



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

November
11/2019

Grauzone

**Die möblierte Vermietung
muss reglementiert werden**



INVESTITIONSBANK BERLIN

**Der öffentliche
Wohnungsbau-Financier**

WOHNGEMEINSCHAFTEN

**Wie man gängige
Risiken ausschließt**

EIN JAHR NACH DEM WOHNGIPFEL

**Außergewöhnlich erfolgreich
oder krachend gescheitert?**

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Urania Berlin

November 2019

Unser Blauer Planet

Das System Erde Mensch

● MO, 4.11.2019, 20:00 Uhr

Tim Florian Horn

Wendezeit

Neuordnung der Welt nach '89

● FR, 8.11.2019, 18:00 Uhr

John Kornblum, Prof. Kristina Spohr

Skill Slam

● FR, 8.11.2019, 19:30 Uhr

Bühnenwettstreit der
Ausbildungsberufe

Das Zauberflötchen

Familienkonzert

● SA, 9.11.2019, 15:00 Uhr

Andreas Peer Kähler,
Ensemble Papamino

Wem gehört der 9. November?

● SA, 9.11.2019, 16:00 Uhr

► Eintritt frei

Patrick Gaspard, Gerhard Baum u. a.

Science-Fiction

Und die Zukunft der
Künstlichen Intelligenz

● SA, 9.11.2019, 18:00 Uhr

Dr. Hubert Zitt

Über alle Grenzen

Mein Leben als Reise

● SO, 10.11.2019, 17:00 Uhr

Bruno Baumann



▲ Überwachungskapitalismus und Demokratie

● MI, 6.11.2019, 19:00 Uhr ► Eintritt frei, in engl. Sprache mit Übersetzung
Prof. Shoshana Zuboff, mit dem HIIG, Anmeldung unter hiig.de/zuboff

Das Humboldt Forum im Berliner Schloss

Was soll das eigentlich werden?

● DI, 12.11.2019, 20:00 Uhr

Prof. Hartmut Dorgerloh

Groß-Berlin und seine Zukunft

Visionen 2020/2030

● MO, 18.11.2019, 19:30 Uhr

► Eintritt frei

Michael Müller, Christine Edmaier

Mein Blockhaus in Kanada

Ein Winter in British Columbia

● DO, 21.11.2019, 20:00 Uhr

Carmen Rohrbach

Verleihung der Urania-Medaille an Seyran Ateş

● DI, 26.11.2019, 19:00 Uhr

Joachim Gauck, Julia Klöckner

Claus Peymann und das Theaterglück

● FR, 29.11.2019, 18:00 Uhr

Claus Peymann, Dr. Manfred Osten

Tschaikowsky Ballett- Festival für Familien

Schwanensee

● FR, 29.11.2019, 18:00 Uhr

Nussknacker

● SA, 30.11.2019, 14:30 + 18:00 Uhr

Dornröschen

● SO, 1.12.2019, 11:30 + 15:00 Uhr

Das komplette Programm unter

urania.de

INHALT

PANORAMA

R+V-Studie:	
Mietenexplosion ängstigt mehr als Klimakatastrophe	6
Milieuschutz:	
Neukölln verkleinert Umwandlungsschlupfloch	6
Schlüsseldienste: Nur nicht den Erstbesten ...	7
„Mehr Profit statt Wohnraum!“	7
Betrugsmasche: Wohnungsbesichtigung für 800 Euro	8
„Deckeln und enteignen“	8
Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt:	
Lauter Absagen für Bin Guo	9
„Forum Wohnungspolitik“ zu Leerstand trotz Wohnungsnot:	
Desinteresse, Überforderung und fehlende Unterstützung ...	10
Buchtipp: Marzahn hinter den Fassaden	10
Leerstand Sprengelstraße: Jahrelange Instandsetzung?	11
Smart Housing: Skepsis überwiegt	11
Verwaltungsgericht zum Zweckentfremdungsverbot:	
Abriss erlaubt, Mietobergrenzen nichtig	12
Tipps für junge Leute	12
Mietendeckel: Mietsenkungen erst später?	13
Webtipp: Ein zweites Leben für die Dinge	13
„Berlin spart Energie“:	
Plattenbau-Recycling und gestapelte Wohnungen	14
Rekommunalisierung: Berlin kauft 6000 Wohnungen zurück ...	14
IUT World Conference 2019: „Wir setzen die Agenda“	15
Buchtipp: Mit Marzipan gegen den Mietenwahnsinn	15

TITEL

Grauzone – Die möblierte Vermietung muss reglementiert werden	16
--	----

HINTERGRUND

Ein Jahr nach dem Wohngipfel:	
Außergewöhnlich erfolgreich oder krachend gescheitert?	21
„Housing for All“: Europa soll Wohnungsbau fördern	22
Wohngemeinschaften:	
Wie man gängige Risiken ausschließt	23
Zum 200. Geburtstag von Theodor Fontane:	
Wanderungen durch den Berliner Wohnungsmarkt	24
Investitionsbank Berlin:	
Der öffentliche Wohnungsbau-Financier	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



16

Möbliertes Vermieten ermöglicht, geltende Mietpreisvorschriften zu umgehen. Die **Grauzone** muss deshalb reglementiert werden.



24

Fontane hat sich nicht nur auf Wanderungen durch die Mark begeben, sondern **ist auch viel durch seine Heimatstadt Berlin gezogen.**

Wer ist die **Investitionsbank Berlin?**
Was macht sie?

26



Abbildungen: Christian Muhrbeck, wikimedia.org

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

Betr.: MieterMagazin 10/2019, Seite 21, Jens Sethmann: „Berliner Mietendeckel – Fünfjährige Atempause nimmt Gestalt an“

Mietspiegel auf dem Opfertisch

Der Berliner Mieterverein hat immer für den Berliner Mietspiegel gekämpft. Für Hunderttausende Mieter in bestehenden Verträgen bedeutet der Mietspiegel wirksamen Schutz vor Mieterhöhungen. Mit Bestandsmieten im Zentrum Berlins um 6,70 Euro (Mittelfeld Mietspiegel) können alle gut leben. Warum unterstützt nun ausgerechnet der Berliner Mieterverein, dass für die kurzlebige populistische Trophäe „Mietendeckel“ der langjährig wirksame Mietspiegel geopfert wird? Die Mieter in der Berliner Innenstadt werden dank dieses Manövers „ihres Mietervereins“ bald doppelt so hohe Mieten zahlen. Der Berliner Mieterverein hätte die politische Macht und Pflicht, diesen Irrsinn zu stoppen. Stattdessen assistiert man Dilettanten.

M. Hardt per E-Mail

Das derzeitige Mietrecht bietet bei der Wiedervermietung eben gerade keinen hinreichenden Mieterschutz. Im Durchschnitt – so die einhelligen

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@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) · 67. Jahrgang 2019 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlags-service GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 2110095, Fax 2110099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreislise 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

5. Forum Wohnungspolitik des Mietervereins

Donnerstag, 7. November, 18.30 Uhr,
Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins,
Spichernstraße 1, 10777 Berlin, U-Bhf. Spichernstraße

CO₂-Bepreisung und Energieeinsparung in Mietwohngebäuden: Geht das ohne Mehrbelastung für Mieter?

Es diskutieren:

Prof. Dr. Bernd Hirschl, Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, Berlin sowie Professor an der Technischen Universität Cottbus-Senftenberg; Mitglied des Klimaschutzrates Berlin und Mitautor des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms

Dr.-Ing Klaus Habermann-Nieße, Stadtplaner/Architekt bei plan zwei Hannover mit Umsetzung sozialverträglicher Modernisierung bei einer Wohnungsgenossenschaft, Lehrbeauftragter an der HafenCity Universität Hamburg und der Leibniz-Universität Hannover, Begleitforscher Energetische Stadtsanierung im Auftrag des BBSR und BMI

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins und Vizepräsident des Deutschen Mieterbundes, ehemaliges Mitglied im Energiebeirat des Landes Berlin und Verfasser einer BMV-Studie „Mieterhöhung nach Modernisierung und Energieeinsparung“ aus dem Jahr 2017

Moderation: Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins

Für die Teilnahme melden Sie sich bitte an unter
☎ 22626-120 oder a.erkam@berliner-mieterverein.de

Analysen – werden 11 Euro pro Quadratmeter im Monat nettokalt verlangt. Das überfordert nicht nur Haushalte mit niedrigem Einkommen, von denen es ja bekanntermaßen in Berlin viele gibt. Auch bei „normalen“ Mieterhöhungen ist die Grenze der Belastung erreicht. Darauf hat der Mieterverein schon 2017 mit einer Analyse der Erhöhungen nach dem letzten Mietspiegel hingewiesen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist zudem sehr streitbefangen. Der Berliner Mieterverein führt deshalb für seine Mitglieder tausende Prozesse. Vermietet akzeptieren zudem vielfach den Mietspiegel nicht. Materiell bildet der Mietspiegel zunehmend auch die hohen Mieten bei Wiedervermietung ab. Das deutsche Mietpreisrecht ist strukturell überfordert bei angespannter Marktlage.

Warum die Mieter zukünftig doppelt so hohe Mieten zahlen sollen, erschließt sich nicht aus Ihrem Leserbrief. Selbst wenn der Mietendeckel gerichtlich scheitern würde,

verbleibt der Berliner Mietspiegel 2019 als Obergrenze zumindest bei normalen Mieterhöhungen. Denn das Mietpreisrecht des BGB wird ja nicht aufgehoben, es tritt gewissermaßen in den Hintergrund. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 9/2019, Seite 22, Birgit Leiß: „Nachbarschaftsinitiative Friedenau – Mission Hausrettung“

Parteizugehörigkeit nennen

Da ich häufiger im MieterMagazin lese, dass die zuständigen Bezirksstadträte eine Politik vertreten, die nicht im Mieterinteresse ist (Zitat: „nicht zielführende Hausbesetzung“ bei Leerstand in Friedenau) wäre es hilfreich, die Parteizugehörigkeit der entsprechenden Personen im Artikel mit Klammervermerk einzufügen. Somit bestände dann die Möglichkeit, bei den nächsten Kommunalwahlen die Parteien zu wählen, die eine mieterfreundliche Politik unterstützen.
W. Walter per E-Mail



Ausstellung

Herbst – Winter – Frühling

Bilder aus drei Jahreszeiten
in Acryl auf Leinwand
von Barbara Pohl

im Beratungszentrum
Südstern, Hasenheide 63,
☐ Südstern, zu den
üblichen Öffnungszeiten
vom 1. November 2019
bis 31. März 2020

Veranstaltungen

„Mittwochrunde“ der Bezirksgruppe Reinickendorf

Nächstes Treffen am **6. November 2019, 19 Uhr**

Der Mietendeckel 2020

(keine individuelle Rechtsberatung)

Familientreff Wittenau,
Oranienburger Straße 204, Ecke Roedernallee

Weitere Informationen unter

[www.berliner-mieterverein.de/aktuell/
mittwochrunde-reinickendorf.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/aktuell/mittwochrunde-reinickendorf.htm)

Bezirksgruppe Reinickendorf

Aktionswoche „Berlin spart Energie“

vom **4. bis 9. November 2019**

Weitere Informationen unter

www.berlin-spart-energie.de

10. Berliner Sozialgipfel

18. November von 16.30 bis 19.30 Uhr

im Hause der IG Metall,
Alte Jakobstraße 149, 10969 Berlin

Sozialverbände, Gewerkschaften und Berliner
Mieterverein werden diesmal mit Vertretern
aus Politik, Bezirken und Wohnungsbaugesell-
schaften alle Aspekte des Themas
„Wohnen für Alle!“ diskutieren.

Weitere Informationen unter

www.berliner-sozialgipfel.de

Deckeln – Bremsen – Reformieren

Was bringen die Änderungen im Mietrecht?

Veranstaltung des Berliner Mietervereins
in Kooperation mit der Urania, An der Urania 17

Samstag, 30. November 2019 ab 12.00 Uhr

Das Programm finden Sie auf der 4. Umschlagseite.

Gut zu wissen



Berliner Mieterverein bei Facebook

<https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/>

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nach-
name hat sich geändert? Sie können im Internet die
persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und
dem Berliner Mieterverein online mitteilen:

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

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des Mieter-
Magazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich
unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mit-
glied eine telefonische Kurzberatung – schnell und
unbürokratisch. Mehr zu diesem Service auf Seite 32.

Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mieter-
vereins bietet eine Sprechstunde für Mitglieder
an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen
und Anregungen der Mitglieder.

Nächste Termine: 25. November 2019
und 27. Januar 2020.

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

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

Kooperation

Arbeitslosengeld II-Beratung zu Gast beim Mieterverein

Sie haben Fragen zum Arbeitslosengeld II?
Sie verstehen den Bescheid des Jobcenters nicht?
Sie sollen auf eine Anhörung antworten?
Sie haben Kummer mit dem Jobcenter?

Von November 2019 bis März 2020 gastiert das Ber-
liner Arbeitslosenzentrum (BALZ) mit seiner mobilen
Sozialberatung für Arbeitslose und Erwerbstätige mit
geringem Einkommen beim Berliner Mieterverein im
Beratungszentrum Frankfurter Allee 85. Die Beratung
ist kostenlos, vertraulich und unabhängig vom Amt.

Zeit: **montags von 9 bis 11 Uhr**, Start: 11. November
Ort: Beratungszentrum des Berliner Mietervereins,
Frankfurter Allee 85 (S+U Frankfurter Allee)

Bitte vergewissern Sie sich vorab, ob Ihr Wunschter-
min auch besetzt ist: www.beratung-kann-helfen.de

R+V-STUDIE

Mietenexplosion ängstigt mehr als Klimakatastrophe

Eine Langzeitstudie der R+V Versicherung zeigt: Die Deutschen fürchten sich heute mehr davor, dass das Wohnen hierzulande unbezahlbar werden könnte als vor den Folgen des Klimawandels.

„Ich habe Angst davor, dass das Wohnen in Deutschland unbezahlbar wird“: Dieser Aussage stimmten 45 Prozent der 2400 deutschlandweit befragten Personen zu. Die Sorge landet auf Platz 6 der 22 abgefragten möglichen Risiken und Gefahren – hinter der Befürchtung vor einer „Überforderung des Staats durch Flüchtlinge“ (56 Prozent), „Spannungen durch Zuzug von Ausländern“ (55 Prozent), „Gefährliche Welt durch Trump-Politik“ (ebenfalls 55 Prozent) sowie „Überforderung der Politiker“ und „Politischer Extremismus“ (jeweils 47 Prozent). Die Folgen des Klimawandels machen nur 41 Prozent der Befragten Sorge. Die Frage nach dem Wohnen taucht in diesem Jahr erstmals in der 28-jährigen Geschichte der Studie auf.



Foto: Wilfried Bergholz

In der Vergangenheit hat vor allem die Angst vor steigenden Lebenshaltungskosten und vor Kosten für Steuerzahler durch die EU-Schuldenkrise sowie vor Terrorismus dominiert.

Die Berliner zeigen sich insgesamt recht entspannt und sind im Bundesländervergleich mit die sorgenfreiesten. Aber auch unter den Berlinern sorgen sich 40 Prozent darum, dass

die Mieten künftig unbezahlbar werden. Am häufigsten teilten diese Befürchtung die Befragten aus Sachsen-Anhalt (56 Prozent), Hessen (53 Prozent) und Sachsen (51 Prozent). Insgesamt habe sich die Stimmungslage in Deutschland verbessert, so die Studienmacher. Die Deutschen zeigten sich 2019 so optimistisch wie zuletzt vor 25 Jahren.

Katharina Buri

40 Prozent der Berliner fürchten, dass sie irgendwann ihre Miete nicht mehr bezahlen können

■ Die vollständige Studie „Die Ängste der Deutschen 2019“ im Internet unter: www.ruv.de/presse/aengste-der-deutschen

MILIEUSCHUTZ

Neukölln verkleinert Umwandlungsschlupfloch

Das Bezirksamt Neukölln erschwert in seinen Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

„Wir schauen nicht zu, wenn Vermieter den Milieuschutz unterlaufen“: Baustadtrat Jochen Biedermann aus Neukölln

In Milieuschutzgebieten sollen Mietwohnungen erhalten bleiben. Die Bezirksämter müssen jedoch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erlauben, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, die Wohnungen sieben Jahre lang nur den Mietern zum Kauf anzubieten. Diese gesetzliche Möglichkeit wird häufig missbräuchlich in Anspruch genommen.

Das Bezirksamt Neukölln hat mehrfach beobachtet, dass Eigentümer gezielt leere Wohnungen an Leute vermieten, die sie gleich danach

kaufen. Dadurch ist der Anreiz für Eigentümer groß, erst einmal Wohnungen leer stehen zu lassen oder sogar gezielt zu entmieten.



Foto: Jens Sethmann

Deshalb hat Neukölln reagiert: Das Bezirksamt genehmigt den Verkauf erst dann, wenn der Mieter, an den verkauft werden soll, mindestens zwei Jahre mit Hauptwohnsitz in der Wohnung gelebt hat.

„Wir schauen nicht zu, wenn die Ziele des Milieuschutzes unterlaufen werden“, erklärt Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann. „Geschäftsmodelle, die das versuchen, machen wir so unattraktiv wie irgend möglich.“ Der Bezirk nutzt damit seinen engen Handlungsspielraum. Grundsätzlich sei aber die Bundesregierung am Zug, so Biedermann: „Der Bund muss die Umwandlung von Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten endlich generell untersagen.“

Jens Sethmann

SCHLÜSSELDIENSTE

Nur nicht den Erstbesten ...

Pfusch und Abzocke ist in der Schlüsseldienstbranche weit verbreitet. Der wichtigste Rat: nicht gleich den ersten Treffer nehmen, den die Internetsuchmaschine anzeigt, sondern eine seriöse Firma aus der Nähe beauftragen.

