



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

September
9/2023

In den **Fängen** der **Kapitalmarktregeln**

**Warum Wohnraum
nicht an die Börse gehört**



LAUBBESEITIGUNG
**Wenn der Blätter-
teppich zur
Rutschbahn wird**

**DIE KIRCHE ALS
VERMIETER**
**Zwischen Unnachgiebig-
keit und Nächstenliebe**

**GEWERBLICHE
ZWISCHENVERMIETUNG**
**Dreistes
Vertragskonstrukt**

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Viel Wissen für wenig Geld



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

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

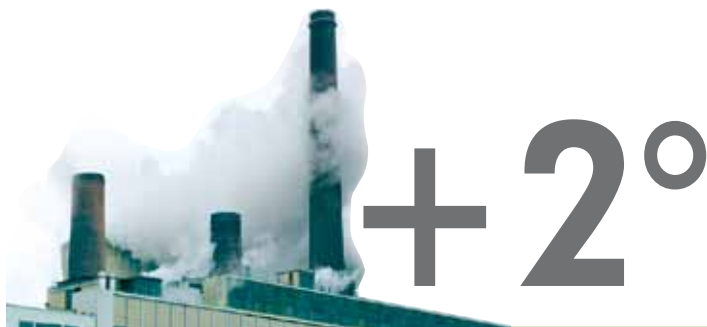
Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



Schreiben Sie uns unter:
www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm



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

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein.

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

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

PANORAMA

Begründung der Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen: Nicht zustimmen, nur weil andere auch zustimmen	6
GAA-Bericht: Der Immobilienmarkt ist in Wartestellung	6
Habersaathstraße 40-48: Räumung abgewiesen	7
Veranstaltung: Filmschätze aus Prenzlauer Berg	7
Mieterbeiräte: Kritik ist unerwünscht	8
Energie: Der Energiesparkommissar geht um	8
Bayer-Häuser in der Tegeler Straße 2-5: Zunehmend rabiater	9
Wohnungsbauförderung: „ Fahrlässige Umverteilung der Mittel “	9
Neue Wohngemeinnützigkeit: Auf die lange Bank	10
Möbliertes Wohnen: Studie sieht keinen Handlungsbedarf	10
Einbau von Aufzügen in Erhaltungsgebieten: Zwispältige Erleichterung	11
Buch: Gentrifizierungskrimi aus Kleinkleckersdorf	11
Gebäudeenergiegesetz: Der Förderungsverzicht wird finanziell belohnt	12
Buch: Selbst gemacht statt neu gekauft	12
Howoge: Dachaufstockung mit Zumutungen	13
„Private-Vermieter-Netzwerk“: Undurchsichtiger Datenaustausch-Verein	13

TITEL

In den Fängen der Kapitalmarktregeln: Warum Wohnraum nicht an die Börse gehört	14
--	----

HINTERGRUND

Geschäftsmodell gewerbliche Zwischenvermietung: Dreistes Vertragskonstrukt	19
100 Jahre Mieterschutzgesetz: Sicheres Wohnen in unsicheren Zeiten	20
Die Kirche als Vermieter: Zwischen Unnachgiebigkeit und Nächstenliebe	22
10 Fragen zur Abmahnung: Die Gelbe Karte im Mietverhältnis	24
Herbstliche Lauberäumung: Wenn der Blätterteppich zur Rutschbahn wird	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs	27
--	----

SERVICE

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



Eine nachhaltige und soziale **Wohnraumbewirtschaftung** **14** ist mit börsennotierten Wohnungskonzernen nicht zu machen.

Das haben die Folgen der Verwerfungen am Kapitalmarkt ebenso an den Tag gebracht wie die Bilanz nach einem Jahr Berliner Mietenbündnis.

Eine Abmahnung zeigt auf, dass ein bestimmtes vertragswidriges Verhalten zu unterlassen ist. Man sollte den **„Warnschuss“ beachten.**

Sonst drohen Konsequenzen – im Mietverhältnis auch schon mal die fristlose Kündigung.



24



Die 1923 in Deutschland wütende **Inflation** **20** nahm die Menschen so in ihren wirtschaftlichen Würgegriff, dass sie den Glanz nicht wahrgenommen haben, der von einem zur gleichen Zeit verabschiedeten fortschrittlichen **Mieterschutzgesetz** ausging.

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

Betr.: MieterMagazin 7+8/2023, Seite 4, Leserbrief von Wolfgang Wencel: „Der Mietspiegel ist der größte Preistreiber“

Gerechtigkeit sieht anders aus

Wir können uns nur dem Leserbrief von Herrn Wencel anschließen. Wann wird endlich vom Mieterverein gegen diesen Irrsinn massiv vorgegangen? Wir sind seit 57 Jahren Mieter. Was in den letzten Jahren für einen Unsinn mit diesem Instrument veranstaltet wurde, ist nicht mehr zu ertragen. Fast alle anfallende Kosten tragen doch die Mieter. Reparaturen oder Ersatz findet in den meisten Fällen nur dann statt, wenn es gar nicht mehr anders geht. Überhaupt halten sich die meisten privaten Vermieter recht bedeckt mit Erneuerungen im Hause. Eine Renovierung des Hausflures zum Beispiel findet meist gar nicht mehr statt.

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: @berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 71. Jahrgang 2023

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Chausseestraße 86, 10115 Berlin, ☎ 211 0095, E-Mail: scala.media@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

Warum gibt es alle zwei Jahre einen neuen Mietspiegel? Welche Gründe gibt es für die regelmäßige Mieterhöhung? Gerechtigkeit sieht anders aus. Es ist kein Wunder, dass viele Mieter die Mieten nicht mehr bezahlen können.

Peter-Jörg und Brigitte Götze per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 6/2023, Seite 19, Birgit Leiß: „BMV-Studie zur Mietpreisbremse: Verstöße weit über 50 %“

Warum nicht auf dem Titel?

Heftig! Und dass dann diese illegal überhöhten Mieten in den Mietspiegel miteinfließen ... Danke für diesen wirklich wichtigen Artikel. Jedoch wundere ich mich sehr, weshalb dieses brennende Thema nicht die Titelseite einnimmt anstatt der kaputten Stuckteile. Gerne bringe ich nämlich gelesene MieterMagazin-Hefte zum „offenen Bücherregal“ in der Nähe, wo andere noch darin lesen können.

Isabel Pawelke per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 5/2023, Seite 26, Birgit Leiß: „Energiekosten – Finanzielle Hilfen haben die soziale Schieflage eher verschärft“

Unbrauchbare Verhältnisse

Es mag daran liegen, dass ich Bilanzbuchhalter bin und anderen „Zahlenkünstlern“ erst nach Überprüfung traue. Berechtigterweise!

In der mittleren Spalte Ihres Beitrages lassen Sie sich von der Studie in die Irre führen: „Die Situation hat sich mit den gestiegenen Energiepreisen noch deutlich verschärft.“ Sie geben aus der Studie wieder: 2021 haben Leute mit wenig Einkommen 4,6 Prozent davon für Energie aufbringen müssen, Leute mit sattem Einkommen 0,9 Prozent – das ergibt das Verhältnis 5,11:1. Und 2022? Leute mit wenig Einkommen: 8 Prozent; Leute mit sattem Einkommen: 1,6 Prozent, Verhältnis 5:1. Nachgerechnet hat sich der zitierte Anteil von 5,11:1 für 2021 auf 5:1 für 2022 für Leute mit geringem Einkommen verbessert, nicht aber „deutlich verschärft“. Vermutlich

wollte der Studienverfasser andeuten, dass die reale Belastung Leute mit geringem Einkommen hart angeht, weil sich der Spielraum für alle weiteren Ausgaben spürbar eingengt hat.

Carsten Kühne per E-Mail

Es verhält sich so, wie MieterMagazin-Leser Carsten Kühne sagt. In unserem Beitrag wird auf Zahlenverhältnisse aber gar nicht eingegangen, insofern hat sich die Autorin nicht in die Irre führen lassen. Dass ein Anstieg der Energiekosten von 4,6 auf 8 Prozent des Einkommens von Geringverdienern gegenüber einem Anstieg von 0,9 auf 1,6 Prozent bei Gutverdienern die Situation der Erstgenannten „verschärft“ ist für jeden gut nachvollziehbar. Die Wiederlegen dieser Aussagen mittels einer vom MieterMagazin nicht vorgenommenen Verhältnis-Rechnung schafft dagegen wenig praktischen Erkenntnisgewinn. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 6/2023, Seite 11, Katharina Buri: „Linken-Bundestagsfraktion – Recht auf Wohnungstausch ins Gesetz?“

Die Sprache verschlagen

Als ich den Artikel in der Juni-Ausgabe las, verschlug mir der Vorschlag der Forscher*innen der Uni Regensburg schier die Sprache. Wie die Linke richtig festgestellt hat, handelt es sich bei den Mieter*innen, die in „zu großen“ Wohnungen leben, überwiegend um ältere Menschen, sprich Rentner. Die Forderung, für diese Gruppe die Mieten deutlich zu erhöhen, schlägt doch dem Fass den Boden aus! Ebenso dreist ist der Vorschlag von Matthias Günther, diese Menschen stärker zu besteuern. Ich habe einen besseren Vorschlag: Da die Mieter*innen durch die lange Vertragsdauer günstige Quadratmeterpreise haben, sollte man ihnen diese auch für den neuen kleineren Wohnraum gewähren. Zudem sollte man ihnen den Umzug finanzieren. Beides wäre sicher zielführender als die vorgeschlagenen Methoden.

Anita Cholewa

Mieten ungebremst? –

Wie geht es weiter mit dem Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“

am 25. September 2023, 18 Uhr
im „LIBEZEM“ Rhinstr. 9, 10315 Berlin,
S-Bahn, Tram, Bus Friedrichsfelde-Ost

mit Wibke Werner,
Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins
und Niklas Schenker, Mitglied
des Berliner Abgeordnetenhauses (DIE LINKE)

Die Mieten steigen immer weiter und machen zusammen mit den hohen Nebenkosten das Wohnen immer teurer. Gleichzeitig versenden Wohnungsunternehmen nach Erscheinen des neuen Mietspiegels zahlreiche Mieterhöhungen, ohne sich an die im Bündnis gemachten Verabredungen zu halten. Mieter und Mieterinnen sind verunsichert. Einige befürchten den Verlust der Wohnung. Währenddessen geht es nicht voran mit der Umsetzung des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ und viele Berlinerinnen und Berliner fragen sich, ob die Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen noch eine Chance hat. Welche Möglichkeiten und Gegenstrategien gibt es für Mieterinnen und Mieter, um dem „Mietenwahnsinn“ entgegenzuwirken?

Kommen. Mitreden. Mitmachen.

Wir freuen uns auf Ihre und Eure Teilnahme!

Berliner Mieterverein,
Bezirksgruppe Lichtenberg
Birgit Stenzel



Einsenderin dieses Fotos ist Nele Krenzlin.

Augenblicke

Ob ein Bild zum Nachdenken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Perspektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen, versehen mit der Angabe zu Aufnahmeort und -datum sowie einem Stichwort oder einer kurzen Erklärung zum Motiv. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

Beratung mit Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

Online-Terminvereinbarung:

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

Servicetelefon ☎ 030-226 260.

Im Notfall: Akutberatung ohne Termin

Auch im Mietverhältnis kann es akute Probleme geben. Ein Wasserschaden ist am Wochenende aufgetreten, oder es droht ein Fristablauf ... Wir hoffen, dass Ihnen derartig unangenehme Vorfälle erspart bleiben. Falls aber doch einmal ein Notfall eintritt, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne auch ohne Terminvereinbarung zur Seite. Die Zeiten für die Akutberatung ohne Termin finden Sie auf der Seite 31 des MieterMagazins. Bei intensiverem Beratungsbedarf werden wir Sie gegebenenfalls nach einer ersten Einschätzung bitten, zusätzlich einen Termin zu vereinbaren. Ein Beitritt ist unmittelbar vor der Akutberatung nicht möglich.

**For consultations in English
please make an appointment.**

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

Gut zu wissen

 **Berliner Mieterverein auch bei Facebook**
www.facebook.com/BerlinerMieterverein/

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Änderungen bitte per Post oder online über:

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

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden

Sie sich an unter www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Mittwoch, 20. September 2023 und
Mittwoch, 18. Oktober 2023, jeweils ab 17 Uhr.

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

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

BEGRÜNDUNG DER MIETERHÖHUNG MIT VERGLEICHSWOHNUNGEN

Nicht zustimmen, nur weil andere auch zustimmen

Das Unternehmen Claus Immobilienmanagement ist beim Berliner Mieterverein bekannt dafür, Mieterhöhungsverlangen fast immer mit Vergleichswohnungen zu begründen. Doch davon sollte man sich nicht beeindrucken lassen.

Mit dem Erscheinen des neuen, nicht qualifizierten Berliner Mietspiegels steigt das Risiko, dass Vermieterinnen und Vermieter zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete Vergleichswohnungen heranziehen – was fast immer auf höhere Mieten hinausläuft. Grundsätzlich können Mieterhöhungen statt mit dem Mietspiegel auch mit Vergleichswohnungen begründet werden. Dass das seltener vorkommt, hat zwei Gründe: Zum einen ist der Aufwand für kleine Wohnungsunternehmen groß und sie verfügen meist nicht über passende Vergleichswohnungen im eigenen Bestand.

Zum anderen aber ist ein Mietspiegel vor Gericht faktisch ein Beweis-

mittel, Vergleichswohnungen sind dies nicht. Fast alle Berliner Gerichte haben in der Vergangenheit die Berliner Mietspiegel zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen. Es ist daher zu erwarten, dass dies auch für den Berliner Mietspiegel 2023 gilt, erklärt Sebastian Bartels von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins: „Auch ein einfacher Mietspiegel hat mehr Aussagekraft als Vergleichswohnungen.“ Sie gelten als das schwächste Begründungsmittel. Daher sollten betroffene Mieter keinesfalls annehmen, dass sie zustimmen müssten, nur weil andere Claus-Mieter:innen diese Preise zahlen, so Bartels. Er empfiehlt: Mieterhöhungen auf jeden Fall in der Beratung prüfen lassen.

Trotz mehrfacher Anfragen reagierte Claus Immobilien nicht auf die Bitte um eine Stellungnahme. Auffällig ist, dass das Unternehmen bereits zu Zeiten des qualifizierten Mietspiegels fast immer mittels Vergleichswoh-

nungen die Miete erhöhte. Auch sonst zeigt man sich wenig mieterfreundlich. Einem Ehepaar, das seine Vierzimmerwohnung mit einer Familie gegen eine kleinere tauschen wollte, wurde das rundweg verweigert – ein wohnungspolitischer Irrsinn.

Birgit Leiß



Foto: Sabine Mittermeier

Vergleichsmieten gelten als schwächstes Mittel, um eine Mieterhöhung zu begründen



Illustration: Julia Gandras

GAA-BERICHT

Der Immobilienmarkt ist in Wartestellung

Der Handel mit Häusern und Grundstücken ist in Berlin deutlich zurückgegangen. Das zeigt der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses (GAA) für 2022.

■ Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin unter: www.berlin.de/gutachterausschuss



Foto: ???

Es gab 2022 insgesamt 21 708 Kauffälle – das sind 21 Prozent weniger als 2021. Auch der Geldumsatz ging um 27 Prozent zurück. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nahm 2022 um 40 Prozent ab, betraf aber immer noch 17 123 Wohnungen. Aufgrund dieser Entwicklung hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Flächen mit Geschosswohnungen um 10 bis 20 Prozent gesenkt.

Der Einbruch des Immobilienhandels trat Mitte 2022 ein. Die vorläufigen Zahlen für die erste Hälfte 2023 zeigen, dass der Abwärtstrend sich weiter beschleunigt.

Nach mehr als zehn Jahren mit steigenden Preisen ist das eine einschneidende Wende. Als Gründe nennt der GAA die auf rund vier

Prozent angestiegenen Zinsen, steigende Baukosten, Lieferengpässe sowie erhöhte Klima-Anforderungen ans Bauen. Investor:innen beobachten erst einmal, wie sich die Rahmenbedingungen entwickeln. „Der Berliner Immobilienmarkt ist in Wartestellung gegangen“, lautet das GAA-Fazit.

