



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

Oktober  
10/2023

**SERIE WOHNUNGSBAU-  
ARCHITEKT:INNEN**

**Tradition im Herzen,  
Fortschritt im Sinn**

**MODERNISIERUNG  
DURCH MIETER:INNEN**

**Auch Eigeninitiative  
muss Regeln folgen**

**BALKON**

**Gut durch  
den Winter**



# Wann steht das Wärmenetz?

**Berlins langer Weg zum klimaneutralen Heizen**

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



## Viel Wissen für wenig Geld



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

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

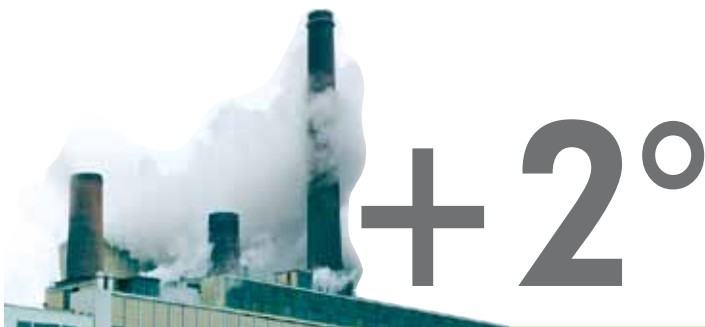
## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



Schreiben Sie uns unter:  
[www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)



## Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 2 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z.B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind dann nicht mehr unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen. **Höchste Zeit zu handeln!**  
[www.bund.net/klimaschutz](http://www.bund.net/klimaschutz)

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



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

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

Mitglieder haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

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

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

# INHALT

## PANORAMA

Mikrozensus 2022: Mietbelastung alarmierend .....	6
Balkonkraftwerke:	
<b>Erlaubnis wird oft aus ästhetischen Gründen verweigert</b> .....	6
Neukölln:	
<b>Baugesetzbuch erlaubt Vorkauf – auf einem zweiten Weg</b> ....	7
Aktionswoche: <b>Auf die Rikscha für die Umwelt</b> .....	7
Vonovia-Haus Ueckermünder Straße 15:	
<b>Romantisches Flair mit Stützen</b> .....	8
Photovoltaik: <b>Solarstromausbau muss noch deutlich zulegen</b> ...	8
Berliner Stadtreinigung:	
<b>Müllabfuhr mit dem Zollstock</b> .....	9
Doku-Serie: <b>Anlageprodukt Stadt</b> .....	9
Studierendenwohnraum auf Kleingärtenflächen:	
<b>Ein insgesamt hoher Preis</b> .....	10
Bildband: <b>Alles nur ein Monopoly-Spiel?</b> .....	10
Berliner Haushalt 2024/25: <b>Sparen war gestern</b> .....	11
BMV-Vorschlag zur Untervermietung:	
<b>Ohne Hickhack bei berechtigtem Interesse</b> .....	11
Berliner Sondervermögen Klimaschutz:	
<b>Augenmaß statt Gießkanne</b> .....	12
„Wachstumschancengesetz“:	
<b>Schnellere Abschreibung von Wohnimmobilien</b> .....	12
Dortmunder Straße 14: <b>Vom Abriss zum „finest living“</b> .....	13
„Rahmengesetz“:	
<b>Der Plan der Regierung geht nicht auf</b> .....	13

## TITEL

<b>Wann steht das Wärmenetz?</b>	
<b>Berlins langer Weg zum klimaneutralen Heizen</b> .....	14

## HINTERGRUND

Serie Wohnungsbauarchitekt:innen:	
<b>Tradition im Herzen, Fortschritt im Sinn</b> .....	20
Modernisierung durch Mieter:innen:	
<b>Auch Eigeninitiative muss Regeln folgen</b> .....	22
Besondere Siedlungen:	
<b>Das Schwabing am Laubenheimer Platz</b> .....	24
Balkon: <b>Gut durch den Winter</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	27
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	29

## SERVICE

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



**Fernwärme** soll bei der **Heizungs-wende** eine wichtige Rolle spielen. Berlin steht mit seinem Netz und der deutschlandweit höchsten Zahl an Abnehmern recht gut da. Doch der Zeitrahmen zur Umsetzung ist auch für die Hauptstadt eng.



Wer seine **Wohnung selbst modernisiert**, hat mehr Gestaltungsspielraum, muss aber die Kosten tragen. Einen Modernisierungszuschlag können die Vermieter:innen nicht erheben.



Das knapp **100 Jahre alte Quartier** hat einiges zu erzählen: aus der Geschichte Deutschlands, aus der seiner Bewohner und aus seiner eigenen. Jüngst ist ein Kapitel dazugekommen: Die Häuser des Künstlerviertels sind von Vonovia übernommen worden, und diese sorgt für ordentlich Ärger.

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter

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

MieterMagazin 1+2/2022, Sebastian Bartels: „10 Fragen zur Ersatzunterkunft: Was ist zumutbar und welche Kosten werden übernommen?“

## Schadensfall in der Ersatzwohnung

Ich habe gerade das Problem, eine Ersatzunterkunft beziehen zu müssen und scheitere an der Frage zum Versicherungsschutz bei der Mitnahme von Haustieren (hier zwei Katzen). Ohne eine eigene Haftpflichtversicherung stellt sich mir die Frage, ob die zu erwartenden Schäden beispielsweise durch Kratzspuren der Katze durch die Versicherung des Vermieters abgedeckt sind, der den Ersatzwohnraum zur Verfügung stellt.

Jens Tinnemeyer per E-Mail

Auch in einer Ersatzunterkunft gilt ganz normales Mietrecht. Das heißt:

### IMPRESSUM

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

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeit:** Elke Augustin, Katharina Buri, Silke Kettelhake, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Sabine Mittermeier · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418



## Wir trauern um Thomas Fischer-Lück

Thomas Fischer-Lück, der zunächst als Rechtsanwalt tätig gewesen war, schloss sich in den 80er Jahren dem Berliner Mieterverein an und gehörte bald zur Kernmannschaft, ja: wurde zum „Urgestein“ des Berliner Mietervereins. Als kompetenter und durchsetzungsstarker Jurist setzte er sich wirkungsvoll für Mieterrechte ein – etwa als er in den 90er Jahren die gesamte Anwohnerschaft an der selbst für Berliner Verhältnisse gigantischen Großbaustelle Potsdamer Platz vertrat. Als langjähriger Betriebsratsvorsitzender sorgte er ganz maßgeblich für ein kollegiales und engagiertes Miteinander innerhalb des Mietervereins. Thomas war ein wegen seiner Expertise und großen Hilfsbereitschaft allseits geschätzter Kollege, der sich – weit über das Mietrecht hinaus – gesellschaftspolitisch engagierte. In seiner freien Zeit begeisterte er sich für Griechenland, die klassische Archäologie und die Teilnahme an Ausgrabungen in Troja. Mit Thomas Fischer-Lück verlieren wir einen erfahrenen Mitstreiter und eine Persönlichkeit, die den Berliner Mieterverein in vielerlei Hinsicht geprägt hat. *Die Kolleginnen und Kollegen, Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins und die MieterMagazin-Redaktion*

Schäden, die der Mieter sich zu rechnen lassen muss, muss er auch beseitigen beziehungsweise die Kosten für die Beseitigung tragen. Voraussetzung ist allerdings, dass der Vermieter beweisen kann, dass die Schäden vom Mieter verursacht sind. Gebrauchsspuren im Rahmen einer vertragsgemäßen Nutzung einer Wohnung stellen in der Regel keine Beschädigungen dar. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 7+8/23, Seite 19, Jens Sethmann: „Wohnungsneubau – Plumpe Schönrechnerei“

## Nur Eigentum und möblierter Wohnraum im Angebot

Ich wohne am S-Bahnhof Adlershof, hier entstehen nur Eigentumswohnungen und nur möbilierte Apartments sind zu mieten (annonciert: „... nur für Studenten“), Das zählt alles bei der Statistik mit. Das schreibt Ihnen ein „böser alter“ Mensch in einer zu großen Wohnung.

V.H.\* per E-Mail

\* Name ist der Redaktion bekannt

Betr.: MieterMagazin 7+8/23, Seite 8, Jens Sethmann: „Sofortprogramm des Senats: Jetzt kommt die Wohnungsummeldung per Smartphone“

## Wohnungsummeldung: Wunderbar oder wunderlich?

Sie schreiben, dass man sich bald per Smartphone nach dem Hamburger Modell ummelden kann. In diesem „Modell“ sind einige Bedingungen enthalten: Der Antragsteller muss (1) volljährig (2) kinderlos (3) unverheiratet sein (4) einen Personalausweis mit Chipfunktion haben (5) den abenteuerlichen Vorgang beherrschen, selbigen Chip an sein Smartphone anzuschließen (bei kinderlosen, unverheirateten Männern vielleicht eher gegeben), (6) es geschafft haben, per Post einen Code von der Meldebehörde zu bekommen, und (7) muss die vom Vermieter unterschriebene Wohnungsgeberbescheinigung digital erfasst und dem Antrag zugeordnet worden sein. Wenn die Konstellation der Planeten dieses Wunder erlaubt, ist die Ummeldung per Smartphone möglich. Für den Rest der Menschheit bleibt nur, auf das Wunder eines Termins beim Bürgeramt zu hoffen.

Cay Horstmann





Berliner Mieterverein auch bei Facebook

[www.facebook.com/BerlinerMieterverein/](https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/)

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

### MieterMagazin online lesen

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

Sie sich an unter [www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)

### Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr.

Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-226 26 187

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

## Vorstandssprechstunde

Nachdem Dr. Jutta Hartmann ihren Rücktritt aus dem Vorstand erklärt hatte, wurde auf der Beiratssitzung am 18. September 2023 Carla Dietrich kommissarisch in den Vorstand gewählt.

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

Nächste Termine: 18. Oktober 2023 und Mittwoch, 15. November 2023, jeweils ab 17 Uhr.

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



Einsender dieses Fotos ist Gerhard Ottschofski.

### Augenblicke

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

## Beratung mit Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

**Online-Terminvereinbarung:**

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

**Servicetelefon ☎ 030-226 260**

## Im Notfall: Akutberatung ohne Termin

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

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

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

### Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle Perleberger Straße 44

Achtung: Die Beratungsstelle ist vorübergehend geschlossen. Es finden keine Beratungen statt.

## Gesucht: die hellen Sterne der Vermieterunft

Vermieter, die Mängelanzeigen ignorieren, überhöhte Mietforderungen stellen, deren Betriebskostenabrechnungen nicht stimmen und die ihren Mietern das Leben schwer machen, sind den Leserinnen und Lesern durch die monatliche Lektüre des MieterMagazins bekannt. Aber es gibt auch die anderen: Vermieter, die sich um ihr Haus und die Anliegen ihrer Mieterinnen und Mieter kümmern, denen eine solide und auf lange Sicht angelegte Bewirtschaftung ihres Besitzes wichtiger ist als das schnelle Geld. Wenn Sie, liebe Leserin und lieber Leser, solche vorbildhaften Vermieterinnen oder Vermieter aus eigenem Erleben kennen, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf – wir wollen aufzeigen, dass Vermieten auch anders gehen kann: ohne Grusel-Geschichten.

Die Redaktion

Ihre E-Mail bitte an

[gute-vermieter\\_innen@berliner-mieterverein.de](mailto:gute-vermieter_innen@berliner-mieterverein.de)

MIKROZENSUS 2022

# Mietbelastung alarmierend

**Fast jeder dritte Berliner Haushalt ächzt unter einer hohen Mietbelastung. Das ergab eine Zusatzhebung des bundesweiten Mikrozensus 2022. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert dringend eine wirksame Regulierung der Mietpreise.**

Durchschnittlich zahlen Berliner Mieterhaushalte eine Bruttokaltmiete von 9,60 Euro pro Quadratmeter. Das ist ein ganzer Euro mehr als im Bundesdurchschnitt. Unter den Bundesländern liegt Berlin damit hinter Hamburg und Bayern auf Platz drei. Die Bruttokaltmiete ist die Nettokaltmiete zuzüglich kalter Betriebskosten, aber ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser. Die Mietbelastungsquote liegt in Berlin leicht unter dem Bundesdurchschnitt: Berliner Miethaushalte müssen im Schnitt 27,2 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Brutto-

kaltmiete ausgeben. Dieser Mittelwert täuscht aber über die weite Streuung hinweg. Bei 220 000 Berliner Haushalten fließen mehr als 40 Prozent des Einkommens in die Miete. Weitere 250 000 Haushalte leben mit einer Mietbelastungsquote von 30 bis 40 Prozent. Damit ist fast jeder dritte Haushalt stark oder übermäßig von den Wohnkosten belastet. „Das ist alarmierend“, sagt Ulrike Hamann, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins (BMV). Hauptursache für die Überlastung sind hohe Neuvertragsmieten. Mehr als die Hälfte der überlasteten Haushalte haben ihren Mietvertrag in den letzten 15 Jahren geschlossen. Alte Mietverträge weisen eher moderate Miethöhen auf, teure Neubaumieten und Neuvertragsmieten treiben die Preisspirale an. Der BMV fordert deshalb vom Land Berlin und vom Bund, nicht nur auf



Illustration: Julia Gandras

den Wohnungsbau zu setzen, sondern auch den Mietmarkt zu regulieren. „Der Neubau bietet sehr wenig preiswerten Wohnraum“, erklärt Hamann. Insbesondere die Blockade der Mietrechtsreform durch Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) ist dem Mieterverein ein Dorn im Auge. „Solche Art der Politik führt mit jedem Monat zu mehr Haushalten, die von Armut bedroht sind“, kritisiert die BMV-Geschäftsführerin.

Jens Sethmann

**Wegen der Mietbelastung wird bei vielen das Haushaltsbuch mit dem Rotstift geführt**



## BALKONKRAFTWERKE

# Erlaubnis wird oft aus ästhetischen Gründen verweigert

**Eine Hausverwaltung versucht die Initiative eines Mieterpaares, das ein Balkonkraftwerk installieren will, ins Leere laufen zu lassen. Das ist kein Einzelfall. Aber diesmal ziehen die Klagenden nicht allein vors Gericht.**

vember 2022 um die entsprechende Genehmigung bei seiner Hausverwaltung „Haus & Grund“ bemüht. Die war nicht erteilt worden, weil nach Auffassung der Hausverwaltung das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt würde. Nach zwei weiteren Anfragen sollten die Mieterin und der Mieter plötzlich unter anderem ein Gutachten zur Statik des Balkons, ein Brandschutz-Gutachten und das Ergebnis einer Prüfung der gesamten Hauselektrik vorlegen. Mieter Matthias W.: „Wir waren fassungslos, als wir festgestellt haben, dass Haus & Grund hier immer wieder neue Forderungen erhebt, um unsere Anfrage und auch die Anfragen anderer ins Leere laufen zu lassen.“

Rechtsmissbräuchliche Verzögerungstaktik nennt das die Deutsche Umwelthilfe (DUH), die nun erstmals eine Klage gegen eine solche

Verweigerungshaltung auf Vermieterseite vor Gericht unterstützt: „Der Gesetzgeber plant zwar derzeit Änderungen, die eine Installation technisch vereinfachen sollen und es Eigentümerinnen und Eigentümern nicht mehr erlauben, aus ästhetischen Gründen die Zustimmung zu versagen“, erklärt Barbara Metz, Bundesgeschäftsführerin der DUH. Aber die Frage, welche Auflagen bei der Installation angemessen sind und welche die Mieter:innen unzulässig überfordern und eigentlich von einer Installation abhalten sollen, sei bislang ungeklärt. „Mit einem Urteil wollen wir Klarheit schaffen“, so Barbara Metz. Mieter:innen müssten sonst immer aufs Neue die Einrichtung eines Balkonkraftwerkes vor Gericht einklagen, wozu viele Betroffene nicht in der Lage wären. Rosemarie Mieder

**Geschmackssache? Nein – Balkonkraftwerke tragen einen wichtigen Beitrag zur Energiewende bei**

Streitigkeiten um die Installation von Balkonkraftwerken durch Mieter:innen häufen sich – und enden inzwischen auch immer öfter vor Gericht. Wie in Kiel, wo sich ein Paar seit No-



Foto: Nils Richter

## NEUKÖLLN

# Baugesetzbuch erlaubt Vorkauf – auf einem zweiten Weg

Der Bezirk Neukölln versucht derzeit, das Vorkaufsrecht in einem Haus im Milieuschutzgebiet auf eine weitgehend unbekannte, aber im Baugesetzbuch geregelte Art auszuüben, dem auch nicht das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts entgegenstehen dürfte.

