



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

Oktober
10/2021

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Baustelle soziale Wohnungsversorgung

Wo die städtischen Unternehmen besser werden müssen



GEWERBE

Die Kleinen
schluckt der
freie Markt

BAUGENEHMIGUNGEN

„Wie kann man so was
nur genehmigen?“

MM-GESPRÄCH MIT DEM STADTFORSCHER LUKE YATES

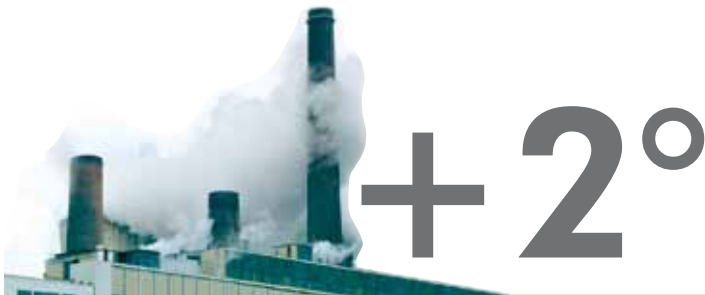
Airbnb manipuliert mit
zivilem Engagement

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

„Die soziale Frage unserer Zeit“	6
Nachverdichtung Taborstraße 9:	
Auf dem Weg zur Gründerzeitdichte	7
Mietspiegel: Ein bisschen Reform	7
Untersuchung:	
Wie sich der soziale Status im Wohnen spiegelt	8
Bundratsinitiative: Länder sollen Mieten deckeln können ...	8
BBU-Jahresbilanz: Die Zahlen täuschen	9
Neuköllner Mieter-Service:	
Eine Lotsin in allen Wohnungsfragen	9
Kantstraße 41-42/Leibnizstraße: Hart auf hart	10
Kosmosviertel: Modernisierungskosten falsch abgerechnet	10
Mietenanstieg im Fünfjahresvergleich:	
Berlin ist einsame Spitze	11
Bundratsinitiative zur Mietpreisbremse:	
Hamburg will Schlupflöcher stopfen	11
Fernsehen: Kabelgebühren sind künftig	
keine Betriebskosten mehr	12
„... stricken weiter an der Rettung“	12
Tegeler Straße 2-5: Bayer mauert und reißt ab	13
Maklerprovision: Zuerst das Geld	13

TITEL

Baustelle soziale Wohnungsversorgung	
Wo die städtischen Unternehmen besser werden müssen	14

HINTERGRUND

BMV-Delegiertenversammlung 2021:	
Zwei harte, aber gute Jahre	19
Gewerbe: Die Kleinen schluckt der freie Markt	20
MM-Gespräch mit dem Stadtforscher Luke Yates:	
Airbnb manipuliert mit zivilem Engagement	21
Leerstand: Taktisches Spiel mit überforderten Ämtern	22
Mieterberatung Prenzlauer Berg:	
„Der Verdrängungsdruck lastet auf der ganzen Stadt“	24
Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen:	
Die Lizenz zum Bluffen	25
Baugenehmigungen:	
„Wie kann man so was nur genehmigen?“	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



Die Versorgung der Berliner mit gutem und bezahlbarem Wohnraum in der Stadt ist die **Aufgabe Nummer eins der kommunalen Wohnungsunternehmen**. Doch es läuft nicht rund dort.



22

Wohnungsnot hier und **Leerstand** dort? Warum es so schwer ist, leerstehende Wohnungen wieder dem Markt zugänglich zu machen.



25

Eine Mieterhöhung darf nach wie vor mit **Vergleichswohnungen** begründet werden. Das ist für Vermieter beinahe eine staatliche Aufforderung zum Pokern.

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Nils Richter, Julia Gandras

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 8/2021, Seite 22, Birgit Leiß: „Bürgerinitiative Kietzer Feld – ein Testgebiet, was man Nachbarschaften zumuten kann“

Einbeziehung der Bewohner: Fehlanzeige

Die Anwohner in Köpenick kann ich voll verstehen. Bei uns in Marzahn-Nord wurden bereits ohne Einbeziehung der Anwohner auf dem Gelände von zwei ehemaligen Kaufhallen Betonklötze gebaut. Die angrenzenden Elfgeschosser wurden offenbar bei der Planung wegretuschiert, denn wie sonst konnte es zur Baugenehmigung kommen? Das Ergebnis: Parkplatzschwierigkeiten, kein Weitblick mehr, steiler Anstieg der Strahlenbelastung durch Mobilfunk sowie keine Chance mehr auf eine Einkaufsmöglichkeit in nächster Nähe – und das bei einer alternden Bewohnerstruktur. Der Senat hat offenbar vergessen, dass vor Jahren die Abrissbirne gewütet hat. Es wäre besser gewesen, die neuen Häuser auf den Flächen von vorher abgerissenen Häusern zu platzieren, auch architektonisch. Das Berliner Mobi-

litätsgesetz wurde ebenfalls falsch verstanden, denn die Patientenparkplätze am Ärztehaus wurden in Mietparkplätze umgewandelt.
S. Heinze per E-Mail

Kein Meinungspluralismus

Die Redaktion des MieterMagazins hat sich offenbar kollektiv darauf festgelegt: Links per se gut, bürgerlich/konservativ: per se böse. Meinungspluralismus in der politischen Einordnung: Fehlanzeige. Das ist nicht nur langweilig und intellektuell dürftig, sondern auch undemokratisch. Außerdem: Man kann sich auch totsiegeln, zumindest lokal, siehe Mietendeckel. Gleiches gilt für die Nachverdichtung (siehe Ihren Beitrag). Wer wie die von Ihnen einseitig protegierten Linksparteien unkontrollierten Zuzug aus dem Ausland gut heißt, darf sich nicht wundern, wenn die Alteingesessenen unter steigenden Mieten, massiver Verdichtung, Verkehr und Abgasen leiden. Das ist lebensverkürzender Stress!
A. Martin per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 8/2021, Seite 23, Rosemarie Mieder: „Outsourcing – Vernichtende Bilanz“

Die Zahl zählt, nicht der Mensch

Ich finde es interessant, dass Fakten, die vor zehn Jahren schon der Gewerkschaft Verdi bekannt waren, jetzt als „Vernichtende Bilanz“ veröffentlicht werden. Als damals Herr Malter (Geschäftsführer von Stadt und Land, vorher Angestellter der Bad Bank Lehman Brothers) sagte: „Hier geht es nicht mehr um Menschen, sondern um Zahlen“, war allen Beteiligten klar, dass es nur noch ums Geld geht. Dann wurde in Anwesenheit der Gewerkschaft Verdi die Ausgliederung der gewerblich Angestellten organisiert. Dass die Umorganisation auf Kosten der Arbeitnehmer und des Servicebaus für die Mieter hinausläuft, war selbst dem Einfältigsten damals bewusst. Schön würde ich es finden, wenn sich wenigstens jetzt etwas ändern und verbessern würde. Jedoch glaube ich dies nicht, da es ja immer noch nur ums Geld geht. Viel

Glück wünsche ich Ihnen bei diesem Kampf „David gegen Goliath“!
K. Marczok per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 9/2021, Seite 24, Jens Sethmann: „Volksentscheid ‚Deutsche Wohnen & Co enteignen‘ – Ein Kreuz gegen Profite mit der Miete“

„Doppelt erfüllt“ stimmt nicht

Leider hat das MieterMagazin nicht das genaue Ergebnis der Unterschriftensammlung für die Enteignung von Deutsche Wohnen & Co veröffentlicht. Dass die Voraussetzung doppelt erfüllt ist, stimmt aber bei den vielen ungültigen Unterschriften auf keinen Fall. Für mich ist das Volksbegehren ein großer Flop – obwohl viele Leute so wie ich geködert werden sollten mit: „Wenn Sie für günstige Mieten sind, dann können Sie hier unterschreiben.“ Auf diese Bauernfängerei ist doch nur eine kleine Minderheit der Berliner Bevölkerung hereingefallen.
R. Schikorr per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 8/2021, Seite 14 ff., Birgit Leiß: „Das Auto an den Nagel hängen? Berlins zaghafte Versuche, Verkehrsflächen für andere städtische Nutzungen umzuwidmen“

Alptraum

„Bauen, bauen, bauen!“ – „verdichten, verdichten, verdichten!“ – Berlins Bevölkerung und die Zahlen der Touristen müssen „wachsen, wachsen, wachsen“. Wirklich überraschend, dass dann auch die Zahl der Autos zunimmt. Ich fände es besser, wenn weniger gebaut würde, wenn gar nicht mehr verdichtet würde, also Grünflächen und Abstände zu anderen Häusern erhalten blieben, und wenn – wie es Amsterdam macht – die Zahl der Touristen begrenzt würde. Die Megacity Berlin ist doch eher ein Alptraum. Die Radfahrer/innen, die auf den Fußwegen Jagd auf Fußgänger machen und denen Verkehrsregeln gänzlich schnurz sind, sollten ihre Räder an den Nagel hängen. Das wäre auch eine Verbesserung der – sozialen – Umwelt.
J. Fischer per E-Mail

IMPRESSUM

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

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

BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 69. Jahrgang 2021

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 · **Titel:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 9 vom 1.1.2021** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, 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

Wir sind für Sie da!

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

gerne beraten und unterstützen wir Sie. Bitte beachten Sie die nachfolgenden Hinweise, damit Ihre Beratung unter Einhaltung der Corona-Schutzmaßnahmen sicher möglich ist.

Persönliche Beratungen nur nach Terminvereinbarung

Die persönliche Beratung ist weiterhin nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. **Bitte vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.**

Im Beratungszentrum Frankfurter Allee kann nur eine einzelne Person pro Termin beraten werden, es sei denn Sie benötigen einen Dolmetscher/eine Assistenz, dann ist eine Begleitung auch dort möglich.

Nutzen Sie auch die kontaktlose Telefonberatung

Mit einer umfassenden Telefonberatung können Sie kontaktfrei und gut beraten werden. **Bitte vereinbaren Sie über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260 einen Termin für einen Rückruf.**

Sie werden dann zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten zurückgerufen und können Ihre Angelegenheit ausführlich besprechen.

Für diese ausführliche Telefonberatung können Sie uns **Ihre Unterlagen** bitte bis spätestens zwei Tage vor der Beratung per E-Mail (an: unterlagen@berliner-mieterverein.de) zusenden. Bitte geben Sie im Betreff Ihren Nachnamen und Ihre Mitgliedsnummer an und nutzen Sie bei Anhängen die drei gängigen Formate PDF, Officedokumente und JPEG.

Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz

In den Beratungszentren haben wir die erforderlichen Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz getroffen. Falls Sie einen Termin für den persönlichen Besuch in der Beratung vereinbart haben, **bitten wir Sie, folgende Regeln zu beachten:**

- Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder einer positiven Testung zu Hause und nutzen Sie die telefonische Rechtsberatung. Dies trifft auch dann zu, wenn Sie sich haben testen lassen und das Ergebnis noch aussteht.
- Erscheinen Sie bitte pünktlich. **Der Zutritt zur Beratungsstelle ist zur Vermeidung von Kontakten erst 5 Minuten vor Ihrem vereinbarten Termin möglich.**
- Es ist eine Mund- und Nasenschutzmaske (FFP2 oder medizinische Maske) zu tragen und der Mindestabstand von 1,50 Metern einzuhalten.

Weitere Beratungsangebote

Alle „kleinen“ Beratungsstellen, für die wir Räume anderer Träger nutzen, sind vorübergehend geschlossen. Auskünfte über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr sowie montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ 030-226 26-152. Hier ist allerdings keine Einsicht in Unterlagen möglich. Falls dies erforderlich ist, vereinbaren Sie bitte einen Termin für die ausführliche Telefonberatung.

E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

Ihre E-Mail-Anfrage bitte an unterlagen@berliner-mieterverein.de oder Ihren Brief an den Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin.

Mitglied werden

Bitte nutzen Sie unsere Beitrittsformulare unter: www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm. Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter Servicetelefon ☎ 030-226 260 gerne zur Verfügung. Melden Sie sich gerne für Ihre Fragen. Vielen Dank.

i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer



Einsenderin dieses Fotos ist Sabrina Orth.

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.

Gut zu wissen

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Aktuell können Sie Ihre Daten wegen Anpassungsarbeiten nicht online unter www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv mitteilen. Nutzen Sie bitte stattdessen die Mail-Anschrift buchhaltung@berliner-mieterverein.de. Vielen Dank.

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich an unter buchhaltung@berliner-mieterverein.de

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34710821
E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de



alle Fotos: Nils Richter



„Die soziale Frage unserer Zeit“

Zwei Wochen vor den Wahlen am 26. September gingen noch einmal Tausende auf die Straßen der Hauptstadt, um den Blick auf fehlenden Wohnraum und Mieten-Explosion zu richten – die „sozialen Fragen unserer Zeit“ (Innen- und Bauminister Horst Seehofer, CSU). Der Forderung an eine künftige neue Regierung, bei der Mieten- und Wohnungspolitik einen radikalen Kurswechsel zu vollziehen, schlossen sich auch wieder die Dachverbände sozialer Organisationen wie der Deutsche Gewerkschaftsbund und der Paritätische Wohlfahrtsverband an – ein überzeugendes Zeichen, dass die Wohnungskrise in allen Bereichen der Gesellschaft als bedrohlich wahrgenommen wird. *mm*

Auf dem Weg zur Gründerzeitdichte

Bei den Sanierungen der 1970er und 80er Jahre wurden Innenhöfe entkernt, um für die Bewohner der dicht besiedelten Altbauviertel Spielplätze und Freiflächen anzulegen. Heute geht der Trend in die umgekehrte Richtung. Ein Beispiel aus Kreuzberg.

„Während des ersten Lockdowns war der Garten unsere Rettung“, sagt eine der Bewohnerinnen des Hauses Taborstraße 9. „An Ostern saßen wir hier alle mit Abstand zueinander beisammen, die einen mit einem Buch, die anderen mit dem Laptop.“ Keine der Wohnungen im Haus hat einen Balkon, und der nahegelegene Görlitzer Park war schon vor der Corona-Zeit übernutzt. Die grüne Oase im Innenhof, die vor Jahrzehnten von Hausbewohnern angelegt worden war, hat für die Mieter daher einen unschätzbaren Wert. Doch schon bald werden hier die Bagger

anrücken und alles platt machen. Dass ihr Idyll für einen Neubau mit drei freifinanzierten Wohnungen à 50 Quadratmeter Wohnfläche zerstört wird, macht die Mieter fassungslos. Schon jetzt seien die unteren Wohnungen durch die enge Bebauung recht dunkel.

Beim Eigentümer, der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft, glaubt man dagegen, dass sich die Wohnqualität durch den Neubau für die Bestandsmieter „enorm steigert“. Der Neubau werde eine Dachbegrünung erhalten, zudem will man eine bisher noch versiegelte Fläche im Hof in eine Grünfläche umwandeln, erklärt die Sprecherin des katholischen Unternehmens. Doch weder für die Mieter noch für den Klimaschutz ist das ein adäquater Ersatz für einen Garten mit altem Baumbestand. Bezirksbaustadtrat Florian Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen) sagt, man

Foto: Niils Richter



habe dem Eigentümer die Baugenehmigung nicht verweigern können. Das Vorhaben sieht er kritisch: „Seit der vorgeschriebene Mindestabstand in der vorletzten, rot-roten Koalition auf das 0,4-fache der Gebäudehöhe gesenkt wurde, sehen wir eine zunehmende Nachverdichtung in den Hinterhöfen, die wieder in Richtung der Gründerzeitdichten geht.“ Um die grünen Höfe zu schützen, müssten die Mindestabstandsflächen in der Bauordnung deutlich erhöht werden, meint

Birgit Leib

Die Mieterinnen wollen lieber den Garten zum Sitzen als einen auf dem Dach zum Anschauen

■ Blog der Mieterinitiative:
www.lumbricus.world/2021/03/05/innenverdichtung-muss-doppelt-sein/

MIETSPIEGEL

Ein bisschen Reform

Im August ist das Gesetz zur Mietspiegelreform in Kraft getreten. Das Ziel war, Mietspiegel rechtssicherer und gerichtsfester zu machen. Es wurde nur in Ansätzen erreicht – die Reform gelang nur ein bisschen.

Künftig sind Mieter und Vermieter verpflichtet, für den Mietspiegel Auskunft über ihre Miethöhe zu geben. Es bleibt aber dabei, dass nur Mieten in die Berechnung der Mietspiegelwerte einfließen, die in den

letzten sechs Jahren neu festgelegt oder geändert wurden. „Wir wollen aber die Einbeziehung sämtlicher Mieten in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete“, sagt Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB).

Ärgerlich ist, dass Vermieter weiterhin Vergleichswohnungen als Maßstab für Mieterhöhungen heranziehen dürfen – auch dann, wenn ein Mietspiegel vorliegt. Der DMB verlangt auch, dass alle Orte, in denen die Mietpreisbremse gilt, einen Mietspiegel haben müssen, denn ohne eine verlässliche Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete können Mieter kaum die Preisbremse ziehen. Immerhin hat der Gesetzgeber festgelegt, dass Gemeinden mit über 50000 Einwohnern zur Aufstellung eines Mietspiegels verpflichtet werden sollen. Jens Sethmann

Für Orte, in denen die Mietpreisbremse gilt, ist ein Mietspiegel erforderlich – sonst hängt der Mieter in der Luft

Zukünftig wird davon ausgegangen, dass ein Mietspiegel nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt“ wurde, wenn er den in einer Rechtsverordnung geregelten Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel entspricht. Das gleiche gilt, wenn ein Mietspiegel von Mieter- und Vermieterseite als qualifiziert anerkannt wird. In beiden Fällen werden dann die Angriffe gegen den Mietspiegel vor Gericht erschwert. Misslich ist jedoch, dass im Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung weiterhin die Mieter die Beweislast über die Qualifiziertheit des Mietspiegels haben.



