



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

Oktober
10/2020

GEISTERHÄUSER

Durchgriff mit
gebremstem
Schaum

MIETERINITIATIVE MEHRINGPLATZ WEST

Kampf gegen ein
Steuervermeidungs-
modell

WOHNEN IN KRIEGSRUINEN

Hauptsache: ein
Dach überm Kopf

RUNTER
MIT
DER
MIETE

**Jetzt prüfen,
ob Sie zu viel zahlen**

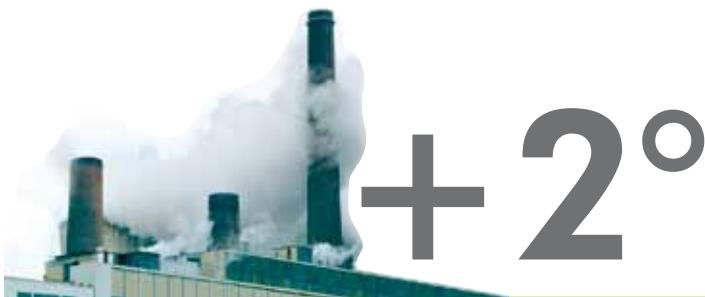
Ab dem 23. November müssen überhöhte Mieten
nach dem Mietendeckel gesenkt werden

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Komplett aktualisiert

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

INHALT

PANORAMA

Gründerwerbsteuer: Mieter und Eigentümer gemeinsam gegen Share Deals	8
Pay-TV-Tipp: Kleines Haus, aber großes Herz	8
Taborstraße 7/Wrangelstraße 67: Lärmbelästigung durch ungenehmigten Gäste-Betrieb	9
Ausstellungstipp: Ist die Stadt zukunftsfähig?	9
Miethöhen: Preisrallye im Berliner Umland	10
Ausstellungstipp: Chaos und Aufbruch seit 100 Jahren	10
„Wem gehört Kreuzberg“: Zerstörerische Neubauprojekte	11
Für Familien ist die Miete in jeder zweiten Großstadt kaum bezahlbar	11
Finanzielle Hilfen für Gewerbetreibende: Wenn der Straßenbau die Kunden fernhält	12
Mieter-App bei der Gesobau: Schneller Klick zum Vermieter	12
Neuer Senator für Stadtentwicklung und Wohnen: „Wir halten Kurs“	13
Broschürentipp: Vorkaufsrecht – einfach erklärt	13

TITEL

Jetzt prüfen, ob Sie zu viel zahlen Ab dem 23. November müssen überhöhte Mieten nach dem Mietendeckel gesenkt werden	14
--	----

HINTERGRUND

Geisterhäuser: Durchgriff mit gebremstem Schaum	19
Mieterinitiative Mehringplatz West: Kampf gegen ein Steuervermeidungsmodell	20
Gebrauchtwaren: Ein zweites Leben mit Charakter	21
Netzwerke für Notlagen: Wenn ohne Hilfe und Begleitung nichts mehr geht	22
Wohnen in Kriegsruinen: Hauptsache: ein Dach überm Kopf	24
Befristetes Wohnen: Wie Vermittler Unwissen schamlos ausnutzen	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Corona-Krise: BMW-Organisation und Mieterberatung	5
Bezirksmitgliederversammlungen	6
Die BMW-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Der Mietendeckel besagt, dass Vermieter überhöhte Mieten ab 23. November von sich aus senken müssen.

Deshalb: **Jetzt prüfen, ob Sie zu viel zahlen** **14**



Noch gut erhalten und funktionsfähig? Statt in der Mülltonne landet

Gebrauchtes jetzt im Kaufhaus-Regal **21**



Es gibt **Lebensumstände, in denen ohne Hilfe von außen nichts mehr geht.**

Solche Hilfe ist in Netzwerken organisiert.

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Nils Richter, Arno Burgi/picture alliance

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

Betr.: MieterMagazin 8/2020, Seite 8, Rosemarie Mieder: „Monitoring Soziale Stadtentwicklung – Brennpunkte verhindern“

Das Geld kommt vom Land

Das Programm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ ist kein Bundesprogramm, sondern ein neues Förderprogramm des Landes Berlin. Es wurde durch die SPD-Fraktion im Konsens mit der Koalitionsfraktion im Berliner Abgeordnetenhaus und mir als Fachsprecherin für das Programm Soziale Stadt/QM-Gebiete bei den letzten Haushaltsverhandlungen für 24 Berliner Großwohnsiedlungen eingerichtet. Diese Großsiedlungen lagen bislang außerhalb der Städtebaufördergebiete.

Bettina Domer (SPD), Mitglied des Abgeordnetenhauses

*Danke für die Richtigstellung.
Die Redaktion*

Mehr über das Landesförderprogramm unter:

<http://bettina-domer.de/neue-foerder-moeglichkeit-fuer-nachbarschaftliches-engagement-24-grosssiedlungen-ausser-halb-der-qm-gebiete-erhalten-kuentfig-erstmal-foerdermittel-fuer-projekt>

Betr.: MieterMagazin 5/2020, Seite 12, Birgit Leiß: „Prenzlauer Allee 43 – Vorkaufsrecht versemelt“

Dem Gemeinwohl verpflichtet

Ich nehme Ihren Artikel zum Anlass, einmal zu bündeln, was einige Entscheidungen des Baustadtrats Vollrad Kuhn (Bündnis 90/Die Grünen) in Pankow betrifft.

Auf der Prenzlauer Allee 43 wurde für ein Haus im Milieuschutzgebiet „das Vorkaufsrecht versemelt“, heißt es im MieterMagazin 5/2020. Leider „fehlte dem Fachbereich das Personal“, sagt Vollrad Kuhn. Aber Pankow sei ohnehin Schlusslicht bei der Ausübung des Vorkaufsrechts, schreibt Ihre Autorin Birgit Leiß. Also wohl eher nicht „versemelt“, sondern bewusst ausgesessen zum Wohle der Immobilienspekulanten. Das Kino Colosseum an der Schönhauser Allee meldet Insolvenz an. Es darf abgerissen werden, um einen Büro- und Kongresskomplex dort zu errichten. Vollrad Kuhn hat den Bauvorbescheid positiv beantwortet, „auch unter Rücksicht auf bestehenden Denkmalschutz“. Die Schönhauser Allee 69 liegt im Milieuschutzgebiet. Trotzdem darf umgewandelt werden in Eigentumswohnungen, die Mieter werden vertrieben, es wird verdichtet durch den Bau eines Wohnatelierhauses. Zwölf Bäume wurden dafür gefällt – Genehmigung seitens des „grünen“ Bezirksamtsstadtrats Kuhn und seiner Behörde. Im südlichen Bereich von Prenzlauer Berg zwischen Torstraße und Königstadt wird massiv verdichtet, Bäume wurden gefällt und Sträucher gerodet. So im engen Hinterhof der Torstraße 39, wo jetzt noch ein vor allem für Gewerbe vorgesehenes Gebäude errichtet wird, genehmigt von Vollrad Kuhn.

Soweit in diesem Areal überhaupt Wohnungen entstehen, werden Menschen mit Durchschnittseinkommen sich diese nicht leisten können. Und noch eine Kleinigkeit, aber durchaus ebenfalls bezeichnend, bezüglich wildwüchsig aufgestellter Geldautomaten (MieterMagazin 6+7/2020, Seite 25): In der Schliemannstraße sei kein Einschreiten gegen einen dort vor einer restaurier-

ten Eingangstür aufgestellten Geldautomaten erforderlich, „versichert Stadtrat Kuhn“.

Mir scheint, es wird Zeit, Herrn Kuhn darauf aufmerksam zu machen, dass er eigentlich auch einem Gemeinwohl, nicht nur Kapitalinteressen verpflichtet ist. In jedem Fall könnte es sich lohnen, seine Baupolitik genauer unter die Lupe zu nehmen.

R. Nünning per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 8/2020, Seite 13, Birgit Leiß: „Habersaathstraße 40-48 – Kampf um die Papageienplatte“

An die eigene Nase fassen

In diesem Beitrag wird Mittes Baustadtrat Ephraim Gothe (SPD) zitiert mit den Worten: „Der Vermieter hat in der Vergangenheit sehr eindrücklich unter Beweis gestellt, dass er keine soziale Verantwortung gegenüber seinen Mietern verspürt.“ Der Herr Baustadtrat sollte sich allerdings lieber an seine eigene Nase fassen, beziehungsweise an die seiner „Sozialdemokratischen Partei“. War sie es doch, die in Regierungskoalition mit der „Partei des Demokratischen Sozialismus“ das kommunale Eigentum Papageienplatte gegen die Interessen der Mieter für schlappe 2 Millionen Euro verkauft hat. Man kann sich gar nicht genug freudschämen angesichts solcher Scheinheiligkeit.

B. Peitsch per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 8/2020, Seite 14, Birgit Leiß: „Lübecker Straße 40 – Lautes Sprechen im Treppenhaus verboten“

Kurios?

Nicht „kurios“ (so das Wort Ihrer Autorin) finde ich den Umstand, dass der Vermieter laute, endlose Gespräche per Vorschrift im Treppenhaus unterbinden will. Das ist keine schlechte Idee in hallenden Treppenhäusern. Das wünscht sich mancher Mieter, wenn bei Mitbewohnern Einfühlungsvermögen und Rücksicht fehlen. Wesentlich „kurioser“ ist, was dieser Vermieter sich sonst leistet.

C. Allyn per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226 260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail:

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

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

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sascha Steinach/picture alliance · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke ·

Anzeigen: Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

Bezirksmitglieder- versammlungen 2020

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

Termine mit Veranstaltungsort und Tagesordnung finden Sie auf den Seiten 6 und 7 dieses MieterMagazins.

Gut zu wissen

Tempelhof-Schöneberg,

Beratungsstelle AWO-Laden, Goltzstraße

Diese Beratungsstelle bleibt dauerhaft geschlossen. Bitte besuchen Sie uns im Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz oder in der Geschäftsstelle Spichernstraße – für beide ist eine telefonische Terminvereinbarung erforderlich unter ☎ 030-226 260.

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können Änderungen der persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft dem Berliner Mieterverein online mitteilen:

www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich dafür an unter www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv

Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Mehr zu diesem Service auf Seite 32. Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

Corona-Krise: BMV-Organisation und Mieterberatung

Wir sind für Sie da!

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

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

Persönliche Beratung in den Beratungszentren (siehe Seite 31) nur nach telefonischer Terminvereinbarung

Die persönliche Mietrechtsberatung und Energieberatung steht Ihnen aktuell nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung zur Verfügung. Spontane Beratungen ohne Terminvereinbarung sind weiterhin leider nicht möglich.

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

In den Beratungszentren haben wir die erforderlichen Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz getroffen. Wir bitten Sie,

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

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot und Terminvereinbarungen

Aktuelle Informationen unter www.berliner-mieterverein.de

Informationen und Terminvereinbarungen:

Servicetelefon ☎ 030-226 260

Weitere Beratungsangebote

■ Weitere Beratungsstellen (siehe Seite 32) ab sofort geöffnet

Auch die „kleinen Beratungsstellen“, in denen wir bei anderen Trägern zu Gast sind, öffnen überwiegend wieder ab Oktober. Nur dort ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Teilweise ist die Zahl der Personen, die sich gleichzeitig in den Räumen aufhalten können, sehr stark eingeschränkt. Stellen Sie sich also darauf ein, dass Sie gegebenenfalls vor der Einrichtung warten müssen. Selbstverständlich müssen auch hier die Hygieneregeln eingehalten werden. In vielen Beratungsstellen kann aufgrund der Auflagen nur eine Person pro Beratungsgespräch zugelassen werden. Auskünfte erhalten Sie auch über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

■ Ausführliche telefonische Beratung nach Terminvereinbarung

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

■ Telefonische Kurzberatung

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

■ Mailberatung / schriftliche Anfragen

Schriftliche Antwort auf Ihre E-Mail-Anfrage unter www.berliner-mieterverein.de/kontakt oder Ihren Brief an den Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin

i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer



Einsenderin dieses
Fotos ist Petra Nickel.

Augenblicke

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

Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2020

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins, nachdem die bezirklichen Mitgliederversammlungen im Frühjahr 2020 aufgrund der Corona-Krise abgesagt werden mussten, führen wir alle Versammlungen nun im Zeitraum von September bis Anfang November durch. Wir laden Sie herzlich zur Teilnahme an der diesjährigen Bezirksmitgliederversammlung in Ihrem Bezirk ein.

Bitte tragen Sie in den Mitgliederversammlungen eine Nasen- und Mundbedeckung und halten Sie Abstand. Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber zu Hause.

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

Die Mitgliederversammlungen in den Bezirken, die hier nicht aufgeführt werden, haben bereits stattgefunden. Die Einladung ist dann mit dem September-Heft des MieterMagazins erfolgt.

Ihr Berliner Mieterverein e.V.
Bezirksleitungen und Vorstand

Friedrichshain-Kreuzberg

Dienstag, 27. Oktober 2020, 18 Uhr
Kulturhaus „Alte Feuerwache“, Theatersaal, Marchlewskistraße 6 U5 Weberwiese, Bus 240 (Wedekindstraße)

Tagesordnung

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

Bezirksleitung Friedrichshain-Kreuzberg

Mitte

Mittwoch, 21. Oktober 2020, 18.30 Uhr
Rathaus Mitte, BVV-Saal, Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin U 5 Schillingstraße

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietendeckel – praktische Tipps und Anwendung“, Referent/in: Dr. Rainer Tietzsch, Vorsitzender des BMV und Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des BMV
4. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Der Vorstand des BMV

Marzahn-Hellersdorf

Mittwoch, 7. Oktober 2020, 18 Uhr
Grünes Haus für Hellersdorf e.V., Boizenburger Straße 52-54, 12619 Berlin S+U-Bhf. Wuhletal (700 m), Bus 191, 291 (Gutenbergstraße, 500 m Fußweg)

Tagesordnung

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

Bezirksleitung
Marzahn-Hellersdorf

Neukölln

Montag, 19. Oktober 2020, 19 Uhr
Gemeindesaal der St. Clara-Kirchengemeinde, Briesestraße 15-17 (2. Haus rechts neben der Kirche) U 7 Karl-Marx-Straße, Bus 104, 166

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietendeckel: Was können Mieter*innen tun? Wo kann der Bezirk helfen?“
Referent: Jochen Biedermann, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste
4. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln

Pankow

Mittwoch, 14. Oktober 2020,
18 Uhr

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

Tagesordnung

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

Bezirksleitung Pankow

Reinickendorf

Donnerstag, 5. November 2020,
18.30 Uhr

Till-Eulenspiegel-Grundschule,
Mehrzweckraum, Humboldt-
straße 8-13, 13407 Berlin
U 8 Paracelsus-Bad,
S-Bhf. Alt-Reinickendorf,
Bus 120, 122, 322, 320

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Aktuelle Informationen zum Mietendeckel – Sie fragen, wir antworten“
Referent: Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV
4. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung
Reinickendorf*

Steglitz-Zehlendorf

Dienstag, 13. Oktober 2020,
19 Uhr

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

Tagesordnung

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

Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

Montag, 26. Oktober 2020,
19 Uhr

Gemeindesaal der Kirchengemeinde
zum Heilsbrunnen,
Heilbronner Straße 20, 10779 Berlin
U 7 Bayerischer Platz

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Vorkaufsrecht, Neubauaktivitäten und Umwandlung im Bezirk“
Referent: Jörn Oltmann, stellvertretender Bezirksbürgermeister von Tempelhof-Schöneberg und Leiter der Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
3. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
4. „Mietendeckel“
Referentin: Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des BMV
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung
Tempelhof-Schöneberg*

Treptow-Köpenick

Freitag, 23. Oktober 2020,
18 Uhr

Rathaus Treptow,
Neue Krugallee 4, 12435 Berlin
Großer Saal, Raum 218 (Fahrstuhl)
S-Bhf. Plänterwald (800 m Fußweg),
Bus 265 (Rathaus Treptow),
Bus 165, 166 (Bulgarische Straße,
300 m Fußweg)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietendeckel und die Mieten- und Wohnungspolitik in Berlin“
Referentin: Katalin Gennburg,
MdA, Fraktion Die Linke,
Sprecherin für Stadtentwicklung
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung
Treptow-Köpenick*

GRUNDERWERBSTEUER

Mieter und Eigentümer gemeinsam gegen Share Deals

Es ist ein seltenes Bündnis: Der Deutsche Mieterbund (DMB) und der Eigentümerverband Haus & Grund fordern gemeinsam eine mutigere Reform der Grunderwerbsteuer. Ziel ist, die Steuervermeidung durch Share Deals zu unterbinden.