Doch das ist gar nicht so einfach, wie die Stiftung Warentest in der Oktober-Ausgabe ihrer Zeitschrift „test“ berichtet. In einem Beispiel fall hatte eine Frau „Schlüsseldienst Kreuzberg“ in die Suchmaschine eingegeben und den ersten Treffer ausgewählt. 504 Euro musste sie für die Türöffnung tagsüber zahlen – 78 Euro wären angemessen gewesen. Der Widerspruch an die Rechnungsadresse war nicht zustellbar, das Verfahren wurde eingestellt. Häufig, so die Verbraucherschützer, sei gar nicht erkennbar, ob es sich um einen regionalen Schlüsseldienst handelt oder ob am Ende noch eine happige Entfernungspauschale dazukommt. Ihr Tipp: unbedingt im Impressum der Website nachschauen, ob die Firma wirklich am Wohnort sitzt.

Außerdem sollte man schon am Telefon einen festen Preis inklusive Anfahrt vereinbaren. Die Unterschiede sind riesig: Zwischen 65 und 415 Euro wurde im Test verlangt. Die Firmen haben diverse Tricks auf Lager. Obwohl sich viele zugefallene Türen in wenigen Minuten zerstörungsfrei öffnen lassen, wird häufig der Schließzylinder aufgebohrt und ein überteuerter neuer in Rechnung gestellt. Auch mit dubiosen „fallspezifischen Einsatzpauschalen“ hatten es die Tester zu tun.

Wirklich empfehlenswert sei nur der Schlüsseldienst von Gelbe Seiten (<https://schluesseldienst.gelbeseiten.de/>). Eine zugefallene Tür kann man dort zum Festpreis von 89 Euro buchen, wobei nachts und am Wochenende ein Zuschlag von rund 40 Euro hinzukommt. Für die Öffnung einer abgeschlossenen Tür werden 119 Euro verlangt. Die Wartezeiten sind kurz, und man kann per Girokarte zahlen. Die bargeldlose Zah-



Illustration: Julia Gandras

Vorsicht, Nepper: Manche Schlüsseldienste nutzen die Not der Kunden schamlos aus

lung ist wichtig, um die Kosten als haushaltsnahe Dienstleistung gegebenenfalls von der Steuer absetzen zu können.

Übrigens: Liegt es am defekten Schloss, muss der Vermieter die Kosten für die Notöffnung übernehmen

(AG Tempelhof-Kreuzberg vom 12. Dezember 2018 – 17 C 150/17). In solchen Fällen nutzt nicht einmal der wichtigste Rat für alle Mieter: einen Ersatzschlüssel bei einer Person ihres Vertrauens zu deponieren.
Birgit Leib

■ Der Test „Schlüsseldienste“ findet sich in der Oktober-Ausgabe der Zeitschrift „test“ und ist online für 1 Euro abrufbar unter www.test.de/schluesseldienst

„Mehr Profit statt Wohnraum!“



Foto: Christian Muhrbeck

Rund 50 „Friends of Airbnb“ zogen am 27. September unter dem Motto „This is our Kiez“ mit Rollkoffern durch den Friedrichshainer Südkiez und skandierten „Mehr Ferienwohnungen, mehr Miete! Her mit der Rendite!“ und „Wir kaufen euch alle!“ Der ironische Demonstrationzug führte zu einem Haus in der Gärtnerstraße, in dem „Superhosts“ gleich mehrere Wohnungen an Touristen vermieten, zum Sitz der Lobbyvereinigung „Homesharing Berlin“ in der Grünberger Straße, zu einem Anbieter von fensterlosen „Sleep Boxen“ in der Niederbarnimstraße und gleich nebenan zu einem als Boardinghouse getarnten Hotel. Die Gegend um den Boxhagener Platz gehört zu den am stärksten touristifizierten Stadtteilen und ist besonders geplagt von der Wohnraum-Zweckentfremdung durch Airbnb-„Gastgeber“. Die Demo fand im Rahmen der „Tu mal wat“-Aktionstage statt. *js*

BETRUGSMASCHEN

Wohnungsbesichtigung für 800 Euro

Vom fernen London aus will ein Eigentümer seine Wohnung in Berlin angeblich preiswert vermieten. Allerdings fordert er Vorabkasse für Miete und Kautions, damit das Apartment besichtigt werden kann. Eine typische Betrugsmasche. Selbst wenn das Angebot noch so verführerisch klingt: Hände weg!

Auf der Suche nach einer eigenen Wohnung bekam die 38-jährige Syrerin Samar B. per E-Mail ein erstaunliches Angebot: Über die Immobilienagentur Camden Homes bietet er seine möblierte Wohnung in Berlin an, schrieb ihr ein Lawrence Northcote. Er selbst lebe wieder in Großbritannien, aber er möchte sein 41-Quadratmeter-Apartment behalten und dem Berliner Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen: „Meine Priorität ist nicht, riesige Gewinne zu machen“, heißt es in der Mail, „sondern einen netten Mieter zu finden, der sich um die Wohnung kümmert.“ Die ist nach Fotos im Internet aufs Luxuriöseste ausgestattet und soll auch über eine Klimaanlage verfügen. Die Miete: 400 Euro inklusive Wasser, Strom und Heizung. Allerdings seien Miete und 400 Euro Kautions noch vor der Besichtigung an Camden Homes – „eine Immobilienagentur mit großer Erfahrung im Bereich internationaler Vermietungen“ – zu überweisen. Erst nach Zahlungseingang würde die Interessentin registriert. Die Auslagen würden erstattet, wenn sie sich nicht für die Wohnung entscheiden sollte. „Kann ein solches Angebot seriös sein?“, fragte BMV-Mitglied Gitta D. Sie begleitet Samar B., die bei ihrer Wohnungssuche von anderen Vermietern bisher nur Ablehnungen erhalten hat. Bei diesem Angebot klingelten bei der ehrenamtlichen Helferinnen sofort die Alarmglocken. Zu Recht, sagen Juristen des Berliner Mietervereins: Die Forderung nach Vorauszahlung von Miete und Kautions ist unzulässig. Vorkassenbetrug sei eine der häufigsten Betrugsmaschen, erklärt das

Vermietungsportal Immowelt auf Anfrage der Redaktion. Häufig würden dafür Name und Erscheinungsbild von Immobilienfirmen mit Sitz im Ausland verwendet. „Das betroffene reale Unternehmen weiß von diesem Vorgehen in der Regel nichts“, so Immowelt-Unternehmensvertreter Tim Kempen. Die gefakte Website der angeblichen Camden Homes präsentiert sogar das Logo von Immowelt, um Solidität vorzutäuschen. Die Verwendung des Unternehmenslogos sei ohne Zustimmung des Vermietungsportals erfolgt, erklärt der Leiter der Abteilung Öffentlichkeit. „Wir haben bereits Schritte in die Wege geleitet, um die Nutzung zu unterbinden.“ Auf jeden Fall gelte: Die Forderung nach Vorabzahlung der Kautions ist immer



Foto: Christian Muhrbeck

ein Alarmsignal. Und auch ein noch so netter Vermieter aus dem Ausland würde seine Luxuswohnung in Berlin nie derart unter dem üblichen Marktpreis anbieten.

Rosemarie Mieder

■ Informationen über Betrug am Immobilienmarkt: www.schutzvor-immobilienbetrug.de/

„Deckeln und enteignen“



Foto: Nils Richter

Unter dem Motto „Richtig deckeln, dann enteignen – Rote Karte für Spekulation“ hatte ein Bündnis von rund 50 Initiativen zu einer Demonstration am 3. Oktober aufgerufen. Mehrere Tausend Teilnehmer zogen vom Haus des Lehrers am Alex durch die Berliner Innenstadt und forderten eine konsequente Umsetzung des Mietendeckels durch den Berliner Senat. Kritisiert wird, dass der jetzige Gesetzesentwurf bereits an entscheidenden Stellen aufgeweicht worden ist. Mit aufgerufen hat zu der Demonstration auch die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Sie fordert einen „radikalen Mietendeckel ohne erprobte Schlupflöcher für spekulative Vermieter“. Und sie erneuerte ihre Forderung nach Enteignung des Vermieters Deutsche Wohnen und anderer Wohnungsunternehmen. Im April dieses Jahres waren schon einmal 35000 Menschen auf den Straßen Berlins unterwegs und hatten mit dem Slogan „Mietenwahnsinn stoppen“ eine neue Mieten- und Wohnungspolitik in Bund und Land angemahnt.

mm

DISKRIMINIERUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Lauter Absagen für Bin Guo

Erstmals klagt jetzt ein Wohnungssuchender mit Migrationshintergrund gegen zwei kommunale Wohnungsbaugesellschaften wegen vermuteter Diskriminierung. Über ein Jahr lang hatte er sich immer wieder erfolglos um Wohnungen beworben. Der Grund für seine erfolglose Suche liegt offenbar in seinem ausländischen Namen.

Bin Guo* kommt aus China, hat in Berlin studiert und wohnt seit 2004 zur Untermiete. Inzwischen ist der Diplom-Ingenieur deutscher Staatsbürger und will mit 43 Jahren endlich in eine eigene Wohnung ziehen. Nach Dutzenden von Absagen macht er Anfang des Jahres einen Test: Bei der Wohnungsbaugesellschaft Howoge bewirbt er sich um eine Zweizimmerwohnung, füllt das entsprechende Formular aus und reicht die

WBS-Nummer nach. Drei Tage später bekommt er eine Absage. Der Nachmieter sei „im Losverfahren“ ermittelt worden. Was die Howoge nicht weiß: Unter dem Fantasie-Namen „Steffen Böhme“ hat sich Bin Guo eine Stunde nach seiner ersten Bewerbung noch einmal beworben. Und siehe da: „Steffen Böhme“ darf die Wohnung besichtigen und soll das ausgefüllte Bewerbungsformular an dem Tag, an dem Bin Guo bereits abgesagt worden war, im Kundenzentrum abgeben.

Noch mehrmals bewirbt sich Bin Guo in den folgenden Monaten unter verschiedenen Namen bei den Wohnungsunternehmen Howoge und Gesobau. Auf seine Bewerbungen mit deutschen Namen bekommt er Besichtigungstermine, mit seinem richtigen Namen nicht. An Zufälle glaubt Bin Guo inzwischen nicht mehr.

Foto: Sabine Mittermeier



Im August 2019 hat er Klage gegen Howoge und Gesobau wegen Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe eingereicht. Die Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt unterstützt ihn dabei. Seine Tests sind gerichtssicher. Howoge und Gesobau wollen sich aufgrund des laufenden Klageverfahrens nicht zu dem Vorgang äußern. Bin Guo geht es um Gerechtigkeit: um eine Wohnungsvergabe, bei der alle Bewerber die gleichen Chancen haben – ungeachtet ihrer Herkunft.
Rainer Bratfisch

Was für „Steffen Böhme“ gilt, gilt noch lange nicht für Bin Guo

■ Fachstelle gegen Diskriminierung:
www.fairmieten-fairwohnen.de/

* Der Name wurde von der Redaktion geändert.

Anzeige

Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Mit unserem Natur12 Strom entscheiden Sie sich für 100 % regenerative Energie – und das zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter www.vattenfall.de/berlin-natur oder telefonisch unter 030 657 988 000.

VATTENFALL

„FORUM WOHNUNGSPOLITIK“ DES BMV ZU LEERSTAND TROTZ WOHNUNGSNOT

Desinteresse, Überforderung und fehlende Unterstützung

Zum vierten Mal in diesem Jahr hat der Berliner Mieterverein (BMV) zu einem wohnungspolitischen Forum eingeladen. Am 1. Oktober ging es um den Skandal, dass viele tausend Wohnungen in Berlin leer stehen – trotz Wohnungsmangel und trotz Zweckentfremdungsgesetz.

Da ist zum Beispiel das seit 15 Jahren komplett leer stehende Eckhaus Stubenrauch-, Ecke Odenwaldstraße. Ingrid Schipper von der Nachbarschaftsinitiative Friedenau schilderte eindringlich, wie sich eine Gruppe von Menschen seit mehr als drei Jahren die Zähne daran ausbeißt, den ungesetzlichen Leerstand endlich zu beenden. Ihr Eindruck: „Gleichgültigkeit“ und eine „sehr zögerliche Haltung“ im Bezirksamt. Das Interesse gelte eher den Ferienwohnungen.

Ebenfalls auf dem Podium: Michael Karnetzki (SPD), Stadtrat für Ordnung, Nahverkehr und Bürgerdienste in Steglitz-Zehlendorf, der kürzlich mit der geplanten Einsetzung eines Treuhänders für das „Geisterhaus“ am Hindenburgdamm für Aufsehen sorgte. Der Stadtrat machte deutlich, wie kompliziert und langwierig ein solches Verfahren ist.

Dr. Klaus-Martin Groth, Rechtsanwalt und ehemaliger Verwaltungsrichter, mahnte bei der Verwaltung mehr Mut an, alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen. Notfalls müsste man auch mal eine Schlappe vor Gericht in Kauf nehmen. Nach seiner Einschätzung gibt es beispielsweise im Fall Habersaathstraße 40-48 keinen Grund, nicht sofort die Wiedervermietung der Wohnungen anzuordnen. Wie im MieterMagazin mehrfach berichtet, will der Eigentümer diese Häuser abreißen und hat den Mietern gekündigt. Mittlerweile stehen fast alle Wohnungen leer. „Wenn, wie hier, ein Abrissantrag vom Bezirk abgelehnt wurde, hat das Einlegen von Rechtsmitteln keine aufschiebende Wirkung“, erklärte Dr. Groth. Teil des Problems sei, dass es zwei maßgebliche Regelwer-

ke gibt: das Zweckentfremdungsgesetz und das Wohnungsaufsichtsgesetz. Die Bezirke seien personell überfordert, zudem lenke die Senatsverwaltung nicht, wie sie das eigentlich müsste: „Die Bezirke sollten um Hilfe schreien“, so Groth.

Karnetzki bestätigte, dass man sich in der Tat mehr Unterstützung vom Senat wünscht. Zwar gebe es seit März 2019 Ausführungsvorschriften über die Treuhänderregelung, aber

noch seien viele Fragen offen. „Wir warten händeringend auf ein Rundschreiben von Senatorin Lompscher zum Umgang mit den Schrottimmobilien“, erklärte der Stadtrat. Der stellvertretende Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Sebastian Bartels, der die Veranstaltung moderierte, schloss sich Groths Appell an eine konsequentere Bekämpfung der Zweckentfremdung ausdrücklich an. *Birgit Leiß*

■ *Online-Petition zur Einsetzung eines Treuhänders in der Stubenrauch-/Ecke Odenwaldstraße unter www.openpetition.de/petition/online/leerstand-in-friedenau-beenden*

Bitte beachten Sie den Hinweis zum nächsten „Forum Wohnungspolitik“ auf Seite 4 dieser Ausgabe.



Foto: Sabine Mittermeier

Rechtsanwalt Groth (rechts) mahnte mehr Mut bei den Berliner Bezirksverwaltungen an

BUCHTIPP

Marzahn hinter den Fassaden



Christiane Tramitz: Die Schwestern von Marzahn. München 2019. 20 Euro

Die Fassaden sind saniert, doch das Klischee, dass in Marzahn vor allem Hartz-IV-Empfänger, Langzeitarbeitslose, sozial Benachteiligte, Migranten, Haltlose und Einsame leben, besteht weiter. Christiane Tramitz, promovierte Verhaltensforscherin, hat einige Monate in Marzahn-Hellersdorf gelebt, viele Gespräche mit Nachbarn im Kiez geführt und ihre Geschichten aufgeschrieben. Ihre Motivation: Anhand von Einzelschicksalen Vorurteile abzubauen und reale Perspektiven aufzuzeigen. Ihre Reportage ist mehr Roman als Dokumentation, Fiktion und Realität mischen sich. Da sind die Ordensschwestern Angelika Kollacks und Michaela Bank, die in ihrer „Lebensberatungsstelle“ in einem Marzahner Plattenbau Bewohnern Hilfe anbieten – direkt und nebenan. Marie findet bei ihnen Trost und Hoffnung, Fabian Krüger, ihr geschiedener Mann, ein Wendeverlierer, engagiert sich für Joanna und Nela, zwei kleine Mädchen, die von ihren Eltern vernachlässigt werden. Die Botschaft des gleichermaßen verstörenden wie berührenden Buches: Mit Offenheit, Neugier, Mitgefühl und Liebe lassen sich Wunden bei Mitmenschen, die am Rande der Gesellschaft leben, heilen. *rb*

Jahrelange Instandsetzung?

In Wedding lässt die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gesobau seit Jahren acht Wohnungen leer stehen, in einem Fall sogar seit mehr als 10 Jahren. Begründung: „Aktuelle Instandsetzungsarbeiten“.

Schon mehrmals haben Mieter der Sprengelstraße 45/46 den Leerstand offiziell gemeldet. „Es gibt da eine tolle App des Senats, aber was nutzt das, wenn nichts passiert?“, fragt einer der Bewohner. Es passierte dann doch etwas: Ende August schrieb ihnen die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dass die Gründe für den Leerstand nachvollziehbar seien. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Gesobau den Leerstand nicht einmal beantragt – ein klarer Verstoß gegen das seit 2014 geltende Zweckentfremdungsverbot und somit eine Ordnungswidrigkeit. Schon vor 2014 wurden Wohnungen in dem Altbau nicht mehr vermietet, damals war das aber gesetzlich noch zulässig. Nach Auskunft der Gesobau hätten „aktuelle Instand-

setzungsarbeiten“ in vier Wohnungen die Wiedervermietung verhindert. Es geht unter anderem um die Beseitigung von Hausschwamm. Der wurde aber erst 2018 entdeckt. Vier weitere Wohnungen seien „wiederholt“ als Umsetzwohnungen für sanierungsbedingte Mieter benachbarter Häuser genutzt worden, so Unternehmenssprecherin Birte Jesen. „Lediglich eine Wohnung im Vorderhaus ist 2016 für drei bis vier Monate als Umsetzwohnung genutzt worden“, sagen dagegen Mieter. Frank Bertermann, Bezirksverordneter der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in Mitte, hält den langjährigen Leerstand für einen Skandal. Er hatte Ende August eine Anfrage in die Bezirksverordnetenversammlung eingereicht und die Sache damit ins Rollen gebracht. Bezirksstadträtin Ramona Reiser gab an, dass Anfang September acht Leerstandsanträge eingegangen seien. Sie werden derzeit geprüft.