Die Weichselstraße 52 ist kein schmuckes Haus, das sieht man auf den ersten Blick. Aber hinter der Fassade ist der Zustand noch weit aus schlimmer. So schlimm, dass sich Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne) entschlossen hat, das Haus per Ausübung des Vorkaufsrechts für eine landeseigene

will, wobei sich allerdings der schlechte Zustand als nachteilig erweist. Wie bei jedem Vorkauf muss eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt werden. Hohe Sanierungskosten machen den Ankauf eines Hauses schnell unwirtschaftlich. Inzwischen hat sich Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler eingeschaltet: Man unterstütze das Neuköllner Vorhaben, die letzte verbleibende Möglichkeit einer Ausübung des Vorkaufsrechts auszuschöpfen und stehe bereit, erforderlichenfalls den Erwerb über ein landeseigenes Wohnungsunternehmen zu bezuschussen. Auch die von Mietervereinsgeschäftsführerin Wibke Werner gleichentags aufgestellte Forderung an den Bundesgesetzgeber, das Baugesetzbuch so zu novellieren, dass der Vorkauf wieder praktiziert werden kann wie früher, befürwortete der Senator mit einem

Foto: Nils Richter



Appell an die Bundesregierung, den Gesetzesentwurf endlich zu beschließen. Der Bezirk Neukölln prüft auch in einem weiteren Fall, einem Haus in der Hermannstraße 123, ob er das Vorkaufsrecht wahrnimmt. Aus anderen Bezirken ist über eine vergleichbare Vorkaufspraxis noch nichts bekannt. *Stefan Klein*

Dieses marode Mietshaus könnte zu einem Präzedenzfall für weitere Vorkäufe werden – mit Unterstützung des Stadtentwicklungssenators Christian Gaebler



Foto: RBB/dpa

Wohnungsbaugesellschaft oder eine Genossenschaft zu erwerben.

Aber ist das Vorkaufsrecht der Bezirke nicht abgeschafft, seit das Bundesverwaltungsgericht die Ausübung nach Berliner Praxis für rechtswidrig erklärt hat? Nicht ganz. Denn in seinem Urteil hat das Gericht nur festgestellt, dass das Vorkaufsrecht nicht deshalb ausgeübt werden darf, weil dem Käufer erhaltungswidrige Nutzungsabsichten unterstellt werden. Allerdings können die Bezirke nach dem Baugesetzbuch weiterhin das Vorkaufsrecht ausüben, wenn Häuser beim Verkauf „erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand“.

Dies ist nach Auffassung des Bezirksamts in der Weichselstraße 52 der Fall. Nun wird dringend ein Dritter gesucht, der das Haus übernehmen



9.-13. Oktober 2023  
Programm unter  
[www.berlin-spart-energie.de](http://www.berlin-spart-energie.de)

## AKTIONSWOCHE Auf die Rikscha für die Umwelt



Energiewende-Vorbilder vorstellen und dadurch zum Nachahmen anregen – das ist seit 2012 das Anliegen der Aktionswoche „Berlin spart Energie“. Mit dabei sind Akteure aus der Energiewirtschaft, der Wohnungswirtschaft und von Umweltverbänden. Einige Veranstaltungen richten sich eher an ein Fachpublikum, etwa ein Info-Abend zur Photovoltaik für Hauseigentümer:innen. Aber auch für interessierte Laien ist einiges dabei. So kann man die innovative Flusswasser-Wärmepumpe des Energieversorgers BTB besichtigen und an einer Führung durch die Biogasanlage der Berliner Stadtreinigung teilnehmen. Die landeseigene Degewo wird ihr Pilotprojekt „Zukunftshaus“ in Lankwitz vorstellen, ein Wohngebäude, das sich nach der Sanierung zu nahezu 100 Prozent selbst mit Wärme und Strom versorgt. Sogar Rikschafahren kann man ausprobieren. Das Projekt „fLotte Berlin“ stellt Nachbarschaftstreffs und anderen sozialen Orten Rikschas und Lastenräder zur Verfügung, die kostenlos ausgeliehen werden können. Das Motto: Gemeinsam Lastenrad fahren ist smart, effizient und sozial.

Die Aktionswoche wird von der Kampagne „Berlin spart Energie“ mit Unterstützung der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt veranstaltet. *bl*



## VONOVIA-HAUS UECKERMÜNDER STRASSE 15

## Romantisches Flair mit Stützen

**Aufwachen, auf die Risse in der Wand starren. Länger, tiefer und breiter werden sie, jeden Tag: Rebecca K., 31, Einzelhändlerin, zog 2017 mit ihrer Mitbewohnerin in den vierten Stock der Ueckermünder Straße 15, romantisch, direkt unterm Dach, eins dieser unrenovierten Häuser im Prenzlauer Berg, in denen die Zeit stehengeblieben ist.**

Rebeccas Wohnung wurde ihr als frisch renoviert vermietet. Die Realität: Wenn der Wind geht, entsteht ein unheimliches Heulen im maroden Dachstuhl, die Tauben gurren, Holzbalken knarren, nach einem Sturm regnete es in die inzwischen unbewohnbare Nachbarwohnung. Cornelia Graunke aus der Rechtsabteilung des Berliner Mietervereins schrieb an die Vonovia, der das Haus gehört: „Dieser Zustand ist auch mit Blick auf die Verkehrssicherungspflicht und eine eventuell bestehende Gefahr für Leib und

Leben der Mieter:innen nicht mehr hinnehmbar.“

Ende Februar brachte ein Handwerker Metallstützen in der Küche und im Schlafzimmer von Rebecca K. an. Ein Maler kam, ein Maurer, endlich auch ein Statiker der Vonovia: Alle raus aus dem vierten Stock, war seine Aufforderung, das Dach sei dringend sanierungsbedürftig. Gegenüber Rebecca K. äußerte er, die Stützen seien an der falschen Stelle aufgestellt worden.

Das Bauamt des Bezirks, seit Juni informiert, sieht auf Rückfrage des MieterMagazins in der jetzigen Absicherung des tragenden Dachbalkens durch die Metallstützen die Einsturzgefahr gebannt. Bisher war niemand vom Amt vor Ort, der Gesamtzustand des Hauses ist der Behörde auch nicht bekannt. Der Berliner Pressesprecher der Vonovia, Christoph Metzner, wiegelt ab: „Durch die aufgestellten Stützen kann die Wohnung, bis die Fragen



Fotos: Nils Richter

um eine Ersatzwohnung für die Mieterin geklärt sind, weiterhin genutzt werden.“ Ein Ingenieurbüro für Gefahrenbeurteilung habe der Vonovia gutachterlich in zwei Stellungnahmen bestätigt, dass die „Standicherheit des Dachstuhls nicht gefährdet“ sei und eine „akute Beeinträchtigung der Decke nicht festgestellt werden konnte“. Dennoch drängt das Wohnungsunternehmen die Mieterin zum Auszug – aufgrund des gefährlichen Sanierungsstaus, insbesondere im Dachstuhl.

Silke Kettelhake



**Geister des Sanierungsstaus: Im Dachstuhl heult es, Balken knarren – in der Ueckermünder Straße 15 musste jetzt in einer Wohnung die Decke gestützt werden**

## PHOTOVOLTAIK

## Solarstromausbau muss noch deutlich zulegen



■ *Monitoringbericht Masterplan Solarcity 2022 unter: [www.berlin.de/sen/energie/erneuerbare-energien/masterplan-solarcity/](http://www.berlin.de/sen/energie/erneuerbare-energien/masterplan-solarcity/)*

Weitere Informationen: [www.solarwende-berlin.de](http://www.solarwende-berlin.de)

Die Photovoltaik in Berlin muss einen Gang zulegen – und zwar in jedem der kommenden Jahre (hier: Elektrik eines mit Photovoltaik-Strom versorgten Neuköllner Hauses)

„Der Solarausbau in Berlin nimmt deutlich an Geschwindigkeit zu“, verkündet Wirtschaftsministerin Franziska Giffey (SPD). Doch um das Ziel bis 2035 zu erreichen, muss die jährlich neu installierte Leistung gemessen an der heutigen verzehnfacht werden.



Foto: Christian Muhrbeck

Dem Monitoringbericht „Masterplan Solarcity“ zufolge sind im Jahr 2022 in Berlin 3700 neue Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 32,9 Megawatt (MW) installiert worden. Damit gab es Ende des Jahres 15013 Anlagen mit insgesamt 192,3 MW. Damit lassen sich rund 11400 Haushalte mit Strom versorgen.

Im ersten Halbjahr 2023 kamen noch einmal 4863 neue Solaranlagen mit rund 32 MW hinzu. Dieser beschleunigte Zuwachs ist vor allem auf die mittlerweile leicht verfügbaren kleinen Balkonsolaranlagen zurückzuführen – kein Indiz, dass es bei den herkömmlichen Photovoltaik-Anlagen zu einer Beschleunigung der Zugangszahlen kommt. „Wir machen Tempo und arbeiten für ein klimaneutrales Berlin“, erklärt Franziska Giffey.

Berlin hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2035 ein Viertel des Strombedarfs mit Sonnenenergie zu decken. Dafür werden Solaranlagen mit insgesamt 4400 MW Leistung benötigt. Es müssten also in den Jahren 2023 bis 2035 jährlich 323 MW Leistung hinzukommen – zehnmal mehr als im Jahr 2022. Selbst mit dem bejubelten Ausbautempo des ersten Halbjahres 2023 würde man die benötigten 4400 MW erst im Jahr 2088 erreichen – 53 Jahre zu spät. Dass es „noch mehr Tempo“ braucht, weiß auch die Ministerin. Sie will das Förderprogramm SolarPlus erweitern, die Fachkräftesicherung unterstützen und eine Solarcity-Kampagne starten. Der Masterplan Solarcity soll nach Überarbeitung ab 2025 in einen „zweiten Umsetzungsprozess“ eintreten.

Jens Sethmann



## Müllabfuhr mit dem Zollstock

**Die Berliner Stadtreinigung (BSR) holt die Mülltonnen nicht mehr selbst aus den Hinterhöfen, wenn die Durchgänge niedriger als zwei Meter sind. Die Folge sind Mehrkosten für die Mieterschaft.**

Die BSR hat nachgemessen: 1,88 Meter ist die Tür zum Hinterhof hoch. Eine so geringe Durchgangshöhe stellt eine „Unfallquelle“ dar, die zu beseitigen sei. Das schrieb die BSR den Eigentümer:innen eines Hauses in Weißensee. Ansonsten werden die BSR-Leute künftig nicht mehr die Restmüll- und Biotonnen vom Hof holen.

Wie bei vielen kleineren Altbauten ohne Hofdurchfahrt gelangt man in diesem Mehrfamilienhaus nur durch



Foto: BSR

das Treppenhaus in den Hof. Die Tür lässt sich infolge der baulichen Gegebenheiten nicht vergrößern. In der Abfallwirtschaftssatzung der BSR heißt es: „Gebäudedurchgänge und Türöffnungen sollen zum ungehinderten Transportieren von Behältern mindestens 2,00 m hoch sein.“ – „sollen“, nicht „müssen“. Nun wird dies auch bei Häusern angewandt, die vor über 100 Jahren nach den damals gültigen Bauvorschriften errichtet worden sind. „Eine Durchgangshöhe von unter zwei Metern war vor 100 Jahren sicherlich ausreichend, in der heutigen Zeit ist diese aufgrund der gestiegenen durchschnittlichen Körpergrößen nicht mehr sicher“, sagt BSR-Presse Sprecher Thomas Klöckner. „Für die Beschäftigten der BSR bestehen erhebliche Verletzungsgefahren an Kopf und Schulter.“ Er verweist auch auf die Regel 114-601 der Deut-

schen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV), die ebenfalls eine Höhe von zwei Metern einfordert. Eine zwingende Verordnung ist auch dies nicht.

Wer stellt nun die Tonnen raus, wenn die BSR sich weigert? Sollte es vor Ort keinen Hauswart geben, haben Abfallmanagement-Firmen dafür passgenaue Angebote. Deren Mitarbeiter rücken am Tag der Müllabfuhr zweimal mit dem Auto an: morgens, um die Tonnen an die Straße zu stellen, und nachmittags, um die leeren Tonnen wieder in den Hof zu bringen. Ein aberwitziger Mehraufwand mit entsprechenden Mehrkosten, die mit der Betriebskostenabrechnung an die Mieterschaft weitergegeben werden. An der abstrakten Unfallgefahr für Hauswarte, Abfallmanager, BSR-Personal und Mieter:innen ändert sich dadurch natürlich nichts. Schaut man sich die DGUV-Anforderungen genauer an, können auf BSR-Kunden noch weitere Überras-



Illustration: Lisa Smith

schungen zukommen: Sie verlangen auch, dass auf den Mülltonnen-Transportwegen die Beleuchtungsstärke mindestens 50 Lux betragen müsse und für den Fall, dass es dort Stufen gibt, „eine maximale Behältermasse von 50 kg nicht überschritten werden“ soll. Es gibt für die BSR also noch einiges zu messen und zu wiegen.

Jens Sethmann

**Die Tonne bleibt stehen, wenn der Durchgang zu niedrig ist**

◀ „Verletzungsgefahr an Kopf und Schultern“, BSR-Presse Sprecher Dr. Thomas Klöckner

## DOKU-SERIE Anlageprodukt Stadt



*Capital B – Wem gehört Berlin?*  
Fünf Teile,  
Erstausstrahlung auf arte TV am 3. und 4. Oktober 2023, ab 20. September in der arte-Mediathek, Länge jeweils 52 min.

Regisseur Florian Opitz, 50, gibt denen eine Stimme, die keine Lobby haben, etwa mit seinem prämierten Debut „Der große Ausverkauf“ (2007) über die globalen Folgen der Privatisierung, fokussiert auf einzelne Schicksale. Mit „Capital B – Wem gehört Berlin?“ ist ihm eine fünfteilige, unterhaltsame und berührende Spurensuche gelungen durch die einst von ihrem Stadtoberhaupt als „arm, aber sexy“ gepriesene, inzwischen vom Immobilienkapitalismus gebeutelte Stadt.

1990, der Sommer der Anarchie machte den Anfang, schon waren die Mythen geschaffen: das Eldorado der Clubkultur, billige Mieten, billiges Leben – ein gefundenes Fressen für internationale Investoren.

„Ich bin kaputt und reib' mir aus / Meinen Augen deinen Staub / Du bist nicht schön und das weißt du auch“, sang Peter Fox, einer der alten Haudegen, die von der Stadt von damals schwärmen wie Dimitri Hegemann, der den Techno aus Detroit nach Berlin brachte.

Opitz findet Berliner Charaktere, alle erzählen sie vom 30-jährigen Werdegang der Stadt, von Raffgier, Gentrifizierung, Rassismus, Widerstand und Größenwahn. Und vom Verlust und der Ohnmacht, die die Wende für viele Ostdeutsche bereithielt. *eska*

## STUDIERENDENWOHNRAUM AUF KLEINGÄRTENFLÄCHEN

## Ein insgesamt hoher Preis

Ein Teil der Kleingartenkolonie am Stadtpark soll einem Neubauvorhaben des landeseigenen Wohnungsunternehmens Berlinovo weichen. Für über 24 Euro warm pro Quadratmeter können hier Studierende einziehen. Das Projekt eckt gleich an zwei Seiten an.

Zum 30. November 2023 wurden dem Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Wilmersdorf die 13 Parzellen an der Prinzregentenstraße gekündigt. Wo seit über 80 Jahren Aprikosen und Tomaten angebaut werden, soll ein Apartmenthaus mit rund 270 Plätzen für studentisches Wohnen und eine Kita entstehen. Hochwertiges, innerstädtisches Grün zu vernichten sei angesichts des Klimawandels absurd, erklärt dazu die „Initiative zur Rettung der Kleingärten“. Dazu komme, dass diese grünen Orte eine wichtige soziale Funktion erfüllen. So gibt es in der Kolonie am Stadtpark einen Schul- und Kitagarten und außerdem einen Mitmachgarten für die Nachbarschaft.

Niemand bestreitet, dass die Schaffung von Wohnungen für Studierende dringend erforderlich ist. Auf dem Kleingartenareal soll sogar inklusiver und barrierefreier Wohnraum entstehen. Doch die Initiative bemängelt, dass alternative, bereits versiegelte landeseigene Flächen in unmittelbarer Umgebung überhaupt nicht erst in Betracht gezogen wurden. „Wohnraum für Studierende kann auch andernorts und nicht auf Kosten von Nachhaltigkeit geschaffen werden“, heißt es.

Auch die in dem Studi-Apartmenthaus verlangten Mietpreise werfen

angesichts eines BAföG-Höchstsatzes von derzeit 934 Euro durchaus Fragen auf. 490 Euro warm sollen die 20 Quadratmeter großen möblierten und zum Teil rollstuhlge-rechten Einzelapartments kosten, Strom inklusive. Das ist viel Geld. Der Sprecher der Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH kontert, dass ein WG-Zimmer in Berlin zur Zeit 640 Euro kostet und verweist auf eine Studie des Immobilienportals WG-Gesucht. Doch nicht über-teuerte private Zimmer sollten der Vergleichsmaßstab sein, sondern die 329 Euro, die derzeit vom Studierendenwerk für einen Wohnheimplatz verlangt werden.

Im März 2023 hat der Bund mit dem Sonderprogramm „Junges Wohnen“ bundesweit 500 Millionen Euro für die Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubil-

dende zur Verfügung gestellt. Die Förderrichtlinien für Berlin werden derzeit vom Senat erarbeitet. Mit dem Inkrafttreten ist nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht vor Ende 2023 zu rechnen.