Bei Immobiliengeschäften wird immer öfter die Zahlung der Grunderwerbsteuer mit Share Deals (Anteile-Handel) umgangen. Dabei wechseln nicht die Häuser und Grundstücke den Besitzer, sondern es werden Geschäftsanteile an eigens für die Immobilien gegründete Unternehmen verkauft. Wenn der Käufer bis knapp unter 95 Prozent der Anteile übernimmt, ist der ganze Handel steuerfrei. Die übrigen fünf Prozent müssen nur fünf Jahre bei einem anderen Besitzer bleiben. Werden nach dieser Frist die Restanteile übernommen, fällt ebenfalls keine Grunderwerbsteuer an. Normalerweise gehen bei jedem Immobilienverkauf je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises an den Fiskus – Einnahmen, die der jeweiligen Kommune durch die Share Deals verloren gehen.

DMB und Haus & Grund mahnen nun eine Reform an. Vor einem Jahr hat die Bundesregierung einen Entwurf vorgelegt, über den sich SPD und CDU/CSU offenbar nicht einigen können. „Das ist fiskalpolitisch eine Katastrophe“, sagt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. „Den Haushalten der Kommunen entgehen dringend benötigte Gelder.“ Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke: „Es ist auch eine Frage der Gerechtigkeit: Während ein privater Eigentümer für den Kauf seiner Immobilie eine fünfstellige Grunderwerbsteuer berappen muss, zahlen große Immobilienkonzerne gar nichts.“ Der bisherige Regierungsentwurf überzeugt weder die Mieter- noch die Eigentümerseite. Die Anteilsgrenze soll auf 90 Prozent abgesenkt und die Mindesthaltefrist auf zehn Jahre verlängert werden. „Eine stärkere

Absenkung auf etwa 50 Prozent sowie eine Verlängerung der Haltefrist gelten als wesentlich effektiver, um die Spekulation mit Immobilien unattraktiver zu machen“, heißt es in der gemeinsamen Erklärung. Die Grunderwerbsteuer – nicht zu verwechseln mit der regelmäßig zu entrichtenden Grundsteuer – wird nur einmalig beim Kauf eines Grundstücks, eines Hauses oder einer Eigentumswohnung erhoben. Der Steuersatz liegt in Berlin seit 2014 bei 6 Prozent.

Die Berliner Finanzkasse hat im Jahr 2019 mehr als 1,46 Milliarden Euro an Grunderwerbsteuer eingenommen. Durch Share Deals gingen dem Finanzsenator schätzungsweise 100 Millionen Euro verloren. Bundesweit „vermeiden“ Immobilienhändler auf diese Weise jährlich rund eine Milliarde Euro an Steuern. Insgesamt haben die deutschen Finanzämter im letzten Jahr Grunderwerbsteuern in Höhe von knapp 15,8 Milliarden Euro vereinnahmt.

Jens Sethmann

„Den Kommunen entgeht viel Geld“, „Die jetzige Regelung ist ungerecht“: DMB-Chef Siebenkotten und Haus & Grund-Präsident Warnecke ziehen bei Share Deals am gleichen Strang



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Uli Deck/picture alliance

PAY-TV-TIPP

Kleines Haus, aber großes Herz



Zwei Staffeln mit je sieben Folgen von „Tiny House Nation“ können über den Bezahl-Streamdienst Netflix abgerufen werden.

Netflix widmet mit der Reality-Show „Tiny House Nation“ den beliebten Minihäuschen eine eigene Serie. Schauspieler John Weisbarth und Renovationsexperte Zack Giffin helfen Landsleuten von New York bis Kalifornien beim Bau ihrer Traumhäuschen, keines davon größer als 50 Quadratmeter. Die Motivation, die die künftigen Tiny-House-Besitzer dazu bringt, den eigenen Hausstand maximal zu reduzieren und die stabilen vier Wände gegen einen beweglichen Untersatz einzutauschen, ist genauso vielfältig wie die porträtierten Häuslebauer selbst. Sie bewegt sich meist irgendwo zwischen dem Wunsch, Ballast loszuwerden, um sich wieder aufs Wesentliche konzentrieren zu können, und existenziellen Nöten. Da ist der Vater, der sich von seiner Tochter entfremdet und mit dem Bau ihres Traumhäuschens wieder einen Platz in ihrem Herzen sichern möchte. Dem Feuerwehrmann, der bei einem Brand sein Haus verloren hat, ist ebenso eine Folge gewidmet wie dem Ehepaar, das seiner Tochter durch den Umzug ein Studium finanzieren möchte. Es menschelt also gewaltig, was gute Unterhaltung verspricht – gleichzeitig bieten Zack Giffins detailverliebte Maßanfertigungen, mit denen er den maximalen Stauraum aus den Kleinsthäuschen herausholt, jede Menge Inspiration für das eigene Zuhause. kb

Lärmbelästigung durch ungenehmigten Gäste-Betrieb

Seit fast zwei Jahren leiden Mieter aus dem Kreuzberger Wrangelkiez unter einem „Boutique-Hotel“ im Erdgeschoss ihres Wohnhauses. Gruppen bis zu zehn Personen können die Räume auf der Vermietungsplattform Airbnb für über 3000 Euro pro Woche buchen. Diese Zweckentfremdung sei illegal, heißt es nun beim Bezirksamt.

„Wir sind wirklich keine Leute, die sich wegen lauter Musik gleich beschweren oder gar die Polizei rufen“, beteuert ein Bewohner aus der Taborstraße 7, Ecke Wrangelstraße 67. Aber die vor dem Haus grölenden rücksichtslosen Touristengruppen seien einfach nicht mehr auszuhalten. Einst befand sich hier eine klassische Eckkneipe, das „Taboreck“.

Von 2004 bis 2018 war das Erdgeschoss als Ladenwohnung vermietet. Nach Auffassung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg handelt es sich daher um Wohnraum. Die 2019 vom Eigentümer beantragte Zweckentfremdung als Café oder Verwaltungsbüro werde derzeit geprüft, heißt es in einer Stellungnahme an das MieterMagazin. Wegen der für einen Gewerberaum typischen Ausstattung könne dies grundsätzlich auch genehmigt werden. Voraussetzung sei jedoch, dass Ersatzwohnraum in der Nähe geschaffen wird. Die Umnutzung von einer Gaststätte in eine Ferienwohnung müsse aber darüber hinaus auch bauordnungsrechtlich genehmigt werden. Dass die Räumlichkeiten bereits als Ferienwohnung vermietet werden, sei dem Bauamt nicht be-



Foto: privat

kannt gewesen. „Wir werden jetzt ein Verwaltungsverfahren einleiten“, erklärt Bezirksamtssprecherin Sara Lühmann.

Betrieben wird die Gruppenunterkunft von einem gewerblichen Mieter, der im Kiez auch ein Café hat. Der Hauseigentümer, der die Wohnungen 2019 in Eigentum umge-

wandelt hat, ist kein Unbekannter: Sascha Klupp, Vorstand der „Inter Stadt- u. Wohnungsbau Real Estate AG“, spielt eine unrühmliche Rolle in dem Dokumentarfilm „Betongold“. Seine Aufwertungspläne für den Altbau im Milieuschutzgebiet scheiterten bislang am Widerstand der Mieter. *Birgit Leiß*

Grölende Touristen in einer illegalen Gruppenunterkunft: Die Anwohner sind genervt

AUSSTELLUNGSTIPP Ist die Stadt zukunftsfähig?



Foto: Ouwerkerk

urbainable – stadthaltig. Positionen zur Europäischen Stadt für das 21.

Jahrhundert, Akademie der Künste, Hanseatenweg 10, 10557 Berlin, Dienstag bis Sonntag von 11 bis 19 Uhr, Eintritt 9 Euro, ermäßigt 6 Euro, bis 22. November

www.adk.de

Die europäische Stadt ist seit der Antike ein Erfolgsmodell, das im Laufe der Jahrhunderte viele Krisen, verheerende Kriege, Pest und Cholera überstanden und extreme Umbrüche wie die Industrialisierung, Zuwanderung und Massenmotorisierung bewältigt hat. Aber kommt sie auch mit den Herausforderungen des 21. Jahrhunderts zurecht? Was machen Globalisierung und Digitalisierung mit der Stadt? Wie können Städte die Klima- und Mobilitätswende umsetzen? Kann eine Stadt überhaupt nachhaltig sein? Die Defizite liegen auf der Hand: Städte belasten Umwelt und Gesundheit, der notwendige Wohnungsbau drängt die Stadtnatur zurück, und um die Verteilung von Arbeit, Wohnraum und Vermögen entstehen zunehmend soziale Konflikte. Die Sektion Baukunst der Akademie der Künste glaubt aber an die Anpassungsfähigkeit und die Innovationskraft der Städte und zeigt in einer Ausstellung, dass diese nicht nur Teil des Problems, sondern auch Teil der Lösung sind. Architekten, Ingenieure und Stadtplaner präsentieren Ideen aus ganz Europa für die Stadt der Zukunft – vom konstruktiven Detail bis zur stadtplanerischen Vision. Dazu kommen Fotografien von Erik-Jan Ouwerkerk, die ungewöhnliche Blicke auf Berlin, Hamburg, Paris oder Lissabon werfen. *js*



Foto: Sabine Mittermeier

MIETHÖHEN

Preisrallye im Berliner Umland

In vielen ostdeutschen Regionen können Mieter vergleichsweise günstig Wohnraum anmieten. Im Umland Berlins ist der Einfluss der Hauptstadt allerdings deutlich zu spüren. Die Mieten sind dort in den vergangenen zwölf Jahren deutlich gestiegen.

Im Speckgürtel der Hauptstadt nähern sich vielerorts die Mieten der Marke von 10 Euro pro Quadratmeter – im Landkreis Dahme-Spreewald erhöht sich der Mietpreis gar auf 11 Euro – mit 17 Prozent der höchste Anstieg in der Untersuchung des Internetportals immowelt, für die die Angebotsmieten von Wohnungen zwischen 40 und 120 Quadratmetern in 76 Stadt- und Landkreisen Ostdeutschlands betrachtet wurden. „Der Mietmarkt im Osten Deutschlands zeigt sich zweigeteilt. Der angespannte Wohnungsmarkt in Berlin strahlt deutlich auf die umliegenden Landkreise in Brandenburg ab: Im Einzugsgebiet der Hauptstadt findet derzeit eine Preisrallye statt“, sagt immowelt-Chef Dr. Cai-Nicolas Ziegler.

In Berlin selbst sind die Mieten auch im ersten Halbjahr 2020 weiter gestiegen. Der Quadratmeterpreis bei Neuvermietungen erhöht sich um 4 Prozent auf 12,20 Euro. Es gilt zwar der Mietendeckel, der die Preise derzeit eigentlich einfrieren soll. Neubauten mit Baujahr ab 2014 sind von dieser Regulierung allerdings ausgenommen und steigen daher noch stärker.

Das hohe Preisniveau Berlins spüren die Mieter im Umland: Dort werden nach Berlin die höchsten Angebotsmieten in Ostdeutschland verlangt – und das Niveau steigt weiter. Auf 8 Euro pro Quadratmeter kletterten zum Beispiel die Mieten im Landkreis Teltow-Fläming (+ 10 Prozent).

Eine Ausnahme im Berliner Einzugsgebiet ist Potsdam, wo nach zuletzt starken Anstiegen eine Preiskorrektur zu beobachten ist: Die Angebotsmieten gehen um 9 Prozent zurück. In der Landeshauptstadt gab es zu-

Mietpreise in Landkreisen des Berliner Umlands*

Kreis	Mietpreis 2019**	Mietpreis 2020**	Veränderung
Barnim	7,10 Euro	7,10 Euro	0 %
Dahme-Spreewald	9,40 Euro	11,00 Euro	17 %
Havelland	8,10 Euro	8,50 Euro	5 %
Märkisch-Oderland	7,50 Euro	8,00 Euro	7 %
Oberhavel	8,60 Euro	9,30 Euro	8 %
Oder-Spree	7,50 Euro	7,70 Euro	3 %
Potsdam-Mittelmark	8,90 Euro	9,40 Euro	6 %
Potsdam-Stadtkreis	11,00 Euro	10,00 Euro	-9 %
Teltow-Fläming	7,30 Euro	8,00 Euro	10 %

* in Wohnungen pro Quadratmeter ** jeweils 1. Halbjahr

Quelle: immowelt

letzt einen Bauboom, sodass viele hochpreisige Neubauten auf den Markt kamen. Derzeit scheint das Preisniveau aber ausgereizt. Etwas preiswerter ist es derzeit noch im Landkreis Oder-Spree, südöstlich von Berlin, mit 7,70 Euro pro Quadratmeter (+ 3 Prozent). Dort ent-

steht allerdings derzeit die neue Fabrik des Elektroautoherstellers Tesla. Die über 10000 neuen Arbeitsplätze dürften den Zuzug und in Folge die Mieten in der Region zwischen Berlin und Eisenhüttenstadt an der polnischen Grenze wohl stärker steigen lassen. *mm/immowelt*

AUSSTELLUNGSTIPP Chaos und Aufbruch seit 100 Jahren



Chaos und Aufbruch:
Berlin 1920/2020,
Märkisches Museum,
Am Köllnischen Park 5, 10179
Berlin, dienstags bis freitags
von 12 bis 18 Uhr, samstags
und sonntags von 10 bis 18
Uhr, Eintritt 7 Euro, ermäßigt
4 Euro, bis 30. Mai 2021
[www.stadtmuseum.de/
maerkisches-museum](http://www.stadtmuseum.de/maerkisches-museum)

Die Entwicklung Groß-Berlins von seiner Bildung vor 100 Jahren bis heute beleuchtet das Märkische Museum in seiner aktuellen Sonderausstellung. Mit dem „Gesetz über die Bildung einer neuen Stadtgemeinde Berlin“ wurde am 1. Oktober 1920 in einem reinen Verwaltungsakt – quasi auf dem Papier – eine moderne Metropole geschaffen. Die Herausforderungen an die neue Stadtgemeinde mit ihren 20 Bezirken waren enorm. Die Ausstellung zeigt, wie man im Sinne einer „Politik für alle“ versuchte, jedem in der Stadt lebenden Menschen einen Mindeststandard bei Bildung, Gesundheit, Wohnen und Erholung zu ermöglichen. Außerdem war endlich auch eine einheitliche Verkehrs- und Stadtplanung möglich. Neben der historischen Zeitebene gibt es in der Ausstellung auch eine aktuelle Perspektive: von den derzeitigen Problemen der Stadt über Lösungsansätze bis hin zum Zukunftspotenzial Berlins. *js*

„WEM GEHÖRT KREUZBERG“ Zerstörerische Neubauprojekte

Immer mehr Freiflächen werden mit hochpreisigen Neubauten zubetoniert, findet die Stadtteilinitiative „Wem gehört Kreuzberg“. Am 30. August hat sie mit Interessierten eine Fahrradtour zu den kritisierten Projekten unternommen.