„Trotz des Rückgangs der Verkäufe und der Umsätze rechnen wir nicht mit einer Entspannung der Mieten, denn nach wie vor befinden sich die Kaufpreise auf einem hohen Niveau“, kommentiert Ulrike Hamann, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. „Marktregulierungen bleiben daher wichtig, um überzogene Gewinnerwartungen auf den Immobilienmärkten zu dämpfen.“

Jens Sethmann

Der Rückgang im Immobilienhandel hält auch 2023 an

Räumung abgewiesen

In der Habersaathstraße 40-48 überschlagen sich die Ereignisse. Nur wenige Tage nach dem rechtswidrigen und äußerst rabiaten Versuch einer „kalten Räumung“ wurde vor Gericht ein erfreulicher Etappensieg errungen.

Am Morgen des 9. August tauchten im ehemaligen Schwesterwohnheim der Charité Männer einer Security-Firma auf. Sie rissen in den Wohnungen Fenster heraus, montierten Stromzähler ab, zerstörten Sanitär-einrichtungen und wechselten Schlösser aus. Zum Teil wurde auch die Strom- und Wasserversorgung gekappt. Einen Räumungstitel hat die Eigentümerin nicht. Als „unverschämt und fast kriminell“, bezeichnet Mietervereins-Geschäftsführer Sebastian Bartels dieses „Wild-West-Vorgehen“. In dem Block wohnen noch 15 Mietparteien mit regulären Mietverträgen, zusätzlich mehr als 50 ehemals Obdachlose. Sie hatten die lange leerstehenden Wohnungen im Dezember 2021 besetzt und wurden dann als Teil eines Deals zwischen dem Bezirk Mitte und der Eigentümerin befristet geduldet. Wie mehrfach berichtet, will die Firma Arcadia Estates den Wohnblock mit rund 100 Wohnungen abreißen. Die verbliebenen Mieter:innen haben sich zur Mieterinitiative IG HAB zu-

Foto: Sabine Mittermeier



Protestaktionen der Bewohner:innen wechseln sich ab mit Maßnahmen der Eigentümerin gegen sie

sammengeschlossen. Nun wurde die erste Räumungsklage gegen eine Mietpartei mit klaren Worten zurückgewiesen. „Eine Wohnung ist kein Aktienpaket“, erklärte die Richterin. Das Wohnen sei ebenso von Artikel 14 Grundgesetz geschützt wie das Eigentum an einer Wohnung (AG Mitte vom 17. August 2023 – 25 C 80/23 –). Auch sei nicht nachvollziehbar, welcher schwerwiegende Nachteil der Eigentümerin durch das Vorhandensein dieses Bewohners drohe, so die Richterin. Sie könne das Objekt mit relativ weni-

gen Mitteln ertüchtigen. Zudem habe die Eigentümerin nicht dargelegt, warum sie keinen Verkauf erwogen hat, wenn sie sich denn in der weiteren Verwertung gehindert sieht. Als „Blaupause für die weiteren anhängigen Räumungsverfahren in der Habersaathstraße sowie in der gesamten Stadt“ wertete der Berliner Mieterverein die Entscheidung. Inzwischen konnten alle Mieter:innen wieder in ihre Wohnungen zurück, allerdings haben sie zum Teil keinen Strom.

Birgit Leiß

VERANSTALTUNG Filmschätze aus Prenzlauer Berg



5., 12., 19. und 26.
September (jeden
Dienstagabend)
Ort: Filmtheater
am Friedrichshain,
Bötzowstraße 1-5
Karte 11 Euro
www.prenzlauerberginale.berlin

Auf der „Prenzlauerberginale“, einem viertägigen Filmfestival, werden selten gezeigte historische Dokumentationen, Ausschnitte aus dem Bestand der Staatlichen Filmdokumentationen und Defa-Spielfilme aus dem ehemaligen Bezirk gezeigt. Jeder Abend widmet sich einem bestimmten Thema und bietet einmalige Einblicke in den DDR-Alltag. So geht es im Defa-Film „Unsere alten Tage“ um ein älteres Ehepaar, das den Umzug aus der vertrauten Wohnung ins „Feierabendheim“ mit gemischten Gefühlen erlebt. Es werden hochkarätige Gäste erwartet, neben Regisseuren und Drehbuchautoren beispielsweise Wolfgang Thierse als Schirmherr des Filmfestes. Der letzte Abend am 26. September wird ganz im Zeichen des Wohnens stehen. In dem aufwühlenden Spielfilm „Der letzte Mieter“ aus dem Jahr 2020 soll das letzte unsanierte Haus in der Choriner Straße geräumt werden. Doch der ältere Herr, der nach 40 Jahren aus seiner Wohnung gedrängt werden soll, wehrt sich. Ein Highlight dürfte der Kurzfilm aus dem Jahre 1930 sein, der die dramatischen Wohnverhältnisse in den Berliner Mietskasernen zeigt. An dem anschließenden Gespräch über Gentrifizierung wird auch der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins Sebastian Bartels teilnehmen. Die Prenzlauerberginale findet seit 2016 statt und wird vom Geschichtsbüro Müller organisiert. *bl*

Foto: IG HAB



MIETERBEIRÄTE

Kritik ist unerwünscht

Mieterbeiräte als Schnittstellen zwischen landeseigenen Wohnungsunternehmen und Mieter:innen? Bei der Gewobag fühlen sich die gewählten Ehrenamtler im Abseits: Kritik wolle man von ihnen keine hören. Daran hat auch das neue Wohnraumversorgungsgesetz bisher nichts geändert.

Ausgegrenzt und abgewimmelt – mit klaren Worten beschreibt Karin Karg den Umgang des kommunalen Wohnungsbauunternehmens Gewobag mit seinen Mieterbeiräten. Seit über 12 Jahren engagiert sie sich in ihrem Kiez am Klausenerplatz, nimmt Anfragen, Beschwerden, aber auch Anregungen von Bewohner:innen



Foto: Nils Richter

nen und Bewohnern entgegen und leitet sie ans Unternehmen weiter. Antworten darauf erhalte sie oft wochen- oder gar monatelang nicht, hatte die gewählte Ehrenamtliche bereits im November letzten Jahres auf einer Netzwerkkonferenz kritisiert. „Seitdem ist es noch schlechter geworden“, erklärt sie verärgert und frustriert. Dabei liegt seit über einem halben Jahr ein novelliertes Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) auf dem Tisch, das mit seinem neu hinzugekommenen Paragraph 7 eine rechtliche Grundlage für die Arbeit der Mieterbeiräte schafft: Sie haben nunmehr Anspruch auf Information, Anhörung und Stellungnahme zu jenen Vorhaben der kommunalen Wohnungsbauunternehmen, die Auswirkungen auf die Mieter:innen im Quartier haben. Darüber hinaus sollen Mieterbeiräte die Unternehmen auf Stimmungen

und Kritiken hinweisen, so dass diese frühzeitig reagieren können.

„Es ist ärgerlich zu sehen, dass es bei anderen funktioniert – und bei der Gewobag so schlecht läuft“, unterstreicht ein weiterer Mieterbeirat die Aussage von Karin Karg. Sie dürften zwar Mieterfeste organisieren und dabei helfen, das Wohnumfeld zu verschönern, aber Probleme und Kritik wolle die Unternehmensführung nicht von ihnen hören.

„Die Umsetzung der Regelungen aus der WoVG-Novelle erfolgt in enger Abstimmung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften“, heißt es in einer Antwort der Gewobag-Pressestelle auf die Anfrage der MieterMagazin-Redaktion. Derzeit würde eine gemeinsame Musteratzung für die Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten entwickelt.

Wenn die im September oder Oktober auf dem Tisch liegt, sollte freilich auch die Gewobag daran gemessen



Foto: Sabine Mittermeier

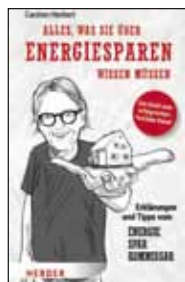
werden. Anderenfalls werden immer weniger Menschen bereit sein, sich in Interessenvertretungen der Mieterschaft wählen zu lassen. Dem Ziel, in fünf Jahren Mieterbeiräte in allen Wohnquartieren der Landeseigenen eingerichtet zu haben, kommt man mit der von der Gewobag gepflegten Praxis jedenfalls nicht näher.

Rosemarie Mieder

Das Zusammenspiel zwischen Mieterbeirat und Gewobag läuft schlecht, sagt Karin Karg, die sich am Klausenerplatz für Mitbewohner:innen engagiert

ENERGIE

Der Energiesparkommissar geht um



Carsten Herbert:
Alles, was Sie über
Energiesparen wissen
müssen. Erklärungen
und Tipps vom
Energiesparkommissar.
Verlag Herder,
Freiburg im Breisgau,
2023, 18 Euro.

In seinem YouTube-Kanal erklärt Carsten Herbert als „Energiekommissar“ seinen rund 80000 Abonnent:innen und vielen weiteren Interessierten alles rund um das Heizen, Ökostrom, Innendämmung und Co. Nun hat er seine Expertise rund um das Thema Energiesparen auch in ein Buch gegossen. Dabei hilft er den Leser:innen zunächst, ihren spezifischen Energiebedarf zu ermitteln (Spoiler: Der Energieausweis hilft dabei kaum!), um ihnen dann Wärmeverluste und Wärmeschutz in den eigenen vier Wänden sichtbar zu machen. Er erläutert auch einige Do-it-yourself-Energiesparmaßnahmen, etwa die Optimierung der Heizungseinstellung oder die Dämmung von Rohrleitungen. Schließlich entlarvt er die größten Energiesparmythen. Das Buch liest sich leicht und unterhaltsam und gibt einen umfassenden Einblick in das Thema Energiesparen. Wermutstropfen: Als Mieterin oder Mieter möchte man nach der Lektüre vielleicht gerne etwas tun – kann aber wenige der Eigenmaßnahmen umsetzen. Denn es wird eben auch deutlich, dass es zu einem großen Teil bauliche Veränderungen sind, die dabei helfen, die Energiebilanz eines Hauses zu verbessern.

Katharina Buri

Zunehmend rabiater

Im Streit um den Abriss von 140 Wohnungen auf dem Bayer-Areal in Mitte zeigt sich der Pharma-Riese unnachgiebig und zunehmend auch rabiater.

Alle sechs verbliebenen Mietparteien in der Tegeler Straße 2-5 haben eine Verwertungskündigung enthalten. Eine Räumungsklage wurde bislang nur gegen einen Mieter eingereicht – allerdings aus einem ganz anderen Grund. Er hatte wegen wiederholter Einbrüche in dem weitgehend leer stehenden Häuserblock auf seinem Fensterbrett eine Mini-Kamera installiert. Das Amtsgericht wies die fristlose Kündigung allerdings im Mai 2023 zurück. Die gerade mal einwöchige Frist zur Entfernung der Kamera sei „sportlich“ und die Kündigungsbegründung wenig nachvollziehbar. Seit fast einem Jahr lebt der betreffende Mieter ohne Warmwasser und Heizung, weil die Versorgungsleitungen gekappt wurden. Das MieterMagazin hat zuletzt in

Fotos: Nils Richter



seiner Ausgabe 10/2021 berichtet („Bayer mauert und reißt ab“). Während der Konzern den Abriss damals noch vage mit der „Erweiterung unserer Unternehmensaktivitäten“ begründete, will er nun keine Fragen mehr beantworten. Vom Bezirksamt wurde 2022 die Abrissgenehmigung erteilt, weil das Grundstück in einem Gebiet liegt, in dem

Wohnen nicht erlaubt ist – ungeachtet der Tatsache, dass in den Wohnhäusern seit über 100 Jahren gewohnt wird.

„140 bezahlbare Wohnungen kann man heutzutage nicht einfach so abreißen“, empört sich ein Bewohner. Anfang September soll Bayer im Stadtplanungsausschuss Rede und Antwort stehen. *Birgit Leiß*



Bayer schafft unnachgiebig Tatsachen

WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

„Fahrlässige Umverteilung der Mittel“

Der Senat fördert den Sozialen Wohnungsbau nach dem Prinzip Hoffnung. Der Berliner Mieterverein (BMV) vermisst eine Wohnraumbedarfsanalyse und kritisiert die ungerichtete Streuung der Fördergelder.

Ein Mehr an Wohnberechtigungsscheinen schafft kein Mehr an Wohnmöglichkeiten

Das Ziel, jährlich 5000 Sozialwohnungen zu bauen, hat der Senat im Jahr 2022 mit 2747 gebauten Wohnungen deutlich verfehlt. Mit dem Aufstocken

der Fördergelder und dem Aufweichen der Sozialbindungen hofft man nun, sich in diesem Jahr der Zielmarke etwas weiter anzunähern. In einem neuen dritten Fördermodell gelten nun auch Wohnungen mit einer anfänglichen Nettokaltmiete von 11,50 Euro pro Quadratmeter als Sozialwohnungen. „Wer sich solch hohe Einstiegsrenten leisten kann, wurde noch nicht untersucht“, kritisiert BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann. „Wir warten weiter auf den Wohnraumbedarfsbericht 2023.“ Die letzte Bedarfsanalyse ist 2019 erschienen. So lange der Senat nicht weiß, für wen die Wohnungen zur Verfügung stehen, ist für den BMV die Wohnungsbauförderung „eine blinde und damit fahrlässige Umverteilung der knappen Haushaltsmittel an die Wohnungs-

wirtschaft“. Es müsse mehr das Fordern als das Fördern in den Mittelpunkt rücken, verlangt Ulrike Hamann. So sollte beispielsweise bei größeren Bauvorhaben ein bestimmter Anteil von Sozialwohnungen Pflicht sein. Der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU) hat hingegen angekündigt, Menschen mit höheren Einkommen ein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) zu verschaffen. Doch schon heute haben 54 Prozent der Berliner Haushalte ein Einkommen, mit dem sie einen WBS erhalten können. Welches Problem gelöst wird, wenn man noch mehr Menschen erlaubt, sich um eine der viel zu wenigen Sozialwohnungen zu bewerben, bleibt Wegners Geheimnis. *Jens Sethmann*



Foto: Sabine Mittermeier

NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT

Auf die lange Bank

Die Bundesregierung verfolgt die Wiedereinführung der Wohnungemeinnützigkeit nicht gerade mit Feuereifer. Die im Juni vorgelegten ersten Eckpunkte sind enttäuschend, und weil die Finanzierung fehlt, droht das Vorhaben als Rohrkrepierer zu enden.

Die Ampelkoalition hat sich vorgenommen, eine Neue Wohnungemeinnützigkeit (NWG) einzuführen. Nachdem das Thema eineinhalb Jahre beschwiegen wurde, legte Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) im Juni ein vierseitiges Eckpunktepapier vor, in dem sie drei Umsetzungsmöglichkeiten skizziert. In der ersten Option sollen bestehende oder neue Wohnungsunternehmen mit ihren gesamten Beständen in die NWG übertreten. Sie würden von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit, bei der Grundsteuer entlastet und mit Investitionszulagen begünstigt.

Dafür müssten sie die Wohnungen preisgedämpft vermieten und Gewinne im Sinne der Gemeinnützigkeit verwenden. In der zweiten Option soll es bestehenden gemeinnützigen Organisationen erleichtert werden, auch als Vermieter aufzutreten, indem ein „wohnungemeinnütziger Zweck“ in die Liste der steuerbegünstigten Tätigkeiten aufgenommen wird. Die dritte Option würde es Unternehmen ermöglichen, nur einen Teil ihrer Wohnungsbestände den Gemeinnützigkeitsregeln zu unterstellen.

Von einem Gesetzentwurf ist das Papier aber noch meilenweit entfernt. Zudem fehlt etwas Grundlegendes: das Geld. Bundesfinanzminister Christian Lindner (FDP) hat in seiner Finanzplanung keinerlei Mittel für die NWG vorgesehen.

Der Berliner Mieterverein fordert seit Jahren eine Neue Wohnungemeinnützigkeit. „Wenn wir den vielerorts

wahnwitzigen Mietpreisen der privaten Wohnungswirtschaft etwas Solides entgegensetzen wollen, brauchen wir einen starken gemeinwohlorientierten Sektor“, sagt Geschäftsführerin Ulrike Hamann. „Und stark kann er nur sein, wenn er auch gefördert wird und einen klaren Rechtsrahmen bekommt.“

Jens Sethmann

Die Wohnungemeinnützigkeit war vor ihrer Abschaffung 1989 eine tragende Säule der sozialen Wohnungsversorgung



Foto: MieterMagazin-Archiv

MÖBLIERTES WOHNEN

Studie sieht keinen Handlungsbedarf

■ Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes: www.bmj.de/Shared-Docs/Publikationen/DE/Fachpublikationen/2023_Schlussbericht_Untersuchung_moeblierter_Mietwohnungsmarktes.html?nn=144128

Von 100 Mietverträgen sind derzeit 16 über möblierten Wohnraum. Seit Geltung der Mietpreisbremse ist ihre Zahl auf 27 Prozent angestiegen – so das Ergebnis der vom Bundesjustizministerium beauftragten Untersuchung von Oxford Economics.