Birgit Leiß

Innerstädtische Grünoase contra 270 Wohnplätze für Studierende: Die Interessen von Kleingärtnern und Berlinovo sind offensichtlich nicht zu versöhnen



Fotos: Nils Richter

## BILDBAND

## Alles nur ein Monopoly-Spiel?



Clemens und Bernhard Riha, Silke Farmer-Wichmann: „Wenn Wände reden könnten. Wiener Zinshäuser: ihre Geschichte und ihre Geschichten“ Wien, 2022. 36 Euro

Spazieren in Wien, beginnend in der schmalen und schönen Himmelpfortgasse, in der schon Hugo von Hofmannsthal oder Carl Maria von Weber wohnten, in der Nummer 13. Es ist auch der Firmensitz eines der beiden Autoren des Buches, Clemens Riha, der dort mit seinem Bruder Burkhard ein Immobiliengeschäft betreibt. Befragt wurden für das Buch 192 Eigentümer:innen von Wiener Mietshäusern. Aufgeschrieben von der dritten Autorin, Silke Farmer-Wichmann, klingt im Text immer wieder der Business-Jargon von Riha durch, der in Kindertagen leidenschaftlicher Monopoly-Aficionado war. Es geht um Erträge und leider viel weniger um das kulturhistorische Wien. Das jüdische Viertel etwa wird im Kapitel „Der letzte Rest der jüdischen Ghettomauer“ eingeleitet durch die Worte eines Käufers: „Als wir damals erfahren haben, dass hier Wohnungen verkauft werden, war klar: Wir müssen sofort zuschlagen. So eine Chance kommt nicht wieder.“ Die Besuche in den Bezirken lassen eben nicht hineinreichen in die Lebenswelten der Bewohner:innen. Einzig ein Auszug aus einer veralteten Hausordnung lässt Atmosphäre erahnen: Das Klopfen der Teppiche ist bis 11 Uhr erlaubt, in der Badewanne darf nur kleine Wäsche gewaschen, Holz und Kohlen niemals in der Wohnung zerkleinert und die Aborte nicht mit Fetzen, Knochen oder Asche verstopft werden. Schade! 36 Euro für eine Werbemaßnahme von Immobilienmaklern als Bildband? eska

Seit 80 Jahren Aprikosen und Tomaten: Wilmersdorfer Kleingartengelände, das jetzt gebaut werden soll





## BERLINER HAUSHALT 2024/25

# Sparen war gestern

Ihre Sparsamkeitsappelle aus Oppositionstagen hat die Berliner CDU vergessen. Um Aufbruchstimmung zu verbreiten, ziehen der Regierende Bürgermeister Kai Wegner und Finanzsenator Stefan Evers (beide CDU) die Spenderhosen an und nehmen dafür auch neue Kredite auf.

Im Bereich Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen steigt das Budget von 900 Millionen Euro in diesem Jahr auf 1,2 Milliarden Euro im Jahr 2024. Der größte Posten ist die Wohnungsbauförderung, die 2024 mit 350 Millionen Euro auf dem Niveau von 2023 bleibt, und 2025 auf 410 Millionen steigen soll. Dazu kommen 44 Millionen Euro im Jahr 2024 und 58 Millionen Euro in 2025 zur Förderung energetischer Modernisierungen.

Neu sind Förderprogramme für studentisches Wohnen mit 13 beziehungsweise 20 Millionen Euro und

für Genossenschaftsprojekte mit je 25 Millionen Euro in beiden Jahren. Am Wohnungsbündnis hält die Berliner Regierung fest, obwohl die privaten Wohnungsunternehmen ihre eingegangenen Verpflichtungen auf breiter Front missachten. 2024 und 2025 sind dafür 500.000 Euro vorgesehen.

Der Senat will außerdem Pflöcke für die Bebauung des Tempelhofer Feldes einschlagen: 1,2 Millionen Euro sind für einen Planungswettbewerb vorgesehen. Die Grünen-Abgeordnete Katrin Schmidberger und Julian Schwarze kritisieren das

als „durchsichtiges Ablenkungsmanöver“, da schon in den anderen Stadtquartier-Planungen der Wohnungsbau lahmte und aktuell der Bau von 60.000 Wohnungen genehmigt, aber nicht begonnen wurde. Insgesamt umfasst der Haushaltsentwurf für 2024 rund 39,1 Milliarden Euro – 1,2 Milliarden mehr als der aktuelle Haushalt. Dazu kommt noch ein kreditfinanziertes Sondervermögen für den Klimaschutz in Höhe von fünf Milliarden Euro. Der Haushalt soll am 14. Dezember im Abgeordnetenhaus beschlossen werden.

*Jens Sethmann*

Ein Planungswettbewerb soll die Bebauung des Tempelhofer Feldes wieder ins Gespräch bringen

Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Vincent Villwock



„... ein Ablenkungsmanöver für die Tatsache, dass der Wohnungsbau lahmte“:  
Grünen-Abgeordnete  
Katrin Schmidberger

## BMV-VORSCHLAG ZUR UNTERVERMIETUNG

# Ohne Hickhack bei berechtigtem Interesse

„Untervermietung erleichtern“, fordert der Mieterverein – nicht belegter Wohnraum ist in Wohnungsnotzeiten nicht vertretbar

Der derzeit viel diskutierte **Untervermietung von Wohnraum könnte auch begegnet werden, indem man die Hürden bei der Untervermietung abbaut. Der Berliner Mieterverein hat einen Änderungsvorschlag.**

Wer ein oder zwei Zimmer seiner Wohnung untervermieten will, hat in der Regel einen Anspruch darauf. Sowohl die finanzielle Entlastung als auch der Wunsch nach einer Wohngemeinschaft gelten als berechtigtes Interesse. Doch zum einen wissen das viele Mieterinnen und Mieter nicht, und zum anderen stellen sich viele Vermieterinnen und Vermieter in der Praxis trotz der recht mieterfreundlichen Rechtsprechung quer. „Ich habe schon viele Fälle erlebt, wo Hausverwaltungen älteren Menschen, die untervermieten wollten, das Leben schwer gemacht haben“, sagt Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Man muss dann die Erteilung der Erlaubnis einklagen, wovon viele

Menschen zurückschrecken. Zudem vergeht viel Zeit, in der die Wunschperson möglicherweise abspringt und in jedem Fall Mieteinnahmen verloren gehen. Um dieses Hickhack vor Gericht zu vermeiden, schlägt Bartels vor, das Gesetz dahingehend zu ändern, dass Mieter:innen bei berechtigtem Interesse keine Erlaubnis mehr einholen, sondern die Untervermietung nur noch anzeigen müssen. Bei Einwänden, etwa wenn die Wohnung dadurch überbelegt wäre, kann der Vermieter oder die Vermieterin klagen.

Ob ein solcher Vorschlag im FDP-geführten Justizministerium auf offene Ohren stößt, ist nach bisheriger Erfahrung indes fraglich.

*Birgit Leiß*



Illustration: Lisa Smith

## BERLINER SONDERVERMÖGEN KLIMASCHUTZ

## Augenmaß statt Gießkanne



**Der Berliner Senat legt ein „Sondervermögen Klimaschutz, Resilienz und Transformation“ auf. Fünf Milliarden Euro nimmt er dafür in die Hand. Der Berliner Mieterverein (BMV) mahnt Augenmaß an.**

Im Gebäudesektor soll das Geld unter anderem dafür eingesetzt werden, Gebäudehüllen schneller energetisch zu sanieren, die Ertüchtigung der Gebäudetechnik zu beschleunigen, CO<sub>2</sub>-reduzierende Bauweisen wie den Holzbau zu fördern oder die energetische Sanierung von Baudenkmalen zu unterstützen. Weitere Einsatzfelder des Sondervermögens sind die Energieerzeugung, die Mobilität und die Transformation der Wirtschaft.

Grundsätzlich begrüßt der BMV das Sondervermögen. Entscheidend sei aber, wofür die Gelder ausgegeben werden. „Es muss sichergestellt werden, dass Menschen mit mittleren und geringen Einkommen bei den

Kosten für die energetische Sanierung entlastet und Mietsteigerungen verhindert werden“, sagt Mietervereins-Geschäftsführerin Wibke Werner. So müssten die Fördermittel von den Gesamtkosten der energetischen Investitionen abgezogen werden und sich reduzierend auf die Modernisierungsumlage auswirken. Kritisch sieht der Mieterverein, dass mit dem Sondervermögen auch der „zusätzliche Ersatz von Altgebäuden durch energetisch günstigere Gebäude“ finanziert werden soll. „Das würde das eh schon erhöhte Abrissaufkommen weiter beschleunigen – nur diesmal unter dem Deckmantel der CO<sub>2</sub>-Einsparung“, so Wibke Werner. Wegen der in Gebäuden gebundenen „grauen Energie“ ist die Klimabilanz bei Abriss und Neubau meist negativ. „Das Sondervermögen muss mit Augenmaß eingesetzt werden“, mahnt die BMV-Geschäftsführerin. „Geldverschwen-

dung nach dem Gießkannenprinzip gibt es bereits genug.“

Auch die Linke befürwortet das Sondervermögen. Deren Fraktionsvorsitzender Carsten Schatz bemängelt aber: „Das Themenfeld Klimaanpassung, zum Beispiel Schwammstadtstrategie und Hitzeschutzpläne, fehlt vollständig.“

*Jens Sethmann*

**Das „Sondervermögen Klimaschutz“ soll auch zur energetischen Verbesserung von Gebäuden eingesetzt werden**



Foto: Christian Muhrbeck

## „WACHSTUMSCHANCENGESETZ“

## Schnellere Abschreibung von Wohnimmobilien

Für Mieter:innen hatte Justizminister Marco Buschmann bei seiner Rückkehr aus Meseberg nichts in der Tasche

**Eine Sonderabschreibung soll den Wohnungsbau voranbringen. Das hat die Bundesregierung Ende August während einer Kabinettsklausur beschlossen. Für günstige Mietwohnungen wird die steuerliche Förderung nicht sorgen und von der dringend notwendigen Mietrechtsreform war auch keine Rede.**

Als Teil des „Wachstumschancengesetzes“ wird für die Zeit von sechs Jahren eine degressive Absetzung für Abnutzung (AfA) für Wohngebäude eingeführt. Mit dieser Sonder-AfA können Eigentümer:innen eines neuen Hauses jedes Jahr einen Wertverlust von sechs Prozent des Immobilienzeitwertes von ihrer Steuerlast absetzen. Bislang gelten drei Prozent. „Das ermöglicht, dass Gelder schneller wieder in neue Investitionen fließen können“, erklärt Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD).

Die steuerliche Förderung dient erklärtermaßen vor allem dazu, die Bau- und Immobilienbranche zu stärken. Ob Mietwohnungen oder Eigenheime gebaut werden, ist der Regelung egal. Es gibt keine Baukostenobergrenzen. Lediglich beim Gebäudeenergieverbrauch muss der

KfW-Effizienzstandard 55 eingehalten werden. Mit der Förderung sind keine Mietpreis- oder Belegungsbindungen verknüpft.

Bei der dringenden Mietrechtsreform gibt es auch nach der Kabinettsklausur in Meseberg keinerlei Fortschritt. FDP-Justizminister Marco Buschmann blockiert weiterhin die Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15 auf 11 Prozent in drei Jahren, die Reaktivierung des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen, die Abwendung von Kündigungen durch Schonfristzahlungen und die Wiederherstellung des Vorkaufsrechts im Mielienschutz. „Das ist ein politischer und sozialer Offenbarungseid“, kommentiert Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes.

*Jens Sethmann*



Foto: Clemens Bilan/EPA/pa



## DORTMUNDER STRASSE 14

# Vom Abriss zum „finest living“

**Berlin-Moabit, Dortmunder Straße 14: Die Adresse ist ein Paradebeispiel für die Gentrifizierung in traditionellen Wohnvierteln. Mieterinnen und Mieter in der Umgebung fürchten, auf die gleiche Weise verdrängt zu werden.**

Architekt Tobias Nöfer, 56, seit Jahrzehnten führend in Planungsgruppen zur Privatisierung der Innenstadt, baut „edle Eigentumswohnungen in traumhafter Wasserlage direkt an der Spree“ – einen Wohnkomplex in der Dortmunder Straße 14. Das bisherige Wohnhaus aus den 60er Jahren wurde abgerissen, die dortigen Mieter:innen sind in alle Winde zerstreut. „The Flâneur“, wie das Projekt aus einem Mix von Englisch und Französisch genannt wird, sei „finest living on the riverside“ (Kundenwerbung) – bezahlbares Wohnen ist es nicht.

Nöfer will, laut Immobilienpodcast, den Ausverkauf der Stadt stoppen,

und hofft auf die neue Koalition und auf den Bund, um „ernsthaft neue Wege zu suchen: Es sei nicht einfach: „Nur der Neubau, der hilft.“ Nöfer plädiert dafür, „dass die normalen Leute auch ihr Glück finden können.“



Die einstige Mieterschaft ist vor dem Abriss zum Auszug bewegt worden. Auch hätte sich kaum eine:r das leisten können bei Kaufpreisen von 1 505 000 bis 1 895 000 Euro – für vier bis sechs Zimmer. Bis 3,80 Meter beträgt die Deckenhöhe, Gutscheine für die SieMatic-Küche ist inklusiv.



Fotos: Christian Muhrbeck

In Moabit organisierten die von Gentrifizierung Betroffenen einen „Runden Tisch“. Sprecherin Susanne Torcka kennt den Ablauf: „In der Calvinstraße 21, in der Melancthonstraße, in der Jagowstraße 35 – überall das gleiche Gruselstück der Gentrifizierung.“ Die Erfahrung lehrt, dass die meisten Mieter:innen kaum ihre Rechte kennen, eingeschüchtert sind und sich deshalb nicht wehren. Wäre das anders, könnten sie möglicherweise oft in ihrem Kiez wohnen bleiben.

*Silke Kettelhake*

**Dortmunder Straße 14: Entmietung, Abriss, Neubau – das Grusel-Stück der Gentrifizierung**

■ <https://wem-gehoert-moabit.de>  
[www.noefner.de/de/](http://www.noefner.de/de/)

## „RAHMENGESETZ“

# Der Plan der Regierung geht nicht auf

Der Rahmen in der Kritik: Protest von „Deutsche Wohnen & Co enteignen“-Aktivisten vor dem Roten Rathaus



Foto: Christian Muhrbeck

**Die Koalition im Abgeordnetenhaus will ein Rahmengesetz schaffen, um das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ umzusetzen. Das kann nicht funktionieren, sagt der Jurist Prof. Rödl.**

Prof. Dr. Rödl saß in der Expertenkommission zur Vergesellschaftung und sieht die Pläne der Berliner Landesregierung kritisch. Zum einen gäbe es durch ein Rahmengesetz keine belastbare Antwort auf die Frage, wie die Vergesellschaftung der Wohnungsbestände vonstatten gehen soll. Zweitens kann ein Rahmengesetz nicht den Rahmen für ein konkretes Gesetz schaffen. Und drittens, so Rödl, habe das Land Berlin nicht das Recht, ein von ihm geschriebenes Gesetz durch das Bundesverfassungsgericht überprüfen zu lassen, denn es kann sich nicht auf ein entsprechendes Rechtsschutzbedürfnis berufen. Insofern müsste der Senat hoffen, dass eine der Oppositionsfraktionen das Gesetz im Rahmen einer Verfassungsbeschwerde überprüfen lässt – oder er müsse sogar darum bitten – eine absurde Situa-

tion. Die Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, Ulrike Hamann, stellt fest: „Die Argumente von Prof. Dr. Rödl sind überzeugend. Der Plan der Regierung – Rahmengesetz statt Umsetzungsgesetz – geht nicht auf.“ Auch die Initiatoren des Volksentscheides „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ äußern sich kritisch: „Das Rahmengesetz ist nur ein Taschenspielertrick, um Zeit zu schinden und den demokratischen Auftrag des Volksentscheides nicht umsetzen zu müssen“, sagt Rouzbeh Taheri von der Initiative. Der Berliner Mieterverein drängt den Senat nun zu schneller Erarbeitung eines Umsetzungsgesetzes. Ein von Senator Gaebler angekündigtes baldiges Auftakttreffen wird dort begrüßt. Hamann: „Wir bieten unsere Unterstützung an.“

*Stefan Klein*



# Wann steht das Wärmernetz?

## Berlins langer Weg zum klimaneutralen Heizen

Berlin verfügt nach Warschau und Moskau über das drittgrößte Fernwärmernetz Europas. Rund 30 Prozent der Haushalte werden über Fernwärme versorgt. Dieses Netz soll weiter ausgebaut und gleichzeitig dekarbonisiert, das heißt auf nicht-fossile Energieträger umgestellt werden – eine Herkulesaufgabe. Ist Berlin gerüstet?



**D**ass der Aus- und Umbau der Fernwärmenetze eine Schlüsselrolle für das Gelingen der Wärmewende und das Erreichen der Klimaziele spielt, ist unbestritten. Daher, so Wirtschaftsministerin Franziska Giffey (SPD), beteilige sich das Land Berlin auch am Bieterverfahren zum Erwerb der Fernwärme vom Konzern Vattenfall. Bereits im letzten Jahr erklärte die Senatorin, man wolle „die Fernwärme wieder nach Hause holen“, um Einfluss auf die Wärmeversorgung nehmen zu können. „Mit seinen 1,4 Millionen Fernwärmehaushalten ist dieser Hebel für die Energiewende in Berlin von sehr großer Bedeutung.“

## „Fernwärme nach Hause holen“

In Städten wie Berlin mit seinen Großsiedlungen und dicht bebauten Quartieren kann die leitungsgebundene Wärmeversorgung eine besonders klimaneutrale und kosteneffiziente Lösung sein. Die Betonung liegt auf ‚kann‘. Denn zum einen ist Fernwärme derzeit wegen der oft hohen Kosten bei Mieter:innen nicht besonders beliebt. Dazu kommt: Die Nutzung erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung steht – anders als bei der Stromerzeugung – noch ganz am Anfang. Auch 2023 werden die Heizkessel ganz überwiegend mit fossilen Brennstoffen befeuert. So gibt der Berliner Fast-Monopolist Vattenfall an, dass zu 75 Prozent Erdgas zum Einsatz kommt, gefolgt von Steinkohle mit 15 Prozent. Brennstoffe wie Biomasse und Biogas oder der Einsatz erneuerbarer

Energien oder Abwärme machen nur einen sehr geringen Anteil aus. Die Folge: Fast ein Drittel des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Berlin geht auf das Konto des schwedischen Konzerns. Im Jahr 2021 waren das 4,9 Millionen Tonnen. Beim Fernheizwerk Neukölln, einem der beiden anderen Berliner Fernwärmeversorger mit rund 55000 belieferten Wohnungen, wird seit 2022 immerhin ein Anteil von 26 Prozent erneuerbarer Wärme erreicht, vor allem durch den Einsatz von Biomasse in Form von Holzpellets.