Foto: Sabine Mittermeier



Etwa 30 Teilnehmer waren zu der Veranstaltung im Rahmen der Kreuzberger Kiezwoche gekommen. Start war an der Bockbrauerei zwischen Fidicin- und Schwiebusser Straße. Hier, auf dem Gelände einer der ältesten Brauereien Berlins, sollen rund 300 Wohnungen entstehen, 250 davon im Luxussegment. „Hier wird ein lebendiger Kultur- und Gewerbestandort zerstört“, sagte die Vertreterin einer Bürgerinitiative. Die meisten der 23 Kleinbetriebe auf dem Areal müssen weichen, darunter eine Trommelschule und das Theater Thikwa, in dem Künstler mit und ohne Behinderung gemeinsam Theater spielen. Immerhin konnte die Initiative erkämpfen, dass die Keller, wo im Zweiten Weltkrieg Zwangsarbeiter schufteten, unter Denkmalschutz gestellt wurden. Die Tiefgarage muss nun umgeplant werden. Weiter ging es per Rad vorbei am Alten Lokdepot („Roter Riegel“), wo die Eigentumswohnungen bei der Fertigstellung vor acht Jahren für vergleichsweise günstige 4000 Euro pro Quadratmeter zu haben waren. Besonders viele Neubauprojekte, hauptsächlich im Eigentumsbereich, entstehen rund ums Gleisdreieck. Die Privatisierung der Bahn- und Postareale hat es möglich gemacht. Gegen das geplante Quartier „Urbane Neue Mitte“ wehrt sich derzeit eine Anwohnerinitiative. In sechs Hochhäusern sollen neben einem Hotel fast ausschließlich Büros entstehen, ebenso wie im gegenüberliegenden ehemaligen Postscheckamt. Dabei, so die Kritik, würden in Zukunft wegen des Trends zum Home Office viel weniger Büroflächen benötigt. Letzter Stopp der Radtour

war das Dragonerareal hinter dem Rathaus Kreuzberg. Auch hier regt sich Widerstand gegen die Bebauung. Das Areal mit dem wertvollen alten Baumbestand müsse als Naturerlebnisfläche erhalten bleiben, fordern Aktivisten. Stellt sich die Frage, wo die dringend benötigten Wohnungen gebaut werden sollen. Immerhin gehört das Grundstück Rathausblock der öffentlichen Hand, die hier rund 500

bezahlbare Wohnungen bauen will. „Ferienwohnungen verbieten, Leerstand konsequent ahnden und bereits bestehende Gebäude, wie etwa das Postscheckamt, zu Wohnraum umnutzen“ lautet die Antwort der Stadtteilinitiative „Wem gehört Kreuzberg.“ Es sei zudem ein Skandal, dass immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, wie etwa im Fanny-Hensel-Kiez. *Birgit Leiß*

„Gewachsene Gewerbe-, Kultur- und Naturflächen werden durch die derzeitige Neubaupolitik zerstört“, findet die Kreuzberger Initiative

■ Weitere Informationen: www.wem-gehoert-kreuzberg.de

Für Familien ist die Miete in jeder zweiten Großstadt kaum bezahlbar

Foto: Wolfram Steinberg / picture alliance



Eine aktuelle Analyse von immowelt zur Mietbelastung einer vierköpfigen Familie in Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern zeigt, dass Eltern mit anerkanntem Berufsabschluss in 46 von 79 Großstädten mehr als ein Viertel des Einkommens für Miete ausgeben. Mit einem mittleren Verdienst belaufen sich in elf Städten die Wohnausgaben sogar auf über ein Drittel des Budgets eines Haushalts mit einem Voll- und einem Halbverdiener – so etwa in Hamburg (36 %), Frankfurt (37 %), Berlin (42 %) und München (46 %). Für Eltern ohne Berufsabschluss ist die Belastung in 71 Großstädten hoch – in 41 Städten sind Mieten kaum noch leistbar. In München und Berlin ist die Mietbelastung für Familien am größten und auch für Akademiker kaum noch zu stemmen. Dies bestätigt eindrücklich die aktuelle Forderung des Deutschen Mieterbundes nach einem bundesweiten Mietenstopp. *dmb*

FINANZIELLE HILFEN FÜR GEWERBETREIBENDE

Wenn der Straßenbau die Kunden fernhält

Arbeiten an neuen Radwegen, Parkischen, Wasser- oder Fernwärmeleitungen können Monate in Anspruch nehmen. Für Gewerbetreibende, die Anlieger an betroffenen Straßen sind – Bäcker, Boutiquen oder Cafés – brechen in dieser Zeit die Umsätze ein. Um das Gewerbe zu erhalten und Existenzen zu sichern, gewährt die öffentliche Hand finanzielle Hilfe.

Ist die Gewerbeausübung durch Straßenumbauarbeiten für Betriebe eingeschränkt, kann man staatliche Überbrückungshilfen in Anspruch nehmen. Dafür müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein. So müssen die Straßenbauarbeiten länger als drei Monate andauern und vom Land Berlin durchgeführt oder koordiniert werden. Einbezogen sind auch Maßnahmen der Landesbetriebe und Anstalten des öffentlichen Rechts, die einen massiven Eingriff ins Straßenland erfordern (etwa der Bau einer Wasserleitung, der U-Bahn-Bau oder eine Tunneldeckensanierung) und Arbeiten privater Ver- und

Foto: Nils Richter



Entsorgungsunternehmen. Dagegen begründen Bauarbeiten privater Dienstleistungsunternehmen und Hochbaumaßnahmen keinen Anspruch auf die staatliche Überbrückungshilfe.

Bei der Antragstellung müssen die betroffenen Gewerbetreibenden ihre Vermögensverhältnisse offenlegen, um nachzuweisen, dass die entstehenden Geschäftsverluste nicht

durch eigene finanzielle Reserven ausgeglichen werden können. Außerdem muss das Geschäft bereits mindestens sechs Monate vor Beginn der Baumaßnahmen vor Ort betrieben worden sein.

Wie hoch die Überbrückungshilfe ausfällt, hängt vom Einzelfall ab. Die Obergrenze liegt bei 35 000 Euro für zwölf Monate Bauzeit.

Rosemarie Mieder

Führen öffentliche Bauarbeiten zu Umsatzeinbußen, kann ein Gewerbetreibender finanzielle Hilfe vom Staat erhalten

■ Beantragt werden muss die Hilfe bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Antragsformular unter: www.berlin.de/sen/web/suche.php?q=Überbrückungshilfe+Straßenbauarbeiten Gewerbetreibende, die Mitglied im Berliner Mieterverein sind, können sich zwecks Beantragung an Fachanwälte vermitteln und beraten lassen.

MIETER-APP BEI DER GESOBAU

Schneller Klick zum Vermieter

Mit ihrem neuen digitalen Angebot ermöglicht das kommunale Wohnungsunternehmen Gesobau neben Schadensmeldungen auch, den eigenen Energieverbrauch im Blick zu behalten und zu vergleichen – und das alles mit ein paar Klicks auf dem Smartphone.

Den tropfenden Wasserhahn melden, eine Frage zum Mietverhältnis klären oder einen raschen Blick auf die aktuellen Verbrauchswerte werfen – Mieterinnen und Mieter der Wohnungsbaugesellschaft Gesobau können das jetzt fast überall und rund um die Uhr erledigen. Denn mit ein paar Klicks auf dem Smartphone und der Nummer ihres Mietvertrages sind sie eingeloggt in das

digitale Service-Zentrum des Vermieters und haben darüber die Möglichkeit, Formulare anzufordern, eine Namensänderung zu veranlassen, oder auch Kontakt zu Kunden- oder Objektbetreuern aufzunehmen.

Mit der nun deutlich verbesserten Version entwickelte die Gesobau ei-

ne App weiter, die bisher vor allem dazu diente, dass ihre Kunden notwendige Reparaturen melden konnten. Mithilfe der neuen App, die im App Store und bei Google Play kostenfrei zum Download bereitsteht, kann jetzt auch eine Übersicht über den eigenen Strom- und Kalt-/Warmwasserverbrauch aufgerufen werden. Die aktuellen Werte lassen sich mit denen des Vorjahreszeitraums und den Durchschnittswerten aller Wohneinheiten in der eigenen Wohnhausgruppe des Gebäudes vergleichen.

In Berlin ist die Gesobau das erste kommunale Wohnungsunternehmen, das einen derartigen umfassenden App-Service anbietet.

Rosemarie Mieder

Mit der App hat der Mieter seine Wohnung „auf dem Schirm“



Foto: Christian Mührbeck

NEUER SENATOR FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN

„Wir halten Kurs“

Der neue Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel (Linke), will die wohnungs- und mietpolitische Ausrichtung seiner Vorgängerin Katrin Lompscher beibehalten. Das bedeutet vor allem, den Mietendeckel zum Erfolg zu bringen. Der Wohnungsneubau soll bei ihm zur Chefsache werden, und die Zweckentfremdung von Wohnraum will er schärfer verfolgen.

„Wir halten Kurs“ – so die Ankündigung des neuen Berliner Stadtentwicklungssenators Sebastian Scheel bei seiner Ernennung. Eine akute Aufgabe steht mit der letzten Stufe des Mietendeckels vor der Tür. Ab dem 23. November müssen überhöhte Mieten abgesenkt werden (hierzu auch unser Titel-Beitrag ab Seite 14: „Jetzt prüfen, ob Sie zu viel zahlen“). Die Senatsverwaltung rekrutiert gerade Personal, um die Mietensenkungen durchsetzen zu können. Die Ankurbelung des Wohnungsbaus ist für Scheel eine weitere Herausforderung. Das Ziel der Koalition, bis 2021 durch die städtischen Wohnungsunternehmen 30000 neue Wohnungen fertigzustellen, wird nicht ganz erreicht. „Wichtig ist, dass wir bis 2026 auf einen Bestand von 400000 städtischen Wohnungen kommen“, so Scheel. „Das darf auch schneller gehen.“ Die Wohnungsbauleitstelle soll deshalb künftig direkt beim Senator angedockt sein. „Ich würde mir da auch von manchem Bezirk mehr Engagement im Interesse der Gesamtstadt wünschen“, mahnt Scheel.

Sebastian Scheel ist am 20. August 2020 zum Nachfolger von Katrin Lompscher ernannt worden, die wegen einer fehlenden Abrechnung von Aufsichtsratsbezügen am 2. August 2020 zurückgetreten war. Scheel war in Berlin ab 2017 Staatssekretär für Wohnen und kennt daher die von ihm nun geleitete Senatsverwaltung gut. Der 44-jährige gebürtige Wriezener hat während seines Studiums in Leipzig zeitweilig in einem besetzten Haus gewohnt

und war Mitglied des Stadtrats. Von 2004 bis 2017 saß er im sächsischen Landtag, zuletzt als parlamentarischer Geschäftsführer der Linksfraktion. Neue Staatssekretärin für Wohnen ist die 39-jährige Geografin Wenke Christoph. Sie war zuletzt Referentin im Zentrum für internationalen Dialog und Zusammenarbeit der Rosa-Luxemburg-Stiftung und hat zuvor den Arbeitskreis Linke Metropolitik mitgegründet. „Ich möchte meine Erfahrungen aus der internationalen Arbeit in die Berliner Wohnungspolitik einbringen“, sagt Wenke Christoph. Auf ihre europäischen Kontakte setzt auch Senator Scheel: „Viele der Herausforderungen, vor denen wir in Berlin stehen, wie der Entzug von Wohnungen durch Ferienwohnungsanbieter, können wir nur im Schulterschluss mit anderen europäischen Metropolen bewältigen.“ Der Berliner Mieterverein (BMV) freut sich auf die Zusammenarbeit mit dem neuen Senator. „Wir haben Sebastian Scheel als versierten Wohnungspolitiker und guten Zuhörer

Foto: Sabine Mittermeier



kennengelernt“, sagt der stellvertretende BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Der BMV lobt, dass Scheel die Förderung des gemeinwohlorientierten Neubaus sowie die Schärfung des Zweckentfremdungsverbots auf seine Agenda gesetzt hat. „Wir erwarten vom neuen Senator auch, dass er als Verwaltungsfachmann das Zusammenspiel zwischen Senat und Bezirken auf allen wohnungspolitischen Gebieten besser austariert“, so Bartels.
Jens Sethmann

„Es darf auch schneller gehen“: Die Neubauplanung hat der neue Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel, zur Chefsache gemacht

BROSCHÜRENTIPP

Vorkaufsrecht – einfach erklärt

Wenn Mieter erfahren, dass ihr Haus verkauft wurde, ist das bezirkliche Vorkaufsrecht meist der letzte Rettungsanker. Doch wie genau funktioniert das? Welche Kriterien müssen erfüllt sein und was passiert, wenn kein alternativer Drittkäufer gefunden wird? Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg – bekanntlich Vorreiter in Sachen Vorkaufsrecht – hat nun in Zusammenarbeit mit der Mieterberatung Asum einen übersichtlichen Flyer herausgegeben, in dem die wichtigsten Infos und Kontaktadressen zusammengestellt sind. Man wolle damit noch mehr Menschen auf dieses städtebauliche Instrument aufmerksam machen, so Baustadtrat Florian Schmidt (Grüne). Der Flyer wurde gemeinsam mit der Anfang 2020 neu gegründeten Arbeits- und Koordinierungsstruktur für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung (aks gemeinwohl) veröffentlicht. Er ist auch in Englisch und Türkisch verfügbar. *bl*



Download kostenlos unter www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppeinfrastruktur-und-staedtebaufoerderung/erhaltunggebiete/vorkaufrecht-in-sozialen-erhaltungsgebieten-903564.php

Jetzt prüfen, ob Sie zu viel zahlen

**Ab dem 23. November
müssen überhöhte
Mieten nach dem
Mietendeckel gesenkt
werden**



Fotos: Christian Muhrbeck

Neun Monate, nachdem das Gesetz über die Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mieten-WoG Bln) am 23. Februar verabschiedet wurde, tritt die nächste Stufe des Mietendeckels in Kraft: Ab dem 23. November werden überhöhte Mieten gesenkt. Vermieter müssen auch in laufenden Mietverhältnissen von sich aus die Mieten reduzieren, wenn diese die festgeschriebenen Obergrenzen um mehr als 20 Prozent überschreiten. Da abzusehen ist, dass viele Vermieter dieser Verpflichtung nicht nachkommen werden, sollten Mieter jetzt prüfen, ob sie einen Anspruch auf Mietsenkung haben, und sich dafür rüsten, diesen Anspruch mit Hilfe des Berliner Mietervereins (BMV) und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchzusetzen.

Der am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Mietendeckel hat bisher die Mieten eingefroren, Mieten nach Modernisierung und Wiedervermietung gekappt. Er gilt fünf Jahre lang für rund 1,5 Millionen freifinanzierte Wohnungen. Das sind mehr als 90 Prozent aller Berliner Mietwohnungen. Ausgenommen sind Sozialwohnungen und Wohnungen, die mit öffentlichen Fördergeldern modernisiert und instandgesetzt worden sind, denn für sie gelten gesonderte Preisbindungen. Auch für Wohnheime, Trägerwohnungen und Neubauten ab 2014 gilt der Mietendeckel nicht. Am 23. November 2020 tritt die nächste Stufe des Mietendeckels in Kraft. Überhöhte Mieten sind dann verboten und müssen abgesenkt werden. „Das ist ein wichtiger Bestandteil des Mietendeckels“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Damit wird ermöglicht, dass vor allem die hohen Mieten bei Vertrags-



Der Ärger über die seit Jahren explodierenden Berliner Wohnungsmieten entlädt sich immer wieder in Protesten



abschluss in den letzten Jahren zum Teil korrigiert werden können.“

Als überhöht gilt eine Miete, die mehr als 20 Prozent über der Obergrenze der Tabelle liegt (siehe Seite 16 oben). Dabei ist auch die Wohnlage zu betrachten. In einer einfachen Wohnlage werden von den Tabellenwerten

So benutzen Sie die Tabelle

0,28 Euro pro Quadratmeter abgezogen, in mittlerer Wohnlage beträgt der Abschlag 0,09 Euro, in guter Wohnlage ist ein Zuschlag von 0,74 Euro hinzuzurechnen. Zur Wohnlageeinordnung gilt voraussichtlich das Straßenverzeichnis des Berliner Mietspiegels 2019.

Alle Umstände, die man wissen muss, um nach der Tabelle die Mietobergrenze seiner Wohnung zu ermitteln – also Baualter, ob eine Mo-

Mietendeckel: Was bisher schon gilt



Der Mietendeckel trat am 23. Februar 2020 in Kraft. Zunächst wurden die Nettokaltmieten auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren. Erst ab Januar 2022 können wieder Mieterhöhungen in Höhe der Inflationsrate zulässig werden, maximal aber um 1,3 Prozent und nur bis zu den Obergrenzen.