Foto: Christian Muhrbeck

Verträgen über möbliertes Wohnen unterfallen zwar der Mietpreisbremse, jedoch ist eine Anwendung wegen des oft unbekanntes Möblierungszuschlags erschwert. Handlungsbedarf, um dem entgegenzuwirken, sieht die Studie nicht. Allenfalls eine Informationsbroschüre für die Mieter:innen sei hier angebracht. Dem gegenüber möchte die Untersuchung Rechtssicherheit für die Seite der Vermietenden im Fall des Wohnens auf Zeit schaffen, indem der Gesetzgeber die maximale Dauer für solche Verträge auf zum Beispiel 12 Monate festlegt. Das wären dann sechs Monate mehr, als bisher die Rechtsprechung als maximale Grenze angesehen hat. Das Problem der Kettenverträge mit immer dem selben Mieter bleibt hingegen gänzlich unberücksichtigt. Für alle Fälle wird aber noch die immer gerne

bemühte Generallösung der Wohnungsmarktp Probleme propagiert: Die Schaffung neuen Wohnraums. Zwischenzeitlich haben die Länder Hamburg und Bremen eine Gesetzesinitiative im Bundesrat vorgelegt, die das Grundproblem der möblierten Vermietung erkannt hat. In dem Entwurf wird festgelegt, dass der bislang unregulierte Möblierungszuschlag zukünftig monatlich höchstens 1 Prozent des Zeitwertes der überlassenen Möbel zum Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung betragen darf. Der Zeitwert wird bestimmt als der Anschaffungspreis der Möbel abzüglich eines Betrags von 5 Prozent für jedes abgelaufene Jahr. Wird kein Zuschlag für die Möblierung gesondert ausgewiesen, gilt die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe als unmöbliert vermietet. Stefan Klein

Mietverträge über möbliertes Wohnen nehmen zu.

Zwiespältige Erleichterung

Immer wieder ärgern sich Mieterinnen und Mieter darüber, dass in Milieuschutzgebieten der Einbau von Fahrstühlen in der Regel nicht genehmigt wird. Man werde dann vielleicht nicht durch steigende Mieten verdrängt, müsse aber ausziehen, weil man die Treppen irgendwann nicht mehr schafft. Ein unlösbares Dilemma?

Der nachträgliche Einbau von Fahrstühlen wird in allen Gebieten mit Erhaltungssatzung restriktiv gehandhabt. Es gibt aber Unterschiede zwischen den Bezirken. In Mitte ist die Maßnahme in der Regel nicht genehmigungsfähig. Das gilt auch für den Dachgeschossausbau. Bezirksstadtrat Ephraim Gothe (SPD) argumentiert: Die Herstellung barrierearmer Wohneinheiten sei kein Ziel des sozialen Erhaltungsrechts. Zudem halten die Aufzüge in Gründerzeithäusern meist auf halber Treppe und sorgen daher gar nicht für Barrierefreiheit. Im Einzelfall könne dies zwar zur Verdrängung älterer oder mobilitätseingeschränkter Menschen führen, aber die Verdrängungsgefahr durch steigende Wohnkosten überwiege. Ganz ähnlich sieht man es in Tempelhof-Schöneberg. Hier wurden Aufzüge bislang nur gestattet, wenn sie nach der Bauordnung vorgeschrieben sind. Im letzten Jahr wurden jedoch auf Druck der CDU die Kriterien ausgeweitet.

Ein Aufzug verteuert die Miete ganz erheblich, zum einen durch den Modernisierungszuschlag, aber auch durch die Betriebskosten. Vom Eigentümer oder der Eigentümerin den Verzicht auf die Modernisierungsumlage zu verlangen, würde auch nichts bringen, weil die Wohnung dann trotzdem wegen des wohnwerterhöhenden Merkmals teurer vermietet werden kann.

In Neukölln ist man dagegen vergleichsweise großzügig. Immerhin 83 Aufzüge wurden hier seit Einführung der Milieuschutzgebiete 2016 genehmigt. Das Dilemma, Verdrängung durch Barrieren oder durch

die Miethöhe könnten derzeit am besten die Vermieter:innen auflösen, sagt Neuköllns Stadtrat für Stadtentwicklung Jochen Biedermann (Bündnis 90/Die Grünen): „Modernisierungsumlagen sind kein Zwang. Man kann mit Hausgemeinschaften sprechen und gemeinsam überlegen, was gebraucht wird.“ Eine Lösung könne auch der Wohnungstausch innerhalb des Hauses sein.

Interessant ist in diesem Zusammenhang eine Studie des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Demnach wünschen sich zwar 45 Prozent der über 60-Jährigen grundsätzlich einen Aufzug. Aber nur jeder Fünfte könnte sich die höhere Miete leisten. Beim Berliner Mieterverein hält man die restriktive Genehmigungspraxis für gerechtfertigt. „Priorität ist, dass die Leute nicht verdrängt werden“, erklärt Geschäftsführer Sebastian

Foto: Christian Muhrbeck



Bartels. Sein Vorschlag: den Anbau zu erlauben, wenn der Eigentümer öffentliche Fördermittel in Anspruch nimmt. Dadurch würde es wesentlich günstiger für die Mieter:innen. *Birgit Leiß*

Der Einbau eines Aufzugs wird von vielen gewünscht, ist aber nur für wenige bezahlbar

BUCH Gentrifizierungskrimi aus Kleinkleckersdorf



Bettina Kerwien: Mitternachtsnotar. Jaron-Verlag, Berlin 2017, 9,95 Euro

Den überwiegend hochbetagten Mietrebellen der Tegeler Siedlung am Steinberg hat die Autorin Bettina Kerwien einen Krimi gewidmet – auch wenn er, wie sie betont, von den Ereignissen lediglich inspiriert ist. Die idyllische Kleinhaussiedlung Am Rabennest, wie sie im Buch heißt, wurde von einer skrupellosen Immobiliengesellschaft aufgekauft. Die will luxussanieren und verlangt eine Mieterhöhung um 500 Prozent. Doch die „Siedler“, fast alle 60 oder sogar 80 plus, wehren sich. In Kittelschürze und mit schwarzen Protest-T-Shirts marschieren sie zur Bezirksverordnetenversammlung, organisieren Widerstandsgrillen und plakatieren die Straßen mit Protestparolen.

Bei einer Lesung am Ort der Ereignisse im Juni flossen viele Tränen, erzählt Bettina Kerwien. Sie wohnt im Bezirk und hat die Ereignisse in Kleinkleckersdorf, wie die Siedlung auch genannt wird, von Anfang an verfolgt. Wer den Mord an dem Hausmeister begangen hat, wird hier natürlich nicht verraten. Nur soviel – der Notar, der die Verkäufe beurkundet hat und der Baustadtrat, der auch eine Baufirma betreibt, haben einiges zu verbergen.

bl

GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Der Förderungsverzicht wird finanziell belohnt



Direkt nach der Sommerpause des Bundestages im September soll das Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschlossen werden. Wesentliche Änderungen zum Anfang Juli vorgelegten Gesetzentwurf sind nicht zu erwarten.

Die Regeln zum Heizen mit erneuerbaren Energieträgern gilt zunächst nur für den Einbau neuer Heizungen. In Härtefällen können Eigentümer:innen von dieser Pflicht befreit werden.

Für Mieter:innen gilt, dass die Kosten des Austauschs auf ihre Miete umgelegt werden dürfen. In Anspruch genommene Fördermittel müssen vor der Mieterhöhung von den Gesamtkosten abgezogen werden. Die Förderung kann bis zu 30 Prozent, in Einzelfällen sogar bis zu 60 Prozent der Kosten ausmachen. Eine Regelung für Vermietende, die von der FDP gewünscht und durchgesetzt wurde, kann für die Mietenden teuer werden: Der Eigentümer soll die Möglichkeit haben, bei einem Heizungstausch auf jegliche Förderung zu verzichten. In diesem Fall verringern sich die umlagefähigen Kosten nicht. Allerdings beträgt die Modernisierungsumlage dann wie bisher acht Prozent der Kosten, und die neu vorgesehene „zweite Modernisierungsumlage“ nach § 559e BGB-E in Höhe von zehn Prozent fände keine Anwendung. Das rechnet sich dennoch: Mit einer Förderung von 30 Prozent können Vermieter:innen pro 10 000 Euro Kosten monatlich 700 Euro auf die Miete umlegen, also die Mieten entsprechend erhöhen. Wird auf die Förderung verzichtet, sind es 800 Euro – das sind 100 Euro mehr. Einfach gesagt: Es ist rentabler, 10 000 Euro für acht Prozent anzulegen, als 7000 für zehn Prozent. Allerdings dauert es ohne Förderung zwölf statt acht Jahre, bis alle Kosten über die Umlage wieder herein gekommen sind, da der geförderte Vermieter am Anfang 3000 Euro mehr in der Tasche hat. Doch da die Mie-

te nach einer Modernisierung dauerhaft erhöht bleibt, ist der Vermieter, der auf die Förderung verzichtet hat, nach Ablauf von zwölf Jahren besser gestellt als derjenige, der eine Förderung bekommen hat. Außerdem entfällt beim ungeforderten Heizungswechsel für den Vermieter das sonst notwendige Antragsverfahren.

Anders sieht die Sache für die Mieter:innen aus. Sie müssen nun acht Prozent der vollen Kosten der neuen Heizung, umgelegt auf die Jahresmiete, tragen. Ihre Belastung steigt damit zusätzlich um eben den Anteil, der sonst von der staatlichen Förderung gedeckt würde.

Zwar gilt auch hier die Grenze des neuen § 559c BGB-E, wonach die Miete innerhalb von sechs Jahren nur um 50 Cent pro Quadratmeter im Monat steigen darf. Kann aber ein Vermieter deshalb beispielsweise nur die Hälfte der Kosten der neuen Heizung umlegen, darf er nach sechs Jahren um weitere 50 Cent erhöhen.

So hat er auch in diesem Fall nach zwölf Jahren seine Kosten vollständig amortisiert.

Stefan Klein

Der Heizungstausch ist Thema Nummer eins des GEG



Foto: energie-fachberater

BUCH

Selbst gemacht statt neu gekauft



Claudia Guther:
Trick 17 Wohnen & Einrichten. 222 geniale Lifehacks rund um Platz nutzen, Upcyclen und Wohlfühlen.
Frechverlag, Gerlingen, 2023.
20 Euro

„Geniale Lifehacks“ rund um das Thema Wohnen und Einrichten verspricht ein neues Buch aus dem Frechverlag, der mit der „Trick 17“-Reihe bereits zahlreiche Do-it-yourself-Ratgeber zu anderen Themenbereichen veröffentlicht hat. Im Fokus des Buches stehen Selbermacherprojekte für die Wohnung, die größtenteils mit wenigen oder ohne gekaufte Materialien auskommen. Stattdessen werden Gegenstände, die sich in den meisten Haushalten finden, umfunktioniert. Ein Tablett aus einem alten Backblech, der Zeitschriftenhalter aus einem Ordner oder die Lampe aus einer ausgedienten Fahrradfelge: Man kann sich lange in den kleinteiligen Ideen verlieren – stolze 222 sind es insgesamt. Manche der Tipps muten allerdings recht banal an, etwa, dass sich der Look eines Sofas durch unterschiedliche Überwürfe verändern lässt oder dass ein Blumenkranz die Wohnungstür verschönern kann. Andere Anregungen sind sicherlich nichts für jeden Geschmack, etwa Gummistiefel in Blumenvasen umzuwidmen. Für Mieter:innen, die Freude am Upcycling haben und gerne aus günstigen Materialien Neues zaubern, bietet das Buch aber viele kreative Impulse.

kb

HOWOGE

Dachaufstockung mit Zumutungen

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Howoge betreibt seit 2018 ihr „Pilotprojekt Dachaufstockung“. Damit hofft sie, um die 1000 neue Wohnungen in Berlin schaffen zu können. Ihre Mieterinnen und Mieter sind nicht begeistert. Die Bauabläufe geben Anlass zu Kritik.

Fotos: Silke Kettelhake



Aufstockung in der Seefelder Straße, Mietersprecher Mey: „Was mutet man uns zu für zwei neue Etagen?“



Hohenschönhausen, Seefelder Straße 34-46 – eines der Aufstockerprojekte. Die Mieter:innen berichten von monatelang abgeklebten Fenstern, von einem Gerüst, das fast zwei Jahre stand, von Wasserschäden, die Küche und Bad unbenutzbar machen, von Kälteeinbrüchen aufgrund untauglicher Wärmetauscher und schließlich auch noch von einem Brand der nicht sicher gelagerten Glaswolle in der Silvesternacht 2022. Wolfgang Mey, Sprecher der Mieterinitiative Seefelder Straße, ist empört: „Was mutet man uns da alles

zu für zwei neue Etagen? Die Mieterinitiative vermisst beim Bauablauf Transparenz und äußert Zweifel an der Befähigung der Subunternehmer. Man vermutet, dass hier im Namen dringend erforderlichen neuen Wohnraums ein „politisches Projekt“ durchgepeitscht werden soll. Auch über die Baukosten wisse man nichts. Sabine Pentrop, Leiterin des Büros der Howoge-Geschäftsführung und Pressesprecherin: „Die Baukosten liegen ungefähr auf dem Niveau eines Neubaus, wobei eine strikte Trennung zwischen den An-

teilen für die neu entstandenen Wohnungen und die Bestandswohnungen nur schwer möglich ist.“ Versprochen wurde den Mietern die Erneuerung der Außenanlagen, doch auf dem neuen Bolzplatz für die Kinder findet sich eine Kleinkies-Auflage, die bei einem Hinfallen die Knie aufschürft wie Sandpapier. Die Howoge dazu: „Er entspricht der üblichen Gestaltung für Bolzplätze.“ In Planung sind zurzeit vier weitere Projekte zur Dachaufstockung – zwei in Lichtenberg und zwei in Pankow. *Silke Kettelhake*

„PRIVATE-VERMIETER-NETZWERK“

Undurchsichtiger Datenaustausch-Verein

Durch Zufall ist eine Wohnungssuchende auf ein Netzwerk gestoßen, in dem offenbar sensible Daten von ihr zwischen Vermietern ausgetauscht wurden

Eine Wohnungssuchende wurde kürzlich mit einem ominösen Vermieter-Netzwerk konfrontiert, das untereinander sensible Daten von Wohnungsinteressenten austauscht – inklusive dem Nachweis über einen negativen Schwangerschaftstest. Eingetragen ist das als Verein auftretende Netzwerk nirgends.

Anfang Juli stieß Katja Klein* auf dem Internet-Portal „Immowelt“ auf eine interessante Wohnung in Moabit. Die Anbieterin, Josephine R., bestand auf einem Video-Anruf noch vor der Besichtigung. Doch der Termin wurde dann mit der Begründung abgesagt, dass Frau Klein für Wohnungen des „Private-Vermieter-Netzwerks“ gesperrt sei. Auf Nachfrage teilte ihr Frau R. mit, dass das Netzwerk Namen von Interessenten austauscht, die öfter nicht zu Besichtigungen erscheinen oder falsche Identitäten nutzen. Da beides nicht auf sie zutraf, hakte Katja Klein weiter nach und erhielt schließlich die E-Mail-Adresse einer Beate F., die für das Netzwerk zuständig sei. Von ihr erhielt die verblüffte Wohnungssuchende die Auskunft, dass sie bei einem anderen Wohnungs-

angebot keinen Nachweis vorgelegt habe, dass bei ihr keine Schwangerschaft vorliegt. Unterschrieben war die E-Mail mit „Privates Vermieter Netzwerk Berlin e.V.“ Doch ein Verein dieses Namens ist nicht im Vereinsregister eingetragen. Bei Immowelt kann man sich keinen Reim auf die Geschichte machen. Das Netzwerk sei nicht bekannt. Da keine Geldforderungen erhoben wurden, sei es unklar, ob es sich um eine Betrugsmasche handelt. Warum sperrt man die unseriöse Anbieterin nicht? Das könne man nur bei Verstößen gegen die Geschäftsordnung machen, so ein Sprecher von Immowelt. Verstöße gegen den Datenschutz gehören offenbar nicht dazu. Betroffene sollten die Polizei einschalten, empfiehlt der Sprecher. *Birgit Leiß*



Foto: Nils Richter

* Name der Redaktion bekannt

In den Fängen der Kapitalmarktregeln

Warum Wohnraum nicht an die Börse gehört

Katerstimmung bei den börsennotierten Wohnungskonzernen: Nachdem sie jahrelang immer größer geworden sind, ihre Immobilien von selbst an Wert gewonnen, der Börsenkurs stieg und üppige Dividenden ausgeschüttet wurden, schlägt nun mit den steigenden Zinsen alles ins Gegenteil um. Die Wachstumsstrategie funktioniert nicht mehr, die Unternehmen müssen Wohnungen verkaufen. Den Mieter:innen nützt das leider gar nichts. Ob die Kurse an der Börse steigen oder fallen – sie zahlen immer die Zechen. Die Frage der Vergesellschaftung in Berlin rückt daher weiter in den Fokus. Die Expertenkommission hält es grundsätzlich für möglich, die Berliner Wohnungsbestände großer profitorientierter Unternehmen in Gemeineigentum zu überführen. Auch wenn es der schwarz-rote Senat nicht wahrhaben will: Wohnraum gehört nicht an die Börse. Ob durch Vergesellschaftung oder auf anderem Wege: Für eine soziale Wohnraumbewirtschaftung müssen die Wohnungen den spekulierenden Finanzjongleuren entzogen werden.

