit ist das Engagement unter dem Strich leider als kontraproduktiv zu bewerten.“



Foto: Sabine Mittermeier

Den Berliner Mieterverein überzeugen diese Argumente nicht. „Wir unterstützen das Anliegen, denn nur wenn die Mieter ihre Rechte kennen, können sie sie durchsetzen“, so Geschäftsführer Reiner Wild.

Birgit Leiß

„Die Mieter werden als Kontrolleure gebraucht“: Arne Semsrott von „FragDenStaat“

■ <https://fragdenstaat.de/kampagnen/>

AUSSTELLUNGSTIPP

Licht, Luft und Sonne für Tempelhof und Schöneberg



Bauen für Groß-Berlin:
Tempelhof-Museum,
Alt-Mariendorf 43
Schöneberg-Museum,
Hauptstraße 40/42
bis 14. März 2021

www.museen-tempelhof-schoeneberg.de

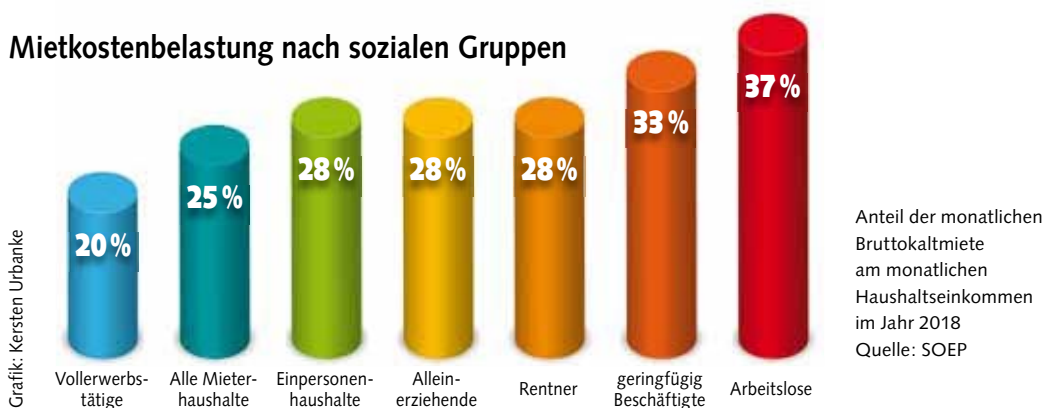
Als vor 100 Jahren Groß-Berlin gegründet wurde, war die Wohnungsnot in der 3,8-Millionen-Stadt eine der größten Herausforderungen. Über 100000 Wohnungen fehlten. Anders als die alten Mietskasernen sollten die neuen Wohnungen Licht, Luft und Sonne bieten. Wie die damals neugebildeten Stadtbezirke Tempelhof und Schöneberg das „Neue Bauen“ umsetzten, zeigt die zweiteilige Sonderausstellung „Wege aus der Wohnungsnot“. Teil 1 stellt die vielen Siedlungsprojekte vor, die während der Weimarer Republik im anfangs noch ländlich geprägten Tempelhof entstanden: von genossenschaftlichen Siedlungen wie der Märkischen Scholle in Marienfelde über den Siedlungsbau Mariendorf von Ella Briggs – dem einzigen Berliner Bau einer Architektin aus dieser Zeit – bis hin zur großen Gartenstadt Neu-Tempelhof. Teil 2 beleuchtet unter anderem die Siedlung Lindenhof, deren Bau der Schöneberger Stadtbaurat Martin Wagner – später Stadtbaurat von Berlin – noch 1919 ohne baupolizeiliche Genehmigung begann. Gezeigt werden nicht nur die Baugeschichte der Wohnsiedlungen, sondern auch unvollendete Projekte und vergessene Geschichten der Erbauer. js

STUDIE ZUR WOHNKOSTENBELASTUNG

Keine Entwarnung für kleine Einkommen

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat in einer Untersuchung festgestellt, dass die durchschnittliche Wohnkostenbelastung nahezu unverändert ist und spricht angesichts der Klagen über hohe Mietbelastungen von „falschem Alarm“. Der Deutsche Mieterbund (DMB) weist das zurück. Gerade untere Einkommensgruppen müssen immer mehr für das Wohnen ausgeben.

Mietkostenbelastung nach sozialen Gruppen



Der IW-Studie zufolge sind die Nettomieten in den sieben größten deutschen Städten zwischen 2010 und 2018 jährlich um 4,7 Prozent gestiegen – am stärksten in Berlin mit 6 Prozent pro Jahr. Gleichzeitig seien aber auch die Einkommen der Mieterhaushalte um knapp sieben Prozent pro Jahr angewachsen. Der Anteil der Wohnkosten am Einkommen läge deshalb nahezu konstant bei 25 Prozent. „Falscher Alarm am Mietmarkt“, schließt das IW daraus. „Die meisten Haushalte in Deutschland sind nicht von einer steigenden

Wohnkostenbelastung betroffen.“ „Das spiegelt nicht die Realität von Millionen von Mieterinnen und Mietern wider“, kommentiert DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. Für Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen ist die Wohnkostenbelastung keineswegs konstant. Die IW-Studie selbst verzeichnet bei Arbeitslosen eine Wohnkostenbelastung von 37 Prozent, bei geringfügig Beschäftigten von 33 Prozent. Darin sind die Heizkosten noch nicht einmal enthalten. „Die Quote ist besonders hoch für arme Haushalte,

Großstädter, Singles, Neuvertragsmieter und Rentner“, so Siebenkotten. Um Mieter zu schützen, fordert der DMB dringend, Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvertragsmieten zu begrenzen. Die Wirtschaftsforscher vom IW folgern aus ihrer Studie hingegen, dass das Wohngeld erhöht werden solle und Sozialwohnungen nur befristet vermietet werden, „damit der Bedarf regelmäßig überprüft werden kann“. Das hieße, ausgerechnet den schwächsten Mietern würde eine unsichere Wohnperspektive zugemutet. *Jens Sethmann*

Familienstand und Beschäftigung spielen bei der Mietkostenbelastung eine entscheidende Rolle

MÜLL

Zu viel in der falschen Tonne

■ Unsicher, was in welche Tonne gehört? www.bsr.de/abfall-abc-20563.php

Berlins Recycling-Quote könnte deutlich höher sein

Die Deutschen produzieren nur noch halb so viel Restmüll wie vor 35 Jahren – das belegen aktuelle Zahlen des Bundesumweltministeriums (BMU) und des Umweltbundesamts (UBA). In Städten landet mehr in der grauen Tonne als anderswo – das gilt insbesondere für Berlin.

128 Kilo Restmüll wanderten pro Kopf im Jahr 2018 in Privathaushalten durchschnittlich in die Restmülltonne. Zuletzt war dies zwischen 1983 und 1985 untersucht worden – damals war die Menge fast doppelt so groß. Die Verfasser der aktuellen UBA-Analyse führen den Rückgang auf den erfolgreichen Ausbau der Getrennterfassungssysteme zurück. In den Städten landet allerdings noch deutlich mehr im Restmüll als auf dem Land: durchschnittlich 151 Kilogramm pro Person und Jahr. Die Berliner haben mit 225 Kilo pro Kopf (2017) eine auffallend hohe Restmüllquote, wie Zahlen der Berliner Stadtreinigung (BSR) belegen. Ein weiteres Ergebnis der Analyse: Zwei Drittel des in der Restmülltonne

entsorgten Mülls gehört dort nicht hinein. Mit 39 Prozent entfällt der größte Teil davon auf Bioabfälle aus Garten und Küche. Hier liegt Berlin genau im Schnitt. Weitere 27 Prozent machen die sogenannten trockenen Wertstoffe wie Altpapier oder -glas, Kunststoff und Textilien aus. Hiervon landet in Berlin mit 35 Prozent überdurchschnittlich viel in der grauen Tonne. Die Berliner gelten prinzipiell als von der Mülltrennung überzeugt, sind praktisch aber recht trennfaul – dabei tut, wer aufs korrekte Recycling achtet, nicht nur der Umwelt etwas Gutes, sondern spart auch bares Geld. Denn die Restmülltonne ist die bei Weitem teuerste. *Katharina Buri*



Foto: Nils Richter

HAFENPLATZ

Flucht vor unhaltbaren Zuständen

Am Kreuzberger Hafenplatz ist immer noch keine Regelung in Sicht, die den Verbleib der Bestandsmieter sichert. Aus Unkenntnis und wegen der unhaltbaren Zustände, aber auch gedrängt durch einen „Mieterberater“ des Eigentümers ziehen immer mehr aus.

Fotos: Nils Richter



Über den Hafenplatz 6-7/Köthener Straße 28-32 hatte das MieterMagazin schon mehrmals berichtet, zuletzt in Ausgabe 12/2019 („Drunter und drüber“). Der Eigentümer will den Wohnkomplex aus den 1970er

Jahren sanieren. Geplant sei ein Mix aus Wohnen, Kultur und Studentenapartments, so die Grundstücksgesellschaft Hafenplatz Berlin mbH. Alle Mieter, die das wünschen, könnten bleiben, versichert Geschäftsführer Hölzel in einer Stellungnahme. Eine Baugenehmigung liegt derzeit nicht vor. Trotzdem werden den Mietern Ersatzwohnungen angeboten. „Die Verunsicherung ist groß, viele denken, sie müssten ausziehen“, sagt Cosima Speckhardt von Asum, die vom Bezirk mit der Mieterberatung beauftragt wurde. „Mehreren langjährigen Mietern wurde gekündigt“, berichtet Speckhardt.

Inzwischen wurde ein Sozialplanverfahren eingeleitet, das ihren Verbleib sichern soll. Doch noch fehlt eine Vereinbarung des Bezirks mit dem Eigentümer, die die Verbindlichkeit des Verfahrens regelt – immerhin handelt es sich nicht um ein festgelegtes Sanierungsgebiet. Man sei noch in der Abstimmung, so Florian Schmidt, Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg. Unterdessen treiben die desolaten Zustände – Ungeziefer, Brände, massive Überbelegung der Wohnungen mit osteuropäischen Bauarbeitern – immer mehr Menschen in die Flucht.
Birgit Leiß

„Die Verunsicherung im Haus ist groß“: Asum-Mieterberaterin Cosima Speckhardt, Kollege Hoppe

◀ Die Zustände im Haus sind desolat



BERICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR IMMOBILIENWERTE Unbeeindruckt vom Mietendeckel

■ Immobilienmarktbericht 2019/2020: www.berlin.de/gutachterausschuss

Die Immobilienpreise haben jetzt das 30-fache der Nettokalt-Jahresmieteinnahmen überschritten

Beim Handel mit Berliner Häusern und Grundstücken wurde 2019 so viel Geld umgesetzt wie noch nie. Das berichtet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Der Berliner Immobilienmarkt läuft weiter heiß. 21,7 Milliarden Euro haben beim Verkauf von Grundstücken, Häusern und Eigentumswohnungen den Besitzer gewechselt – das sind 13 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe ging dabei um drei Prozent zurück. Das deutet auf eine enorme Preissteigerung hin.

Die mittleren Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser stiegen um 14 Prozent auf 2275 Euro pro Quadratmeter, für gemischte Wohn- und

Geschäftshäuser um vier Prozent auf 2260 Euro. Der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung liegt mit 4446 Euro pro Quadratmeter rund 11 Prozent über dem Vorjahreswert. Eine Verunsicherung von Investoren durch den Mietendeckel ist nicht zu erkennen, wie Gegner der Mietpreisregulierung prophezeit hatten. „Der Berliner Immobilienmarkt war 2019 noch weitgehend unbeeindruckt vom angekündigten Mietendeckel“, stellt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), Reiner Wild, fest. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien haben mittlerweile das 30-fache der Jahresnettokaltmiete überschritten. Nach Einschätzung des BMV setzen viele Investoren auf die Verfassungswidrigkeit

Foto: Christian Muhrbeck



des Mietendeckels oder spekulieren langfristig auf höhere Mieterträge nach Auslaufen des Deckels.
Jens Sethmann

STADTENTWICKLUNGSENATORIN LOMPSCHER ZURÜCKGETRETEN

Engagierte Verfechterin von Mieterinteressen

Katrin Lompscher (Die Linke) ist als Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen am 2. August zurückgetreten – „ein großer Verlust für Berlin“, bedauert der Berliner Mieterverein (BMV).