Auch beim Abschluss eines neuen Mietvertrages darf die Miete nicht höher als die Miete sein, die ein Vermieter am 18. Juni 2019 gezahlt hat. Gleichzeitig dürfen die Obergrenzen des Mietendeckels nicht überschritten werden. Sie liegen nach Ausstattung und Baujahr zwischen 3,92 und 9,80 Euro pro Quadratmeter. Für Wohnungen mit moderner Ausstattung (bei Vorliegen definierter Merkmale) wird ein Zuschlag von 1 Euro pro Quadratmeter ge-

währt. Liegt die vom Vermieter gezahlte Miete über der MietenWoG-Obergrenze, gilt die Obergrenze als höchstzulässige Miete. Der neue Mieter zahlt dann weniger als der vorherige.

Die Modernisierung hat Grenzen

Modernisierungen dürfen die Nettokaltmiete jetzt höchstens um 1,00 Euro pro Quadratmeter ansteigen lassen. Zugelassen sind nur Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Barrierenbeseitigung, zum Beispiel der Einbau einer neuen Heizanlage, der Austausch von Fenstern, das Anbringen einer Wärmedämmung oder der Anbau eines Aufzugs.

Nettokaltmiete einer Wohnung, auf die eine Senkung möglich ist

in Euro pro Quadratmeter monatlich		mit Sammelheizung und Bad							mit Sammelheizung oder mit Bad			ohne Sammelheizung und ohne Bad		
		Baujahr		bis 1918	1919-1949	1950-1964	1965-1972	1973-1990	1991-2002	2003-2013	bis 1918	1919-1949	1950-1964	bis 1918
	Wohnlage													
	ohne Modernisierung	einfach	7,404	7,188	6,960	6,804	6,912	9,420	11,424	5,664	5,928	6,408	4,368	5,172
mittel		7,632	7,416	7,188	7,032	7,140	9,648	11,652	5,892	6,156	6,636	4,596	5,400	
gut		8,628	8,412	8,184	8,028	8,136	10,644	12,648	6,888	7,152	7,632	5,592	6,396	
nach Modernisierung oder mit moderner Ausstattung*	einfach	8,604	8,388	8,160	8,004	8,112	10,620	12,624	6,864	7,128	7,608	5,568	6,372	
	mittel	8,832	8,616	8,388	8,232	8,340	10,848	12,852	7,092	7,356	7,836	5,796	6,600	
	gut	9,828	9,612	9,384	9,228	9,336	11,844	13,848	8,088	8,352	8,832	6,792	7,596	
mit moderner Ausstattung* und Modernisierung	einfach	9,804	9,588	9,360	9,204	9,312	11,820	13,824	8,064	8,328	8,808	6,768	7,572	
	mittel	10,032	9,816	9,588	9,432	9,540	12,048	14,052	8,292	8,556	9,036	6,996	7,800	
	gut	11,028	10,812	10,584	10,428	10,536	13,044	15,048	9,288	9,552	10,032	7,992	8,796	

* Moderne Ausstattung:

Von einer Wohnung mit moderner Ausstattung ist auszugehen, wenn wenigstens drei der folgenden Merkmale vorliegen:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug
2. Einbauküche
3. hochwertige Sanitärausstattung
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m²a)

Laut Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen müssen bei den Quadratmeterpreisen drei Stellen hinter dem Komma angegeben werden, um verfälschende Rundungsabweichungen auszuschließen. In Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen gelten gesonderte Werte.

Senat und Berliner Mieterverein gehen davon aus, dass der Mietendeckel vor dem Urteil der obersten Richter in Deutschland Bestand hat

dernisierung stattgefunden hat und ob eine moderne Ausstattung im Sinne des Gesetzes vorliegt – musste jeder Vermieter bis zum 23. April seinen Mietern mitteilen. Etliche Mieter haben diese Auskunft nicht bekommen. Aber dadurch verliert kein Mieter seinen Anspruch auf eine Mietsenkung.

Liegt beispielsweise der Oberwert für eine Wohnung unter Berücksichtigung von Lage, Modernisierung und Ausstattung bei 7,00 Euro pro Quadratmeter, dann gilt eine Miete über 8,40 Euro als überhöht (7,00 Euro plus 20 Prozent) und kann auf 8,40 Euro abgesenkt werden. Am

Mietendeckel eine öffentlich-rechtliche Mietenbegrenzung ist, kann die Senatsverwaltung als Ordnungsbehörde Maßnahmen ergreifen, um den Vermieter zur Absenkung überhöhter Mieten zu bewegen.

Das heißt nun nicht, dass Mieter untätig bleiben sollen. Wenn der Vermieter eine überhöhte Miete nicht von sich aus auf die zulässige Höhe absenkt, sollte man die Senatsverwaltung informieren. Diese kann Auskunft über die zulässige konkrete Miethöhe erteilen. Für eine mögliche zivilrechtliche Auseinandersetzung mit dem nicht senkungswilligen Vermieter ist das sehr hilfreich. Die Senatsverwaltung kann aber auch einen „Verwaltungsakt erlassen“. Wenn dieser beim Vermieter eingeht, ist die Miete von Amts wegen gesenkt. Bei Verstößen kann die Verwaltung Geldbußen bis zu 500 000 Euro verhängen. Die Mieter haben also die Behörden im Rücken. Es ist allerdings kaum

Der Vermieter muss von sich aus die Miete senken

einfachsten kann man mit dem Mietendeckelrechner des Berliner Mietervereins online herausfinden, ob man einen Anspruch auf Senkung hat. Die Mietreduzierung greift taggenau am 23. November, also nicht erst mit der Mietzahlung für Dezember, sondern anteilig auch schon für die November-Miete. Der Vermieter muss von sich aus die Mieten verringern. Denn der Mietendeckel ist als Verbotsgesetz formuliert. Weil der



Foto: Uli Deck/picture alliance

Mietendeckel unter juristischem Beschuss



Gegen den Berliner Mietendeckel haben Bundestagsabgeordnete von CDU und FDP Klage beim Bundesverfassungsgericht eingereicht. Sie sind zusammen mit den Vermieterverbänden der Meinung, der Mietendeckel verstoße gegen das Grundgesetz, weil erstens das Mietrecht Bundessache sei und das Land Berlin nicht zuständig wäre. Zweitens seien die Mietenbegrenzungen ein zu starker Eingriff in das Eigentumsrecht der Vermieter.

Eingriff ins Eigentumsrecht ist verhältnismäßig

Der Berliner Senat und der Berliner Mieterverein sind hingegen zuversichtlich, dass der Mietendeckel von den Karlsruher Richtern bestätigt wird. Sie sind der Überzeugung, dass das Land eine öffentlich-rechtliche Mietenbegrenzung einführen darf, denn die Zuständigkeit für das Wohnungswesen ist mit einer Grundgesetzänderung von 2006 den Län-

dern übertragen worden. Mit Zahlen zu den fehlenden Wohnungen, den hohen Mietbelastungen der Haushalte und den drastischen Verwerfungen auf dem Mietmarkt ist zudem die Notwendigkeit einer Mietenregulierung bestens begründet. Der Eingriff in das Eigentumsrecht der Vermieter ist deshalb nicht unverhältnismäßig.

Das Bundesverfassungsgericht wird voraussichtlich im zweiten Quartal des nächsten Jahres entscheiden. Die Rechtsprechung der Berliner Gerichte ist uneinheitlich. Von den fünf Zivilkammern des Landgerichts Berlin, die für Berufungen in Wohnungsmietfragen zuständig sind, haben die 65. und die 66. Kammer ausdrücklich keine Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Mietendeckels. Von der 63. und 64. Kammer liegen dazu keine Urteile vor. Lediglich die 67. Kammer hält das Gesetz für grundgesetzwidrig und hat es zur Prüfung an das Bundesverfassungsgericht weitergereicht. Die Amtsgerichte, bei denen Miet-

streitigkeiten immer zuerst landen, gehen mit der Situation in unterschiedlicher Weise um. Die meisten Amtsrichter haben keine Bedenken

Die meisten Amtsrichter entscheiden zugunsten der Mietendeckelung

gegen den Mietendeckel und wenden ihn bisher so an, wie vom Gesetzgeber beabsichtigt. Nur wenige stellen sich offen gegen den Mietendeckel. Würde ein Amtsrichter das Gesetz für verfassungswidrig halten, müsste er ebenso wie die 67. Kammer des Landgerichts das Verfassungsgericht anrufen. Einige Richter sparen sich den Aufwand und stellen Mietendeckel-Verfahren zurück, bis das Bundesverfassungsgericht die ihm ohnehin schon vorgelegte Frage beantwortet. Das hat leider zur Folge, dass nicht wenige Gerichtsprozesse, die sich mit dem Mietendeckel beschäftigen, liegen bleiben und sich unnötig in die Länge ziehen. ▶▶

abzuschätzen, wie schnell die Verwaltung ab November die Fälle bearbeiten kann. Mieter müssen nicht unbedingt deren Reaktion abwarten. Sie haben zwei Möglichkeiten. Die

Mieter können selber die Initiative ergreifen

erste: Ein Mieter kann seinen Vermieter direkt zur Senkung der Miete auffordern und im Falle einer Ablehnung vor dem Amtsgericht auf Feststellung der zulässigen Miete und Rückzahlung der bisher zuviel bezahlten Miete klagen. Der Nachteil dabei ist, dass man vorläufig weiterhin die überhöhte Miete zahlt – wenn sich das Gerichtsverfahren hinzieht, möglicherweise über eine lange Zeit. Der Vorteil ist, dass man keine Kündigung wegen eines vermeintlichen Mietzahlungsrückstands riskiert.



Foto: Christian Muhrbeck

Der Senat hat gehandelt, und Mieter haben die Behörden bei den anstehenden Mietsenkungen im Rücken

Die zweite Möglichkeit: Der Mieter senkt die Mietzahlung selbst auf den zulässigen Betrag. Wenn der Vermieter das nicht akzeptiert, muss dieser vor Gericht ziehen und seinerseits die vermeintlichen Fehlbeträge einklagen. Solange das Bundesverfassungsgericht noch nicht über die

Zulässigkeit des Mietendeckels entschieden hat, dürfte auch hier keine Kündigung wegen des Zahlungsverzuges durchzusetzen sein. Mieter sollten aber bei dieser Variante vorsorglich für den Fall, dass der Mietendeckel scheitert, die eingesparte Miete zurücklegen. Welcher Weg

► Für eine anhaltende Verunsicherung sorgt auch das Phänomen der sogenannten Schattenmieten. Bei der Wiedervermietung werden in den meisten Wohnungsanzeigen zwei Miethöhen genannt: eine, die den Regeln des Mietendeckels entspricht, und eine meist viel

Etlche Verfahren ziehen sich unnötig in die Länge

höhere Miete, die der Vermieter für den Fall verlangt, dass der Mietendeckel vor Gericht scheidet oder ausläuft. Manche Vermieter wollen sich auf diese Weise auch rückwirkend Mietnachzahlungen sichern. Der Eigentümerverband Haus & Grund meint, es sei nicht verboten, eine höhere Miete in den Mietvertrag zu schreiben, solange nur eine miendeckel-konforme Miethöhe tatsächlich verlangt wird. Deshalb empfiehlt die Organisation ihren Mitgliedern ausdrücklich, so vorzugehen.

Wohnungssuchende werden dadurch allerdings abgeschreckt – die Vermieter wollten ihnen zu verstehen geben, dass sie sich nicht auf den Mietendeckel verlassen können und sich im Zweifelsfall auch die höhere Miete leisten müssen. Nach Ansicht des BMV verstößt dieses Vorgehen sowohl gegen das MietenWoG als auch gegen die im BGB geregelte Klauselkontrolle für Allgemeine Geschäftsbedingungen.

Gerichte haben allerdings noch nicht darüber entschieden, ob Schattenmieten bei Wiedervermietung zulässig sind. Im Juli urteilte das Landgericht Berlin, dass einer Mieterhöhung in einem laufenden Mietverhältnis gegebenenfalls zugestimmt werden muss (LG Berlin vom 15. Juli 2020 – 65 S 76/20), ohne dass allerdings die Zahlung gefordert werden kann. Anderer – mieterfreundlicherer – Auffassung ist die 66. Kammer des Landgerichts in einer Entscheidung über eine Mieterhöhung nach dem Gesetzesinkrafttreten. Die Umstände sind zwar et-



Foto: Amin Akhtar

was anders als bei den Schattenmieten, die so häufig in neu abgeschlossene Mietverträge hineingeschrieben werden, „aber es steht zu befürchten, dass die 65. Kammer auch bei einer Neuvermietung die Schattenmiete für zulässig erklärt“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Selbst wenn der Mietendeckel im Ganzen für verfassungswidrig erklärt werden sollte, heißt das nicht unbedingt, dass er auch rückwirkend ungültig wird. Damit Mieter allerdings auf der sicheren Seite sind, empfiehlt der Berliner Mieterverein, die eingesparten Mietbeträge zur Seite legen, um sie im schlimmsten Fall nachzahlen zu können. *js*

BMV-Geschäftsführer Reiner Wild kritisiert, dass das Phänomen der Schattenmiete zu nachhaltiger Verunsicherung bei Wohnungssuchenden führt

Der Immobilienverband BFW meint, dass für annähernd jede dritte Wohnung die Miete gesenkt werden muss

■ Informationen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: www.mieten-deckel.berlin.de

Ausführliche Informationen des Berliner Mietervereins mit „Mietendeckelrechner“: www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel



Foto: Christian Muhrbeck

sinnvoller ist, sollte im Einzelfall in einer Rechtsberatung beim BMV geklärt werden. Der Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) meint, dass für 31 Prozent der Wohnungen die Mieten ab November gesenkt werden müssen. Im Schnitt

beträgt die Absenkung 92 Euro im Monat je Wohnung. Das entspricht 1,40 Euro pro Quadratmeter. Diese Zahlen lassen sich nicht direkt auf den gesamten Berliner Wohnungsbestand hochrechnen, da im BFW vor allem größere profitorientierte Unternehmen organisiert sind, wäh-

rend die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zusammengeschlossenen ehemals gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften sowie die bei

Viele Mieten werden deutlich günstiger

Haus & Grund organisierten Kleinvermieter tendenziell etwas niedrigere Mieten verlangen und daher auch weniger von der Mietsenkung betroffen sein dürften.

In jedem Fall wird die Mietsenkung dazu führen, dass vor allem in der Innenstadt, wo die Mieten in den letzten Jahren explodiert sind, die größten Exzesse abgemildert werden und dass sich auch wieder Normalverdiener und Familien leisten können, in Friedrichshain, Charlottenburg oder Schöneberg zu wohnen. *Jens Sethmann*



Foto: Sabine Mittermeier



Fotos: Nils Richter



Drei Wohnhäuser, drei Eigentümer, das gleiche Problem: jahrelange Verwahrlosung, Leerstand (von links nach rechts: Gardeschützenweg, Raumerstraße 33, Meyerbeerstraße 78)

GEISTERHÄUSER

Durchgriff mit gebremstem Schaum

Seit über zwei Jahren haben die Bezirke die Möglichkeit, für leerstehende und verwahrloste Mietshäuser einen Treuhänder einzusetzen. Bisher wurde lediglich in zwei Fällen davon Gebrauch gemacht. Woran liegt's?

Nach Angaben des Senats gibt es 21 der sogenannten Geisterhäuser, sechs davon im Bezirk Mitte. Etwa das Haus Perleberger Straße 50 in Moabit, seit über einem Jahrzehnt unbewohnt. Oder die Burgsdorfstraße 1 in Wedding, seit nunmehr 20 Jahren ohne Mieter. Doch trotz der seit April 2018 in Kraft getretenen verschärften Zweckentfremdungsverbotverordnung passiert nichts, um all diese Wohnungen wieder vermieten zu können. Die Perleberger Straße wurde zudem unlängst im Zuge der Ermittlungen gegen Clan-Kriminalität beschlagnahmt. Die absurd anmutende Argumentation vieler Baustadträte, so auch in Mitte: Gerade wegen des langen Leerstands handele es sich nicht mehr um schützenswerten Wohnraum im Sinne des Gesetzes.