Die Pläne der Gesobau, den Altbau umfassend zu sanieren – inklusive Einbau von Fahrstühlen, Dachge-



Foto: Nils Richter

schossausbau und Anbau von Balkonen – wurden 2017 überraschend abgeblasen – wegen Bedenken aus der Mieterschaft, wie die Sprecherin sagt. Mit den Instandsetzungsarbeiten hatte man es dann offenbar nicht so eilig.

Birgit Leib

Die Begründung der Gesobau für die Leerstände in der Sprengelstraße 45/46 ist nicht ganz nachvollziehbar

SMART HOUSING

Skepsis überwiegt

„Die Digitalisierung von Anwendungen für den privaten Haushalt schreitet rasant voran“, verkündet das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Der Umsatz der Smart-Home-Branche steige jährlich um 33,7 Prozent. Umfragen ergeben jedoch ein anderes Bild.



Foto: Christian Muhrbeck

essieren, verwenden derzeit nur 7 Prozent der Befragten digitale Mess-einrichtungen. Einzelne Komponenten des Smart Home werden immer-

hin bereits von 21 Prozent der Befragten genutzt.

Der Mehrzahl der Mieter fehlt das Vertrauen in den sicheren Betrieb der Lösungen und in den Schutz der Privatsphäre. Cyber-Security-Standards fehlen ebenso wie verpflichtende Prüfungen. Auch dominieren Inzellösungen – die Vielfalt der Systeme verwirrt die Mieter. 21 Prozent fürchten Hackerangriffe, 20 Prozent haben Angst vor Datenmissbrauch. „Tatsächlich ist die Anschaffung beispielsweise von Smart-Metering-Lösungen deutlich teurer, als die Deutschen zu zahlen bereit sind“, stellt BearingPoint fest. Das Fazit der Studie: „Großes Interesse, kaum Nutzer.“

Rainer Bratfisch

**Smart-Home-
Lösungen kosten
mehr, als die
Deutschen zu
zahlen bereit sind**

Als die unabhängige Management- und Technologieberatung BearingPoint kürzlich 800 Haus- und Wohnungsbesitzer aus ganz Deutschland zu ihren Erwartungen und Meinungen zum Thema „Energieversorger der Zukunft“ befragte, war das Fazit eher ernüchternd. Auch wenn sich 80 Prozent der Befragten für die Nutzung intelligenter Stromzähler inter-

VERWALTUNGSGERICHT ZUM ZWECKENTFREMDEUNGSVERBOT

Abriss erlaubt, Mietobergrenzen nichtig

Das Verwaltungsgericht Berlin hat entschieden, dass ein Mietshaus mit 30 Wohnungen abgerissen werden darf zugunsten eines Neubaus mit 60 Eigentumswohnungen. Die geltende Mietobergrenze für Ersatzwohnraum erklärte das Gericht für null und nichtig. Ein enttäuschendes Urteil, das aber vorauszusehen war, heißt es beim Berliner Mieterverein.

Es geht um einen 1960er-Jahre-Bau in der Suarezstraße 24 in Charlottenburg. Seit 2018 steht er leer, die Mieter der preisgünstigen Wohnungen sind vertrieben worden. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf verweigerte der Eigentümerin jedoch die Abrissgenehmigung, weil die geplanten Eigentumswohnungen zu teuer für den Durchschnittsverdiener seien. Nach der Zweckentfremdungsverbotverordnung muss bei einem Abriss die gleiche Anzahl von Ersatzwohnungen für maximal 7,92 Euro nettokalt pro Quadratmeter geschaffen werden. Doch die 6. Kammer des Verwaltungsgerichts erklärte diese Vorgabe für nichtig und verpflichtete die Behörde, den Abriss zu genehmigen. Begründung: Der Wohnraumverlust werde mehr als ausgeglichen. Die Eigentumswohnungen mit einem höheren Standard als die alten Mietwohnungen dienten zudem der Versorgung des allgemeinen Wohnungsmarkts. Die Luxusgrenze werde nicht überschritten. Das Zweckentfremdungsverbot schütze Wohnraum nicht um seiner selbst willen und sei auch nicht als Mieterschutz gedacht (VG vom 27. August 2019 – VG 6 K 452.18). Der Berliner Mieterverein (BMV) befürchtet, dass sich Investoren, die abreißen wollen, von diesem Urteil ermutigt fühlen. „Die Abrissanträge werden vermutlich in die Höhe schnellen“, meint der stellvertretende BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Allerdings hatte der BMV ebenso wie andere Mietrechtsexperten die undifferenzierte Preisgrenze von 7,92 Euro von vornherein für



Foto: Nils Richter

Kommt weg – und mit ihm auch die Mietobergrenze für Ersatzwohnungsbau: das Haus Suarezstraße 24

rechtsunsicher gehalten. In der Tat monierten die Verwaltungsrichter, dass die starre und zeitlich unbegrenzte Festlegung eines geringen Mietpreises für Ersatzwohnraum den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz verletze. Der Neubau von Wohnraum würde dadurch wesentlich erschwert. Das Gericht hat eine Berufung zum Obergericht zugelassen.

Der zuständige Stadtrat von Charlottenburg-Wilmersdorf, Arne Herz (CDU), geht davon aus, dass das Land Berlin in Berufung gehen wird: „Wir haben das Verfahren an die Senatsverwaltung abgegeben – ein üblicher Vorgang und aufgrund der Bedeutung noch einmal mehr geboten.“
Birgit Leib

Tipps für junge Leute

Foto: Christian Muhrbeck

Zum siebten Mal haben der Berliner Mieterverein, der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, das Studierendenwerk, das Studentendorf Schlachtensee und „wg-suche.de“ zum Tag des Wohnens eingeladen. In fünf Kurzvorträgen wurde den Studierenden und jungen Leuten der Berliner Wohnungsmarkt vorgestellt, außerdem gab es Tipps zur Wohnungssuche und zum Abschluss des Mietvertrages. Viele Wohnungsunternehmen waren mit einem Infostand vertreten, so dass die Studierenden den direkten Kontakt zu den Unternehmen aufnehmen konnten.

ww

MIETENDECKEL

Mietsenkungen erst später?

Während der Senat noch über die Gestaltung des Mietendeckels streitet, fahren Vermieterverbände schwere Geschütze gegen die geplante Mietenbegrenzung auf.

Der Berliner Senat hat den Gesetzentwurf zum Mietendeckel nicht wie geplant am 15. Oktober beschlossen, sondern erst nach Redaktionsschluss dieser Ausgabe beraten. Grund für die Verzögerung sind Meinungsverschiedenheiten über das Verfahren der Absenkung hoher Mieten. Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) will Mieten, die über den festzulegenden Obergrenzen liegen, auf Antrag des Mieters absenken lassen, wenn die Nettokaltmiete mehr als 30 Prozent seines Haushaltseinkommens ausmacht. Die SPD-Senatoren haben jedoch Zweifel, ob diese Regelung rechtssicher ist und ob die Bezirksämter und die Investitionsbank Berlin die erwartete Antragsflut bewältigen können.

Möglicherweise wird deswegen der Mietendeckel in zwei Stufen eingeführt: Wie vorgesehen werden die Mieten ab Januar 2020 auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren. Die Möglichkeit zur Mietsenkung könnte später folgen, wenn das Bundesverfassungsgericht über die Normenkontrollklage der CDU/CSU-Bundestagsfraktion entschieden hat und die Behörden genug Personal eingestellt haben.

Währenddessen behauptet die Wohnungswirtschaft weiter, der Mietendeckel bringe für Mieter Nachteile. Es würde keinen Mietspiegel mehr geben, wenn der Mietendeckel nach fünf Jahren endet oder das Gesetz vorher für verfassungswidrig erklärt wird. Die Folge wäre, dass dann mit Gutachten oder Vergleichswohnungen wesentlich höhere Mieterhöhungen durchgesetzt werden könnten. Der Berliner Mieterverein (BMV) weist solche Verunsicherungsversuche zurück. „Der Mietspiegel 2019

Foto: Nils Richter



gilt als einfacher Mietspiegel fort“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Wir gehen davon aus, dass die Berliner Richter den Beweis pragmatisch handhaben und auf Gutachten verzichten. Dann hätten die Mieter keinen Nachteil.“

Panik will offenbar auch der Eigentümerverband Haus & Grund verbreiten. In dessen Zeitschrift „Das Grundeigentum“ schreibt Rechtsanwalt Tobias Scheidacker – immerhin auch Vorsitzender der Kreuzberger Sektion von Haus & Grund –, dass Vermieter bei Inkrafttreten des Mie-

tendeckels sämtliche Mietverträge fristlos kündigen dürfen, weil angeblich die Geschäftsgrundlage entfallen sei. „Das ist mietrechtlich barer Unsinn und soll offenkundig nur dazu führen, Mieter zu verängstigen und die Politik zu verunsichern“, so Wild, der sich „entsetzt über die Gewissenlosigkeit diverser Vermieter und Vermieterverbandsvertreter“ zeigt. Die Aufforderung zu einer Kündigung von Mietverhältnissen nennt Wild eine „wohnungspolitische Geisterfahrt“.

Jens Sethmann

Ein funktionierender Mietendeckel war die Hauptforderung der Mieterdemo am 3. Oktober in Berlin

■ Nach Redaktionsschluss dieser Ausgabe des MieterMagazin hat sich die Berliner Regierungskoalition auf einen Mietendeckel geeinigt. Das MieterMagazin wird in seiner nächsten Ausgabe umfassend berichten. Aktuelles zum Mietendeckel unter www.berliner-mieterverein.de

WEBTIPP

Ein zweites Leben für die Dinge



Die ReMap-Karte im Internet unter:

www.remap-berlin.de

Die Initiative Re-Use Berlin informiert unter www.berlin.de/re-use über ihre Aktionen.



Wohin mit ausgedienten Möbeln, Büchern oder Klammern? Eine neue interaktive Berlin-Karte gibt Antwort darauf. Sie hilft auch, passende Anlaufstellen für die Reparatur, das Leihen oder den Tausch von Gegenständen zu finden. Mehr als 300 Adressen der Initiative Re-Use Berlin – ausgerufen 2018 von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, um Berlinern das Prinzip „Wiederverwenden statt Wegwerfen“ schmackhaft zu machen – listet die Karte auf, dazu Öffnungszeiten und Kontaktmöglichkeiten. Außerdem sind die Aktionen von Re-Use Berlin, wie Kiez-sammeltage und Verkaufstage in Gebrauchtwarenkaufhäusern, in der Karte verzeichnet. Die „ReMap“ wurde vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) aus Trenntstadt-Mitteln der Stiftung Naturschutz Berlin entwickelt. kb

„BERLIN SPART ENERGIE“

Plattenbau-Recycling und gestapelte Wohnungen

Bei der Aktionswoche „Berlin spart Energie“ gibt es nicht nur Vorträge und Foren rund um das Thema Energiewende, sondern auch Touren zu innovativen Modellprojekten. Sie führen beispielsweise zum Müllkraftwerk Ruhleben, wo Strom und Wärme aus Abfall gewonnen werden und zum „grünen“ Krankenhaus in Weißensee, das in puncto Energieeinsparung als Vorreiter gilt.

Zu zwei unterschiedlichen Beispielen, wie sich durch Minimierung der Wohnfläche Energie sparen lässt, führt die „Suffizienz-Tour“. Zu besichtigen ist ein experimentelles Musterhaus mit Miniwohnungen, das aus wiederverwendeten Plattenbauteilen (WBS 70) errichtet wurde. Das zweite Best-Practice-Beispiel ist ein Baugruppenprojekt. Auf einem ehemaligen Friedhof in Prenzlauer Berg kann man hier auf minimaler Fläche wohnen – inklusive gemein-



Foto: Aktionswoche Möckernkiez

samem Arbeitsplatz im Grünen. Die 25 Wohnungen sind an einer Brandwand neben- und übereinander gestapelt, die Fassadenkonstruktion ist platzsparend. Beide Projekte werden von den Architekten vorgestellt. Die Aktionswoche, die sich sowohl an Fachleute wie auch an interessierte Laien richtet, wird im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtent-

wicklung von der „Berliner Impulse“ organisiert. Getragen wird sie von rund 40 Partnern. Der Berliner Mieterverein beteiligt sich mit einer Diskussionsveranstaltung am 7. November zum Thema „Energetische Gebäudesanierung und Miethöhe – ein unlösbarer Widerspruch?“ (siehe auch Seite 4 dieser Ausgabe).

Birgit Leiß

Die Aktionswoche bietet Touren zu innovativen Energie-Projekten (hier: „Möckernkiez“)

■ Aktionswoche „Berlin spart Energie“ vom 4. bis 9. November, alle Veranstaltungen sind kostenlos. Eine Anmeldung ist erforderlich.

Programm und Infos:

www.berlin-spart-energie.de

☎ 2014 308 26

REKOMMUNALISIERUNG

Berlin kauft 6000 Wohnungen zurück



Foto: picture alliance/SZ Photo

„Der Rückkauf ist ein Gewinn für das Land“: Berlins Regierender Michael Müller

Die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag kauft knapp 6000 Wohnungen in Spandau und Reinickendorf von der luxemburgischen Aktiengesellschaft ADO Properties. Es ist das bislang größte Rekommunalisierungspaket.

Genau 5894 ehemalige Sozialwohnungen und 70 Gewerbeeinheiten kommen zurück in Landeshand. Rund

3500 Wohnungen liegen im Gebiet Heerstraße-Nord, der Rest am Rande des Märkischen Viertels. Sie gehörten ursprünglich dem kommunalen Wohnungsunternehmen GSW, das Berlin im Jahr 2004 privatisiert hat. Der jetzige Erwerber, die ebenfalls kommunale Gewobag, zahlt 920 Millionen Euro. Das liegt unter dem aktuellen Verkehrswert und entspricht in etwa der Hälfte der Summe, die Berlin seinerzeit beim Verkauf der immerhin 65000 GSW-Wohnungen erlöst hatte. „Die Investition der Gewobag ist für das Land ein Gewinn“, versichert der Regierende Bürgermeister Michael Müller. Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher erklärt: „Die Fehler, die in der Vergangenheit mit dem Verkauf dieser Bestände gemacht wurden, können wir nicht rückgängig machen, wohl aber den Mietern die Sicherheit zurückgeben.“

Die Gewobag vergrößert mit dem Kauf ihren Bestand auf 68000 Wohnungen. ADO gehört mit ihren noch rund 18000 Wohnungen in Berlin zu den Unternehmen, die bei einem Erfolg des Volksbegehrens „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ vergesellschaftet würden.

Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt den Rückkauf und erwartet, „dass der Senat den Druck der Vergesellschaftungsdebatte nutzt und weitere Bestände privater Wohnungsunternehmen aufkauft, sofern der Kaufpreis ganz erheblich unter dem Marktwert liegt“, so der stellvertretende BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Der BMV fordert, dass in spätestens 20 Jahren mindestens die Hälfte des Berliner Wohnungsbestandes gemeinwohlorientiert bewirtschaftet wird.

Jens Sethmann

„Wir setzen die Agenda“

Zu ihrer alle drei Jahre stattfindenden Weltkonferenz hat sich die internationale Mietervereinigung (IUT) im Oktober getroffen, um über wohnungspolitische Themen in Europa und der Welt zu diskutieren.

Foto: IUT



Dem IUT gehören Mieter-Organisationen aus mittlerweile 71 Nationen an

1926 in Zürich gegründet, vereint die IUT mittlerweile 71 Mitglieder aus aller Welt. Ganz frisch war die Schwedin Marie Linder am Vortag der Konferenz zur neuen IUT-Präsidentin gewählt worden und damit zur Nachfolgerin des langjährigen Präsidenten Sven Bergenstrahle. Gastgeber der Konferenz war dieses Mal Wien, das mit seiner gemeinwohlorientierten Wohnungsbewirtschaftung große Aufmerksamkeit weit über die österreichischen Grenzen hinaus erfährt. Vertreten auf der Konferenz waren nicht nur europäische Länder, sondern auch Russland, Kanada, Australien, die USA und viele andere mehr.

Daniel Glaser von der Wiener Stadtverwaltung stellte das Wiener Wohnungsmarktmodell vor, wonach 60 Prozent der Wiener Haushalte in gemeinwohlorientierten oder geförderten Wohnungen leben. Welche Bedeutung Wien den Mieterbelangen einräumt, wurde durch die Vorstellung der „Mieterhilfe Wien“ deutlich, eine von der Stadtverwaltung finanzierte Beratungsstelle, die in Mietrechtsfragen berät, aber auch mit Investoren verhandelt und Wohnungsinserate auf unerlaubte Inhalte prüft. Konkurrenz zum Wiener Mieterverein entsteht dadurch nicht. „Wir empfehlen den Ratsuchenden für die weitergehende Beratung eine Mitgliedschaft im Mieterverein“, betonte der Leiter der Mieterhilfe, Christian Bartok. Die Sprecherin der Europäischen Bürgerinitiative „Housing for all“, Karin Zauner-Lohmeyer, nutzte die Gelegenheit, vor dem überwiegend europäischen Publikum noch einmal vehement für ihr Anliegen zu werben. Barbara Steenbergen, Leiterin

des Brüsseler IUT-Büros, berichtete über Aktuelles aus dem EU-Parlament und betonte die Bedeutung einer starken Mietervertretung in der Europäischen Union: „Wir folgen nicht der Agenda, wir setzen sie!“ Groß war das Interesse am Berliner Mietendeckel, der vom Berliner Mieterverein vorgestellt und an einem anschließenden Runden Tisch heiß diskutiert wurde.