Illustration: Julia Gandras

UNTERSUCHUNG

Wie sich der soziale Status im Wohnen spiegelt

Mit einem neuen Diskussionspapier beleuchtet die gewerkschaftsnahe Hans-Böckler-Stiftung „Muster sozialer Ungleichheit“ auf dem deutschen Wohnungsmarkt.

Die Ergebnisse der rund 230 Seiten starken, auf dem bundesweiten Mikrozensus von 2018 basierenden Untersuchung überraschen wenig: Einkommensverhältnisse und soziale Situation wirken sich stark darauf aus, wie und wo jemand wohnt, so die Autoren – darunter der Berliner Stadtsoziologe Andrej Holm. Interessant wird es bei den Details. Haushalten unterhalb der Armutsgrenze stünden im Schnitt nur 38 Quadratmeter pro Kopf zur Verfügung, während es bei den Haushalten mit überdurchschnittlich hohem Einkommen im Mittel 51 Quadratmeter sind, so die Studie. Ärmere Haushalte wohnten zudem seltener in modernen Neubauwohnungen oder gründerzeitlichen Altbauwohnungen, stattdessen öfter in Wohnungen der 50er- bis 70er Jahre mit geringerem Wohnkomfort. Schließlich sind Menschen im

untersten Einkommensspektrum deutlich häufiger Mieter als Eigentümer – lediglich 8,9 Prozent leben im selbstgenutzten Eigentum, bei der reichsten Einkommensgruppe sind es 44 Prozent. Die genannten Nachteile erleben auch Menschen mit Migrationshintergrund sowie Haushalte in



Ostdeutschland überdurchschnittlich stark.

Die Autoren stellten weiter fest, dass die Wohnverhältnisse – die die Folge sozialer Ungleichheiten sind – diese wiederum weiter verschärfen. Denn die Mietpreise wiesen eine geringere Varianz als die Einkommen auf, trafen also Geringverdiener umso härter – und führten dazu, dass sich die Schere zwischen Arm und Reich wei-



Fotos: Nils Richter

ter öffne. Laut der Untersuchung hat fast die Hälfte der Mieterhaushalte in Großstädten eine Mietkostenbelastung von mehr als 30 Prozent des verfügbaren Einkommens, bei jedem vierten sind es sogar mehr als 40 Prozent. Jedem achten Haushalt bleibt nach der Mietzahlung nur noch ein Resteinkommen unterhalb des Existenzminimums – betroffen sind vor allem Alleinlebende und Alleinerziehende. Hingewiesen wird auch auf eine gravierende Lücke von 4,4 Millionen Wohnungen in der sozialen Wohnungsversorgung.

Katharina Buri

Ärmere wohnen häufiger in 60er- und 70er-Jahre-Gebäuden;
Studien-Autor Andrej Holm

■ Die gesamte Studie unter www.boeckler.de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008072

BUNDESRATSINITIATIVE

Länder sollen Mieten deckeln können

Justizsenator Behrendt (links) setzt sich für einen Mietendeckel per Bundesratsinitiative ein

Der Berliner Senat möchte über den Bundesrat erreichen, dass die Bundesländer die Mieten regulieren können. So könnte der Mietendeckel zurückkommen.



Foto: Britta Pedersen/picture alliance

Der Berliner Mietendeckel ist vom Bundesverfassungsgericht gekippt worden, weil dieses dem Bundesland Berlin die Zuständigkeit für eine derartige landesrechtliche Regelung abgesprochen hat. Abhilfe könnte nun eine Öffnungsklausel schaffen, die den Ländern in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt eine eigene Mietpreisregulierung erlaubt, die über das bundesweite Mietpreisrecht hinausgeht. Dafür will der Senat im Bundesrat eine Mehrheit unter den anderen Ländern finden. „Die Idee des Mietendeckels war richtig“, sagt Justizsenator Dirk Behrendt. „Deshalb müssen wir jetzt die rechtlichen Grundlagen dafür schaffen.“

Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt die Initiative. Er fordert, dass dabei den Ländern auch die Möglichkeit einer öffentlich-rechtlichen Preisregulierung – wie beim Mietendeckel – eingeräumt wird. So ließe sich der Mieterschutz wirkungsvoller umsetzen. „Wir setzen uns für ein Mietpreisrecht ein, das Mieterhöhungen für einen befristeten Zeitraum untersagt“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Bei Wiedervermietungen brauchen wir klare Obergrenzen.“ Auch in bestehenden Mietverträgen dürften bestimmte Mietobergrenzen nicht überschritten werden.

Jens Sethmann

Die Zahlen täuschen

Der BBU kritisiert ein schlechtes Investitionsklima in der Stadt und bringt sich damit selbst in Widerspruch zu der tatsächlich großen Zahl fertiggestellter Neubauwohnungen im Jahr 2020. Erklärungsversuche zielen auf die Erfolge früherer Jahre, in denen die Bauanträge gestellt wurden. Soll der Neubau stärker wachsen, müssten auch private Investoren und die Genossenschaften einbezogen werden.

Gute und schlechte Nachrichten verkündete Maren Kern, Vorstandsfrau des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) auf der Jahrespressekonferenz im August: Unternehmen des Verbandes hätten im letzten Jahr zwar mit 6792 fertiggestellten Wohnungen einen Neubaurekord erzielt und die Bilanz von 2019 damit um mehr als 24 Prozent übertroffen. Ein Blick auf die Gesamtinvestitionen – dazu zäh-

len beispielsweise auch Modernisierungen – zeigt allerdings einen deutlichen Rückgang. Das kleine Plus von 4,4 Prozent sei das niedrigste vom BBU aufgezeigte Investitionswachstum seit sieben Jahren.

„Wir führen das auf den Vertrauensverlust in die Berliner Politik zurück“, begründete Maren Kern und verwies auf den vom Bundesverfassungsgericht gekippten Mietendeckel. Den Widerspruch zwischen den hohen Neubauzahlen, die 2020 sogar das Bauboom-Jahr 1997 übertroffen haben und ihrer eher düsteren Darstellung erklärte Kern mit einer häufig übersehenen Besonderheit der Zahlen: Da oft Jahre von der Planung bis zur Fertigstellung eines Wohnhauses vergehen, sei die hohe Zahl bezugsfertiger Wohnungen eine Folge Jahre zurückliegender Entscheidungen. Seit 2016 jedoch ging die Zahl der Baugenehmigungen zurück. Wachstum gehe – so Kern – gegen-



Foto: Christian Muhrbeck

Vor Jahren geplant und beantragt – heute gebaut

wärtig nahezu ausschließlich von den landeseigenen Wohnungsunternehmen aus. Wollte man auch andere wieder stärker einbeziehen, erfordere das vom Senat, dass er auf diese zugehe – auf privaten Investoren, aber vor allem auf Genossenschaften. Als gemeinwohlorientierte Unternehmen sorgten sie wesentlich für bezahlbare Wohnungen.

Rosemarie Mieder

NEUKÖLLNER MIETER-SERVICE

Eine Lotsin in allen Wohnungsfragen

Katharina Mayer sieht sich als „Orientierungshilfe in allen Wohnungsfragen“



Foto: Sabine Mittermeier

■ Kontakt:
☎ 030902392422
Katharina.Mayer@bezirksamt-neukoelln.de

Katharina Mayer ist seit Juli 2020 Koordinatorin für Mietfragen und Wohnungspolitik im Bezirksamt Neukölln. Eine Stelle mit einem solchen Aufgabenbereich gibt es in keinem anderen Bezirk.

Mietermagazin: Warum entschied man sich in Neukölln, eine solche Stelle einzurichten?

Katharina Mayer: Die Mietenproblematik ist bei uns allgegenwärtig. Darauf wollte man reagieren, indem man den Mieterinnen und Mietern im Bezirk eine Ansprechpartnerin zur Seite stellt – auch über die Grenzen der Milieuschutzgebiete hinaus. Ich bin also eine Orientierungshilfe bei allen Wohnungsfragen.

Mietermagazin: Das heißt: Man kann sich direkt an Sie wenden, wenn man zum Beispiel leerstehende Wohnungen melden will oder von Verdrängung betroffen ist?

Katharina Mayer: Ja genau, ich leite das Anliegen gegebenenfalls an die richtige Stelle weiter. In Vorkaufsfällen informiere ich Mieter in den betroffenen Häusern und biete meine Unterstützung an. Bei Bedarf organi-

sieren ich auch Hausversammlungen. Kürzlich ging es da zum Beispiel um den Fall einer Umwandlung vor Festsetzung des Milieuschutzgebietes.

Mietermagazin: Mit welchen Anliegen haben Sie es am häufigsten zu tun?

Katharina Mayer: Einer meiner Schwerpunkte ist die Unterstützung der Hausgemeinschaften beim Vorkaufrecht. Das heißt, ich begleite durch das komplexe Verfahren und gebe auch Tipps, welche Genossenschaften die Mieterinnen und Mieter kontaktieren können. Womit ich ebenfalls häufiger zu tun habe, sind Beschwerden über Wohnungsmängel. Wenn es nicht in die Zuständigkeit der Bau- und Wohnungsaufsicht fällt, leite ich das an die bezirkliche Mieterberatung weiter, mit der ich in engem Kontakt stehe.

Interview: Birgit Leiß

KANTSTRASSE 41-42/LEIBNIZSTRASSE

Hart auf hart

Überrascht stellten die Mieter des Hauses Kantstraße 41/42 eines Tages fest, dass die Wohnungen in ihrem Haus als möblierte Unterkunft für Studierende aus Indien im Internet angeboten werden. Dabei sollen die Nachkriegsbauten angeblich abgerissen werden.



Die Kantstraße 41-43 wird, ebenso wie die Leibnizstraße 72/73, seit Anfang 2021 entmietet. Den Mietern der Kantstraße wurde ein Gutachten des einschlägig bekannten Prof. Manfred Puche vorgelegt, wonach ein Ab-

riss und Neubau die wirtschaftlichste Lösung darstelle. In Auftrag gegeben hatte es der Eigentümer der Grundstücke, die Leibniz Projektentwicklung GmbH.

Die Mieter berichten, dass auf Mängelanzeigen schon länger nicht mehr reagiert werde. Der Fahrstuhl habe drei Monate lang nicht funktioniert, ein Wasserschaden im Eingangsbereich der Kantstraße 42 wurde nur provisorisch abgedeckt. Immer wieder klinge unangemeldet eine „Wohnungsmediatorin“ an der Tür, um sie bei der Wohnungssuche „zu unterstützen“, so ein Mieter: „Uns wurde gesagt, dass wir, wenn es hart auf hart kommt, mit keiner Unterstützung durch den Eigentümer mehr rechnen können.“ Viele sind ausgezogen, zum Teil in Ersatzwohnungen oder gegen Abfindungen. In die freigezogenen Wohnungen ziehen Studierende aus Indien ein. Die Nachfrage beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat

Fotos: Sabine Mittermeier



ergeben: Eine Abrissgenehmigung liegt nicht vor, und wegen der nun geltenden Vorschriften des Milieuschutzes werde sie auch nicht erteilt, so Baustadtrat Oliver Schruoffeneger (Bündnis 90/Die Grünen). Die ursprüngliche Planung des Eigentümers habe zwar einen – nicht positiv beschiedenen – Abriss vorgesehen, doch nun seien lediglich drei Neubauten im Hof geplant. Die Bestandsbauten blieben von dieser Planung unberührt, heißt es aus dem Stadtentwicklungsamt. Ein Bauantrag liegt derzeit noch nicht vor. Kein Grund also für die Mieter, sich vertreiben zu lassen. *Birgit Leiß*

Eine Abrissgenehmigung liegt nicht vor und wird auch nicht erteilt

◀ Wasserschaden im Treppenhaus

KOSMOSVIERTEL

Modernisierungskosten falsch abgerechnet

„Mieterprotest wirkt!“ jubelt der „Mieterprotest Kosmosviertel“. Mit Unterstützung der Initiative haben sich mehrere Mieter erfolgreich gegen eine umstrittene Modernisierungsumlage gewehrt.

„Mieterprotest Kosmosviertel“ war erfolgreich

Die Plattenbausiedlung in Altglienicke war 2019 für rund 250 Millionen Euro von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und

Land gekauft worden. Der vorige Eigentümer, die Schönefeld Wohnen GmbH, hatte einen Teil des Bestandes zwei Jahre zuvor energetisch saniert. Die teure Modernisierung war von Anfang an umstritten. Nach Angaben von Peter Schmidt, Sprecher vom Mieterprotest Kosmosviertel, zahlen die meisten Mieter seitdem sogar mehr Heizkosten. Das Landgericht entschied nun, dass die Abrechnung der Modernisierungskosten nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprach (LG Berlin vom 14. Juni 2021 – 64 S 230/20).

Eigentlich gilt diese Entscheidung nur für die klagenden Mietparteien, doch die Stadt und Land hat bereits erklärt, allen rund 600 betroffenen Mietparteien das Geld zurückzuerstatten und die künftige Miete zu senken. Der Verlust belaufe sich

nach aktuellem Kenntnisstand auf einen sechsstelligen Betrag jährlich, erklärt eine Unternehmenssprecherin. Die Stadt und Land muss somit für Fehler des Voreigentümers geradestehen. Peter Schmidts Mitleid hält sich trotzdem in Grenzen. „Sie haben den Kaufvertrag sehenden Auges unterschrieben“, meint er. In diesem wurden offenbar sämtliche Rechte und Ansprüche des Käufers wegen Mängeln ausgeschlossen. Zudem hätte die Stadt und Land von Anfang an gewusst, dass wegen der Modernisierung rechtliche Verfahren anhängig sind. Zumindest ein Mieter konnte vor Gericht zudem durchsetzen, dass ihm die Schönefeld Wohnen auch die zuviel gezahlte Miete aus den Jahren 2017 bis 2019 zurückzahlen muss. *Birgit Leiß*

Foto: Sabine Mittermeier

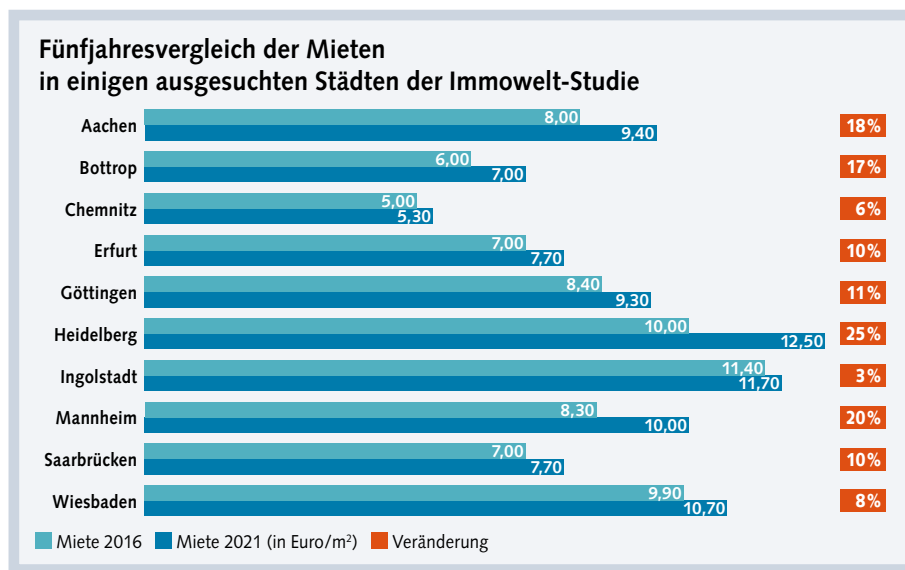


MIETENANSTIEG IM FÜNFJAHRESVERGLEICH

Berlin ist einsame Spitze

In den vergangenen fünf Jahren haben sich die Mieten in allen 80 untersuchten Städten einer Studie des Internetportals Immowelt verteuert. Verglichen wurden die Angebotsmieten von Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter, alle Baujahre) im jeweils ersten Halbjahr 2016 und 2021. Zur Einordnung: Die Inflation beträgt im gleichen Zeitraum 8 Prozent.

Den stärksten Anstieg aller untersuchten Großstädte weist Berlin auf. Im Jahr 2016 betrug die Angebotsmieten im Median noch 9 Euro. Aktuell müssen Mieter über alle Wohnungstypen und Baujahre hinweg mit Mieten von 12,80 Euro pro Quadratmeter rechnen, was einem Anstieg von 42 Prozent entspricht – und das, obwohl der Mietendeckel eingeführt wurde und die Angebotsmieten von regulierten Bestandswohnungen seit der Ankündigung des Gesetzes im Juni 2019 bis zuletzt gesunken waren. Nach dem Aus für den Mietendeckel im April dieses Jahres kam es zu Nachholef-



fenken, die sich wahrscheinlich auch in den kommenden Monaten fortsetzen werden.

Ausgerechnet in den ohnehin teuren Städten haben die Mieten in vergangenen fünf Jahren einen weiteren großen Sprung gemacht. So sind die Angebotsmieten in München von 15,50 auf 19,20 Euro pro Quadratmeter angestiegen (plus 24 Pro-

zent). Auch in Frankfurt (plus 16 Prozent) und Stuttgart (plus 27 Prozent) mussten Wohnungssuchende erneut deutlich mehr für ihre Miete zahlen.