Wappentier des Wohnungskonzerns Vonovia ist der Hai nicht – nach Ansicht von Mieter:innen und Unternehmenskritiker:innen wäre er aber passend

Foto: Rainer Unkel/pa



Die Strategie der Vonovia war auf Wachstum ausgerichtet. Durch das niedrige Zinsniveau der letzten Jahre war es ihr möglich, große Wohnungsbestände und ganze Konkurrenzunternehmen aufzukaufen – zuletzt im Jahr 2021 die Deutsche Wohnen. Dadurch wurde die Vonovia die mit Abstand größte Vermieterin Deutschlands – mit fast einer halben Million Wohnungen. Die anhaltende Wohnungsknapp-

heit machte die Immobilien von allein immer wertvoller. Die Bilanz des Bochumer Konzerns sah dadurch glänzend aus. An die Aktionär:innen schüttete Vonovia jedes Jahr bis zu einer Milliarde Euro an Dividenden aus.

Nach dem starken Anstieg der Inflation und der Anhebung der Leitzinsen auf rund vier Prozent hat die Wachstumskurve einen Knick bekommen. Die kreditfinanzierte Riesen-Übernahme der Deutschen Wohnen wird mit den steigenden Zinsen zu einem teuren Ballast mit wachsenden Kosten. Der Jahresabschluss 2022 war ernüchternd. Die Anteilseigner:innen murrten über den abrutschenden Börsenkurs und eine fast halbierte Dividendenausüttung. In den beiden ersten Quartalen 2023 musste Vonovia den Wert ihrer Immobilien außer der Reihe in zwei Schritten von 94,7 auf 88,2 Milliarden Euro nach unten korrigieren. In der Halbjahresbilanz stand so ein Milliarden-Minus unter



Foto: Jochen Tack/pa



Foto: Huebner/pa

Staatsanwaltschaft Frankfurt. Der Vorwürfe lauten Untreue, Bilanzfälschung und Marktmanipulation. Der Börsenkurs der Adler-Aktie ist auf Ramschniveau gesunken. Auch die anderen finanzmarktorientierten Immobilienkonzerne sehen sich mit steigenden Zinsen, hohen Kosten und sinkenden Immobilienpreisen konfrontiert. Die Aktienkur-

◀ In den Handels-sälen der Börse wird über das Schicksal von Hunderttausenden von Wohnungen entschieden. Und egal, ob „Bullenstimmung“ (steigende Kurse) herrscht oder ein „bärischer“ Markt (fallende Kurse): Die Zeche zahlen fast immer die Mieter

Aktienkurse im Tiefflug

se der in Berlin tätigen Aktiengesellschaften stürzten in zwei Jahren fast durchweg um mehr als 60 Prozent ab. In dieser finanziellen Bedrouille werden die Unternehmen noch stärker versuchen, aus der Bewirtschaftung der Mietwohnungen mehr Ertrag herauszuholen – das bedeutet Mieterhöhungen, Einsparungen beim Service und Vernachlässigung der Instandhaltung. Werden die Wohnungen an neue Eigentümer:innen verkauft, werden auch diese versuchen, den gezahlten Kaufpreis schnell wieder hereinzuholen. Das sind Aussichten, die die betreffenden Mieterinnen verunsichern und verärgern. Sie wissen, dass sie wieder diejenigen sind, die die Zeche bezahlen müssen. Börsennotierte Wohnungsunternehmen sind darauf ausgerichtet, ihren Aktionären Renditen auszuschütten. Die Gesellschaft zieht dabei den Kürzeren, da es an einer gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung

■ Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen: <https://mieteraktionarin.de>

dem Strich. Die Vonovia-Aktie hat in den letzten zwei Jahren rund 60 Prozent ihres Wertes verloren. Schon 2022 hat Vonovia angekündigt, sich von Immobilien im Wert

Der Adler ist ins Trudeln geraten

von 13 Milliarden Euro trennen zu wollen. Aufgrund sinkender Preise sind profitable Verkäufe aber seit einiger Zeit schwierig. Im Mai konnte Konzern-Chef Rolf Buch lediglich den Verkauf von 1350 Wohnungen in Frankfurt, München und Berlin an den Finanzinvestor CBRE vermelden. Der Erlös betrug 560 Millionen Euro – 40 Millionen Euro weniger als der Buchwert. Für Rolf Buch ist das dennoch „ein Anlass für Zuversicht“. Stark ins Trudeln geraten ist die Adler Group. Der Konzern fuhr 2022 einen Verlust von fast 1,7 Milliarden Euro ein. Um die Insolvenz zu vermeiden, hat der Konzern mit Sitz in

Luxemburg sich im April von einem Londoner Gericht einen Sanierungsplan genehmigen lassen. Mit diesem ungewöhnlichen Schritt konnte ein Großteil der Gläubiger erstmal zufriedengestellt werden. Dazu hat Adler massiv Wohnungen verkauft. Von knapp 70000 Wohnungen, die das Unternehmen Ende 2020 besaß, sind nur noch 26000 in seiner Hand. Viele Baustellen des Konzerns – darunter der Umbau des Steglitzer Kreisel – liegen still. Weitere Turbulenzen brachte Ende Juni eine Durchsuchung der Geschäftsräume der Tochterfirma Adler Real Estate durch das Bundeskriminalamt und die

Foto: Christian Muhrbeck



Über das Bündnis: „... unverzichtbares Instrument auch des neuen Berliner Senats“: Kai Wegner, Regierender Bürgermeister von Berlin

Foto: Deutsche Wohnen



Trotz Mindererlös von 40 Millionen Euro ist der Verkauf eines kleinen Pakets Wohnungen auf dem Markt „ein Anlass für Zuversicht“ Michael Zahn, Deutsche Wohnen



Fotos: Sabine Mittermeier

mangelt und das Handeln der Wohnungsunternehmen den Regeln der Gewinnmaximierung folgt. Das zeigt sich auch eindrucksvoll an dem im Juni 2022 geschlossenen „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“. Das Bündnis wurde von der damaligen Regierenden Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) initiiert. Vonovia/Deutsche Wohnen und die Adler Group sind dem Bündnis direkt beigetreten, Covivio, Heimstaden und Grand City Properties sind über den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) beziehungsweise über den Zentralen Immobilien-Aus-



Foto: Christoph Soeder/pa

Die nach einem Jahr vorgelegte Zwischenbilanz ist erbärmlich. Die privaten Wohnungsunternehmen haben 2022 zusammen 2661 Wohnungen gebaut. Um das verabredete Fünfjahresziel von 60 000 Neubauwohnungen zu erreichen, müssten die Privaten jährlich 12 000 Wohnungen fertigstellen. Der Vonovia-Konzern hat hingegen schon kurz nach Unterzeichnung des Bündnisses alle Neubauplanungen auf Eis gelegt. Gerade diejenigen, die am lautesten predigen, Neubau sei der einzige Weg aus der Wohnungskrise, verweigern sich der Aufgabe. Zum Ziel, jährlich 5 000 Sozialwohnungen zu bauen, haben die Privaten gerade

gesetzt. Doch nach dem Erscheinen des Berliner Mietspiegels 2023 im Mai haben auch Vonovia und Deutsche Wohnen wieder Mieterhöhungen für 12 000 beziehungsweise 30 000 Berliner Wohnungen angekündigt. Covivio will 3 000 Mieterhöhungen verschicken. Adler und ZIA haben zum Bündnis-Monitoring erst gar keine Zahlen gemeldet. Konsequenzen hatte das Reißen der Ziele und das Verweigern der Mitarbeit keine. Stattdessen gab es ein überschwängliches Lob des Regierenden Bürgermeisters Kai Wegner (CDU): „... das Bündnis habe sich „bewährt“ und sei „unverzichtbar“. Das änderte sich erst, als die Adler Group im August Mieterhöhungen um 15 Prozent ausgesprochen hat, obwohl im Bündnis vereinbart ist, Mietsteigerungen bei maximal 11 Prozent zu kappen. Statt der Mahnung des Bausenators Christian Gaebler (SPD) zu folgen und die Mieterhöhungen zu reduzieren, trat Adler kurzerhand aus dem Pakt aus. Der Senator findet das „folgerichtig“: „Wer nicht bereit ist, sich an die getroffenen Vereinbarungen zu halten, kann nicht Teil des Bündnisses sein“, so Gaebler, der aber am Bündnis festhalten will: „Der Austritt der Adler Group schmälert nicht die bisherigen Erfolge des Bündnisses.“ Nach dem Adler-Eklat sieht der Ber-



Foto: Christian Muhrbeck

Nach Milliardenverlusten, gigantischen Wohnungsverkäufen, Baustellenstilllegungen und Ermittlungen durch die Staatsanwaltschaft hat der Immobilienkonzern Adler Group Tuchfühlung mit der Pleite aufgenommen



Foto: Sabine Mittermeier

Ziel verfehlt? Kein Problem

mal 59 Wohnungen beigetragen. Die nicht sonderlich weitreichende Zusage, 30 Prozent der freierwerdenden Wohnungen an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) zu vermieten – rund die Hälfte der Berliner Bevölkerung hat ein WBS-konformes Einkommen –, wurde unter den großen Privatunternehmen nur von Vonovia/Deutsche Wohnen eingehalten. Auch der vereinbarte Mieterhöhungsverzicht wurde nur von diesem einzigen Konzern um-

schuss (ZIA) indirekt Teil des Bündnisses geworden. Das diente offensichtlich vor allem der Imagepflege, denn die Vereinbarungen haben sie zum großen Teil nicht eingehalten.

■ Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen: <https://dw.enteignen.de>



Foto: Peter Homann

„Es wird deutlich, dass der Senat keine Handhabe hat, die im Bündnis getroffenen Vereinbarungen auch durchzusetzen“:
Wibke Werner, Geschäftsführerin, BMV



Foto: Vincent Villwock

„Statt mit den Privaten zu kuscheln, muss der Senat auf die Landeseigenen setzen“:
Katrin Schmidberger, Bündnis 90/ Die Grünen.



Foto: Die Linke/Lee Thiel

„Renditeorientierte Wohnungsunternehmen sind nicht Teil der Lösung, sondern Teil des Problems“:
Niklas Schenker, Die Linke

Um für die geplante Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen ein angenehmes Klima zu schaffen, verkauften deren Geschäftsführer Buch und Zahn 15 000 Wohnungen aus ihrem Bestand an Berlin. Der damalige Regierende Bürgermeister Michael Müller und sein Finanzsenator bezahlten für die größtenteils ehemaligen Sozialwohnungen mit deutlichem Sanierungsrückstand 2,46 Milliarden Euro – wahrlich kein Schnäppchen



Foto: Christian Muhrbeck

■ Schlussbericht der Expertenkommission zur Vergesellschaftung unter: www.berlin.de/kommission-vergesellschaftung/downloads/

liner Mieterverein (BMV) die mangelnde Verbindlichkeit des Bündnisses erneut belegt. Sie war seinerzeit auch ein Grund, weshalb der BMV das Bündnis nicht mitgezeichnet hat. Die Opposition geht mit der Rolle der Börsenkonzerne im Bündnis hart ins Gericht. Die Linke hält die Bilanz für „desaströs“. Für die Grünen-

Berliner Opposition: „Desaströse Bilanz“

Mietenexpertin Katrin Schmidberger ist das Bündnis eine „politische Luftnummer“.

Wenn die Immobilienpreise sinken und die Wohnkonzerne sich gezwungen sehen, Wohnungen unter Wert abzustoßen, sind das prinzipiell auch günstige Bedingungen für einen Rückkauf durch die öffentliche Hand. Die meisten Wohnungen, mit denen an der Börse spekuliert wird, sind im Übrigen ehemals kommunale oder staatliche Wohnungen, die in den 1990er und 2000er Jahren privatisiert wurden. Der Berliner Senat bemüht sich inzwischen um eine Rekommunalisierung und möchte durch eine „strategische Ankaufpolitik“ den landeseigenen Bestand von derzeit 350 000 perspektivisch auf 500 000 Wohnungen aufstocken.

Vergesellschaftung: Rückenwind durch die Expertenkommission

Am 28. Juni legte die Expertenkommission zur Vergesellschaftung nach 14-monatigen Beratungen ihren Endbericht vor. Das Resultat ist eindeutiger als erwartet. 13 Fachleute kommen zu dem Ergebnis, dass das Land Berlin die Kompetenz für eine Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes hat und dass ein solcher Eingriff nicht unverhältnismäßig ist. Es ist möglich, wie vorgeschlagen eine Grenze bei 3000 Wohnungen zu ziehen, ab der profitorientierte Wohnkonzerne vergesellschaftet werden sollen. Genossenschaften und anerkannt gemeinnützige Wohnungsunternehmen können von der Vergesellschaftung ausgenommen werden. Die Höhe der Entschädigung muss nach überwiegender Ansicht der Kommission nicht dem Verkehrswert der Immobilien entsprechen, sondern sollte sich am Ertragswert orientieren, der sich aus der angestrebten gemeinnützigen Bewirtschaftung ergibt.

Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, die das Volksbegehren angesprochen hatte, sieht sich voll und ganz bestätigt. „Enteignung ist einfach der beste Deal für Berlin“, freut sich Sprecherin Constanze Kehler. Der Berliner Mieterverein (BMV) sieht in dem Bericht „einen klaren Auftrag an den Senat, ein Vergesellschaftungsgesetz zu erarbeiten“, so Geschäftsführerin Ulrike Hamann: „Berlin darf, kann und sollte vergesellschaften!“

Berlins Regierender Bürgermeister nahm den Bericht jedoch kühl entgegen, ohne seine Meinung zu ändern. „Ich halte Vergesellschaftung weiter für den falschen Weg“, sagte Kai Wegner. Bausenator Christian Gaebler twitterte: „Unsere Aufgabe ist es, rechtssicher zu arbeiten. Deshalb werden wir uns jetzt im Senat darauf verständigen, wie wir das Vergesellschaftungsrahmengesetz zügig auf den Weg bringen können.“

Auf die Erarbeitung eines Vergesellschaftungsrahmengesetzes hatten sich CDU und SPD schon vorher in ihrem Koalitionsvertrag geeinigt. Das sogenannte Rahmengesetz



Fotos: Christian Muhrbeck

Schlussbericht der Expertenkommission zur Enteignungsfrage: Freundlich zur Kenntnis genommen von Regierungsvertretern, freudig begrüßt von Enteignungsbefürwortern

setz ist allerdings nur ein schlecht kaschierter Versuch, das eigentliche Vergesellschaftungsgesetz auf den St.-Nimmerleins-Tag zu verschieben. Im Rahmengesetz sollen zunächst die allgemeinen Bedingungen für Vergesellschaftungen festgelegt werden. Anschließend will man es dem Bundesverfassungsgericht zur Überprüfung vorlegen. In Kraft treten soll es erst zwei Jahre nach Verkündung.