Erik Elmgren vom Schwedischen Mieterbund beeindruckte mit der Vorstellung einer sehr professionellen Mieterorganisation. Nicht ohne

Stolz verwies er auf die hohe Organisationsquote: 30 Prozent der schwedischen Haushalte sind Mitglied im Schwedischen Mieterbund – für Erik Elmgren noch nicht genug: „Unser Ziel sind 50 Prozent der Haushalte als Mitglieder zu gewinnen.“ Nach Exkursionen in das Sonnenwendviertel und den Karl-Marx-Hof des „Roten Wien“ endete die zweitägige Tagung mit vielen neuen Ideen, Kontakten und Inspirationen für die Wohnungspolitik in Europa und der Welt.
ww

BUCHTIPP

Mit Marzipan gegen den Mietenwahnsinn



Hamid Djadda:
Teure Mieten abschaffen! Berlin 2019, 14,90 Euro.
Internetseite des Vereins:
www.erste-sahne.berlin

„Teure Mieten abschaffen!“ verkünden seit einigen Monaten Plakate im öffentlichen Raum. Dahinter steckt der vom Unternehmer Hamid Djadda gegründete Verein Erste Sahne e.V., ein „Verein zur Senkung Deiner Miete“, wie es auf dessen Website heißt. Wie das gehen soll, erläutert der iranischstämmige Wahlberliner in einem Buch. Private, gemeinnützige Stiftungen sollen Häuser ankaufen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Immobilien langfristig dem Markt zu entziehen. Nun ist diese Idee nicht neu. Es gibt solche Stiftungen. Neu ist allenfalls, das notwendige Kapital über den Verein „Erste Sahne“ zu akquirieren und als Darlehen zu vergeben. Das Geld soll dabei nicht nur über Spenden und Mitgliedsbeiträge, sondern auch über die Erlöse aus dem Buch sowie dem Verkauf von Merchandising-Produkten wie Wohn-Talern aus Marzipan oder Luxus-Klopapier für 19,80 Euro zusammenkommen. Die Darlehen werden über die Miete zurückgezahlt und wieder in neue Ankäufe gesteckt. Da niemand Profit erwirtschaftet, werden die Mieten stabil bleiben oder sogar gesenkt. Ein Vorzeigebispiel gibt es bereits. So hat Djadda in Zusammenarbeit mit einer von ihm gegründeten Stiftung einem Investor das Haus Albestraße 19 in Friedenau abgekauft und dem bereits gekündigten Glaserbetrieb eine günstige Miete auf Lebenszeit garantiert. bl

Grauzone

alle Fotos: Christian Muhrbeck



Die möblierte Vermietung muss reglementiert werden

Schon kurz nachdem im Jahre 2015 die Mietpreisbremse in Berlin in Kraft getreten war, rieben sich viele Wohnungssuchende verwundert die Augen: Ganz plötzlich tauchte in vielen Inseraten das Wort „möbliert“ auf – und schon waren aus einigermaßen bezahlbaren Mietwohnungen Apartments für 20 Euro und mehr pro Quadratmeter geworden. Das ist zumeist legal. Jeder Eigentümer kann aus einer normalen Leerwohnung ein möbliertes Luxusapartment für Geschäftsleute oder Pendler machen. Eine preisliche Begrenzung gibt es de facto nicht. Wenn nicht tage- oder wochenweise vermietet wird, gilt eine derartige Vermietung auch nicht als Zweckentfremdung. Doch die Stimmen nach einer Reglementierung dieses lukrativen Geschäftsmodells werden lauter.

Akuter Wohnungsmangel? Einen ganz anderen Eindruck gewinnt, wer sich auf dem englischsprachigen Internetportal „I Am Expat“ umschaut. Fast 2000 möblierte Apartments in allen Teilen Berlins sind im Angebot, viele davon ab sofort oder demnächst zu beziehen. Die internationalen Arbeitsnomaden haben die freie Auswahl: 83 Quadratmeter für 2300 Euro in der Neuköllner Stuttgarter Straße? Oder lieber das 54 Quadratmeter große Apartment an der Gabriele-Tergit-Promenade für 1800 Euro?

Dass der Anteil an möblierten Wohnungsangeboten seit Einführung der Mietpreisbremse kräftig angestiegen ist, belegt auch der aktuelle Wohnimmobilien-Marktbericht der Hypovereinsbank. „Temporäres Wohnen, Mikroapartments und möblierte Wohnungen erhöhen kontinuierlich ihren Marktanteil“, heißt es da. Rund 30 Prozent der Offerten machen sie in der Hauptstadt inzwischen aus. Das bedeutet zwar nicht,

Vom Nischen-Dasein zum Trend

dass 30 Prozent des Bestandes möblierter Wohnraum wären. Viele dieser Apartments werden nur für einen bestimmten Zeitraum angemietet. Sie gelangen also immer wieder auf den Markt. Dennoch müssen immer mehr Wohnungssuchende mangels Alternativen auf die überbezahlten möblierten Apartments ausweichen, obwohl sie eigentlich eine langfristige Bleibe suchen und sich Bett und Schrank lieber selber kaufen würden. Das Segment „Temporäres Wohnen“ – identisch de facto mit möbliertem Wohnen – war lange Zeit ein Nischensegment und richtete sich überwiegend an Studierende, schreiben die Verfasser des Reports „Temporäres Wohnen in Berlin 2018“, der im Auftrag des Unternehmens Berlinovo erstellt wurde. Professionelle internationale Investoren seien erst ab 2015 aufgetreten. Im Trend liegen vor allem Konzepte wie „Co Living“ und „Co Working“, die den

Community-Gedanken verfolgen – oder ihn als Feigenblatt für ein Streben nach maximalem Profit benutzen.

Das landeseigene Unternehmen Berlinovo ist mit rund 6500 möblierten Wohneinheiten Marktführer in Berlin. Doch internationale Co-Living-Anbieter mit Expansionsabsichten in Berlin stehen schon in den Startlöchern. Die Ursache dafür sieht der Report aber nicht etwa in der Mietpreisbremse – das Wort wird nicht einmal erwähnt –, sondern in der wachsenden Zahl von Mitarbeitern internationaler Unternehmen und Start-Ups, die es nach Berlin zieht. Angesichts der Engpässe auf dem regulären Wohnungsmarkt, heißt

ziehen zu können. Oft sind solche Apartments so unkompliziert zu buchen wie ein Hotelzimmer, und man kann sie auch flexibel wieder kündigen, ohne dass Schönheitsreparaturen erledigt werden müssen oder der Strom abzumelden ist. Internet-Anschluss, eine Reinigungspauschale oder der Fitnessraum sind oft inklusive. Berlinovo argumentiert, dass temporäres Wohnen den Wohnungsmarkt entlaste. Die Zuzügler, die sich in ein Co-Living-Space einmieteten, tummeln sich schließlich nicht auf dem überlaufenen regulären Wohnungsmarkt. Die neuen Konzepte würden zwar zweifellos von der Wohnungsknappheit profitieren, aber sie seien vom „normalen“

■ *BMV-Info 98: „Möbliierungszuschlag und möblierte Vermietung“:*
www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-98-moebliierungszuschlag-und-moeblierte-vermietung.htm



es in dem unlängst veröffentlichten Bericht, sehen Unternehmer zunehmend die Notwendigkeit, temporäre Wohnungen anzumieten. Dies betreffe nicht nur die Unterbringung von zeitlich befristeten Projektmitarbeitern, sondern auch dauerhaft neu angestellte Arbeitskräfte.

Nun wird niemand abstreiten wollen, dass es eine stark gestiegene Nachfrage nach komplett ausgestatteten, flexibel anmietbaren Wohnungen gibt. Pendler, Geschäftsleute, Botschaftsangestellte und andere hochmobile Nutzer schätzen die Möglichkeit, nur mit einem Koffer ein-

Wohnungsmarkt weitgehend losgelöst, so der Bericht.

Dass das nicht stimmt, zeigt der Fall Raumerstraße 28/29, ein einst mit öffentlichen Mitteln saniertes „normales“ Mietshaus im Ortsteil Prenzlauer Berg. Schon kurz nach Ablauf des Förderzeitraums begann der Eigentümer, ein dänischer Immobilienkonzern, die Wohnanlage mit einer ganzen Serie von Modernisierungsarbeiten zu überziehen, zum Teil ohne Ankündigung. Von „nervtötendem Baulärm, auch den ganzen Samstag über“ berichtet einer der Altmietler. Die Folge: Immer mehr

Aufwendig saniert,
 Mieter vertrieben,
 als möblierten
 Wohnraum vermietet:
 Raumerstraße 28/29

Bettenburgen statt Familienkiez

„Möbliertes Wohnen muss geregelt werden!“, findet auch Susanne Torka vom Betroffenenrat Lehrter Straße. Hier, hinter dem Hauptbahnhof, entsteht derzeit nicht nur ein Hochhaus mit sogenannten Mikroapartments, sondern auch das mit 266 Betten weltweit größte Co-Living-Gebäude von „Medici Living“. 94 Mietwohnungen wurden von dem umstrittenen Unternehmen in Wohngemeinschaften umgewandelt. Dass das Mittenmang-Neubaugebiet, das von der Groth-Gruppe entwickelt wird, nun doch nicht wie versprochen zum Zuhause für Familien wird, sondern „Hipster“ beherbergt, sorgt im Kiez für Empörung. Immerhin: Der nach eigenen Angaben erste professionelle WG-Anbieter stellt sich der Diskussion und verteidigte sein Konzept Anfang Juni in einer Sitzung des Betroffenenrats.



„Eine Nachbarschaft kann mit den temporären Bewohnern nicht entstehen“:
Susanne Torka vom Betroffenenrat Lehrter Straße

Die Medici Living Group ist seit 2012 am Berliner Markt aktiv. Ursprünglich mietete man große Wohnungen in Mietshäusern an, unterteilte die großen Zimmer in zwei kleine, stattete sie mit Möbeln aus und vermietete sie zu Preisen von 400 bis 500 Euro. Zielgruppe waren Studenten, Auszubildende und Praktikanten. Mit der neuen Marke „Quarters“ setzt man nun auf hochwertiges Wohnen. So gibt es in der Boxhagener Straße in Friedrichshain und in der Stromstraße in Moabit bereits kleinere Quarters-Neubauten. In den beiden siebenstöckigen Neubauten in der Lehrter Straße/Klara-Franke-Straße, die Medici nur gemietet hat, kosten die Zimmer ab 680 Euro auf-

wärts – inklusive Gemeinschaftsfläche, Netflix-Abo, High-Speed-Internet und Reinigungspauschale, wie Sprecher Volker Binnenböse betont. „Erschwingliches Wohnen“ sei das erklärte Ziel des Geschäftsführers: „Wir streben an, preislich 10 bis 20 Prozent unter den Mikroapartments zu liegen.“ Zudem sei die Flächenausnutzung sehr viel effizienter verglichen damit, dass sich zum Beispiel ein Paar eine Zweizimmerwohnung teilt. Der Wohnungsmarkt werde also entlastet.

Medici Living sieht sich als Teil der „Sharing Economy“. Ein Mitspracherecht, wer in ihre WG einzieht, haben die Bewohner allerdings nicht. Diese seien im Durchschnitt 18 bis 35 Jahre jung und wohnen 11 Monate bei Medici Living. Die Größe der Zimmer, so Binnenböse, sei den meisten egal: „Die arbeiten viel und tingeln ansonsten von Party zu Party.“ „Eine Nachbarschaft kann so natürlich nicht entstehen, das sind keine Bewohner, die sich im Kiez einbringen“, meint Susanne Torka. Der Betroffenenrat Lehrter Straße hat sich daher mit einem Protestschreiben an Politiker und die zuständigen Landes- und Bezirksverwaltungen gewandt und auch beim Projektentwickler Groth gegen die Nutzung von 94 Mietwohnungen zur gewerblichen Vermietung protestiert. Doch eine juristische Prüfung des Bezirksamts Mitte ergab, dass es keine rechtliche Handhabe gegen die Überlassung für eine Co-Living-Nutzung gibt. Es handelt sich um eine Nutzung zu Wohnzwecken, daher läge kein Verstoß gegen den städtebaulichen Vertrag vor. Der eigentliche Skandal sei, dass es rechtlich möglich ist, so kleine Zimmer zu solchen Preisen zu vermieten, meint ein Teilnehmer der Runde beim Betroffenenrat: „Es gibt einen Bedarf an richtigem Wohnraum, und nur weil der nicht gedeckt wird, gibt es ein solches Geschäftsmodell.“ Das Kiezflair diene nur noch als Kulisse für dieses Geschäftsmodell. *bl*



Wohnungen für Familien versprochen, Wohngemeinschaftsräume für Hipster gebaut:
Co-Living-Gebäude im Gebiet Lehrter Straße

Mieter ergreifen die Flucht. Die freigezogenen Wohnungen wurden oder werden renoviert und umgebaut, anschließend möbliert und zu Preisen ab 25 Euro pro Quadratmeter für drei bis zwölf Monate vermietet – am Zweckentfremdungsverbot vorbei. Eigentümerin ist die „Esplanaden 2. Grundstücks GmbH & Co. KG“ mit Sitz in der Kochstraße 29. Die Vermietung der möblierten Wohnungen wird von der Konzerntochter „REK Berlin Apartments Management GmbH“ unter dem Namen „WoonWoon“ betrieben, ebenfalls mit Sitz in Kochstraße 29. „Nach und nach wurde unser Haus in eine Art Zeithotel für Spitzenverdiener umgewandelt – und das im Milieuschutzgebiet“, ärgert sich einer der verblie-

„Zweckentfremdungsverbot ausweiten“

benen Mieter. Spezielle Regelungen, die ein solches Geschäftsmodell in einem sozialen Erhaltungsgebiet unterbinden könnten, gibt es nicht. Da die Apartments erst ab drei Monate aufwärts vermietet werden, gelten sie nicht als Ferienwohnungen. Der Bezirk ist machtlos. „Es handelt sich um eine Gesetzeslücke“, sagt Panikows Baustadtrat Vollrad Kuhn



Erdgeschosswohnung gezogen wäre, hatte gegenüber der weit lukrativeren Vermietung an temporäre Mieter das Nachsehen. In diesem Fall wurden die Wohnungen vom Eigentümer an die „Orbis Apartments“ vermietet. Diese bietet derzeit ein 28 Quadratmeter großes „charmantes Apartment im Herzen Schönebergs“ für 1050 Euro an.

Schwenk von Ferien- zu möblierten Wohnungen

Seit Ferienwohnungen von der Berliner Verwaltung stärker reglementiert werden, sind viele Vermieter auf eine längerfristige möblierte Vermietung umgeschwenkt, bestätigt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in einer Antwort auf eine Anfrage des Abgeordneten Michail Nelken (Die Linke). Der wollte vor einigen Monaten wissen, wie der Senat verhindern will, dass mit der Masche „möblierte Vermietung“ zunehmend Städtebau- und Mietpreisrecht ausgehebelt wird. Zwar gilt die Mietpreisbremse grundsätzlich auch für möblierte Wohnungen. Weil aber viele Apartments – unzulässigerweise – zum vorübergehenden Gebrauch vermietet werden, wird das Instrument ausgehebelt. Ein Gesetzesan-

(Bündnis 90/Die Grünen). „Hier muss der Senat tätig werden, um das Zweckentfremdungsverbot auszuweiten.“ Kuhn befürchtet, dass ansonsten immer mehr Wohnraum dem „normalen“ Mietmarkt entzogen wird.

Die Raumerstraße 28/29 ist kein Einzelfall. Auch in der Gotenstraße 73 in Schöneberg – ebenfalls Milieuschutzgebiet – kämpfen die Bewohner dagegen, dass fast jede freiwerdende Wohnung in ihrem Haus in eine möblierte Business-Unterkunft umgewandelt wird. Zwar wird hier kein direkter Druck ausgeübt, auszuweichen. Doch eine 80-jährige Mieterin, die gern in eine freigewordene

trag des Landes Berlin, die Höhe des Möblierungszuschlags zu beschränken, fand im Bundesrat keine Mehrheit. Im Rahmen des Zweckentfremdungsrechts könne es für dieses Problem keine Lösung geben, so eine Sprecherin vom Senatorin Katrin Lompscher (Die Linke). Schließlich ist der Zweck des Wohnens gegeben. Die Sprecherin räumt ein, dass die Mieter derzeit damit allein gelassen werden, sich zivilrechtlich gegen überhöhte Mietforderungen zur Wehr zu setzen.

Rechtsanwältin Maja Lachmund, die sich seit einiger Zeit mit diesem Thema beschäftigt, ärgert, dass mit dieser Masche immer mehr Wohnraum dem Markt entzogen wird. Sie kennt nicht nur den Fall Raumerstraße ziemlich gut, sondern auch etliche andere Beispiele aus ihrer unmittelbaren Umgebung, dem Kiez um die Schöneberger Motzstraße. Die Anwältin fordert, endlich eine gesetzliche Handhabe zu schaffen,



„Regulierung notwendig – einschließlich Kontrollmöglichkeiten und Sanktionen“: Rechtsanwältin Maja Lachmund



damit Wohnungen nicht ungehindert in möblierten Wohnraum umgewandelt werden können. In ihrem Thesenpapier schlägt sie eine Reihe von Maßnahmen vor. Neben einer Verschärfung des Zweckentfremdungsverbots müsste es in Altbauten bis 1960 komplett verboten werden, möblierten Wohnraum zu schaffen.

Ursprünglich Wohnungen, jetzt möblierte Apartments: Haus in der Schöneberger Gossowstraße

De facto ein rechtsfreier Raum

40 Euro pro Quadratmeter für eine spärlich möblierte Wohnung? Ist das zulässig? Diese Frage ist nicht eindeutig zu beantworten. Unstrittig ist, dass der Vermieter einen Möblierungszuschlag verlangen kann.



Dieser muss im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sein, nicht jedoch im Einzelnen aufgeschlüsselt werden. Die große Frage ist nun: Wie berechnet sich der Möblierungszuschlag? Dazu gibt es in der Rechtsprechung gut ein Dutzend Berechnungsmethoden. Nach überwiegender Rechtsauffassung in Berlin ist von 2 Prozent des Zeitwertes der Möbel zum Zeitpunkt bei deren Überlassung auszugehen. Ein Beispiel: Hat der Vermieter die Wohnung für 5000 Euro möbliert, ergibt sich ein monatlicher Möblierungszuschlag von 100 Euro. Das würde bedeuten: die zulässige Miete beträgt ortsübliche Vergleichsmiete plus 100 Euro.

Aber Vorsicht: Der Mietspiegel gilt hier nicht. Denn dieser weist nur Mieten für unmöblierten Wohnraum aus. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird daher ein Sachverständigengutachten in Betracht kommen.