Lompscher hatte Bezüge aus Aufsichts- und Verwaltungsräten, denen sie als Senatorin angehörte, nicht ordnungsgemäß abgeführt und versteuert. „Für mich steht fest, dass mein schwerer persönlicher Fehler mein weiteres Handeln als Senatorin dauerhaft überschatten würde“, begründete sie ihren Rücktritt. Für diesen Schritt wurde ihr von vielen Seiten Respekt ausgesprochen. „Die Entscheidung ist konsequent, aber für Berlin ist es ein großer Verlust“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Der Berliner Senat hat noch nie eine so engagierte Verfechterin für eine soziale Stadtentwicklung in seinen Reihen gehabt.“ Gegen viele Widerstände hat sie sich auch den Interessen und Problemen der Mieter gewidmet. Die Mieterschaft habe bei ihr immer Gehör gefunden. Wild hebt besonders die Einführung des Mietendeckels als

großes Verdienst hervor. Auch stadtpolitische Initiativen bedauern den Rücktritt. „Katrin Lompscher hat die Wohnungspolitik in Berlin ein Stück sozialer gemacht“, heißt es in einer Stellungnahme von Bizim Kiez, Kotti & Co., Kommunal & selbstverwaltet wohnen, Stadt von unten und AG Mietenvolksentscheid. „Jetzt ist wichtig, nicht vor dem egoistischen und unsozialen Stadtverwertungsdruck der Immobilienwirtschaft einzuknicken, sondern den Weg weiter zu beschreiten.“

Die Opposition lastet der Ex-Senatorin vor allem den zu langsamen Wohnungsbau an. „Nach Jahren des Rückgangs der Wohnungsbaugenehmigungen besteht jetzt die Chance zur Wende für mehr Wohnungsbau“, erklärt der CDU-Fraktionsvorsitzende Burkard Dregger. „Für den Neustart braucht es jetzt eine externe Fachkraft – wir dürfen der Linken nicht länger das Senatsressort überlassen.“

Thomas Groth, Berlin-Brandenburger Vorstand des Bundesverbandes Freier Wohnungsunternehmen, fordert, dass der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) den



Foto: Christian Muhrbeck

Wohnungsneubau jetzt zur Chefsache machen müsse.

Dem Lamento über die angebliche „Nicht-Bausenatorin“ widersprechen die Zahlen: Unter Lompschers Ägide wurden 2017 bis 2019 über 48.500 Wohnungen gebaut – weit mehr als die 35.000, die in den fünf Jahren zuvor unter ihren Vorgängern Geisel und Müller entstanden sind.

Als Nachfolger für Lompscher ist ihr bisheriger Staatssekretär Sebastian Scheel (Linke) am 20. August im Abgeordnetenhaus vereidigt worden.

Jens Sethmann

Die ehemalige Stadtentwicklungssenatorin Lompscher war auch bei Mietervertretern gern gesehener Gast (hier: BMV-Delegiertenversammlung im Mai 2018)

NEUBAU DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN

Auf gutem Weg, aber mit leichtem Rückstand

Die sechs landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften wachsen weiter. Während der Ankauf von Wohnhäusern über dem Plan liegt, hinkt der Neubau hinterher.

Zwischen 2016 und 2019 haben Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, WBM sowie Stadt und Land zusammen 19.435 Bestandswohnungen angekauft und 12.275 Wohnungen neu errichtet. Damit verfügten die landeseigenen Gesellschaften Ende 2019 über gut 325.000 Wohnungen – 16.670 mehr als ein Jahr zuvor. Der Senat rechnet damit, dass bis Ende 2021 – von 2016 an gerechnet – 34.000 Wohnungen „fertiggestellt oder im Bau befindlich“ sein werden. Damit wird das selbstgesteckte Ziel von 30.000 neuen Wohnungen zwar erreicht, aber nur, wenn man die noch nicht fertigen Wohnungen mitzählt.

Senat und Wohnungsunternehmen hatten außerdem vereinbart, dass bis Ende 2021 rund 360.000 Wohnungen in städtischer Hand sein sollen. In dieser Zielvorgabe sind die 15.000 Wohnungen der Berlinovo enthalten. Diese ist aber nur zu 99,5 Prozent in Landeshand. Deshalb kann der Senat deren Geschäftspolitik nicht vollständig bestimmen. Auch nach 2021 muss der Wohnungsbau weitergehen. Bis 2025 will der Senat 400.000 Wohnungen in städtisches Eigentum bekommen. Die Städtischen haben aktuell 466 Bauprojekte mit über 61.000 Wohnungen in Planung. Jens Sethmann

Die städtischen Wohnungsunternehmen haben ihr 5-Jahres-Neubauziel knapp erreicht



Foto: Christian Muhrbeck

SANIERUNG GRELLSTRASSE/PRENZLAUER ALLEE

Von Umzug zu Umzug

Die Komplettanierung einer Wohnanlage mitzumachen, ist für Mieter immer eine Strapaze. Doch wenn man dann noch so gut wie keine Informationen über den Ablauf bekommt und kurzerhand vom Vermieter in eine zweite Umsetzwohnung verfrachtet werden soll, wird das Ganze unerträglich. Bei der Deutsche Wohnen scheint diese Vorgehensweise System zu haben.

„Wir Mieter sind nur Spielball“, sagt Irene Müller*. Seit über einem Jahr führt sie ein Nomadenleben. Erst musste sie monatelang ins Hotel – vereinbart waren eigentlich zwei Wochen. Ihre Sachen wurden größtenteils eingelagert. Dann zog sie in eine Umsetzwohnung, mitten auf der Riesen-Baustelle Grellstraße, Ecke Prenzlauer Allee. Doch als der vertraglich vereinbarte Rückzugstermin näher rückte, hieß es plötzlich, sie solle in eine weitere Umsetzwohnung ziehen. In ihrer Wohnung wäre Schwamm gefunden worden und es gebe einen Wasserschaden. Wo sich

die Ersatzwohnung befindet und wie lange sie dort bleiben soll, weiß die Mieterin nicht. „Schriftlich habe ich gar nichts, ich wurde lediglich vom Mieterbetreuer der Baustelle angesprochen.“

Sebastian Bartels vom Berliner Mieterverein vertritt mehrere Mitglieder und kann die mangelhafte Kommunikation bestätigen. So klingelt beispielsweise ein Mieterbetreuer an der Tür, um den Mietern mitzuteilen, dass sie umziehen müssen, anstatt sie schriftlich zu informieren. „Den zweiten Umzug muss man nicht hinnehmen, es gibt dafür keine Rechtsgrundlage“, erklärt Bartels. In der Vereinbarung sei klipp und klar eine bestimmte Umsetzwohnung und ein Rückzugstermin festgehalten.

Klar ist, dass die Sanierung der rund 250 Wohnungen aus den 1930er Jahren und die Errichtung zweier Neubauten im Innenhof ein komplexes Vorhaben ist. Offenbar war ursprünglich geplant, die Aufgänge nacheinander zu sanieren. Per Rotationsprinzip sollten die Mieter von



Foto: Sabine Mittermeier

den noch unsanierten Ersatzwohnungen in ihre fertigen Wohnungen ziehen. Doch mittlerweile wird überall gebaut, der Lärm sei ohrenbetäubend. Warum sich die Baumaßnahme verzögert, ist unklar. Die Deutsche Wohnen wollte sich nicht äußern. Weil der Berliner Mieterverein das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ unterstützt, spricht man dort nicht mehr mit dem MieterMagazin.

Birgit Leiß

Als „Spielball“ empfinden sich die Mieter dieses Sanierungshauses der Deutschen Wohnen

* Name ist geändert

SCHATTENMIETEN CONTRA MIETENDECKEL

Enorme Summen, große Verunsicherung



Illustration: Julia Gandras

Schattenmieten sorgen bei den betroffenen Mietern für enorme Verunsicherung

Bei Wiedervermietungen versuchen Vermieter den Mietendeckel mit sogenannten Schattenmieten zu umgehen, die fast doppelt so hoch sind wie erlaubt. Für den Berliner Mieterverein (BMV) ist das „nicht hinzunehmen“.

Im Schnitt 7,05 Euro pro Quadratmeter beträgt die Nettokaltmiete, die nach dem Mietendeckelgesetz bei neuen Vermietungen erlaubt ist. Vermieter schreiben aber eine sogenannte Schattenmiete von durchschnittlich 13,63 Euro in die Mietverträge. Diesen Betrag lassen sie sich von den Mietern zusichern, sollte der Mietendeckel vor Gericht scheitern oder auslaufen. Diese Zahlen legte das Institut F+B vor, das die Berliner Vermietungsangebote des ersten Halbjahres 2020 ausgewertet hat.

Die Auswertung zeigt, welche Summen Mieter durch den Mietendeckel einsparen können: Hochgerechnet sparen Berlins Wohnungswechsler jeden Monat insgesamt 3,2 Millio-

nen Euro. Das ist aber auch die Summe, die Vermieter einfordern wollen, wenn der Mietendeckel gestoppt werden sollte. Bei Mietern sorgt das für eine enorme Verunsicherung. „Wir sehen uns durch die Auswertung in unserer Kritik am Vermieterverhalten bestätigt“, sagt der BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Die Umgehungsversuche zum Mietendeckel sind nicht hinzunehmen.“ Der BMV hält die Schattenmieten weder nach dem Mietendeckelgesetz noch nach AGB-Recht für zulässig. Und selbst wenn das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel kassieren sollte, ist keineswegs sicher, dass Mieter die genannten Beträge nachzahlen müssten.

Jens Sethmann

Am Ende ausgetrickst

Vorgeschobene Eigenbedarfskündigungen nehmen in Berlin deutlich zu

Vor einer willkürlichen Kündigung schützt das Mietrecht. Wer die Regelungen seines Mietvertrages beachtet und seine Mietzahlungen regelmäßig leistet, kann nicht gekündigt werden. Doch es gibt eine Ausnahme davon: die Kündigung wegen Eigenbedarfs. In Zeiten eines überhitzten Immobilien- und leergefegten Wohnungsmarktes nutzen manche Eigentümer diese Möglichkeit, um einen vertragstreuen Mieter an die Luft zu setzen und eine Wohnung freizubekommen. Dabei existiert der Eigenbedarf oft nicht tatsächlich, sondern wird vorgetäuscht.

Protestkundgebung ►
vor dem Amtsgericht Tempelhof-
Kreuzberg aus Anlass einer Eigenbedarfs-Räumungsklage im Mai 2020





alle Fotos: Christian Muhrbeck

Zahlen gibt es nicht. Aber dass Eigenbedarfskündigungen zunehmen, bezweifelt niemand. Das hat auch damit zu tun, dass immer mehr Wohnungen in Einzeleigentum umgewandelt werden, wo solche Kündigungen besonders häufig vorkommen, befand die kürzlich zurückgetretene Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher. Ihr Gesetzentwurf zum Mietendeckel enthielt ursprünglich auch eine Beschränkung dieser Kündigungsmöglichkeit. Nur mit Genehmigung des Bezirksamts sollte es demnach möglich sein, eine Wohnung wegen Eigenbedarf frei zu bekommen. Der Aufschrei der Immobilienlobby war groß, der Vorstoß verschwand in der Versenkung. In wie vielen Fällen der Eigenbedarf lediglich vorgeschoben ist, lässt sich nicht beziffern. Doch beim Berliner Mieterverein (BMV) geht man ebenso wie beim Deutschen Mieterbund (DMB) davon aus, dass ein Großteil der Vermieter, die sich auf Eigenbedarf berufen, Missbrauch betreiben. Der Klassiker: Die Wohnung soll in Wahrheit teurer vermietet oder verkauft werden.