Auch die Wohnungswirtschaft gibt sich vom Expertenbericht völlig ungerührt. Die Verbände BBU, GdW, ZIA und BFV verkünden fast unisono ihre Ansicht, die Vergesellschaftung bleibe verfassungswidrig, unverhältnismäßig, illusorisch und nicht finanzierbar. Die Ablehnung des Expertenvotums und das Hinauszögern der Umsetzung des erfolgreichen Volksentscheids sind verheerende Signale für die Demokratie. Ulrike Hamann vom BMV mahnt: „Wenn wir nicht wollen, dass sich der Eindruck vertieft, dass die Privatinteressen der Wohnkonzerne über dem Willen der Mehrheit stehen, muss die Vergesellschaftung jetzt umgesetzt werden.“ js



„... einen Teil der Vonovia zu einem sozialen Verkehrswert an Kommunen und Länder abgeben, den anderen Teil an gemeinnützige Wohnungsunternehmen“:

Knut Unger,
Mieterverein Witten

Freude bei der Unterzeichnung des Wohnungsbündnisses 2022. Jetzt hat es Löcher und Risse

Im Zuge der Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen hat der Senat im Jahr 2021 den beiden Unternehmen bereits knapp 15 000 Wohnungen für 2,46 Milliarden Euro abgekauft. Zum Vergleich: Berlin hatte im Jahr 2004 die GSW mit 65 000 Wohnungen für 405 Millionen Euro verkauft. Auch wenn man berücksichtigt, dass die Käufer damals 1,56 Milliarden Euro Schulden mit übernommen haben, wird deutlich: Mit den privatisierten Wohnungen haben die Käufer und neuen Eigentümer riesige Gewinne gemacht, ohne viel in die Instandhaltung zu investieren. Und: Mit dem Ankauf-Deal von 2021 hat Berlin der Vonovia den Kauf der Deutschen Wohnen mitfinanziert. Wollte der Senat zu dem damaligen Preis wie angestrebt 150 000 Wohnungen ankaufen, müsste er rund 25 Milliarden Euro hinlegen – eine Summe, die er

■ Monitoringbericht zum Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen vom 12. Juli 2023 unter: www.berlin.de/sen/bauen/neu/bau/buendnisse/



Foto: Christian Muhrbeck

tut die Möglichkeit ins Spiel, dass der Staat die niedrigen Börsenkurse nutzen könnte, um zum Beispiel bei Vonovia als Anteilseigner einzusteigen. Mit einer Sperrminorität von 25 Prozent plus einer Aktie könnte der Bund die Geschäftspolitik des börsennotierten Wohnungsunternehmens beeinflussen. Die aktuelle Bundesregierung lässt dazu aber keine Bereitschaft erkennen.

die das wollen“, so Unger. „Der Rest der Vonovia muss in gemeinnützige Wohnungsunternehmen umgewandelt werden, deren gesamtes Vermögen dauerhaft der klimagerechten Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung gewidmet ist.“ Freiwillig wird sich Vonovia aber wohl kaum von der Börse zurückziehen oder sich der Vergesellschaftung ergeben.

Einen anderen Weg zeigt Stefan Klinski, Professor an der Berliner Hochschule für Wirtschaft und Recht. Er schlägt Marktzugangsbeschränkungen für unseriöse Wohnungsunternehmen vor. Firmen, die Wohnungen als Finanzprodukte an

Kursverluste der größten in Berlin tätigen börsennotierten Wohnkonzerne

	Wohnungen in Deutschland	Wohnungen in Berlin	Kurs am 2.8.2021	Kurs am 1.8.2022	Kurs am 1.8.2023	Veränderung von 2021 auf 2023
Vonovia	487 659	144 094	53,86	31,74	20,82	▼ -61,3%
Deutsche Wohnen¹	–	–	52,82	24,06	22,70	▼ -57,0%
Heimstaden	29 711	ca. 20 000	34,20 ²	26,30 ²	13,66 ²	▼ -60,1%
Covivio	41 218	18 023	79,54	61,30	42,88	▼ -46,1%
Adler Group	26 126	16 982	20,84	3,95	0,63	▼ -97,0%
TAG Immobilien	85 362	10 356 ³	27,06	10,37	10,17	▼ -62,4%
Grand City Properties	48 709	8 442	22,66	13,27	7,44	▼ -67,2%

¹Deutsche Wohnen seit Ende 2021 faktisch Teil von Vonovia | Kurse in Euro außer ²in Schwedischen Kronen | ³inklusive Berliner Umland

in der Vergesellschaftungsdiskussion als nicht zu stemmen bezeichnete. Wie könnte die Öffentlichkeit auf andere Weise Zugriff auf die Börsenwohnungen bekommen? Bei einer Konferenz der Linken-Bundestagsabgeordneten Caren Lay brachte Matthias Günther vom Pestel-Insti-

Knut Unger, Sprecher des Mietervereins Witten und kritischer Mieteraktionär, hält nichts von der Idee. Er fordert Vonovias Ausstieg aus der Börsennotierung. „Ein Teil der Wohnungsbestände sollte zu einem sozialen Verkehrswert an Kommunen und Länder abgegeben werden,

Beschränkungen für unzuverlässige Anbieter

der Börse handeln, ihre Eigentümerstruktur verschleiern oder Gewinne in Steueroasen verschieben, sollte die Vermietungstätigkeit untersagt werden. Wer das nicht erfüllt, bekommt einige Jahre Zeit, die Mietwohnungen an vertrauenswürdige Unternehmen zu verkaufen, zum Beispiel an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften oder an Genossenschaften. Ein Vorteil gegenüber der Vergesellschaftung: Das Modell legt auch unseriösen Unternehmen mit weniger als 3000 Wohnungen das Handwerk.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die börsennotierten Wohnkonzerne die Wohnungsnot nur vergrößern. Wenn Berlin den Irrtum stoppen will, muss die Stadt Wege gehen, die zuvor undenkbar schienen.

Jens Sethmann

Foto: Florian Gaertner/pa



„Der Staat könnte die derzeit niedrigen Kurse nutzen, um bei den Wohnungskonzernen Anteilseigner mit Sperrminorität zu werden.“
Matthias Günther,
Pestel Institut

Foto: verfassungsblog.de



„Marktzugangsbeschränkungen für unseriöse Wohnungsunternehmen.“
Prof. Dr. Stefan Klinski, HWR Berlin

Dass ein Teil des IBA-Komplexes Kleiststraße 16-25 abgerissen werden soll, ist dem Bezirksamt unbekannt

GESCHÄFTSMODELL GEWERBLICHE ZWISCHENVERMIETUNG

Dreistes Vertragskonstrukt

Mit einer Zwangsräumung endete Anfang August für eine siebenköpfige Familie ein Mietverhältnis. Es war mit einer kaum zu überbietenden Dreistigkeit konstruiert worden. Die Familie wusste davon nichts, das ungute Ende kam überraschend.

Der Gebäudeteil Kochstraße 26 gehört zu dem mit öffentlichen Mitteln errichteten IBA-Komplex Kochstraße 16-25 und stand jahrelang leer. Er



Foto: Christian Muhrebeck

Wohneinheiten wurden als Gewerberaum an einen Zwischenmieter vermietet mit dem Zweck der befristeten Weitervermietung zu Wohnzwecken. Der Vorteil: Bei gewerblicher Vermietung gilt die Mietpreisbremse nicht. Um eine Zweckentfremdung handelt es sich auch nicht, wie das Bezirksamt bestätigt. Schließlich werde der Wohnraum zu Wohnzwecken genutzt. Der Zwischenmieter, Herr Y., schlug dann zu dem weit überhöhten Mietpreis von 12 Euro nettokalt pro Quadratmeter nochmal etwas drauf und verlangte von den Interessenten zudem „Provisionen“ von bis zu 10000 Euro.

Dass es sich um eine Abrisswohnung in einem katastrophalen Zustand handelte – und das für eine Miete von fast 1500 Euro warm – nahm die aus Saudi-Arabien stammende Familie hin, die dort einzog. „Wir haben vier Jahre lang mit unseren

Opfer eines ungültigen Mietvertrages, überhöhte Miete und Zwangsräumung: saudi-arabische Familie

soll in ein paar Jahren abgerissen werden – jedenfalls wenn es nach dem Willen der Eigentümerin, der „Ruddat Grundbesitz GmbH & Co KG“, geht. Beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg weiß man nichts von diesen Plänen. Ein Abrissantrag läge nicht vor. Um in der Zwischenzeit Einnahmen zu erzielen, entschied sich 2021 die Eigentümerin, vertreten durch die „idema Hausverwaltung GmbH“, für ein lukratives Geschäftsmodell. Die drei maroden

Anwalt Ansin: „... war abzusehen, dass der Zwischenmieter legal nicht auf seine Kosten kommt“

Wie kann man sich vor gefälschten Mietverträgen schützen?

Im Fall der Kochstraße 26 waren die Umstände des Vertragsabschlusses hochgradig dubios, wie Rechtsanwalt Ansin erklärt. Dass nicht ein Vertreter der Hausverwaltung beziehungsweise des Vermieters selbst den Vertrag übergibt, sondern ein nicht im Vertrag benannter Dritter, sei auf jeden Fall verdächtig. Sämtliche Alarmglocken sollten auch schrillen, wenn eine enorm hohe „Maklergebühr“ verlangt wird – zahlbar cash, ohne Quittung und womöglich in einer Kneipe. Eine Überprüfung in der Mieterberatung des BMV hätte zudem schnell erkannt, dass in diesem Vertrag die Seitenzahlen nicht stimmten und ähnliche Fehler. Doch welcher verzweifelte Wohnungssuchende, noch dazu mit geringen Deutschkenntnissen, wird das tun? *bl*



fünf Kindern in einem Hostelzimmer gelebt, das war furchtbar“, erklärt die Mutter. Was die Familie nicht ahnen konnte: die Wohnung durfte von Herrn Y. eigentlich nur für drei Jahre vermietet werden. Doch er legte den Mietern einen „normalen“, unbefristeten Mietvertrag vor, den er offenbar gefälscht hatte. Das flog auf, als sich die Mieter im Winter 2021 wegen der nicht funktionierenden



Foto: Christian Muhrebeck

den Heizung an die Hausverwaltung wandten. Diese stellte Strafanzeige gegen Herrn Y. Vor Gericht kam heraus, dass der noch in mindestens zwei weiteren Fällen Mietverträge gefälscht hatte.

Die Eigentümerin reichte Räumungsklage ein, sowohl gegen den Zwischenmieter als auch die Familie. Das Landgericht gab der Klage statt. Es läge wegen der Fälschung kein wirksamer Mietvertrag vor (LG Berlin vom 14. März 3 O 229/22). Die Familie, vertreten durch Rechtsanwalt Frederic Ansin, legte Berufung

Räumung vor Fristablauf

ein. Doch völlig überraschend wurde sie fast einen Monat vor Ablauf der Räumungsfrist auf die Straße gesetzt.

Geschäftsführer Alexander Ruddat verweist in einer Stellungnahme auf Mietrückstände, weswegen vorzeitig vollstreckt werden durfte. Hier ist nicht ganz klar, was schief gelaufen ist. Es liegt eine Mietübernahmebewilligung des Jobcenters vor. Im übrigen weist Ruddat dem Zwischenmieter den Schwarzen Peter zu. Rechtsanwalt Ansin ist darüber verärgert: „Es war doch abzusehen, dass der Zwischenmieter seine Kosten nur mit illegalen Mitteln wieder reinholen kann.“

Birgit Leiß

100 JAHRE MIETERSCHUTZGESETZ

Sicheres Wohnen in unsicheren Zeiten

Am 1. Juni 1923 wurde das Mieterschutzgesetz beschlossen, das wesentlich mehr Sicherheit vor Kündigungen brachte. Überschattet wurde dieser bahnbrechende Fortschritt von einer Hyperinflation, die in jenem Jahr das Geld völlig wertlos machte. Als Reaktion darauf wurde die Hauszinssteuer eingeführt, mit der ab 1924 ein wegweisendes Wohnungsbauprogramm finanziert wurde.

Das 1900 in Kraft getretene Bürgerliche Gesetzbuch machte keinen Unterschied, ob man eine Wohnung oder einen Esel mietete. Es ging im Grundsatz davon aus, dass Anbieter und Nachfrager einvernehmlich einen Mietvertrag aushandeln – ungeachtet der Tatsache, dass die Wohnung ein lebensnotwendiges Gut ist und die Vermieterseite die Bedingungen diktieren kann. Die Unzulänglichkeiten zeigten sich im Ersten Weltkrieg, als die Wohnungsnot ein katastrophales Ausmaß erreichte. Mit Verordnungen auf Länderebene wur-

Kündigungen und Räumungen waren nicht ohne wichtigen Grund erlaubt: erhebliche Belästigungen, Gefährdung der Mietsache durch unangemessenen Gebrauch, unbefugte Überlassung an Dritte, Zahlungsrückstände oder dringender Eigenbedarf kamen in Frage. In den meisten Fällen musste ein angemessener Ersatzwohnraum nachgewiesen werden.



Foto: MieterMagazin-Archiv

Kündigungen konnten nur mit einer Aufhebungsklage vor einem Mietschöffengericht durchgesetzt werden. Diese Gerichte waren mit einem Amtsrichter und zwei Laienrichtern besetzt. Die Berliner Mieterorganisationen legten großen Wert auf die Besetzung der Laienrichterstellen. „Ein gut geschulter Mieterbeisitzer kann durch Hervorhebung der den Mieter günstigen Momente einen nicht zu unterschätzenden Einfluß auf die Rechtsprechung ausüben“, hieß es 1925 in der Zeitschrift „Mieterschutz“ des Mietervereins des Groß-Berliner Westens. Dieser Vorläuferverein des Berliner Mietervereins bewertete den Einsatz der Mietschöffen bei der Umsetzung des Mieterschutzgesetzes euphorisch: „Diesen Kampf können wir als vollen Sieg buchen.“

den Mieterhöhungen und Kündigungen notdürftig eingeschränkt. Nach dem Krieg erließ die nun demokratische Reichsregierung im Jahr 1922 das Reichsmietengesetz: Mieterhöhungen wurden gesetzlich an der „Friedensmiete“ von 1914 ausgerichtet. Willkürliche Kündigungen waren aber immer noch an der Tagesordnung. Sicherheit bot erst das „Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter“, das am 1. Juni 1923 vom Reichstag beschlossen wurde und am 1. Oktober in Kraft trat.

Für viele blieb ▶ nur die Essensausgabe wohlthätiger Organisationen oder der Job als Kartoffelbudler – bei der Kartoffelernte wurde der Lohn in Kartoffeln ausbezahlt



Abenteuerlicher Nennwert, lächerliche Kaufkraft: Inflations-Banknote des Deutschen Reiches Ende 1923

Seinen Zweck als werthaltiges Zahlungsmittel hat das Geld während der Hyperinflation verloren



Foto: Wikimedia Commons



Das Jahr 1923 war dann allerdings überschattet von einer galoppierenden Inflation, die schon im Vorjahr begonnen hatte. Die Reichsmark verlor in diesen Monaten vollständig ihren Wert. Die Reichsbank kam mit dem Drucken immer größerer Geldscheine nicht hinterher und erlaubte den Gemeinden, in eigener Regie Notgeld in Umlauf zu bringen. Berlin gab bis Oktober 1923 Notgeld im Wert von 11,7 Millionen Goldmark heraus.

Wertverlust schneller als der Druck neuer Geldscheine

Für die Preise war der US-Dollar beziehungsweise die Goldmark (Vorkriegskurs 1 Dollar = 4,20 Goldmark) die Bezugsgröße. Der tagesaktuelle Umtauschkurs der „Papiermark“ hing in jedem Einzelhandelsgeschäft aus. Jeden Monat erschienen offizielle Bekanntmachungen über die „neuen Mietszuschläge“, mit denen die Grundmiete und die einzelnen Be-



Foto: Giercke/ps

DIE KIRCHE ALS VERMIETER

Zwischen Unnachgiebigkeit und Nächstenliebe

Kirchliche Wohnungsunternehmen berufen sich gern auf ihre hohen ethischen Maßstäbe. Da ist viel von sozialer Verantwortung und christlicher Nächstenliebe die Rede. Tatsächlich gibt es auch viele Beispiele, wo sie sich in vorbildlicher Weise um die Wohnraumversorgung der Schwächsten dieser Gesellschaft kümmern, etwa bei Obdachlosen oder Roma-Familien. Hat man mit einem kirchlichen Vermieter also das große Los gezogen?