In den meisten ostdeutschen Großstädten halten sich die Mietanstiege in Grenzen – mit Ausnahme von Leipzig (plus 22 Prozent). *immowelt/mm*

■ Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung waren auf *immowelt.de* inserierte Angebote. Dabei wurden nur solche berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden.

BUNDESRATSINITIATIVE ZUR MIETPREISBREMSE

Hamburg will Schlupflöcher stopfen

Bei möbliertem Wohnraum gibt es Gesetzeslücken

Der Hamburger Senat will über den Bundesrat erreichen, dass zwei Möglichkeiten zur Umgehung der Mietpreisbremse bundesweit abgeschafft werden.

Um die Mietpreisbremse zu umgehen, werden immer mehr Wohnungen möbliert oder befristet vermietet. Diesen Missbrauch will der rot-grüne Hamburger Senat mit einem Gesetzesantrag im Bundesrat stoppen. Bei möblierten Vermietungen soll demnach die Höhe des Möblierungszuschlags genau beziffert werden. Auf diese Weise kann man die Miete mit der ortsüblichen Vergleichsmiete abgleichen und erkennen, ob sie den Regeln der Mietpreisbremse entspricht.

Die Höhe des Zuschlags soll begrenzt werden auf monatlich ein Prozent des Zeitwerts, den die Möbel zu Beginn des Mietverhältnisses haben.

Außerdem will der Hamburger Vorstoß Kurzzeitvermietungen auf sechs Monate beschränken. „Wir machen uns dafür stark, dass ein Mietverhältnis ab sechs Monaten definitiv nichts mehr mit einer Kurzzeitvermietung zu tun hat und dass es auch keine Trickereien mit Kettenverträgen geben wird“, erklärt Hamburgs Justizsenatorin Anna Gallina (Grüne). Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD) verspricht: „So schließen wir Schlupflöcher“. Der Mieterverein zu Hamburg begrüßt die „überfällige“ Bundesrats-



Foto: Christian Muhrbeck

initiative. „Es bleibt zu hoffen, dass es nicht nur bei der Ankündigung bleibt und der Senat sich auch nach den Wahlen energisch für die dringend erforderliche Gesetzesnachbesserung einsetzen wird“, sagt der Vorsitzende Siegmund Chychla. *Jens Sethmann*

FERNSEHEN

Kabelgebühren sind künftig keine Betriebskosten mehr

Der Bundesrat hat entschieden, dass im Jahr 2024 das sogenannte „Nebenkostenprivileg“ bei den TV-Empfangsgebühren für das Kabel fällt. Mieter können und müssen dann ihren Versorger für das Kabel-Fernsehen selbst wählen.

16,8 Millionen und damit mehr als 40 Prozent der deutschen Haushalte bezogen 2020 Kabelfernsehen. Viele von ihnen sind mit Unterzeichnung ihres Mietvertrags automatisch in einer TV-Grundversorgung gelandet, die ihr Vermieter für das Wohnhaus abgeschlossen hat. Denn Kosten für Grundgebühr, Stromkosten und Wartung des Anschlusses darf der Vermieter anteilig über die Nebenkosten abrechnen. So wird es bislang durch die Betriebskostenverordnung geregelt.

Bundestag und Bundesrat haben nun das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz verabschiedet. Dieses sieht vor, dass die Kabelkosten künftig nicht mehr pauschal über die Betriebskosten abgerechnet werden können – das Ende des „Nebenkostenprivilegs“. Das Gesetz tritt zwar bereits am 1. Dezember 2021 in Kraft. Für Mieter werden die beschlossenen Änderungen aber erst nach Ablauf einer Übergangsfrist wirksam: Ab 1. Juli 2024 dürfen Vermieter die Kosten für die Kabelgebühren nicht mehr auf Mieter umlegen.

Wibke Werner von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins (BMV) sagt dazu: „Für Mieter, die keinen Fernseher nutzen oder über das Internet fernsehen, war die pauschale Kostenumlage ein Ärgernis. Die neue Regelung bietet Nutzern mehr Flexibilität und könnte auch den Wettbewerb der Anbieter alternativer Lösungen befördern und so zu günstigeren Angeboten in der Fernsehversorgung führen.“

Die künftige, an sich mietergünstige Regelung kann sich aber auch nachteilig auswirken: Wenn bei Mietvertragsabschlüssen das Kabelfernsehen nicht mehr über ein Sammel-Abonnement des Vermie-

Foto: Christian Muhrbeck



ters zur Verfügung gestellt wird und der Mieter sich selbst um den Anschluss kümmern muss, kann das teurer werden.

BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski weist darauf hin, dass bei Transferleistungsempfängern da-

rauf zu achten ist, dass die Kabelgebühren auch künftig übernommen werden, „sei es als Kosten der Unterkunft oder als Bestandteil des dann entsprechend zu erhöhenden Regelbedarfs.“

Katharina Buri

Ab 2024 muss sich jeder selbst um seinen TV-Anbieter kümmern

■ Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz setzt EU-Recht um. Neben den Änderungen bei den Kabelgebühren soll es Rahmenbedingungen für den Glasfaserausbau schaffen und den Verbraucherschutz verbessern:

www.bundesregierung.de/breg-de/suche/faq-tkg-novelle-1827846

„... stricken weiter an der Rettung“

Foto: Sabine Mittermeier



■ Weitere Infos: leerstand-friedenau.blogspot.com

Vor dem mittlerweile berlinweit bekannten Geisterhaus in der Stubenrauch-, Ecke Odenwaldstraße fand am 4. September eine kreative Protestaktion statt. An den Bauzäunen wurden rund 800 bunte Strickteile angebracht. Die von der Nachbarschaftsinitiative Friedenau e.V. organisierte Aktion wurde von vielen Unterstützern sowie der Presse begleitet. Das einst prächtige Eckhaus steht seit Jahrzehnten leer und verfällt zusehends. Seit 2016 engagiert sich die Nachbarschaftsinitiative für die „Flora“, wie sie das Haus genannt haben. Sie fordern vom Bezirk, die Einsetzung eines Treuhänders zu prüfen. „Wir stricken weiter an der Rettung der Flora“, verkündete die Gruppe. *bl*

TEGELER STRASSE 2-5

Bayer mauert und reißt ab

Der Pharmakonzern Bayer will wieder einmal Wohnhäuser auf seinem Areal abreißen. Diesmal geht es um Wohnraum an der Tegeler Straße 2-5, aber mittelfristig sollen wohl alle Mietshäuser entlang der Bahntrasse weichen. Rund 140 bezahlbare Wohnungen würden vernichtet. Die Mieter planen Protestaktionen.

In der Tegeler Straße 2-5 ist der Leerstand hoch. Freiwerdende Wohnungen werden schon seit Jahren nicht mehr vermietet. Die verbliebenen Mieter haben eine Kündigung wegen „Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung“ bekommen. Eigentümerin ist seit 2013 die „Sechste Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG“. Das Bezirksamt Mitte hat bereits eine Abrissgenehmigung erteilt. Begründung: Die Häuser liegen in einem „beschränkten Arbeitsgebiet“, was im Wesentlichen einem Gewer-

begebiet entspricht, wie es in dem Bescheid heißt. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan schlummert seit 2009 in den Schubladen des Bezirksamtes.

Was genau anstelle der Häuser geplant ist, will Bayer nicht mitteilen. In einer knappen Stellungnahme verweist die Sprecherin lediglich auf die „Erweiterung unserer Unternehmensaktivitäten.“ Wieso es auf dem weitläufigen Areal dafür keinen anderen Standort gibt, ob für die Mieter ein Sozialplanverfahren vorgesehen ist – auf all diese Fragen will die Sprecherin nicht antworten.

Inzwischen gibt es einen Dringlichkeitsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Mitte. Darin wird das Bezirksamt ersucht, sich gegenüber der Eigentümerin für die Rücknahme der Kündigungen und den Erhalt der Wohngebäude einzusetzen. Es müssten alle planungs-



Foto: Sabine Mittermeier

rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, auch für die ebenfalls bedrohten Häuser in der Tegeler Straße 6-7 sowie Tegeler Straße 1/Fennstraße 33/34.

Anfang 2016 wurden bereits nach langem Kampf der Mieter die Häuser Fennstraße 35/37/Am Nordhafen 1 abgerissen. Damals sollte hier ein neues Verwaltungsgebäude gebaut werden. Doch passiert ist bis heute nichts. Auch dazu will sich Bayer auf Nachfrage nicht äußern.

Birgit Leib

Der Pharmakonzern Bayer gibt sich wortkarg: Häuser für den geplanten Abriss in der Tegeler Straße 2-5

MAKLERPROVISION

Zuerst das Geld ...

■ Mehr Infos über Xenion unter: www.xenion.org/

Wohnung besichtigen nur gegen Vorkasse? Dass das nicht zulässig ist, scheint manche Makler nicht zu interessieren. Für einen jungen Mann aus Guinea heißt das, weiter auf unabsehbare Zeit im Flüchtlingsheim wohnen zu müssen.

Bea Fünfroeken von „Xenion“ berät Geflüchtete bei der Wohnungssuche

Die Hürden bei der Wohnungssuche sind vor allem für Geflüchtete hoch. Abou Y., der 2016 aus Guinea kam und trotz seines Bleiberechts noch immer im Flüchtlingsheim lebt, hielt

vor einiger Zeit immerhin den positiven Bescheid einer Immobilienagentur in Händen. Er könne die im Internet angebotene Wohnung besichtigen, so wurde ihm mitgeteilt, wenn er innerhalb von drei Tagen eine einmalige Maklerprovision von 500 Euro auf das angegebene Konto entrichte. Die würde ihm bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages zurückgezahlt werden.

„Unseriös und nicht zulässig“, stellt Bea Fünfroeken vom Verein Xenion, der in Berlin Geflüchtete bei der Wohnungssuche berät, fest. Denn das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung stellt unmissverständlich klar: „Ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung von Mietverträgen steht dem Wohnungsvermittler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung ein Mietvertrag zustande kommt.“

Dass Abou Y. die Wohnung also nicht gebührenfrei besichtigen kann, verstößt gegen das Gesetz. Es sei für viele schon schwierig genug, die Maklergebühr aufzubringen, wenn sie zu Recht und korrekt erhoben wird, erklärt Bea Fünfroeken. Anders als eine Kautions werden Maklerkosten vom Jobcenter nicht übernommen.

Schließlich telefonierte die Beraterin noch einmal mit der Agentur und erklärte, dass Abou Y. als Auszubildender in einem Logistikunternehmen noch gar nicht über so viel eigenes Geld verfüge, um das verlangte Entgelt zu entrichten. Damit war freilich der Antrag des jungen Mannes für die Vermittler endgültig vom Tisch. Die Begründung: An Azubis vermittele man grundsätzlich keine Wohnungen.

Rosemarie Mieder



Foto: Nils Richter



Fotos: Christian Muhrbeck



Baustelle soziale Wohnungsversorgung

Wo die städtischen Unternehmen besser werden müssen

Das Land Berlin hat sechs Wohnungsbaugesellschaften, die zu einer gemeinwohlorientierten und sozialen Vermietung verpflichtet sind. In den rund 335 000 Wohnungen von Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land sowie WBM sind die Mieterinnen und Mieter sicher vor Mietpreistreiberei, Diskriminierungen, Eigentumsu mwandlungen und Eigenbedarfskündigungen. Doch in der Praxis läuft nicht alles rund. Die Unternehmen schaffen es kaum, ihren Neubau-Auftrag zu erfüllen, unterlaufen zum Teil Vermietungsa uflagen und wehren sich gegen mehr Mietermitbestimmung. Zudem klagen Mieter immer wieder über eine schleppende Mängelbeseitigung und einen schlechten Service. Deshalb gibt es von vielen Seiten die Forderung, der Senat müsse seine Wohnungsbaugesellschaften stärker in die Pflicht nehmen oder gar komplett neu organisieren.

Degewo, Gesobau und Gewobag sind rechtlich als Aktiengesellschaften organisiert, die anderen drei sind Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Die Geschäftsanteile aller sechs liegen komplett beim Land Berlin und in jedem Aufsichtsrat sitzen zwei Staatssekretäre oder leitende Beamte der Senatsverwaltungen für Finanzen und Stadtentwicklung.

Foto: Christian Muhrbeck



Den eigenständigen Unternehmen macht die Landespolitik aber keine direkten Vorschriften, wie sie ihre Geschäfte zu führen haben. Stattdessen werden Leitlinien miteinander ausgehandelt. So hat der Senat 2012 mit den Wohnungsbaugesellschaften ein „Mietenbündnis“ geschlossen, in dem unter anderem die Mieterhöhungsmöglichkeiten beschränkt und die Vergabe von Wohnungen an Benachteiligte geregelt worden sind. Im Jahr 2017 wurde dies durch die umfassendere „Kooperationsvereinbarung“ ersetzt, die im April 2021 noch einmal ergänzt wurde. So sind seit Anfang 2017 bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Mieterhöhungen auf vier Prozent in zwei Jahren begrenzt. In Härtefällen wird die Nettokaltmiete auf 30 Prozent des Haushaltseinkommens gesenkt. 63 Prozent der frei werdenden Wohnungen werden an Haushalte vermietet, die wegen ihres geringen Einkommens einen Wohnberechtigungsschein (WBS)

Demokratie per Verordnung

haben. Bei Modernisierungen wird die Umlage auf sechs Prozent reduziert und die daraus resultierende Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen. Nach dem Aus des Mietendeckels im April 2021 wurden die landeseigenen Unternehmen vom Berliner Senat dazu verpflichtet, die vorgenommenen Mietsenkungen beizubehalten und die Mietendeckelregelungen weiter anzuwenden. „Die Städtischen“, wie die kommunalen Betriebe auch häufig genannt werden, sollten außerdem bis 2021 mindestens 30000 neue Wohnungen bauen und davon die Hälfte zu einer reduzierten Miete an WBS-Inhaber vermieten. Den Unternehmen wurde auch mehr Demokratie verordnet. Seit 2016 hat jede Gesellschaft einen gewählten Mieterrat. Zudem gibt es für die Bürgerbeteiligung bei Neubauvorhaben seit 2018 verbindliche Leitlinien. Die Wohnungsunternehmen engagieren sich auch sozial und kulturell in ihren Siedlungen. So hat etwa die Degewo im Wedding eine alte

Waschküche zum Nachbarschaftstreff umgebaut. In Marzahn stellt sie Klaviere zum Open-Air-Spielen für Jedermann auf die Straße. Gesobau ebenso wie Stadt und Land sponsern Schulen in ihren Kiezen. Die Gewobag feiert jedes Jahr mit Kindern den „Tag der kleinen Bauprofis“. Die Howoge will das Theater Karlshorst wieder zum Leben erwecken, und die WBM stellt kostenlos Wasser zum Gießen der Straßenbäume zur Verfügung.

„Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind der Garant für qualitativollen und leistbaren Wohnungsbau in unserer Stadt“, lobt Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Linke). „Sie haben in der vergangenen Legislaturperiode den Neubaumotor angeworfen und ihre Bestände durch strategische Ankäufe



Fotos: Christian Mührbeck

deutlich erweitert. Damit entlasten sie den Berliner Wohnungsmarkt nicht nur quantitativ, sondern leisten durch ihre Fokussierung auf Menschen mit kleineren und mittleren Einkommen einen wertvollen Beitrag zum Erhalt des sozialen Friedens in unserer Stadt.“ All das steht jedoch auf wackligen Beinen, denn eine andere Landesregierung in Berlin könnte das Rad schnell wieder zurückdrehen.

In der Praxis erwecken die sechs Unternehmen immer wieder den Eindruck, die politischen Vorgaben nur widerwillig zu befolgen. Zwar liegen die Bestandsmieten bei ihnen mit 6,29 Euro pro Quadratmeter nettokalt im Durchschnitt um 50 Cent unter dem Mietspiegelschnitt, und bei der Wiedervermietung verlangen die Städtischen mit 7 Euro pro

Die Berlinovo gehört dem Land nur zu 99,5 Prozent



Berlinovo, die gefesselte Nummer sieben

Als „siebtes landeseigenes Wohnungsunternehmen“ wird manchmal die Berlinovo bezeichnet. Doch das Unternehmen mit rund 15 000 Wohnungen ist nicht vollständig im Landesbesitz. In der Berlinovo stecken die zum Teil unrentablen Immobilien der „Rundum-Sorglos-Fonds“ aus dem Berliner Bankenskandal. Der Senat versucht seit 2001, den Anlegern ihre Geschäftsanteile abzu kaufen, doch einige weigern sich, auf ihre garantierte Rendite zu verzichten. Obwohl der Senat mittlerweile 99,5 Prozent in der Hand hat, muss er den Interessen der verbliebenen 0,5 Prozent Anleger nachkommen und kann das Geschäft der Berlinovo nicht vollständig steuern.

Zur Berlinovo gehören auch rund 6500 möblierte Apartments aus den Beständen der ehemaligen Arwobau. Die Arwobau ist in West-Berlin gegründet worden, um vor allem die aus West-Deutschland angeworbenen Arbeitskräfte vorübergehend oder dauerhaft mit Wohnraum zu versorgen. 2013 wurde sie mit der Berlinovo verschmolzen.