Offensichtliche Täuschung

So war es auch bei Henry E., der nach fast 15 Jahren seine rund 100 Quadratmeter große Wohnung im Samariterviertel verlor. Sein Vermieter hatte ihm erklärt, dass er seine Mutter hier unterbringen wolle. „Ich hatte daran keine Zweifel, ich habe ihn sogar noch gefragt, ob ich den Spiegel für seine Mutter in der Wohnung lassen soll.“ Nur zwei Tage nach der Übergabe entdeckte er die Wohnung dann zufällig im Angebot des Internetportals Immobilienscout, wo sie zum Kauf angeboten wurde. Nicht immer sind die wahren Hintergründe aber so offensichtlich. Marion Eggert vermutet, dass die Wohnung, die sie für ihren Sohn und dessen Freund angemietet hatte, nach der Kündigung wegen Eigenbedarfs teurer vermietet wurde. Die beiden jungen Männer, die noch in der Ausbildung sind, müssen nach dem Raus-

wurf nun deutlich mehr Miete für eine neue Bleibe aufwenden. Der Vermieter hatte angegeben, dass er die Zweieinhalbzimmerwohnung nach der Trennung von seiner Frau für sich selber braucht. „Das erschien uns plausibel, und es ist ja auch sein gutes Recht“, findet Marion Eggert. Bis kurz vor dem Auszug habe er sie in dem Glauben gelassen, dass er selber einzieht. Sogar um eine Skizze von der Küche hatte er gebeten, damit er sich schon mal Möbel kaufen kann. Aber auch ein halbes Jahr nach dem Auszug ist er nicht eingezogen. Auf dem Klingelschild stehen andere Namen, und der Ver-

Und so ist die Rechtslage



Nach Paragraph 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) kann der Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Haushaltsangehörigen benötigt. Darauf berufen können sich nur natürliche Personen, nicht jedoch Wohnungsbaugesellschaften oder Immobilienunternehmen wie die Deutsche Wohnen. Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GmbHs) können nach der überwiegenden Rechtsprechung für ihre Gesellschafter Eigenbedarf geltend machen. Die Kündigungsfrist richtet sich nach der Mietdauer und beträgt mindestens drei und höchstens neun Monate. Man kann der Kündigung unter Berufung auf Härtegründe widersprechen. Dazu zählen beispielsweise hohes Alter oder Gebrechlichkeit. Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine andere Wohnung aus seinem Bestand anzubieten, falls eine frei wird. Wird sie aber erst während eines Räumungsverfahrens frei, gilt das nicht. Wichtig: Wird eine Wohnung erstmalig in Einzeleigentum umgewandelt, ist man in Berlin zehn Jahre lang vor einer Kündigung wegen Eigenbedarfs geschützt.

bl

mieter ist nach wie vor polizeilich unter einer anderen Adresse gemeldet, hat Marion Eggert herausgefunden. Sie will nun prüfen lassen, ob sie Schadensersatz fordern kann. Der Haken dabei: Es muss bewiesen werden, dass der behauptete Eigenbedarf nie bestanden hat. Für nachträgliche Änderungen von Lebensplänen haben Gerichte sehr viel Verständnis. Da heißt es dann, der Vermieter habe es sich eben anders überlegt. Ein weiteres Problem bei einem Schadensersatzanspruch: Wie wird er berechnet? Klar ist, dass Umzugskosten und die Mehrkosten für die teurere Wohnung darunter fallen, erklärt Dr. Rainer Tietzsch, Rechtsanwalt und Vorsitzender des Berliner Mietervereins. Aber für wie lange wird die Differenz berechnet? Was ist, wenn die neue Wohnung größer ist oder sich in einem teureren Stadtteil befindet? Dazu kommt: Wenn Mieter vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen, etwa weil sie eine schöne Wohnung gefunden haben, wird von den Gerichten mitunter angezweifelt, dass der Auszug in

seine alte Wohnung nicht zurück. Motiv Nummer zwei für eine vorgeschobene Eigenbedarfskündigung: Der Eigentümer will einen unliebsamen, etwa streitbaren Mieter los-

Mit 64 Jahren zurück in den Mutter-Haushalt

werden. Nicht selten kommt die Kündigung kurze Zeit, nachdem der Mieter eine Instandsetzung eingefordert oder einer Mieterhöhung widersprochen hat. Auch bei Karl-Heinz A. ist vermutlich ein belastetes Mietverhältnis der eigentliche Kündigungsgrund: „Der Mieter hat wiederholt von seinen Rechten Gebrauch gemacht, es kam immer wieder zu Streitigkeiten“, sagt sein Anwalt Rainer Failenschmid. Die günstige Miete in dem langjährigen Mietverhältnis mag ebenfalls eine Rolle gespielt haben. Die bittere Konsequenz für den Mieter: Nach über 30 Jahren hat er seine Wohnung verloren. Weil er nichts Bezahlbare fand, wurde



Anwalt Failenschmid vermutet, dass seinem Mandanten Karl-Heinz A. die Wohnung in der Urbanstraße gekündigt wurde, weil er wiederholt von seinen Rechten Gebrauch gemacht hatte



Zusammenhang mit der Kündigung steht. Somit gibt es auch keinen Schadensersatz. „Dabei weiß doch jeder, wie schwierig das Timing bei einem Umzug ist, nur die wenigsten lassen es auf eine Zwangsräumung ankommen“, kritisiert Tietzsch. Das größte Manko: Selbst wenn nachgewiesen werden kann, dass der Eigenbedarf erfunden war, bekommt der Mieter

er mit Polizei und Gerichtsvollzieher auf die Straße gesetzt, kam dann übergangsweise bei Freunden unter und musste sein gesamtes Hab und Gut in Containern lagern. Notgedrungen zog er zu seiner Mutter nach Nürnberg. „Ich kann keine Mieten von 16 Euro pro Quadratmeter zahlen“, erklärt der mittlerweile 64-Jährige.



2015 hatte ihm sein Vermieter die Zweieinhalbzimmerwohnung in der Urbanstraße in Kreuzberg gekündigt und erklärt, dass seine Tochter nach ihrem Jura-Studium zusammen mit ihrem Lebensgefährten nach Berlin ziehen wolle und bereits eine Referendar-Stelle beim Landgericht Berlin angetreten habe. Sie beabsichtige, zusammen mit ihrem Lebensgefährten in die Wohnung zu ziehen. „Als ich die Kündigung durchgelesen hatte, kam mir gleich der Verdacht, dass da etwas nicht stimmt“, sagt Karl-Heinz A. Durch Zufall fand er heraus, dass die Tochter Eigentümerin eines Hauses im Ortsteil Prenzlauer Berg ist. Sie hatte dort schon auf Eigenbedarf geklagt und dabei in die Waagschale geworfen, dass ihr gesamter Freundeskreis in Prenzlauer Berg wohne. Nur kurze Zeit später gab sie an, dass sie unbedingt nach Kreuzberg ziehen wolle, weil all ihre Bekannten dort wohnen würden. Trotz diverser Ungereimtheiten und Widersprüche verurteilte das Landgericht ebenso wie schon die Vorinstanz den Mieter zur Räumung. Im November 2018 wurde er zwangsräumt – eine traumatische Erfahrung. „Menschenverachtend“ findet Karl-Heinz A. diese Rechtsprechung: „Mit welcher Rücksichtslosigkeit die Gerichte Existenzen zerstören, ist unglaublich.“ Durch Internetrecherche fand Karl-Heinz A. dann heraus, dass die Tochter schon während des Vollstreckungsverfahrens, nämlich zum Mai 2019 in Köln als Rechtsanwältin zugelassen wurde. Die Wohnung steht seit nun eineinhalb Jahren leer – obwohl das junge Paar vor Gericht angegeben



Henry E. fand nach seiner Eigenbedarfskündigung die Wohnung als Kaufangebot im Internet wieder

hatte, die Wohnung außerordentlich dringend zu benötigen. Rechtsanwalt Failenschmid hat für seinen Mandanten nun eine Klage auf 4791 Euro Schadensersatz für die Umzugskosten eingereicht. Der tragische Fall zeige, so der Anwalt, dass Vermieter nur einigermäßen plausible Begründungen liefern müs-

Auch abstruse Gründe werden akzeptiert

sen, damit der Eigenbedarf anerkannt wird. „Das war vor zehn oder 15 Jahren anders.“ Nicht nur, dass mittlerweile jeder noch so abstruse Nutzungswunsch als Eigenbedarf anerkannt wird – von der Unterbringung der Büchersammlung bis zur gelegentlichen Nutzung für Berlin-Besuche. Auch die Anbieterpflicht wurde de facto untergraben. Versäumt es der Vermieter, während der Kündigungsfrist dem Mieter eine andere freigewordene Wohnung anzubieten, wurde früher die Kündigung unwirksam. Nach einem neueren Urteil des Bundesgerichtshofes muss der Vermieter in einem solchen Fall nur noch Schadensersatz leisten (BGH vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15). Eigenbedarfskündigungen sollten nur noch in Ausnahmefällen zulässig sein, fordert der Berliner Mieterverein. So soll der Personenkreis auf Familienangehörige ersten Grades begrenzt werden (siehe das Interview oben auf der Seite). Wer eine bewohnte Wohnung kauft, soll zudem keinen Eigenbedarf geltend machen können. Dies würde Sascha Müller* das

MieterMagazin 9/2020

„Die Rechtsprechung lädt zum Missbrauch ein“

MieterMagazin: Dank Mietpreisbremse und Mietendeckel müsste es doch eigentlich weniger Fälle geben, in denen Vermieter Eigenbedarf vorschreiben, nur um die Wohnung anschließend teurer vermieten zu können.

Dr. Rainer Tietzsch: Ob es da wirklich einen Rückgang geben wird, kann man noch nicht beurteilen. Dazu ist es noch zu früh. Wir wissen ja, dass zurzeit viele Schattenmietverträge abgeschlossen werden. Insofern gibt es für das Freimachen einer Wohnung nach wie vor einen Anreiz. Ich habe jedenfalls noch nie so viele Eigenbedarfskündigungen auf dem Tisch gehabt wie in den letzten zwei Jahren.

MieterMagazin: Fällt es denn vor Gericht nicht auf, wenn allzu durchsichtige Lügengeschichten aufgetischt werden, etwa wenn die gehbehinderte Mutter im vierten Stock ohne Fahrstuhl untergebracht werden soll?

Dr. Tietzsch: Die meisten Gerichte prüfen sehr sorgfältig, ob der Eigenbedarf gerechtfertigt ist. Aber wenn nicht so offensichtlich getäuscht wird, dass es auf den ersten Blick auffällt, geht das manchmal durch. Wer gut lügt, ist eben kaum zu widerlegen. Zudem müssen sich die Gerichte natürlich an der Rechtsprechung orientieren, und die lädt zum Missbrauch geradezu ein. Mittlerweile wird jeder vom Vermieter geäußerte, nicht allzu abwegige Wunsch als Eigenbedarf akzeptiert. Entsprechende Urteile gibt es beispielsweise für die Unterbringung eines Au-Pair-Mädchens oder zur Nutzung der Wohnung für gelegentliche Besuche der Tochter. Selbst eine geplante gewerbliche Nutzung der Wohnung wird höher gewichtet als der Wohnbedarf eines vorhandenen Mieters. Und während hochbetagte Menschen früher vor einem Rauswurf weitgehend sicher waren, heißt es heute, das Alter allein sei



Bangen um sein Zuhause ersparen. Dem Spandauer wurde von seinen neuen Eigentümern, einem Ehepaar, kurz nach dem Kauf gekündigt. Angeblich will der Ehemann wegen der mittlerweile vollzogenen Scheidung nun selber in die Wohnung ziehen. Dass man sich in der Trennungsphase gemeinsam eine Wohnung kauft,

ist zumindest ungewöhnlich, findet Sascha Müller. Was dahinter steckt, ist unklar. Jedenfalls hatte ihm seine Ex-Vermieterin zugesichert, dass die Wohnung nur als Kapitalanlage verkauft werden soll, so dass sein Mietverhältnis geschützt ist. Wieviel sozialer und politischer Sprengstoff in Eigenbedarfskündi-



Sascha Müller* wurde vom neuen Eigentümer unmittelbar nach dem Hauskauf gekündigt

* Name geändert

► kein ausreichender Härtegrund. Man setzt alte Menschen also einem extrem belastenden Gerichtsverfahren mit ungewissem Ausgang aus. Als Anwalt muss man den Leuten ehrlicherweise sagen, dass sie sich sicherheitshalber schon mal nach einer Senioreneinrichtung umsehen sollen. Das ist schon sehr beklemmend.

MieterMagazin: Würden Sie sagen, dass Eigenbedarfskündigungen ganz untersagt werden sollten?

Dr. Tietzsch: Ab einem bestimmten Alter ja. Ansonsten gibt es natürlich Fälle, wo sich die Lebensumstände eines Eigentümers so ändern, dass er die Wohnung wieder selber braucht. Aber zum einen sollte der Eigenbedarf ganz klar eingeschränkt werden: auf den Vermieter selbst, seine Haushaltsangehörigen und Verwandte ersten Grades – also nicht die Schwiegermutter, die Ex-Frau oder der Neffe. Hier fordern wir eine Gesetzesänderung. Außerdem muss

eine Pflicht eingeführt werden, dem Mieter angemessenen Ersatzwohnraum anzubieten. Denn auch wenn echter Eigenbedarf vorliegt, ist das doch kein Grund, den Mieter einfach in die Wohnungslosigkeit zu schicken. Zumindest Vermieter, die als Unternehmer handeln, müssen verpflichtet werden, dem Mieter eine andere Wohnung zu besorgen. Solche gewerblichen Vermieter kommen schließlich relativ leicht an fre werdende Wohnungen. Ganz ausgeschlossen werden sollte nach Überzeugung des Mietervereins die Kündigungsmöglichkeit wegen Eigenbedarf nach dem Kauf einer Wohnung. Es kann nicht sein, dass jemand eine vermietete Wohnung kauft – also genau weiß, dass er auf einen Mieter Rücksicht nehmen muss und dadurch einen deutlichen Preisvorteil hat – und sich dann auf Eigenbedarf beruft.