Ein anderer, weniger bekannter Fall, ist das Gebäude Raumerstraße 33 in Prenzlauer Berg. Wahrscheinlich seit der Wende stehe es mit circa 26 Wohnungen leer, sagt Mike Szidat. Den SPD-Bezirksverordneten ärgert die Hilflosigkeit und Untätigkeit des Bezirksamts: „Da werden zwar immer wieder Zwangsgelder festgesetzt, aber die Bescheide sind dann nicht zustellbar oder das Geld nicht pfändbar.“

Er stellt in der Bezirksverordnetenversammlung immer wieder Anfragen, die Antwort ist immer die gleiche: Man müsse zuerst den vorgeschriebenen Rechtsweg beschreiten. Einen Treuhänder einzusetzen komme nur als allerletztes Mittel in Frage. Unabdingbare Voraussetzung für die Einsetzung eines Treuhänders ist, dass der Bezirk zunächst eine Wiederherstellung zu Wohnzwecken anordnet. Dafür bedarf es einer Expertise über den Zustand des Gebäudes. Erst wenn der Eigentümer untätig bleibt, kann eine Vollstreckung eingeleitet werden.

Immerhin hat Pankow bereits im April 2019 als erster Bezirk ein Wohnhaus beschlagnahmt. Das seit den 1990er Jahren leerstehende Haus Smetanastraße 23, Ecke Meyerbeerstraße 78 in Weißensee wird derzeit über einen Treuhänder saniert und soll anschließend vermietet werden. Die Eigentümerin soll den Reichsbürgern nahe stehen, die be-

kanntlich jeden Kontakt mit deutschen Behörden ablehnen. Weil sie nie reagierte, konnte der Bezirk handeln. Bei der Raumerstraße 33 seien dagegen die Voraussetzungen „wegen anhängiger Rechtsbehelfe“ nicht gegeben, so Pankows Baustadtrat Vollrad Kuhn (Grüne).

Nicht voran geht es auch im zweiten Fall, bei dem ein Treuhandverfahren immerhin eingeleitet wurde: das Eckhaus Hindenburgdamm, Ecke Gardeschützenweg in Steglitz. Nach Auskunft des dortigen Stadtrats Michael

Hoffnung auf das neue Wohnungsaufsichtsgesetz

Karnetzki (SPD) hat der Eigentümer gegen jeden Schritt der Verwaltung Widerspruch eingelegt und ist dabei bis vor das Verwaltungsgericht gegangen. „Leider gehen die Dinge in unserem Fall langsamer voran, als ich mir das gedacht habe“, so Karnetzki. Gewisse Hoffnungen setzt er in das im April 2020 in Kraft getretene novellierte Wohnungsaufsichtsgesetz, das ebenfalls eine Treuhänderregelung enthält. Es könnte in diesem Fall besser greifen, weil es nicht wie bei der Zweckentfremdungsverbotverordnung um Leerstand, sondern um den baulichen Verfall eines Hauses geht.

Auch Ingrid Schipper von der Nachbarschaftsinitiative Friedenau hofft, dass sich jetzt endlich etwas bewegt. Die engagierten Anwohnerinnen kämpfen seit Jahren um das komplett leerstehende Eckhaus Odenwald-, Ecke Stubenrauchstraße: „Unser Baustadtrat hat uns versichert, dass er dieses Haus jetzt zum Präzedenzfall machen will.“

Birgit Leiß

Höhere Strafen, weniger Einspruchsmöglichkeiten

Im überarbeiteten Wohnungsaufsichtsgesetz wurden die Mitwirkungspflichten der Eigentümer verschärft. Ein Veto gegen die Einsetzung eines Treuhänders hat auch keine aufschiebende Wirkung mehr – sofern die vorangehenden Verfahrensschritte eingehalten wurden. Außerdem wurde das Bußgeld erhöht. Eine halbe Million Euro können nun gegen die Eigentümer von „Schrottimmobilien“ verhängt werden (bisher: 25000 Euro). Die Kosten, die dem Bezirksamt durch die Instandsetzung entstanden sind, werden dem Eigentümer in Rechnung gestellt. Erstmals können diese Kosten als öffentliche Last ins Grundbuch eingetragen werden. *bl*



Die Mieterinitiative Mehringplatz West rennt gegen Wände – das aber mit Erfolg

MIETERINITIATIVE MEHRINGPLATZ WEST Kampf gegen ein Steuervermeidungsmodell

Website der Mieterinitiative: <https://mehringplatzwest.wordpress.com> oder www.mehringplatzwest.de

Das MieterMagazin stellt an dieser Stelle in lockerer Folge Nachbarschafts- und Quartiersinitiativen vor.

Vom „Kreuzberger Ekel-Haus“ und einem Slum in Top-Lage sprach die Presse angesichts der haarsträubenden Zustände einiger Hochhäuser am Mehringplatz. Die Mieter wollen das nicht länger hinnehmen und haben sich im Herbst 2019 zur Mieterinitiative „Mehringplatz West – Es reicht!“ zusammengeschlossen. Das MieterMagazin sprach mit Christa Hartmann, Hendrikje Herzberg und Axel Grau über ihr Anliegen.

MieterMagazin: Eine Rattenplage, verwaorlste Treppenhäuser, ein leerstehendes Parkhaus, in dem sich Dealer und Obdachlose breit machen – all das gibt es schon seit Jahren. Was war der Tropfen, der das Fass zum Überlaufen gebracht hat?
Axel Grau: Als unsere Mieterkeller wieder mal unter Wasser standen und die toten Ratten zwischen unserem Hab und Gut schwammen, war mir klar: Wir müssen etwas tun, denn die Hausverwaltung macht nichts.

Wenn wir nicht das Gesundheitsamt eingeschaltet hätten, das die Keller umgehend sperren ließ, wäre vermutlich bis heute nichts passiert. Und das Schlimme ist: Diese systematische Vernachlässigung strahlt in die Umgebung aus. Der ganze Kiez verlumt allmählich.

MieterMagazin: Innerhalb kurzer Zeit sind Sie eine schlagkräftige Truppe geworden. Wie ist das gelungen?

Christa Hartmann: Wir hatten das Glück, eine Art Coach zu haben, den Mieterbeirat Karl-Marx-Allee. So konnten wir bestimmte Fehler vermeiden und schnell eine innere Organisationsstruktur aufbauen. Im Januar haben wir dann eine Mieterdemo mit Kiezspaziergang auf die Beine gestellt. Das löste ein beachtliches Presseecho aus, und unsere Hausverwaltung, die BauGrund, wurde aufgeschreckt. Öffentlicher Druck ist sehr wichtig.

Hendrikje Herzberg: Wir haben uns schnell entschlossen, einen Stab zu bilden, den wir Steuerungsgruppe genannt haben. Man kann nicht immer alle einbeziehen, aber wir wollen alle auf dem Laufenden halten. Wir tref-



Fotos: Christian Muhrbeck

fen uns 14-tägig – seit Corona zur Videokonferenz – und verschicken regelmäßig Infobriefe. Durch den Status als Sanierungsgebiet haben wir mit der ASUM eine kostenlose Mieterberatung an unserer Seite. Ohne die wären wir völlig hilflos. Alles muss erkämpft werden. Und wir haben uns inzwischen eine gute Vernetzung in die Verwaltung erarbeitet, etwa zum Gesundheits- und Wohnungsamt.

MieterMagazin: Sie haben eine Liste mit 32 Forderungen erstellt, vor allem zur Behebung der vielen Mängel. Können Sie erste Erfolge verbuchen?

Axel Grau: Ja. So wurde der Wachsenschutz in den Gebäuden wieder eingesetzt. Seitdem ist es etwas sauberer geworden. Einige der Mängel, etwa am Dach, werden nun endlich in Angriff genommen. Allerdings befürchten wir, dass es nur darum geht, die Häuser aufzuhübschen.

Christa Hartmann: Man rennt allerdings immer gegen Wände – und das ist gewollt. Das Mieterwohl interessiert die Eigentümer nicht. Im Fokus steht die Rendite, und die wird nicht über die Miete erzielt, sondern über die Spekulation mit Boden. Seit 2012 hat sich der Bodenwert in dieser Lage um das Zehnfache erhöht. Das heißt, unsere Eigentümer werden reich durch Nichtstun. Ihr komplexes Konstrukt ist nichts anderes als ein Steuervermeidungsmodell.

Hendrikje Herzberg: Das Ziel kann daher nur die Kommunalisierung der Wohnhäuser sein. Wir haben jetzt Unterschriften für einen entsprechenden Hilferuf gesammelt, den wir dem Bezirk, dem Senat und dem Regierenden Bürgermeister übergeben wollen.

Interview: Birgit Leiß

Pfusch im Wasserschlösschen

Die rund 330 Wohnungen und 40 Gewerbeeinheiten in der Wilhelmstraße 2-6, Friedrichstraße 245-246 und Mehringplatz 12-14 entstanden Anfang der 1970er Jahre im freifinanzierten Wohnungsbau. Bauunternehmer Heinz Mosch, mit dessen Namen einer der größten Bauskandale im West-Berlin der 1970er verbunden ist, hat offenbar wenig Wert auf Qualität gelegt. Rohrbrüche, Schimmel und überflutete Keller sind fast an der Tagesordnung. Scherzhaft wird die Wohnanlage daher auch Wasserschlösschen genannt. Eigentümer ist seit 2012 ein Immobilienfonds, der alle paar Jahre seinen Namen ändert, aktuell ist es die SEF Select Evolution 1 S.à.r.l. mit Sitz in Luxemburg. bl

GEBRAUCHTWAREN

Ein zweites Leben mit Charakter

Gut in Schuss und bereit für „die zweite Runde“: Längst haben Gebrauchtwaren das Schmuddel-Image hinter sich gelassen. Der Trend zieht an – in Berlin gibt es zwei große neue Einkaufsmöglichkeiten für Gebrauchtes.

Anfang August eröffneten die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) in Reinickendorf die „NochMall“, ein Gebrauchtwarenkaufhaus für Mö-

Menschen dazu brachte, aus der Not des Zuhausebleibens eine Tugend zu machen und mal wieder ordentlich auszumisten (siehe Infobox).

Das überrascht nicht, denn gebraucht zu kaufen, hat viele Vorteile. Zum einen sind diese Produkte deutlich preiswerter zu haben als neue.

Kleidungsstücke können zudem gesünder sein, weil giftige Schadstoffe, mit denen viele neue Produkte behandelt werden, längst herausgewaschen sind – bei Babybekleidung und für Allergiker relevant. Zum anderen sehnen sich viele Verbraucher in Zeiten permanenter Verfügbarkeit schneller Billigmode und günstiger Technikschnäppchen nach Gegenständen mit „Charakter“. Wer im Gebrauchtwarenkaufhaus shoppt oder sich durch Kleinanzeigen klickt, weiß nie ganz genau, was schließlich im Warenkorb landet. Am Ende der Schatzsuche steht jedoch fast immer ein individuelles, vielleicht einzigartiges, Produkt. Durch den Austausch mit dem Verkäufer bekommen die Gegenstände zudem eine Geschichte. Einen großen Pluspunkt hat das Second-Hand-Shopping zudem für die Umwelt: Es werden wertvolle Res-

ourcen gespart, da der oft wasserintensive und Treibhausgas freisetzende Produktionsprozess für einen neuen Gegenstand wegfällt. Das gilt nicht nur für das Produkt selbst, sondern auch für das gesparte Verpackungsmaterial, denn bereits genutzte Dinge werden meist unverpackt angeboten.

Auch das Warenhaus Karstadt am Hermannplatz hat das Potenzial von Second Hand erkannt. Dort ist seit Anfang September die gesamte dritte Etage ein halbes Jahr lang ausschließlich für Gebrauchtwaren reserviert. Möbel, Technik, Hausrat und Klamotten – alle in gutem Zustand – sollen hier an Mann und

„Warenhäuser der Zukunft“

Frau gebracht werden. Die von Re-Use Berlin gestartete Initiative der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hatte bereits 2018 einen ersten temporären Shop für Gebrauchtwaren in Neukölln eröffnet. Zudem betreibt Re-Use die „ReMap“, eine Berlin-Karte, die Adressen rund um die Themen Second Hand, Reparatur, Leihen und Tauschen bündelt. Das Angebot soll auch dazu dienen, herauszufinden, was bei den Berlinern gut ankommt: Geplant seien drei bis vier „Warenhäuser der Zukunft“, in denen „schöne Gebrauchtwaren attraktiv angeboten werden“, so die Initiative.
Katharina Buri

Gebrauchtes im Netz

Die sogenannte NochMall ist nicht das erste Gebrauchtwaren-Angebot der BSR: Online können bereits seit 2004 ausrangierte Einrichtungsgegenstände, Klamotten und Co. zum Tausch angeboten oder verschenkt werden. Die Plattform ist eine lokale Alternative zu „eBay Kleinanzeigen“, die sich ebenfalls großer Beliebtheit erfreuen – zu Zeiten des Lockdowns mehr denn je, wie aktuelle Zahlen des Unternehmens belegen. Um mehr als 40 Prozent haben sich demnach die Seitenaufrufe im zweiten Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht. In der letzten Aprilwoche wurde gar ein Rekord an App-Downloads aufgestellt. Als besonders beliebt erwiesen sich Fahrräder und Gartengeräte, aber auch Gesellschafts- und Videospiele, Bücher und Filme. *kb*

■ *NochMall, Auguste-Viktoria-Allee 99, Berlin-Reinickendorf:*
www.nochmall.de

Re-Use-Store im Karstadt

Hermannplatz:
www.berlin.de/senuvk/umwelt/abfall/re-use/de/re-use-store.shtml

Berliner ReMap:

www.remap-berlin.de

Online-Tausch- und Verschenkmarkt der BSR:

www.bsr.de/verschenkmarkt

bel, Haushaltswaren, Bücher, Kleidung, Spielzeug und mehr. Hier sollen gut erhaltene Gegenstände, die auf den Wertstoffhöfen der BSR abgegeben wurden, ein zweites Leben bekommen. Auf 2000 Quadratmetern können sie angesehen und erworben werden. Am ersten und dritten Samstag im Monat findet jeweils eine Auktion statt, bei der Wertvolles und Originelles unter den Hammer kommt (Anmeldung erforderlich). Künftig sollen auch Events und Workshops rund um das Thema Wiederverwendung und Umweltschutz angeboten werden. Second Hand ist nicht erst seit der Coronakrise auf dem Vormarsch – wo der Lockdown offenbar viele



Fotos: Nils Richter

„Nochmall“ und „Re-Use-Store“ haben das Image von Second Hand gründlich entstaubt



NETZWERKE FÜR NOTLAGEN

Wenn ohne Hilfe und Begleitung nichts mehr geht

Es gibt Lebensumstände, die Menschen aus ihrer Bahn werfen. Eine Verhaftung zum Beispiel. Oder eine psychische Erkrankung. Ihnen wird der Boden unter den Füßen weggezogen – buchstäblich, weil sie meist auch ihre Wohnung verlieren. Um in die Gesellschaft zurückzufinden braucht es Unterstützung. Denn vielen fehlen dazu allein die Kraft und die Mittel.



Foto: Sabine Mittermeier

Gefängnis heraus konnte ich keine Verbindlichkeiten mehr bedienen.“ Sein Antrag auf die Übernahme von Mietkosten durch das Sozialamt ist aufgrund der langen Haftzeit abgelehnt worden.

Diese Möglichkeit, geregelt im Sozialgesetzbuch (SGB) XII (§ 35/36), hat zeitliche Grenzen: Die Hilfe zur Überbrückung der Notlage wird für ein halbes bis maximal ein Jahr gewährt. Vermieden werden soll hauptsächlich, dass schon Kurzzeitstrafen zu Wohnungslosigkeit führen. „Bei längeren Haftstrafen gibt es das



Foto: Arno Burgi/picture alliance



um eine der wenigen verfügbaren und bezahlbaren Wohnungen kostet nicht nur Zeit und Kraft, sie erfordert auch eine Bewegungsfreiheit, die höchstens aus dem offenen Vollzug heraus möglich ist. Die Freie Hilfe – einer von drei Trägern, die sich in Berlin um Strafgefangene kümmern – unterstützt bei der Beschaffung der notwendigen Unterlagen, der Beantragung von Wohnberechtigungsscheinen, der Erstellung von Bewerbungsmappen und den Verhandlungen mit Vermietern. Etwa zehn Prozent verlassen das Gefängnis ohne eine Wohnung, weiß die Sozialarbeiterin. Einigen gelingt es, erst einmal bei Verwandten oder Freunden unterzukommen. Die anderen werden in Heimen untergebracht oder landen auf der Straße.