Die Kooperationsvereinbarung des Landes mit den sechs Wohnungsbaugesellschaften, die sie auf soziale Vermietungsstandards verpflichtet, ist für die Berlinovo nicht bindend. js

Mit der Vermietung von Vorgärten für Paketstationen schadet die Gewobag auch den eigenen Gewerbetriern

Quadratmeter deutlich weniger als der freie Markt. Doch berichtete das MieterMagazin im Juni 2019 auch von mehreren Vermietungsangeboten von Degewo, Howoge und Gewobag, die hart an die Grenzen der Mietpreisbremse gingen – manche auch darüber hinaus.

Bei der Aufstellung der Mieterräte wehrten sich die Wohnungsbaugesellschaften dagegen, dass je ein Mietervertreter einen Sitz im Aufsichtsrat bekommen sollte. Auch

◀ Bei den „Städtischen“ sind die Mieterhöhungen seit 2017 begrenzt

Einst gemeinnützig, dann fusioniert, verkauft und ausgequetscht

Berlins städtische Gesellschaften beziehungsweise ihre Vorgänger wurden zwischen 1919 und 1924 aus der Taufe gehoben. Zusammen mit den gewerkschaftlichen Baugesellschaften und den Genossenschaften haben sie zwischen 1924 und 1931 mehr als die Hälfte der rund 170 000 Berliner Neubauwohnungen errichtet.

Die Nazis brachten nach ihrer Machtübernahme 1933 die städtischen Unternehmen schnell auf Parteilinie. 1936 wurden acht kleinere Wohnungsbaugesellschaften zur GSW verschmolzen.

Nach Krieg und Teilung der Stadt nahm man in West-Berlin den Faden aus der Weimarer Republik wieder auf. Die großen Wohnungsbaugesellschaften wie Gehag, Degewo, Gewobag oder GSW wurden nun als landeseigene Unternehmen zu den wesentlichen Trägern des Wiederaufbaus, der Stadtsanierung und des Sozialen Wohnungsbaus. Sie profitierten von den vielfältigsten Subventionen

und Zuschüssen, und es begannen sich enge Verflechtungen mit der Politik herauszubilden.

Nach der Wiedervereinigung wurde in jedem Ostbezirk eine Wohnungsbaugesellschaft gegründet, die den Bestand der sogenannten kommunalen Wohnungsverwaltungen übernahm. So hatte Berlin im Jahr 1990 kurzzeitig 482 000 Wohnungen in Besitz. Ein erhebliches Schrumpfen war wegen der Rückübertragungen und Verkäufe nach dem Alt-schuldenhilfegesetz programmiert.

Von 1995 bis 2002 gab es eine Welle von erzwungenen Fusionen. Bei diesen „In-sich-Verkäufen“ musste ein Unternehmen den Kaufpreis für das andere Unternehmen an die notorisch klamme Senatskasse überweisen. 1998 wurde die Gehag komplett verkauft. Von 18 städtischen Wohnungsbaugesellschaften blieben nur sechs Unternehmen mit zusammen 291 000 Wohnungen übrig. Durch weitere Verkäufe sank die Zahl der landes-



Foto: MM-Archiv

Nach dem Krieg wurden die landeseigenen Wohnungsunternehmen zum Vorreiter des Wiederaufbaus

eigenen Wohnungen bis 2009 noch einmal auf 258 000.

In der damaligen Phase sollten die Gesellschaften hauptsächlich Geld in die Landeskasse einspielen. Bei der Vermietung haben sie sich kaum von Privaten unterschieden: Sie verlangten, was der Markt hergab, und fielen nicht selten sogar als Mietpreistreiber auf. Erst mit dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ von 2012 wurden Grenzen gesetzt. js

■ *Gemeinsame Website der städtischen Wohnungsbaugesellschaften: <https://inberlinwohnen.de/>*

fühlen sich nicht alle Mierräte wirklich ernst genommen. Die Gesobau fiel mit einem gestörten Demokratieverständnis auf, als sie bei der Wahl zum Mieterrat vorab kritische Kandidaten aussortierte. In den Reihen der Städtischen regt sich auch Widerstand gegen eine Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes, das den Vor-Ort-Mieterbeiräten in den

men sollen, entfällt auch hin und wieder ganz – so geschehen bei einer Nachverdichtung in der Lichtenberger Atzpodienstraße. Die Howoge schickte den Nachbarn eines Bauvorhabens im Februar 2021 lediglich eine Ankündigung der Bauarbeiten und schuf schon eine Woche später mit Baumfällungen vollendete Tatsachen.

Beim Neubau stehen die Unternehmen unter Zeitdruck. Von 2017 bis Ende 2020 haben sie 18 238 Wohnungen fertiggestellt. Eine durchaus respektable Leistung, aber die bis Ende 2021 geforderten 30 000

Wohnungen werden auch dann nicht ganz erreicht, wenn man alle 11 000 im Bau befindlichen Wohnungen schon mitzählt.

Die Wohnungsbaugesellschaften bauen und planen ihre Neubauten größtenteils nicht mehr selbst, da sie in den 90er Jahren ihre Entwurfs-

Was sind die Kernaufgaben der Städtischen?

abteilungen aufgelöst haben. Zu Beginn der Neubau-Offensive kauften sie meist laufende Neubauprojekte von privaten Bauträgern an. Für eigene Vorhaben beauftragten sie heute vorrangig externe Architekten und Bauentwickler. Lediglich die Degewo hat wieder ein eigenes Architekturbüro namens „bauWerk“ eingerichtet.

Um sich auf ihre Kernaufgaben – das Bauen und Vermieten – zu konzentrieren, haben die sechs Unternehmen Dienstleistungsaufgaben wie Hausmeistertätigkeiten, Gebäudereinigung und Gartenpflege ausgelagert oder an Fremdfirmen vergeben. In der Folge bekamen die Beschäftigten niedrigere Löhne und mussten



Die jahrelang „outsourceten“ Dienstleistungen werden nun wieder zunehmend in Eigenregie angeboten

Siedlungen mehr Mitbestimmung ermöglichen soll. Die Bürgerbeteiligung bei Neubauvorhaben, für die die Unternehmen laut den 2018 beschlossenen Leitlinien eine Vorbildfunktion überneh-



Fotos: Christian Mührbeck

schlechtere Arbeitsbedingungen in Kauf nehmen. Die Servicequalität dieser Dienstleister lässt oft zu wünschen übrig. Zumindest die WBM holt nun nach und nach die Hausmeister zurück ins Unternehmen. Auf der anderen Seite eröffnen die Unternehmen neue Geschäftsfelder, die wenig mit ihrer Kernaufgabe zu tun haben. So hat die Gewobag mit der „Gewobag ID“ ein Tochterunternehmen gegründet, das sich an Digitalisierungs-Start-Ups beteiligen und so Berlin zur Smart City weiterentwickeln will. Die Gewobag vermietet auch seit einigen Monaten Vorgartenflächen an den Versandhandelsriesen Amazon, der hier seine Paketstationen aufstellt. Damit unterstützt das Unternehmen einen weltweiten Konzern, der dem städtischen Einzelhandel große Probleme macht – auch den Gewobag-Gewerbemietern.

Die Howoge ist seit 2019 im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive in der ganzen Stadt mit dem Neubau

der Berliner Wohnungspolitik, und Kuhnert hatte als Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) von 2016 bis 2020 einen hervorragenden Einblick in die Materie. Die WVB erarbeitet Leitlinien für die Geschäftspolitik der landeseigenen



Wohnungsbaugesellschaften, kontrolliert die Vermietungsvorgaben und unterstützt die Arbeit der Mieterräte.

Holm und Kuhnert haben bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen ein „wiederholtes Unterlaufen von politischen Beschlüssen zu Mietverzichten“, einen Widerstand „gegen höhere WBS-Quoten bei der Wiedervermietung“, desgleichen bei

Die „klare politische Steuerung“ fehlt

einer „Erhöhung des Anteils von Sozialwohnungen an Neubauprojekten“ und „gegen stärkere Beteiligungsrechte der Mieterinnen und Mieter“ beobachtet. Die Autoren stellen fest: „Das Verfehlen der landeseigenen Bauziele für die Legislaturperiode 2016 bis 2021 zeigt, dass die Bauplanungskapazitäten der landeseigenen Wohnungsunternehmen trotz steigender Fertigstellungen und Planungen den notwendigen Neubaustrebungen nicht gewachsen sind.“ Auch den Umgang mit den Mietern kritisieren sie. Bei der Wahl der Mieterräte gab es erhebliche Irritationen, und „Beteiligungsverfahren an Neubau- und Nachverdichtungsprojekten werden zum Teil als Störung empfunden und auf ein Minimum der geforderten Beteiligung beschränkt“. Alles in allem fehle eine „klare politische Steuerung“.



Die Städtischen bauen viel – genug ist es dennoch nicht: Neubau der Gesobau in der Winkelriedstraße (Foto links), der Howoge in der Hauptstraße (Foto oben), der Gewobag an der Waterkant (Foto unten)



Fotos: Christian Mührbeck

Als Lösung schlagen Holm und Kuhnert vor, die sechs Wohnungsunternehmen in mehreren Schritten zu einer einzigen Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) zusammenzufassen. Die Leitungsebene – jedes Unternehmen hat heute zwei Geschäftsführer beziehungsweise Vorstände und neun Aufsichtsratsmitglieder – könnte so erheblich verschlankt werden. Die Verwaltung der Wohnungen soll hingegen um Geschäftsstellen in den Bezirken erweitert und dezentralisiert werden. Die an Fremdfirmen ausgelagerten Dienstleistungen sollen wieder durch eigenes Personal vor Ort erledigt werden.

Die Reaktionen auf das Konzept sind erwartungsgemäß geteilt. Während die Linke Zustimmung signalisiert, wettet Christian Gräff, baupolitischer Sprecher der CDU-Fraktion: „Eine kommunale Wohnungsverwaltung nach Vorbild der DDR und staatlicher Dirigismus sind keine Lösung des Berliner Wohnungs- und Mietenproblems.“

Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer AöR gibt es noch nicht. Anstalten öffentlichen Rechts

◀ Wird Bürgerbeteiligung von den Wohnungsunternehmen nur als störend empfunden?

■ Wohnraumversorgung Berlin AöR: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung



und der Sanierung von Schulen beauftragt – eine Mammutaufgabe, für die eigentlich die Bezirke als Schulträger zuständig sind.

Andrej Holm und Jan Kuhnert haben gemeinsam ein Konzept für die Neuaufstellung der Unternehmen geschrieben, sie sind der Ansicht, dass sich diese „von den politisch formulierten Anforderungen an eine öffentliche Wohnungswirtschaft überfordert fühlen“. Der Stadtsoziologe Holm ist ein langjähriger Beobachter

Hamburg und Dresden: Das größte und das kleinste kommunale Wohnungsunternehmen

Hamburg besitzt mit der Saga Deutschlands größtes kommunales Wohnungsunternehmen. In der Saga (ursprünglich: „Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona“) gingen fünf städtische Wohnungsunternehmen auf. Seit 1999 ist sie Hamburgs einzige Wohnungsgesellschaft. Als relativ finanzkräftige Stadt konnte Hamburg dem Privatisierungs-Zeitgeist jener Jahre widerstehen. Heute hat die Saga 136 000 Wohnungen. Ihr Anteil am Hamburger Mietwohnungsmarkt ist aber mit 18 Prozent etwas kleiner als der der sechs kommunalen Unternehmen in Berlin. 2009 gründete die Saga 18 Geschäftstellen, von denen jeweils 6000 bis 9000 Wohnungen verwaltet werden. Dennoch gilt sie weiterhin als schwerfälliger Tanker, der sich politisch

schlecht steuern lässt. Die hochgelobte Kooperation des Hamburger Senats mit der Wohnungswirtschaft bringt auch keine besseren Ergebnisse als in Berlin hervor. Das im „Bündnis für das Wohnen“ vereinbarte Ziel, jährlich mit dem Bau von 2000 Wohnungen anzufangen, hat die Saga im letzten Jahr mit 1822 begonnenen Wohnungen verfehlt. Entgegen der dortigen Senatsankündigung hat sie zudem in den Jahren 2019 und 2020 insgesamt 165 Eigentumswohnungen verkauft. Die Veräußerung wurde erst gestoppt, als die Mietervereine und die Volksinitiative „Keine Profite mit Boden & Miete“ protestiert hatten. Elbaufwärts findet sich das andere Extrem: Dresden muss wieder bei Null anfangen. Die

Foto: wikipedia



Dresden hat seine Wohnungen 2006 komplett verkauft (hier der Woba-Plattenbau „Strassburg“)

Stadt hatte 2006 ihre Wohnungsbaugesellschaft Woba mit 48 000 Wohnungen komplett verkauft. Zum Neuaufbau eines kommunalen Bestandes hat die Stadt 2017 das Unternehmen „Wohnen in Dresden“ (WiD) gegründet. Ziel ist es, bis 2030 rund 10 000 Wohnungen mit dauerhaften Sozialbindungen in der Hand zu haben. Doch der Weg ist steinig: Bis Ende 2022 wird die WiD bestenfalls 800 Wohnungen gebaut haben.

js

■ *Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“:*
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbau/gesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.shtml

Mit einem besseren sozialen und kulturellen Angebot könnten die Städtischen punkten (umgebaute Waschküche, „Klavier für Jedermann“)

sind Betriebe im Besitz des Bundes, eines Bundeslandes oder einer Kommune. Klassischerweise sind Rundfunkanstalten, Landesbanken und Sparkassen als AöR organisiert. Berlin hat 2006 die bisherigen Eigenbetriebe Berliner Stadtreinigung (BSR), Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) und Berliner Wasserbetriebe (BWB) in Anstalten öffentlichen Rechts umgewandelt.

Eine AöR unterliegt nicht dem Druck, Gewinne machen zu müssen. Der Träger einer solchen Anstalt – hier das Land Berlin – ist verpflichtet, das Unternehmen mit den zur Aufgabenerfüllung nötigen finanziellen Mitteln auszustatten und so dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Der Träger haftet grundsätzlich auch unbegrenzt für die Verbindlichkeiten der Anstalt. Deshalb kann eine AöR

nicht insolvent werden. Sie bekommt so auch Kredite zu besseren Konditionen als eine GmbH oder AG, denn eine AöR bietet Kreditgebern eine maximale Sicherheit für ihre Darlehen.

Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert generell eine Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen – unabhängig von der Frage, ob es bei sechs Gesellschaften bleibt oder ob man sie zu einem Unternehmen zusammenlegt. Der Bestand an städtischen Wohnungen soll mittelfristig durch Neubau, Ankauf und gegebenenfalls Vergesellschaftung auf

dass 50 Prozent des gesamten Berliner Wohnraums dem Gemeinwohl verpflichtet ist. Dazu gehören neben den Beständen der Städtischen auch die der Genossenschaften, sozialen Träger und Stiftungen.

Der Neubau der kommunalen Wohnungsunternehmen ist von großer Bedeutung, „Schnelligkeit sollte

Mieterverein fordert soziale Verantwortung

aber nicht vor Qualität und Vielfalt stehen“, so der BMV. Da die Unternehmen ihre Bestände nicht von heute auf morgen erweitern können, müssen sie sich noch stärker sozialpolitisch engagieren und sich vor allem noch mehr um die Versorgung benachteiligter Haushalte kümmern. Der BMV fordert deshalb, die Mietenregulierung des Mietendeckels für die landeseigenen Unternehmen verbindlich festzulegen. Falls nötig, sollte das Land die Unternehmen für diese Aufgabe finanziell stützen. Außerdem sollten die Mitbestimmungsmöglichkeiten der Mieterinnen und Mieter erhöht werden. Die „Sechs von der Baustelle“ brauchen für den Ausbau des sozialen Berlins jedenfalls weiterhin Unterstützung von der Politik und Druck von der Stadtgesellschaft.

Jens Sethmann



500 000 Wohnungen erweitert werden. In der Berliner Verfassung müsse abgesichert werden, dass die Kommune ihre Wohnungsunternehmen nicht verkaufen kann. Der künftige Senat soll außerdem dafür sorgen,



Fotos: Christian Muhrbeck

Nach zwei Jahren wieder als Präsenzveranstaltung: die Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins 2021

Die Beschlüsse, auch die vergangener Delegiertenversammlungen, sind im Internet abrufbar unter www.berliner-mieterverein.de/politik/bmv-forderungen.htm



Fotos: Sabine Mittermeier

BMV-DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2021 Zwei harte, aber gute Jahre

Zwar erschienen nur 90 von 169 Delegierten. Dennoch war die Debatte angeregt wie immer – nur diesmal in einem eigentlich viel zu großen, aber Corona-gerechten Saal des Neuköllner Estrel-Hotels. Da die Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins 2020 wegen der Pandemie nicht stattfinden konnte, standen zwei Geschäftsjahre zur Debatte. Und die waren so bewegt wie lange nicht mehr.