Interview: Birgit Leiß



Rechtsanwalt Dr. Rainer Tietzsch ist seit 2014 im Vorstand des Berliner Mietervereins, seit 2017 ist er Vorsitzender

sollte. Doch in erster Instanz wies das Gericht die Räumungsklage ab. Es hatte Zweifel daran, dass – wie von der Eigentümerfamilie angegeben – eine Nichte die ernsthafte Absicht hat, in die Wohnung zu ziehen (AG Tempelhof-Kreuzberg vom 24. Juni 2020 – 3 C 176/19). Zudem war zwischenzeitlich eine vergleichbare Wohnung im Haus frei geworden, die aber an den Stiefbruder der jungen Frau vermietet wurde. Ob sie sich Gedanken über die Mieter gemacht habe, die sie herausdrängt, wollte der Anwalt der Mieter, Cornelius Krakau, von der Nichte wissen. „Ich dachte, die suchen sich halt etwas anderes“, entgegnete diese –

Regulierung tut not

nur um im nächsten Atemzug hinzuzufügen, dass es in Berlin keinen bezahlbaren Wohnraum gibt und dass sie daher das Angebot ihres Onkels unmöglich abschlagen könne. Das Gelächter im Gerichtssaal war groß. Wenn die Bundesregierung als Gesetzgeber nicht endlich eine entsprechende Gesetzesänderung in Angriff nimmt, müsse das auf Landesebene reguliert werden, ähnlich wie der Mietendeckel, fordert der Berliner Mieterverein. Insbesondere Mieter in vermieteten Eigentumswohnungen haben ansonsten ständig das Damoklesschwert der Eigenbedarfskündigung über sich.

Birgit Leiß

gen steckt, zeigte unlängst eine Protestkundgebung vor dem Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg. Die Arbeitsgruppe „Eigenbedarf kennt keine Kündigung“ wollte damit auf die Machenschaften eines Immobilienbesitzers aufmerksam machen, der in der Reichenberger Straße 73 seit 2008 mindestens vier Mietern we-

gen Eigenbedarfs gekündigt hat. In keine dieser Wohnungen ist hinterher das angegebene Familienmitglied eingezogen, zumindest nicht auf Dauer. Im Mai wurde vor dem Amtsgericht der Fall eines Paares verhandelt, das ihre seit 1984 bewohnte Wohnung ebenfalls wegen eines Eigenbedarfsfalls frei machen



Rechtsanwalt Krakau hat es in der Reichenberger Straße 73 mit einem Eigentümer zu tun, der Eigenbedarfsklagen in Serie ausspricht





Foto: Patrick Staebler

In Bayern scheiterte ein Volksbegehren zum Mietstopp am Verfassungsgerichtshof

BERLINER MIETENDECKEL

Berlin ist nicht Bayern

In Bayern hat der dortige Verfassungsgerichtshof das Volksbegehren „6 Jahre Mietstopp“ für unzulässig erklärt. Während einige Kritiker meinen, dass damit auch der Berliner Mietendeckel tot sei, sieht der Berliner Mieterverein (BMV) keine Vergleichbarkeit mit dem Bayerischen Volksbegehren und ist zuversichtlich, dass der Mietendeckel vor dem Bundesverfassungsgericht standhält.

Mietendeckel kurzgefasst

Mit dem Mietendeckel sind die Mieten auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren. Sie können erstmals 2022 um die Inflationsrate angehoben werden. Bei Wiedervermietungen darf die Miete nicht höher als beim Vormieter sein und auch nicht über einer vom Mietendeckel festgelegten Obergrenze liegen. Modernisierungen dürfen die Miete um höchstens 1,00 Euro pro Quadratmeter ansteigen lassen. Ab Ende November 2020 werden Mieten, die mehr als 20 Prozent über der Obergrenze liegen, abgesenkt. Der Mietendeckel gilt für alle 1,5 Millionen freifinanzierten Wohnungen in Berlin, nicht jedoch in Neubauten ab 2014, im Sozialen Wohnungsbau, in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln modernisiert wurden, in Wohnheimen und Trägerwohnungen. *js*

In Bayern wollte ein Volksbegehren in 162 Städten und Gemeinden die Mieten für sechs Jahre auf dem Stand von 2019 einfrieren. Die notwendigen Unterschriften kamen locker zusammen, doch das Innenministerium des Freistaats lehnte die Initiative ab. Das Mietrecht sei Bundes- und nicht Ländersache. Die bayerischen Verfassungsrichter sehen das ebenso. Das Volksbegehren wurde deshalb nicht zugelassen.

■ Detaillierte Informationen mit Mietendeckelrechner: www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel.htm

„Die Münchner Entscheidung ist ein klares Signal für Berlin“, meint Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). „Damit dürfte auch der Berliner Mietendeckel hinfällig sein“, so Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD. Christian Gräff, Baupolitiker der Berliner CDU-Fraktion, will den „Verfassungsbruch jetzt stoppen“. Der Berliner Mieterverein (BMV) ist hingegen optimistisch, dass der Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht bestätigt wird. „Das Berliner Mietendeckel-Gesetz ist, anders als das bayerische Volksbegehren, eine öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierung“, sagt der BMV-Vorsitzende Rainer Tietzsch. Mit der Föderalismusreform des Grundgesetzes von 2006 wurde die Zuständigkeit für das Wohnungswesen vom Bund an die Länder übertragen. „Deswegen sind wir davon überzeugt, dass das Land die Kompetenz für einen Mietendeckel hat“, so Tietzsch. Die Karlsruher Richter werden auch prüfen, ob der Mietendeckel notwendig und verhältnismäßig ist.

Doch die dramatischen Mietsteigerungen der letzten Jahre sind bestens dokumentiert. Fast 40 Prozent der Berliner Mieter müssen mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben. Es fehlen 194.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Die Leerstandsquote liegt schon lange unterhalb der zwei Prozent, die als Mindestmaß für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt gelten. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild fasst zusammen: „Der Mietendeckel ist zweifelsohne ein Eingriff in das Eigentumsrecht – aber aus unserer Sicht verhältnismäßig.“

Berliner Gerichte uneins

In der Rechtsprechung der Berliner Amtsgerichte wird der Mietendeckel überwiegend nicht in Frage gestellt. Nur zwei Abteilungen der Amtsgerichte Mitte und Schöneberg äußern Bedenken. Das Landgericht Berlin ist gespalten. Zwei Kammern haben an der Rechtmäßigkeit keine Zweifel, die 67. Kammer hält das Gesetz jedoch für verfassungswidrig und hat es dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt. Dort ist neben weiteren Verfassungsbeschwerden auch eine Normenkontrollklage von Bundestagsabgeordneten der CDU/CSU und FDP anhängig. Der BMV ist vom Verfassungsgericht aufgefordert worden, eine Stellungnahme zum Mietendeckel abzugeben. Eine Entscheidung der Bundesverfassungsrichter wird in diesem Jahr nicht mehr erwartet. *Jens Sethmann*

UNBEWOHNBARKEIT NACH BRAND

Wenn aus Mietern über Nacht Obdachlose werden

Es kommt sehr selten vor, aber wenn es passiert, ist es eine Katastrophe: dass Mieter Hals über Kopf ihre Wohnung räumen müssen, weil das Haus, etwa nach einem Brand, für unbewohnbar erklärt wurde. Der Vermieter ist dann in vielen Fällen nicht in der Pflicht, für Ersatz zu sorgen – eine Gesetzeslücke?

Gutes Ende: ▶ Nach Sanierungsmaßnahmen war das Brandhaus in der Jahnstraße, Ecke Buschkrugallee wieder bewohnbar

Im Juli traf es etwa 100 Mieter aus Neukölln. Nach einem durch Brandstiftung ausgelösten Feuer in der Tiefgarage musste das Mietshaus an der Jahnstraße, Ecke Buschkrugallee geräumt werden. Das Haus sei nicht mehr standsicher, hatten Gutachter ermittelt. Die Mieter, darunter viele Familien, wurden für eine Nacht in einem Hotel einquartiert und muss-

tet, für Ersatz zu sorgen, jedenfalls so lange bis feststeht, dass das Haus nicht mehr zu retten ist.“ Wenn es sich nämlich nur um einen vorübergehenden Mangel handelt, der behoben werden kann, liegt kein Wegfall der Vertragsgrundlage vor. Die Mieter, so die Rechtsberaterin, hätten dann Anspruch auf eine adäquate Ersatzunterkunft.

Etwas anderes ist es, wenn für ein Haus eine behördliche Abrissverfügung vorliegt. So war es beispielsweise bei der Hermannstraße 14

Wer muss in welchem Fall für Abhilfe sorgen?

(das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 5/20: „Evakuierung in den Regen“). Dass der Eigentümer eine Zeitlang teilweise möblierte Ersatzwohnungen bereitstellte, wie es dort der Fall war, ist also sogar als Kulanz zu werten – verpflichtet wäre er dazu nicht gewesen.

Doch manche Frage ist umstritten. Der Jurist des Bezirksamtes Neukölln sieht den Vermieter auch bei vorübergehender Unbewohnbarkeit nicht in der Pflicht. Im Rahmen des ASOG (Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz des Landes Berlin) musste der Bezirk daher die Kosten für die Unterbringung der Bewohner übernehmen. Die Mieter gelten als Obdachlose. Maximal 25 Euro pro Tag und Person werden übernommen. Das sei eine berlinweite Vereinbarung der Bezirke, um das Geschäft mit Obdachlosen nicht weiter zu befeuern, erklärt Christopher Dathe, Sprecher des Neuköllner Baustadtrats Jochen Biedermann (Grüne). „Zum Glück haben wir wegen Corona derzeit viele leerstehende Ferienwohnungen“, meint Dathe. Zusätzlich startete der Bezirk einen

Wann zahlt die Versicherung?

Eine Gebäudeversicherung des Hauseigentümers sichert Schäden am Gebäude ab und kann grundsätzlich im Rahmen von Mängelbeseitigungskosten auch Unterbringungskosten der Mieter übernehmen. Die Mieter müssen das Geld vorstrecken, haben aber auch die Möglichkeit, eine Klage auf Vorschuss einzureichen. Anschließend können sie Schadensersatz einklagen – und hoffen, dass sie das Geld wiederbekommen. Es sei aber auf jeden Fall ein hohes Risiko, auf einem Teil der Kosten sitzenzubleiben, heißt es beim BMV. Nach einem Haus- oder Wohnungsbrand sind Schäden am Mietereigentum durch die Hausratversicherung abgedeckt. Der Vermieter ist nicht zuständig – es sei denn, ihn trifft ein Verschulden am Brand. *bl*

Schlechtes Ende: Nachdem Einsturzgefahr festgestellt wurde, wurde das Haus in der Hermannstraße abgerissen

ten sich dann preisgünstigere Hostels oder Pensionen suchen. Auf einer Mieterversammlung erfuhren die fassungslosen Bewohner, dass ihre Hausverwaltung, die Firma Universa, sich nicht zuständig fühlt. Monika Steinmetz vom Berliner Mieterverein sieht das anders: „Der Vermieter ist mietvertraglich verpflicht-



Foto: Christian Muhrbeck

Foto: Sabine Mittermeier



öffentlichen Aufruf, um Wohnungen für die betroffenen Mieter zu akquirieren.

Einig sind sich die Juristen immerhin, dass Mietern Schadensersatzansprüche zustehen, falls ein schuldhaftes Verhalten des Vermieters vorliegt. Im Fall der Jahnstraße, Ecke Buschkrugallee hatte es in den letzten Jahren mehrmals gebrannt. Der Vermieter hätte also möglicherweise einen Sicherheitsdienst einstellen oder andere Maßnahmen ergreifen müssen. Bei der Hermannstraße muss sich der Eigentümer womöglich den schlechten Instandhaltungszustand des Hauses zurechnen lassen.