Eine, die das sofort unterschreiben würde, ist Julia T.* Sie wohnt seit Sommer 2021 mit ihrer Familie in der Schottstraße 6 in Lichtenberg. Das denkmalgeschützte Haus gehört dem Evangelischen Kirchenkreis Berlin Süd-Ost (ehemals: Evangelische Kirche Lichtenberg-Oberspree) und ist umgebaut worden. Wo vorher Büros waren, entstanden neun groß-

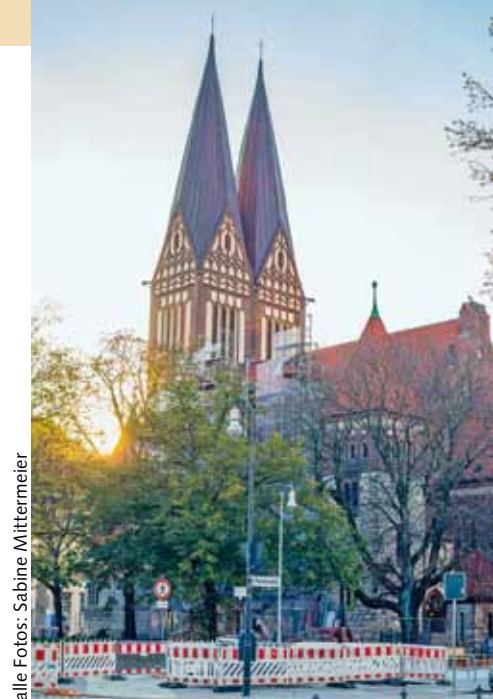
schön und die Hausgemeinschaft gut. Auch sonst ist sie rundum zufrieden. Die Hausverwaltung sei sehr korrekt.

„Die Wohnungen sind kein Luxus, aber sie haben einen ordentlichen Standard“, sagt Hans-Georg Furian, Superintendent des Kirchenkreises. Man hatte sich nach dem aufwendigen Umbau erkundigt, wieviel Miete man nehmen kann: „14,50 Euro pro Quadratmeter hat uns ein Makler gesagt. Wir haben dann ausgerechnet, dass uns 10,50 Euro ausreichen, um das Haus vernünftig zu

Mietsenkung im Einzelfall

bewirtschaften.“ Man wolle mit der Vermietung kein Geschäft machen, betont Furian.

Nicht alle Wohnungsunternehmen in kirchlicher Trägerschaft sind so bescheiden. So fällt Deutschlands größtes kirchliches Wohnungsunternehmen, die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS), immer wieder durch vergleichsweise hohe Angebotsmieten auf. Fast 10 Euro nettokalt soll aktuell eine Wohnung in einem



alle Fotos: Sabine Mittermeier

1970er-Jahre-Bau in der Gropiusstadt kosten. Eine Sozialwohnung in Spandau wurde kürzlich für 11,12 Euro nettokalt angeboten. Auf die Frage, welche einkommensschwachen Haushalte sich das leisten können – für den Bezug ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich – antwortet das Evangelische Wohnungsunternehmen, dass die Miete exakt der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Sozialen Wohnungsbau entspricht. Im Einzelfall sei man aber bereit, die Miete zu senken. So habe man die Miete unlängst für ein Ehepaar mit WBS nach individueller Prüfung und „entsprechend unseren sozialen Grundsätzen“ um 2 Euro pro Quadratmeter reduziert. Bei anderen Angeboten ist zwar die Nettomiete niedriger, dafür werden exorbitant hohe Nebenkosten angesetzt. Im Fall einer Dreizimmerwohnung in der Hirtsieferzeile 43 sind es allein an Heizkosten 3,89 Euro, so dass

„Wohnbau ist Dombau“

Nach dem Zweiten Weltkrieg beteiligte sich die Kirche im verstärkten Maße am Wohnungsneubau. 1952 beschloss die Evangelische Kirche, ihr Vermögen zur Linderung der größten Not einzusetzen. Das hieß vor allem: Bau von Wohnungen für Flüchtlinge und Wohnungslose. Einige Landeskirchen gründeten eigene Wohnungsbauunternehmen. 1952 wurde auch der Evangelische Immobilienverband Deutschland (eid) gegründet. Ihm gehören bundesweit 35 Mitglieder an, darunter Landeskirchen, Kirchenkreise und Stiftungen mit insgesamt rund 30000 Wohnungen. Unter dem Motto „Wohnbau ist Dombau, Wohnungssorge ist Seelsorge“ rief der Kardinal (und spätere Berliner Bischof) Julius Döpfner zum Engagement beim Wohnungsbau im kriegszerstörten Deutschland auf. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit kleinem Geldbeutel wurde zum kirchlichen Auftrag und Ausdruck christlicher Nächstenliebe. Dachverband der katholischen und den der katholischen Kirche nahestehenden Wohnungsunternehmen ist der Katholische Siedlungsdienst e.V. (KSD). Ihm gehören 27 Bistümer und 45 bauende Wohnungsunternehmen an. Der Immobilienbestand der katholischen Kirche wird auf rund 130000 Wohnungen geschätzt. *bl*

Viel Lob erhielt ein katholisches Wohnungsunternehmen für sein Roma-Modellprojekt, Kritik gab es für den Handel mit Immobilien zur Kapitalanlage

zügig geschnittene, familiengerechte Wohnungen – und die wurden explizit auch nur an Familien vermietet. Eine davon erhielten Julia T. und ihr Mann, die drei Kindern haben. Ein Glücksfall, wie sie findet, denn die Mietpreise seien fair, die Wohnung



zur Kaltmiete von 493 Euro nochmal 480 Euro hinzukommen. Dabei ist das Haus modernisiert und laut Inserat mit Iso-Fenstern, Wärmedämmung und Solaranlage ausgestattet. Bei der HWS heißt es dazu, das Haus werde mit Fernwärme aus Biomasse (Holz) beheizt. Die Preise für Holz hätten sich seit dem letz-

hat viel Lob für sein Roma-Modellprojekt bekommen. 2011 erwarb die Aachener einen völlig heruntergekommenen Wohnkomplex in der Harzer, Ecke Treptower Straße in Neukölln. Die Wohnbedingungen waren seinerzeit menschenunwürdig, Aber den Bewohner:innen, überwiegend Roma-Familien, wurden vom

men für 800000 Euro auch Immobilien zur Kapitalanlage offeriert. Wie geht das zusammen? Wie passt eine „gute Rendite für Investoren“ zum erklärten Ziel, breite Bevölkerungsschichten mit preiswertem Wohnraum zu versorgen? Sprecherin Kira Limbrock erklärt, dass man die private Eigentumsbildung für eine wichtige Säule der Altersvorsorge halte: „Wir sind davon überzeugt, dass man für einen ausgewogenen Wohnungsmarkt beides braucht: Wohnen zur Miete, was den Großteil bei uns ausmacht, und Bauträgermaßnahmen zur Eigentumsbildung.“ Zudem, so die Sprecherin, ließen sich Projekte wie die Harzer Straße oder Housing first nur dann realisieren, wenn man als Unternehmen rentabel arbeite.

Das 1958 vom Berliner Bischof Julius Döpfner gegründete Petruswerk ist dagegen seit seinem Verkauf vom Erzbischof Berlin an die AVILA-Gruppe im Jahre 2003 zu einem „normalen“, profitorientierten Vermieter geworden – auch wenn man sich nach wie vor als „werteorientiertes Unternehmen“ versteht und der Bischof bei der Grundsteinlegung seinen Segen spricht. 600 hochwertige Wohnungen hat das Petruswerk im „Wohnpark St. Marien“, auf dem Areal der ehemaligen Frauenklinik Neukölln, errichtet. Fast 70 davon sind derzeit noch frei. 1930

◀ In der Lichtenberger Schottstraße 6 hat der Evangelische Kirchenkreis Berlin Büros zu großzügigen Familienwohnungen umbauen lassen und zu lediglich kosten-deckenden Mieten vermietet

Ursprünglich nur zum befristeten Verbleib gedacht, bietet das Geflüchtetenwohnheim Refugio der Berliner Stadtmission 40 Bewohnern eine sichere Unterkunft



ten Jahr mehr als verdoppelt. Betont wird: „Als Unternehmen im Raum der Kirche wollen wir Ermessensspielräume zugunsten sozial Schwächerer schaffen, wo immer dies möglich und vertretbar ist.“

Das hört sich gut an, doch beim Berliner Mieterverein hat man die HWS als „ziemlich bärbeißig“ und un-nachgiebig kennengelernt. So wurde im Oktober 2022 als Folge des Angriffskriegs auf die Ukraine in mehreren Fällen eine Erhöhung der Heizkostenvorschüsse um das 2,6 fache verlangt – vorsorglich und ohne den Mieter:innen in irgendeiner Weise entgegenzukommen. Zwar haben auch andere Vermieter:innen in dieser Zeit die Vorschüsse angehoben. „Aber für einen kirchlichen Vermieter finde ich eine so kurzfristige deutliche Erhöhung außerhalb einer Abrechnung schon sehr mieterunfreundlich,“ erklärt Rechtsanwältin Ulrike Rastemborski, die mehrere solcher Fälle aus ihrer Beratungspraxis aufzeigen kann.

Licht und Schatten findet sich auch bei der Aachener Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH. Das katholische Wohnungsunternehmen

Vorbesitzer Wuchermieten abgeklopft. Die Aachener ließ die Wohnungen nicht nur sanieren, sondern richtete auch Gemeinschaftsräume ein, etwa für Kinderbetreuung und Kunstprojekte. Außerdem gibt es eine rumänischsprachige Beratungsstelle im Haus, die bei Problemen mit dem Amt unterstützt. Auch Deutschunterricht wird angeboten. Benannt wurde das Haus nach Arnold Fortuin, einem römisch-katholischen Geistlichen, der in der Zeit des

Gute Rendite plus preiswerter Wohnraum?

Nationalsozialismus Hunderte von Sinti und Roma vor der Deportation rettete. Die Aachener hat auch auf sich aufmerksam gemacht, als sie sich in Düsseldorf freiwillig am Wohnungstauschportal der Stadt beteiligte und in Köln als erstes Wohnungsunternehmen Housing-First-Projekte für Obdachlose unterstützte. Auf der anderen Seite gehört die Eigentumsbildung explizit zu ihrem Geschäftszweck. Auf der Homepage werden unter dem Stichwort „Leben heißt Investment“ neben Eigenhei-



Euro nettokalt kostet eine rund 80 Quadratmeter große Wohnung, eine 54 Quadratmeter große Wohnung ist für 1634 Euro warm zu haben. Ob das im Sinne des geistlichen Gründers wäre?
Birgit Leiß

* Name der Redaktion bekannt

10 FRAGEN ZUR ABMAHNUNG

Die Gelbe Karte im Mietverhältnis

Eine Abmahnung zu bekommen, ist ein Schock, und das ist auch so beabsichtigt. Es ist ein Warnschuss, um klar zu machen: Wenn es so weitergeht, kommt die Kündigung. Unsere 10 Fragen geben Tipps zum Umgang mit der „Gelben Karte“.

1. Was ist überhaupt eine Abmahnung?

Eine Abmahnung ist die Aufforderung, ein vertragswidriges Verhalten zu unterlassen. Die bloße Rüge genügt nicht, wie der Bundesgerichtshof (BGH) klargestellt hat. Vielmehr muss deutlich werden, dass die „weitere vertragliche Zusammenarbeit“ auf dem Spiel steht und man für den Fall weiterer Verstöße mit rechtlichen Konsequenzen rechnen muss (BGH vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 3/11). In der Regel wird eine Frist gesetzt, innerhalb derer das beanstandete Verhalten abzustellen ist.

- Tierhaltung, ohne dass eine Erlaubnis vorliegt
- Mietrückstände oder unpünktliche Mietzahlung
- nicht genehmigte Einbauten in der Wohnung
- Behinderung von Modernisierungsarbeiten trotz Verpflichtung

3. Welche Formalien müssen eingehalten werden?

Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass die missbilligten Störungen nach Art, Ort und Zeitpunkt so greifbar beschrieben werden müssen, dass nachvollziehbar ist, welches Verhalten der Vermieter oder die Vermieterin als vertragswidrig ansieht. Der pauschale Hinweis auf Störungen der Nachtruhe reiche dazu nicht aus (LG Berlin vom 17. Oktober 2014 – 63 S 166/14).

Eine Abmahnung kann auch mündlich ausgesprochen werden, allerdings müsste dies dann im Streitfall nachgewiesen werden.

4. Ich habe eine Abmahnung bekommen. Wie soll ich reagieren?

Das sollte auf jeden Fall in der Rechtsberatung besprochen werden. Manchmal ist es taktisch klüger, die Füße still zu halten, um dem Vermieter oder der Vermieterin nicht die Möglichkeit zu geben, „nachzubessern“. Manche Abmahnungen erfüllen beispielsweise nicht die formalen Mindestanforderungen, etwa weil sie nicht an alle im Vertrag aufgeführten Mieter:innen adressiert sind oder auch weil der Vorwurf zu ungenau beschrieben ist. Rechtfertigt man sich schriftlich, liefert man dem Vermieter möglicherweise unbeabsichtigt zusätzliche Informationen. Als Faustregel gilt: Je absurder die Vorwürfe sind, desto eher sollte man auf eine Richtigstellung verzichten. Vorsicht ist bei Abmahnungen wegen Zahlungsrückständen geboten.

Hierzu sollte man sich in jedem Fall äußern und gegebenenfalls eine Kontoklä rung mit der Hausverwaltung veranlassen.

5. Kann ich verlangen, dass eine ungerechtfertigte Abmahnung aus meiner Mieterakte entfernt wird?

Nein. Der Bundesgerichtshof hat 2008 klargestellt, dass man gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Beseitigung einer unberechtigten Abmahnung hat (BGH vom 20. Februar 2008 – VIII ZR 139/07). Ein Nachteil würde den Mieter:innen nicht entstehen, denn wenn später unter Berufung auf die Abmahnung eine Kündigung ausgesprochen wird, muss der Vermieter oder die Vermieterin ohnehin den vollen Beweis liefern, dass die Vorwürfe zutreffend waren. Das ist im Arbeitsverhältnis übrigens anders. Dort hat man Anspruch auf Löschung einer ungerechtfertigten Abmahnung aus der Personalakte.

6. Ich habe gehört, dass man bei Mietrückständen immer zuerst abgemahnt werden muss.

Stimmt das?

Nein. Bei Zahlungsverzug ist generell keine Abmahnung erforderlich. Sobald ein Mietrückstand von mehr als zwei Monatsmieten zusammengekommen ist, kann ohne „Warnschuss“ gekündigt werden. Lediglich die unpünktliche Mietzahlung bedarf in der Regel einer Abmahnung. So entschied das Landgericht Berlin, dass eine jahrelange unpünktliche

Eine Abmahnung bedeutet, dass weitere Verstöße Konsequenzen zur Folge haben – so wie bei der Gelben Karte auf dem Fußballplatz.



alle Illustrationen: Lisa Smith

2. Aus welchen Gründen kann abgemahnt werden?

Bei vertragswidrigem Verhalten, etwa Zahlungsrückständen oder anderen Pflichtverletzungen aus dem Mietverhältnis.

Häufige Gründe sind:

- nicht genehmigte Untervermietung
- nächtliche Ruhestörung oder andere Verstöße gegen die Hausordnung (zum Beispiel Fahrrad im Treppenhaus abstellen, Hund auf der Gemeinschaftsfläche frei laufen lassen)





Wer eine Abmahnung über sich ergehen lassen musste, sollte eine Rechtsberatung aufsuchen.

und unvollständige Mietzahlung nur dann zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn eine vorherige Abmahnung nicht nur eine Zahlungsaufforderung enthielt, sondern zusätzlich Konsequenzen angedroht wurden (LG Berlin vom 6. Dezember 2011 – 63 S 178/11).

7. Mir wurde wegen angeblicher Untervermietung gekündigt, obwohl ich nie abgemahnt wurde. Ist das zulässig?

Meistens ist bei einer Kündigung wegen Vertragsverletzung eine vorherige Abmahnung mit Fristsetzung erforderlich. Schließlich soll der Mieterin oder dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, ihr oder sein Verhalten zu ändern. Nur wenn eine sehr schwerwiegende Pflichtverletzung vorliegt, ist eine Abmahnung entbehrlich. Wurden beispielsweise Topfpflanzen auf dem Balkon im dritten Stock ungesichert aufgestellt,

so dass ein Blumentopf herabstürzt, ist erst nach einer fruchtlosen Abmahnung eine fristlose Kündigung gerechtfertigt (LG Berlin vom 26. November 2009 – 67 S 278/09). Das gleiche gilt bei Partylärm oder unerlaubter Tierhaltung. Gewalttätigkeiten einer Mietpartei gegenüber dem Vermieter oder einer von ihm beauftragten Person (zum Beispiel dem Hauswart) rechtfertigen dagegen auch ohne Abmahnung eine außerordentliche fristlose Kündigung (LG Berlin vom 26. Juni 2008 – 67 S 337/07). Auch bei einer erheblichen Verwahrlosung der Wohnung kann die Abmahnung entbehrlich sein (LG Berlin vom 18. November 2014 – 67 S 360/14). Mehrere Gerichte halten auch die nicht angezeigte und ungenehmigte Überlassung der Wohnung an Touristen für einen so schwerwiegenden Verstoß, dass für die Kündigung keine Abmahnung erforderlich ist.