„Special Guest“: ► Senator Sebastian Scheel, eingerahmt von BMV-Geschäftsführer Reiner Wild und BMV-Vorstand

Mit überzeugen- ► dem Votum wiedergewählt: Vorsitzender Rainer Tietzsch, Vorstandsmitglieder Gundel Riebe und Jutta Hartmann

Verzeichnete der Berliner Mieterverein (BMV) im Jahre 2019 noch 60000 Rechtsberatungen, schmolzen diese im Geschäftsjahr 2020 pandemiebedingt auf 40000 zusammen. „Das war uns etwas unheimlich. Waren wir ausreichend für unsere Mitglieder da?“, beschreibt Geschäftsführer Reiner Wild rückblickend die dramatischen Monate, in denen der zuvor noch nie eingetretene Rückgang stattgefunden hat. Dennoch blieb der BMV auf Wachstumskurs: Während er 2019 im Saldo einen Mitgliederzuwachs von 3,5 Prozent verzeichnete, lag dieser auch 2020 bei fast 3 Prozent – ein Rekordwert verglichen mit den an-

deren im Deutschen Mieterbund organisierten Vereinen, wie BMV-Schatzmeisterin Jutta Hartmann zufrieden feststellte. Dazu beigetragen haben auch der hohe Beratungsbedarf im Zuge der Mieterhöhungswelle 2019 und der im Februar 2020 eingeführte Mietendeckel. Diesem und auch dem Ausbau der Öffentlich-



keitsarbeit sei der Verein in vollem Umfang gerecht geworden, wie Vorstand und Geschäftsführung bilanzierten. Die Delegierten dankten es dem Vorstand mit einer einstimmigen Entlastung und einer ebensolchen

Wiederwahl: Dr. Rainer Tietzsch wurde erneut zum Vorsitzenden gewählt und tritt zusammen mit Dr. Jutta Hartmann und Gundel Riebe eine weitere Amtszeit an. Für das Dreierteam bleibt viel zu tun – erst recht, wenn sich bei den Wahlen am 26. September in Bund und Land erneut Mehrheiten auf einem eigentümerorientierten Kurs abzeichnen sollten. „Da werden wir gegenhalten“, versprach Tietzsch. Kämpferisch gab sich auch Senator Sebastian Scheel (Linke), der als Gastredner das Wohn- und Stadtentwicklungsressort vertrat. Der Mietendeckel sei, so Scheel, „ein wichtiges Signal in die bundesrepu-



blikanische Öffentlichkeit gewesen.“ Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts, das den Mietendeckel zu Fall brachte, gelte erst recht: „Die Regulierung des Wohnungsmarkts bleibt Aufgabe der Politik.“ Scheel wies darauf hin, dass es rund 40 Millionen Schutzgebiete mehr gebe als zu Beginn der Legislaturperiode; 10000 Wohnungen seien entweder durch Ankäufe oder Abwendungsvereinbarungen vor Spekulation gerettet und allein in den letzten vier Jahren 92000 neue genehmigt worden. Zudem habe Berlin seit 2016 von privaten Wohnungsunternehmen allein 27000 Wohnungen angekauft und in städtisches Eigentum überführt. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild kritisierte die „enorme Aggressivität“, die von Teilen der Wohnungswirtschaft wegen des Mietendeckels auch dem Mieterverein seit 2019 entgegen geschlagen sei. Er schloss trotz dessen zuversichtlich: „Unsere Hoffnung setzen wir in die bevorstehenden Wahlen.“
Sebastian Bartels

Forderungen an die Politik

Die Delegiertenversammlung besteht aus gewählten Vertretern der einzelnen Bezirksgruppen. Diese bringen vor jeder Mitgliederversammlung jeweils Anträge ein, über die mit einfacher Mehrheit abgestimmt wird. Wichtige Beschlüsse der diesjährigen Versammlung, die sich an die Politik richten: Mieter vermieteter Eigentumswohnungen müssen auch bei Weiterverkäufen vor Kündigungen geschützt werden. Zudem ist ihnen in jedem Verkaufs- und Versteigerungsfall ein gesetzliches Vorkaufsrecht einzuräumen. Des Weiteren sollen energetische Maßnahmen durch Reduzierung der Kostenumlage auf 4 Prozent und Kappung bei 1,50 Euro pro Quadratmeter monatlich sozialverträglicher werden. sb



Die SPD-Bundestagsabgeordnete Mechthild Rawert will Schutzrechte für Gewerbemietler, aber einen gesetzlichen Vorstoß der Grünen blockiert die SPD seit Jahren

GEWERBE

Die Kleinen schluckt der freie Markt

Der außer Rand und Band geratene Immobilienmarkt hat auch Folgen für das Gewerbe. Wenn kleine Läden und Kitas, selbst Apotheken und Arztpraxen sich die steigenden Mieten nicht mehr leisten können, ist nicht nur die Vielfalt in den Quartieren in Gefahr, sondern auch die Versorgung ihrer Bewohner. Doch ein besserer gesetzlicher Schutz für Gewerbemietler lässt weiter auf sich warten.

Die Verdrängung der alteingesessenen Buchhandlung Kisch & Co. ließ kürzlich in Kreuzberg Tausende auf die Straße gehen. Beispiele wie diese gibt es zuhauf, auch wenn Nils Busch-Petersen, Hauptgeschäftsführer des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg, derzeit keine allgemeine Gewerbemietenexplosion sieht. Die Entwicklung sei extrem unterschiedlich, sagte er bei einer Veranstaltung der Bezirksgruppe Mitte des Berliner Mietervereins (BMV) zum Thema Gewerbemietmarkt. In den Top-La-

gen der Innenstadt gebe es durchaus hohe Steigerungsraten bei Neuvermietung und auch Verdrängungsprozesse. Andererseits sei die Nachfrage pandemiebedingt moderat, was den Preis drückt. Dazu kommt ein verändertes Verbraucherverhalten, Stichwort Online-Handel.

Das Grundproblem: Gewerbemietler sind rechtlich praktisch ohne Schutz. Die Grünen haben daher 2018 auf Bundesebene einen Gesetzentwurf eingebracht, der unter anderem einen verbesserten Kündigungsschutz, eine Mietpreisbremse sowie einen Anspruch auf Vertragsverlängerung vorsieht. Seit mehr als drei Jahren liegt der von den Linken unterstützte Vorstoß im Ausschuss fest. CDU und SPD blockieren ihn – letztere nicht aus inhaltlichen Gründen, sondern weil sie ja schlecht einen Gesetzentwurf der Opposition unterstützen könne, wie die SPD-Bundestagsabgeordnete Mechthild Rawert bei der BMV-Veranstaltung unumwunden einräumte. Auch sie sagt: „Wir brauchen Schutzrechte und Regularien aus dem Wohnmietrecht, und das muss vom Bund geregelt



Fotos: Sabine Mittermeier

werden.“ Bei der CDU setzt man dagegen auf den Bau von Gewerbehöfen und Instrumente der Städtebauförderung wie das Geschäftsstraßenmanagement. Zusätzliche Regularien, insbesondere einen verbindlichen Gewerbemietpiegel, lehnt die CDU ebenso wie die FDP und die AfD strikt ab. Man sollte stattdessen im Gespräch mit dem Vermieter nach individuellen Lösungen suchen, empfahl Ottilie Klein, Kandidatin der CDU für den Bundestag. Solche Sichtweisen brachten bei der BMV-Diskussion einige auf dem Podium in Rage. „Wenn individuelle Gespräche je etwas gebracht hätten, brauchten wir weder Mietervereine noch Gewerkschaften“, meinte Martin Neise, Direktkandidat der Linken für den Bundestag:

„Verhandlung auf Augenhöhe“ ist eine Utopie

Für kleine Gewerbetreibende gehe es schlicht um die Existenz, sie haben sich einen Kundenstamm aufgebaut und können nicht einfach woanders neu anfangen. Von Vertragsfreiheit könne beim Kleingewerbe und bei sozialen Einrichtungen keine Rede sein, betonte auch Sebastian Bartels von der BMV-Geschäftsführung. „Sie haben keine Marktmacht – es ist daher eine Utopie, dass hier auf Augenhöhe verhandelt wird.“ Der BMV fordert einen verbesserten Kündigungsschutz und die Einführung eines Gewerbemietendeckels. Zudem müssten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet werden, Gewerberäume zu angemessenen Preisen zu vermieten. Schließlich sind es die kleinen, inhabergeführten Geschäfte, die einen Kiez lebenswert machen. *Birgit Leiß*

Gewerbemietler im Mieterverein

Der Berliner Mieterverein hat rund 500 Gewerbe-Mitglieder. Sie können sich beraten lassen, sind aber im Gegensatz zu Wohnungsmietern nicht rechtsschutzversichert. Die Erfahrung zeigt, dass viele sich nicht trauen, ihre Rechte einzufordern. Selbst bei gravierenden Mängeln, etwa Schimmel oder Wasserschäden, halten sie sich zurück, weil sie fürchten, dass andernfalls der Vertrag nicht verlängert wird. Werden die Räume aufgegeben, ob freiwillig oder nicht, gibt es – anders als etwa in Frankreich – keinerlei Entschädigung für ihre Investitionen. Das müsse sich ändern, fordert der Berliner Mieterverein. *bl*

MM-GESPRÄCH MIT DEM STADTFORSCHER LUKE YATES

Airbnb manipuliert mit zivilem Engagement

Der Erfolg von Dienstleistungsunternehmen wie dem Transportvermittler „Uber“ oder dem Ferienwohnungsportal „Airbnb“ liegt unter anderem darin, dass ihr Zweck angeblich auf dem Modell des „Sharing“ beruht. Es suggeriert, dass sich Menschen quasi nebenbei durch das zeitweilige Vermieten ihrer Wohnung oder durch einen Bringedienst mit ihrem eigenen Fahrzeug ein gutes Zubrot verschaffen können, während sich die Nachfrager über einen Preis freuen, mit dem kein professioneller Anbieter mithalten kann. Sharing heißt „teilen“, und teilen beschert allen Beteiligten das Gefühl, sozial korrekt zu handeln. Verständlich, dass ein Unternehmen um diesen Ruf kämpft – im Falle von Airbnb aber auch mit zweifelhaften Methoden, wie der britische Forscher Luke Yates herausgefunden hat.

MieterMagazin: Dr. Yates, das Unternehmen Airbnb wird in vielen Großstädten der Welt attackiert, weil sein Geschäftsmodell mit einer drastischen Verringerung des jeweiligen Wohnungsangebots einhergeht. In Ihrer aktuellen Forschungsarbeit beschreiben Sie, wie das Unternehmen sich nun mit einer ganz speziellen Strategie gegen den Ruf nach mehr Regulierung zur Wehr setzt.

Yates: Seit dem Jahr 2014 hat Airbnb hunderte Kampagnen initiiert, die angeblich von normalen Bürgern ausgehen. Diese Kampagnen gibt es auf der ganzen Welt, besonders aber in Städten, wo die Auswirkungen

von Öffentlichkeitsarbeitern mit der Bezeichnung „Community Organizers“, die kleine private Wohnungsinhaber rekrutieren und veranlassen, sich in sogenannten Home Sharing Clubs zu organisieren. Ehemalige Airbnb-Mitarbeiter erklärten mir, dass sie bei ihren Rekrutierungsmaßnahmen ganz bewusst große professionelle Wohnungsanbieter ausgeschlossen haben, obwohl von denen ein Großteil der Ferienwohnungsangebote in den meisten Städten ausgeht.

MieterMagazin: Was ist der Sinn und Zweck dieser Home Sharing Clubs?

Yates: Deren Mitglieder sollen politische Petitionen einbringen oder bei einschlägigen Veranstaltungen wie Anhörungen oder Beratungsgesprächen als Experten zur Verfügung stehen. Airbnb nannte ihnen auch einzelne Politiker, die sie ansprechen und in ihrem Sinne beeinflussen sol-

len. Man nutzt jede politische Gelegenheit, um kleine Privatanbieter entsprechend zu platzieren, die dann mit eingeübtem Auftreten sicherstellen, dass das Unternehmen in einem guten Licht erscheint und das Home Sharing gegenüber professionellen gewerblichen Vermietern gut dasteht.

MieterMagazin: Das heißt: Es soll aussehen wie eine Initiative von unten, aber tatsächlich steckt Airbnb dahinter?

Yates: Genau so ist es. Man nutzt die Legitimität eines angeblich unabhängigen zivilgesellschaftlichen Engagements.

MieterMagazin: Wie viel Geld steckt Airbnb in diesen manipulierten Bürger-Lobbyismus?

Yates: Airbnb weigert sich natürlich, das Budget für diese Aktivitäten zu nennen. Was wir wissen ist, dass das Unternehmen 2014 in seine Kampagne in San Francisco 8 Millionen Dollar gesteckt hat und dort elf Vollzeit-„Organizer“ beschäftigt waren. Weiter wissen wir, dass Hunderte Community Organizer mit befristeten Verträgen seit 2014 eingestellt wurden. Einiges an Personal wurde auch in Berlin schon eingesetzt.

Festzuhalten ist: Airbnb hat sich gezwungen gesehen, den starken Mieterbewegungen in den Städten etwas entgegenzusetzen. Und offensichtlich sind sie sich der Wirksamkeit von Bürgerinitiativen und öffentlichem Druck bewusst, denn sie versuchen, genau mit diesen Mitteln zu arbeiten und sie zu imitieren.

Interview: Udo Hildenstab

Die kürzlich von der University of Manchester veröffentlichte Studie unter: www.research.manchester.ac.uk/portal/files/192396608/Yates_2021_The_Airbnb_Movement_Corporate_Sponsored_Grassroots_Lobbying_in_the_Platform_Economy.pdf



Konfliktfeld digitale Marktplätze

Der Soziologe Dr. Luke Yates arbeitet als Dozent am Institut für nachhaltiges Verbraucherverhalten an der Universität von Manchester in Großbritannien. Er forscht über die Konsumgewohnheiten von Gemeinwesen und deren politische und soziale Auswirkungen. Seine aktuelle Arbeit hat die Konflikte um die digitalen Marktplätze („platform economy“) zum Gegenstand, wo Firmen wie Airbnb mit der Online-Vermittlung – in diesem Fall von Ferienwohnungen – zwischen Anbietern und Nachfragern ihr Geschäft betreiben. *uh*

gen des Airbnb-Geschäftsmodells auf starke Kritik stoßen wie etwa in Berlin. Oftmals gehen die Kampagnen von sogenannten Home Sharing Clubs aus.

MieterMagazin: Was passiert da?
Yates: Airbnb unterhält einen Trupp

Stadtforscher ▶
Yates bei einer
Protestveranstaltung
mit Studenten
und Kolleginnen



Fotos: Yates

LEERSTAND

Taktisches Spiel mit überforderten Ämtern

In Berlin fehlt es an Wohnraum, gleichzeitig stehen überall in der Stadt Wohnungen leer, zum Teil seit vielen Jahren. Warum gelingt es nicht, die Eigentümer in die Pflicht nehmen? Sind die Bezirke zu nachlässig?

Dass man es mit einem berlinweiten Problem zu tun hat, macht das neue Leerstands-Register des Berliner Mietervereins (BMV) deutlich. Seit einiger Zeit ruft der BMV seine Mitglieder auf, Wohnungen zu melden, die seit mindestens drei Monaten leerstehen. Das Ergebnis: Bislang wurden mehr als 860 Wohnungen

zu überwiegen. Unter den 105 Gesamtmeldungen wurden nur 35 gewerbliche Vermieter gezählt. Dazu Bartels: „Hier schlagen auch die Geisterhäuser zu Buche, die ausnahmslos Privateigentümern gehören.“ Die Gründe dafür, Wohnraum leerstehen zu lassen statt Mieteinnahmen zu kassieren, sind sicherlich vielschichtig. Doch häufig geht es für den Eigentümer schlicht darum, ohne störende Mieter freie Bahn zu haben, was immer er auch beabsichtigt. „Der spekulative Leerstand hat viele Gesichter, letztendlich geht es aber immer darum, wie man am

Letztlich geht es ums Geld

meisten herausschlagen kann“, meint Michael Nelken, wohnungspolitischer Sprecher der Linken im Abgeordnetenhaus. Es gibt Hauseigentümer, die entmieten ihre Häuser, weil sie abreißen und durch einen lukrativen Neubau ersetzen wollen. Andere wollen luxussanieren und die Wohnungen in Eigentum umwandeln. Oft, so Nelken, ziehen sich diese Prozesse über Jahre hin, die Häuser werden schrittweise geleert. Leerstand, Abriss und Neubau oder gewinnbringende Weiterveräußerung seien finanziell oftmals lukra-



tiver als die Einkünfte aus einer stabilen Vermietung, heißt es bei der Stadtbodenstiftung, die kürzlich mit der Veranstaltungsreihe „Gemeingut statt Leerstand“ auf den Missstand aufmerksam gemacht hat. Besucht wurden zwölf Standorte in mehreren Bezirken, darunter auch die sogenannte Papageienplatte in der Habersaathstraße 40-48 in Mitte. Die fünf Wohnhäuser stehen, wie schon mehrfach im MieterMagazin berichtet, inzwischen fast komplett leer, weil der Eigentümer das einstige Schwesternwohnheim der Charité mit preisgünstigen Wohnungen abreißen will. Ebenfalls mit dabei auf der Tour: die Raumerstraße 33 in Prenzlauer Berg, wo 24 der 27 Mietwohnungen leerstehen sollen – und das seit vielen Jahren. Die Einsetzung eines Treuhänders, so hatte das Bezirksamt Pankow noch 2020 erklärt, sei derzeit nicht möglich, weil der Eigentümer gegen den Bescheid der Rückführungsaufforderung – sprich der Wiedervermietung – Widerspruch eingelegt hat. Damit seien die Verfahrensschritte vor Einführung eines



Foto: Nils Richter

Leerstand seit vielen Jahren, der Eigentümer setzt auf das langwierige Verfahren: Raumerstraße 33

gemeldet. Das dürfte allerdings nur die Spitze des Eisbergs sein.

„Betroffen sind nahezu alle Bezirke, nicht nur die begehrten Innenstadtbezirke“, erklärt Sebastian Bartels von der BMV-Geschäftsführung. Allerdings entfallen mehr als die Hälfte der Fälle auf die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte, das heißt auf diejenigen Innenstadtbezirke, die hohe Umwandlungsquoten und rasanten Mietsteigerungen verzeichnen. Am wenigsten betroffen sind Spandau und Marzahn-Hellersdorf, letzteres überrascht deswegen nicht so sehr, weil große Bestände dort in den Händen kommunaler Unternehmen sind.