Zudem gibt es auch Mietrechtsexperten, die möblierten Wohnraum als einen gesonderten Teilmarkt ansehen, für den weder die ortsübliche Vergleichsmiete noch ein irgendwie berechneter Möblierungszuschlag zugrunde zu legen ist. Der Berliner Mieterverein ist – wie viele andere Experten – dagegen der Ansicht, dass es sich nicht um ein eigenes Markt-

segment handelt und somit auch die Mietpreisbremse gilt. Übersteigt die gezahlte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen um mehr als 10 Prozent, besteht also ein Reduzierungs- und Rückforderungsanspruch. Der Vermieter muss dabei Auskunft über die Anschaffungskosten der Einrichtungsgegenstände geben. Soweit die Theorie. In der Praxis ist es trotzdem nur in Ausnahmefällen möglich, die Umgehung der Mietpreisbremse erfolgreich zu rügen. Der Mieter hat zwei Hürden zu überwinden: die Ermittlung des korrekten Zeitwertes der Möbel und den Ansatz der zutreffenden – und vom Gericht zu billigenden – Berechnungsmethode. Viele möblierte Apartments werden auf Zeit vermietet – unzulässigerweise. Denn nach dem Gesetz ist das nur aus zwei Gründen möglich: ein bevorstehender Eigenbedarf oder ein geplanter Umbau. Beides dürfte in den seltensten Fällen bei den angebotenen möblierten Apartments zutreffen. Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet wird, ist nach Paragraph 549 Absatz 2 Nr. 1 BGB von den Regelungen zur Mietpreisbremse und anderen mieterschützenden Vorschriften ausgenommen. Allerdings gilt: Eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch nur mit dem Ziel, den Mieterschutz zu umgehen, ist nach der Rechtsprechung unzulässig. Dafür kann beispielsweise sprechen, wenn eine Altbauwohnung bislang leer und unbefristet vermietet worden ist.

Das Problem: Englischsprachige Mitarbeiter von Start-Ups und Geschäftsleute, deren Unterbringung von der Firma bezahlt wird, sind naturgemäß nicht gerade klagefreudig. Für den Kündigungsschutz spielt es übrigens keine Rolle, ob eine Wohnung mit oder ohne Möbel vermietet wurde. Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat. Es gelten die üblichen Kündigungsfristen. *bl*

Bei neueren Gebäuden sollte zumindest die Anzahl pro Grundstück begrenzt werden. Zudem müsste der Mietpreis für möblierten Wohnraum durch einen Zuschlag auf die orts-

Hoffnung auf den Mietendeckel

übliche Vergleichsmiete oder einen Möblierungszuschlag reguliert werden. „Ohne wirksame Sanktionen bei Verstößen sowie eine Aufstockung des Personals in den Bezirksämtern bringt das natürlich wenig“, erklärt Maja Lachmund. Beim Berliner Mieterverein setzt man sich dafür ein, dass der Mietendeckel das Geschäft mit den möblierten Wohnungen eindämmt. Im derzeit vorliegenden Gesetzent-



Ursprüngliche Zielgruppe Studenten, inzwischen hochpreisiges All-Inclusive-Wohnen: Modernisierungsobjekt in der Moabit-Strasse

wurf sind sie berücksichtigt: Die mietspreisbegrenzenden Vorschriften würden auch für möblierte Wohnungen gelten. „Sollte das noch rausfallen, würden wohl noch mehr Eigentümer auf diese Masche setzen“, befürchtet Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild.

Birgit Leiß

Wohngipfel der Bundesregierung 2018, alternativer Gipfel der Kritiker



Fotos: Nils Richter

EIN JAHR NACH DEM WOHNKIPFEL

Außergewöhnlich erfolgreich oder krachend gescheitert?

Am 21. September 2018 hatte die Bundesregierung Länder, Kommunen und Verbände zum Wohngipfel ins Kanzleramt eingeladen. Was ist dabei herausgekommen? Bundesbauminister Horst Seehofer (CSU) zieht nach einem Jahr eine „außergewöhnlich erfolgreiche Bilanz“. Für den Mieterbund-Präsidenten Lukas Siebenkotten ist der Gipfel hingegen „krachend gescheitert“.

Seehofer klopft sich in seiner Wohngipfel-Bilanz auf die Schulter: „Wir haben ein umfassendes Maßnahmenbündel geschnürt und konsequent an der Umsetzung gearbeitet.“ Zu den Erfolgen zählt für ihn an erster Stelle, 2,8 Milliarden Euro für das Baukindergeld ausgegeben zu haben, um Familien die Eigentumsbildung zu erleichtern. Zur Erfolgsbilanz des Ministers gehören

weiterhin die im August eingeführte steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus, die Beibehaltung der Städtebauförderung und der Finanzhilfen des Bundes für den Sozialen Wohnungsbau, die Erhöhung des Wohngeldes und das im Januar in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz, das Mietern die Durchsetzung der Mietpreisbremse etwas erleichtert und die Modernisierungumlage von elf auf acht Prozent abgesenkt hat.

Ausdruck des Gelingens ist für Seehofer die steigende Zahl der neugebauten Wohnungen. Allerdings muss er zugeben, dass die Neubauzahlen immer noch nicht ausreichen, um die im Koalitionsvertrag formulierten Ziele zu erreichen.

„Ein Jahr nach dem großen Wohngipfel hat sich auf den Wohnungsmärkten in Deutschland nichts geändert“, kritisiert dagegen Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB): „Die versprochene gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen ist krachend gescheitert.“ Statt der jährlich angepeilten 375 000 neuen Wohnungen wurden 2018 nur 285 000 Wohnungen gebaut – Besserung ist nicht in Sicht. Von einer Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus kann auch kei-

ne Rede sein: Die Zahl der Sozialwohnungen hat mit 1,18 Millionen einen historischen Tiefstand erreicht. Die im nächsten Jahr vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel für den Sozialwohnungsbau liegen um ein Drittel niedriger als in den Jahren zuvor.

Der DMB fordert einen „radikalen Kurswechsel“. Die Steuerabschreibung für den Mietwohnungsbau lasse keine bezahlbaren Wohnungen entstehen, weil sie mit keiner Mietobergrenze verknüpft seien.

Die Mietrechtsänderungen gehen dem DMB längst nicht weit genug. Daran ändern auch die neuen Gesetzesinitiativen nichts. Danach sol-

DMB: „Keine weichgespülten Koalitionskompromisse“

len bei der Erstellung von Mietspiegeln nicht mehr nur die Mieten der vergangenen vier, sondern die der letzten sechs Jahre betrachtet werden. Außerdem soll die ursprünglich auf fünf Jahre begrenzte Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre verlängert werden. „Mit weichgespülten Koalitionskompromissen können die Mietpreissteigerungen nicht gestoppt werden“, erklärt Siebenkotten. „Notwendig sind eine wirksame, nicht von Ausnahmen durchlöcherter und bundesweit geltende Mietpreisbremse für Wiedervermietungsmieten und Bußgelder für Vermieter, die das Gesetz ignorieren.“ Der DMB fordert, Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen auf sechs Prozent in drei Jahren zu begrenzen, bei der Berechnung des Mietspiegels alle Mieten und Mieterhöhungen der letzten zehn Jahre zu berücksichtigen und die Modernisierungumlage auf höchstens vier Prozent abzusenken. *Jens Sethmann*

Seehofers Show-Gipfel

„Die Wohnungsfrage ist die soziale Frage unserer Zeit“, sagte Horst Seehofer vor dem mit großem Tamtam einberufenen Wohngipfel im September 2018. Kritiker nannten den Gipfel eine „Alibiveranstaltung“ und ein „Show-Event“. Schon die Zusammensetzung sprach Bände: Neben sieben Immobilien- und Eigentümerverbänden saß dort mit dem damaligen DMB-Präsidenten Franz-Georg Rips nur ein Vertreter der Mieterseite. In der auf zweieinhalb Stunden festgelegten Sitzung bekam er nur zwei Minuten Redezeit. Die als Beschlüsse des Gipfels präsentierten Ergebnisse entsprachen im Wesentlichen einem schon vorher feststehenden Eckpunktpapier der Bundesregierung (MieterMagazin 11/2018, Seite 22/23: „Show-Event der Bundesregierung“). Der DMB hatte deshalb bereits am Vortag des Gipfels zusammen mit dem DGB, Sozialverbänden und stadtpolitischen Initiativen einen alternativen Wohngipfel veranstaltet. Dort wurden 55 wohnungspolitische Forderungen gemeinsam erarbeitet (MieterMagazin 10/2018, Seite 7: „Es ist 5 nach 12“). *js*

Maier-de Kruijff
(rechts) in
Marzahn mit
Mieter-Magazin-
Autorin Mieder



Foto: Sabine Mittermeier

■ Jede einzelne
Unterschrift zählt.
Abgestimmt wer-
den kann online:

www.housingforall.eu/de/wohnen-muss-bezahlbar-sein-fuer-alle/

Eine Unterschriften-
liste findet sich auch
auf der Umschlag-
seite 35 dieses
MieterMagazins

„HOUSING FOR ALL“

Europa soll Wohnungsbau fördern

Vor acht Monaten startete die Europäische Bürgerinitiative „Housing for All“. Ihr Ziel: Rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Wohnen für alle Menschen in Europa bezahlbar ist. Die Juristin Heidrun Maier-de Kruijff ist eine der Initiatorinnen dieser Initiative. Unsere Autorin traf sie auf einem Spaziergang durch Marzahn.

Europäische Bürgerinitiative

Die Europäische Bürgerinitiative (EBI) ist ein demokratisches Instrument. Mit seiner Hilfe können konkrete Änderungen von Rechtsvorschriften in jenen Bereichen angeregt werden, in denen die Europäische Kommission befugt ist, Rechtsakte vorzuschlagen. Nach welchen Regeln das erfolgen muss, wurde im Februar 2011 vom Europäischen Parlament und vom Rat der Europäischen Union beschlossen. So braucht es sieben EU-Bürgerinnen und -Bürger, die in sieben unterschiedlichen Mitgliedsländern leben und das Wahlalter erreicht haben, um eine EBI zu starten. „Housing for All“ kann eine Liste von 16 Bürgerinnen und Bürgern aus 15 EU-Staaten vorweisen. Dass die Initiative in Brüssel anerkannt wurde, ist auch der Erfahrung von Heidrun Maier-de Kruijff zu verdanken. Die Juristin hat selbst fünf Jahre für das EU-Parlament gearbeitet. Seit Februar dieses Jahres ist sie Präsidentin des Vereins „Europeans for Affordable Housing – Für bezahlbares Wohnen in Europa“.

rm

MieterMagazin: Was sagen Sie als Wienerin zu dieser Großsiedlung?

Maier-de Kruijff: Ich bin überrascht. Diese Großzügigkeit der Innenhöfe, das viele Grün und die durchdachte Wohnstruktur mit nahen Kitas und Schulen und einer guten Verkehrsanbindung – bei allen Problemen, die es hier auch geben mag, zeigt mir, wie „Housing for All“ aussehen kann. Mit unserer Initiative wollen wir erreichen, dass alle Bürgerinnen

und Bürger Europas das Recht auf eine bezahlbare Wohnung haben.

MieterMagazin: Dafür müssen Sie europaweit eine Million Unterschriften zusammenbekommen.

Maier-de Kruijff: ... und die EU lässt uns nur ein Jahr Zeit. Wir mussten erst einmal die finanziellen Mittel und vor allem auch Partner vor Ort finden. Aber aufgrund der immer dramatischeren Wohnsituationen von Millionen Menschen sind bereits tragfähige Netzwerke in einigen Ländern entstanden. Beispiel Spanien: Hier hat sich schon 2009 im Zusammenhang mit der schweren Immobilien- und Wirtschaftskrise die PAH gegründet, eine Plattform für Hypothekensopfer. Die Aktivisten kämpfen parteiunabhängig und gewaltfrei gegen Zwangsräumungen und haben unsere Initiative sofort aufgegriffen. Wir fanden in Malta und Griechenland Verbündete, sind Allianzen mit Dachorganisationen in Ungarn, Rumänien, Polen und der Slowakei eingegangen und auch in den Baltischen Staaten und Finnland auf der Suche nach Partnern. Der Hintergrund ist überall ganz ähnlich: Die Menschen können sich die Mieten in den Städten nicht mehr leisten. Die sind seit 2008 nämlich stets nach oben geklettert, während die Realeinkommen immer weiter zurückbleiben.

MieterMagazin: Ist das auch auf der Ebene der europäischen Politik angekommen?

Maier-de Kruijff: Durchaus. Wir merken, dass das Problem in den Fokus rückt. Obwohl Wohnungspolitik nicht in EU-Kompetenz fällt – und das soll auch so bleiben – müssen Hebel umgelegt werden. Aber das wird nicht geschehen, wenn wir es nicht zum Thema machen. Dabei können wir erfolgreich sein, das hat uns die Europäische Bürgerinitiative „Right2Water“ gezeigt. Fast 1,9 Millionen Menschen haben sie 2014 unterzeichnet und damit eine Privatisierung unserer Trinkwasserversorgung verhindert.

MieterMagazin: Zu den Forderungen von „Housing for All“ gehört eine deutlich bessere Ausstattung gemeinnütziger Wohnungsbauträger mit finanziellen Mitteln.

Wohnungsbauinvestitionen dürfen nicht an Maastricht scheitern

Maier-de Kruijff: Sie müssen Zugang zu besseren Kreditkonditionen der Europäischen Investitionsbank bekommen. Wohnen muss mindestens genauso gefördert werden wie Infrastrukturprojekte. Diese werden nämlich günstig finanziert. Für geplante Wohnprojekte muss dagegen das Doppelte, mitunter sogar das Dreifache an Kapitaldienst geleistet werden. Das hat riesige Auswirkungen – genau wie die Maastricht-Kriterien, nach denen derzeit auch Kredite für öffentliche Investitionen in bezahlbaren Wohnungsbau unter die Defizitgrenze fallen. Dabei dienen solche Investitionen auch den folgenden Generationen. Und die Gewinne, die gemacht werden, bleiben am Ort. Wenn ich mich hier in Marzahn umschaue, kann ich gut sehen, wo sie hinfließen: in die Aufwertung des Quartiers und in Solaranlagen zum Beispiel.

Wenn „Housing for All“ erfolgreich ist, wird die Initiative helfen, die Spekulation am Wohnungsmarkt zurückzudrängen und jede oder jeder einzelne, der oder die unterschreibt, verändert die derzeitige Situation.

Interview: Rosemarie Mieder

■ Ausführliche Infos enthält das Infoblatt 97 des Berliner Mietervereins „Wohngemeinschaften und andere Mietermehrheiten“: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-97-wohngemeinschaft-und-nichteheliche-lebensgemeinschaft.htm

Wohngemeinschaften sollten sich vertraglich absichern – auch untereinander

■ Die WG aus der Dubliner Straße 8 hat über ihre Geschichte die Doku-Soap „Verdrängt in Berlin“ gedreht <http://haende.wegvomwedding.blogspot.eu/?tag=verdraengt-in-berlin>

WOHNGEMEINSCHAFTEN

Wie man gängige Risiken ausschließt

Die Zeiten, in denen Vermieter nur sehr ungern an Wohngemeinschaften vermietet, sind lange vorbei. Schließlich kann er mittlerweile ohne Probleme 2000 Euro für eine Vierzimmerwohnung bekommen – für Familien meist unbezahlbar. Doch rechtlich ist für Wohngemeinschaften einiges zu beachten, denn es gibt Risiken, wie der Fall einer Weddinger WG zeigt.



Foto: Oliver Berg/dpa

Als Mieter hat man nur wenig Einfluss auf die Form des Mietvertrags. Ideal wären spezielle WG-Mietverträge, aus denen hervorgeht, dass die Mitbewohner beliebig wechseln – ohne Genehmigung durch den Vermieter. In der Praxis sind solche Vereinbarungen jedoch höchst selten. Zum Glück gibt es seit einigen Jahren eine recht mieterfreundliche WG-Rechtsprechung. Demnach gilt: Sofern der Vermieter bei Vertragsabschluss wusste, dass er nicht mit mehreren Einzelpersonen, sondern mit einer WG den Vertrag abschließt, besteht ein Anspruch auf Auswechslung eines Hauptmieters (LG Berlin vom 11. Januar 2017 – 65 S 375/16).

Die vier Studierenden aus der Dubliner Straße 8 wähten sich daher auf der sicheren Seite und können es bis heute nicht fassen, was ihnen widerfahren ist. Seit 2010 wohnten sie in der 120 Quadratmeter großen Wohnung. Mit der alten Hausverwaltung gab es nie Probleme. Doch die neue Eigentümerin mahnte die Mieter Ende 2015 wegen unerlaubter Untervermietung ab und kündigte schließlich. Das Amtsgericht Wedding kam zu dem überraschenden Schluss, dass es sich gar nicht um eine Wohngemeinschaft, sondern um eine „Mehrzahl von Personen“ handele (AG Wedding vom 21. Juli 2017 – 16 C 341/15). Eine Vermietung an vier Personen lasse nicht automatisch auf eine WG schließen. Es lägen keinerlei Hinweise vor, dass dem Vermieter bei Vertragsabschluss bekannt war, dass alle vier Zimmer getrennt bewohnt werden sollten und dass weder Verwandtschaftsverhältnisse noch Partnerschaften vorlagen, so die Richter. Daher gebe es auch keinen Anspruch, die Mitbewohner ohne Genehmigung durch den Vermieter auszuwechseln. „Eine völlig absurde Sichtweise, was sollen wir

denn sonst sein als eine Wohngemeinschaft?“, meint einer der Mieter: „Aber wir hatten gehofft, dass wir das vor dem Landgericht richtig stellen können.“ Doch die 67. Zivilkammer des Landgerichts wies die Berufung in einem Beschluss wegen mangelnder Aussicht auf Erfolg ab (LG Berlin vom 19. Dezember 2017 – 67 S 245/17). Eine Verhandlung fand also nicht mehr statt.

Das Problem: Eine Regelung im Mietvertrag, wonach jede Gebrauchsüberlassung einer Genehmigung bedarf. Diese Regelung stünde – so das Gericht – einem Anspruch auf Auswechslung entgegen. Anfang August wurden die vier Mieter unter Protest vieler Unterstützer zwangsgeräumt.

Um solche Fälle zu vermeiden, empfiehlt Frank Maciejewski, Rechts-Experte beim Berliner Mieterverein, darauf hinzuwirken, dass im Mietvertrag eine entsprechende Formulierung festgehalten wird, etwa: „Die WG besteht derzeit aus folgenden Mietern ...“ Das deutet auf eine dynamische Zusammensetzung der Mieter hin.