Verfestigte Armut ist das größte Risiko

Wenn Menschen ihre Wohnung nicht mehr halten können und auch keine neue finden, hat das meistens finanzielle Ursachen, die sich nicht ohne Hilfe lösen lassen, meint Ekkehard Hayner aus der Geschäftsstelle der „Gebewo Soziale Dienste“:

„Verfestigte Armut mit ihren sozialen, gesundheitlichen und psychischen Folgen ist das größte Risiko.“ Der Träger der freien Wohlfahrtspflege verfügt über rund 80 Wohnungen, die an Wohnungslose mit Betreuungsbedarf vermietet werden. Zu denen, die wirtschaftlich auf ganz schwachen Füßen stehen und die häufig verschuldet sind, zählen nicht nur viele Inhaftierte, sondern auch psychisch Erkrankte und Drogenabhängige. Wer beispielsweise an Depression leide, so Hayner, dem

nicht“, erklärt Anja Seick von der Freien Hilfe Berlin.

Seit 30 Jahren engagiert sich der Verein und berät in der JVA Moabit regelmäßig Strafgefangene. Schwerpunkte sind Probleme mit Wohnen und Wohnungslosigkeit. „Manch einer verdrängt das und sagt sich: Wenn ich erst wieder in Freiheit bin, wird das schon werden“, so Anja Seick. „Dann versuchen wir, unseren Klienten die bittere Realität vor Augen zu halten.“ Die Bewerbung

„Das bisherige Leben ist von einem Tag auf den anderen beendet“: Justizvollzugsanstalt, Inhaftierter mit ehrenamtlichem Vollzugshelfer

„Mit einer Verhaftung ist dein bisheriges Leben von einem Tag auf den anderen beendet“, erklärt Max L. Für ihn liegt dieser Tag vier Jahre zurück. Das Gespräch mit dem ausgebildeten Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten findet am Telefon statt, denn Max L. sitzt in einer Brandenburger Justizvollzugsanstalt (JVA). In einem Brief an den Berliner Mieterverein (BMV) hatte er seine Lage geschildert: „Ich werde voraussichtlich im August 2022 aus der Haft entlassen und verfüge nicht über eine Wohnung.“ Zwar sei er noch immer amtlich in Lichtenberg gemeldet, doch dort ist seine Wohnung im März 2017 zwangsgeräumt worden.

„Mein Vermieter hatte mir seinerzeit noch etwas Aufschub gewährt“, erklärt der 34-Jährige. „Aber aus dem

■ Angebote für wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen: www.berlin.de/lageso/soziales/geschuetztes-marktsegment



Foto: Susann Prautsch/picture alliance

te, laufende Ausgaben, vorhandene Schulden – ohne Hilfe oder Begleitung ist das vielen Berechtigten gar nicht möglich.

„Um in Wohnungsnotlagen rechtzeitig reagieren zu können, brauchen wir den raschen Austausch von Informationen und ein tragfähiges Netzwerk“, erklärt Mario Hilgenfeld vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Das sollte neben Vermietern auch zuständige Behörden wie das Jobcenter, sozialpsychiatrische Dienste oder Jugendämter verknüpfen und Pflegestützpunkte für Menschen mit Demenz einbeziehen.

„Wer seine Wohnung vermüllen lässt, die Nachbarn beschimpft, den Briefkasten nicht mehr leert, der wird schnell zu einer Belastung für andere Bewohner im Haus“, so der Woh-

Frühzeitige Intervention verhindert das Schlimmste

nungswirtschaftler. Eine frühzeitige Intervention und Hilfe durch Sozialarbeiter oder Träger der Wohlfahrtspflege kann das Schlimmste verhindern – etwa eine Kündigung des Mietvertrages.

Im Arbeitskreis Soziales Management beim BBU treffen sich regelmäßig Mitarbeiter verschiedener Wohnungsunternehmen, um über ein praxisnahes Vorgehen in solchen Fragen oder in Notfällen zu beraten – sie arbeiten dabei mit Hilfeeinrichtungen und sozialen Trägern zusammen. Der Erhalt einer Wohnung, davon ist Mario Hilgenfeld überzeugt, ist nicht nur die sozialere, sondern auch die kostengünstigere Lösung. Daran scheinen große private Ver-

mieter allerdings kaum interessiert zu sein. Ein Sozialmanagement wie das der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen haben sie in aller Regel nicht. Die Deutsche Wohnen hat nach der Übernahme der GSW deren gut orga-

◀ **Psychisch Kranke und Drogenabhängige tun sich schwer, Hilfe zu reklamieren (hier: Psychiatrisch-psycho somatische Klinik)**

falle es schwer, Hilfe zu holen – oder gar seine Ansprüche durchzusetzen: „Eigentlich sind unsere Ämter zur Beratung verpflichtet“, ergänzt er. „In der Praxis sieht das allerdings häufig anders aus.“ Man müsse schon wissen, was man wolle, was einem zustehe und gut vorbereitet auf dem Amt erscheinen.

Das sogenannte Geschützte Marktsegment ist ein Kontingent von circa 1400 Wohnungen, die vor allem von den Berliner kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bereitgestellt werden. Bewerben können sich laut einem Informationsblatt Menschen, die „... zum Beispiel aufgrund von Mietschulden kurz vor der Räumung ihrer Wohnung stehen, oder aber bereits wohnungslos sind und sich auf dem Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können.“ Zum Gespräch ins zuständige Bezirksamt,



Fotos: Sabine Mittermeier

das über die Anspruchsberechtigung entscheidet, sind diverse Unterlagen mitzubringen: gültige Personalpapiere, Wohnberechtigungsschein, Nachweise über sämtliche Einkünf-

Gescheiterte Resozialisierung kommt teuer

In deutschen Großstädten fehlen für die Versorgung der über 2,6 Millionen Haushalte unterhalb der Armutsgrenze fast 1,5 Millionen Wohnungen mit bezahlbaren Mieten. Menschen in Untersuchungs- und Straftaft sind von dieser Versorgungslücke besonders betroffen, da viele nicht über die finanziellen Mittel verfügen, um nach ihrer Haft auf dem angespannten Wohnungsmarkt wieder eine Mietwohnung zu finden. So bezeichneten nach einer Erhebung der Bundesarbeitsgemeinschaft für Straffälligenhilfe 36,7 Prozent der Inhaftierten Wohnen und Wohnungsverlust als ihr drängendstes Problem. Bei inhaftierten Frauen sind es sogar 43,6 Prozent. Diese Sorgen haben nicht nur Langzeithäftlinge, sondern auch Menschen, die nur für wenige Monate ins Gefängnis müssen. Denn obwohl es rechtlich möglich ist, dass Mietkosten mitunter bis maximal ein Jahr vom Sozialamt übernommen werden, scheitern viele Kurzzeithäftlinge am Antragsprozedere oder auch am Ermessen der zuständigen Stellen. Deshalb forderten kirchliche Wohlfahrtsverbände in einem Positionspapier einheitliche Verwaltungsvorschriften und die Abschaffung strenger Einzelfallprüfungen. Gescheiterte Resozialisierung und der Anstieg von Wohnungslosigkeit kämen deutlich teurer als die Übernahme von Mietkosten für einen begrenzten Zeitraum. *rm*

nisieretes Netz komplett abgeschafft, berichten frühere GSW-Mitarbeiter. Dabei sind für Menschen wie Max L. solche Angebote lebenswichtig. An das Ende seiner Haft denkt er mit gemischten Gefühlen: „Viele werden hier mit einer blauen Mülltüte in der Hand entlassen...“
Rosemarie Mieder



◀ **Spezielle Hilfe-einrichtungen und soziale Träger helfen, wenn die Betroffenen alleine nicht mehr weiter wissen (hier: Evas Halte-stelle Berlin)**



Foto: Heritage Images/picture alliance

Nach dem Kriegsende dienten selbst baufällige Ruinen den Berlinern als Unterschlupf

WOHNEN IN KRIEGSRUINEN

Hauptsache: ein Dach überm Kopf

Vor 75 Jahren, am 8. Mai 1945, war in Europa der Zweite Weltkrieg zu Ende. Doch das Elend in den Städten war nicht vorüber. In Berlin waren 55 Prozent der Wohnungen zerstört oder beschädigt. Wie lebte es sich in den Trümmern?

■ *Nachdem ein MieterMagazin-Beitrag in der Mai-Ausgabe (Seite 24: „75 Jahre Kriegsende – Der Schutthaufen bei Potsdam“) dem Ende des Zweiten Weltkrieges gedachte, beschäftigt sich dieser Beitrag mit der Wohnungsversorgung der Bevölkerung nach 1945*

Nach dem Ende der Kampfhandlungen glich Berlin einem Trümmerfeld. Besonders die Innenstadtbezirke waren nach den Bombardierungen und dem Straßenkampf der letzten Kriegswochen weitgehend zerstört. Kaum vorstellbar, dass hier noch Menschen wohnen konnten. Doch Berlin war am Ende des Krieges immer noch von schätzungsweise zweieinhalb Millionen Einwohnern bevölkert. Die während des Krieges aus den Städten evakuierten Menschen strebten zurück – trotz der dort herrschenden Unterkunftsschwierigkeiten und Versorgungsprobleme. Die Hauptstadt steuerten auch viele Flüchtlinge aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten an. 1946 hatte Berlin schon wieder drei Millionen Einwohner. Die geltende Zuzugssperre wurde unterlaufen, obwohl man als illegal nach Berlin Gekommener weder Anspruch auf eine Wohnraumzuweisung noch auf die überlebenswichtige Lebensmittelkarte hatte. Eine annähernd ausreichende Ernährung gewährleistete

ohnehin nur die Karte der Stufe I für Schwarzarbeiter. Der Schwarzmarkt blühte.

Strom-, Gas und Wasserversorgung waren in großen Teilen der Stadt zusammengebrochen. Über Monate versorgten sich die Berliner mit Wasser aus den Straßenpumpen. Und auch wo noch Wasser aus der Leitung kam, musste es abgekocht werden – zum Erhitzen fehlte jedoch der Brennstoff. Aufgrund der schlimmen hygienischen Verhältnisse breiteten sich im Sommer 1945 Ruhr und Typhus aus. Rund 3000 Menschen fielen den Seuchen zum Opfer.

Im Winter machte der Brennstoffmangel den Menschen erst recht zu schaffen: Über 1100 Tote forderte eine wochenlange Kältewelle im Winter 1946/47, Tausende erkrankten an einer Lungenentzündung, und über 60000 Menschen hatten ernste Erfrierungen. Auf der verzweifelten Suche nach Brennholz haben die Berliner in den Parks die Bäume gefällt. Der Tiergarten wurde fast vollständig abgeholzt.

Die Wohnungsfrage gehörte zu den drängendsten Problemen der Stadt. Als eine der ersten Maßnahmen überhaupt ordnete der neue Magistrat am 18. Juni 1945 an, freie und unterbelegte Wohnungen zu

Bunker, Fabriken, Kasernen: Gewohnt wurde überall

beschlagnahmen und dort Wohnungssuchende einzuweisen. Als unterbelegt galt eine Wohnung, in der weniger als eine Person pro bewohnbarem Raum lebte. Davon gab es allerdings nicht mehr viele, denn die meisten Inhaber einer größeren Wohnung hatten bereits ausgebombte oder geflüchtete Verwandte bei sich aufgenommen. Die Regel waren vielmehr überbelegte Wohnungen. Außerdem mussten im April 1946 über 110000 Menschen in notdürftig hergerichteten Lauben und Baracken, in Kellern oder auf Dachböden hausen. Auch Luftschutzbunker, Kasernen und Fabrikhallen wurden zu Wohnzwecken umfunktioniert – das sprichwörtliche Dach über dem Kopf war die Hauptsache.

Vor 25 Jahren – zum 50. Jahrestag des Kriegsendes – wusste der damalige Spandauer Bezirksleiter des Berliner Mietervereins, Georg Przybyl, dem MieterMagazin noch aus eigener Erfahrung von den Wohnverhältnissen direkt nach dem Krieg zu berichten. Ihm und seiner Frau wurde ein Zimmer zur Untermiete zugewiesen. Der Hauptmieter war davon nicht begeistert, konnte sich aber nicht dagegen wehren. Wegen des weiter geltenden Preisstopps



Typisches ▶
Nachkriegsquartier
in Berlin Spandau

von 1936 zahlten die Untermieter nur 30 bis 40 Mark im Monat. Zum Vergleich: Ein Brot war doppelt so teuer. Ein Zimmer abzugeben und Küche und Bad mit fremden Leuten zu teilen, führt verständlicherweise zu Reibereien. Der Hauptmieter der Przybys versuchte, sie mit kleinen Schikanen zum „freiwilligen“ Auszug zu bewegen. „Er nahm einfach die Sicherungen mit, wenn er die Wohnung verließ. So konnten wir uns nichts kochen und kein Licht machen“, erzählte Frau Przybyl. Erst 1956 konnte das Ehepaar eine eigene Wohnung anmieten. Viele Berliner versuchten sich in den Kleingartenkolonien häuslich einzurichten. Schon vor dem Krieg wurde in den Lauben verbotswidrig gewohnt, was die Bauämter wegen der Wohnungsnot zähneknirschend dulden mussten. Nach dem Krieg wurde in den Kolonien das Dauernutzen zur Regel. Im Bezirk Panikow befanden sich im Jahr 1946 etwa 34 Prozent aller Wohnräume in Lauben und Behelfsheimen. Im größten zusammenhängenden Kleingartengebiet am Wilhelmsruher Damm – wo später das Märkische Viertel entstand – verzeichneten die Lebensmittelkartenstellen 1947/48 ganze 10000 gemeldete Einwohner.

Kältewinter in der Nissenhütte

Ein berüchtigtes Wohnprovisorium der Nachkriegszeit war die „Nissenhütte“: ein bewohnbares Tonnengewölbe aus Wellblech. Der kanadische Ingenieur Peter Norman Nissen hat-

te sie im Ersten Weltkrieg als mobile Truppenunterkunft erfunden. Ab 1945 wurden Nissenhütten vor allem in den britischen, aber auch in den amerikanischen Besatzungszonen als Notunterkünfte genutzt. Eine Nissenhütte war 11,50 Meter lang, 5 Meter breit und im Scheitelpunkt 3,20 Meter hoch. Sie war für die Unterbringung einer Familie gedacht, konnte aber durch eine dünne Zwischenwand für zwei Familien



Foto: Berliner Verlag/Archiv/dpa

geteilt werden. Fenster gab es nur in den hölzernen Stirnwänden. Auf Fußbodenbretter wurde verzichtet. So waren die Hütten sehr fußkalt. Auch eine Wärmedämmung der Wände gab es nicht. Wasseranschlüsse fehlten. Für je zehn Nissenhütten wurde eine Sanitärbaracke mit Toiletten, Waschbecken und einem Herd zum Wäschewaschen aufgestellt. Das Hochbauamt Tiergarten äußerte in einem Bericht über die Aufstellung der ersten 45 Nissenhütten an der Wullenweberstraße im September 1946 Bedenken: „Die Bewohnbarkeit der Baracken leidet in der Qualität durch das Fehlen geeigneter Materialien, um eine normale Wärmehaltung zu gewährleisten. Vor allem aber ist die doppelwandige Wellblechaußenhaut ohne Wärmeisolierung gänzlich unzulänglich.“ Der Kältewinter 1946/47 sollte dem Amt recht geben. Die kleinen Öfen schafften es kaum, die Raumtemperatur über null Grad zu halten, und in den Waschbaracken froren die Leitungen ein. Die Bewohner wussten sich nicht anders zu helfen, als



Foto: Berliner Verlag/Archiv/dpa

Wohnstandard 1945:
Nissenhütten am Bahnhof Hohenzollerndamm und ein Leben zwischen Tomatenpflanzen, Brandmauern und glaslosen Fenstern

die Fäkalien ins Gelände zu kippen. Eine verbesserte Version der Nissenhütte sah gemauerte Stirnwände vor, ein gedämmtes Tonnengewölbe, zusätzliche Fenster in den Seiten und ein eigenes Klosett. Die Kosten pro Hütte stiegen dadurch von 5000 auf 8150 Mark. Die Miete lag zwischen 35 und 40 Mark.