Überraschendes hat dagegen die Auswertung der Eigentümerstruktur ergeben. Die Zahl der Einzeleigentümer, die Wohnungen und Häuser leer stehen lassen, scheint deutlich

Leerstand fast vollendet: Eigentümer der Habersaathstraße 40-48 in Mitte will abreißen

Foto: Sabine Mittermeier





Foto: Nils Richter

Treuhänders noch nicht erfüllt. Die Stadtbodenstiftung, eine Initiative aus der Zivilgesellschaft, fordert, städtischen Boden vom Markt zu nehmen, treuhänderisch zu verwalten und für bezahlbaren Wohnraum und nachbarschaftliche Nutzungen dauerhaft zu sichern.

Aufwand und Risiko sind für die Verwaltung groß

Nach Überzeugung von Michael Nelken sind die vorhandenen Instrumente zur Bekämpfung des spekulativen Leerstands ausreichend: „Doch die für den Vollzug zuständigen Bezirksämter zeigen oft wenig Konsequenz und scheuen den personellen Verwaltungsaufwand und die finanziellen Risiken eines restriktiveren Vorgehens.“

„Wir stehen vor Gericht, daher ist eine Leerstandsbekämpfung nicht möglich“, heißt es allzuoft bei den Bezirken. Dahinter steht ein Pingpong-Spiel zwischen Verwaltung und Eigentümer, das den Bürgern im Grunde nicht zu vermitteln sei, wie Eckhard Sagitza, Leiter des Wohnungsamts in Friedrichshain-Kreuzberg, einräumt. Die Eigentümer kämpfen mit allen Bandagen, um das Verfahren in die Länge zu ziehen. Da werden Gutachten nachgeschoben, Fristverlängerungen beantragt, fingierte Mietverträge vorgelegt und gegen sämtliche Bescheide Widerspruch eingelegt. „Die Eigentümer sind gut aufgestellt, die arbeiten mit Rechtsanwaltskanzleien, die auf diesen Bereich spezialisiert sind“, sagt Ramona Reiser (Linke), die als Stadträtin in Mitte zuständig

ist für die Zweckentfremdung – und nicht gerade als Hardlinerin in Sachen Leerstands bekämpfung gilt. Solange das Verfahren läuft, können keine Maßnahmen zur Wiedervermietung der Wohnungen eingeleitet werden. Bestes Beispiel: die Schwedter Straße 247-248, Ecke Kastanienallee 67-69, wo 36 Wohnungen leer stehen. Der Eigentümer wollte den Gebäudekomplex ursprünglich abreißen, doch die bereits erteilte Genehmigung wurde vom Bezirksamt Mitte widerrufen. Dagegen hat der Eigentümer Widerspruch eingelegt.

Selbst vergleichsweise engagierte Bezirke schaffen es nicht, das Problem in den Griff zu bekommen. So hat die berüchtigte Unternehmensgruppe Padovicz in Friedrichshain, aber auch im Nachbarbezirk Treptow-Köpenick mehrere Häuser abgewirtschaftet und weitgehend entmietet, so das Gebäude Krüllsstraße 12.

Karin Schmidberger, Sprecherin für Wohnen und Mieten der Grünen, spricht von einem Vollzugsdefizit – und das nicht nur, weil die Kontrolle personalintensiv für die Ämter sei. Sie sagt: „Es gibt immer noch zu viele Umgehungsmöglichkeiten.“ Beispielsweise lassen sich nicht alle Bezirksämter die genauen Baupläne



Foto: Nils Richter

zeigen. Häufig genügt der vage Hinweis auf eine geplante Sanierung. Die Grünen fordern seit Langem ein Miet- und Wohnkataster, mit dem der Leerstand digital erfasst und so besser kontrollierbar sein würde. Der

Berliner Mieterverein unterstützt diese Forderung. Zudem, so Schmidberger, sollten die Personalstellen, die seit dem Wegfall des Mietendeckels zur Verfügung stehen, zumindest teilweise zur Verstärkung in die Bezirke geschickt werden.

Vor allem aber müssen die Bezirke endlich alle Möglichkeiten ausschöp-

◀ Bei Eigentümern kleinerer Wohnungsbestände scheint Leerstand überdurchschnittlich vorzukommen

Der lange Weg zur Wiedervermietung

Die Bezirksämter erfahren in den meisten Fällen durch Meldungen von Mietern aus der Nachbarschaft vom Leerstand. Weil diese jedoch keine Verfahrensbeteiligte im Sinne des Gesetzes sind, werden sie nicht darüber informiert, was aus ihrer Meldung geworden ist. „Wir gehen allen Hinweisen nach und schreiben den Eigentümer zunächst an“, erklärt Mittes Stadträtin Ramona Reiser (Linke) das Prozedere. Der Eigentümer muss sich innerhalb von drei bis vier Wochen äußern.

Doch die Tücken stecken im Detail, wie es auch in Friedrichshain-Kreuzberg heißt. Das fängt damit an, dass die Ämter mit Gutachten regelrecht zugeschüttet werden. „Wenn mir beispielsweise, wie in der Hasenheide 47, ein Holzschutzgutachten zum Schwammbefall vorgelegt wird, muss ich das erst einmal glauben“, sagt der Leiter des Wohnungsamts, Eckhard Sagitza. In diesem Fall hat es der Eigentümer geschafft, den einst prächtigen Altbau fast mieterfrei zu bekommen.

Wird eine Wiedervermietung angeordnet, muss der Vermieter beweisen, dass er dem nachkommt, indem er Mietverträge vorlegt. In Friedrichshain-Kreuzberg wird bei Unstimmigkeiten auch schon mal das Melderegister zu Rate gezogen. Zusätzlich gehen die Mitarbeiter vor Ort und schauen sich die Namen auf den Klingelschildern an.

Fast alle Eigentümer klagen auf einstweiligen Rechtsschutz. Bis das Gericht darüber entschieden hat, geht viel Zeit ins Land – und der Zustand der unbewohnten Wohnung wird dadurch nicht besser. Theoretisch, so Sagitza, könnte das ganze Verfahren innerhalb von vier bis fünf Monaten abgewickelt werden. In der Praxis dauert es oft bis zu zwei Jahre. *bl*

fen, um die dringend benötigten Wohnungen wieder dem Markt zuzuführen. Bei den Bürgerinnen und Bürgern sorgen Fälle wie die Habersaathstraße oder auch die vielen komplett leerstehenden Geisterhäuser zunehmend für Unmut. Allein in Mitte wurden seit der Einführung des Zweckentfremdungsverbotgesetzes im Jahre 2014 fast 7000 Leerstände gemeldet – von Mieterinnen und Mietern.

Birgit Leiß

◀ Leerstand, indem das Haus heruntergewirtschaftet wurde: Padovicz-Immobilie in der Krüllsstraße 12

Ulrich Lautenschläger erlebte das Kreuzberger Sanierungsgeschehen der 80er Jahre, seit den 90er Jahren das in Prenzlauer Berg

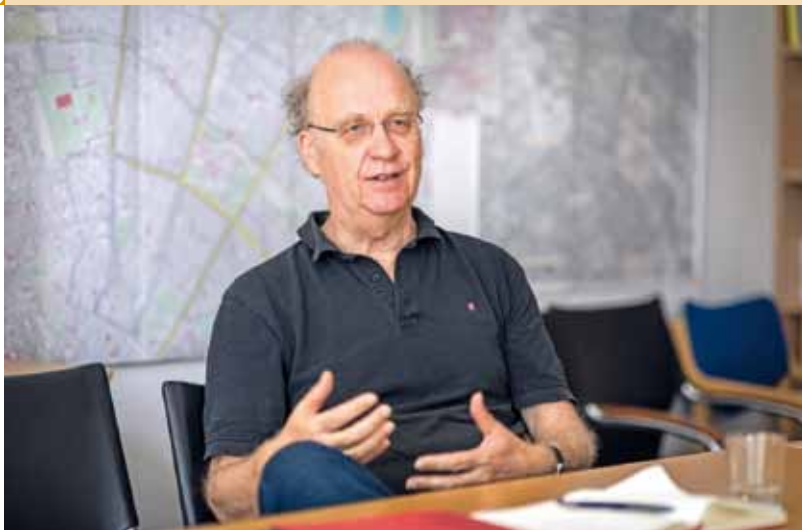


Foto: Christian Muhrbeck

MIETERBERATUNG PRENZLAUER BERG

„Der Verdrängungsdruck lastet auf der ganzen Stadt“

Marode Wohnbestände und gewaltiger Investitionsbedarf: Schon bald nach dem Mauerfall rückten in Ost-Berlin die Bautrupps an. Aber der notwendige Stadtumbau sollte nicht zu Lasten der Mieter gehen. Deshalb fanden sich Mietervertreter aus Kreuzberg und Aktivisten aus Prenzlauer Berg zusammen. Ein Gespräch mit Ulrich Lautenschläger, Geschäftsführer der Mieterberatung Prenzlauer Berg.

■ Mehr Infos unter:
www.mieterberatungpb.de

MieterMagazin: Seit 30 Jahren gibt es die Mieterberatung Prenzlauer Berg. Warum wurde sie 1991 gegründet?
Lautenschläger: Aus einer Not heraus. Der Bezirk mit seinen vielen Gründerzeitbauten war – wie ja viele Quartiere im Ostteil der Stadt – heruntergekommen und dringend sanierungsbedürftig. Mit den Rück-

für Mieter bedeutete, wussten die Mietervertreter aus West-Berlin nur zu gut. Zu denen habe ich damals auch gehört. Es mussten schnell Mieterberatungen aufgebaut und Unterstützungsangebote organisiert werden. Uns war vor allem aus der Praxis in Kreuzberg klar, wie das technisch und rechtlich zu bewerkstelligen ist. Aber die Lebensumstände in Prenzlauer Berg kannten wir nicht. Also haben wir uns zu Ost-West-Tandems zusammengefunden und gemeinsam losgelegt.

MieterMagazin: Was konnten Sie bewirken?

Lautenschläger: Damals ging es um das Thema Behutsame Stadterneuerung. Die Vorgehensweise sollte vom Westen auf den Osten übertragen werden. Das erklärte Ziel war, die Sanierungsarbeiten ohne Verdrängung der Mieter durchzuführen. Also bestand unsere Aufgabe nicht nur in der Beratung oder der Hilfe und Organisation von Umsetzungen während der Bauarbeiten, sondern auch in der Herstellung eines Einvernehmens zwischen Mietern und Vermietern. Zehn Jahre lang hat das durchaus funktioniert.

MieterMagazin: Dann wurden die öffentlichen Fördermittel gestrichen und am Wohnungsmarkt wehte ein anderer Wind ...

Lautenschläger: „... sparen bis es quietscht“ – so lautete ja die Devise zu Beginn der 2000er Jahre. Saniert wurde weiter, aber jetzt ausschließlich mit privaten Krediten, die sich natürlich für die Vermieter refinanzieren sollten. Schon damals funktionierte das am effektivsten und lukrativsten über einen Verkauf von Eigentumswohnungen. Sanierung und Umwandlung wurden zum beherrschenden Wirtschaftsmodell auf dem Immobilienmarkt. Das haben wir nicht aufhalten können.

MieterMagazin: Mit welchen Problemen kommen heute die Mieter zu Ihnen?

Lautenschläger: Die größten Sorgen drehen sich um den Verkauf des Hauses und die Umwandlung in Eigentumswohnungen ...

MieterMagazin: ... die ja in Milieuschutzgebieten deutlich eingeschränkt ist.

Lautenschläger: Aber da gibt es bekanntlich ein Schlupfloch: Wenn der Vermieter sich verpflichtet, sieben Jahre lang nur an Mieter zu verkaufen, darf er umwandeln. Er muss es nur aussitzen ...

Die Menschen haben Angst um ihre Wohnung

Grundsätzlich sind Milieuschutzgebiete wichtig, aber allein kein Instrument, um Vertreibung sicher zu verhindern. Dieser Verdrängungsdruck lastet ja längst auf der ganzen Stadt – und inzwischen kann man auch nicht mehr ausweichen. Was wir tagtäglich merken: Viele Menschen haben einfach nur Angst, ihre Wohnung zu verlieren.

MieterMagazin: Was müsste sich ändern?

Lautenschläger: Wir brauchen ein Mietenmoratorium und bezahlbaren Neubau. Dazu ein klares Konzept für die energetische, klimagerechte Sanierung, das die Kosten nicht bei den Mietern einpreist, wie es jetzt der Fall ist. Die müssen gerecht auf alle Schultern verteilt werden.

Rosemarie Mieder

Sanierungsberater auf Mieterseite

In drei Jahrzehnten ist die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH zu einer unverzichtbaren sozialen Institution in der Stadt geworden. Heute informiert und berät sie nicht etwa nur in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebieten) und in Sanierungsgebieten einzelner Bezirke, sondern vermittelt – bei Vorlage eines WBS-Scheins – dort auch öffentlich geförderte Wohnungen an jene, die von Sanierungen betroffen sind. Zurzeit baut das Team auch ein Büro für Bürgerbeteiligung in Reinickendorf auf. *rm*

übertragungen von Immobilienvermögen an Alteigentümer und mit der Vergabe von öffentlichen Fördermitteln liefen dann auch an allen Ecken und Enden sehr schnell umfangreiche Baumaßnahmen an. Was Totalsanierung von Wohnhäusern

MIETERHÖHUNGEN MIT VERGLEICHSWOHNUNGEN

Die Lizenz zum Bluffen

Als Folge des gescheiterten Mietendeckels hat man es beim Berliner Mieterverein immer häufiger mit Mieterhöhungsverlangen zu tun, die sich auf Vergleichswohnungen stützen. Für den Mieter ist da Vorsicht geboten, denn in aller Regel werden sehr teure Wohnungen herausgepickt. Was geht und was geht nicht?

Grundsätzlich steht es dem Vermieter frei, statt des Mietspiegels drei Vergleichswohnungen heranzuziehen. In der Praxis kam das bisher aber nicht sehr häufig vor, denn der Berliner Mietspiegel gilt als überle-

Sebastian Bartels von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins (BMV) lag kürzlich der Fall einer 92-jährigen Dame vor, die von der Hausverwaltung R & W Living GmbH eine Mieterhöhung weit oberhalb des Oberwerts des Mietspiegels bekommen hatte und die nun völlig verunsichert war. In dem Schreiben waren nicht einmal – wie eigentlich vorgeschrieben – die entsprechenden Werte aus dem Mietspiegel angegeben. „Das Problem ist, dass sich viele Mieter von den teuren Vergleichswohnungen bluffen lassen und der Mieterhöhung vorschnell zustimmen“, so Bartels' Erfahrung. Dabei haben sie mit der tatsächlichen Vergleichsmiete nur wenig oder nichts zu tun.

Kommt der Streit vor Gericht, kann der Richter den Mietspiegel heranziehen oder ein Sachverständigen-gutachten einholen. „Am Ende kommt fast immer ein Mietpreis heraus, der deutlich niedriger liegt“, so Bartels.

Doch welche Vergleichswohnungen darf der Vermieter überhaupt nehmen? Zunächst einmal müssen es mindestens drei sein. Sie dürfen auch aus dem Bestand des Vermieters stammen. Zudem müssen sie identifizierbar sein. Daher ist die genaue Adresse, das Stockwerk und gegebenenfalls der Name des aktuellen Mieters zu nennen. Die Wohnung muss nicht exakt gleich groß sein, deutliche Abweichungen darf es aber nicht geben. Auf jeden Fall muss der Quadratmeter-Preis genannt werden oder er muss sich aus der Gesamtmiete ergeben. Der häufigste Trick: es werden Wohnungen genannt, die gar nicht vermietet sind. Das ist nicht zulässig, wie BMV-Rechts-

experte Frank Maciejewski erklärt. Sinkt durch eine solche unzulässige Angabe die Zahl der Vergleichswohnungen auf unter drei, ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. Ganz allgemein, so Maciejewski, ist zu prüfen, ob die Wohnungen überhaupt vergleichbar sind hinsichtlich Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Mietzinsbegriff. Einige Beispiele:

- Eine Wohnung ohne richtiges Bad mit Duschkabine in der Küche kann nicht mit einer voll ausgestatteten Wohnung verglichen werden.
- Wenn der Mieter auf eigene Kosten eine Heizung anstelle der vorhandenen Kachelöfen eingebaut hat, muss angegeben werden, ob die Heizungen der Vergleichswohnungen vom Mieter oder Vermieter gestellt wurden (AG Spandau vom 4. Mai 2005 – 9 C 615/04).
- Teilgewerblich vermietete Vergleichswohnungen sind untauglich, wenn der Mietanteil für die Wohnraumnutzung nicht eindeutig erkennbar ist (LG Berlin vom 13. Februar 1995 – 62 S 383/94).

Das Prozessrisiko ist hoch

Keine Rolle spielt es, ob die Wohnung in Wedding oder in Dahlem liegt. Auch das Baualter ist nicht bedeutsam. Bei der geforderten und gezahlten Miete der Vergleichswohnung darf es sich sogar um einen Fall von Mietwucher handeln.