Grundsätzlich gibt es unterschiedliche Möglichkeiten der Vertragsgestaltung. Oft sind alle Mitbewohner Hauptmieter. Nachteil: Der Mietvertrag kann dann nur gemeinsam

Möglichkeiten der Vertragsgestaltung

aufgelöst werden. Zudem sind dann auch alle gegenüber dem Vermieter zur gesamten Mietzahlung verpflichtet und müssen gegebenenfalls für Schäden oder Vertragsverletzung durch die Mitbewohner geradestehen. Die zweite Möglichkeit: Einer wird Hauptmieter und lässt sich eine generelle Untermieterlaubnis erteilen. Dann können die neuen Mitbewohner ohne weitere Genehmigung ausgetauscht werden. Dem Vermieter müssen lediglich die Namen mitgeteilt werden. Das Problem hier wiederum: Der Hauptmieter hat dann zwar alle Rechte, aber auch alle Risiken, etwa bei Schäden oder Mietrückständen. Kündigt er die Wohnung, müssen auch die anderen ausziehen.

Birgit Leiß

Mit Vertrag fährt die GbR besser

Von einer Wohngemeinschaft spricht man im Mietrecht, wenn sich zwei oder mehrere Personen eine Wohnung teilen, ohne eine Lebensgemeinschaft zu bilden. Juristisch handelt es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Der Berliner Mieterverein empfiehlt, wichtige Grundsätze des Zusammenlebens in einer WG-Vereinbarung festzuhalten. Auch ein Ausschluss des Kündigungsrechts des Hauptmieters gegenüber den Untermietern kann darin vereinbart werden.

bl

ZUM 200. GEBURTSTAG VON THEODOR FONTANE

Wanderungen durch den Berliner Wohnungsmarkt

Der Schriftsteller Theodor Fontane, dessen 200. Geburtstag in diesem Jahr gefeiert wird, hat mitten im alten Berlin 65 Jahre lang den Wandel der gemächlichen preußischen Residenzstadt zur rasant wachsenden Metropole miterlebt. Die Umbrüche der Stadt schlugen sich auch ganz direkt in den Lebensumständen Fontanes nieder – mehr als 20 Umzüge hat Fontane in seinem Leben hinter sich gebracht, viele innerhalb Berlins. Fontane maß seinen häufig wechselnden Adressen offenbar selbst eine besondere Bedeutung bei, verfasste er doch ein Manuskript mit dem Titel „Meine Wohnungen 1850-1872“, das jedoch unveröffentlicht verloren gegangen ist.

Umzugsfreudig:
Schriftsteller
Theodor Fontane



Foto: wikimedia.org

■ Weitere Informationen zu Fontanes Wohnungen findet man im Aufsatz von Hans-Werner Klünner: *Fontanes Berliner Wohnstätten. Abgedruckt in: Theodor Fontane: Wie man in Berlin so lebt. Herausgegeben von Gottfried Erler, Aufbau Taschenbuchverlag, Berlin 2004*

Als Dreizehnjähriger wurde der Neurrupiner Gymnasiast Theodor Fontane 1833 von seinen Eltern nach Berlin geschickt, um hier die städtische Gewerbeschule zu besuchen. Zunächst logierte er für drei Monate in einer Schülerpension, doch schon im Januar 1834 zog er zu seinem Onkel August und „Tante Pinchen“ in die Burgstraße 18 – ein dreistöckiges, um 1700 erbautes Haus dicht neben der Kriegsakademie und gegenüber dem Stadtschloss. „Das Haus, das nur drei Fenster Front hatte, gehörte dem Dr. Bietz, einem lebensklugen, nicht allzu beschäftigten Arzte, der sich mit der ersten Etage begnügte. Der zweite Stock aber war unser, ebenso das Erdgeschoss, in dem sich die Geschäfts-

räume befanden, ein großer schöner Laden, dem sich allerlei Rumpelkammern anschlossen“, lässt Fontane die Szenerie in seiner Autobiografie wieder aufleben. „Alles in dem Hause war winklig und verbaut, was ihm aber, verglichen mit den nichtssagenden Patentwohnungen unserer Tage, die wie aus der Schachtel genommenes Fabrikspielzeug wirken, einen großen Reiz verlieh. Alles prägte sich ein, und je sonderbarer es war, desto mehr.“

Fontane knüpfte sein ganzes Leben lang positive Erinnerungen an diese erste Bleibe. „An Sommerabenden lagen wir hier am Fenster und sahen die Spree hinauf und hinunter. Es war mitunter ganz feenhaft, und wer dann von der ‚Prosa Berlins‘, von seiner Trivialität und seiner Häßlichkeit hätte sprechen wollen, der hätt einem leid tun können.“ So gutbürgerlich wie bei Onkel August hat Fontane später nie mehr gewohnt. Das Haus ist nicht erhalten geblieben, wie auch alle anderen Stätten, an denen Theodor Fontane in Berlin wohnte und wirkte, nicht mehr existieren. Sie wurden durch Neubauten ersetzt oder im Zweiten Weltkrieg zerstört. Einzig das Bethanien-Krankenhaus, in dem Fontane als Apotheker und Ausbilder 1848/49 arbeitete und wohnte, ist noch erhalten. Da Onkel August in finanzielle Schwierigkeiten geriet, musste man Ostern 1835 in eine bescheidenere Wohnung in die Große Hamburger Straße 30/31 wechseln. „Dieser Neubau war ein Doppelhaus, dessen gemeinschaftlicher Hof durch eine

traurig aussehende niedrige Mauer in zwei Längshälften geteilt wurde“, beschreibt Fontane den sozialen Abstieg. „Trotzdem alles gut und neu war, war alles auch schon wieder halb verfallen, häßlich und gemein, und wie der Bau, so war auch – ein paar Ausnahmen abgerechnet – die

Unter Gescheiterten

gesamte Bewohnerschaft dieser elenden Mietskaserne. Lauter gescheiterte Leute hatten hier, als Trockenwohner, ein billiges Unterkommen gefunden: arme Künstler, noch ärmere Schriftsteller und bankrotte Kaufleute, namentlich aber Bürgermeister und Justizkommissarien aus kleinen Städten, die sich zur Kassenfrage freier als statthaft gestellt hatten. Wir wohnten Parterre. Das von mir bezogene Zimmer war so feucht, daß das Wasser in langen Rinnen die Wände runterlief.“

Durch seinen Eintritt als Lehrling in eine Apotheke konnte Fontane den miserablen Wohnverhältnissen im April 1836 entkommen, denn er wohnte, wie damals üblich, von da ab bei seinen Ausbildern. Mehrfach wechselte er in den nächsten Jahren seinen Aufenthaltsort, geschuldet den verschiedenen Ausbildungsstätten, dem Militärdienst sowie anderen, unvorhergesehenen Ereignissen. Ende September 1849 fing Fontane in Berlin praktisch wieder bei Null an. Seine Apothekerlaufbahn hatte er beendet, finanzielle Probleme stellten sich ein. Fontane war inzwischen verlobt, aber ein gemeinsamer Hausstand rückte mangels Geld





Foto: Sabine Mittermeier



Die Apotheke im Bethanien, Fontanes Ausbildungsplatz, gibt es noch, sein Wohnhaus in der Hamburger Straße nicht mehr

in weite Ferne. Er ergab sich dem „Zwang und Drang der Verhältnisse“ und zog als fast Dreißigjähriger wieder in ein möbliertes Zimmer. „Über mir, auf dem Boden, war noch eine Mansardenstube, drin ganz arme Leute wohnten, die, wenn ich arbeiten wollte, gerade ihr Holz spellten, um aus einem Scheit ein Dutzend zu machen. Es waren aber gute Menschen, denn als ich ihnen sagte, das Holzspellen führe bei mir so in den Kopf, ließen sie's, ein Fall, den ich, als einzig dastehend in meiner Berliner Mieterfahrung, hier doch notieren muss. Der richtige Berliner klopft dann erst recht.“

Im Oktober 1850 heiratete Fontane und bezog mit seiner Frau Emilie die erste eigene Wohnung in der Puttkamerstraße 6. Doch schon Mitte 1851 mussten sie die vier Zimmer wieder verlassen, weil das Geld nicht reichte. Die Kleinfamilie, angewachsen um den Sohn George, wechsel-

te in die Luisenstraße 35. „Fontane, Th., Schriftsteller“ lautete der selbstbewusste Eintrag im Adressbuch von 1853. Hier bewohnten die Fontanes jedoch nur zwei Räume, die übrigen beiden Räume wurden als möblierte Zimmer vermietet.

Der geschönte Ort

Nach einem Aufenthalt in England mussten Emilie und Theodor Fontane mehrmals umziehen, bevor sie in Berlin wieder Fuß gefasst hatten. In der Tempelhofer Straße 51 (heute Mehringdamm 1) hatten sie dreieinhalb Jahre gewohnt. Der inzwischen auf fünf Köpfe angewachsenen Familie war jedoch im April 1863 gekündigt worden. Nach einem Zwischenaufenthalt in der Alten Jakobstraße 171 landeten sie schließlich in der Hirschelstraße 14 (heute Stresemannstraße 109). Sohn Theodor beschreibt später anschaulich die „Örtlichkeit“ der Wohnung: „Der Flur stieß geradeaus auf eine gleichfalls düstere, überaus winzige, aber unabwendbare nötige Örtlichkeit, die mangels Ventilationsmöglichkeit sehr geschont wurde, d.h. nur für die Eltern und ‚dringendste Fälle‘ bestimmt war. Allwöchentlich erschien eine ältliche Frau mit lang herabwallendem Umhang; er verbarg ein Traggestell mit zwei Eimern, deren einer gegen den unsrigen ausgetauscht wurde.“ Nach neun Jahren musste die Familie 1872 die Wohnung aufgeben. Grundstücksspekulationen und der damit verbundene Verkauf

des Hauses hatten die Miete in die Höhe getrieben.

Am 3. Oktober 1872 zogen die Fontanes in eine Vierzimmerwohnung im dritten Stock der Potsdamer Straße 134c (später 11). Die Miete betrug 210 Mark pro Quartal und wurde über ein Vierteljahrhundert nicht erhöht. Die Räume waren bei der Anmietung in einem desaströs verschmutzten Zustand. „Aber die schlimmste Hinterlassenschaft barg der Alkoven. Hier wimmelte es nur so vor Ungetier, hier feierte die Bettwanze ungestörte, ewige Brautnacht“, erinnert sich später Sohn Friedrich Fontane. Doch nach einer Radikalkur und mit viel Arbeit sowie Umbauten gelang es, die Räume wohnlich, behaglich und besuchsfertig herzu-

Prekäres Leben als Schriftsteller

Theodor Fontane, geboren am 30. Dezember 1819 in Neuruppin, erlernte ursprünglich den Apothekerberuf, den er jedoch mit 30 Jahren aufgab. Stattdessen wollte er sich als Journalist und freier Schriftsteller etablieren. Immer wieder in Geldsorgen, ergriff er jede Gelegenheit, um seine Familie schreibend zu ernähren. Zunächst als Presseagent in London, kehrte er 1859 nach Berlin zurück, wo er als Kriegsberichterstatte, Reiseschriftsteller und lange Jahre als Theaterkritiker arbeitete. Daneben schuf er seine berühmt gewordenen Romane und Erzählungen wie „Effie Briest“ und „Der Stechlin“, die fast alle in Berlin angesiedelt sind, sowie zwei autobiografische Erinnerungsbücher und die „Wanderungen durch die Mark Brandenburg“. Zusätzlich pflegte Fontane eine außerordentlich umfangreiche Briefkorrespondenz, die noch heute einen Einblick in das damalige tagesaktuelle Berliner Leben gewährt.

js

richten. Hier stand 26 Jahre lang Fontanes Schreibtisch, an dem seine Romane und Erzählungen entstanden. Es sollte die letzte Wohnstätte des Schriftstellers werden, Fontane starb hier am 20. September 1898.

◀ Theodor Fontane, 1896 in seinem letzten Arbeitszimmer



Foto: wikimedia.org

INVESTITIONSBANK BERLIN

Der öffentliche Wohnungsbau-Financier

Seit es in Berlin wieder öffentliche Fördergelder für den Wohnungsbau gibt, wächst die Bedeutung der Investitionsbank Berlin (IBB). Sie verwaltet die Förderprogramme des Landes, vergibt die Gelder und kontrolliert deren Verwendung. Sie spielt somit eine wichtige Rolle beim dringend notwendigen Sozialwohnungsbau.

■ Weitere Informationen unter www.ibb.de

Hauptgeschäftsfeld der Investitionsbank ist die Immobilienförderung

Die IBB sitzt mit ihren 630 Mitarbeitern in einem unspektakulären Hochhaus an der Bundesallee 210, das 1975 für ihre Vorgänger-Organisation, die Wohnungsbaukreditanstalt, errichtet wurde. Kundenverkehr gibt es hier kaum. Wer eine Förderung bei der IBB beantragt, wickelt dies in der Regel über seine Hausbank ab.

Die IBB ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, gehört also zu 100 Prozent dem Land Berlin. Das Land ist verpflichtet, die IBB mit den zur Aufgabenerfüllung nötigen finanziellen Mitteln auszustatten und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Als Träger haftet Berlin grundsätzlich auch unbegrenzt für mögliche Verbindlichkeiten. Deshalb kann eine Anstalt öffentlichen Rechts wie die IBB

nicht insolvent werden. Ihre Aufgaben und Befugnisse sind in einem eigenen Investitionsbankgesetz festgeschrieben.

Die IBB hat zwei Geschäftsbereiche: die Wirtschaftsförderung sowie die Immobilien- und Stadtentwicklung. Die Wirtschaftsförderung konzentriert sich auf kleine und mittelständische Unternehmen sowie auf Gründer. Die Immobilienförderung ist das größere Geschäftsfeld der IBB. Sie verwaltet eine Vielzahl von Förderprogrammen – vom Darlehen zum Kauf von Genossenschaftsanteilen über die Förderung altersgerechter Umbauten und energetischer Modernisierungen bis zur Finanzierung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsneubauten.

Im Jahr 2018 hat die IBB 1,48 Milliarden Euro an Fördergeldern ausgegeben, davon 1,07 Milliarden im Bereich Immobilien- und Stadtentwicklung. Darin enthalten sind 46,5 Millionen Euro für die Modernisierungsförderung und 353 Millionen Euro für die Neubauförderung. Damit wurde der Bau von 7177 Wohnungen bewilligt, von denen fast die

Rückzahlungen und Darlehen im Kreislauf

Hälfte, nämlich 3373, Sozialwohnungen sind, die nur an Menschen mit geringen Einkommen zu Preisen von 6,50 beziehungsweise 8 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Die Neubauförderung steht allen Investoren offen, sie wird jedoch zu über 80 Prozent von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch genommen.

Private Bauherren verschmähen sie weitgehend. Um Genossenschaften einen Anreiz zum Wohnungsbau zu



Foto: Christian Muhrbeck

geben, wurde 2018 speziell für sie eine Förderung aufgelegt. Auch den Ankauf von Wohnungsbeständen können sich Genossenschaften fördern lassen.

Die IBB arbeitet grundsätzlich nach dem Prinzip der „revolvierenden Förderfonds“. Das heißt, die Rückzahlungen der ausgegebenen Darlehen fließen wie in einem Kreislauf umgehend in neue Förderprojekte.


Die IBB vergibt nicht nur Fördergelder, sie ist auch dafür zuständig, die Einhaltung der Förderbedingungen zu überwachen. So lässt sie sich von den Vermietern nach einer Förderung regelmäßig Belegungs- und Mietenlisten vorlegen, um zu kontrollieren, ob in den geförderten Wohnungen wirklich einkommensschwache Haushalte mit Wohnberechtigungsschein wohnen und die Mieten nicht überhöht sind. Gleichzeitig werden über die Bezirksämter auch die Mieter befragt. Bei Verstößen kann die IBB in letzter Konsequenz den Fördervertrag kündigen und die Gelder von Eigentümern zurückverlangen.

Jens Sethmann

Wohnungsfürsorge mit Tradition

Die Geschichte der Investitionsbank Berlin geht zurück auf das Jahr 1924. In diesem Jahr wurde die Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin gegründet, um das öffentliche Wohnungsbauprogramm der Weimarer Republik zu finanzieren. 1937 erfolgte die Umbenennung in Wohnungsbaukreditanstalt. Im Jahr 1965 wurde sie in West-Berlin in eine Anstalt öffentlichen Rechts umgewandelt. Sie war die Kapitalsammelstelle für Darlehen nach dem Berlinförderungsgesetz. West-Berlins gesamter Sozialer Wohnungsbau wurde mit Förderung der mächtigen Wohnungsbaukreditanstalt gebaut. Die Berliner Landespolitik war eng mit der Führung der Wohnungsbaukreditanstalt verwoben. 1993 erhielt sie den Namen Investitionsbank Berlin, die nun auch die Wirtschaftsförderung zu ihren Aufgaben zählte. Die IBB wurde gleichzeitig in die Landesbank Berlin eingegliedert. Nach dem Berliner Bankenskandal, der die Landesbank an den Rand des Zusammenbruchs brachte und die Berliner Finanzen nachhaltig ruinierte, wurde die IBB 2004 wieder eine eigenständige Anstalt öffentlichen Rechts.

js

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Maklerprovision

- a) Der Entgeltanspruch des Wohnungsvermittlers nach § 2 Abs. 1 WoVermittG setzt den Abschluss eines wirksamen Maklervertrags zwischen dem Wohnungsvermittler und seinem Kunden nach § 652 Abs. 1 BGB voraus.
- b) Ein Vormieter, der vom Vermieter die Erlaubnis bekommen hat, sich selbst um einen Nachmieter zu kümmern, ist grundsätzlich als „anderer Berechtigter“ im Sinne von § 2 Abs. 1 a WoVermittG anzusehen.
- c) Ein Wohnungsvermittler ist jedenfalls in Fällen, in denen er den Auftrag zum Angebot der Wohnung im Interesse und auf Initiative eines einzigen Wohnungssuchenden eingeholt hat, mit dem der Vermieter anschließend den Mietvertrag geschlossen hat, im Sinne von § 2 Abs. 1 a Halbsatz 1 WoVermittG ausschließlich im Interesse dieses Wohnungssuchenden tätig geworden.