Im britischen Sektor Berlins wurden insgesamt 800 Nissenhütten an 20 Standorten aufgestellt. Die größten Barackensiedlungen befanden sich am Bahnhof Beusselstraße und an der Heerstraße mit jeweils mehr als 100 Hütten. Die letzten Nissenhütten wurden 1968 abgerissen.

Jens Sethmann

Kein Feuer, kein Licht, kein Wasser

Der Maler und Grafiker George Grosz schilderte in einem Brief, wie die Familie seiner Tante Lisbeth nach Kriegsende am Savignyplatz hauste: „Sie frieren erbärmlich und hungern. Hungerödeme brechen aus – man ist immer schläfrig, seit vorigem Mai keinerlei Fette. Wunden und Eiterbeulen blühen aus an Beinen, im Genick usw. und heilen nicht zu. Man zieht sich nicht mehr an oder aus. Sitzt dösend und schläfrig mit angezogenen Beinen und mit stinkenden Wolllumpen gegen die schneidende Kälte. (...) Kein Feuer, kein Licht. Kein Wasser, keine Seife mehr. Gestank allüberall. (...) Haus Savignyplatz steht nur noch halb. Fenster mit Kistenbretter vernagelt und mit Wolllumpen verstopft, kein Papier zu haben. Papierreste und alles, was sich eventuell verheizen läßt, wandert in einen winzigen Kanonenofen.“

js



Foto: Berliner Verlag/Archiv/dpa



Foto: Sabine Mittermeier

Mit fragwürdigen zeitlichen Befristungen ist der Apartment-Anbieter „ComeHome“ am Markt

BEFRISTETES WOHNEN

Wie Vermittler Unwissen schamlos ausnutzen

Immer häufiger haben es die Rechtsberater des Berliner Mietervereins (BMV) mit Mietverträgen für Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch zu tun. Oft ist die angebliche vorübergehende Nutzung nur vorgeschoben, um mietpreisbegrenzende Vorschriften zu umgehen. Vor allem ausländische Studierende und Arbeitnehmer werden mit dieser Masche über den Tisch gezogen.

Wer aus Albanien oder China zum Studium oder für einen Job nach Berlin kommt, hat in der Regel wenig Ahnung vom deutschen Mietrecht. Die wenigsten sind Mitglied im Mieterverein und damit rechtsschutzversichert. Vermittler, die sich auf diese Zielgruppe spezialisiert haben, nutzen das schamlos aus. So war es auch bei der jungen Studentin aus Indien, die sich hilfesuchend an den Mieterverein ge-

wandt hatte. Ihr circa 35 Quadratmeter großes möbliertes Studentenapartment in Schmargendorf sollte, nachdem die Befristung auslief, statt 680 Euro plötzlich 813 Euro kosten. Klar ist: Studentenwohnheime fallen weder unter die Anwendung der Mietpreisbremse noch des Mietendeckels. Aber um ein solches handelte es sich gar nicht. „Die Miete für das möblierte Apartment ist viel zu hoch“, erfuhr die Studentin vom Berliner Mieterverein. Auch die bezahlte Reservierungsgebühr in Höhe von 232 Euro ist gesetzlich nicht zulässig. Auf Mietverträge zum vorübergehenden Gebrauch ist die Mietpreisbremse nicht anwendbar. Auch der Kündigungsschutz ist stark eingeschränkt. Das versuchen sich die Vermittler von Wohnungen zunutze zu machen, indem sie befristete Verträge konstruieren. Der Mietendeckel gilt jedoch. Einen Ausschlussgrund „vorübergehender Gebrauch“ gibt es nicht in diesem Gesetz. Im

Fall der Mietpreisbremse kommt es darauf an, ob tatsächlich nur ein vorübergehender Wohnbedarf gegeben ist. Klassische Beispiele für eine zulässige zeitliche Befristung ist etwa die Vermietung für eine Gastprofessur, für die Dauer einer Baustelle oder eines Projekts. Wird jedoch an Studierende für mehr als ein Semester oder an ausländische Arbeitskräfte für ein Jahr oder länger vermietet, handelt es sich in der Regel nicht mehr um vorübergehenden Gebrauch.

Manchmal steht in solchen Verträgen sogar, dass der Wohnraum auf Wunsch des Mieters zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird. So war es auch bei einem Paar aus Taiwan, das im Juni 2018 mit der Firma „ComeHome“ einen Zweijahresvertrag abgeschlossen hatte. Für die möblierte circa 55 Quadratmeter große Wohnung in der Prenzlauer Allee 220 zahlen die beiden 1200 Euro inklusive aller Nebenkosten.

Die Masche mit dem Dienstleistungsvertrag


Schon der lange Zeitraum sei ein Indiz dafür, dass der vorübergehende Gebrauch nur vorgeschoben war, um die Mietpreisbremse zu umgehen, erklärt Wibke Werner von der Geschäftsführung des BMV. Der Vermieter verlangte bei einer kürzlich angebotenen Verlängerung zusätzlich die Unterschrift unter einen „Dienstleistungsvertrag“. Offenbar wollte er sich auf diese Weise eine weiterhin hohe Mietzahlung sichern, falls er gezwungen sein würde, die Miete wegen des Mietendeckels abzusenken. Die Mieter sollten im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrages zusätzliche 370 Euro monatlich für Bettwäsche, Ausfallservice fürs Internet und „Erreichbarkeit für Hausdienstleistungen“ zahlen – eindeutig eine unzulässige Umgehung des Mietendeckel-Gesetzes, wie BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski erklärt: „Darüber hinaus dürfte die Vereinbarung auch sittenwidrig sein, da der Preis für die Leistungen mehr als 100 Prozent über dem Marktüblichen liegt.“

Birgit Leiß

Englische Sprache, deutsches Mietrecht

Zweisprachige Mietverträge – eine Spalte deutsch, daneben englisch – sind bei Vermietungen an Ausländer üblich und auch zulässig. Auch rein englische Verträge sind in Ordnung, es gilt aber stets deutsches Recht. Bei Widersprüchen oder Übersetzungsfehlern – die nicht selten vorkommen – gilt nach Paragraph 305 c Absatz 2 BGB die für den Verbraucher günstigere Regelung. Voraussetzung ist allerdings, dass der Vermieter die AGB (Allgemeinen Geschäftsbedingungen) gestellt hat und nicht etwa der Mieter – was aber, abgesehen von Gewerbemieter, so gut wie nicht vorkommt. *bl*



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


Legal Tech und Mietpreisbremse

1. Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters, der Ansprüche des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556 d, 556 g BGB) im Wege der Abtretung verfolgt.

2. Eine zum Ausschluss einer Abtretung führende Inhaltsänderung ist nicht nur bei höchstpersönlichen oder unselbständigen akzessorischen Ansprüchen, sondern auch dann anzunehmen, wenn ein Gläubigerwechsel zwar rechtlich vorstellbar ist, das Interesse des Schuldners an der Beibehaltung einer bestimmten Gläubigerposition aber besonders schutzwürdig ist. Eine solche Schutzwürdigkeit besteht jedoch nicht bei einer bereicherungsrechtlichen Rückforderung zu viel gezahlter Miete nach § 556 g Abs. 1 Satz 3 BGB.

3. Zur hinreichenden Bestimmtheit einer Abtretungserklärung.

BGH vom 8.4.2020 – VIII ZR 130/19 –

 Langfassung im Internet

Es ging um die Zulässigkeit des Geschäftsmodells des Betreibers der Internetseite www.wenigermiete.de. Der BGH bestätigt seine Entscheidung vom 27.11.2019 – VIII ZR 285/18 – und ergänzt sie durch Ausführungen zur Zulässigkeit der Abtretung entsprechender Forderungen wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse. Danach sei es von der Inkassodienstleistungsbefugnis eines nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG registrierten Inkassodienstleisters (noch) gedeckt, wenn dieser auf seiner Internetseite einen „Mietpreisrechner“ zur – zunächst unentgeltlichen – Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung stelle und im Anschluss hieran dem Mieter die Möglichkeit gebe, ihn durch Anklicken eines Buttons mit der außergerichtlichen Durchsetzung von – näher bezeichneten – Forderungen und etwaigen Feststellungsbegehren gegen den Vermieter im Zusammenhang mit der „Mietpreisbremse“ zu beauftragen.

Dies dürfe auch unter Vereinbarung eines Erfolgshonorars in Höhe eines Drittels der jährlichen Mietersparnis (vier Monate) sowie einer Freihaltung des Mieters von sämtlichen Kosten geschehen. Ferner dürfe vereinbart werden, in diesem Zusammenhang die genannten Ansprüche zum Zweck der Durchsetzung treuhänderisch an den Inkassodienstleister abzutreten, der im Falle einer

Erfolglosigkeit der eigenen außergerichtlichen Rechtsdienstleistungstätigkeit einen Vertragsanwalt mit der anwaltlichen und gegebenenfalls auch gerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche beauftragen könne, zum Abschluss eines Vergleichs jedoch grundsätzlich nur mit Zustimmung des Mieters befugt sei.

Da damit (auch) die in diesem Rahmen erfolgte treuhänderische Abtretung der genannten im Zusammenhang mit der „Mietpreisbremse“ stehenden Forderungen des Mieters (noch) nicht gegen ein gesetzliches Verbot (§ 3 RDG) verstoße und demzufolge nicht gemäß § 134 BGB nichtig sei, sei der Inkassodienstleister im gerichtlichen Verfahren aktivlegitimiert, diese Ansprüche im Wege der Klage gegen den Vermieter geltend zu machen.

In einer weiteren Entscheidung vom 27.5.2020 (– VIII ZR 129/19 –) hat der BGH diese Rechtsprechung fortgeführt.



Baulärm

a) Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Geräusch- und Schmutzmissionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle (hier: zur Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke) herrühren, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss.

b) Eine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien kann nicht mit der Argumentation bejaht werden, die Freiheit der Wohnung von Baustellenlärm werde regelmäßig stillschweigend zum Gegenstand einer entsprechenden Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien. Die bei einer Mietsache für eine konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Einigung kommt nicht schon dadurch zustande, dass dem Vermieter eine bestimmte Beschaffenheitsvorstellung des Mieters (hier: hinsichtlich eines Fortbestands der bei Abschluss des Mietvertrags vorhandenen „Umweltbedingungen“ der Wohnung) bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert.

c) Macht der Mieter einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung in Gestalt der vorgenannten Geräusch- und Schmutzmissionen geltend, richtet sich die Darlegungs- und Beweislast nicht nach den im Bereich des § 906 BGB bestehenden Regelungen, sondern nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und insbesondere nach der dort grundsätzlich geltenden Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbereichen. Demnach hat der Mieter darzulegen und erforderlichenfalls

zu beweisen, dass die von ihm angemietete Wohnung Immissionen der vorbezeichneten Art ausgesetzt ist, die die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigen, und dass es sich hierbei um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt.

d) Von den auf dieser Grundlage zu treffenden notwendigen Feststellungen darf der Tatrichter – schon mangels eines entsprechenden Erfahrungssatzes – nicht mit der Begründung absehen, dass Baumaßnahmen, die auf einer in der Nähe der Wohnung gelegenen Baustelle (hier: zur Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke) durchgeführt werden, typischerweise mit Immissionen in Form von Lärm und Schmutz einhergehen, die eine Mietminderung rechtfertigen. Vielmehr ist die Frage nach der Art und dem Umfang von Immissionen wegen deren Objektbezogenheit regelmäßig anhand des konkreten Einzelfalles zu beantworten.

e) Beruft sich der Vermieter gegenüber dem Wohnungsmieter darauf, Ansprüche nach § 906 BGB gegen den Verursacher nicht zu haben, hat er diejenigen, dem Verhältnis zwischen ihm und dem Verursacher – und damit dem Verantwortungsbereich des Vermieters – entstammenden Tatsachen, seien sie personen- oder grundstücksbezogen, vorzubringen und im Falle des Bestreitens zu beweisen, die in Anbetracht des bis dahin festgestellten Sachverhalts – auch unter Beachtung der im Verhältnis zum Verursacher geltenden Beweislastverteilung – dazu führen, dass weder Abwehr- noch Entschädigungsansprüche bestehen.

BGH vom 29.4.2020 – VIII ZR 31/18 –

🔗 Langfassung im Internet

Es geht hier um die Frage, ob Mieter wegen deutlich vernehmbaren vom Nachbargrundstück ausgehenden Baulärms und auftretender Schmutzimmissionen die Miete mindern können. Mit der aktuellen BGH-Entscheidung steht nunmehr fest, dass die Antwort auf diese Frage lautet: „Im Grundsatz ja, allerdings unter erschwerten Bedingungen.“

Schon mit der sogenannten Bolzplatz-Entscheidung aus dem Jahre 2015 (29.4.2015 – VIII ZR 197/14 –) war diesbezüglich eine „Wende“ eingeleitet worden. Die „Bolzplatz-Entscheidung“ wurde aber von einem Teil der Berliner Rechtsprechung auf die Mietminderung wegen Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück nicht angewandt (LG Berlin vom 16.6.2016 – 67 S 576/16 –; LG Berlin vom 7.6.2017 – 18 S 211/16 –; LG Berlin vom 21.8.2019 – 64 S 190/18 –), von einem anderen Teil der Berliner Rechtsprechung hingegen schon (LG Berlin vom 14.6.2017 – 65 S 90/17 –; AG Köpenick vom 11.7.2017 – 7 C 391/16 –). Auch wurde vertreten, dass Baulärm in der City zum allgemeinen Lebensrisiko gehört, so dass eine Minderung schon aus diesem Grunde generell ausscheide (LG Berlin vom 15.4.2016 – 63 S 223/15 –). Nunmehr hat der BGH mit der Entscheidung vom 29.4.2020 die Bolzplatz-Entscheidung bestätigt, konkretisiert und expliziert zu einem Fall belastender Bauimmissionen vom Nachbargrundstück entschieden.

Danach liegt ein Mangel durch Lärm vom Nachbargrundstück nur dann vor, wenn der Eigentümer diesen nach § 906 BGB nicht oder jedenfalls nicht entschädigungslos dulden muss. Also: Was der Vermieter entschädigungslos hinzunehmen hat, berechtigt den Mieter nicht zur Minderung. Maßgeblich für das Minderungsrecht des Mieters ist also (auch) die Beurteilung nach § 906 BGB. Die Darlegungs- und Beweislast richtet sich hierbei nicht nach den im Bereich des § 906 BGB bestehenden Regelungen, sondern nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und insbesondere nach der dort grundsätzlich geltenden Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbereichen. Demnach hat der Mieter darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen, dass die von ihm angemietete Wohnung Immissionen der vorbezeichneten Art ausgesetzt ist, die die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigen, und dass es sich hierbei um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt. So ist beispielsweise das Aufstellen eines Gerüsts vor den zur Miete überlassenen Wohnräumen regelmäßig nicht als lediglich unwesentliche beziehungsweise unerhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs der Mietsache einzustufen (LG Berlin vom 20.4.2016 – 65 S 424/15 –).

Zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs genügt grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Der Vorlage eines Protokolls bedarf es nicht. Hilfreich ist, wenn die Beeinträchtigungen mit der Beschreibung einer bestimmten Bauphase verknüpft werden können.