Da stellt sich die Frage: Was hat sich der Gesetzgeber dabei gedacht? Dem Vermieter wird sozusagen die Lizenz zum Bluffen erteilt – und leider fallen einige Mieter darauf herein. Dazu kommt: Das Prozessrisiko ist hoch, was für nicht-rechtsschutzversicherte Mieter ein Problem ist. Der Berliner Mieterverein fordert daher, die gesetzliche Möglichkeit der Vergleichswohnungen zu streichen und den Mietspiegel zu stärken. „Auf jeden Fall aber sollte es aus Gründen der Transparenz auch bei einfachen Mietspiegeln die Pflicht geben, das entsprechende Mietspiegelfeld zu benennen“, erklärt Sebastian Bartels.

Birgit Leiß

Wenn die Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen begründet wird, ist erhöhte Vorsicht angesagt



Illustration: Julia Gandras

genes Begründungsinstrument, weil er qualifiziert, das heißt nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist. Genau das wird dem Mietspiegel 2021 von Vermieterseite abgesprochen, da es sich bei ihm lediglich um eine Fortschreibung des Zahlenwerks von 2019 handelt.

Rechtslage völlig offen

Existiert ein qualifizierter Mietspiegel, ist nach Paragraph 558 a Absatz 3 BGB eine Mieterhöhung formal unwirksam, wenn der Vermieter nicht auch die Mietwerte des entsprechenden Mietspiegelfeldes mitteilt (Ausnahme: Das entsprechende Feld ist ein Leer- oder Sternchenfeld). Ob das auch für den Berliner Mietspiegel 2021 gilt, müssen die Gerichte klären. *bl*

Zusätzliche Neubauten sorgen vor allem dort für Mieterunmut, wo die bisherigen Abstandsflächen dringend benötigte Grün- und Erholungsareale sind: Atzpodienstraße in Lichtenberg, Am Plänterwald in Treptow



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Sabine Mittermeier

BAUGENEHMIGUNGEN

„Wie kann man so was nur genehmigen?“

In Berlin werden an allen Ecken und Enden Wohnungen gebaut. Selbst an Stellen, wo sie die Wohnbedingungen der Nachbarn stark verschlechtern, werden sie genehmigt. Protestierenden Anwohnern teilen die Bezirksämter häufig mit, dass es gar keine Möglichkeit gegeben hätte, eine Baugenehmigung zu versagen. Es sind aber keineswegs immer planungsrechtliche Sachzwänge, die zu unverständlichen Baugenehmigungen führen, sondern zuweilen auch Bequemlichkeit und Konfliktscheu in den Ämtern.

In der Orionstraße/Am Plänterwald in Treptow fielen die Mieterinnen und Mieter aus allen Wolken, als sie von den Plänen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land erfuhren: In den idyllischen Grünanlagen zwischen ihren Häusern aus den 1960er Jahren sollen Wohnungen gebaut werden. Ähnliches spielte sich im Februar in der Lichtenberger Atzpodienstraße ab. Die städtische Howoge ließ dort für den geplanten Lückenschluss mit 50 Wohnungen kurzerhand Bäume fällen und einen Spielplatz abräumen. Wohnqualität und Stadtnatur bleiben auf der Strecke. „Wieso werden solche Baumaßnahmen genehmigt?“, fragen nicht nur direkte Anwohner. Grundsätzlich besagt die Berliner Bauordnung, dass eine Baugenehmigung zu erteilen ist, „wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-recht-

lichen Vorschriften entgegenstehen“. In beiden Fällen liegt der Paragraph 34 des Baugesetzbuchs zu Grunde. Dieser besagt, dass ein Bauvorhaben genehmigt werden muss, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung (...) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. In eine Baulücke zwischen viergeschossigen Wohnhäusern kann man also nur ein Wohnhaus in gleicher Höhe bauen – kein Bürogebäude und kein Hochhaus. Selten ist es aber so eindeutig, was die „Eigenart der näheren Umgebung“ ausmacht. Kann man in einer Gegend mit freistehenden Zeilenbauten die Ecken schließen? Gehören große Abstände zwischen den Häusern zur Eigenart der Umgebung? Das ist oft Auslegungssache. Der Paragraph 34 ist dehnbar. Eine Baugenehmigungsbehörde, die einen Bauantrag ablehnt, weil sie das Vorhaben nicht in die Umgebung eingefügt sieht, kann sich mit einiger Sicherheit auf eine Klage des Bauherrn und einen langwierigen Rechtsstreit mit ungewissem Ausgang einstellen. Allerdings: Der Paragraph 34 gilt nur dort, wo es keinen gültigen Bebauungsplan gibt. Ein amtlich aufgestellter Bebauungsplan (kurz: B-Plan) kann sehr detailliert festlegen, was an welcher Stelle gebaut wer-

den darf. Die Grundstückseigentümer haben dann einen Anspruch darauf, dass ein Bauvorhaben, das den Vorgaben des B-Plans entspricht, auch genehmigt wird. Bei der Aufstellung eines B-Plans muss die Öffentlichkeit beteiligt werden. Die Bürgerinnen und Bürger haben also die Möglichkeit, mitzubestimmen, was künftig gebaut werden kann. Eine Besonderheit gilt im Westteil Berlins: Wo es keinen Bebauungsplan gibt, wird die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nicht nach Paragraph 34 entschieden, sondern nach dem Baunutzungsplan, der 1961 flächendeckend für die Halbstadt aufgestellt wurde. Dieser Plan schreibt jedoch völlig veraltete Stadtplanungsvorstellungen fest, zum Beispiel eine sehr niedrige Bebauungsdichte und eine strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten.

Absurde Rechtslage wird ausgenutzt

Auf die Festsetzung als „beschränktes Arbeitsgebiet“ im Baunutzungsplan stützt sich auch der Chemiekonzern Bayer, der an der Tegeler Straße im Wedding eine Reihe von Altbau-Wohnhäusern abreißen will (hierzu unser Beitrag auf Seite 13: „Tegeler Straße 2-5: Bayer mauert und reißt ab“). Nach dem Baunutzungsplan ist das Wohnen hier seit 60 Jahren nicht mehr vorgesehen, dem Abriss steht planungsrechtlich nichts im Wege. Um diese absurde Rechtslage zu bereinigen, müsste das Bezirksamt Mitte nun den Uralt-Plan mit einem neuen Bebauungsplan überschreiben. Die Bezirksverordnetenversammlung hat beschlossen, „alle planungsrechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, die eine Sicherung der Wohnbebauung ermöglichen“. *Jens Sethmann*

Baugenehmigung nicht auf Vorrat

Baugenehmigungen sind nicht unbegrenzt gültig. Sie verfallen, wenn zwei Jahre nach Erteilung der Bau noch nicht begonnen oder nach sechs Jahren noch nicht fertiggestellt wurde. Damit will der Senat die Spekulation mit Grundstücken verhindern, für die schon Baugenehmigungen vorliegen. Ein Grundstück mit einem genehmigten Bauprojekt verspricht beim Verkauf einen deutlich höheren Preis. *js*



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

Modernisierungsmieterhöhung

Zur Berechnung der Frist des § 559 b Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB.

BGH vom 28.4.2021 – VIII ZR 5/20 –

Langfassung im Internet

Wir hatten die Entscheidung mit einem anderen Leitsatz schon im August-Heft des MieterMagazins vorgestellt. Unter anderem zitierten wir den BGH mit folgender Aussage:

Auch ohne eine Ankündigung könne die Vermieterin die Miete nach durchgeführter Modernisierung erhöhen; lediglich die Frist, ab welcher die Mieterin die erhöhte Miete schulde, verlängere sich von drei auf sechs Monate nach Zugang der Erhöhungserklärung (§ 559 b Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB).

Aufmerksame Leser wiesen uns darauf hin, dass dies falsch sei. Und in der Tat, richtig hätte es heißen müssen „um sechs Monate“. Wir gehen nach nochmaliger Überprüfung der Rechtslage davon aus, dass es sich hier um einen Flüchtigkeitsfehler des BGH bei der Abfassung der Urteilsgründe handelt. Der Wortlaut des § 559 b Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BGB ist nämlich insoweit eindeutig:

„Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555 c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat.“

Die Verlängerung erfolgt nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut also nicht auf sechs Monate, sondern um sechs Monate, sie wirkt also ab dem neunten Monat, der dem Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (vgl. Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. § 559 b BGB, RN 53).

Indexmiete

Zur Frage der wirksamen Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557 b Abs. 1 BGB) und der Geltendmachung einer hierauf gestützten Mietänderung (§ 557 b Abs. 3 BGB).

BGH vom 26.5.2021 – VIII ZR 42/20 –

Langfassung im Internet

Der etwas allgemein gehaltene amtliche Leitsatz mag darüber hinwegtäuschen, dass es sich hier quasi um eine Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes zur Indexmiete handelt. Normalerweise geht es bei Indexmieterhöhungen um relativ geringe Beträge. Vorliegend wollte der Vermieter jedoch eine Mieterhöhung in Höhe von 120 Euro im Monat. Dem lag folgender Sachverhalt zugrunde: Mietvertragsabschluss im Mai 2007. Vereinbarung einer Nettokaltmiete von 900 Euro monatlich. Der Mietvertrag enthielt folgende Klausel:

„Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um mindestens 3 %, kann jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung und unter Angabe der eingetretenen Indexänderung eine Anpassung der Miete um den entsprechenden Prozentsatz verlangen, sofern der Mietzins jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bestand. (...)“

Mehr als 10 Jahre nach Mietvertragsbeginn machte der Vermieter im Dezember 2017 erstmalig eine Mieterhöhung nach § 557 b BGB um 120 Euro/Monat auf 1020 Euro ab dem 1.3.2018 geltend. Zur Begründung führte er aus, dass der Verbraucherpreisindex zu Beginn des Mietverhältnisses am 1.5.2007 bei 95,8 Punkten und zum 30.11.2017 bei 109,4 Punkten gelegen habe, was „einer prozentualen Erhöhung von 13,5 %“ (121,50 Euro) entspreche. Diesem Schreiben war der Verbraucherpreisindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg beigelegt.

Der Mieter hielt diese Mieterhöhung für nicht berechtigt, weil die Indexklausel im Mietvertrag unwirksam sei. Er zahlte deshalb die Mieterhöhungsbeträge nicht.

Der Vermieter erhob daraufhin Klage auf Zahlung und bekam vor den Instanzgerichten recht.

Der BGH bestätigte die Vorinstanzen.

Sowohl die Vereinbarung der Indexmiete (§ 557 b Abs. 1 BGB) als auch die konkrete Mieterhöhungserklärung (§ 557 b Abs. 3 BGB) seien wirksam.

Die Klausel sei nicht wegen der fehlenden Angabe eines Basisjahrs des Verbraucherpreisindexes intransparent. Einer solchen Angabe bedürfe es vorliegend nicht.

Zum einen verlange der Wortlaut des § 557 b Abs. 1 BGB eine solche Festlegung nicht. Hiernach genüge die schriftliche Vereinbarung, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt werde (Indexmiete). An diesem Gesetzeswortlaut hätten sich die Parteien vorliegend orientiert. Einer Erläuterung, wie sich die Mietänderung im Einzelfall berechne, bedürfe es nicht.

Überdies wäre bei der hier vereinbarten Prozentklausel die Festlegung eines Basisjahrs im Mietvertrag für die (spätere) Berechnung der Mietänderung, anders als bei einer sogenannten Punkteklause, bei welcher maßgebend ist, ob die Indexentwicklung einen bestimmten Punktwert erreicht, unerheblich. Denn die Vereinbarung der Parteien hinsichtlich der Geltung einer Indexmiete gehe dahin, mit der Prozentklausel nicht den Verbraucherpreisindex nach einem fixen Basisjahr in Bezug zu nehmen, sondern ungeachtet einer Festlegung im Miet-

vertrag den Index nach dem jeweils gültigen Basisjahr. Dies folge daraus, dass solche Verbraucherpreisindizes, die auf unterschiedlichen Basisjahren beruhten, nicht miteinander vergleichbar seien und mit der Veröffentlichung der Indexreihen für ein neues Basisjahr allein diese Gültigkeit hätten, während die früheren Veröffentlichungen auf einem statistisch überholten Berechnungsschema beruhten und daher nicht länger herangezogen werden könnten. Damit wäre selbst ein in der Vereinbarung einer Indexmiete genanntes Basisjahr für die Berechnung der Mietänderung unerheblich, wenn der Verbraucherpreisindex für Deutschland im Zeitpunkt der Mietänderungserklärung bereits auf ein neues Basisjahr umgestellt wurde.

Vorliegend sei der im Zeitpunkt des Zugangs der Erhöhungserklärung vom 19. Dezember 2017 veröffentlichte Verbraucherpreisindex maßgebend. Aus diesem würden die zur Berechnung maßgebenden Indexpunkte entnommen und die prozentuale Mietsteigerung errechnet. Nur durch (alleinige) Zugrundelegung des im Zeitpunkt des Zugangs der Erhöhungserklärung geltenden Verbraucherpreisindex sei sichergestellt, dass sich die Berechnung der Mietänderung auf Basis eines durchgehenden, für den gesamten Betrachtungszeitraum – hier 2007 bis 2017 – nach einem einheitlichen Maßstab berechneten Index richtete.

Die Klausel sei auch nicht deshalb intransparent, weil in ihr der Anknüpfungspunkt der Wartefrist des § 557 b Abs. 2 Satz 1 BGB nicht genannt sei. Hiernach müsse die Miete während der Geltung einer Indexmiete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Denn die Frage der Einhaltung der Wartefrist werde (erst) mit der konkreten Erhöhungserklärung relevant. Während § 557 b Abs. 1 BGB die Voraussetzungen der Vereinbarung einer Indexmiete regelt, betreffe § 557 b Abs. 2 BGB mit der dort enthaltenen Wartefrist die Rechtsfolgen einer (wirksamen) Vereinbarung. Somit sei die Wartefrist eine gesetzliche Voraussetzung für die Wirksamkeit der konkreten Änderungserklärung, nicht jedoch für die eigentliche Vereinbarung einer Indexmiete.

Der Wirksamkeit der Indexmietklausel steht auch nicht entgegen, dass in ihr nicht ausdrücklich angegeben sei, ob sich die Bruttomiete oder die Nettokaltmiete (prozentual zum Verbraucherpreisindex) ändere. Im Wege der Auslegung sei aus der maßgebenden Sicht des verständigen Mieters insoweit auf die Mietstruktur abzustellen. Damit werde bei einer wie hier vereinbarten Nettokaltmiete mit abzurechnenden Betriebskostenvorauszahlungen lediglich die Nettokaltmiete von der Indexierung erfasst. Die Betriebskostenvorauszahlungen nähmen nicht an der Änderung nach dem Index teil. Die Klausel sei schließlich auch nicht deshalb als intransparent anzusehen, weil in ihr nicht angegeben sei, ob sich die Anpassung der (Nettokalt-)Miete nach dem Jahres- oder dem Monatsverbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts richte. Nach der eindeutigen Auslegung sei der Monatsverbraucherpreisindex maßgebend. Dies folge daraus, dass die Miete, die sich entsprechend

dem Verbraucherpreisindex ändere, monatlich zu entrichten ist.

Auch die konkrete Mietänderungserklärung des Vermieters nach § 557 b Abs. 3 BGB sei wirksam. Zur formellen Wirksamkeit der Mietänderungserklärung müsse der Index nicht beigefügt werden.

Die hier erfolgte Beifügung des zur Berechnung der Mietänderung nicht maßgebenden Indexes eines Landesamts führe daher nicht zur Unwirksamkeit der Erklärung wegen Widersprüchlichkeit. Für den Mieter sei klar erkennbar gewesen, dass der Mietänderung der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts zugrunde lag, denn der Vermieter habe in der Erhöhungserklärung auf die Regelung im Mietvertrag und die dortige Vereinbarung der „Entwicklung der Miete an den Lebenshaltungsindex aller privater Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland (jetzt: Verbraucherindex)“ verwiesen.


Auch dass der Vermieter nicht die gesamte mögliche Mieterhöhung geltend gemacht habe, stehe der Wirksamkeit seiner Änderungserklärung nicht entgegen. Es reiche auch aus, lediglich die beiden Indexwerte zum Beginn des Mietverhältnisses (Mai 2007) und zu dem in der Änderungserklärung genannten Zeitpunkt (November 2017) gegenüberzustellen. Eine gestaffelte Berechnung je nach dem Zeitpunkt des Überschreitens der im Mietvertrag angegebenen Drei-Prozent-Schwelle sei nicht erforderlich. Die Schwelle einer nötigen drei-prozentigen Änderung des Indexwertes stelle eine sogenannte Bagatellklausel dar. Hierdurch solle verhindert werden, dass jede geringfügige Änderung des Verbraucherpreisindex zum Anlass einer Änderung der Miete genommen werde. Die Klausel schränke somit die Geltendmachung der Mietänderung ein, berühre aber nicht deren Berechnung. Diese sei vielmehr durch eine Gegenüberstellung des Indexwerts zum Zeitpunkt der Erhöhungserklärung mit dem Wert zum Zeitpunkt des Mietbeginns vorzunehmen. Die prozentuale Differenz beider Werte ergebe die prozentuale Änderung der Miete; die Indexmiete ändere sich im gleichen Verhältnis wie der Index.

Letztendlich sei der Vermieter auch nicht zu einer schrittweisen Anpassung der Miete nach dem jeweiligen Überschreiten des Schwellenwertes verpflichtet. Er könne vielmehr die Miete auch erst nach einem längeren Zeitraum und somit nach einer mehrmaligen Überschreitung der Drei-Prozent-Schwelle erhöhen.