Bei der Jahnstraße, Ecke Buschkrugallee nahm die Sache ein glückliches Ende. Nachdem der Vermieter verschiedene Maßnahmen zur Bausicherung hat durchführen lassen, konnten die Mieter Mitte August wieder in ihre Wohnungen zurückkehren. Wäre das Haus nicht mehr zu retten gewesen, stünden sie jetzt auf der Straße.

Dass es in solchen Notlagen kein anderes Instrument gibt als die Obdachlosenhilfe, hält man beim Berliner Mieterverein für eine Gesetzeslücke. Sinnvoll wäre zum Beispiel eine Art Feuerwehrfonds oder ein bestimmtes Kontingent an Wohnungen bei den städtischen Wohnungsgesellschaften. Auch im Bezirk Neukölln, wo man innerhalb kurzer Zeit gleich zwei solcher tragischen Fälle hatte, hält man das für wünschenswert.

Birgit Leiß

TRANSPARENZREGISTER

Verhinderter Durchblick

Der deutsche Immobilienmarkt ist ein idealer Platz zum Versteckspiel für Geldwäscher und Steuerhinterzieher. Ein Transparenzregister soll das ändern. Doch dieses sorgt nicht für den nötigen Durchblick.

■ *Adrian Garcia-Landa/Christoph Trautvetter: Wem zahle ich eigentlich meine Miete? Berlin 2019 Bestellmöglichkeit und kostenloser*

Download:

www.rosalux.de/publikation/id/40038/

Christoph Trautvetter/Markus Henn: Keine Transparenzregister – Ein Recherchebericht zu Anonymität im Berliner Immobilienmarkt, Berlin 2020 Bestellmöglichkeit und kostenloser

Download:

www.rosalux.de/publikation/id/42141/

www.transparenzregister.de

Als vor zwei Jahren die Neuköllner Kiezkeipe Syndikat von ihrem neuen Hauseigentümer gekündigt wurde, wollten die Betreiber und die Mieter der Weisestraße 56 wissen, wer sich hinter der anonymen Firma aus Luxemburg verbirgt. Nach einer systematischen Auswertung des Grundbuchs zusammen mit einem Rechercheprojekt des Tagesspiegels kam heraus, dass drei britische Brüder namens Pears über Umwege in Zypern und auf den britischen Jungferninseln knapp 50 Luxemburger Firmen besitzen, denen rund 6000 Wohnungen gehören. Die Pears-Brüder waren zuvor auf dem Berliner Immobilienmarkt unbekannt.

Anonyme Firmen drängen immer mehr auf den Berliner Immobilienmarkt. Undurchdringlich verschachtelte Unternehmen mit nichtssagenden Namen und Briefkasten-Firmensitzen in Steueroasen werden extra dazu geschaffen, um vor Steuerfahndern, Strafverfolgungsbehörden und Bürgern unerkannt zu bleiben. Um Geldwäsche bekämpfen zu können, hat die EU ihren Mitgliedsstaaten auferlegt, ein Register der wirtschaftlich Berechtigten aufzubauen. Es soll auch bei komplizierten Firmenkonstrukten nachvollziehbar werden, welche Person letzten Endes den Gewinn einstreicht. In Deutschland wurde daraufhin 2017 das Transparenzregister eingerichtet.

Das sorgt allerdings immer noch nicht für viel mehr Durchblick. Christoph Trautvetter und Markus Henn, beide im Netzwerk Steuergerechtigkeit engagiert, haben im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung untersucht, wie transparent der

Personen sind hinter den undurchdringlich verschachtelten Immobilienunternehmen meist nicht erkennbar



Illustration: Lisa Smith

Berliner Immobilienmarkt ist. Sie haben 433 Gesellschaften, die in Berlin Immobilien besitzen, unter die Lupe genommen. In 135 Fällen konnten sie trotz intensiver Recherche in den

Jede dritte Firma verstößt gegen das Gesetz

verfügbaren Registern keine Person als Eigentümer ausfindig machen. Diese Gesellschaften bleiben also weiterhin anonym und verstoßen mutmaßlich gegen das Gesetz. Die Meldepflicht zum Transparenzregister gilt für nicht-börsennotierte Aktiengesellschaften, Stiftungen und Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) sowie für Gesellschaften mit Inhabern im Ausland. Firmen, die schon im Handelsregister stehen und nur wirtschaftlich Berechtigte aus dem Inland haben, müssen nicht im deutschen Register eingetragen sein. Diese Ausnahme gibt es

nur in vier EU-Staaten. Man muss also fast immer das Grundbuch, das Handels- und das Transparenzregister durchsuchen. Diese Register sind oft nur mit einem „berechtigten Interesse“ und vor Ort einsehbar. Das Internetzeitalter ist hier noch nicht angekommen. In Großbritannien, Dänemark, Malta oder Luxemburg gelangt man hingegen ohne lange Umwege, Wartezeiten und umständliche Registrierung mit wenigen Klicks zum Ergebnis – und das auch noch kostenlos.

Hierzulande nutzen viele Unternehmen die Unübersichtlichkeit aus

und unterlassen einfach eine vorgeschriebene Eintragung. Von 111 in Berlin tätigen Immobilienfirmen, die sich eindeutig ins Transparenzregister hätten eintragen müssen, haben dies nach mehr als zwei Jahren nur 29 Unternehmen getan. Dabei ist nur in sieben Fällen tatsächlich die Person dahinter erkenntlich.

„Das Transparenzregister hat seinen Namen (noch) nicht verdient“, folgern Trautvetter und Henn. Um die Anonymität effektiv zu bekämpfen, fordern sie, auf EU-Ebene die Meldeschwelle für wirtschaftliche Berechtigung zu senken oder ganz abzuschaffen. Der Bund müsste die Pflicht zum Eintrag im Transparenzregister durchsetzen und die technische Umsetzung und Überwachbarkeit des Registers verbessern. Das Land Berlin sollte außerdem eine systematische Auswertung des Grundbuchs ermöglichen.

Jens Sethmann

Wem zahle ich eigentlich meine Miete?

Ebenfalls für die Rosa-Luxemburg-Stiftung hat Christoph Trautvetter zusammen mit dem Journalisten Adrian Garcia-Landa ein kleines Handbuch geschrieben, das Mietern zeigt, wie sie herausfinden können, wem ihre Wohnung gehört und wer an ihrer Miete verdient. Das ist der erste Schritt, um wahrzunehmen, wem die Stadt gehört, wie der Immobilienmarkt heutzutage funktioniert und was sich daran ändern muss. *js*

BETRUGSVERSUCHE AN SENIOREN

Alte Masche in Corona-Varianten

Enkel-Trick, falscher Polizist, angeblicher Handwerker – obwohl die Betrugsmaschen nicht neu sind, haben sie immer noch Erfolg – und haben in Zeiten der Corona-Pandemie zugenommen. Die Täter agieren überraschend und äußerst raffiniert, erklärt die Kriminalpolizei, und sie haben besonders die Ältesten im Visier.

Als die Straßen noch wie leergefegt, Cafés, Restaurants und Geschäfte geschlossen waren und sich viele Menschen nahezu den ganzen Tag zu Hause aufhielten, registrierte die Berliner Polizei erst einmal auch einen Rückgang bestimmter Straftaten. Es gab ja kaum Gelegenheiten für Ladendiebstähle, und die Dauerpräsenz in den eigenen vier Wänden machte es Einbrechern deutlich schwerer.

„Doch selbst wenn wir beispielsweise im April viel weniger Straftaten verzeichneten als im Februar – die Betrüger haben sich rasch und professionell auf die neue Lage eingestellt“, erklärt Robert Geißler, Kriminalhauptkommissar aus dem Berliner Landeskriminalamt (LKA).

So kamen schon bald Warnungen aus Nordrhein-Westfalen: Diebesbanden nutzten für ihre Beutezüge zunehmend die Verunsicherung der Menschen in der Pandemie-Situation aus. Sie gaben sich als Sanitäter oder Beamte des Gesundheitsamtes aus, die für angebliche Corona-Tests Vorkasse forderten – oder sich sogar

für eine angeblich notwendige Desinfektion Zugang zu Wohnungen verschaffen wollten. Ein erster Fall wurde Ende Juli dann auch der Berliner Polizei angezeigt: Zwei Männer mit Mund-Nasen-Schutz und in rot-weißen Uniformen hatten sich als Arzt und Sanitäter ausgegeben und einem 79-jährigen Spandauer erklärt, in seinem Haus sei ein Corona-Fall aufgetreten. Nun müssten sie seine Wohnung desinfizieren.

„Während einer der Täter mit einer Sprühdose durch die Wohnung zog, lenkte der andere den Senior ab, indem er bei ihm mehrfach Fiebermaß und ihn aufforderte, sich im Bad die Hände zu waschen“, erklärte ein Sprecher der Polizei zu diesem Trickbetrugsfall. Nachdem die ungebetenen Besucher gegangen waren, fehlten Geldbörse und Haustürschlüssel.

Schutzmaßnahmen:
Feststellen, wer kommt, was der Besucher möchte und dafür sorgen, dass er nicht ungezwollt die Wohnung betreten kann



alle Fotos: Christian Mührbeck



Auch wenn diese Vorgehensweise für die zuständigen Ermittlern des Fachkommissariats Trickdiebstal im Landeskriminalamt bisher neu war, so gibt es doch Parallelen zu früheren Maschen: Die Täter spekulieren auf die Angst der Menschen um ihre Gesundheit und um die ihrer Angehörigen und Freunde.

„So nutzen die Betrüger besonders gern den Enkel-Trick, in Corona-Zeiten allerdings in einer anderen Variante“, erklärt Robert Geißler. Etwa indem der Anrufer oder auch

Perfektes Schauspiel, großer Druck

die Anruferin behaupten, sie seien Verwandte und lägen mit einer schweren Infektion im Krankenhaus. Es müsste für die schnelle Behandlung erst einmal sofort Geld für ein Medikament zur Verfügung gestellt werden. Verlangt werden dann oft Tausende von Euro oder wertvoller Schmuck. Ins Visier genommen werden Menschen um die 80 Jahre und älter.

„Man glaubt vielleicht, das könne doch gar nicht mehr funktionieren“, so Robert Geißler. „Aber das Vorgehen der Kriminellen sollte nicht unterschätzt werden.“ Sie würden psychologisch geschickt agieren, seien perfekte Schauspieler, bauten



ein – und informierte unmittelbar danach die richtige Polizei. Als der 43-Jährige mutmaßliche Täter wenig später an seiner Wohnungstür auftauchte, um die Beute abzuholen, wurde er schon von den Beamten mit Handschellen erwartet. Die Tricks der Banden können von Region zu Region unterschiedlich sein: Vorgetäuschte Gesundheitskontrollen, angebliche Verwandte, die dringend Hilfe brauchen, ein plötzlich vor der Tür stehender Handwerker, der mal eben im Auftrag des Vermieters die Heizung kontrollieren oder wegen eines Ha-variefalls den Hauptwasserhahn zu-drehen muss.

„Sie kommen auch immer wieder mit dem Zetteltrick“, ergänzt Robert Geißler. Dabei bitten Kriminelle um ein Stück Papier und einen Stift, weil sie abwesenden Nachbarn eine Nachricht hinterlassen wollen. Aber vor allem als Polizisten verkleidete Kriminelle seien ein Problem. Die klingeln beispielsweise an der Wohnungstür und verlangen Einlass, weil sie angeblich einen Vorgang aufzuklären hätten.

Am Telefon nicht über Geld sprechen

Echte Polizistinnen und Polizisten, unterstreicht Robert Geißler, kämen nie zu Privatpersonen nach Hause, um Geld- oder Wertgegenstände in Sicherheit zu bringen. Und wenn tatsächlich in der Nähe ein Corona-Fall auftreten sollte, kommt auch niemand einfach so vorbei, um die Wohnung zu desinfizieren.

„Aber die Täter passen auch Leute im Hausflur ab und gehen mit bis zur Wohnung, in die sie hineinwollen“, warnt der Kriminalhauptkommissar. Dabei setzen sie auf das Überraschungsmoment, eine ausgeklügelte Legende und die Unsicherheit vieler älterer Menschen, die sich in der Situation nicht zu helfen wissen.