Foto: Christophe Gateau/pa

Doch es muss schneller gehen mit der Umstellung. Beim Fernwärmegipfel, zu dem Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) und Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) im Juni geladen hatten, sprach sich ein breites Bündnis für mehr Tempo beim Aus- und Umbau der Wärmenetze aus. Wichtig sei es, Hemmnisse abzubauen und die Preistransparenz und damit den Verbraucherschutz zu stärken. „Wir müssen einen klaren und verbindlichen Rahmen für die Weiterentwicklung der Wärmenetze schaffen“, sagte Geywitz. Dazu gehöre eine

Für die Kohle läuft im Heizkraftwerk Schöneweide jetzt die Zeit ab, sie wird ersetzt durch die Wärme, ...

## Die Zeche müssen die Mieter:innen bezahlen

**A**ls enttäuschend und unsozial hat der Berliner Mieterverein (BMV) das am 8. September beschlossene Gebäudeenergiegesetz (GEG) bezeichnet. Einmal mehr habe sich die FDP zugunsten von Immobilieneigentümer:innen durchgesetzt, kommentierte BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. Ein Heizungsgesetz ohne flankierenden Schutz der Mieter:innen vor Mieterhöhungen nach Modernisierung zu erlassen, sei „grob fahrlässig“. Zwar betont Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck, dass der Heizungsaustausch mit bis zu 70 Prozent bezuschusst wird, doch eine Verpflichtung für vermietende Eigentümer:innen, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, gibt es nicht. Die Antragsteller können sie sich auch schlicht und einfach sparen und die Kosten stattdessen auf die Mieter:innen umlegen.

In einem Offenen Brief wandte sich der BMV zusammen mit anderen Mieterorganisationen, -initiativen und Umweltverbänden an die Bundesregierung. Die Kritik: Das neue Gesetz verschlechtere die Situation sowohl für die Mieter:innen als auch fürs Klima. Statt endlich die Reform der Modernisierungumlage anzu-



Foto: Leon Kopplow Photography

attraktive und transparente Preisgestaltung und begleitende Förderprogramme. Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssten frühzeitig wissen, ob und wann ihr Haus angeschlossen werden kann. Zu diesem Zweck wird derzeit ein Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung

... die eine Flusswasserwärmepumpe der Spree entnimmt. Die richtungweisende Anlage war auch Franziska Giffey einen Besuch wert



Foto: Christophe Gateau/pa

gehen, werde sogar eine neue, zusätzliche Umlage eingeführt. Künftig können zehn Prozent der Investitionskosten für eine neue Heizungsanlage auf die Miete umgelegt werden. Zwar gilt eine Kapazitätsgrenze von 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Doch das dürfte den meisten Mieter:innen nicht viel nutzen, befürchtet Wibke Werner. Denn sobald auch nur eine weitere Modernisierungsmaßnahme hinzukommt oder Fördermittel gar nicht in Anspruch genommen werden, gilt die bisherige Regelung, wonach 8 Prozent der Kosten umgelegt werden dürfen. Besonders absurd: Anders als in der ursprünglichen Fassung geplant, sollen nun im Bestand auch weiterhin neue Gas- und Ölheizungen eingebaut werden dürfen – „eine ökologische Katastrophe“ heißt es in dem Offenen Brief. Die BMV-Geschäftsführerin: „Die absehbaren Kostensteigerungen für fossile Energie müssen die Mieter:innen alleine tragen!“ Erst wenn die Wärmepläne vorliegen – je nach Größe der Kommune ab 1. Juli 2026 oder 1. Juli 2028 - müssen neu eingebaute Heizungen zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Und auch dabei gibt es großzügige Ausnahmeregelungen. Bestehende Heizungen können weiter wie bisher genutzt werden. Auch wenn eine Reparatur ansteht, ist kein Heizungs austausch erforderlich. Ob sich mit diesem Gesetz viel CO<sub>2</sub> einsparen lässt, ist mehr als fraglich.

bl

Reuter West, ▶ Berlins stärkstes Heizkraftwerk, läuft noch mit Kohle, wird aber durch eine Power-to-Heat-Anlage unterstützt, die überflüssigen Strom in Wärme umwandelt

erzeugt werden durch erneuerbare Energien und unvermeidbare Abwärme, welche als Nebenprodukt in einer Industrie- oder Gewerbeanlage entsteht. Bis 2040 soll dieser Anteil auf 80 % steigen. Außerdem werden die Kommunen verpflichtet, Fahrpläne für den Ausbau und die Dekarbonisierung der Wärmenetze zu erstellen.

Das Gesetz ist zwar noch nicht beschlossen, dennoch arbeitet man in Berlin bereits seit gut einem Jahr an einem solchen Fahrplan. Grundlage dafür ist das 2021 beschlossene Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG). Anfang 2026 soll die gesamtstädtische Wärmeplanung stehen. Das sei ein sportlicher Zeitplan, aber zu schaffen, sagt der Leiter der bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt angesiedelten Arbeitsgruppe. Dass man es in Berlin nicht mit einem Stadtwerk, sondern mit drei privaten Fernwärmebetreibern

## Arbeit am Wärme-Stadplan hat begonnen

zu tun hat, sei dabei eine besondere Herausforderung. Kernaufgabe ist die Erstellung eines Wärmekatasters, einer Bestandsanalyse zu den Bedarfen und Potentialen. Dabei werden eine Vielzahl von Daten zusammengetragen. So soll beispielsweise herausgefunden werden, in welchen Gebieten das Fernwärmenetz weiter ausgebaut werden kann und welche Möglichkeiten der Wärmegewinnung aus dem Flusswasser, aus der Solarthermie oder aus Rechenzentren bestehen. Ein solcher Wärme-

und Dekarbonisierung der Wärmenetze auf den Weg gebracht. Das Bundeskabinett hat dem Gesetzentwurf Mitte August zugestimmt. Demnach soll bis zum Jahr 2030 die Hälfte der Fernwärme klimaneutral

Das erdgasbetriebene Heizkraftwerk Klingenberg erzeugt mittels Kraft-Wärme-Kopplung gleichzeitig Wärme und Strom



Foto: Sabine Mittermeier

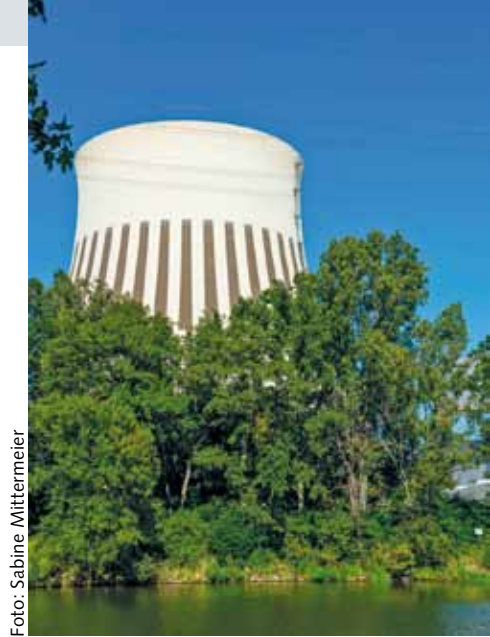


Foto: Sabine Mittermeier

plan könne nie abschließend aufgestellt, sondern müsse ständig fortgeschrieben werden, erklärt der Leiter der Arbeitsgruppe. Beispielsweise sei durch fortschreitende Sanierung mit einer sinkenden Nachfrage zu rechnen.

Vorzeigeprojekte wie die Flusswasser-Wärmepumpen des Energieversorgers BTB sind von besonderem Interesse. BTB, mit rund 10000 versorgten Haushalten einer der drei Anbieter auf dem Berliner Fernwärmemarkt, baut in Schöneeweide an der Spree Europas größten Fernwärmespeicher. Das funktioniert – vereinfacht gesagt – folgendermaßen: warmem Flusswasser aus der Spree wird mittels Großwärmepumpen ein Teil der Wärmeenergie entzogen und anschließend auf über 90 Grad erhitzt, um in das Fernwärmenetz der BTB eingespeist zu werden. Speicher sorgen dafür, dass die Wärme auch im Winter verfügbar ist. Mit der Umweltwärme aus der Spree leitet man den Kohleausstieg im Heizkraftwerk Schöneeweide ein, heißt es bei der BTB. Doch abgesehen von solchen wichtigen Pilotprojekten: Wie wollen es die drei Fernwärmeversorger schaffen, innerhalb von sieben Jahren die Hälfte der Fernwärme klimaneutral zu erzeugen und gleichzeitig die Versorgungssicherheit gewährleisten? Lassen sich Heizkraftwerke überhaupt ohne Weiteres umrüsten?

Nun ist es nicht so, dass sich in den letzten Jahrzehnten gar nichts getan hätte. Seit den 1980er Jahren wurden zahlreiche Kraftwerke rückge-



baut oder umgerüstet, vor allem von Heizöl und Steinkohle auf Erdgas und Biomasse. Die Veränderungen sind im Stadtbild sichtbar. So ist das 100 Jahre alte Heizkraftwerk Wilmersdorf, direkt an der A 100, bereits verschwunden – und mit ihm ein Monument der Berliner Energieversorgung. 2021 wurden die von Weitem sichtbaren Kesselhäuser und Schornsteine abgebaut. Berlins leistungsstärkstes Kraftwerk, Reuter West, wird zwar immer noch mit Steinkohle betrieben, doch im September 2019 wurde hier Europas größte Power-to-Heat-Anlage integriert – für Vattenfall ein erster Baustein der Dekarbonisierung. Sol-

## Vattenfall sieht kein Problem beim Umbau

che Anlagen wandeln elektrische Energie in Wärme um, meist über Wärmepumpen. Das bereits 1927 in Betrieb genommene Heizkraftwerk Klingenberg in Rummelsburg wurde 1970 komplett umgebaut. Derzeit

wird es mit Erdgas betrieben, wobei nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung neben Strom gleichzeitig Wärme erzeugt wird. Technisch sieht man bei Vattenfall keine Probleme, die vorhandenen Kraftwerke umzurüsten. In dem Ende Juni 2023 vorgelegten Dekarbonisierungsfahrplan – eine Verpflichtung aus dem EWG – bekennt man sich ausdrücklich zu dem Ziel, die Wärmeerzeugung bis zum Jahre 2040 komplett klimaneu-

tral zu gestalten. Einen „breiten Mix an Technologien“ stellt man sich vor, wobei fossile Brennstoffe durch fossilfreie und erneuerbare Energien ersetzt werden sollen. Bereits bis 2030 soll der komplette Ausstieg aus der Kohle erfolgen. Gleichzeitig werden Großwärmepumpen, Biomasseanlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung und Wärmespeicher errichtet. Fossiles Gas soll durch Wasserstoff ersetzt und die vorhandenen Ölkessel

Foto: BUND



Matthias Krümmel vom BUND kritisiert die Vattenfall-Pläne: „Die Dekarbonisierung kommt am Sankt-Nimmerleinstag, und der Energieverbrauch wird enorm hoch sein.“



Foto: Bernd von Jutrczenka/dpa

Agenda des Duos Habeck/Geywitz auf dem Fernwärmegipfel: Höheres Tempo fahren, Hemmnisse abbauen, Fördermittel auflegen und Preise transparent machen

## So funktioniert Fernwärme

Die Idee, Häuser und Wohnungen mit Fernwärme zu heizen, reicht ins 19. Jahrhundert zurück und kommt aus den USA. Erste Fernwärmenetze in Europa wurden in den 1920er Jahren in Dänemark und Deutschland in Betrieb genommen. Heute

Fernwärmenetze sind vorwiegend in den großen Städten rentabel, da dort viele Menschen auf wenig Fläche versorgt werden können. Berlin zählt zu den deutschen Vorreitern bei der Verbreitung von Fernwärme, und die Berliner Wasserbetriebe betreiben das größte Fernwärmenetz Westeuropas. Laut Vattenfall ist der Anteil von Fernwärme an der Berliner Wärmeversorgung mit 30 Prozent fast doppelt so hoch wie der natio-

mische Energie („Wärme“) erzeugt. Dafür werden verschiedene KWK-Technologien wie Dampfturbinen, Gasturbinen, Motor-Blockheizkraftwerke (BHKW) und Brennstoffzellen eingesetzt. In den KWK-Anlagen wird so auch Strom erzeugt, und die Gesamtenergieeffizienz ist durch die getrennte Erzeugung von Strom und Wärme höher. Wie und in welchem Aggregatzustand gelangt nun die Wärme effizient vom Erzeuger zum Verbraucher? Zur Übertragung großer Energiemengen über weite Entfernungen ist der Transport von dampfförmigen Wärmeträgern am effizientesten. Für kürzere Distanzen oder Anwendungen mit niedrigeren Energiemengen eignet sich hingegen Wasser als flüssiger Wärmeträger eher und ist auch kostengünstiger. Der Wärmeträger Gas beziehungsweise Wasser wird von einem Wärmespeicher in der Anlage durch ein geschlossenes System aus isolierten Stahl- oder Kunststoffrohren bis zu einer Schnittstelle/Übergabestation zwischen dem Fernwärmenetz und dem Verbrauchsgebäude gepumpt. Über Wärmetauscher wird die Wärme an ein



Foto: Sabine Mittermeier

## Noch ist Erdgas die Nummer eins der Energieträger

nale Durchschnitt. Dominierender Energieträger ist Gas. Fernwärme ist energieeffizient, denn das System nutzt auch Abwärme, die prozessbedingt in industriellen Anlagen anfällt, wie zum Beispiel in Raffinerien, Stahl- oder Chemiefabriken. Oder sie nutzt Wärme, die bei der Stromerzeugung in einem Kraftwerk durch Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) anfällt. In diesen Anlagen wird durch Verbrennung von beispielsweise Gas gleichzeitig mechanische Energie („Kraft“) und ther-

Als Wasserdampf kommt die Wärme vom Erzeuger zum Verbraucher

werden in Dänemark circa 64 Prozent und in Deutschland circa 15 Prozent der Haushalte mit Fernwärme versorgt. Der Unterschied zwischen den beiden Ländern ergibt sich aus einer höheren Bevölkerungsdichte und kompakteren Siedlungsstruktur in Dänemark.

könnten zu Bioölkessel umgerüstet werden. Auch die Abfallenergie, die bislang hauptsächlich für die Stromerzeugung genutzt wird, will der schwedische Energiekonzern verstärkt einsetzen. Eine wichtige Rolle könne künftig auch die Abwärme aus industriellen Prozessen spielen. Für das Gelingen der Wärmewende braucht es nach Ansicht von Vattenfall jedoch eine Aufstockung der Fördermittel. Auch die kommunalen Wohnungsunternehmen sieht man in der Pflicht. Sie müssten geeignete Flächen für Solar- und Geothermie-Speicher ausweisen.

Heizkraftwerk ▶  
Moabit: Ist der Kahlschlag in den Wäldern, der für das Betreiben von Biomassekraftwerken betrieben wird, ökologisch vertretbar?

„Das ist kein guter Plan für klimaneutrale Fernwärme“, meint dazu der Bund für Umwelt und Naturschutz. Mit einem solchen Plan würde das Berliner Fernwärmenetz am „Sankt-Nimmerleins-Tag“ dekarbonisiert sein, aber dann einen extrem hohen Verbrauch aufweisen. Kritisiert wird unter anderem, dass die Abfallverbrennung von einem derzeitigen Anteil von 4 Prozent auf 10 Prozent ansteigt. Die Biomasseverbrennung soll auf 14 Prozent anwachsen. „Das



Foto: Sabine Mittermeier

Verbrennen von Restmüll in Müllverbrennungsanlagen kann nicht klimaneutral sein“, erklärt Matthias Krümmel vom BUND. Den Klimareferenten stört zudem, dass nicht näher aufge-

### BUND: Vattenfalls Einschätzungen sind unrealistisch

führt wird, woher Vattenfall Abfall und Biomasse beziehen will. Blinde Flecken sieht er auch beim Wasserstoff, den Vattenfall künftig mit über

20 Prozent für die Wärmeerzeugung verbrennen will: Das sei angesichts des nur schwer einzuschätzenden Wasserstoffmarkts völlig unrealistisch. Vollends ungläubwürdig mache sich Vattenfall, wenn künftig noch stärker auf die Verbrennung von Holzpellets gesetzt wird. Bereits jetzt verbrennt das Energieunternehmen rund 88000 Tonnen Holz im Jahr, etwa in seinen Holzkraftwerken in Moabit und im Märkischen Viertel. Das, so sagt Krümmel, werde auf 450000 Tonnen anwachsen: „Im Grunde wird Kohle einfach durch Holz ersetzt.“ Es

eigenes Kreislaufsystem im Verbrauchsbäude übertragen.