8. Kann eine Abmahnung „verjähren“?

Ja. Wurde vor Jahren schon mal wegen eines Vertragsverstoßes abgemahnt, muss erneut abgemahnt werden, um wirksam zu kündigen. So hat das Landgericht Berlin entschieden: Eine Abmahnung wegen unpünktlicher Mietzahlungen ist „verbraucht“, wenn nach der letzten Abmahnung ein längerer Zeitraum (hier: acht Monate) bis zu dem kündigungsauslösenden neuen Zahlungsverzug liegt. Der Vermieter kann erst nach erneuter fruchtloser Abmahnung kündigen (LG Berlin vom 27. März 2008 – 62 S 412/07).

Selten, aber zulässig und wirkungsvoll: Verstößt der Vermietende gegen seine vertraglichen Pflichten, kann auch ihm die „Gelbe Karte“ drohen.

9. Unser Eigentümer hat gewechselt. Zufällig habe ich erfahren, dass der neuen Hausverwaltung die Abmahnung bekannt ist, die ich vor Jahren völlig zu Unrecht bekommen habe. Muss ich das hinnehmen?

Ja. Üblicherweise werden sämtliche Unterlagen aus dem Mietverhältnis – und dazu gehören auch Abmahnungen – an den neuen Vermieter oder die neue Vermieterin übergeben. Persönliche Daten, die der Vertragspartner braucht, um den Vertrag zu erfüllen oder abzuwickeln, unterliegen nicht dem Datenschutz, solange sie in der Sphäre des Vertragspartners bleiben.



Auch unerlaubte Tierhaltung hat in der Regel eine Abmahnung zur Folge.

10. Kann auch der Vermieter oder die Vermieterin abgemahnt werden?

Ja, auch Mieter:innen haben das Recht ihren Vermieter oder ihre Vermieterin abzumahnern, wenn vertragliche Pflichten verletzt werden. Das spielt vor allem eine Rolle für die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung. Bei gravierenden Wohnungsmängeln wie Schimmel oder einer defekten Heizung sollte man dem Vermieter eine Frist setzen und mit Konsequenzen wie Schadenersatz oder fristloser Kündigung drohen.

Birgit Leib

■ Laubsäcke gibt es für 4 Euro das Stück (bis zu 25 kg Füllvolumen) auf den BSR-Recyclinghöfen. Details zur Abholung unter www.bsr.de/gartenabfaelle-23508.php



Foto: Nils Richter

Auf Höfen haben Eigentümer:innen die Räumspflicht allein

Wann und wo dürfen Laubbläser (nicht) genutzt werden? Infos unter www.berlin.de/umwelt/themen/laerm/artikel.256215.php

HERBSTLICHE LAUBBERÄUMUNG

Wenn der Blätterteppich zur Rutschbahn wird

Der herbstliche Blätterregen ist zwar hübsch anzuschauen, kann aber auch gefährlich werden. Nass wird die Laubschicht auf den Wegen schnell zur Rutschpartie. Wer ist für die Beseitigung des Laubs zuständig, und wer haftet im Notfall?

Der Einsatz von ▶ Laubbläsern ist in Berlin vielerorts durch die Behörden geregelt

36000 Tonnen Laub werfen die Berliner Straßenbäume jedes Jahr ab – das entspricht laut Berliner Stadtreinigung (BSR) dem Gewicht von 6200 afrikanischen Elefanten. Aus den Berliner Laubbergen entsteht

dann in Brandenburg Komposterde. Die BSR befreit in der Hauptstadt die allermeisten Straßen von Laub, für Parks und Grünflächen sind größtenteils die bezirklichen Grünflächenämter zuständig. Nur in Ausnahmefällen müssen in Berlin auch Eigentümer:innen ran: In den sogenannten C-Straßen – meist in Randbezirken gelegen – wurde die gesamte Straßenreinigungspflicht auf die Anlieger:innen übertragen. Diese bezahlen dafür keine Reinigungsgebühren.

Ganz in der Zuständigkeit der Eigentümer:innen liegt die Laubberäumung auf Höfen, Zufahrten und Wegen, die zum Haus gehören. Grundsätzlich ist es zwar zulässig, diese Pflicht auf die Mieterschaft zu übertragen. In Berlin wird dies in

Schutz für Berliner Kastanien

den allermeisten Fällen jedoch von Firmen erledigt und über die Nebenkosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Sollte doch einmal außerplanmäßig Laub anfallen: Die BSR verkauft Laubsäcke und holt diese wieder ab (siehe Randspalte). Rutscht jemand auf nassem Laub aus und stürzt, ist die Rechtslage klar: Es haftet, bei wem die Räu-

mungspflicht liegt. Allerdings spielen im Einzelfall viele Faktoren eine Rolle. Denn die Reinigungsintervalle müssen zumutbar bleiben. Auf stündliche Laubberäumung trifft das nicht zu. Aber auch, wer die Gehwege nutzt, muss das seine dazu tun und auf geeignetes Schuhwerk und vernünftige Gehgeschwindigkeit achten.



Foto: Gärtner Pötschke

Neben dem Sicherheitsaspekt wird in Berlin das Laub auch deswegen besonders sorgfältig gesammelt, weil dadurch die Hauptstadt-Kastanien geschützt werden: Diese sind seit Jahrzehnten von der Rosskastanienminiermotte befallen, die dafür sorgt, dass die Bäume ihr Laub frühzeitig verlieren. Sorgfältiges Laubsammeln reduziert den Befall laut dem Pflanzenschutzamt Berlin um zwei Drittel im darauffolgenden Frühjahr.

Stark umstritten sind Laubbläser. Der aufgewirbelte Feinstaub ist gesundheitsschädlich. Hinzu kommt der Betriebslärm. In Berlin gibt es daher vielerorts starke zeitliche Einschränkungen für den Betrieb dieser Geräte.


Katharina Buri



Foto: Nils Richter

Dachrinne verstopft?

Laub kann auch dafür sorgen, dass die Dachrinne verstopft. Schlimmstenfalls bleibt dies lange unbemerkt und verursacht Folgeschäden am Haus. In der Pflicht sind auch hier die Vermieter:innen. Sie haben zwar nicht automatisch eine Kontrollpflicht. Befinden sich Laubbäume in der Nähe des Wohnhauses, kann diese aber möglicherweise doch sein. Wenn vorbeugend eine regelmäßige Reinigung der Dachrinnen vorgenommen wird, können die Kosten dafür als sonstige Betriebskosten auf die Mieter:innen umgelegt werden. Das hat der Bundesgerichtshof 2004 (Aktenzeichen VIII ZR 167/03) entschieden, nachdem jahrzehntelang Gerichte zu unterschiedlichen Urteilen gekommen waren. Voraussetzung ist ein entsprechender Passus im Mietvertrag oder eine „stillschweigende Vereinbarung aufgrund jahrelanger Übung“. Übrigens: Die Kosten für eine einmalige Reinigung, etwa weil die Rinne bereits verstopft ist, dürfen Hauseigentümer:innen nicht auf die Mieterschaft umlegen. kb

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.




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Schadensersatz bei Schönheitsreparaturen

Zur Frage der „fiktiven“ Schadensbemessung im Mietrecht.

BGH vom 19.4.2023 – VIII ZR 280/21 –

 Langfassung im Internet

Nach Rückgabe der Mietwohnung forderte der Vermieter die Mieter zur Durchführung näher bezeichneter Schönheitsreparaturen, zur Erneuerung von Wandfliesen in der Küche, zum Streichen der Wand im Treppenhaus des Anwesens, zu Rückbauarbeiten bezüglich verlegter Fliesen und eines PVC-Belags auf. Die Mieter hatten erforderliche Schönheitsreparaturen trotz Fristsetzung nicht ausgeführt, einen selbst verlegten Bodenbelag und selbst verlegte Fliesen nicht entfernt sowie Schäden im Treppenhaus verursacht.

Der Vermieter ließ den von den Mietern verlegten Bodenbelag entfernen und einen neuen Boden verlegen. Die übrigen Arbeiten ließ er nicht ausführen. Ausweislich eines von ihm eingeholten Kostenvoranschlags fielen für die vorgenannten Arbeiten Kosten in Höhe von insgesamt 7961,35 Euro (netto) an.

Der Vermieter erhob schließlich Klage auf Schadensersatz in Höhe der Positionen des Kostenvoranschlags (insgesamt 8425,20 Euro einschließlich Umsatzsteuer). Hilfsweise begehrte er die Zahlung des im Kostenvoranschlag ausgewiesenen (Netto-)Betrags (7961,35 Euro).

Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt, denn der geltend gemachte Schadensersatzanspruch – so die Instanzgerichte – stehe dem Vermieter nicht zu, da diesem eine fiktive Schadensberechnung zugrunde liege. Der VII. Zivilsenat des BGH habe für das Werkvertragsrecht entschieden, dass eine fiktive Schadensberechnung auf Basis eines Kostenvoranschlags nicht mehr möglich sei (Urteil vom 22.2.2018 – VII ZR 46/17 –). Diese Rechtsprechung sei auf das Mietrecht übertragbar. Das Landgericht ließ allerdings wegen dieser Frage, ob im Mietrecht eine fiktive Scha-

densberechnung (weiterhin) möglich sei, die Revision zum BGH zu.

Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf. Ein Anspruch des Vermieters auf Ersatz der Kosten für die von den Mietern nicht ausgeführten Schönheitsreparaturen und Rückbauten (§ 280 Abs. 1, 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB) sowie für den Austausch von Wandfliesen und für die Malerarbeiten an der Wand im Treppenhaus (§ 280 Abs. 1 BGB; § 823 Abs. 1 BGB) könne nicht verneint werden. Denn entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts könne der Vermieter seinen Schaden nach dem Ende des Mietverhältnisses anhand der hierfür jeweils erforderlichen, aber noch nicht aufgewendeten („fiktiven“) Kosten bemessen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs könnten Schadensersatzansprüche statt der Leistung im Mietrecht auch mit den für die Instandsetzung oder -haltung oder für den Rückbau der Mietsache erforderlichen aber (noch) nicht aufgewendeten („fiktiven“) Kosten bemessen werden (zuletzt etwa BGH vom 31.3.2021 – XII ZR 42/20 –; BGH vom 26.4.2022 – VIII ZR 364/20 –; BGH vom 10.5.2022 – VIII ZR 277/20 –).


Hieran sei auch nach der vom Berufungsgericht zur Begründung seiner gegenteiligen Ansicht herangezogenen geänderten Rechtsprechung des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs bezüglich des Werkvertragsrechts weiter festzuhalten. Denn die Erwägungen des VII. Zivilsenats beruhten allein auf den Besonderheiten des Werkvertragsrechts und seien – auch nach dessen Ansicht – auf andere Vertragstypen nicht übertragbar. Soweit der Mieter geschuldete Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt und den selbst eingebrachten Bodenbelag und selbst verlegte Fliesen nicht entfernt habe, könne der Vermieter Schadensersatz statt der Leistung aus §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB verlangen. Hinsichtlich der Schäden im Treppenhaus bestehe ein Anspruch auf Schadensersatz neben der Leistung aus §§ 280 Abs. 1, 823 Abs. 1 BGB. Bei beiden Fallgruppen dürfe der Schadensersatz auf Grundlage der voraussichtlichen Kosten bemessen werden.

Ob das solchermaßen vereinnahmte Geld dann tatsächlich später für die Schadenbeseitigung verwendet wird, steht im freien Ermessen des Vermieters.

Besichtigungsrecht

Es besteht eine vertragliche, aus § 242 BGB herzu leitende Nebenpflicht des Wohnraummieters, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund (hier: beabsichtigte Veräußerung der Wohnung) gibt. Eine solche Pflicht kann sich zudem aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag ergeben.

BGH vom 26.4.2023 – VIII ZR 420/21 –

 Langfassung im Internet

Im 2017 abgeschlossenen Mietvertrag fand sich folgende Klausel:

„Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten oder bei den steht aus besonderem Anlass (insbesondere im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf der Mietsache) die Besichtigung der Mieträume zu verkehrsüblicher Tageszeit nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung an Werktagen (auch samstags) frei. [...]“

Im Jahr 2019 forderte der Vermieter die Mieterin im Hinblick auf den von ihm beabsichtigten Verkauf der Wohnung auf, ihm den Zutritt zu der Wohnung in Begleitung von Immobilienmaklern und Kaufinteressenten zu gestatten. Die Mieterin lehnte dies unter Verweis auf ihre schwerwiegende psychische Erkrankung ab.

Daraufhin verklagte der Vermieter die Mieterin auf die Gewährung von Zutritt zur Wohnung gemeinsam mit den vorgenannten Personen an einem Werktag zwischen 10 und 18 Uhr nach einer mindestens drei Werktagen vorhergehenden Ankündigung.

Das Amtsgericht hat der Klage weitgehend stattgegeben und die Mieterin verurteilt, dem Vermieter oder einer von ihm mit schriftlicher Bevollmächtigung ausgestatteten Person (Makler oder Kaufinteressent) nach schriftlicher, zeitlich mindestens eine Woche vor dem Termin liegender Ankündigung in dem vorgenannten Zeitraum Zutritt zu der Mietwohnung, beschränkt auf die Anwesenheit von maximal zwei Personen für die Dauer von maximal 45 Minuten, zu gewähren.

Auf die Berufung der Mieterin hat das Landgericht nach Einholung eines psychiatrischen Sachverständigengutachtens das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

Der BGH indes hob das Urteil des Landgerichts auf. Während der Dauer des Mietverhältnisses sei das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung zwar dem Mieter zugewiesen. Zudem stehe die Wohnung des Mieters als die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfalte, unter dem Schutz des Artikels 13 Abs. 1 GG, der das Recht gewährleiste, in diesen Räumen „in Ruhe gelassen zu werden“. Jedoch bestehe eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gebe. Eine solche Pflicht könne sich zudem – wie hier – aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag ergeben.

Bei der Prüfung, ob ein solcher konkreter sachlicher Grund vorliege, sei einerseits dem Eigentumsrecht des Vermieters (Artikel 14 Abs. 1 GG), andererseits auch dem Recht des Mieters, in den Mieträumen „in Ruhe gelassen“ zu werden (Artikel 13 Abs. 1 GG), und seinem ebenfalls von Artikel 14 Abs. 1 GG geschützten Recht am Besitz der Mietwohnung Rechnung zu tragen. Die Tatgerichte seien insofern gehalten, die widerstreitenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen der Vertragsparteien zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen.

Unter besonderen Umständen könnten die Interessen des Vermieters jedoch – ausnahmsweise – eine Beschränkung erfahren, wenn der Mieter durch die Besichtigung der Wohnung der Gefahr schwerwiegender Gesundheitsbeeinträchtigungen oder gar einer Lebensgefahr ausgesetzt und damit in seinem Grundrecht aus Artikel 2 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz beeinträchtigt sei.

Vorliegend habe das Berufungsgericht zur Beurteilung der vorbezeichneten Gefahren das Gutachten eines psychiatrischen Sachverständigen eingeholt. Das Berufungsgericht sei entsprechend der Beurteilung des psychiatrischen Gutachtens des Sachverständigen zu dem Ergebnis gelangt, dass sowohl bei Erlass als auch bei der Vollstreckung eines Urteils, das ein Betretungsrecht zugunsten des Vermieters ausspreche, ein hohes Risiko für Handlungen der Mieterin mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung bis hin zum vollendeten Suizid bestehe und Maßnahmen, die das Risiko einer solchen erheblichen Verschlechterung signifikant verringerten, derzeit nicht ersichtlich seien.

Mit den Ausführungen des Sachverständigen, wonach sich das Risiko für gesundheitliche Komplikationen, wenn sich die Mieterin bei einem Betreten der Wohnung durch Vermieter, Kaufinteressenten oder Makler von einer Vertrauensperson beziehungsweise einem Rechtsanwalt vertreten lasse, im Vergleich zu einer Besichtigung bei persönlicher Anwesenheit der Mieterin verringere, habe sich das Berufungsgericht dagegen unter Verstoß gegen § 286 Abs. 1 ZPO nicht auseinandergesetzt, obwohl sie der Annahme einer durch das Betreten der Wohnung nicht zu vermeidenden Gesundheitsverschlechterung der Mieterin entgegenstünden. Es habe eine Vertretung der Mieterin bei der Wohnungsbesichtigung lediglich als eine Maßnahme im Fall einer eventuellen Besserung des Gesundheitszustands der Mieterin in Erwägung gezogen.