Betriebskostenabrechnung

- a) Der Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist im Allgemeinen nicht befugt, den Schuldner einer Gesellschaftsforderung im eigenen Namen auf Leistung an die Gesellschaft in Anspruch zu nehmen.**
b) Zum Anspruch des Mieters auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen bei nicht (fristgerecht) erteilter Abrechnung des Vermieters.

BGH vom 7.7.2021 – VIII ZR 52/20 –

 Langfassung im Internet

Vorübergehender Gebrauch

1. Die Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung stellt keine Vermietung „nur zum vorübergehenden Gebrauch“ im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB dar.

2. Das Nichtnutzen der Zweitwohnung stellt auch angesichts der Wohnungsknappheit in Berlin und dem Zweckentfremdungsverbot kein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 BGB dar.

*LG Berlin vom 5.1.2021
– 63 S 19/20 –*

🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter kündigte dem Mieter die Wohnung, die dieser als Zweitwohnung innehatte und – nach Ansicht des Vermieters: zu – selten nutzte. Das Landgericht wies die Räumungsklage ab.

Entgegen der Auffassung des Vermieters unterfalle das vorliegende Mietverhältnis nicht dem Anwendungsbereich des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB als Ausnahmegesetz. Der Vermieter gehe unzutreffenderweise davon aus, das Wohnraummietverhältnis bestehe wegen der Nutzung als Zweitwohnung „nur zum vorübergehenden Gebrauch“. Vorliegend hätten die Parteien aber ein unbefristetes Wohnraummietverhältnis begründet, wie sich aus dem Mietvertrag ergebe. Ob der Mieter die streitgegenständliche Wohnung nur als Zweitwohnung zeitweise nutze, sei in diesem Zusammenhang unerheblich. Der „vorübergehende Gebrauch der Mietsache“ setze die zeitliche Begrenzung der Nutzungsabsicht der Mietsache bei Vertragsabschluss voraus, nicht – wie bei einer Zweitwohnung – die dauerhafte temporäre Nutzung. Der Wegfall des Sonderbedarfs müsse in zeitlicher Hinsicht sicher feststehen. Dies sei bei unbefristeten Wohnraummietverhältnissen – auch lediglich als Zweitwohnung zur gelegentlichen Nutzung – nicht der Fall.

Auch eine analoge Anwendung des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB komme nicht in Betracht.

Zum einen spreche gegen eine analoge Anwendung bereits der Ausnahmekarakter der Norm, der nach dem Wortlaut eine abschließende Aufzählung der Ausnahmen enthalte; zum anderen fehle es an einer planwidrigen Regelungslücke, die eine Analogie geböte. Die Ausnahmen hätten ihren Sinn und Zweck in der mangelnden Schutzbedürftigkeit eines Mieters in einem zeitlich begrenzten Mietverhältnis, das kein Zeitmietvertrag sei, weil seine Interessen durch den Entzug des Mietgebrauchs nicht wesentlich beeinträchtigt würden.

Der Vermieter habe schließlich auch kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 BGB.

Das Nichtnutzen der Wohnung durch den Mieter stelle auch angesichts der Wohnungsknappheit in Berlin und dem Zweckentfremdungsverbot kein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 BGB dar. Hierbei handele es sich um öffentliche Interessen, deren Durchsetzung nicht dem Vermieter obliege. Ein eigenes berechtigtes Interesse des Vermieters sei nicht ersichtlich.

Rauchmelder

Die Rauchmelder-Miete ist – anders als die Rauchmelder-Wartung – keine umlagefähige Betriebskostenposition.

*LG Berlin vom 8.4.2021
– 67 S 335/20 –*

🔗 Langfassung im Internet

Strittig waren die in der Betriebskostenabrechnung enthaltenen Kosten der Anmietung und Wartung von Rauchmeldern in Höhe von insgesamt 21,68 Euro.

Das Landgericht entschied bezüglich der Umlagebarkeit differenziert: Bei den Kosten für die Anmietung von Rauchmeldern handele es sich nicht um umlegbare Betriebskosten. Betriebskosten seien Miete im Sinne des § 535 Abs. 2 BGB und stellten eine Gegenleistung für die Pflichten des Vermieters aus § 535 Abs. 1 BGB dar. Davon seien die Anschaffungs- und Kapitalkosten – mit Ausnahme

der ausdrücklich normierten Tatbestände – nicht erfasst. Deshalb seien die Kosten der Anmietung von Rauchmeldern nicht anders zu behandeln als die des betriebskostenrechtlich ebenfalls nicht umlagefähigen Erwerbs eines Rauchmelders. Die Umlage der Anmietungskosten lasse sich auch nicht mit einer Analogie zu den im Betriebskostenkatalog des § 2 BetrKV ausdrücklich als umlagefähig genannten Leasing- und Anmietungskosten (§ 2 Nr. 2 (Anmietung von Wasserzählern), Nr. 4 a (Anmietung von Geräten zur Wärmeerfassung), Nr. 5 a i.V.m. Nr. 2 (Anmietung von Warmwasserzählern), Nr. 15 a (Nutzungsentgelt für eine Gemeinschaftsantenne)) begründen. Denn dabei handele es sich um nicht analogiefähige Ausnahmetatbestände zur Umlage von Mietkosten, deren ausdrückliche Aufzählung nicht nur ihren abschließenden Charakter deutlich mache, sondern auch einen Rückgriff auf den der Umlage „sonstiger Betriebskosten“ dienenden Auffangtatbestand des § 2 Nr. 17 BetrKV verbiete. Davon abgesehen fehle es an der für eine Analogie erforderlichen Vergleichbarkeit der Interessenlage bei der Anmietung von Rauchmeldern und derjenigen der in § 2 Nr. 2, 4 a, 5 a, 15 a BetrKV aufgeführten Gegenstände. Bei Letzteren bestehe zum einen ein höherer Wechselturnus als bei handelsüblichen Rauchmeldern, zum anderen lägen die Wartungskosten – anders als bei Rauchmeldern – dort in der Regel höher als die Kosten der Anmietung. Dagegen seien die auf die Wartung der Rauchmelder entfallenden Betriebskosten in Höhe von 8,02 Euro umlagefähig.

In Abgrenzung zur – vorbeugenden – Instandsetzung und Instandhaltung dienten die Kosten der regelmäßig anfallenden Wartung von Rauchmeldern als Vorsorgemaßnahme zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit der technischen Einrichtung eines Mietobjekts und nicht der Instandsetzung durch Beseitigung von Mängeln. Dass eine regelmäßige Wartung der Rauchmel-

der mittelbar auch zu einer Minderung der Instandhaltungskosten führt, ändere an der Einordnung als Betriebskosten nichts.

Die Umlagefähigkeit der neu entstandenen Wartungskosten für die Rauchmelder folge gemäß §§ 133, 157 BGB aus einer ergänzenden Auslegung des Mietvertrages. Denn dabei handele es sich um Kosten, die nach Abschluss des Mietvertrages aufgrund einer duldungspflichtigen Modernisierung entstanden seien. In einem solchen Fall sei eine mietvertragliche Abwälzungsvereinbarung zur Betriebskostenumlage so auszulegen, dass neue Betriebskosten, die im Zuge einer duldungspflichtigen Modernisierung entstünden, ebenfalls umgelegt werden könnten. Diese Auslegung beruhe darauf, dass die Parteien die Kosten der Rauchmelderwartung bei Kenntnis der zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses im Jahre 2009 noch nicht absehbaren bauordnungsrechtlichen Verpflichtung des Vermieters zum Einbau von Rauchmeldern – aufgrund des erst zum 1. Januar 2017 in Kraft getretenen § 48 Abs. 4 Satz 1 BauO Bln – nicht anders als andere Wartungskosten auch auf den Mieter abgewälzt hätten. Das Landgericht hat die Revision zum BGH zugelassen.

Müllmanagement

Das sogenannte „Müllmanagement“ stellt eine umlagefähige Betriebskostenposition dar.

*LG Berlin vom 8.4.2021
– 67 S 335/20 –*

➔ Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien stritten über die Zulässigkeit der im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung erfolgten Abwälzung von 12,09 Euro für ein „Abfall- und Wertstoff-Behältermanagement“. Das Landgericht gab dem Vermieter recht, weil es sich bei den Kosten für das Behältermanagement um gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV umlegbare Kosten der „Müllbeseitigung“ handele. Dem stehe nicht entgegen, dass die Kosten für das Müllmanagement, zu dessen Kernbereich die Überprüfung der Wertstofftrennung sowie ein notwendiges Nachsortieren gehörten, in § 2 Nr. 8 BetrKV nicht ausdrücklich

aufgeführt seien. Mit Blick auf die durch die Formulierung „namentlich“ in § 2 Nr. 8 BetrKV zum Ausdruck gekommene offene Gestaltung sei die Aufzählung im Katalog nur beispielhaft und nicht abschließend. Für eine weite Auslegung des zuvor in Anlage 3 zu § 27 II. BV verwandten Begriffs „Müllabfuhr“ unter Einbeziehung lediglich vorbereitender Tätigkeiten spreche zudem die Begründung des Verordnungsgebers, ausweislich derer mit der Änderung der Überschrift zu § 2 Nr. 8 BetrKV der „gesamte Sachverhalt Müllbeseitigung“ erfasst werden sollte (vgl. BR-Drs. 568/03, S. 31). Dem entspreche die in § 2 Nr. 8 BetrKV zum Ausdruck gebrachte Wertentscheidung des Verordnungsgebers, sämtliche Mieter verursachungsunabhängig für die Entfernung von Verunreinigungen und die Müllbeseitigung aufkommen zu lassen.

Bei den für das Müllmanagement anfallenden Kosten handele es sich nicht um die Umlage der auf den Wohnraummieter bezogenen Verwaltungskosten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV. Davon umfasst seien lediglich die Kosten der kaufmännischen und rechtlichen Verwaltung des Gebäudes, um den Wert der Immobilie und ihre Rentabilität zu erhalten. Davon zu trennen sei das Behältermanagement, bei dem es sich um eine Reaktion des Vermieters auf ein fehlerhaftes Mülltrennungsverhalten von Teilen der Mieterschaft handele, das nicht unmittelbar der womöglich dem Anwendungsbereich des § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV unterfallenden Betriebskostenoptimierung, sondern vorrangig dem gesamtgesellschaftlichen Interesse an einer optimalen Trennung und Wiederverwertung des Mülls diene. Der Vermieter habe durch die Beauftragung eines externen Dienstleisters mit dem Behältermanagement schließlich nicht gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verstoßen. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bezeichne die vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Die Kosten müssten bei gewissenhafter Abwä-

gung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sein. Vergleichsmaßstab sei, ob ein verständiger Vermieter die Kosten auch dann veranlasst hätte, wenn er sie selbst hätte tragen müssen.

Die Mieter, denen insoweit die Darlegungs- und Beweislast oblag, hätten bereits nicht dargetan und unter Beweis gestellt, dass gleichwertige und dem Vermieter zumutbare Leistungen der Vermeidung von Unzuträglichkeiten bei der Müllbeseitigung nach den örtlichen Gegebenheiten zu einem deutlich geringeren Preis zu beschaffen gewesen wären. Der Vermieter indes habe im Einzelnen dargetan, durch die von ihm beauftragten Kontroll- und Sortiermaßnahmen ansonsten regelmäßig auftretende Fehlbefüllungen der einzelnen Behälter vermieden zu haben. Durch die Nachsortierung habe er nicht nur die Menge kostenintensiven Restmülls, sondern auch die Anzahl der Restmüllbehälter von vier auf drei verringert. Zum anderen habe er sogenannte Komfortleistungen, Schlüssel-Dienstleistungen sowie Strafzahlungen für unrichtig entsorgte Abfälle eingespart.

Das Landgericht hat die Revision zum BGH zugelassen.

Betriebskostenabrechnung

War die Abrechnungsperiode vor der Eigentumsumschreibung vollständig abgelaufen, ohne dass über sie eine Abrechnung erteilt worden war, kann der Mieter die Vorauszahlungen vom früheren Eigentümer zurückverlangen, da ihm für Forderungen aus der Zeit vor dem Eigentumsübergang gegenüber dem Erwerber das Zurückbehaltungsrecht verloren geht und er deswegen – anders als beim laufenden Mietverhältnis – kein Druckmittel zur Durchsetzung des Abrechnungsanspruchs hat. Anspruchsgegner für den Rückzahlungsanspruch der Vorauszahlungen aus der Zeit vor dem Eigentumsübergang ist der Veräußerer.

*AG Lichtenberg vom 15.9.2020
– 20 C 131/20 –, mitgeteilt
von RA Bernd Schütze*

➔ 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, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

 Beratung derzeit im 1. OG,
Zugang; Zugang nicht rollstuhlgerecht.


Kein Fahrstuhl!


 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
rollstuhlgerecht (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgerecht (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz

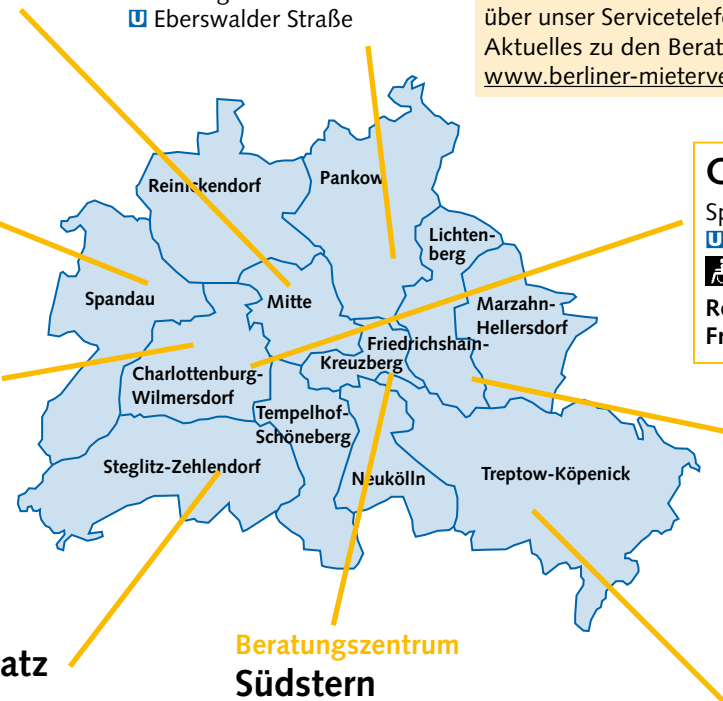
 Feuerbachstraße

Bitte beachten Sie

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


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


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



Beratungszentrum

Südsterne


Hasenheide 63 (Laden),
nahe  Südsterne


 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgerecht (Begleit-

person auf Rampe erforderlich)

Öffnungszeiten

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

-  **Spontan:** Beratung ohne Terminvereinbarung
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 Uhr und
Dienstag und Donnerstag von 10 bis 12 Uhr
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

-  **Beratung mit Terminvereinbarung**
Montag bis Freitag von 9 bis 20 Uhr und am
Samstagvormittag. 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 in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle:

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)


 Frankfurter Allee


 Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgerecht, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)

 Köpenick, Tram/Bus Bahn-
hofstraße/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

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

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 Hygieneregeln eingehalten werden. In vielen Beratungsstellen kann aufgrund der Auflagen nur eine Person zum Beratungsgespräch zugelassen werden.

♿ Auskünfte (Fußweg)
weitere Infos (Fußweg)
Servicetelefon ☎ 030-226 260

Gartenstadt Zehlendorf
Lichtenberg
Mo 9-18.30 Uhr
Stadtteilzentrum
Wandlitzstraße 1
S Karlsruher Platz

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
Mo 17-19 Uhr
Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow
Do 17-19 Uhr
Freizeitstätte
Pankow

Weiter geschlossen bleiben:

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

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

Tempelhof-Schöneberg:
Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

Treptow-Köpenick: Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen? 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.

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-22626-152

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, Gewerbemietberater, Nutzer-/Pächterberatung oder Mietrechtsberatung für Künstler (siehe unten) – in jedem Fall ist derzeit eine **Terminvereinbarung** erforderlich.

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

Heizung und Heizkosten

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

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

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

Mediation und Konfliktberatung

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemietberater

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 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, 📍 Anhalter Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de, ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de, ☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de, ☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ 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 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-90229 - 3201 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098191, Fax 030-48098192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-49000990, Fax 030-490009928,

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 zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

Achtung: Derzeit finden überwiegend keine Treffen der Bezirksaktivengruppen statt. Bitte erkundigen Sie sich vor einem Besuch bei den angegebenen Kontaktpersonen.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monat um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. 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

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:



030-226260

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

☎ & WhatsApp 0176 - 5046 33 11 (Mo-Sa

9 bis 19 Uhr, per SMS & WhatsApp auch

sonntags), Mail: thomassuckow@yahoo.com

Der **offene Mitgliedertreff** findet jeden

letzten Samstag im Monat von 16 bis

circa 18.15 Uhr statt.

Ort: Stadtteilladen Krefelder Straße 1 A

(nahe Kreuzung Alt-Moabit);

bitte pandemiegerecht mit AHA-Regeln

und medizinischer Maske

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontakt: bmvm-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo

im Monat um 18.30 Uhr in der Richardstraße

5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Hans-Günther Miethe,

Aleksandar Perovic, Karin Kemner

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochsrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro 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/>



JETZT EBEN ANDERS MIETENDECKEL BUNDESWEIT!

“**Schluss mit
Mieterhöhungen!
Die Miete frisst
meine Rente auf.**

jetztebenanders.de
#Bundesdeckel

 **BERLINER MIETERVEREIN**