Fernwärmenetze können je nach Bedarf erweitert und an Gebäude oder Siedlungen angeschlossen werden. Bei Fernwärmeheizungen entfallen für den einzelnen Verbraucher Investitionskosten und der Aufwand für die Wartung einer eigenen Heizungsanlage. Weil für individuelle Heizungsanlagen in den Gebäuden Anschaffungs- und Wartungskosten entfallen, wird der Gesamtenergieverbrauch durch weniger Wärmeverluste und CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert. Da zudem die Abhängigkeit von Transport und Lagerungen von Brennstoffen entfällt, der Einsatz von Fernwärme Treibhausgas-Emissionen reduziert und Energie einspart, scheint diese Art von Wärmeversorgung durchaus kostengünstig und nachhaltig.

Berliner Altbauten können zügig und problemlos an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen werden, was Vorteile bringt. „Alte“ Zentralheizungsanlagen mit bereits vorhandenen Rohrleitungen und Verteilsystemen können erhalten bleiben, und nur der

Heizkessel muss gegen eine Fernwärmeübergabestation getauscht werden. Für einen Wechsel auf Fernwärme fallen einmalige Umstellungskosten von 8000 bis 16000 Euro an. Für den Fernwärmeanschluss können Förderungen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mit derzeit circa 30 Prozent für eine Übergabestation in Anspruch genommen werden. Die Fernwärmepreise variieren je nach Anbieter und Netzgebiet und setzen sich aus

### Umrüstung auf Fernwärme erfordert Genehmigung

einem Arbeitspreis pro Kilowattstunde und einem Grundpreis pro Kilowatt angeschlossener Leistung zusammen. Der Arbeitspreis beinhaltet den tatsächlichen Verbrauch, während der Grundpreis die Kosten für das Kraftwerk und die Netze inkludiert. Die Höhe des Grundpreises ist abhängig von der Anschlussleistung. Diese liegt zum Beispiel für ein Einfamilienhaus bei circa rund 20 bis



Foto: Sabine Mittermeier

30 Euro pro Kilowatt im Jahr. So würden bei einer Heizlast von 15 Kilowatt jährlich 300 bis 450 Euro fällig. Der Arbeitspreis schlägt hier mit circa 9 bis 12 Cent pro Kilowattstunde zu Buche. Für ein Einfamilienhaus wären das bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 15000 Kilowattstunden circa 1350 bis 1800 Euro im Jahr. Für eine 70 Quadratmeter große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus hat die Gasag für das Abrechnungsjahr 2021 insgesamt durchschnittlich 965 Euro im Jahr ausgerechnet. Für die Umrüstung auf Fernwärme ist in Berlin eine Genehmigung erforderlich, zuständig dafür ist das Energieversorgungsunternehmen oder der Netzbetreiber.

Elke Augustin

Fernwärme wird durch gut isolierte Stahl- und Kunststoffrohre geleitet



sei angesichts des Kahlschlags in den Wäldern ein Irrglaube, dass Holz so einfach nachwachse – egal wie oft die Holz-Lobby das noch behauptete. Vattenfall selber verweist darauf – ebenso wie das Heizkraftwerk Neukölln –, dass man nur nachhaltiges, CO<sub>2</sub>-zertifiziertes Holz aus europäischen Wäl-



Foto: Vattenfall

dern verwende. Die Potenziale liegen nach Überzeugung des BUND woanders: bei Geothermie und Abwasser als Wärmequellen für Großwärmepumpen. Das streitet Vattenfall nicht ab, argumentiert aber, man sei bei der Erschließung der Geothermie auf die Kommunen angewiesen. Diese müssten „schnellstmöglich“ die vorhandenen Potenziale kartografieren. Das Fazit der Umweltschützer vom BUND: Mit einer zu lange andauernden Gasverbrennung und einer Verfielfachung der Biomasseverbrennung werde man gar nichts erreichen. „Das Beste wäre wahrscheinlich, wenn Vattenfall seinen Fernwärme-Sektor an den Senat verkaufen würde.“

Eine 2021 vorgelegte Studie des Fraunhofer-Instituts für Energiewirtschaft und Energiesystemtechnik kam 2021 zu dem Ergebnis, dass es technisch möglich ist, die Berliner Fernwärme bis spätestens 2035 CO<sub>2</sub>-neutral zu produzieren und die

Emissionen aus der Wärmeerzeugung massiv zu senken. Als geeignete Energiequellen sieht die Studie neben industrieller Abwärme insbesondere Flusswasserwärmepumpen, Solarthermie, tiefe Geothermie und Erdsondenwärmepumpen. Einen zusätzlichen geringen Beitrag könnten Abwasserwärmepumpen, Restmüll und Wasserstoff leisten. Die Potenzialstudie wurde von Bündnis Kohleausstieg Berlin und Fridays For Future Berlin in Auftrag gegeben. Was Mieterinnen und Mieter natürlich auch interessiert: Wie wird sich der Fernwärmepreis entwickeln? Wie teuer wird es, wenn ihre Wohnung künftig an die Fernwärme angeschlossen wird? Seriöse Prognosen sind derzeit nicht möglich, denn das hängt von vielen Faktoren ab. Fest steht aber: Fossile Brennstoffe wie Gas werden immer teurer werden. Der Deutsche Mieterbund (DMB) stellt in einer gemeinsamen Erklärung mit der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (vzbv) klar: Mehr Fernwärme braucht mehr Ver-

## Fernwärme ist derzeit wenig verbraucherfreundlich

braucherschutz. „Ein zentraler Punkt für uns ist, dass es angesichts der Monopolstrukturen im Fernwärmemarkt eine stärkere Preistransparenz und eine klar definierte Preisaufsicht gibt“, sagt DMB-Bundesdirektorin Melanie Weber-Moritz. Beide Verbände begrüßen, dass die Bundesregierung einen verstärkten Fokus auf die Entwicklung der Fernwärme legt. Doch derzeit sei Fernwär-

me mit ihren langen Vertragslaufzeiten (in der Regel 5 bis 10 Jahre) und intransparenten Preiserhöhungen sowie Preisanpassungsklauseln wenig verbraucherfreundlich. Weil ein Wechsel nicht möglich ist, sind die Verbraucher:innen, sprich Hauseigentümer:innen, den Preisforderungen und Konditionen ihres Versorgers weitgehend alternativlos ausgeliefert. In dem gemeinsamen Positionspapier, das anlässlich des Fernwärme-Gipfels im Juni veröffentlicht wurde, werden daher konkrete Vorgaben für die Preisänderungsklauseln gefordert. Eine bundeseinheitliche Preisaufsicht, beispielsweise die Bundesnetzagentur, müsse die Preise und ihre Zusammensetzung prüfen. Zudem müsse der Anschlusszwang, den es in vielen Kommunen – anders als in Berlin – gibt, abgeschafft werden. „Nur so



Foto: Stadt und Land

können Wärmenetze zu einer attraktiven Lösung werden, die zudem in der breiten Bevölkerung akzeptiert wird“, heißt es in dem Papier. Ein weiterer zentraler Punkt betrifft die Modernisierungumlage. Solange Vermieter:innen die Investitionskosten komplett auf ihre Mieter:innen umlegen können und nicht einmal verpflichtet sind, Fördermittel in Anspruch zu nehmen – was die Umlage zumindest senken würde –, wird der Heizungsaustausch zu deutlichen Mietsteigerungen führen. Energetische Modernisierungen sollten jedoch kostenneutral sein, fordern DMB und vzbv. Nur mit einer Reform der Modernisierungumlage könne man erreichen, dass klimarechtes Wohnen für alle bezahlbar ist.

Birgit Leiß



Foto: Grit Gernhardt

DMB-Bundesdirektorin Melanie Weber-Moritz: „Wegen der Monopol-Strukturen auf dem Fernwärmemarkt braucht es eine Preisaufsicht.“

Klimaneutrale Energiequelle, Beispiel Solartechnik: Wärme wird in Form von heißem Wasser durch direkte Sonneneinstrahlung erzeugt

◀ Beispiel Restmüll: Die Wärme wird durch Verbrennung von Müll erzeugt, der nach Sortierung als nicht mehr verwertbarer Rest übrigbleibt



Foto: Christian Muhrbeck

Vorbildliche ▶

Erschließung, gelungene Grundrisse: Die Niederschönhausener Paul-Francke-Siedlung erhielt viel Beifall in der Fachwelt

SERIE WOHNUNGSBAUARCHITEKT:INNEN

# Tradition im Herzen, Fortschritt im Sinn

Paul Mebes eiferte einer traditionellen Baukunst nach und war gleichzeitig ein Wegbereiter der modernen Architektur. Seine Wohnanlagen für den Beamten-Wohnungs-Verein fanden in der Kaiserzeit viel Anerkennung. In der Weimarer Republik war er zusammen mit seinem Kompagnon Paul Emmerich einer der produktivsten Wohnungsbauchitekten. Mebes' Stil war wandelbar, er gilt als „Meister der gemäßigten Moderne“. Sein Name steht bis heute im Schatten der kompromisslosen Architekten des „Neuen Bauens“.



„Die Lage unseres Hausbaus ist trostlos“: Architekt Paul Mebes

Flachdach, Spitzen, ▶

farbige Bänder: Der 1925 gebaute Neuköllner Werrablock entsprach im Stil dem „Neuen Bauen“

Paul Mebes wurde am 23. Januar 1872 in Magdeburg geboren. Nach dem Abschluss des Realgymnasiums absolvierte er im Betrieb seines Vaters eine dreijährige Tischlerlehre. Anschließend besuchte er die Baugewerkschule in Magdeburg und die Kunstgewerbeschule in Nürnberg. 1894 nahm er in Braunschweig ein Architekturstudium auf, das er 1899 an der Technischen Hochschule Charlottenburg beendete. Nach dem Studium ging er in den Staatsdienst, was damals für Absolventen Pflicht war. 1906 wechselte er zum Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin (BWV). Für diese Genossenschaft war er

wegs durch den Block und bilden durch eine geschickte Anordnung in der Mitte einen kleinen Schmuckplatz. Bei der „Allgemeinen Städtebauausstellung“ von 1910 erntete die Anlage hohe Anerkennung. Noch mehr Aufmerksamkeit bekam die 1909 errichtete Wohnanlage Niederschönhausen. Auf einem unregelmäßigen Dreiecksgrundstück an der Grabbeallee kombinierte Me-



bes das Prinzip der offenen Höfe mit der Erschließung durch eine Privatstraße, die Paul-Francke-Straße. Bei einer Führung im Jahr 1910 lobte der Städtebau-Professor Rudolph Eberstadt die vorbildliche Erschließung, die vorzüglich gelungene Grundrisslösung sowie die geschmackvolle Einrichtung der Wohnungen. Hier finde man „Raumkunst im wahrsten Sinne des Wortes“, so Eberstadt. Noch fünf Jahre später schrieb der Journalist Robert Breuer in „Was-muths Monatshefte für Baukunst“ euphorisch über die Niederschönhausener Siedlung: „Es ist nun wirklich ein Vergnügen, zugleich ein soziales

zugleich als hochbautechnischer Vorstand und als Hausarchitekt für den Siedlungsbau tätig. Die Genossenschaften waren in der späten Kaiserzeit die Vorreiter des Reformwohnungsbaus. Paul Mebes sorgte in seiner Zeit beim BWV für einiges. So erregte die 1908 fertiggestellte Siedlung „Steglitz II“ Aufsehen: Dort ziehen sich zwei Häuserzeilen entlang des privaten Fritsch-

Abkehr vom ▶

Wilhelminismus hin zu einfachen, klassischen Bauformen: um 1910 erbaute Wohnanlage des Beamtenwohnungsvereins am Horstweg



alle Fotos: Christian Muhrbeck

wie ein architektonisches, zu sehen, wie Mebes aus der Vernunft dieses Grundstückes einen geradezu idealen städtebaulichen Plan herausholte.“

## Idyllisch-grüne Gartenhöfe inmitten der Stadt

In der 1908 bis 1910 erbauten Wohnanlage „Charlottenburg II“ schlängeln sich fünfgeschossige Gebäude entlang des Horstwegs und bilden inmitten der eng bebauten Stadt offene, idyllisch-grüne Gartenhöfe.

Über seine Gestaltungsprinzipien hat Paul Mebes 1908 ein Buch veröffentlicht. „Die Lage unseres Hausbaus ist trostlos, wir sind wirklich am Ende unserer Kunst“, klagte er in der Einleitung. Er forderte eine Abkehr vom überladenen wilhelminischen Baustil seiner Zeit und eine Rückbesinnung auf die Zeit „Um 1800“ – so der Titel seines Buches – eine Zeit, in der Architektur und traditionelles Handwerk noch zusammenspielen und einfache, klassische Bauformen hervorbrachten.

1903 hatte Mebes Gertrud Emmerich geheiratet – Tochter des Architekten Julius Emmerich. 1911 tat sich







ra-Block“ in Neukölln hat ein modernes Flachdach, an den Fassaden wechseln sich Bänder aus gelbem Putz und roten Ziegeln ab. Die spitzen Treppenhaufenster sind ein Anklang an den Expressionismus. Die dazu passenden, dreieckig hervortretenden Treppenhäuser sollten zu einem Erkennungszeichen der Mebes & Emmerich-Bauten werden. Typisch sind auch die paarweise angeordneten Loggien.

Im „Zehlendorfer Dächerkrieg“ standen Mebes & Emmerich jedoch auf der Seite der Traditionalisten: Sie beteiligten sich 1929 an der Versuchssiedlung Fischtalgrund, die mit steilen Dächern einen Gegenpunkt zu den Flachdächern der benachbar-



ten Großsiedlung Onkel Toms Hütte setzen wollte.

Bei späteren Projekten waren sie wiederum sehr fortschrittlich. Die Zeilenbauten in der Reichsforschungssiedlung Haselhorst von 1931 folgten dem damals letzten Schrei des Städtebaus – auch wenn Mebes & Emmerich die strengen Nord-Süd-Zeilen durch einige quergestellte Ge-

### Eine Siedlung ohne Schornsteine

bäude auflockerten. Die gleichzeitig geplante Rauchlose Siedlung in Steglitz war für Berlin revolutionär: Weil die Wohnungen mit Fernwärme beheizt und mit Elektroherden ausgestattet waren, hatten die Häuser keine Schornsteine.

In der Zeit der Weimarer Republik bauten Mebes & Emmerich in allen Teilen Berlins über 10 000 Wohnun-



Paul Mebes mit seinem Schwager Paul Emmerich (1876-1958), ebenfalls Architekt, unter dem Namen Mebes & Emmerich zusammen. Auch als Selbstständiger blieb Paul Mebes bis 1923 im Vorstand des BWV und entwarf nun mit seinem Sozium für die Genossenschaft Wohnanlagen in Zehlendorf, Pankow, Johannisthal und Tempelhof.

Nach dem Ersten Weltkrieg bauten sie auch für andere Wohnungsunternehmen. Die Heidehof-Siedlung in Zehlendorf, die sie 1923 für die gemeinnützige Wohnstättengesellschaft entwarfen, ähnelt mit ihren Backsteinfassaden noch sehr den BWV-Wohnanlagen. Nachdem mit der Einführung der Hauszinssteuer 1924 der soziale Wohnungsbau angekurbelt wurde, näherten Mebes & Emmerich ihren Stil dem „Neuen Bauen“ an. Ihr 1925 gebauter „Wer-

### Was ist geblieben?

Das Büro von Mebes & Emmerich in der Köthener Straße 34 wurde im Krieg zerstört. Dabei sind viele Baupläne verloren gegangen. Die Siedlungen haben den Krieg mit verhältnismäßig wenigen Schäden überstanden. Der Wiederaufbau fand zum Teil unter der Regie von Paul Emmerich statt, der zusammen mit seinem Sohn Jürgen das Büro nach dem Krieg weiterführte. Viele Wohnanlagen stehen unter Denkmalschutz und sind gut erhalten. Acht kleinere gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften, für die Mebes & Emmerich gebaut haben, sind 1937 zur GSW zusammengeführt worden. Nach der Privatisierung der GSW ist deshalb ein großer Teil der Wohnanlagen heute im Besitz des börsennotierten Konzerns Vonovia. *js*

gen. Sie waren damit weit produktiver als berühmtere Architekten wie Walter Gropius, Hans Scharoun oder Ludwig Mies van der Rohe und auf Augenhöhe mit Bruno Taut, der unangefochtenen Nummer 1 des damaligen Wohnungsbaus.

Die Machtübernahme der Nationalsozialisten war für die Arbeit von

**Die Wohngebäude im Pankower Kissin-  
genviertel, ebenfalls  
im Stil des Neuen  
Bauens von 1925  
bis 1931 errichtet**



Paul Mebes ein Bruch. Im Mai 1933 wurde er zum Austritt aus der Akademie der Künste gedrängt. Während exponierte Architekten des „Neuen Bauens“ Deutschland verlassen mussten, konnten Mebes & Emmerich jedoch weiterarbeiten. Ihre angefangenen Wohnanlagen wurden noch fertiggestellt, neue Aufträge gab es für sie aber kaum noch.

Paul Mebes starb am 9. April 1938 im Alter von 66 Jahren in seinem Haus in Zehlendorf und wurde auf dem Friedhof an der Onkel-Tom-Straße beigesetzt.