BGH vom 14.3.2019 – I ZR 134/18 –

 Langfassung im Internet

Der Fall zeigt deutlich, dass das sogenannte Bestellerprinzip des Wohnungsvermittlungsgesetzes leicht und „legal“ umgangen werden kann.

Das Bestellerprinzip geht von Folgendem aus: Mieter M. beauftragt einen Makler, ihm eine Mietwohnung zu vermitteln. Makler zeigt ihm ein Angebot, welches er vor zwei Tagen vom Vermieter V. bekommen hat. M. besichtigt die Wohnung und schließt den Mietvertrag ab. Der Makler hat hier keinen Provisionsanspruch gegen M., weil er nicht „ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden“ tätig geworden ist (§ 2 Abs. 1 a WoVermG). Die Regelung in Abs. 1 a diene – so der BGH – der Durchsetzung eines materiell verstandenen „Bestellerprinzips“. Der Wohnungssuchende soll nur dann „Besteller“ sein, wenn der Vermittler sich für ihn auf die Suche begibt und die Wohnung ausschließlich für ihn und in seinem Interesse sucht. Das Kriterium der Ausschließlichkeit der Vermittlertätigkeit für die Interessen des Wohnungssuchenden sei danach für die Grenzziehung zwischen einer Provisionsverpflichtung des Vermieters einerseits und des Wohnungssuchenden andererseits entscheidend.

Im vorliegenden BGH-Fall war es hingegen so, dass der Wohnungssuchende die Provision zahlen musste.


Der Unterschied zum obigen Fall: Der Makler hat einen Kollegen angerufen und nachgefragt, ob dieser etwas Geeignetes habe. Der Kollege nannte daraufhin eine Wohnung, die er von einem Freund, der Vormieter dieser Wohnung war, kannte. Der Freund und Vormieter war vom Vermieter ermächtigt worden, einen Nachmieter zu finden und hatte sich deshalb an seinen Makler-Freund gewandt. Nach einer Besichtigung, die der Vormieter arrangierte, kam es schließlich zum Mietvertragsabschluss. Hier hat der Makler ausschließlich für den Wohnungssuchenden gehandelt und kann deshalb von diesem die Provision kassieren.

Offen bleibt, warum der Makler „zufällig“ gerade diesen Kollegen angerufen hat. Möglicherweise war es in Wirklichkeit anders gewesen: Die beiden Makler hatten vereinbart, wechselseitig die Wohnungsangebote von Vermietern – oder wie hier von einem vom Vermieter beauftragten Vormieter – vom jeweils anderen abfragen zu lassen, womöglich nach Austausch entsprechender jeweils aktueller Listen.

Kaution

- a) Ist dem Vermieter in einem Wohnraummietverhältnis eine Mietsicherheit gewährt worden, hat sich der Vermieter nach dem Ende des Mietverhältnisses innerhalb angemessener, nicht allgemein bestimmbarer Frist gegenüber dem Mieter zu erklären, ob und (gegebenenfalls) welche aus dem beendeten Mietverhältnis stammenden Ansprüche er gegen diesen erhebt. Mit einer solchen Erklärung wird die Mietsicherheit abgerechnet, da der Vermieter damit deutlich macht, ob und (gegebenenfalls) in Bezug auf welche Forderungen er ein Verwertungsinteresse an der gewährten Mietsicherheit hat.
- b) Eine als Mietsicherheit gewährte Barkaution kann auch durch schlüssiges Verhalten, etwa durch eine vom Vermieter erklärte Aufrechnung oder durch Klageerhebung abgerechnet werden. Hiermit bringt der Vermieter, der einen Vorbehalt, weitere Ansprüche geltend zu machen, nicht erklärt hat – gleichermaßen wie bei einer den Vorgaben des § 259 BGB genügenden Abrechnung – für den Mieter erkennbar zum Ausdruck, dass sich sein Verwertungsinteresse auf die in der Forderungsaufstellung bezeichneten beziehungsweise aufgerechneten oder klageweise geltend gemachten Forderungen beschränkt.
- c) Eine gewährte Barkaution wird mit dem Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Rückzahlung fällig. Denn nach erfolgter Abrechnung kann sich der Vermieter – ohne weitere Schritte ergreifen zu müssen – wegen seiner nunmehr bestimmten und bezifferten Ansprüche aus der Barkaution befriedigen. Dies gilt auch für streitige Forderungen des Vermieters.
- d) Macht der Vermieter nach Abrechnung von seiner Verwertungsbefugnis keinen Gebrauch, kann der Mieter seinerseits mit dem fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen vom Vermieter erhobene Forderungen aufrechnen.

BGH vom 24.7.2019 – VIII ZR 141/17 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter leistete zu Beginn des Mietverhältnisses eine Mietkaution von 1680 Euro in bar.

Nach dem Ende des Mietverhältnisses erhob der Vermieter unter anderem Klage auf Nachzahlung aus zwei Betriebskostenabrechnungen in Höhe von insgesamt 1086 Euro. Eine der Betriebskostenforderungen war unstrittig, während der Mieter die Berechtigung der anderen Nachforderung bestritt.

Eine ausdrückliche Abrechnung über die Mietkaution hatte der Vermieter nicht vorgelegt; auch hatte er die Kautionsrückzahlung nicht mit den geltend gemachten Ansprüchen verrechnet. Im Berufungsrechtszug erklärte der Mieter die Aufrechnung mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch in Höhe von 1680 Euro.

Zu Recht, wie der BGH entschied: Damit die Aufrechnung des Mieters erfolgen konnte, musste ihm bei Ausspruch der Aufrechnungserklärung ein fälliger Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution zugestanden haben. Die Fälligkeit dieses Anspruchs trete durch Abrechnung der Kautionsrückzahlung ein. Da das Bürgerliche Gesetzbuch in den mietrechtlichen Bestimmungen die Art und Weise der Abrechnung nicht vorgebe, könne die Abrechnung des Vermieters ausdrücklich oder konkludent erfolgen.

Zwar hätte hier der Vermieter nicht ausdrücklich über die Kautionsrückzahlung abgerechnet. Allerdings läge in der Erhebung der Klage, in der der Vermieter die ihm seiner Meinung nach zustehenden Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend machte, eine konkludente Abrechnung über die Mietkaution, jedenfalls dann, wenn – wie hier – durch keinen Vorbehalt kenntlich gemacht werde, dass noch mit der Geltendmachung weiterer Forderungen zu rechnen sei. Denn hiermit bringe der Vermieter – für den Mieter erkennbar – zum Ausdruck, dass sich sein Verwertungsinteresse auf die in der Forderungsaufstellung bezeichneten beziehungsweise auf die aufgerechneten oder klageweise geltend gemachten Forderungen beschränkt.

An diesem Ergebnis ändere sich auch nichts dadurch, dass der Vermieter hier eine strittige Forderung geltend gemacht hätte. Denn auch wegen streitiger Forderungen könne der Vermieter – anders als während des laufenden Mietverhältnisses (BGH vom 7. Mai 2014 – VIII ZR 234/13) – nach Ende des Mietverhältnisses auf die Kautionsrückzahlung zugreifen. Schützenswerte Interessen des Mieters würden hierdurch nicht berührt. Denn bestreite der Mieter die zur Aufrechnung gestellten Vermieterforderungen, könne er auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung klagen. In diesem Rechtsstreit werde geklärt, ob die Forderungen des Vermieters bestünden. Entsprechendes gelte, wenn der Vermieter – wie hier – die Abrechnung durch Klageerhebung vornehme. In beiden Fällen trage der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für das Bestehen der von ihm beanspruchten Forderungen.

Da der Vermieter vorliegend von seiner Verwertungsbeugnis der Kautionsrückzahlung keinen Gebrauch gemacht hatte, so dass der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters nicht durch eine Aufrechnung des Vermieters erloschen war, konnte der Mieter seinerseits mit dem (fälligen) Kautionsrückzahlungsanspruch gegen die vom Vermieter erhobenen Forderungen aufrechnen. Denn das Sicherungsbedürfnis des Vermieters – so der BGH – gebiete es nicht, die Fälligkeit der Forderung auf Rückzahlung einer Barkautionsrückzahlung hinauszuschieben. Denn mit der Abrechnung habe der Vermieter gegenüber dem Mieter sein Verwertungsinteresse auf die abgerechneten Forderungen beschränkt. Im Übrigen habe er die Möglichkeit, eine Aufrechnung bereits mit der Abrechnung zu erklären und auf diese Weise zu entscheiden, für welche von gegebenenfalls mehreren Forderungen die Kautionsrückzahlung vorrangig verwertet werden solle. Erteile er hingegen eine Abrechnung, ohne auf die Barkautionsrückzahlung zuzugreifen, rechtfertige sein Sicherungsbedürfnis deren weiteren Einbehalt nicht, so dass nunmehr auch der Mieter aufrechnen dürfe.

Instanzen-Rechtsprechung

Mietpreisbremse

Die Aufspaltung der Miete in eine Miete laut Mietvertrag in Höhe von 573,29 Euro und eine Miete laut Nachtrag zum Mietvertrag in Höhe von 716,93 Euro ist als Umgehung der Mietpreisbremse zu bewerten, wenn der Nachtrag vor Überlassung der Wohnung vom Mieter unterzeichnet wurde (hier am selben Tag wie der Mietvertrag). Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die höhere Nachtragsmiete erst drei Monate nach Mietvertragsbeginn geschuldet wird. Die Nachtragsmiete ist keine Vereinbarung im Sinne des § 557 Abs. 1 BGB, sondern ist als der maßgebliche Mietzins bei Beginn des Mietverhältnisses im

Sinne des § 556 d Abs. 1 BGB anzusehen.

LG Berlin vom 13.8.2018
– 66 S 45/18 –

➔ Langfassung im Internet

Instandsetzungsankündigung

Eine wirksame Ankündigung von Instandsetzungsmaßnahmen in der Wohnung des Mieters erfordert auch die Benennung der ausführenden Fachfirmen sowie die Angabe eines konkreten Datums, wann deren Mitarbeiter die Wohnung betreten; die bloße Angabe eines Zeitraumes reicht nicht aus. Des Weiteren sind Art und Umfang der vorgesehenen Arbeiten und mögliche Folgen für

die Nutzbarkeit der Wohnung mitzuteilen.

LG Berlin vom 18.2.2019
– 65 S 5/19 –

➔ Langfassung im Internet

Wenn eine Instandsetzungsankündigung unwirksam ist, weil sie Mindestanforderungen nicht erfüllt, muss der Mieter die Instandsetzung nicht dulden und Handwerker nicht in die Wohnung lassen.

Zwar unterliegt die seit dem Mietrechtsänderungsgesetz von 2013 ausdrücklich gesetzlich geregelte Ankündigungspflicht von Instandsetzungsarbeiten nach § 555 a Abs. 2 BGB – anders als die Modernisierungsankündigung nach § 555 c BGB – keiner besonderen Form oder Frist.

Wie jede Ankündigungs- oder Mitteilungspflicht sei diese – so das Landgericht – aber kein Selbstzweck, sondern habe sich mit Blick auf ihren Sinn und Zweck am Informationsinteresse des Erklärungsempfängers, also des Mieters, zu orientieren. Wie bei der Modernisierungsankündigung gelte insofern für die Ankündigung nach § 555 a Abs. 2 BGB, dass sie den Mieter vor allem früh- beziehungsweise rechtzeitig über die auf ihn zukommenden Belastungen informieren soll. Die Erheblichkeitsschwelle für die Ankündigungspflicht lasse zudem darauf schließen, dass sich die zeitliche Komponente (Rechtzeitigkeit), aber auch die inhaltlichen Anforderungen nach der Art und dem Umfang der in Aussicht genommenen Arbeiten richteten. In Abhängigkeit von der Dringlichkeit der Maßnahmen (§ 555 a Abs. 2 Hs. 2 Alt. 2 BGB) müsse dem Mieter in jedem Fall ausreichend Zeit bleiben, sich auf die damit einhergehenden Behinderungen durch notwendige organisatorische Vorsorgemaßnahmen einzustellen.

Im zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter mit Schreiben vom 20.1.2018 den Austausch des Nachtspeicherofens ohne Mitteilung weiterer Informationen für die 9. Kalenderwoche angekündigt. Das Landgericht hielt diese Ankündigung bereits in zeitlicher Hinsicht für nicht konkret genug. Denn die bloße Angabe eines Zeitraums, nicht jedoch eines konkreten Datums, genüge nicht den oben genannten Anforderungen. Das gelte insbesondere vor dem Hintergrund des hier im Raum stehenden Umfangs der Arbeiten und der mit ihrer Ausführung zu vermutenden Beeinträchtigungen für die Mieter, wobei hier hinzukomme, dass die Mieterin über 80 Jahre alt und schwer krank sei.

Zwar habe der Vermieter den Ablauf der Arbeiten im Nachgang konkretisiert, dies allerdings, ohne dass für einen nicht auf den Abbau von Nachtspeicheröfen spezialisierten Laien verständlich wäre, inwieweit die Nutzung der Wohnung beziehungsweise unter welchen Bedingungen ein Verbleib darin möglich sei. So sei etwa für den insoweit nicht vorgebildeten Mieter unverständlich, welche Ausmaße und Beeinträchtigungen etwa das „Ando-

cken einer Unterdruckhaltung an den Sanierungsbereich zum Erzeugen des gesetzlich vorgeschriebenen Unterdrucks von 20 PA während der Arbeitszeiten“ oder das „Andocken einer Mehrkammer-Personalschleuse an die Arbeitskammer gemäß den Vorschriften der TRS 519“ annehme. Die Mitteilung Spezialkenntnisse voraussetzender Angaben genüge ersichtlich nicht dem Informationsinteresse des Mieters als Verbraucher im Sinne des § 13 BGB. Ahnen lasse sich im Zusammenhang mit der „Mehrkammer-Personalschleuse“, dass möglicherweise die – bei Wohnungen nicht unübliche – Möblierung den von der Beklagten in Aussicht genommenen Installationen im Wege stehen könnte. Vor diesem Hintergrund falle die fehlende Mitteilung des Beginns der Arbeiten besonders ins Gewicht.

Auf welches schützenswerte Interesse der Vermieter im Übrigen seine Auffassung stütze, den Mietern die von ihm beauftragte Fachfirma nicht benennen zu müssen, erschließe sich nicht. Es sei demgegenüber offenkundig, dass ein Mieter nicht jeden, der Einlass begehrend an der Wohnungstür steht und behauptet, vom Vermieter beauftragt zu sein, in die Wohnung lassen sollte, wobei auch hier das hohe Alter der Mieterin und ihre schwere Erkrankung zusätzlich ins Gewicht falle. Ebenso offenkundig sei, dass dem Mieter eine Überprüfung der Zuverlässigkeit der beauftragten Firma möglich sein müsse, wenn er – wie im Fall von Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung – ihm fremde, von ihm nicht ausgewählte Personen in sein privates, mit persönlichen (Wert-)Gegenständen ausgestattetes Rückzugsgebiet lassen müsse.

Untermietzuschlag

Der zur Erteilung einer Untermieterlaubnis verpflichtete Vermieter hat keinen Anspruch auf eine auch nur teilweise Abschöpfung der gegenüber der anteiligen Hauptmiete höheren Untermiete. Da selbst eine stärkere Belegung einer Wohnung einen Untermietzuschlag nicht per se rechtfertigt, kann erst recht bei gleichbleibender Belegung der Wohnung kein Zuschlag gefordert werden.

*LG Berlin vom 11.2.2019
– 64 S 104/18 –, mitgeteilt
von RA Johann Heinrich Lüth*

Der Vermieter wollte die Zustimmung zur Untervermietung von einer Mieterhöhung um 25,56 Euro monatlich gemäß § 553 Abs. 2 BGB abhängig machen. Das Landgericht erkannte diesen Anspruch nicht an.

Denn dem Vermieter sei die Genehmigung der Untervermietung eines weiteren Zimmers ohne eine entsprechende Erhöhung der Miete nicht unzumutbar. Selbst eine stärkere Belegung der Wohnung als solche sei nicht ausreichend, einen Mietzuschlag zu rechtfertigen, so das Landgericht unter Berufung auf die Entscheidung der 67. Zivilkammer (LG Berlin vom 21.11.2017 – 67 S 212/17). Dabei sei vorliegend zu berücksichtigen, dass die Wohnung bereits bei Vertragsabschluss an den Vormieter von sechs Personen bewohnt wurde. Der Mieter habe unbestritten dargelegt, dass die Wohnung bereits von Anfang an von vier Personen als Mieter bewohnt wurde. Hinzu kamen zwei Untermieter. Wenn sich – wie vorliegend – durch die Untervermietung nicht die Anzahl der die Wohnung nutzenden Personen erhöhe, dann sei selbst eine stärkere Belegung der Wohnung schon nicht erkennbar. Auch die Höhe des von dem Mieter erzielten Untermietbetrages sei nicht ausreichend für die Annahme, dass dem Vermieter durch die Drittüberlassung zur Unzumutbarkeit führende Nachteile erwüchsen.

Es seien auch sonst keine Anhaltspunkte vorgetragen worden oder ersichtlich, die zur Annahme einer übermäßigen und damit unzumutbaren Belastung des Vermieters Anlass geben und damit eine Mieterhöhung rechtfertigen könnten. Konkrete Umstände für messbare wirtschaftliche Nachteile für den Vermieter seien nicht erkennbar. Die Beurteilung der Unzumutbarkeit könne auch nicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete gestützt werden. Die Erhöhung der Miete wegen Genehmigung der Untervermietung nach § 553 Abs. 2 BGB sei Entgelt für eine zusätzliche Leistung des Vermieters und beruhe daher auf einem anderen Rechtsgrund

als eine Mieterhöhung nach § 558 BGB. Dessen Maßstab sei daher von vornherein nicht anwendbar.

Darüber hinaus enthalte die Untermiete üblicherweise – wie auch hier – zugleich ein Entgelt für die Nutzung der von dem Hauptmieter zur Mitbenutzung zur Verfügung gestellten Ausstattung der Wohnung neben dem Mietanteil für den zur Alleinnutzung überlassenen Raum (hier jedenfalls die GEZ, Strom-, Festnetz- und Internetnutzung). Ein Rechtsanspruch auf anteilige Abschöpfung dessen seitens des Hauptvermieters sei nicht ersichtlich.