Der beste Schutz, so der Polizist, sei zum einen das Prinzip, am Telefon mit niemandem über Geld zu sprechen und das auch deutlich zu sagen. „Zum anderen helfen hier gute Sozialkontakte und eine funktionierende Nachbarschaft.“ Wer

nicht sicher ist, ob die Enkelin oder der Neffe in Not sind, sollte sofort zum Telefon greifen, sich persönlich vergewissern, wie es den Verwandten geht und von dem unheimlichen Anruf erzählen. Wer im Treppenhaus von Fremden angesprochen wird, klingelt am besten gleich bei den Nachbarn.

„Richtige Polizisten sind damit einverstanden, dass Vertrauenspersonen zu einem Gespräch hinzugezogen werden.“ Die Trickbetrüger dagegen wollen keinesfalls Fremde dabei haben. Schon gar nicht aufmerk-

◀ Die Kriminellen haben es schnell verstanden, die Unsicherheiten der Corona-Pandemie für ihre Betrugs-maschen zu nutzen

So geben Sie den Kriminellen keine Chance

- Lassen Sie keine Fremden in die Wohnung.
- Werfen Sie vor dem Öffnen der Wohnungstür einen Blick auf Besucher, etwa durch den Türspion oder durchs Fenster.
- Benutzen sie die Türsprechanlage.
- Die Wohnungseingangstür sollte immer nur mit vorgelegter Kette oder Sperrbügel geöffnet werden.
- Ziehen Sie Angehörige oder Nachbarn beim Besuch von Unbekannten hinzu. Bestellen Sie die Besucher dafür notfalls zu einem späteren Termin, wenn eine Vertrauensperson anwesend sein kann.
- Wehren Sie sich energisch und lautstark gegen Zutrittsversuche.
- Bei angeblicher Notlage von Fremden an der Tür (Bitte um Schreibzeug oder ein Glas Wasser) überlegen Sie: Warum wenden sich die Besucher in ihrer Not nicht an eine Apotheke oder ein offenes Geschäft?
- Telefonieren Sie zur Not selbst nach Hilfe oder reichen Sie das Gewünschte aus der geöffneten aber auf jeden Fall gesicherten Wohnungseingangstür hinaus. *rm*

same junge Leute, die sich nicht so leicht einschüchtern lassen, kritisch nachfragen, den Ausweis verlangen, rasch ein Smartphone zum Fotografieren und für einen Anruf bei der 110 zur Hand haben.

Im Anschluss an solche Vorkommnisse sollte auf jeden Fall umgehend die Polizei verständigt werden – auch dann, wenn ein Diebstahl verhindert wurde. Denn wenn die Kriminellen erst einmal über alle Berge sind, wird es auch für die Polizei schwierig. Robert Geißler: „Die Banden durchstreifen einen Kiez systematisch, und auch mit Informationen über Betrugsversuche kommen wir ihnen schneller auf ihre Spur.“
Rosemarie Mieder

■ Mehr Informationen unter:
www.berlin.de/polizei/aufgaben/praevention/diebstahl-und-einbruch

großen emotionalen Druck auf und meldeten sich immer wieder. Der Anrufer bleibe dann am Apparat, bis ein Komplize beim Angerufenen eintrifft, und Geld oder auch Schmuck abholt. Kriminalhauptkommissar Geißler: „Es kam schon vor, dass Angesprochene zur Geldübergabe in die Charité bestellt wurden.“ Der Begriff Trickbetrüger sei deshalb im Grunde eine Verniedlichung: „Wir sprechen von gewerbsmäßiger Bandenkriminalität.“

Für ihre Raubzüge schlüpfen die Kriminellen durchaus auch in Uniformen, nutzen die Autorität von Polizei und Feuerwehr – und die Chance zum Tragen eines Mund-Nasenschutzes, der ihre Wiedererkennung noch einmal deutlich erschwert. Immer kommen sie damit allerdings nicht durch. In Wilmersdorf gerieten Täter an einen ebenso misstrauischen wie beherzten Rentner: Der 76-Jährige bekam am 29. Juni gegen 19 Uhr einen Anruf, der ihn stutzig machte. Ein Unbekannter am anderen Ende der Leitung gab sich als Polizist aus und warnte: Trickbetrüger hätten ihn ins Visier genommen und zu seinem eigenen Schutz sollte er sein Bargeld und seine Wertsachen zusammenpacken und erst einmal der Polizei zur Aufbewahrung übergeben. Ein „Polizist“ käme vorbei und würde alles abholen. Der Senior ging darauf

Schädlings- ▶
bekämpfer Adam
Tesmer mit seinem
auf Bettwanzen
trainierten Spür-
hund Taylor

MIETERMAGAZIN-INTERVIEW

Berlin hat ein gewaltiges Bettwanzenproblem

Die kleinen Insekten hinterlassen juckende Stiche und verbreiten Panik unter ihren „Wirtsleuten“. Wer Bettwanzen in der Wohnung vermutet, sollte besonnen reagieren, sonst breiten sie sich immer weiter aus. Ihre Bekämpfung muss Profis überlassen werden. Adam Tesmer ist einer von ihnen.

Lichtscheue Gesellen

Die kleinen, rötlich-braunen Insekten mit der ovalen Körperform stammen ursprünglich aus dem Mittleren Osten und anderen Teilen Asiens. Sie sind lichtscheu und halten sich dort auf, wo es ruhig und dunkel ist. Da sie sich von menschlichem Blut ernähren, nisten sie sich in der Nähe ihrer „Wirtsleute“ ein, das sind in der Regel die Betten in den Schlafzimmern. Sie finden sich hinter Bilderrahmen, Scheuerleisten, Steckdosen und in den Ritzen von Polstermöbeln. Angezogen werden sie auch von Körperwärme, Körpergerüchen und dem Kohlendioxid (CO₂), das wir beim Ausatmen abgeben. Werden sie entdeckt, ist Eile geboten: Da die Weibchen alle fünf Tage Eier legen und die nach fünf bis sechs Tagen schlüpfen, vermehren sie sich rasend schnell. *rm*

■ Hilfe findet sich bei Profis wie Adam Tesmer: www.gts-schadlingsbekämpfung.de Oder auch im Berliner Verband der Schädlingsbekämpfer: www.kammerjaegerverein-berlin.de

Der Bettwanzenbefall einer Wohnung wird häufig aus Scham verschwiegen

MieterMagazin: In Ihrem Familienunternehmen sind Sie der Profi für Bettwanzen. Haben Sie viel zu tun?

Tesmer: Und ob, ich bin quer durch die Stadt unterwegs. Heute Vormittag werde ich in Marzahn erwartet, am Nachmittag im Wedding. Beide Male geht es um einen Befall in Mietshäusern. Aber unsere Auftraggeber sind beispielsweise auch Hotels und Kinos. Waren es früher zwei bis drei solcher Aufträge im Monat, so sind es heute zwei bis drei pro Tag – und mitunter kommen Hilferufe mitten in der Nacht, denn wir sind rund um die Uhr erreichbar. Um es klar zu sagen: Berlin hat ein gewaltiges Bettwanzenproblem.

MieterMagazin: Woran liegt das?

Tesmer: Sie haben gute Verbreitungsmöglichkeiten. In Plattenbauten wandern sie durch Leitungsschächte von Wohnung zu Wohnung, in den Altbauten finden sie immer Ritzen und Gänge, über die sie die Nachbarn erreichen. Das tun sie übrigens dann, wenn es in der ursprünglichen Wirtswohnung „zu voll“ wird, also zu viele Artgenossen vorhanden sind. Da Bettwanzen einen ausgezeichneten Geruchssinn haben, riechen sie, dass oben oder nebenan auch Menschen leben.

MieterMagazin: Eine grausige Vorstellung. Das heißt aber auch, ich sollte sie so früh wie möglich entdecken. Worauf muss ich achten?

Tesmer: Erst einmal an den Stichen in einer Reihe hintereinander, an der sogenannten Wanzenstraße. Die liegt meist im Bereich des Oberkörpers, und die Bissstellen jucken. Wer das bei sich bemerkt, sollte aber erst einmal überlegen: Könnten es auch Mückenstiche sein? Oder vielleicht eine allergische Reaktion? Wenn ich aber aus dem Urlaub gekommen bin, kürzlich in einem Hotel übernachtet habe oder im Kino war, sollte ich Bettwanzen in Betracht ziehen. Nach einer Weile hinterlassen die Schädlinge Kotspuren auf dem Latenrost des Bettes: kleine feste dunkle Punkte, die sich mit einer feuchten Fingerkuppe verwischen lassen. Das ist ein untrügliches Zeichen für Bettwanzen. Und dann brauchen Sie rasch einen profilierten und anerkannten Schädlingsbekämpfer. Ich komme innerhalb von ein bis zwei Werktagen und habe übrigens fast immer Taylor dabei ...

MieterMagazin: ... Ihren Spürhund.
Tesmer: Der ist auf Bettwanzen trainiert und findet selbst kleinste Nester in wenigen Minuten. Übrigens wirkt er auf unsere Kunden auch beruhigend.



Foto: Tesmer

gend. Denn viele reagieren mit Panik auf den Schädlingsbefall. Wie Sie schon sagten: Bettwanzen sind eine grausige Vorstellung. Und obendrein schämen sich viele Menschen. Man möchte nicht, dass es bekannt wird.

MieterMagazin: Könnte ich die Bekämpfung auch allein angehen?

Tesmer: Bettwanzen müssen mit Insektiziden bekämpft werden, zu denen nur Schädlingsbekämpfer mit Sachkundenachweis Zugang haben. Aber auch da Vorsicht: Es tummeln sich dubiose Anbieter und Betrüger auf diesem Markt. Professionelle und seriöse Firmen finden sich etwa im Berliner Schädlingsbekämpfungsverein. Diese gehen auch transparent und verlässlich mit ihren Preisen um.


MieterMagazin: Was kommen denn da für Kosten auf mich zu?

Tesmer: Das hängt vom Befall ab. Für die Bekämpfung in einer Wohnung sind das zwischen 250 und 450 Euro. Zu zahlen vom Verursacher, also beispielsweise vom Mieter. Man sollte einen Befall auch unbedingt dem Vermieter melden. Inzwischen gibt es übrigens kluge Hausverwaltungen, die solche Kosten übernehmen. Denn wenn jemand schamhaft schweigt, vielleicht selbst herumprobiert, können sich die Schädlinge immer weiter ausbreiten. So wurden wir zu einem Mietshaus gerufen, in dem bereits nahezu alle Wohnungen befallen waren. 15 000 Euro hat das den Vermieter gekostet, denn der eigentliche Herd und damit ein Verursacher ließ sich längst nicht mehr feststellen.

Interview: Rosemarie Mieder



Foto: Wikipedia

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



Instanzen-Rechtsprechung

Zustimmungsvorbehalt bei Modernisierung


Die in einer Anlage zum im Jahr 2000 abgeschlossenen Mietvertrag enthaltene Formalklausel „Der Eigentümer hat öffentliche Fördermittel im Rahmen der ModInstRL 93 (stadtweite Maßnahmen) für das Vorderhaus in Anspruch genommen. Er hat sich verpflichtet, innerhalb der Laufzeit der gegebenenfalls gewährten Aufwendungszuschüsse für Instandsetzungsmaßnahmen, mindestens jedoch bis zum Ablauf des 10. Jahres nach Abschluss der geförderten Maßnahmen ... weitere Maßnahmen, für die nach § 3 beziehungsweise i.V. mit § 13 MHG [Anm. jetzt § 559 BGB] Mieterhöhungen verlangt werden sollen, nur mit Zustimmung der betroffenen Mieter durchzuführen, es sei denn, es handelt sich um Maßnahmen, die aufgrund von Umständen durchzuführen sind, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat.“

verbunden mit einer im Mietvertrag enthaltenen Modernisierungsvereinbarung

„Weitere Modernisierungsmaßnahmen, die über die vereinbarten Maßnahmen in den Anlagen hinausgehen, bedürfen der Zustimmung des Mieters. Der Eigentümer verzichtet auf die Möglichkeit einer Duldungsklage nach § 541 b BGB [Anm. jetzt § 555 d BGB].“

führt zu der Auslegung, dass für einen im Jahre 2015 eingebauten Aufzug ohne Zustimmung des Mieters zu der Maßnahme kein Modernisierungszuschlag verlangt werden kann sowie keinerlei Be-

triebskosten für den Aufzug vom Mieter geschuldet sind.

LG Berlin vom 17.4.2018 – 67 S 57/18 –, mitgeteilt von RA Ludger Freienhofer  Langfassung im Internet

Untervermietung


1. Der Vermieter hat gegen den Mieter keinen Anspruch auf Übersendung des Untermietvertrages.

2. Der Vermieter kann eine Untermietgenehmigung nicht ohne Weiteres mit den Argumenten verweigern, dass die Anwesenheit des Untermieters die Sanierung behindere und ihn Ansprüchen des Untermieters aussetze.