§ 906 BGB spielt in vier Konstellationen bei Baulärm vom Nachbargrundstück eine Rolle:

- (1) Eine unwesentliche Beeinträchtigung (zum Beispiel nach § 906 Abs. 1 Satz 2 BGB) muss der vermietende Eigentümer dulden (ohne Ausgleichsanspruch). Dafür kommt auch keine Minderung in Betracht.
- (2) Eine wesentliche Beeinträchtigung, die nicht ortsüblich ist, kann der Vermieter dagegen nach §§ 906 Abs. 1, 1004 BGB abwehren. Er muss sie nicht dulden. Hier kann der Mieter mindern, solange der Vermieter die Belästigung nicht abwehrt. Ein Beispiel für diese Konstellation ist der „Schwarzbau“: Eine Baustelle in der Nachbarschaft, die ohne die erforderlichen Genehmigungen eingerichtet wurde, ist nicht ortsüblich.
- (3) Eine wesentliche ortsübliche Beeinträchtigung, die mit wirtschaftlich zumutbaren Maßnahmen verhindert werden kann, muss der Vermieter ebenfalls nicht dulden, etwa wenn technisch möglicher Lärmschutz nicht eingehalten wird. Auch hier ist eine Minderung möglich, solange der Vermieter zu Unrecht duldet. Streitpunkt ist hier im Einzelfall häufig die Frage, ob die zu fordernden Maßnahmen (für den Bauherren) wirtschaftlich zumutbar sind.
- (4) Eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung (= Bauarbeiten/Baulärm), die nicht durch zumutbare Maßnahmen verhindert werden kann, muss der Eigentümer/Vermieter nach § 906 Abs. 2 BGB grundsätzlich dulden.

In der vierten Konstellation kommt aber ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB in Betracht, wenn die Ertragseinbuße über das zumutbare Maß hinausgeht. Das bedeutet: Der für den Vermieter durch die Mietminderung entstandene Mietzinsverlust ist vom Nachbarn/Bauherren nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zu entschädigen, wenn die Ertragseinbußen der vom Eigentümer zur Vermietung genutzten Wohnung das zumutbare Maß überschritten haben.

Ob Vermietungsverluste durch die Mietminderung eintreten, hängt davon ab, welche durchschnittliche Nettorendite das Gericht im Wege der Schätzung nach § 287 ZPO ansetzt. Denn bei einer die Nettorendite überschreitenden Mietminderung kann nicht mehr kostendeckend vermietet werden. Dann ist die Zumutbarkeitsgrenze überschritten. Für das Jahr 2011 hat das LG Berlin die durchschnittliche Nettorendite auf 5 % geschätzt (LG Berlin vom 31.3.2011 – 51 S 245/10 –). Wegen des „Mietendeckels“ dürfte im Jahre 2020 die Nettorendite niedriger liegen.

Steht dem Vermieter ein Ausgleichsbetrag zu, vermutet der BGH (vom 29.4.2015 – VIII ZR 197/14 –), dass die vertragliche Regelung dahingegangen wäre, dass sich die Miete in Höhe des gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB bestehenden Ausgleichsanspruchs mindert. Das sei aus den „Ausstrahlungswirkungen“ des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB abzuleiten. Beispiel: Ist der vertragsgemäße Gebrauch des Mieters derart eingeschränkt, dass an sich eine Mietminderung von 20 % der Nettokaltmiete berechtigt wäre, und beträgt die Nettorendite des Vermieters 5 %, steht dem Mieter ein Mietminderungsanspruch in Höhe von 15 % der Nettokaltmiete zu. Zur Vergleichbarkeit ist die nach mietrechtlichen Grundsätzen von der Warmmiete zu bildende Minderungsquote auf den Prozentbetrag der Nettokaltmiete umzurechnen.

Wichtig: Es kommt nicht darauf an, ob der Vermieter den Ausgleichsanspruch geltend macht. Maßgeblich ist allein, dass ein solcher Anspruch besteht. Diese Rechtsfolge ergibt sich aus § 241 Abs. 2 BGB.

Faustformelartig kann man sagen: Für die Minderung wegen Baulärms vom Nachbargrundstück ist die bisherige Rechtsprechung zu den diversen Minderungshöhen weiterhin anwendbar. Der insoweit gefundene Minderungsbetrag der Warmmiete ist in einen Prozentsatz der Nettokaltmiete umzurechnen, von dem in Berlin (gegebenenfalls!) 2 bis 5 % abgezogen werden.

Modernisierungsankündigung

Zu den Anforderungen an die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen (hier: energetische Modernisierung nach § 555 b Nr. 1 BGB).

BGH vom 20.5.2020 – VIII ZR 55/19 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter kündigte der Mieterin den Einbau einer Gaszentralheizung an. Im Rahmen der Arbeiten sollen die einzelnen Wohnungen an die neue Zentralheizung mit Gas-Brennwertkessel angeschlossen und vom Gasnetz getrennt werden. Angekündigt wurde die Installation einer „Woh-

nungsstation“, die über isolierte Leitungsstränge mit der Zentralheizung verbunden wird und über die die Wohnungen künftig beheizt und mit Warmwasser versorgt werden sollen. Für die Wohnungen – so die Ankündigung – sei unter anderem die Entfernung der Gasleitungen und Feuerstätten, der Ausbau der Gasthermen, der Tausch der vorhandenen Heizkörper gegen Plattenheizkörper, der Anschluss durch verkleidete Ringleitungen an die „Wohnungsstation“ unter Rückbau der sichtbaren Heizungsrohre sowie der Austausch des vorhandenen Gasherds gegen einen Elektroherd vorgesehen. Daneben sei beabsichtigt, die Wohnungen zur Warmwasserversorgung mit einem zentralen Warmwasserbereiter über isolierte Warmwasserleitungen zu verbinden.

Mitgeteilt wurde ferner, dass sich die voraussichtliche Mieterhöhung auf 69 Euro pro Monat belaufen werde. Für die Wärmeversorgung falle zukünftig eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 1,50 Euro pro Quadratmeter an, wobei bisherige Kosten für den Betrieb und die Wartung der Gasetagenheizung entfielen.

Dem Ankündigungsschreiben war eine „Berechnung der Energieeinsparung“ als Anlage beigefügt, in der für alle betroffenen Wohnungen der Gebäudekomplexe – ausgehend von einer Wohnfläche von insgesamt 1186,88 Quadratmetern – eine Reduktion der Endenergie von (bisher) 213 970 kWh/a auf (künftig) 189 375 kWh/a angegeben und in deren Folge eine Reduktion der Verbrauchskosten um 0,08 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat berechnet wird.

Die Mieterin erteilte die in dem Ankündigungsschreiben erbetene Zustimmung zu den Maßnahmen nicht.

Die daraufhin erhobene Duldungsklage des Vermieters hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Das Landgericht entschied, dass dem Vermieter der geltend gemachte Duldungsanspruch aus § 555 d Abs. 1 BGB nicht zustehe, da die Modernisierungsankündigung die hieran nach § 555 c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB zu stellenden Mindestanforderungen nicht erfülle.

Anderer Auffassung war der BGH. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sei das Ankündigungsschreiben des Vermieters nicht deshalb unwirksam, weil es zu unbestimmt abgefasst wäre. Das Schreiben erfülle vielmehr die Anforderungen nach § 555 c Abs. 1 BGB.

Der Gesetzgeber habe sich im Rahmen der Mietrechtsreform im Jahr 2001 ausdrücklich gegen zu strenge Anforderungen an den Inhalt von Modernisierungsankündigungen des Vermieters ausgesprochen und die zuvor vertretenen Maßstäbe abgesenkt. Hieran sollte sich auch unter der Geltung des aktuellen § 555 c BGB nichts ändern. Für Maßnahmen der energetischen Modernisierung (§ 555 b Nr. 1 BGB) bedürfe es – vergleichbar mit den an ein entsprechendes Mieterhöhungsverlangen zu stellenden Anforderungen (§ 559 b Abs. 1 BGB) – der Information des Mieters über diejenigen Tatsachen, die es ihm ermöglichen, in groben Zügen die voraussichtlichen Auswirkungen der Umsetzung der baulichen Maßnahme auf den Mietgebrauch abzuschätzen sowie, gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe, (überschlägig) vergleichend zu ermitteln, ob die geplanten baulichen Maßnahmen voraussichtlich

zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen werden. Diesen Anforderungen werde die hier vorgenommene Ankündigung gerecht. Insbesondere ergebe sich aus ihr – entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts – hinreichend deutlich, welche Arbeiten im Einzelnen beabsichtigt seien und inwieweit die baulichen Maßnahmen zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie bezogen auf die Wohnung der Beklagten führen sollten.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ermögliche die Ankündigung der Mieterin – gegebenenfalls unter Inanspruchnahme sachverständiger Hilfe – auch überschlüssig zu beurteilen, ob der Einbau einer Gaszentralheizung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie gerade in Bezug auf ihre Wohnung bewirken werde. Denn aus der „Berechnung der Energieeinsparung“, welche der Modernisierungsankündigung als Anlage beigelegt war, ergebe sich, dass für sämtliche betroffenen Wohnungen der Gebäudekomplexe eine dauerhafte Reduktion der Endenergie von aktuell insgesamt 213 970 kWh im Jahr auf (künftig) 189 375 kWh im Jahr geplant sei. Damit sei vorliegend die Energieeinsparung hinreichend erläutert, in deren Folge – bezogen auf alle Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 1186,88 Quadratmetern – eine Reduktion der Verbrauchskosten um 0,08 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat erreicht werden soll.

Anders als das Berufungsgericht meine, sei diese Berechnung nicht deshalb „unbrauchbar“, weil es ihr an einem konkreten Bezug zur Wohnung der Mieterin fehlte.

Dieser Bezug könne vorliegend unschwer hergestellt werden. Der Mietern sei es anhand der Berechnung möglich, aus der für alle Wohnungen prognostizierten Energieersparnis von 24 595 kWh im Jahr (213 970 kWh/a – 189 375 kWh/a) anhand der Gesamtzahl der Quadrat-

meter (1186,88 Quadratmeter), auf die diese Ersparnis entfalle, die auf ihre 76,21 Quadratmeter große Wohnung entfallende prognostizierte jährliche Energieersparnis zu errechnen. Diese belaufe sich auf 1579,25 kWh im Jahr (24 595 kWh/a ÷ 1186,88 Quadratmeter x 76,21 Quadratmeter).

Auch dem Berufungsgericht sei es auf Grundlage der gemachten Angaben ohne Weiteres möglich gewesen, für die Wohnung der Mieterin eine konkrete monatliche Heizkosteneinsparung von 6,10 Euro zu errechnen. Ob dies im Ergebnis – wie das Berufungsgericht angenommen habe – „keine signifikante, geschweige denn eine deutliche Ersparnis“ darstelle, sei im Rahmen der Prüfung der formellen Ordnungsgemäßheit der Ankündigung nach § 555 c BGB ohne Bedeutung.

Einen weiteren Anhaltspunkt zur Plausibilitätsprüfung der mitgeteilten Energieeinsparung biete zudem der für die Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser für die Zukunft geschätzte Nebenkostenvorschuss von 1,50 Euro pro Quadratmeter, der für die Wohnung der Mieterin künftig in Höhe von 114,32 Euro (1,50 Euro pro Quadratmeter x 76,21 Quadratmeter) erhoben werden solle und den der Vermieter gemäß § 555 c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB angegeben habe. Diesen könne die Mieterin – unter Einbeziehung der eigenen Wohnverhältnisse und des eigenen Verbrauchsverhaltens – mit den bisher für die Versorgung mit Gas aufgewandten Kosten vergleichen. Der BGH hat das Berufungsurteil wegen der rechtlich nicht haltbaren Begründung aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen. Möglich ist es dann, dass die Duldungspflicht der Mieterin erneut verneint wird, und zwar diesmal mit dem Fehlen einer „nachhaltigen“ Energieeinsparung.

Instanzen-Rechtsprechung

Eigenbedarfskündigung

1. Nach einer Eigenbedarfskündigung ist der Vermieter verpflichtet, eine während der Kündigungsfrist freiwerdende Wohnung auch dann als Alternativwohnung anzubieten, wenn diese mit 44 Quadratmetern nur etwa halb so groß ist wie die streitgegenständliche Wohnung mit 87,58 Quadratmetern.

2. Unterlässt der Vermieter die Anbietung einer Alternativwohnung, hat der Mieter nur dann einen Schadensersatzanspruch, wenn er beweisen kann, dass er das Angebot des Vermieters auch angenommen hätte, so ihm die Alternativwohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist angeboten worden wäre, und ihm aus der Unterlassung des Vermieters ein bezifferbarer Schaden entstanden ist.

LG Berlin vom 11.3.2020 – 64 S 197/18 –, mitgeteilt von RA Reinhard Lebek

➔ Langfassung im Internet

Betriebskostenabrechnung

Zwar ist grundsätzlich der Mieter darlegungs- und beweisbelastet dafür, dass ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot erfolgt ist. In Fällen eines eklatanten Preisanstiegs von mehr als 50 % im Vergleich zum Vorjahr ist jedoch der Vermieter verpflichtet, darzulegen, welche Preisverhandlungen er geführt hat und welche Anstrengungen er unternommen hat, um andere, preisgünstigere Unternehmen für die jeweiligen Tätigkeiten vertraglich zu binden.

AG Mitte vom 24.6.2020 – 117 C 37/20 –, mitgeteilt

von RA Rainer Failenschmid

➔ Langfassung im Internet

Mietminderung

1. Die Miete ist um 100 % gemindert, wenn Decken, Wände und Fußböden der Wohnung ständig – bei jedem Regen – erneuten Wassereintritten ausgesetzt sind.

2. Die Frage eines Mangels beziehungsweise des Ausmaßes der durch einen Mangel hervorgerufenen Wohnwertbeeinträchtigung ist objektiv zu bestimmen und nicht danach, wie hartgesotten ein einzelner Mieter darin sein mag, widrige Umstände in seiner Wohnung zu ertragen.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 2.5.2019 – 16 C 289/18 –, mitgeteilt von RA Ines Janning

➔ Langfassung im Internet

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
♿ Zugang im EG
rollstuhlgerecht
🚶 Eberswalder Straße

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmersdorfer Straße
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)
🚶 Bismarckstraße (U2 und U7)

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44
♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
🚶 Walther-Schreiber-Platz
🚶 Feuerbachstraße

Bitte beachten Sie

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

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

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



Öffnungszeiten

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

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

Aktuell keine Beratung ohne Terminvereinbarung

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Corona-Prävention:

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

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

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

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße), nächster S ist Zoologischer Garten (in 3 Minuten mit der U9 erreichbar)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):

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

Corona-Prävention:

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

Die hier aufgeführten Beratungsstellen sind wieder geöffnet. Nur hier ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Teilweise ist die Zahl der Personen, die sich gleichzeitig in den Räumen aufhalten können, sehr stark eingeschränkt. Stellen Sie sich also darauf ein, dass Sie gegebenenfalls vor der Einrichtung warten müssen. Selbstverständlich müssen auch hier die Hygieneregeln eingehalten werden. In vielen Beratungsstellen kann aufgrund der Auflagen nur eine Person pro Beratungsgespräch zugelassen werden.

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

Geöffnet sind:

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruhst

■ Di 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 43
(nahe Rathaus und Meldestelle)
S Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

Wegen der beengten Raumverhältnisse bleiben die folgenden Beratungsstellen weiter geschlossen:

Mitte: Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Straße 44/
Ecke Lübecker Straße

Treptow-Köpenick: Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMW

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen? Wegen Anpassungsarbeiten auf unserer Internetseite bitte Änderungen per Post oder per E-Mail kontakt@berliner-mieterverein.de mitteilen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Corona-Prävention:

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

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

Heizung und Heizkosten

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

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

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030-34710821;

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

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

Wir bieten Gutachten

zu folgenden Themenbereichen:

■ Wohnflächenberechnung

■ Schönheitsreparaturen

■ Feuchtigkeitsschäden

■ durch schadhafte Abdichtungen

■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht

■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung

ohne bauliche Ursachenbestimmung

■ Geräuschmessung für technische Anlagen

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

www.berliner-mieterverein.de/

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter ☎ 030-230899-0

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 4777

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion 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

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

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

- dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;
- dass wir unsere Mitmieter aufklären;
- dass wir uns einfach zusammuntun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr im

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:



030-226 260

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mi des Monats um 17 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Risch, Peter Reuscher, Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten:

bmvm-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo im Monat um 18.30 Uhr (Achtung: neuer Termin!)

in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Karin Kemner,

Hans-Günther Mieth

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im Monat

ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

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

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

Was ich als Mieter wissen muss

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

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



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

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

48 Seiten,
5,90 Euro

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



Endlich!
Keine Angst vor
Mieterhöhung

**MIETEN
DECKEL
WIRKT!**