Im Übrigen lasse sich auch eine Gewinnerzielungsabsicht des Mieters nicht feststellen. Vorliegend sei aufgrund des erstinstanzlichen Vortrages des Mieters davon auszugehen, dass von den jeweiligen Untermietern ein Untermietzins in Höhe von 330 Euro verlangt wurde. Zwar belaufe sich die Gesamtmiete auf 1142,16 Euro und betrüge daher auf vier Personen aufgeteilt lediglich 285,54 Euro und nicht 330 Euro. Allerdings habe der Mieter nachvollziehbar angegeben, dass er bei Bemessung des Untermietzinses bereits einen weiteren Betrag von 50 Euro für die Stromnutzung, einen GEZ-Anteil, die Abnutzung von Einrichtungsgegenständen sowie die Festnetzanschluss- und Internetnutzung berücksichtigt hätte sowie einen Anteil für Neuanschaffungen für die gemeinschaftlichen Bedürfnisse der Wohngemeinschaft. Soweit in § 7 Abs. 2 des Mietvertrages vereinbart war, dass der Vermieter berechtigt sei, seine Einwilligung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines angemessenen Untermietzuschlages in Höhe von monatlich 50 Euro abhängig zu machen, sei diese Vereinbarung gemäß § 553 Abs. 3 BGB unwirksam.

Beweissicherungsverfahren

Der Vermieter verletzt eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag, wenn er bei der Ankündigung der Modernisierung einen viel zu geringen Abzug für die ersparte Instandsetzung der Fassade vornimmt. Die Kosten eines vom Mieter in diesem Falle

eingeleiteten Beweissicherungsverfahrens hat der Vermieter zu tragen.

*AG Mitte vom 13.3.2019
– 11 C 203/18 –, mitgeteilt
von RA Christoph Müller*

Es ging um die Erstattung der Kosten aus einem Beweissicherungsverfahren in Höhe von 1148,77 Euro. Das Gericht gab dem Anspruch des Mieters aus §§ 535, 555 c, 280, 249 BGB statt. Die Vermieterin habe eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag verletzt, indem sie bei der Ankündigung der Modernisierung einen viel zu geringen Abzug für die ersparte Instandsetzung der Fassade vorgenommen habe. Selbst nach ihrer eigenen nachträglichen Berechnung auf Grundlage des Gutachtens komme die Mieterin auf eine vier- bis fünfmal so hohe Summe wie zunächst angenommen. Allein dies spreche prima facie dafür, dass der Ansatz eklatant zu niedrig war und dass diese Einschätzung entweder ohne genaue Prüfung abgegeben wurde oder bewusst gering gehalten wurde, um einen möglichst hohen Betrag als Modernisierungsumlage auf die Mieter abwälzen zu können. Der Mieterin blieb im Grunde keine Alternative als die Einleitung eines Beweissicherungsverfahrens, denn nach Durchführung der Fassadendämmarbeiten wäre eine Feststellung der tatsächlichen Instandsetzungsbedürftigkeit nicht mehr möglich gewesen. Als Verursacherin dieses Verfahrens habe die Vermieterin die anteiligen, das heißt die auf die Mieterin entfallenden Kosten zu tragen (1148,77 Euro).

Mieterwechsel

Hat die Vermieterin bei einer seit 30 Jahren bestehenden Wohngemeinschaft bereits 13 Mieterwechseln seit Abschluss des Mietvertrages jeweils ohne Bonitätsprüfung zugestimmt, kann sie die Zustimmung zu weiteren Mieterwechseln nicht mehr von der Vorlage von Unterlagen für eine Bonitätsprüfung abhängig machen.

*AG Tempelhof-Kreuzberg vom 9.4.2018 – 7 C 348/17 –, mitgeteilt
von RA Berndt Hintzelmann*

➔ Langfassung im Internet

Vorliegend hatten die Mietvertragsparteien im Mietvertrag vereinbart, dass die Vermieterin dem Eintritt eines von den übrigen Mietern vorgeschlagenen Nachmieters nur dann nicht zustimmen wird, wenn in der Person des Vorgeschlagenen ein wichtiger Grund vorliegt oder ihr sonst der Eintritt des Vorgeschlagenen in den Vertrag nicht zugemutet werden könne.

Um prüfen zu können, ob ein wichtiger Grund entgegen stehe, könne – so das Amtsgericht – ein Vermieter auch bei einer antizipierten Zustimmung grundsätzlich die für eine Bonitätsprüfung erforderlichen Auskünfte verlangen. Hier sei aber zu berücksichtigen, dass die Vermieterseite bei den dreizehn vorhergehenden Mieterwechseln seit Abschluss des Mietvertrages vor circa 30 Jahren für ihre Zustimmung nicht die Vorlage von Unterlagen für eine Bonitätsprüfung verlangt habe. Diese Übung sei Gegenstand des Mietverhältnisses geworden. Zwar sei zu berücksichtigen, dass ohne Bonitätsprüfung nicht verhindert werden könne, dass alle solventen Mieter ausscheiden und lauter insolvente eintreten könnten. Allerdings habe sich die Vermieterin beziehungsweise deren Rechtsvorgängerin durch die über 30 Jahre gelebte Praxis selbst ihres Rechts auf Prüfung enthoben und werde auch nicht rechtlos gestellt. Sollten Mietzahlungen ausbleiben, könne die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos kündigen und stehe dann ähnlich da wie bei Vermietung an einen solventen in einem festen Arbeitsverhältnis stehenden Mieter, der nach Abschluss des Mietvertrages beziehungsweise Eintritt in den Mietvertrag in finanzielle Schieflage gerate.

Deshalb dürfe die Vermieterin ihre Zustimmung nicht von der Vorlage weiterer Unterlagen abhängig machen. Einen anderen Grund, der der Zustimmung entgegenstehen könnte, habe die Vermieterin nicht dargetan. Durch den begehrten Mieterwechsel und den Eintritt eines weiteren Mieters werde die Wohnung auch nicht überbelegt, da sie dann – wie bei Abschluss des Mietvertrages – von vier Personen bewohnt werde.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum

Südstern

Hasenheide 63 (Laden),
nahe 🚶 Südstern
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Begleitperson auf Rampe erforderlich)

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum

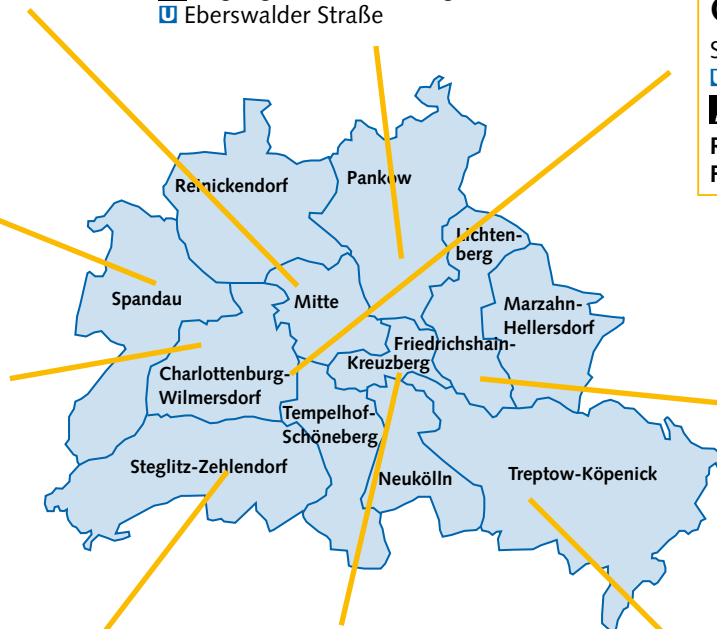
Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

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



Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,

Wandlitzstraße 13

🟡 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus

im Ostseeviertel,

Ribnitzer Straße 1 b,

2. OG, Raum 204

🟡 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,

Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungs-

stelle, Perleberger Straße 44/

Ecke Lübecker Straße

U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,

Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,

Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und S Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 43

(nahe Rathaus und Meldestelle)

🟡 Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

+ Do 10-11 Uhr

AWO-Laden,

Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz,

U Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

🟡 Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMW

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen?

Unter „Mein BMW“ können Sie im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein

online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

Mo 17-19 Uhr (jeden 1. Montag, nur mit Terminvereinbarung):

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Di 17-19 Uhr: Beratungszentrum Waltherschreiber-Platz, Rheinstraße 44

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

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 Modernisierungumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfängende.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:
☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

▣ Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

▣ Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

▣ Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

▣ Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

🟢 Schönevide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

■ Wohnflächenberechnung
■ Schönheitsreparaturen
■ Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat
■ Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
■ Geräuschmessung für technische Anlagen
■ Elektromog/Mobilfunk
■ Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
■ Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/ oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

Die Mietrechtsbroschüren des Deutschen Mieterbundes (DMB) sind zu erwerben in der Geschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins oder beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin beziehungsweise im Internet unter www.mieterbund.de.

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de, www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe und über

Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Risch, Peter Reuscher, Irina Neuber

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

Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

■ Mieterstammtisch – Erfahrungsaustausch

unter Mieterinnen und Mietern, was gibt es

Neues vom BMV? Aktuelles und Wissens-

wertes zum Mietrecht: jeden 4. Donnerstag

im Monat ab 18 Uhr in der „Begegnungs-

stätte der Volkssolidarität“, Torstraße 190,

Ecke Tucholskystraße, 10115 Berlin,

alle Mitglieder aus Mitte, Wedding, Moa-

bit/Tiergarten sind herzlich willkommen;

Kontakt auch über Thomas Christel, Ge-

schäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: bmv-neukoelln@freenet.de

und über Thomas Christel, Ge-

schäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo

im Monat um 18.30 Uhr (Achtung: neuer

Termin!) in der Richardstraße 5 (Räume der

Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Karin Kemner,

Hans-Günther Miethe

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

■ „Mittwochsrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung;

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitzzeny

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

FORMULAR FÜR DIE UNTERSTÜTZUNGSBEKUNDUNG FÜR DIE EUROPÄISCHE BÜRGERINITIATIVE¹ HOUSING FOR ALL

DE

Bitte zurücksenden an:
EBI Wohnen für alle / Housing for all, Deutscher Gewerkschaftsbund,
Henriette-Herz-Platz 2, 10178 Berlin, Deutschland **oder**
Deutscher Mieterbund, Littenstr. 10, 10179 Berlin, Deutschland

1. Die auf diesem Formular angegebenen Unterzeichner haben ihren Wohnsitz in oder sind Staatsbürger von (im Ausland lebende Bürger, sofern sie die zuständigen Behörden ihres Landes über ihren Wohnsitz in Kenntnis gesetzt haben): **DEUTSCHLAND**

2. Registrierungsnummer der Europäischen Kommission: **ECI(2019)000003**

3. Datum der Registrierung: **18/03/2019**

4. Internetadresse dieser geplanten Bürgerinitiative im Register der Europäischen Kommission: **<http://ec.europa.eu/citizens-initiative/public/initiatives/ongoing/details/2019/000003>**

5. Bezeichnung dieser geplanten Bürgerinitiative: **Housing for All**

6. Gegenstand: Mit dieser Europäischen Bürgerinitiative sollen bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen geschaffen werden, um Wohnen für alle Menschen in Europa zu ermöglichen.

7. Wichtigste Ziele: Wir fordern die EU zum Handeln auf, um Wohnen in Europa für alle zu ermöglichen. Dies umfasst die Erleichterung des Zugangs für alle zu leistbarem und sozialem Wohnbau, keine Anwendung der Maastricht-Kriterien auf öffentliche Investitionen in leistbaren Wohnbau, besserer Zugang zu EU-Finanzmitteln für gemeinnützige und nachhaltige Wohnbauträger, soziale und wettbewerbsgerechte Regeln für Kurzzeitermietungen sowie die statistische Erfassung des Wohnbedarfs in Europa.

8. Namen und E-Mail-Adressen der registrierten Kontaktpersonen:
Karin ZAUNER (karin.zauner@housingforall.eu)
Santiago MAS DE XAXAS FAUS (PAH@housingforall.eu)

9. Namen der übrigen registrierten Organisatoren: Lisa WINTER, Pavlos KALOSINATOS, Iva MARČETIĆ, Ana Rita TELES DO PATROCINIO SILVA, Jana KIMVALL HAGEL

10. Website dieser geplanten Bürgerinitiative (sofern vorhanden): **www.housingforall.eu**

¹Das Formular ist auf einem Blatt auszudrucken. Die Organisatoren können ein zweiseitig bedrucktes Blatt verwenden.
²Das Formular muss nicht unterschrieben werden, sofern die Unterstützung mit Hilfe eines Online-Sammelsystems im Sinne von Artikel 6 der Verordnung (EU) Nr. 211/2011 bekundet wird.

Erklärung zum Datenschutz: Im Einklang mit der Datenschutz-Grundverordnung werden Ihre in diesem Formular gemachten personenbezogenen Angaben nur für die Unterstützung der Initiative verwendet und den zuständigen nationalen Behörden für Überprüfungs- und Beschneidungszwecke zur Verfügung gestellt. Sie haben das Recht, von den Organisatoren dieser Initiative Zugang zu Ihren personenbezogenen Daten, deren Berichtigung, Löschung und die Einschränkung ihrer Verarbeitung zu verlangen. Ihre Daten werden von den Organisatoren höchstens 18 Monate nach Registrierung der geplanten Bürgerinitiative oder einen Monat nach Abmeldung dieser Initiative bei der Kommission gespeichert, je nachdem, welcher Zeitpunkt der frühere ist. Im Falle von Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren können die Daten hinaus für einen Zeitraum von höchstens einer Woche nach Abschluss der betreffenden Verfahren gespeichert werden. Überschulde eines anderen Mitgliedstaats oder gerichtliche oder gerichtliche Maßnahmen Sie das Recht, jederzeit Beschwerden bei einer Datenschutzbehörde, insbesondere in dem Mitgliedstaat Ihres gewöhnlichen Aufenthalts, einzureichen. Die Initiative ist ein öffentliches Projekt, das von der Europäischen Kommission unterstützt wird. Die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten (falls vorhanden) sind über die auf diesem Formular angegebene Internetadresse der Initiative im Register der Europäischen Kommission abrufbar. Die Kontaktangaben der zuständigen nationalen Behörde, die für die Annahme und die Bearbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zuständig ist, und die Kontaktangaben der nationalen Datenschutzbehörden sind abrufbar unter: <http://tpr/nc.europa.eu/citizens-initiative/public/data-protection?lg=de>.

VON DEN UNTERZEICHNERN IN GROSSBUCHSTABEN AUSZUFÜLLEN:

Soweit nichts anderes festgelegt wurde, müssen alle Felder dieses Formulars ausgefüllt werden.

Hiermit bestätige ich, dass die in diesem Formular gemachten Angaben zutreffend sind und ich diese geplante Bürgerinitiative bisher noch nicht unterstützt habe.

VOLLSTÄNDIGER VORNAME	FAMILIENNAME	
STRASSE NR.	WOHNORT	LAND (Z.B. DEUTSCHLAND)
PLZ	GEBURTSORT	STAATSANGEHÖRIGKEIT
GEBURTSDATUM	UNTERSCHRIFT ²	
DATUM		

VOLLSTÄNDIGER VORNAME	FAMILIENNAME	
STRASSE NR.	WOHNORT	LAND (Z.B. DEUTSCHLAND)
PLZ	GEBURTSORT	STAATSANGEHÖRIGKEIT
GEBURTSDATUM	UNTERSCHRIFT ²	
DATUM		

VOLLSTÄNDIGER VORNAME	FAMILIENNAME	
STRASSE NR.	WOHNORT	LAND (Z.B. DEUTSCHLAND)
PLZ	GEBURTSORT	STAATSANGEHÖRIGKEIT
GEBURTSDATUM	UNTERSCHRIFT ²	
DATUM		

SAMSTAG, 30. NOVEMBER 2019

12.00 – 15.30 UHR, KLEIESTAAL

An der Urania 17, 10787 Berlin-Schöneberg

Fahrverbindungen: U-Bhf. Wittenbergplatz,

U-Bhf. Nollendorfplatz, Bus M19, M29, M46, 187, 343

18. Berliner Mieterratschlag des Berliner Mietervereins

DECKELN - BREMSEN - REFORMIEREN - WAS BRINGEN DIE ÄNDERUNGEN IM MIETRECHT?

Die Vorträge:

Die Mietrechtsexperten des
Berliner Mietervereins referieren:

**12.00 Uhr „Der Mietendeckel - praktische
Anwendungsfragen für das Mietverhältnis“**

Referentin: Wibke Werner, Stellv. Geschäftsführerin

**13.00 Uhr „Die Mietpreisbremse - gestärkt durch
Mietrechtsreform und Rechtsprechung?“**

Referent: Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung

14.00 Uhr Pause

**14.30 Uhr „Mietrecht im Umbruch? - Wichtige Gesetzes-
änderungen und Urteile, u.a. zur Modernisierung und
Eigenbedarfskündigung“**

Referent: Sebastian Bartels, Stellvertretender
Geschäftsführer

Die Probleme und ihre Lösung:

Mietendeckel, Mietpreisbremse, energetische Gebäudemodernisierung oder die Kündigungen wegen Eigenbedarfs - Mietrechtliche Themen sind derzeit in aller Munde. Neue Gesetze werden geplant, Mietrechtsreformen diskutiert und die Gerichte bleiben auch nicht untätig und wirken auf das Mietrecht ein.

Doch welche praktischen Auswirkungen hat das auf das Mietverhältnis und die Rechte der Mieterinnen und Mieter?

In drei Vorträgen wollen wir Gesetzesvorhaben, Mietrechtsreformen und die wichtigste Rechtsprechung aus der Mietrechtspraxis vorstellen und uns der Frage nähern, ob diese Vorhaben einem ausgewogenen Mieterschutz dienen oder nur der Tropfen auf dem heißen Stein sind.

DER EINTRITT IST FÜR MITGLIEDER FREI.

Bitte Einzahlungsbeleg für letzte Beitragszahlung bzw. das aktuelle MieterMagazin mit Adressaufkleber mitbringen.

Bonus: Für Beitritte auf dem 18. Mieterratschlag keine Aufnahmegebühr