*Jens Sethmann*

■ **Buchtipp:**  
*Renate Amann,  
Frank Rattay: Paul  
Mebes und Paul  
Emmerich – Meister  
der gemäßigten Mo-  
derne. Wohnungsbau  
der Architekten für  
die „Beamten-  
Wohnungs-Verein  
zu Berlin eG“, Berlin  
2015 (erhältlich  
beim BWV,  
☎ (030) 79 00 94-0,  
E-Mail  
[info@bwv-berlin.de](mailto:info@bwv-berlin.de)*

Führt das Alt-berliner Ausstattungs-Flair zu Überdross, lohnt es sich, über eine Mietermodernisierung in Eigenregie nachzudenken

MODERNISIERUNG DURCH MIETER:INNEN

# Auch Eigeninitiative muss Regeln folgen

Wer lange in einer Wohnung lebt, hat manchmal das Bedürfnis nach Verbesserungen, etwa nach einem modernen Bad mit Hänge-WC und Handtuchheizung oder vielleicht einem gemütlichen Kamin. Manche Mieter:innen sind sogar bereit, die Neuerung aus eigener Tasche zu bezahlen. Wir sagen Ihnen, worauf Sie achten müssen, bevor Sie viel Geld investieren.



Typisches Beispiel für eine sinnvolle, von Vermietern aber häufig abgelehnte Modernisierung: das Balkonkraftwerk

Eins vorweg: Auch nach 30 oder 40 Jahren in der Mietwohnung hat man keinen Anspruch auf einen besseren als den bei Einzug vorhandenen Standard. Solange alles funktioniert, kann man nicht verlangen, dass die Hausverwaltung den alten Herd austauscht oder das Badezimmer auf Vordermann bringen lässt. Bei langjährigen Mietverhältnissen kann das ärgerlich sein. Die Sache dann selber in die Hand zu nehmen, hat zwei unschlagbare Vorteile: Man kann selber bestimmen, was und wie um-

gebaut wird, und es ist meist kostengünstiger als eine Vermietermmodernisierung. Denn wenn man die Kosten selber übernimmt, hat die Verbesserungsmaßnahme natürlich keine Mieterhöhung zur Folge. Finanziell kann sich das schon lohnen, wenn man nur weitere fünf oder zehn Jahre in der Wohnung bleibt. Der Haken dabei: Die Hausverwaltung muss einverstanden sein. Darauf hat man – von wenigen Ausnahmen abgesehen – keinen Anspruch. Grundsätzlich gilt: Größere bauliche Maßnahmen oder Eingriffe in die Bausubstanz darf man nur mit Zustimmung des Vermieters

## Anspruch auf Modernisierung in drei Fällen

oder der Vermieterin durchführen. Es gibt lediglich drei Ausnahmefälle, in denen ein gesetzlicher Anspruch besteht: Maßnahmen zur Barriere-reduzierung, zur E-Mobilität und zum Einbruchsschutz. Das bedeutet: Will man auf eigene Kosten die Wohnung behindertengerecht umbauen, eine Ladestation für sein E-Auto in der angemieteten Garage installieren oder Rollläden zum besseren Einbruchsschutz anbringen, muss die Hausverwaltung das erlauben – sofern keine sachlichen Gründe entgegenstehen. In der Praxis kommt es trotzdem häufig zu Blockadehaltungen, wie Sebastian Bartels von der Geschäftsführung des Berliner Mieterverein berichtet: „Wir erleben verhältnismäßig oft, dass sich Hausverwaltungen quer stellen, selbst die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die ja eigentlich eine Vorreiterrolle einnehmen sollten, machen da keine Ausnahme.“ Als

### Balkonkraftwerke: Weg mit den Hürden!

Allzuoft würden sinnvolle Investitionen verhindert und den Mieter:innen unnötig Steine in den Weg gelegt, heißt es beim Berliner Mieterverein. Bestes Beispiel: die Balkon-Solaranlagen. Obwohl politisch gewollt und sogar mit öffentlichen Mitteln gefördert, verweigern viele Eigentümer:innen ihre Zustimmung, obwohl diese nach den Berliner Richtlinien eigentlich nur aus triftigen Gründen verweigert werden dürfen. Zudem gibt es inzwischen ein rechtskräftiges Urteil des Amtsgerichts Stuttgart, wonach fachgerecht installierte Mini-Kraftwerke zu genehmigen sind. Dennoch gibt es in der Praxis nach wie vor Probleme. Die Folge: Wer nicht vor Gericht ziehen will, verzichtet auf diesen Beitrag zum Umweltschutz. *bl*



alle Fotos: Christian Muhnbeck

Grund für die Verweigerung werden Sicherheitsanforderungen wie Brandschutz oder andere bauliche Gegebenheiten ins Feld geführt. Das ist besonders dramatisch bei Mieter:innen, die aufgrund von körperlichen Beeinträchtigungen dringend auf die Umbauten angewiesen sind. Einfach nur Nein sagen kann die Hausverwaltung nicht, erklärt Bartels: „Dann muss eben nach einer Alternativlösung gesucht werden.“ Was viele nicht wissen: Der Anspruch erstreckt sich auch auf den Hauseingangsbereich oder das Trep-



penhaus. Daher müssen nicht nur Maßnahmen in der Wohnung wie der Einbau einer bodengleichen Dusche oder die Verbreiterung der Türen erlaubt werden, sondern auch die Installation einer Rampe oder eines Treppenlifts. Doch solche Um-





fristlose Kündigung oder Schadensersatzansprüche nach sich ziehen. Probleme gibt es häufig, wenn der Eigentümer wechselt und von einer mündlichen Absprache nichts weiß oder nichts wissen will. Außerdem kann ohne entsprechende Vereinbarung beim Auszug der Rückbau, sprich: die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangt werden – und das geht dann richtig ins Geld. Zwar kann die Rückbaupflicht ausnahmsweise entfallen, wenn für die Forderung des Vermietenden kein vernünftiger Grund zu erkennen ist oder die Wohnung ohnehin komplett saniert oder umgebaut werden soll. Doch das sind seitens der Gerichte Einzelfallentscheidungen, auf die man sich keinesfalls verlassen sollte. Lediglich das „Wegnahmerecht“ bleibt in jedem Fall bestehen. Das heißt: Man kann die Einbauten entfernen und mit in die neue Wohnung nehmen – was jedoch häufig gar nicht praktikabel ist. Seine Investitionen sollte man daher unbedingt schriftlich absichern, und zwar bevor man mit den Arbeiten beginnt.

### Schon am Anfang das Ende mitdenken

Drei Punkte sollten auf jeden Fall enthalten sein:

- eine Regelung über den Rückbau. Im Idealfall eine Freistellung von der Rückbaupflichtung,
  - einen finanziellen Ausgleich: eine möglichst genaue Vereinbarung, in welcher Form der Vermieter oder die Vermieterin Wertersatz leisten muss, wenn man auszieht, bevor die Investition abgewohnt ist,
  - eine Regelung zur Übernahme der Einrichtungen oder Einbauten. Denkbar ist auch eine Vereinbarung, dass die Einbauten in der Wohnung bleiben können und man vom Nachmieter oder der Nachmieterin eine Kostenbeteiligung verlangen darf.
- All dies ist Verhandlungssache. Die Rechtsberatung des Berliner Mietervereins ist gerne behilflich bei der Formulierung beziehungsweise Prüfung der Vereinbarung. Wichtig: Ohne eine solche Modernisierungsvereinbarung bleibt man auf

bauten erlauben viele Wohnungsunternehmen nur widerwillig – obwohl diese sie gar nichts kosten und auch andere im Haus davon profitieren würden. „Nicht gleich die Flinte ins Korn werfen, sondern verhandeln“,



rät Sebastian Bartels. Ein detaillierter Antrag inklusive Zusicherung einer fachgerechten Installation und gegebenenfalls sogar eines baulichen Gutachtens wirke oft Wunder. Doch ganz gleich ob es um Maßnahmen geht, auf die man einen Anspruch hat oder nur um eine bessere Ausstattung: Man sollte auf jeden Fall eine schriftliche Vereinbarung mit dem Vermieter oder der Vermieterin schließen. Beim Berliner Mieterverein hat man immer wieder Fälle, wo sich Mieter:innen auf eine mündliche Zusage verlassen haben. Das kann schlimmstenfalls eine

### Hilf Dir selbst, dann hilft Dir auch der Staat

Als die Mauer noch stand, blieb Mietenden in beiden Teilen Berlins oft nichts anderes übrig, als die marode Altbauwohnung selber mit einer Gasetagenheizung auszustatten oder das Innen-WC um eine Duschkabine zu ergänzen. Im Westteil der Stadt konnte man dafür Zuschüsse bei der Investitionsbank Berlin beantragen.

Auch im Ostteil der Stadt wurde eine Lösung gefunden, mit der privates Engagement staatlich unterstützt wurde. Sie hieß: Ausbauwohnungen. Diese wurden von der Kommunalen Wohnraumverwaltung (KWV) gegen ein paar Monate Mietfreiheit angeboten und waren für handwerklich versierte Menschen gedacht, die selber Hand anlegen wollten. Die Materialkosten wurden oft vom Staat übernommen, und Werkzeuge konnten die Do-It-Yourself-Handwerker:innen kostenfrei in den Reparaturstützpunkten der KWV ausleihen. Für Mieterinvestitionen aus DDR-Zeiten gelten übrigens noch immer Sonderregelungen: In der Regel besteht hier keine Rückbaupflichtung. bl

den Kosten sitzen, wenn man beispielsweise nach einem Jahr doch ins Pflegeheim muss und eine komplett rollstuhlgerechte Wohnung hinterlässt.

Ein weiterer Stolperstein für investitionswillige Mieter:innen: Die Zustimmung kann von einer angemessenen Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden, in der Regel die voraussichtlichen Kosten, um den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Auch bei den drei Maßnahmen, auf die man einen gesetzlichen Anspruch hat – Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz – kann im Zweifel eine Rückbausicherheit verlangt werden, wenn auch nicht zwingend. Gleichwohl kann es die Sache erheblich erleichtern, wenn man freiwillig eine solche (verzinsliche) Sicherheit anbietet.

*Birgit Leiß*

◀ Wenn das „Wegnahmerecht“ zur Wegnahmepflicht wird: Oftmals sind die bei der Modernisierung verbauten Gegenstände andernorts nicht zu gebrauchen

Ein prinzipieller Anspruch auf Modernisierung besteht auch im Hausbereich außerhalb der Wohnung: Die Rampe am Hauseingang stößt bei Vermietern aber auf wenig Gegenliebe





■ *Buchtipp: Manfred Maurenbrecher: Künstlerkolonie Wilmsdorf. Berlin 2016, be.bra-Verlag.*

*Maurenbrecher hat seine Kindheit in der KüKo verbracht und ist später in die Wohnung seiner Eltern zurückgezogen.*

*Der 1987 gegründete Verein Künstlerkolonie e.V. hat eine Website mit vielen Informationen zur Geschichte und zu (ehemaligen) berühmten Bewohnerinnen und Bewohnern der KüKo: [www.kueko-berlin.de](http://www.kueko-berlin.de)*

**„Künstler wollen ihre Ruhe“, meint Theaterleiter Günter Rüdiger**

**BESONDERE SIEDLUNGEN**

# Das Schwabing am Laubenheimer Platz

**Ein Hauch von Bohème, mondäne Literatursalons oder ein wildes Nachtleben – all das sucht man in der Künstlerkolonie in Wilmsdorf vergebens. Die Siedlung wirkt beschaulich, ja fast bieder. Nur das Klavierspiel und die Singübungen, die manchmal aus den Wohnungen zu hören sind, weisen auf die besondere Bewohnerschaft hin.**

„Jeder, der hier mal eine Woche lang gewohnt hat, bekommt eine Gedenktafel“, sagt Günter Rüdiger scherzhaft. Wer durch die Siedlung spaziert, wird tatsächlich überall Gedenktafeln und Stolpersteine sehen. Sie erinnern an berühmte Persönlichkeiten, die hier einst gewohnt haben – meist bevor sie richtig Karriere machten, denn die Wohnungen sind eher bescheiden. Etwa der Schauspieler und Regisseur Ernst Busch, der Lyriker Peter Huchel oder der Philosoph Ernst Bloch. Viele von ihnen wurden von den Nazis, denen die „Rote Tintenburg“ von Anfang an ein Dorn im Auge war, ins Exil

getrieben oder ermordet. Ein Mahnmal auf dem Ludwig-Barnay-Platz (ehemals Laubenheimer Platz), dem zentralen Platz der Siedlung, erinnert an die politisch Verfolgten der Künstlerkolonie.

## Künstler haben Vorrang

Günter Rüdiger, der mit seiner Frau Tanja Arenberg das Zimmertheater Steglitz betreibt, ist Mitte der 1980er Jahre eingezogen: „Ich war Mitglied der Bühnengenossenschaft und habe mich in die Liste für eine Wohnung eingetragen, damals musste man nicht lange warten.“ Bis heute hat die Genossenschaft Deutscher Bühnenangehöriger (GDBA), die die drei Wohnblöcke Ende der 1920er Jahre errichtet hat, ein Belegungsrecht. Nur wenn es aus den Reihen der Künstler keine Interessenten gibt, kommen auch andere zum Zug. Der soziale Grundgedanke für den Bau der „KüKo“ war: günstiger solider Wohnraum für Kunstschaffende, die nur eine kleine Gage beziehungsweise Rente erhalten. „Viele Schriftsteller und Schauspieler haben damals möbliert zur Un-

termiete gewohnt, weil sie sich nichts anderes leisten konnten“ erklärt die Schauspielerin Tanja Arenberg, die sich viel mit der Geschichte der Siedlung beschäftigt hat und auch Führungen anbietet. Freiberufler ohne Verdienstbescheinigung standen schon früher ganz am Ende der Warteschlange.

Dass die rund 550 Wohnungen dann 1994 unter dem damaligen Bürgermeister Klaus Wowereit privatisiert wurden, sei „ein Verbrechen gewesen“, sagen viele. In der Folgezeit



wechselten die Namen der Eigentümer so häufig, dass es schwer fiel, den Überblick zu behalten: von der Gehag an die Veba (später Viterra), dann Deutschbau, Deutsche Annington und schließlich Vonovia. Es gibt viel Ärger mit dem umstrittenen Wohnungsunternehmen, angefangen vom Vorhaben, die großzügigen, mit alten Bäumen bestandenen Innenhöfe mit Tiefgaragen zu bebauen über gesperrte Keller wegen angeblicher Asbestbelastung bis hin zu einer geplanten überbeuerten Modernisierung. Obwohl die Wohnungen nach Angaben der Vonovia für Kunstschaffende zu einem redu-







alle Fotos: Nils Richter

Das Viertel aus der Vogelperspektive; Tafeln und Steine erinnern an berühmte einstige Bewohner; Tanja Arenberg beschäftigt sich mit der Geschichte des Künstlerviertels

zierten Mietpreis vermietet werden, konnte der Berliner Mieterverein für mehrere von ihnen wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse eine Mietsenkung durchsetzen. Nur in einem sind sich alle in dem Viertel einig: Die Wohnungen sind wunderbar. Das findet auch Martina Gebhardt, die 2016 hierher gezogen ist. Die Musikerin und Komponistin konnte sich damals mehrere freie

Haus wohnen. Künstler seien eben Einzelgänger, meint Günter Rüdiger, der Leiter des kleinsten Theaters Berlins: „Die wollen ihre Ruhe.“ Da die Wohnungen recht hellhörig sind, stört sich der eine oder andere auch an Geräuschen aus der Nachbarwohnung. Wer spät abends nach der Arbeit aus dem Theater nach Hause kommt, will morgens nicht durch laut geschmetterte Opernarien oder Klaviergeklimper geweckt werden. Tanja Arenberg kann das nicht verstehen. Sie findet: „Gerade wir als Künstler müssten doch füreinander Verständnis haben!“ Doch wenn es darauf ankommt, hält die KüKo zusammen. Das zeigte sich erstmalig in der NS-Zeit, als die Siedlung zum Unterschlupf für verfolgte Künstler wurde. Gegen die braunen Schlägertrupps, die den Bewohner:innen auf dem nächtlichen Nachhauseweg vom U-Bahnhof Breitenbachplatz auflauerten, bildeten die Schauspieler:innen und Schriftsteller:innen Schutztrupps. Einige versteckten auch politisch verfolgte in ihren Wohnungen.

### Der Kampfgeist ist geblieben

Aber auch in der jüngsten Vergangenheit zeigte sich die KüKo kämpferisch. Eine geplante Tiefgarage konnte verhindert werden – Tanja Arenberg kettete sich damals sogar an Bäume an – und auch der Versuch einer energetischen Modernisierung im Jahre 2014 scheiterte am Widerstand der Mieter:innen. Sie konnten nachweisen, dass die ange-

### Hungerburg und Widerstandsnest

Die drei Wohnblöcke zwischen Südwestkorso, Kreuznacher Straße und Steinrückweg wurden zwischen 1927 und 1930 auf Initiative der Genossenschaft Deutscher Bühnenangehöriger (GDBA) und des Schutzverbandes deutscher Schriftsteller errichtet. Dank der 1924 eingeführten Hauszinssteuer konnte recht preisgünstig gebaut werden. Die Gestaltung der Architekten Ernst und Günther Paulus war an das Konzept der Gartenstadt angelehnt. Mit dem Verzicht der Hofbebauung war es eine bewusste Alternative zur Mietskasernenstadt.