3. Dass sich die Wohnkosten der Mieter erhöht haben, weil einer von ihnen ausgezogen und eine neue Wohnung gemietet hat, steht einem berechtigten Interesse an einer Untermietgenehmigung nicht entgegen, weil dies in den vom Vermieter nicht zu bewertenden Bereich der persönlichen Lebensgestaltung fällt.

4. Der endgültige Auszug nur eines von mehreren Mietern steht einer Untermietgenehmigung nicht entgegen (Abgrenzung zu LG Berlin, Urteil vom 8.2.2017 – 65 S 433/16 –, WuM 17, 263).

5. Für ein berechtigtes Interesse an einer Untermietgenehmigung wegen erhöhter Wohnkosten reicht es aus, dass sich durch den Auszug eines von mehreren Mietern zumindest die Kosten eines der Mieter erhöht haben.

LG Berlin vom 12.2.2018 und vom 22.2.2019 – 66 S 274/17 –, mitgeteilt von RA Dr. Dilip David Maitra  Langfassung im Internet

Zu der unter Leitsatz Nr. 4 angesprochenen Problematik argumentiert das Landgericht wie folgt:

... Wiederholt hatte auch bereits das Landgericht Berlin Gelegenheit, sich mit der Frage zu befassen, ob ein Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis jedenfalls dann nicht mehr besteht, wenn der Hauptmieter seinen tatsächlichen Wohnsitz und Lebensmittelpunkt an anderer Stelle begründet hat und ein konkreter Rückkehrwille nicht ersichtlich ist. So hat etwa die Zivilkammer 65 in ihrem Urteil vom 8.2.2017 – 65 S 433/16 – WuM 2017, 263 entschieden, dass angesichts der bestehenden Wohnungsknappheit und der Tatsache, dass der Untermieter Mieterschutzrechte gegenüber dem Untervermieter nur eingeschränkt geltend machen kann, der Wunsch, sich die Wohnung dauerhaft als „Rückzugsort“ oder für den Fall des Scheiterns der Partnerschaft vorzubehalten, nicht ausreicht. Dem dürfte im Grundsatz zu folgen sein.

... Treten auf Vermieter- und/oder Mieterseite – wie hier – aber Personenmehrheiten auf, sind diese hinsichtlich der sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte und Pflichten regelmäßig Gesamtgläubiger beziehungsweise Gesamtschuldner. In einem solchen Fall muss auf die Gesamtheit der Mieter abgestellt werden. Nur wenn sämtliche Mieter den Nutzungswillen hinsichtlich der von ihnen als Hauptmieter innegehaltenen Wohnung zeitweise oder dauerhaft aufgegeben haben, ist der eingangs dargestellte Gesetzeszweck nicht mehr erreichbar. So liegt der vorliegende Fall jedoch nicht. Unstreitig ist die Klägerin zu 1) mit dem gemeinsamen Sohn in der Wohnung verblieben und will dies auch weiterhin tun. In diesem Falle kann aber von einem vollständigen Aufgeben des Nutzungswillens an der streitgegenständlichen Wohnung durch „die Mieter“ nicht die Rede sein. Anders läge es, wenn der Auszug eines Mieters von den Parteien zum Anlass genommen worden wäre, diesen durch dreiseitige Vereinbarung aus dem Mietverhältnis zu entlassen. In diesem Fall kann es naturgemäß auf

die Person des aus dem Mietverhältnis ausgeschiedenen Mieters nicht mehr ankommen. Der Kläger zu 2) ist jedoch nach wie vor Hauptmieter der streitgegenständlichen Wohnung, schuldet im Außenverhältnis die vertraglich vereinbarte Miete und muss daher auch einen (wirksamen) Untermietvertrag gemeinsam mit der Klägerin zu 1) abschließen. Dies rechtfertigt auch sein berechtigtes Interesse an der begehrten Untermieterlaubnis.

Mietenkonzept einer Genossenschaft

Zur Bindung einer Wohnungsbau-genossenschaft an durch Selbstverpflichtung aufgestellte Mietobergrenzen im Rahmen einer Mieterhöhung nach § 558 BGB.

*AG Lichtenberg vom 10.9.2019
– 3 C 219/19 –*

🔗 Langfassung im Internet

Eine Genossenschaft hat sich selbst „Mietengrundsätze“ für den Umgang mit Mieterhöhungen gegeben. Danach ist eine Mieterhöhung für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen von weniger als 66 Quadratmetern auf maximal 25 Euro begrenzt und es sollen Mieterhöhungen (nur) alle 5 Jahre erfolgen. Die Genossenschaft räumt ihren Mitgliedern einen Rechtsanspruch auf die Einhaltung dieser Grundsätze ein. Ausgenommen hiervon sollen Mitglieder sein, die sich „im Vergleich zu anderen Mitgliedern Vorteile zu Lasten der Solidargemeinschaft verschaffen, etwa indem sie auf überzogenen Mietminderungen bestehen, zum Beispiel während Modernisierungsmaßnahmen, bei denen die Genossenschaft auf die Modernisierungsumlage verzichtet oder sich auf andere Art und Weise einen finanziellen Vorteil zu Lasten der Gemeinschaft verschafft haben.“

Der Mieter zahlte seit September 2016 die Miete jeweils nur gekürzt um 18,00 Euro. Er begründete die Kürzung mit Einwänden gegen Nebenkostenabrechnungen. Die Parteien führen deswegen einen Rechtsstreit, der derzeit in der II. Instanz noch anhängig ist.

Mit Schreiben vom 26.9.2018 beehrte die Genossenschaft die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung auf 291,77 Euro. Sie meint, sie sei im vorliegenden Fall aufgrund des Verhaltens des Mieters nicht an die selbstaufgelegten Einschränkungen aufgrund ihres Mietenkonzeptes gebunden. Der Mieter versagte seine Zustimmung: Es kam zur Zustimmungsklage.

Das Amtsgericht sah in der Mieterhöhung zwar die formellen Voraussetzungen erfüllt. Insbesondere sei es nicht erforderlich, dass die Wohnungsbaugenossenschaft im Mieterhöhungsverlangen zu ihrem Mietenkonzept Stellung nehme. Die Klage sei jedoch unbegründet. Der Genossenschaft stehe der geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung nicht zu. Denn dem stehe die von ihr eingegangene Selbstverpflichtung aus ihrem Mietenkonzept entgegen. Unstreitig gewähre diese Selbstverpflichtung dem Mieter als Mitglied bei der Genossenschaft einen durchsetzbaren Anspruch auf dessen Einhaltung. Danach übersteige die hier geltend gemachte Forderung die für den Mieter geltende Grenze von 25 Euro je Mieterhöhung und es sei das Mieterhöhungsverlangen aufgrund der zuletzt zum 1.12.2015 erfolgten Erhöhung zu früh gestellt. Die Genossenschaft könne sich nicht mit Erfolg auf das Vorliegen einer Ausnahme berufen. Unstreitig habe der Mieter keine Sondervorteile im Zusammenhang mit einer Mietminderung oder Modernisierung beansprucht. Er behalte vielmehr seit September 2016 Teile der Miete ein, wobei er der Auffassung sei, hierzu aufgrund von Mängeln der Nebenkostenabrechnungen berechtigt zu sein. Der hierzu geführte Rechtsstreit sei noch nicht rechtskräftig entschieden. Das Verfolgen einer Rechtsauffassung sei jedoch nicht als das Verschaffen eines finanziellen Vorteils zu Lasten der Gemeinschaft anzusehen. Zum einen sei derzeit nicht sicher, dass das Vorgehen des Mieters unberechtigt sei. Die Genossenschaft sei mit ihrer Klage in der I. Instanz nicht vollständig durchgedrungen. Zum anderen

sei der Mieter verpflichtet, dasjenige nachzuzahlen, was er – gegebenenfalls – unberechtigt einbehalten habe. Mithin könne er sich so im Ergebnis keinen Vorteil zu Lasten der Gemeinschaft verschaffen. Auch Hartnäckigkeit des Mieters begründe die Ausnahme nicht. Die Ausnahme vom Rechtsanspruch sei nicht so formuliert, dass jeder personelle oder finanzielle Aufwand der Genossenschaft, der für den Umgang mit sperrigen Mitgliedern anfallt, ihr Eingreifen begründe.

Sozialklausel

Zur unbefristeten Fortsetzung des wirksam wegen Eigenbedarfs gekündigten Mietverhältnisses gemäß § 574 a Abs. 1 Satz 2 BGB unter geänderten Bedingungen (hier: Mieterhöhung um 62,22 Euro).

*AG Mitte vom 24.7.2019
– 17 C 381/17 –, mitgeteilt
von RA Cornelius Krakau*

🔗 Langfassung im Internet

Die erhobene Räumungsklage wegen Eigenbedarfs wurde abgewiesen. Das Gericht sah zwar den Eigennutzungswunsch als erwiesen an, gelangte jedoch zu der Überzeugung, dass gesundheitliche Härtegründe gemäß § 574 BGB überwiegen.

Da aufseiten der Mieterin nicht zu erkennen sei, dass sich die Gründe, die die unzumutbare Härte begründen, in absehbarer Zeit durchgreifend ändern werden, sei das Mietverhältnis gemäß § 574 a BGB in Verbindung mit § 308 a ZPO auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Dabei sei das Mietverhältnis im Rahmen des § 574 a BGB zu Bedingungen fortzusetzen, die den Interessen beider Parteien möglichst nahekommen. Es sei deshalb eine Anpassung der Miete vorzunehmen, da das Interesse des Vermieters auch auf nachvollziehbaren wirtschaftlichen Gründen beruhe. Der Vermieter habe durch die Vorlage der Mieterhöhungserklärungen in ausreichender Weise dargelegt, dass sich die Mietbelastung für seine derzeitige Wohnung deutlich erhöht hätte. Es erscheine deshalb gerechtfertigt, die

Nettomiete für den Zeitraum ab der Wirkung der Kündigung zu erhöhen. Dabei könne eine Erhöhung jedoch nicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgen, die nach dem Vortrag der Parteien zwischen 587,29 Euro und 528,48 Euro liege. Vielmehr sei auch die Einkommenssituation der Mieterin zu berücksichtigen, sodass eine Erhöhung nur in einem sozialverträglichen Umfang entsprechend der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB erfolgen könne. Es sei deshalb eine Erhöhung der derzeitigen Nettokaltmiete von 414,79 Euro um 15 Prozent auf 477,01 Euro vorzunehmen.

Die Kombination „Eigenbedarfskündigung und geringe Miete“ kommt relativ häufig vor. In Fällen, bei denen die Wirksamkeit der Kündigung „auf der Kippe“ steht, sollte daher entsprechend argumentiert werden. Möglichweise sieht mancher Richter erst so, dass es eine Alternative zu der ansonsten notwendigen „Alles oder Nichts“-Entscheidung gibt.

Hundehaltung

Die Formulklausel „Tiere, insbesondere Hunde ... dürfen nicht gehalten werden. Eine Erlaubnis kann durch den Vermieter erteilt werden, die aber jederzeit ohne Angabe von Gründen entzogen werden kann.“ ist unwirksam.

AG Mitte vom 30.10.2019
– 124 C 212/18 –, mitgeteilt
von RA Klaus Blancke

Das Gericht entschied, dass der Mieter zur Anschaffung eines Hundes nicht der Erlaubnis des Vermieters bedarf. Die Erlaubnisfreiheit ergebe sich aus § 535 BGB und der Interessenabwägung zwischen Mieter und Vermieter. Eine Formulklausel, nach der die Hundehaltung grundsätzlich verboten ist und nur nach vorheriger Erlaubniserteilung durch den Vermieter zulässig ist, ohne zu regeln, an welche überprüfbaren Beurteilungsvoraussetzungen die Erteilung der Erlaubnis gebunden ist, benachteilige den Mieter unangemessen. Dies umso mehr, als die Erlaubnis hier jederzeit ohne Angaben von Gründen entzogen werden kön-

ne. Das Halten eines Hundes gehöre in vielen Fällen zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, so dass die Klausel im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB gegen den wesentlichen gesetzlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährspflicht des Vermieters nach § 535 Abs. 1 BGB verstoße.