Im Streitfall sei nicht auszuschließen, dass das Berufungsgericht zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre, wenn es die vorgenannten Ausführungen des Sachverständigen in seine Würdigung miteinbezogen beziehungsweise den Sachverständigen zu seinen möglicherweise nur scheinbar – widersprüchlichen Feststellungen ergänzend befragt hätte.

Nach alledem könne das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es sei daher aufzuheben. Die Sache sei zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Vorkaufsrecht

Das dingliche Vorkaufsrecht genießt jedenfalls dann Vorrang vor dem Vorkaufsrecht des Mieters, wenn es von dem Eigentümer zugunsten eines Familienangehörigen im Sinne vom § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB bestellt wurde.

BGH vom 27.4.2023 – V ZB 58/22 –

 Langfassung im Internet

Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses hatte nach der Umwandlung des Hauses seiner geschiedenen Ehefrau ein dingliches Vorkaufsrecht nach § 1094 BGB an einer Wohnung eingeräumt, welches im Grundbuch eingetragen wurde. Als die Wohnung später verkauft werden sollte, machte der Mieter der Wohnung von seinem gesetzlichen Vorkaufsrecht nach § 577 BGB Gebrauch und wurde dann auch als Eigentümer der Wohnung im Grundbuch eingetragen. Nachfolgend ging es unter anderem um die – hier nicht weiter interessierende – Frage, ob die spätere Grundbuch-Löschung des dinglichen Vorkaufsrechts der geschiedenen Ehefrau rechtswirksam war.

Der Bundesgerichtshof hatte sich für die Beantwortung dieser Frage mit dem Konkurrenz- beziehungsweise Rangverhältnis beider Vorkaufsrechte zu befassen.

Er stellte fest, dass in der höchstrichterlichen Rechtsprechung diese Frage bislang nicht entschieden worden sei. Allerdings bedürfe es vorliegend keiner Entscheidung, in welchem Verhältnis Mietervorkaufsrecht und dingliches Vorkaufsrecht generell zueinander stünden. Das dingliche Vorkaufsrecht genieße jedenfalls dann Vorrang vor dem Vorkaufsrecht des Mieters, wenn es – wie hier – von dem Eigentümer zugunsten eines Familienangehörigen im Sinne von § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB bestellt wurde.

Nach § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB sei der Mieter nicht zum Vorkauf berechtigt, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkaufe. Der Begriff des Familienangehörigen entspreche in dieser Vorschrift dem der Regelung in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB über die Eigenbedarfskündigung. Ehegatten seien daher – wie in § 383 Abs. 1 Nr. 2 ZPO und § 52 Abs. 1 Nr. 2 StPO bestimmt – auch dann als Familienangehörige anzusehen, wenn sie geschieden seien.

Aus der in § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB zum Ausdruck kommenden gesetzgeberischen Wertungsentscheidung folge daher, dass dem von dem Vermieter zugunsten eines Familienangehörigen bestellten dinglichen Vorkaufsrecht Vorrang gegenüber dem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Mieters zukomme.

Mit der Regelung des § 577 BGB wollte der Gesetzgeber der Gefahr der Verdrängung des Mieters aufgrund einer spekulativen Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen begegnen. Andererseits erschien ihm das Interesse des Vermieters, die Wohnung an eine bestimmte ihm nahestehende Person verkaufen zu können, vorrangig. Diesem gesetzgeberischen Regelungskonzept, mit dem – wie in § 577 BGB insgesamt – die durch Artikel 14 Grundgesetz geschützten Grundrechtspositionen von Mieter und Vermieter in einen sachgerechten Ausgleich gebracht werden sollten, widerspräche es, wenn dem gesetzlichen Mietervorkaufsrecht im Verhältnis zu einem von dem Vermieter zugunsten eines Familienangehörigen bestellten dinglichen Vorkaufsrecht Vorrang eingeräumt würde.

Für einen solchen Vorrang bestehe auch wertungsmäßig kein Grund, denn der Vermieter könnte das Grundstück

oder Wohnungseigentum direkt an den Familienangehörigen verkaufen, ohne dass der Mieter zum Vorkauf berechtigt wäre. Gegenüber der Verdrängung durch einen Erwerber, der nach Eigentumsumschreibung das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündige, sei der Mieter nach den §§ 573, 577 BGB im Verhältnis zu Familienangehörigen des Vermieters nicht geschützt.


Ein Vorrang des Mietervorkaufsrechts könne daher allenfalls in Fällen von Rechtsmissbräuchen in Betracht kommen, die dadurch gekennzeichnet seien, dass nur zur Ausschaltung des Vorkaufsrechts des Mieters einer nach § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB privilegierten Person ein dingliches Vorkaufsrecht eingeräumt werde. Vorliegend bestünden für einen Rechtsmissbrauch aber keine Anhaltspunkte.

Rauchwarnmelder

a) Die Erneuerung von Rauchwarnmeldern stellt – anders als deren erstmaliger Einbau – grundsätzlich keine Modernisierung im Sinne von § 555 b BGB dar, wenn mit ihr eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung nicht verbunden ist.

b) Der Vermieter ist aufgrund einer solchen Erneuerungsmaßnahme deshalb auch dann nicht zu einer Erhöhung der Miete nach §§ 559 ff. BGB berechtigt, wenn die zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte erstmalige Ausstattung der Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern weder zu einer zusätzlichen Belastung des Mieters mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt hat.

BGH vom 24.5.2023 – VIII ZR 213/21 –

 Langfassung im Internet

2012 ließ der Vermieter – seinerseits angemietete – Rauchwarnmelder einbauen und legte in der Folge die ihm dadurch entstandenen Kosten als Betriebskosten um. Die Mieter leisteten hierauf – zu Recht vgl. BGH vom 11.5.2022 – VIII ZR 379/20 – keine Zahlungen. Im April 2019 beendete der Vermieter im Einvernehmen mit seinem Vertragspartner den über die Miete der Rauchwarnmelder geschlossenen Vertrag. Nach einer entsprechenden Ankündigung mit Schreiben vom 30. April 2019 ließ er im Mai 2019 – seinerseits erworbene – neue Rauchwarnmelder im Schlafzimmer, im Wohnzimmer und im Flur der Wohnung der Mieter unter Verwendung der bereits vorhandenen Halterungen einbauen. Mit Schreiben vom 18. Juni 2019 teilte er den Mietern sodann mit, dass sich die monatlich zu zahlende Miete infolge des Einbaus der Rauchwarnmelder zum 1. September 2019 um 0,79 Euro erhöhe. Die Mieter bezahlten den verlangten Erhöhungsbetrag in der Folge nicht. Amtsgericht und Landgericht gaben der Zahlungsklage des Vermieters statt.

Der BGH sah dies anders: Der Vermieter habe keinen Anspruch auf die Bezahlung des verlangten Erhöhungsbetrags von monatlich 0,79 Euro ab September 2019. Zwar habe der BGH bereits entschieden, dass die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern durch

den Vermieter regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit und damit auch zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache im Sinne des § 555 b Nr. 4 BGB sowie zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne des § 555 b Nr. 5 BGB führe (BGH vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 216/14 – und – VIII ZR 290/14 –). Er habe mit diesen Urteilen ferner entschieden, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern, den der Vermieter mit Rücksicht auf eine entsprechende bauordnungsrechtliche Verpflichtung, etwa – im dortigen Fall ebenso wie im Streitfall – auf der Grundlage von § 47 Abs. 4 Satz 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, vornehme, in der Regel außerdem eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555 b Nr. 6 BGB darstelle.

An dieser Rechtsprechung sei festzuhalten. Die oben angeführte Rechtsprechung beziehe sich jedoch allein auf die erstmalige Ausstattung einer Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern durch den Vermieter. Eine Erneuerung der Geräte stelle demgegenüber jedenfalls dann, wenn damit – wovon im Streitfall auszugehen sei – nicht eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung verbunden sei, sondern die ursprünglich vorhandenen Rauchwarnmelder lediglich durch gleichwertige Geräte ersetzt würden, grundsätzlich keine Modernisierung dar. Etwas anderes gelte auch dann nicht, wenn der Vermieter – wie hier – die bisher installierten Geräte angemietet habe und nunmehr eigens erworbene Geräte einbauen lasse. Denn auch in diesem Fall fehle es an einer baulichen Veränderung und damit an einem für die Annahme einer Modernisierungsmaßnahme – unabhängig von der Einordnung in eine der in § 555 b BGB aufgeführten Kategorien – stets erforderlichen Wesensmerkmal.

Der Begriff der baulichen Veränderung sei zwar weit auszulegen und erfasse nicht nur Eingriffe in die bauliche Substanz, sondern etwa auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes. Voraussetzung sei jedoch stets, dass die in Rede stehende Maßnahme eine – wenn auch möglicherweise nur geringfügige – Veränderung des baulichen Zustands bewirke, durch sie also in gewissem Umfang ein neuer baulicher Zustand in Bezug auf die Mietwohnung, das Haus oder das ganze Grundstück geschaffen werde.

Der bloße Austausch von Vorrichtungen – wie hier das Ersetzen vorhandener Rauchwarnmelder durch gleichwertige Geräte – erfülle diese Voraussetzung grundsätzlich nicht. Das gelte auch dann, wenn der Vermieter bisher angemietete durch nunmehr eigens erworbene Vorrichtungen ersetze. Denn die darin liegende Veränderung betreffe zum einen ausschließlich das rechtliche Verhältnis des Vermieters zu einem Dritten – namentlich zu dem Verkäufer oder Vermieter der Geräte –, nicht hingegen das Wohnraummietverhältnis. Diese – rein rechtliche – Veränderung habe zum anderen und insbesondere keinerlei Auswirkungen auf den baulichen Zustand der Mietsache im Sinne von § 555 b BGB.

Zwar schließe das Gesetz die Annahme einer Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555 b Nr. 6 BGB

ausdrücklich aus, wenn sich der fragliche bauliche Eingriff als Erhaltungsmaßnahme nach § 555 a BGB erweise. Dies bedeute aber umgekehrt nicht, dass derartige – durch nicht vom Vermieter zu vertretende Umstände veranlasste – Maßnahmen immer dann, wenn sie nicht der Erhaltung dienten, eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555 b Nr. 6 BGB darstellten. Vielmehr setze auch eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne dieser Vorschrift voraus, dass die in Rede stehende Maßnahme eine bauliche Veränderung bewirke. Daran fehle es hier aus den bereits aufgezeigten Gründen.

Eine andere Beurteilung komme auch nicht mit Blick darauf in Betracht, dass die erstmalige Ausstattung der Wohnung der Beklagten mit Rauchwarnmeldern im Jahr 2012 weder zu einer zusätzlichen Belastung der Mieter mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt habe. Denn dieser Umstand rechtfertige es nicht, dem Vermieter das Recht zuzubilligen, nunmehr „stattdessen“ die Kosten für den im Frühjahr 2019 erfolgten Austausch der Rauchwarnmelder nach § 559 Abs. 1 BGB auf die Beklagten umzulegen.

Die Beurteilung, ob es sich bei einer baulichen Veränderung um eine Modernisierungsmaßnahme handle, hänge nicht davon ab, ob der Vermieter sie anschließend zum Gegenstand einer Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB mache.

Es liefe auf eine unzulässige rechtliche Aufspaltung von Modernisierungsmaßnahmen hinaus, wenn man eine vom Mieter geduldete Modernisierung seiner Wohnung (hier: den erstmaligen Einbau von Rauchwarnmeldern), der keine Mieterhöhung nachgefolgt sei, im Rahmen der Beurteilung einer später erfolgten bloßen Erneuerung dieser (modernisierenden) Ausstattung als gleichsam nicht geschehen behandle, um dem Vermieter auf diesem Weg eine „nachträgliche“ Mieterhöhung zu ermöglichen.

Eine andere Würdigung sei auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht gerechtfertigt. Insbesondere stelle sich das Ergebnis, wonach der Vermieter die ihm für die Ausstattung der Wohnung der Mieter mit Rauchwarnmeldern entstandenen Kosten nicht auf die Mieter umlegen könne, obwohl Letztere von dieser Modernisierung uneingeschränkt profitierten, nicht als unbillige, nicht hinnehmbare Benachteiligung des Vermieters dar.


Denn dies beruhe auf einer allein ihm obliegenden wirtschaftlichen Entscheidung des Vermieters, dem es freigestanden hätte, die Wohnung der Mieter von Anfang an mit käuflich erworbenen Rauchwarnmeldern zu versehen und diese Maßnahme mieterhöhend geltend zu machen. Soweit er irrtümlich davon ausgegangen sein mag, es handle sich bei den Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder um nach § 2 Nr. 17 BetrKV umlagefähige Betriebskosten (vgl. BGH vom 11.5.2022 – VIII ZR 379/20 –), scheidet eine Berücksichtigung dieses ausschließlich dem Vermieter zuzurechnenden Umstands zum Nachteil der Mieter aus.


BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße


Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau


Hier keine Akutberatung
Mittwoch-Vormittag und
Samstag, den 23. September

Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmsdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)


 Walther-Schreiber-Platz


 Feuerbachstraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee


Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht


Hier keine Akutberatung

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

 Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang er-
folgt begleitet über den Hof)

 Frankfurter Allee

 Samariterstraße





Beratungszentrum

Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht


 Hermannplatz (600 m)


 Schönleinstäße (350 m)

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
Hier Akutberatung nur Montag
und Mittwoch



Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstr. 13

🟡 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus im Ostseevierviertel,
Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG, Raum 204

🟡 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,
Marzahner Promenade 38
🟡 Marzahn,
Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte

■ Di 15-17 Uhr

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

ONLINE-TERMIN- VEREINBARUNG

für Beratungstermin:

[https://mein.berliner-
mieterverein.de](https://mein.berliner-mieterverein.de)

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Änderungen per Post an obige Adresse oder online unter: <https://mein.berliner-mieterverein.de>

MieterMagazin Online

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen? Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen? Dann schreiben Sie uns unter: www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Ein kompetenter Ingenieur berät Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung.

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

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum
Frankfurter Allee 85

Beratung 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:
☎ 030-226 26-187;
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 Wilmerdorfer Straße
U Bismarckstraße

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

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

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-294 31 07 oder
☎ 0178 / 780 07 80
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-2098 92 65 oder
☎ 0163 / 826 69 44

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

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

Gutachten und Beweissicherung

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

Themenbereiche:

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

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/ 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 ☎ 030-230 899-0

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

- **Distel Kabarett – Theater im Admiralspalast**
www.distel-berlin.de, ☎ 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 - 47 77
- **Betriebskostenspiegel**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/
- **Heizspiegel**
www.heizspiegel-berlin.de
- **Energiesparberatung**
des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-7879 00 60
- **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 Straßenlärm, 10773 Berlin,
☎ 01 80 / 232 13 13
- **Wohnen im Alter**
Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr:
☎ 0800 - 59 500 59
www.hilfelotse-berlin.de
- **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
☎ 030-48098 191,
Fax 030-48098 192,
AmbulanteDiensteNord@gebewo.de
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB
☎ 030-4900099 0,
Fax 030-4900099 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 zusammmentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, bezirke@berliner-mieterverein.de
☎ 030-22626-144

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Friedrichshain-Kreuzberg

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

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Ursula Niemann

Marzahn-Hellersdorf

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann, Thomas Meißner, Thomas Suckow
Kontakt über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV,
bezirke@berliner-mieterverein.de

☎ 030-22626-144

Der offene Mitgliedertreff

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

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

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann
Kontakt: bmV-neukoelln@freenet.de

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

Pankow

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

Reinickendorf

Bezirksleitung: N.N.

Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm, Hans-Jörg Brand, Robert Leisner
Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7 jeden Donnerstag 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften; AG Modernisierung, AG Privatisierung und Umwandlung:
Leitung: J. Wilhelm,
☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitz, Britta Schwarz-Krause, Heidemarie Karstädt

Tempelhof-Schöneberg

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

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen. Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren.

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

	Plattenbau ⁽¹⁾	Mauerwerksbau ⁽¹⁾
	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
niedriger Verbrauch		
0-50 A		
50-100 B	Neubau ab 1995 ⁽²⁾	Neubau ab 1995 ⁽²⁾
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.

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



Schreiben Sie uns unter:
www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Viel Wissen für wenig Geld Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

Was ich als Mieter wissen muss

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

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

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

48 Seiten, 5,90 Euro

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

**DEIN
ZUHAUSE**

**STEHT
AUF DEM
SPIEL!**



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

**MIETEN
STOPP!**

WWW.MIETENSTOPP.DE