„Hungerburg“ oder „Stempelburg“ wurde die KüKo damals wegen der vielen Arbeitslosen genannt. Viele hatten Mühe, ihre Miete aufzubringen. Zwangsräumungen konnten jedoch meist durch solidarischen Widerstand der Bewohnerschaft verhindert werden. Mieterräte wurden gegründet, die 1933 eine Mietsenkung um acht Prozent durchsetzen konnten.

Ab 1933 geriet die KüKo ins Visier von SA und Gestapo. Es kam immer wieder zu überfallartigen Hausdurchsuchungen und Verhaftungen, so auch am 15. März 1933. Alle Literatur, die die Nazis für „kommunistisch“ hielten, wurde auf den Laubenheimer Platz getragen und angezündet. Es soll die erste Bücherverbrennung in Berlin gewesen sein. 1952 ging die Siedlung wieder zurück an die Gehag. 1990 wurde sie unter Denkmalschutz gestellt. *bl*

kündigten Maßnahmen viel zu teuer und zudem unsinnig waren. Dass die Untere Denkmalschutzbehörde die Fassadendämmung bereits abgesegnet hatte, empört sie noch heute. Als „Überbleibsel des sozialstaatlichen West-Berlins“, so beschreibt der Schriftsteller und Liedermacher Manfred Maurenbrecher – durchaus liebevoll – sein Viertel rund um den Ludwig-Barnay-Platz. Noch heute wohnen hier Menschen, die sich ohne die Sicherheit einer Festanstellung oder Top-Gagen durchs Leben kämpfen. *Birgit Leiß*

◀ In einem sind sich alle einig: Die Wohnungen sind wunderbar – Tänzerin Heike Franziska Bartsch, Musikerin Martina Gebhardt

Wohnungen anschauen, ebenso wie ihre Nachbarin, die Tänzerin Heike Franziska Bartsch. Heute, so sagen beide, kommt man nur noch über Beziehungen an eine Wohnung. Die Warteliste sei sehr lang, bestätigt die Vonovia. Das war nicht immer so. Um die Jahrtausendwende war die Nachfrage eher verhalten. Für die Vonovia ist die KüKo ein Prestigeobjekt. Von einem Rückkauf durch das Land Berlin, wie ihn der Bezirk 2019 ins Gespräch brachte, will man nichts wissen. Als verschworene Gemeinschaft darf man sich das „Schwabing am Laubenheimer Platz“, wie es auch schon mal genannt wird, nicht vorstellen. Martina Gebhardt kennt nur einen Teil der Leute, die bei ihr im



Genossenschafts-Architektur im angesagten Gartenstadt-Stil Ende der 1920er Jahre

## BALKON

## Gut durch den Winter

■ Auch viele Lebensmittel lassen sich im Winter gut auf dem Balkon lagern. Was es dabei zu beachten gilt: [www.oekotest.de/freizeit-technik/Was-kann-ich-im-Winter-auf-dem-Balkon-lagern\\_12440\\_1.html](http://www.oekotest.de/freizeit-technik/Was-kann-ich-im-Winter-auf-dem-Balkon-lagern_12440_1.html)

Richtig verpackt und „warm angezogen“ kommen Ihre Balkonmöbel und Pflanzen unversehrt durch die kalte Jahreszeit

Die letzten Tomaten sind geerntet, der erste Frost kündigt sich an – Zeit, den Balkon winterfest zu machen. Dabei gibt es einiges zu beachten, wenn die Gewächse die kalte Jahreszeit überstehen sollen. Auch den Pflanzgefäßen und dem Balkonmöbel sollte man einige Aufmerksamkeit schenken.



Foto: Sabine Mittermeier

Bei den Balkonpflanzen muss unterschieden werden: nicht-winterharte Arten gehören nach drinnen. In der Wohnung fühlen sie sich an einem kühlen Standort – möglichst weit entfernt von Heizkörpern, aber dennoch hell – am wohlsten. Winterharte Pflanzen hingegen dürfen in

sollte man die Töpfe gut einpacken – etwa in Gartenvlies oder Jute, erhältlich im Baumarkt oder Garten-Center –, dann auf Styropor- oder Holzplatten stellen und an die Hauswand rücken, da diese etwas Wärme abgibt. Nicht vergessen: Die auf dem Balkon verbliebenen Pflanzen brauchen auch in den kalten Monaten ab und an ein wenig Wasser. Wichtig: Nur frostresistente Pflanzgefäße verwenden. Denn gefrorene Erde kann sich ausdehnen und frostempfindliche Materialien, etwa Terrakotta, beschädigen oder gar sprengen. Gleiches droht auch Gießkannen und Außenwasserleitungen, in denen noch Wasser steht. Einjährige Sorten und Pflanzen, die den Sommer nicht überlebt haben, können einfach samt Wurzelballen aus der Erde genommen und über den Biomüll entsorgt werden. Die restliche Erde lässt sich im kommenden Jahr nochmal verwenden. Dazu sollte sie den Winter regengeschützt in einem Topf auf dem Balkon verbringen und vor dem erneuten Einsatz im nächsten Frühjahr mit neuer Erde vermischt werden. Dabei aber nur Erde aus Töpfen verwenden, in

denen sich gesunde Pflanzen befunden haben.

Gartenmöbel sollten gut gereinigt und getrocknet werden. Bestehen sie aus Kunststoff, Metall oder Rattan, dürfen sie unter einer Hülle an der Hauswand überwintern. Stühle und Tische aus Hartholz sowie Sonnenschirme können ebenfalls auf diese Weise gelagert werden. Möbel aus weichem Holz sind hingegen witterungsanfällig und gehören ins Haus beziehungsweise in den Keller – wie auch Polster und Auflagen.

### Und für den Winter etwas Licht und Farbe

Zu guter Letzt muss der Balkonboden noch von Laub befreit und gesäubert werden. Eine Holzpflege schützt – wenn vorhanden – den Holzboden in den kalten Monaten. Ob Lichterkette oder Girlande: Mit ein bisschen Licht und Farbe lässt sich der Balkon auch im Winter schön dekorieren.

Wer es noch nicht weiß: Man kann auch in der kalten Jahreszeit seine Wäsche auf dem Balkon trocknen. Bei Minusgraden trocknet Wäsche sogar besonders schnell – Grund ist die sogenannte Sublimation, ein physikalisches Phänomen, bei dem die Feuchtigkeit in der Wäsche gefriert und dann verdunstet, ohne dazwischen noch einmal flüssig zu werden. Bei feuchter Witterung geht dies natürlich nicht.

Das Draußen-Trocknen beugt übrigens auch zu feuchter Raumluft und damit Schimmel vor, spart Platz in der Wohnung und, wenn kein Trockner laufen muss, sogar Energie und Geld.

Katharina Buri

### Vögel füttern auf dem Balkon?


Ist es sinnvoll, Wildvögeln im Winter Futter anzubieten? Das Thema wird kontrovers diskutiert. Zum Artenschutz tragen Vogelfreunde damit kaum bei, erklärt der Naturschutzbund NABU – er empfiehlt von November bis Ende Februar aber dennoch die Fütterung „aus umweltpädagogischer Sicht“. Das heißt: Wem es Freude bereitet, die Wildtiere zu beobachten, der darf es gerne tun – besonders Kinder können viel dabei lernen. Futterspender beziehungsweise -silos sind hygienischer als Vogelhäuschen, in denen sich Vogelkot und Futter mischen können. Geschützt montiert sind die Futterorte weitestgehend wartungsfrei. kb

ihren Balkonkästen und -kübeln im Freien bleiben. Damit sie gut durch die Kälte kommen, lohnt es sich, sie zunächst von Laub und Schädlingen zu befreien und, falls nötig, zurückzuschneiden. Vor dem ersten Frost



Foto: pa/dpa/Florian Schuh



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




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Mietpreisbremse (1)

**Zur Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters gemäß § 556 g Abs. 3 BGB bei Vereinbarung einer Staffelmiete.**

BGH vom 12.7.2023 – VIII ZR 60/22 –

 Langfassung im Internet

In dem Verfahren zum Aktenzeichen – VIII ZR 60/22 – stellte sich der Sachverhalt – vereinfacht – wie folgt dar: Mietvertragsabschluss am 1.11.2015.

Vereinbarung einer Staffelmiete mit der ersten Erhöhung zum 1.11.2018.

Am 4.5.2020 rügte der Mieter gemäß § 556 g Abs. 2 BGB einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556 d ff. BGB) und verlangte Auskunft unter anderem über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete, über mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses vereinbarte Mieterhöhungen, über in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen und einen sich gegebenenfalls hieraus ergebenden Betrag einer Mieterhöhung sowie darüber, ob es sich bei dem bestehenden Mietverhältnis um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung handele.

Ferner begehrte der Mieter die Rückerstattung der künftig über den zulässigen Höchstbetrag hinaus gezahlten Miete, die Herausgabe der anteiligen Mietkaution sowie die Abgabe einer Erklärung des Vermieters, dass die künftig fällig werdende Miete auf den zulässigen Höchstbetrag herabgesetzt werde.

Der Vermieter rührte sich nicht.

Daher erhob der Mieter am 4.8.2021 Klage auf Erteilung der vorgenannten Auskünfte und auf (Rück-)Zahlung seiner Ansicht nach für den Monat Juni 2020 zu viel gezahlter Miete.

Der Vermieter berief sich auf Verjährung des Auskunftsanspruchs.

Nach Ansicht des BGH komme es auf die in den Vorinstanzen ventilerte Frage, ob der Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556 g Abs. 3 BGB aufgrund seiner

Ausgestaltung als Hilfsanspruch (überhaupt) vor dem als Hauptanspruch zu wertenden Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Miete gemäß § 556 g Abs. 1 Satz 3 BGB verjähren könne, im Streitfall nicht an. Vielmehr scheide eine Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters vor Erhebung der Klage im August 2021 bereits aus anderen Gründen – im Hinblick auf die Vorschrift des § 557 a Abs. 4 Satz 1 BGB – aus.

Im Fall einer Staffelmiete seien nach § 557 a Abs. 4 Satz 1 BGB die Vorschriften der §§ 556 d bis 556 g BGB auf jede Mietstaffel anzuwenden. Als Folge dieser gesetzlichen Anordnung entstehe mit jeder neuen Staffelstufe ein (selbstständiger) Anspruch des Mieters auf Auskunftserteilung über die für die Beurteilung der Zulässigkeit der Miethöhe der jeweiligen Staffelmiete maßgeblichen Tatsachen gemäß § 556 g Abs. 3 BGB. Selbst wenn ein zu einem früheren Zeitpunkt – etwa mit dem Abschluss des Mietvertrags oder mit dem Inkrafttreten vorangegangener Staffelstufen – entstandener Auskunftsanspruch bei Inkrafttreten der nachfolgenden Staffelstufe bereits verjährt wäre, hinderte dies die Durchsetzung des neuen Auskunftsanspruchs nicht. Vorliegend stehe dem Mieter jedenfalls der durch die gesetzliche Anordnung in § 557 a Abs. 4 Satz 1 BGB neu begründete Anspruch gegen den Vermieter auf Erteilung von Auskunft gemäß § 556 g Abs. 3 BGB zu, der unter Zugrundelegung der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist (§ 195 BGB) bei Klageerhebung im August 2021 auch dann noch nicht verjährt gewesen sei, wenn es für den Verjährungsbeginn auf den Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs (1.11.2018) und nicht auf dessen Geltendmachung (4.5.2020) ankäme.

In drei weiteren Entscheidungen vom 12.7.2023 (VIII ZR 375/21, VIII ZR 8/22 und VIII ZR 125/22) hat der BGH die Frage „Entstehung oder Geltendmachung“ jedoch entschieden. Er hat hier klargestellt, dass der Auskunftsanspruch nach § 556 g Abs. 3 BGB selbstständig und unabhängig von dem Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Miete gemäß § 556 g Abs. 1 Satz 3 BGB innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB) verjährt.

Die Verjährungsfrist beginne dabei nicht – wie die Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin angenommen hat – mit der Entstehung des Auskunftsanspruchs im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters. Der Auskunftsanspruch könne damit – anders als die Zivilkammern 65 und 67 des Landgerichts Berlin gemeint haben – vor dem Rückzahlungsanspruch verjähren.

Der Gesetzgeber habe den Auskunftsanspruch als sogenannten verhaltenen Anspruch ausgestaltet, bei dem der Gläubiger (hier der Mieter) die Leistung jederzeit verlangen könne, der Schuldner (hier der Vermieter) die Leistung jedoch nicht von sich aus erbringen müsse. Für diese Einordnung sprechen der Wortlaut der gesetzlichen Regelung („auf Verlangen des Mieters“) sowie der Sinn und Zweck des Auskunftsanspruchs, welcher darin bestehe, ein durch die strukturelle Unterlegenheit auf angespannten Wohnungsmärkten bedingtes Infor-

mationsdefizit des Mieters auszugleichen, und schließlich die für verhaltene Ansprüche charakteristische und bei einer Abwägung der beiderseitigen Interessen von Vermieter und Mieter als unbillig empfundene Gefahr einer Anspruchsverjährung infolge des zeitlichen Auseinanderfallens von Entstehung und Geltendmachung des Anspruchs.

## Mietpreisbremse (2)

a) **Zulässige Miete im Sinne von § 556 g Abs. 1 Satz 2 BGB ist die sich nach den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556 d ff. BGB) ergebende Miete. Die zulässige Miete kann sich auch aus einer Anwendung der Vorschrift des § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben, mithin nach der in dem vorangegangenen Mietverhältnis geschuldeten Vormiete zu bemessen sein.**

b) **Geschuldete Vormiete im Sinne von § 556 e Abs. 1 BGB ist bei einem Vormietverhältnis, das ebenfalls bereits den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556 d ff. BGB) unterlag, die Miete, die nach diesen Vorschriften zulässig gewesen ist. War die ursprünglich vereinbarte Vormiete demnach unzulässig überhöht, ist als geschuldete Vormiete die gemäß § 556 g Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen.**

c) **Die Regelung des § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB findet auch dann Anwendung, wenn eine ursprünglich vertraglich vereinbarte Vormiete nach den auf das Vormietverhältnis bereits anwendbaren Vorschriften der §§ 556 d ff. BGB überhöht war und sich die für das Vormietverhältnis zulässige Miete ihrerseits aus § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt (Vor-Vormiete).**

*BGH vom 19.7.2023 – VIII ZR 229/22 –*

➔ Langfassung im Internet

Es handelt sich hier um die Revisionsentscheidung zum in MieterMagazin 5/2023, Seite 30 abgedruckten Urteil des Landgerichts Berlin vom 22.9.2022 – 67 S 113/22 –. Vereinfacht stellte sich der Sachverhalt wie folgt dar: Die vereinbarte – und vom Mieter gerügte – Miete betrug 460 Euro.

Die zulässige Miete nach § 556 d BGB betrug 296 Euro.

Die Vormiete aus 2017 betrug 422 Euro.

Die Vor-Vormiete aus 2014 betrug 380 Euro.

Das Amtsgericht kam zu dem Urteil, dass sich der Vermieter auf keine Vormiete berufen könne, weil die aktuelle Vormiete rechtlich nicht geschuldet sei. Der Mieter müsse nur 296 Euro zahlen.

Das sah das Landgericht anders: Der Vermieter könne sich auf denjenigen Vormiet-Betrag berufen, der rechtlich geschuldet war (hier: 380 Euro). Dass die spätere Vormiete preisrechtswidrig war, ändere daran nichts. Der BGH bestätigte die Ansicht des Landgerichts und entschied wie aus den Leitsätzen ersichtlich.

Das bedeutet mit anderen Worten, dass Vermieter sich auch dann auf das Vormietprivileg des § 556 e Abs. 1

Satz 1 BGB stützen können, obwohl in einem dem Mietvertrag vorhergehenden Mietverhältnis eine die Grenzen des § 556 d Abs. 1 BGB oder seiner Ausnahmetatbestände überschreitende (Vor-)Miete vereinbart wurde, wenn eine weitere preisrechtlich zulässige Vormietvereinbarung (die sogenannte Vor-Vormiete) existiert. Der Vermieter kann sich dann auf die geringere – aber preisrechtlich zulässige – Vormiete berufen.

## KfW-Mittel

**Zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 b BGB.**

*BGH vom 19.7.2023 – VIII ZR 416/21 –*

➔ Langfassung im Internet

In der Modernisierungsankündigung des Vermieters hieß es unter anderem, dass er beabsichtige, zur Durchführung der Maßnahmen Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu beantragen.

In der im Anschluss an die Baumaßnahmen erfolgten Mieterhöhungserklärung fand sich aber zu den KfW-Mitteln kein Wort. Dem Mieterhöhungsschreiben war eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigefügt, die auf die Ausführungen zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen im Ankündigungsschreiben Bezug nahm. Der Mieter hielt die Mieterhöhungserklärung aus formellen Gründen für unwirksam. Die Instanzgerichte gaben ihm Recht. Der BGH folgte dem im Ergebnis mit einer bemerkenswerten Begründung:

Die Mieterhöhungserklärung sei formell unwirksam, weil es unter den im Streitfall gegebenen Umständen an einer (ausreichenden) Erläuterung der Mieterhöhung im Hinblick auf die in § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB genannte Vorschrift des § 559 a BGB zur Anrechnung von Drittmitteln fehle.