Der Wunsch nach einem hundefreien Haus als pauschaler Ablehnungsgrund der Hundehaltung sei gegenüber dem Interesse des Mieters an einer Hundehaltung nicht schutzwürdig. Dies käme einem generellen Verbot der Hundehaltung gleich, was mit § 535 BGB nicht vereinbar sei, weil es die Interessen des Mieters gänzlich unberücksichtigt ließe. Die Pflicht zur Erlaubniserteilung wäre hier nur Förmelerei, die im Ergebnis nur dem nicht schutzwürdigen Interesse des Vermieters an der generellen Untersagung der Hundehaltung dienen könnte. Ein Vermieter habe naturgemäß vor Anschaffung eines Hundes durch den Mieter noch keine Anhaltspunkte dafür, dass seine Interessen durch die Hundehaltung in irgendeiner Weise beeinträchtigt würden. Damit ergebe sich auch keine nachvollziehbare Basis für eine Erlaubniserteilung. Auch konkretere Informationen über den anzuschaffenden Hund würden insoweit kaum helfen, da sowohl der Mieter als auch die Mitmieter und schließlich der Vermieter selbst nur durch das Zusammenleben mit dem Hund erfahren könnten, ob Störungen von dem Hund ausgingen oder nicht.

Modernisierungszuschlag

Eine Modernisierungsmieterhöhung ist nur zulässig, wenn die betreffende Maßnahme abgeschlossen ist, selbst wenn die verbleibenden Arbeiten nur zu einer weiteren geringfügigen Erhöhung führen.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 2.4.2019 – 19 C 10/18 –, mitgeteilt
von RA Dr. Dilip David Maitra

➔ Langfassung im Internet

Hier hatte der Vermieter wegen einer Wärmedämmung der Fassade

2014 zunächst eine Modernisierungsmieterhöhung von 81,86 Euro und erst 2016 wegen Restarbeiten eine weitere Modernisierungsmieterhöhung von 2,32 Euro ausgesprochen. Wegen der ersten Mieterhöhung hat der Mieter erfolgreich Rückzahlung überzahlter Miete und Feststellung der Unwirksamkeit eingeklagt. Das Amtsgerichtsurteil ist rechtskräftig.

Das AG führt aus: ... Die Modernisierungsmieterhöhung vom 26.1.2014 ist unwirksam, soweit die Miete zum 1.4.2014 um 81,68 Euro erhöht worden ist. Nach § 559 Abs. 1 BGB a.F. konnte der Vermieter die Miete erhöhen, wenn er bauliche Maßnahmen, die eine Modernisierung darstellen, durchgeführt hat. Dabei kann ein Mieterhöhungsverlangen grundsätzlich erst dann gestellt werden, wenn die Arbeiten abgeschlossen sind. Nur dann, wenn tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt wurden, können mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen. Dass die Baumaßnahmen insgesamt abgeschlossen sein müssen, folgt aus der Verwendung des Perfekts („hat...durchgeführt“). Eine Erhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen kann grundsätzlich nicht in mehreren Schritten entsprechend dem Baufortschritt erfolgen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Gesamtkosten und der gegebenenfalls ersparte Instandsetzungsaufwand feststehen. Der Mieter soll vor einer scheinweisen Erhöhung der Miete wegen derselben Maßnahme geschützt werden. Nur so wird er in die Lage versetzt, die Höhe der Mieterhöhung zu überblicken und zu prüfen, ob und gegebenenfalls welche Maßnahmen er im Hinblick auf die Mieterhöhung ergreifen will.

Hier waren im Zeitpunkt der Mieterhöhung die Arbeiten zur Anbringung eines Wärmeverbundsystems unstrittig noch nicht abgeschlossen. Soweit die Beklagte geltend macht, es sei nur eine Gewerbeeinheit in der G.-straße x und bezogen auf die Kosten nur ein geringfügiger Teil betroffen gewesen, verfangen beide Einwände nicht. Bei dem betroffenen Gebäude

handelt es sich gerichtsbekannt um einen Eckbau mit zwei Eingängen – einmal in der G.-str. x und einmal in der W.-straße xx –, in dessen Erdgeschoss sich ein Ladengeschäft befand. Die Beklagte wollte, wie sich aus dem Ankündigungsschreiben vom 20.3.2013 ergibt, dieses Gebäude insgesamt instandsetzen und modernisieren. Eine Differenzierung bei den zu erwartenden Kosten oder dem bestehenden Instandsetzungsbedarf hat die Beklagte selbst nicht vorgenommen. Es kommt auch nicht darauf an, ob die Kosten geringfügig waren, der Mieter soll gerade vor einer scheinweisen Erhöhung der Miete geschützt werden. ...

Berliner Mietspiegel

Die Straße Planufer in Kreuzberg liegt nicht in einer bevorzugten Citylage im Sinne des Berliner Mietspiegels.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 5.11.2019 – 13 C 119/19 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette

Das Gericht führt aus: ... Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist zwar sowohl bei einem Teil der Bevölkerung als auch einem Teil der Touristen aufgrund der zahlreichen Restaurants und der Kneipenszene sehr beliebt, es fehlt jedoch bereits an überregional in Erscheinung tretenden Kultureinrichtungen. Das Vorhandensein einer regen Restaurant- und Kneipenszene genügt für die Annahme des Merkmals nicht.


Das Planufer ist zwar citynah gelegen, gehört aber weder zur City West noch zur City Ost und stellt insoweit schon keinen zentral gelegenen Teilraum Berlins dar. Selbst wenn man aber die Citynähe grundsätzlich bejahen würde, fehlt es an der eine bevorzugte Citylage auszeichnenden Dichte von Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und Restaurants sowie anderen Einrichtungen. Sicherlich befinden sich in und in unmittelbarer Nähe des Planufers zahlreiche Geschäfte, Cafés, Kneipen und Bars. Bei den Geschäften handelt es sich aber vorwiegend um Lebensmittelläden und

kleine Geschäfte und Boutiquen mit dem für Kreuzberg typischen Flair, nicht jedoch um überwiegend nur in der City angesiedelte große Geschäfte bekannter Marken und große Kaufhäuser, wie etwa das KaDeWe in der City West und die Galerie Lafayette in der City Ost. Auch bekannte Kultureinrichtungen, wie die Philharmonie oder eines der großen Opernhäuser, die nicht nur der Kleinkunstszene zuzuordnen sind, fehlen hier, während in der City West beispielsweise der Zoo-Palast als großes Kino und in der City Ost das Konzerthaus und die Komische Oper liegen. Des Weiteren haben die in Kreuzberg gelegenen gastronomischen Betriebe überwiegend Kneipencharakter, die mit den zahlreichen Restaurants gehobener Klasse, die in der City West und der City Ost vorhanden sind, nicht vergleichbar sind. Kreuzberg hat im Ergebnis zwar einen bei vielen Bewohnern und auch Touristen begehrten Kiezcharakter, der aber nichts mit einer bevorzugten Citylage im Sinne des Mietspiegels zu tun hat. ...

Belegeinsicht

Aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB i.V.m. § 259 Abs. 1 BGB analog folgt kein Recht auf Einsicht in Belege, durch welche Arbeitgeberanteile und Gemeinkosten nachgewiesen werden sowie in die Gewinnabführungs-, Gewinnverteilungsverträge beauftragter und beherrschter dienstleistungsausführender Tochterfirmen und in die Arbeitsverträge der bei den vom Vermieter beauftragten Firmen beschäftigten Personen.

AG Dresden vom 19.3.2020 – 145 C 4301/19 –

 Langfassung im Internet

Die Klage des Mieters auf Vorlage von Belegen wurde vom Amtsgericht – wie aus dem Leitsatz ersichtlich – abschlägig beschieden. Zwar sei der Vermieter im Rahmen der jährlichen Abrechnung über die vorausbezahlten Betriebskosten verpflichtet, den Mietern die Überprüfung durch Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zu ermöglichen. Insofern seien sämtliche Rech-

nungen und Belege, insbesondere auch Verträge des Vermieters mit Dritten, auf Verlangen vorzulegen, soweit deren Heranziehung für eine sachgerechte Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB erforderlich sei.

Hiervon umfasst sei jedoch nicht die Einsicht in Belege, welche die Beziehungen des Vertragspartners des Vermieters mit Vierten sowie deren interne Aufschlüsselung betreffen. Denn dies sei nicht Teil der Rechnungslegung des Vermieters, sondern Teil der Rechnungslegung des Vertragspartners des Vermieters. Grenze der Vorlageverpflichtung sei zudem nach Sinn und Zweck der Vorschrift die Prüfbarkeit der erfolgten Abrechnung. Es müsse dem Mieter möglich sein zu prüfen, ob die dem Vermieter aufgrund vertraglicher Bestimmung in Rechnung gestellten Kosten korrekt auf ihn umgelegt würden. Dies könne der Mieter durch Einsicht in die Abrechnungsunterlagen des Vermieters hinreichend nachvollziehen. Welche Kosten die von diesem beauftragten Unternehmen ihren Mitarbeitern beziehungsweise beauftragten Subunternehmen in Rechnung stellten, sei dabei irrelevant. Allein maßgeblich seien die beim Vermieter angefallenen Kosten.

Etwas anderes folge vorliegend auch nicht aus der wirtschaftlichen Verwobenheit des Vermieters mit seinen Vertragspartnern. Zwar mag es sich hierbei um Tochterunternehmen des Vermieters handeln. Dennoch seien diese juristisch eigenständige Unternehmen mit einer unabhängigen Buchführung sowie Gewinn- und Verlustverteilung. Diese stellten folglich sehr wohl selbstständige, „echte“ Vertragspartner des Vermieters dar.

Deshalb komme es nicht darauf an, ob die Tochterunternehmen intern einen Gewinn erwirtschafteten. Maßgeblich wäre ausschließlich, ob ein solcher beim Vermieter anfällt, was aufgrund der Einsicht in die Belege hinreichend nachvollzogen werden könne.

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 Wartezeit nach Beitritt. Eine telefonische Beratung erfüllt diese Obliegenheitsverpflichtung nicht. Es gelten die Bedingungen der Prozesskostenversicherung.

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



Öffnungszeiten

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

Aktuell keine Beratung ohne Terminvereinbarung

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Corona-Prävention:

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

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

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
🚶 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



GESCHÄFTSSTELLE

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

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,
 bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):

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

Corona-Prävention:

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13
 🟢 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahn-Hellersdorf (Haltestelle)

🟢 Marzahn

Tram Marzahn

■ Mo 17-19 Uhr

Stadthaus Köpenick, Köpenick (Haltestelle)
 Kummelsdorfer Straße 20
 ☐ Kienitz

Mitte (Mitte)

■ Di 18-19 Uhr

Selbsthilfe-, Koordinations- und Beratungsstelle, Perlebergstraße 44/
 Ecke Lübecker Straße
 ☐ Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
 Tram Pankow Kirche

Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
 Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familienratung, Reinickendorf
 C. G. G. (Haltestelle)

Spandau

■ Mo 17-19 Uhr

Stadthaus Spandau, Spandau (Haltestelle)
 Krumme Straße 43

🟢 Spandau

Tram Spandau

■ Mo 17-19 Uhr

Stadthaus Köpenick, Köpenick (Haltestelle)
 Kummelsdorfer Straße 20
 ☐ Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

+ Do 10-11 Uhr
 AWO-Laden,
 Goltzstraße 19 (links)
 ☐ Nollendorfplatz,
 ☐ Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
 🟢 Schöneweide

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Alle Informationen auch im Internet abrufbar unter www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen? Unter „Mein BMV“ können Sie im Internet Änderungen Ihrer persönlichen Daten zur Mitgliedschaft dem Berliner Mieterverein online mitteilen: www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Corona-Prävention:

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

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

Heizung und Heizkosten

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

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

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030-34710821;

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

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

Wir bieten Gutachten

zu folgenden Themenbereichen:

■ Wohnflächenberechnung

■ Schönheitsreparaturen

■ Feuchtigkeitsschäden

■ durch schadhafte Abdichtungen

■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht

■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung

ohne bauliche Ursachenbestimmung

■ Geräuschmessung für technische Anlagen

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

www.berliner-mieterverein.de/

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

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, ☎ 30369957

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 4777

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, christel@berliner-mieterverein.de ☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

☎ 030-226 26-144

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:



030-226 260

■ 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

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten:

bm-v-neukoelln@freenet.de

■ 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 Mieth

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im Monat

ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

Was ich als Mieter wissen muss

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

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



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

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

48 Seiten,
5,90 Euro

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



Endlich!
Keine Angst vor
Mieterhöhung

**MIETEN
DECKEL
WIRKT!**