Der Gesetzgeber habe in § 559 a BGB für die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen eine Anrechnung bestimmter Mittel angeordnet, welche die Kosten des Vermieters für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise decken (Zuschüsse sowie zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten, Aufwendungsbeihilfen, sonstige Drittmittel). Vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommene oder mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckte Kosten der Modernisierungsmaßnahmen gehörten nach § 559 a Abs. 1 BGB nicht zu den aufgewendeten Kosten des Vermieters im Sinne des § 559 BGB. Sie dürften deshalb nicht bei der Erhöhung der Miete nach § 559 Abs. 1 BGB angesetzt und auf den Mieter umgelegt werden. Bei Deckung der Kosten für die Modernisierungsmaßnahme oder von laufenden Aufwendungen infolge der Modernisierungsmaßnahme durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten, durch Darlehen oder Mietvorauszahlungen des Mieters oder durch Leistungen eines Dritten für den Mieter sowie aus Mitteln der Finanzierungsinstitute von



Bund und Ländern verringere sich der Erhöhungsbetrag gemäß § 559 a Abs. 2, 3 BGB um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung, des Zuschusses oder des Darlehens.

Die Anrechnungspflicht solle sicherstellen, dass dem Vermieter solche Maßnahmen nicht zugutekämen, zu deren Durchführung er öffentliche Mittel in Anspruch genommen habe, da er anderenfalls gegenüber einem Modernisierungsmaßnahmen aus dem eigenen Vermögen finanzierenden Vermieter ungerechtfertigt bessergestellt würde. Eine Verringerung der Kosten des Vermieters für die Modernisierung durch öffentliche oder private Zuschüsse oder Darlehen solle auch dem Mieter zugute kommen. Die Pflicht zur Anrechnung dieser Drittmittel habe damit Bedeutung für den Umfang der vom Vermieter nach Durchführung der Modernisierung gemäß §§ 559 ff. BGB geforderten Mieterhöhung. Dementsprechend erstrecke § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB das – auf die Verschaffung einer Möglichkeit des Mieters zur angemessenen Information und Nachprüfung gerichtete – Begründungserfordernis auch auf die Voraussetzungen zur Anrechnung von Drittmitteln nach § 559 a BGB.

Diesen Anforderungen genüge die vorliegende Mieterhöhungserklärung nicht. Denn die dort gemachten Angaben seien nicht geeignet, den Mieter in die Lage zu versetzen, den Umfang der verlangten Mieterhöhung insoweit als plausibel nachzuvollziehen.

Im Text der Erhöhungserklärung und in den beigefügten Unterlagen selbst finde sich unmittelbar keine Angabe zu anrechenbaren Drittmitteln im Sinne von § 559 a BGB. Aus der maßgeblichen Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers könnte dies zwar als (stillschweigende) Erklärung des Vermieters dahingehend verstanden werden, dass er für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen anrechenbare Drittmittel nicht in Anspruch genommen und deshalb auch Kürzungsbeträge nicht angerechnet habe. Dem stehe jedoch entgegen, dass die

Erhöhungserklärung zugleich „vollumfänglich“ auf die Ausführungen zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen im Ankündigungsschreiben Bezug nehme und diese Ausführungen den ausdrücklichen Hinweis des Vermieters auf die beabsichtigte Beantragung von Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau für die Durchführung der Baumaßnahmen enthalte. Dieser Hinweis sei infolge der Bezugnahme in der Erhöhungserklärung bei deren Auslegung zu berücksichtigen.

Angesichts dieser unklaren Angaben sei für den Mieter als Empfänger der Erhöhungserklärung nicht erkennbar geworden, welche Erklärung zur Inanspruchnahme von gemäß § 559 a BGB anrechenbaren Drittmitteln der Vermieter letztlich habe abgeben wollen. In Betracht kämen dabei die Information über eine ursprünglich beabsichtigte, tatsächlich aber nicht erfolgte Beantragung oder die Erklärung, Drittmittel zwar beantragt, jedoch nicht erhalten zu haben, oder gewährte Drittmittel seien nicht auf die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen anzurechnen oder bereits vorweg abgezogen und nicht gesondert ausgewiesen. Denkbar sei es auch, dass der Vermieter eine Erklärung zu den Drittmitteln schlicht vergessen habe.

Im Hinblick darauf sei die Mieterhöhungserklärung insoweit nicht geeignet, dem Mieter diejenigen Informationen zu geben, die dieser benötige, um den Grund und den Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität überprüfen und entscheiden zu können, ob Bedarf für eine eingehendere Kontrolle – etwa durch Zuziehung juristisch oder bautechnisch sachkundiger Personen, durch Einholung weiterer Auskünfte beim Vermieter oder durch Einsichtnahme in die dem Vermieter vorliegenden Rechnungen und sonstigen Belege – bestehe.

Wegen des Fehlens der Angaben zu Drittmitteln entspräche die Modernisierungsmieterhöhung nicht den formellen Anforderungen und sei daher unwirksam.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Schönheitsreparaturen

1. Schadenersatz wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen steht dem Vermieter gemäß §§ 280 Abs. 3, 281 Abs. 1 BGB grundsätzlich nur dann zu, wenn er dem Mieter erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung bestimmt hat. Dazu muss er dem Mieter die Dekorationsmängel im Einzelnen aufzeigen und ihn unter Fristsetzung zu deren Beseitigung auffordern (Anschluss an BGHZ 218, 22 ff.; ständige Rechtsprechung des BGH).

2. Das Gericht muss den Vermieter auf das nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs grund-

sätzlich bestehende Erfordernis der Fristsetzung jedenfalls dann nicht hinweisen, wenn dieser sich auf einen Ausnahmetatbestand beruft und vorträgt, der Mieter habe sich ernsthaft und endgültig geweigert, Schönheitsreparaturen durchzuführen.

3. Der Vermieter kann die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Schadenersatzanspruch wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen nicht dadurch umgehen, dass er schlichte Dekorationsmängel als Beschädigungen der Mietsache zu qualifizieren sucht.

*LG Berlin vom 10.8.2020 – 64 S 189/19 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeder*  
➔ Langfassung im Internet

### Möbliertes Zimmer (1)

Werden einzelne Zimmer einer großen Wohnung an unterschiedliche Mieter vermietet, sind die Gemeinschaftsflächen, die allen Wohnungsnutzern gemeinsam zur Verfügung stehen, zur Ermittlung der höchstzulässigen Miete nach §§ 556 d BGB ff. den einzelnen Mietverhältnissen jeweils anteilig (nach „Köpfen“) zuzuordnen, so dass jeweils eine fiktive Gesamtfläche zur exklusiven Nutzung angemieteter Räumlichkeiten gebildet wird.

*LG Berlin vom 11.7.2022 – 64 S 89/21 –, mitgeteilt von RA Nikolaus Krehnke*  
➔ Langfassung im Internet

Das Amtsgericht Stuttgart (vom 28.4.2020 – 31 C 5490/18 –) hatte hierzu anders entschieden: Gemeinschaftsflächen sind nicht nach Kopfteilen zu berücksichtigen, sondern der Gebrauchswert ist durch die Vornahme von einzelfallabhängigen Abschlägen an der Gesamtfläche zu bestimmen und gegebenenfalls zu schätzen.

Nebenbei hat das Landgericht noch eine Lanze für die Anwendung des Mietspiegels auch auf die einzelne Zimmervermietung gebrochen: „Der Umstand, dass die Wohnung nicht als Gesamtheit, sondern Zimmer für Zimmer an einzelne Nutzer vermietet wurde, stellt einen sachlichen Grund für die Nichtanwendung des Mietspiegels und die Einholung eines Sachverständigengutachtens wegen angenommener Zugehörigkeit der Wohnung zu einem besonderen Teilmarkt nicht dar.“

## Möbliertes Zimmer (2)

**Werden lediglich Zimmer einer Wohnung in jeweils eigenständigen Verträgen an einzelne Nutzer vermietet, so können die Gemeinschaftsflächen der Wohnung dem Mietgegenstand nur mit dem Anteil zugerechnet werden, welcher der Anzahl der insgesamt in der Wohnung vorhandenen Zimmer entspricht. Die Hinzurechnung der gesamten Gemeinschaftsfläche, von der lediglich ein Abschlag (hier von 50 %) wegen der Mitbenutzung dieser Flächen durch weitere Zimmermieter vorgesehen ist, ist nicht zulässig.**

LG Berlin vom 12.4.2023  
– 66 S 273/22 –,  
mitgeteilt von VRiLG  
Ralf-Dietrich Schulz (ZK 66)  
➔ Langfassung im Internet

Es wurde ein Zimmer einer Sechszimmerwohnung mit einer Fläche von 22 Quadratmetern vermietet. Bei der Berechnung der Wohnungsgröße im Rückforderungsprozess wegen Überschreitung der höchstzulässigen Miete nach § 556 d BGB

argumentierte der Vermieter wie folgt:

Für die ortsübliche Vergleichsmiete müssten trotz insgesamt vorhandener sechs Bewohner (und Nutzer der Gemeinschaftsflächen) im Fall des Mieters ein Anteil von 50 % der Gemeinschaftsflächen berücksichtigt werden. Diese Bereiche stünden (quantitativ) als Fläche jedem einzelnen Nutzer der Wohnung vollständig zur Verfügung; es sei lediglich (qualitativ) ein Abzug von 50 Prozent anzuerkennen, weil die Nutzung für jede einzelne Person (wie den Beklagten) keine ausschließliche sei.

Dem folgte das Landgericht nicht: Mit dieser Kalkulation des Vermieters hätten sechs Nutzer sich jeweils 50 Prozent der Gemeinschaftsfläche kalkulatorisch zuschreiben zu lassen. Dieser Versuch einer wirtschaftlichen Verdreifachung der vorhandenen Gemeinschaftsfläche und der für diese zu vereinnahmenden Bezahlung überzeuge nicht. Denn im Falle einer Vermietung derselben Wohnung/Räume an eine sechsköpfige Familie dürfte es selbstverständlich ebenfalls nicht dazu kommen, dass diese 300 % der vorhandenen Gemeinschaftsflächen nutzen und vergüten würde. Bei der hier vom Vermieter gewählten Vermietung einzelner Räume an Einzelpersonen ohne ein familiäres Näheverhältnis entstehe jedenfalls keine bessere oder weitergehende Nutzungsmöglichkeit der Flächen, sondern es dürfte eher das Gegenteil der Fall sein.

Ein weiterer Aspekt der Entscheidung ist von großer praktischer Bedeutung:

Fraglich war bislang die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei einzeln vermieteten Zimmern einer Wohnung gewesen. Teilweise wurde vertreten, dass keine Miete vergleichbarer Wohnungen, sondern vergleichbarer Einzelzimmer heranzuziehen (LG Münster vom 12.8.1999 – 8 S 107/98 –) und dass der Ansatz eines „kleinheitsbedingten“ Zuschlages unzulässig sei (AG Marburg vom 10.6.1994 – 9 C 871/93 –). Die ZK 66 des LG Berlin hat nun – ohne diese Frage

zu problematisieren – den Berliner Mietspiegel 2021 angewendet, indem sie den Wert des für die gesamte Wohnung einschlägigen Mietspiegelfeldes mit den Quadratmetern des Zimmers multipliziert hat.

## Möbliertes Zimmer (3)

**In einem Mietvertrag über Wohnraum führt die beispielhafte Erwähnung von Möbeln, die „sofern vorhanden“ zum Inhalt des Mietgegenstandes zählen sollen, nicht dazu, dass der Mietvertrag über „möblierten Wohnraum“ geschlossen ist. Bei dieser Vertragsgestaltung ist für die Ermittlung der höchstzulässigen Miete weder ein Möblierungszuschlag zu berücksichtigen, noch kommt die Anerkennung eines „Teilmarktes“ in Betracht, der etwa vom Berliner Mietspiegel 2021 nicht erfasst wäre.**

LG Berlin vom 12.4.2023  
– 66 S 273/22 –,  
mitgeteilt von VRiLG  
Ralf-Dietrich Schulz (ZK 66)  
➔ Langfassung im Internet

Im Mietvertrag befand sich in Anlage 1 folgende Textpassage:  
*Inhalt der Mietsache*  
*Die nachstehende Auflistung von Möbeln und Einrichtungsgegenständen sind, sofern vorhanden, Inhalt der Mietsache:*

– Möbel im Zimmer, wie z.B. Bett inkl. Lattenrost und Matratze, Schreibtisch-/und -stuhl. Kommode, Regal, etc.  
– Bettwäsche, wie Kopfkissen, Bettdecke, Bettlaken, Kopfkissen- und Bettdeckenbezug etc.  
– größere Elektronikgeräte, wie z.B. Waschmaschine, Kühlschrank, Herd etc. (...)

Das Gericht entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Eine möblierte Vermietung liege nur dann vor, wenn der Vermieter die Möblierung als vertragsgemäßen Zustand schulde, also insbesondere auch für etwaige Mängel und Instandsetzungsfragen haftbar sei.





# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile  
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße


## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

 Zugang im EG  
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau


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

## Beratungszentrum

### Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmsdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


## Beratungszentrum

### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)


 Walther-Schreiber-Platz


 Feuerbachstraße

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee


Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht


Hier keine Akutberatung


## Beratungszentrum

### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

 Frankfurter Allee

 Samariterstraße





## Beratungszentrum

### Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,  
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht


 Hermannplatz (600 m)


 Schönleinstäße (350 m)

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

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

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-  
straße/Ecke Seelenbinderstraße  
Hier Akutberatung nur Montag  
und Mittwoch



Beratungs-  
zentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85

## GESCHÄFTSSTELLE

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

📍 Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,  
Wandlitzstr. 13

📍 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

📍 Wartenberg

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

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

### Mitte

■ Selbsthilfe-, Kontakt-  
und Beratungsstelle,  
Perleberger Straße 44  
vorübergehend geschlossen

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
📍 Alt-Mariendorf

### Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

## ONLINE-TERMIN- VEREINBARUNG

für Beratungstermin:

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

## TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

### Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

### Mein BMV

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

### MieterMagazin Online

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an.

Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:  
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:  
☎ 030-226 26-187;  
E-Mail-Anfragen:  
[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

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

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**  
**Do 17-20 Uhr**  
BMV-Beratungszentrum  
Zillestraße 81,  
nahe Wilmerdorfer Straße  
U Bismarckstraße

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

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

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

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

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

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

## Gutachten und Beweissicherung

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

### Themenbereiche:

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

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](http://www.berliner-mieterverein.de/) oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin**  
unter ☎ 030-230 899-0

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

#### Bildung und Kultur

- **Distel Kabarett – Theater im Admiralspalast**  
[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de), ☎ 030-204 47 04
- **Kleines Theater**  
[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de), ☎ 030-821 20 21
- **Labyrinth Kindermuseum**  
[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)  
☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

- **Mietspiegel**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel),  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
☎ 030-90 139 - 47 77
- **Betriebskostenspiegel**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)
- **Heizspiegel**  
[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)
- **Energiesparberatung**  
des BUND für Geringverdiener:  
Termin unter ☎ 030-7879 00 60
- **Wohngeld**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)  
Rufnummern bei den Wohnungsämtern
- **Quartiersmanagement**  
[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
☎ 030-90 139 - 48 10
- **Sozialgipfel**  
[www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)
- **Genossenschaftlich Wohnen**  
[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)  
☎ 030-302 38 24
- **Lärmschutz**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)  
Stiftung Warentest –  
Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,  
☎ 01 80 / 232 13 13
- **Wohnen im Alter**  
Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,  
Mo - Fr 9 - 18 Uhr:  
☎ 0800 - 59 500 59  
[www.hilfelotse-berlin.de](http://www.hilfelotse-berlin.de)
- **Mietschulden/Wohnungsnotfälle**  
Geschütztes Marktsegment/  
Landesamt für Gesundheit und Soziales  
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2  
[www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEBEWO  
☎ 030-48098 191,  
Fax 030-48098 192,  
[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)  
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB  
☎ 030-4900099 0,  
Fax 030-4900099 28,  
[AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)  
■ **Verbraucherschutz**  
[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de),  
[www.test.de](http://www.test.de)

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### 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, [bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)  
☎ 030-22626-144

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

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

#### Friedrichshain-Kreuzberg

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

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Ursula Niemann

#### Marzahn-Hellersdorf

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

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

#### Mitte

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

☎ 030-22626-144

#### Der offene Mitgliedertreff

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

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

#### Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann  
Kontakt: [bmw-neukoelln@freenet.de](mailto:bmw-neukoelln@freenet.de)

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

#### Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perovic, Hans-Günther Miethe, Karin Kemner  
■ Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr

im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: N.N.

#### Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm, Hans-Jörg Brand, Robert Leisner  
Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7  
jeden Donnerstag 17-19 Uhr

neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften; AG Modernisierung, AG Privatisierung und Umwandlung:  
Leitung: J. Wilhelm,  
☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

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

#### Tempelhof-Schöneberg

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

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten



## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

### Berliner Heizspiegel

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

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



Schreiben Sie uns unter:  
[www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)

## Viel Wissen für wenig Geld

### Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

#### Was ich als Mieter wissen muss

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

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB



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

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

48 Seiten, 5,90 Euro

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

**DEIN  
ZUHAUSE**

**STEHT  
AUF DEM  
SPIEL!**



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

**MIETEN  
STOPP!**

[WWW.MIETENSTOPP.DE](http://WWW.MIETENSTOPP.DE)