



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

Dezember
12/2019

Was Sie über den

Mietendeckel

und seine Anwendung wissen sollten



DEUTSCHE WOHNEN

Millionenbußgeld
für unzulässige
Datensammlung

MÜLLSTANDPLÄTZE

Ideen für die Tonne

HOUSING FIRST

Begleitete Schritte
zurück in eine
eigene Wohnung

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Urania Berlin

Dezember 2019

Tschaikowsky Ballett-Festival für Familien

Dornröschen (mit Märchenerzählerin)
 ● SO, 1.12.2019, 11:30 Uhr & 15:00 Uhr
Das Russische Nationalballett

Die Eltern im Alter begleiten

SPIEGEL Live in der Urania
 ● MO, 2.12.2019, 19:00 Uhr
Prof. Katja Werheid, Gerd Evers u. a.,
Mod.: Markus Deggerich

Mietendeckel und Enteignungen

Einstieg in einen Systemwechsel?
 ● MI, 4.12.2019, 20:00 Uhr
 ► **Eintritt frei**
Harald Martenstein, Christine Richter,
Axel Gedaschko, Lorenz Maroldt

Wölfe in Deutschland

Wollen wir mit unseren neuen Nachbarn leben?
 ● DO, 5.12.2019, 19:30 Uhr
Andreas Hoppe

Feuerland bis Alaska

20 Jahre unterwegs mit Pferden
 ● FR, 6.12.2019, 20:00 Uhr
Günter Wamser

Berlin ist cool!

● SA, 7.12.2019, 15:30 Uhr (Premiere)
 + zahlreiche weitere Spieltermine
KinderMusicalTheaterBerlin e.V.



▲ Die Russland-Kultur-Connection

Warum die kulturellen Beziehungen jeder Eiszeit standhalten
 ● MO, 2.12.2019, 20:00 Uhr ► **Eintritt frei**
Prof. Hermann Parzinger im Gespräch mit Dr. Michail Schwydkoj u. a.

Philosophie der Liebe

● MO, 9.12.2019, 19:30 Uhr
Prof. Peter Trawny

Wer darf ich werden?

Menschenrechte in der Leistungsgesellschaft
 Aus der Reihe *Urania kontrovers* 
 ● DI, 10.12.2019, 20:00 Uhr
 ► **Eintritt frei**, mit Anmeldung
Dr. Tatjana Reichhart u. a.,
Mod.: Natali Amiri

Abschied vom Abstieg

Der Wandel der politischen Grundstimmung
 ● MI, 11.12.2019, 20:00 Uhr
Prof. Herfried Münkler,
Prof. Marina Münkler

Die Wahrheit über Pornografie

Wie sie gemacht wird und welche Nebenwirkungen sie haben kann
 ● FR, 13.12.2019, 18:00 Uhr
Dr. Alexander Korte, Paulita Pappel
Mod.: Dr. Brenda Strohmaier

Brauchen wir eine Care-Revolution?

● FR, 13.12.2019, 20:00 Uhr
Dr. Svenja Flaßpöhler im Gespräch mit Dr. Eva von Redecker

Hoppenstedts kulinarisches Berlin

Berlin als kulinarischer Hotspot
 ● MO, 16.12.2019, 20:00 Uhr
Hagen Hoppenstedt und Gäste

Das komplette Programm unter

urania.de

PANORAMA

Degewo-Neubau:	
Nachbarschaftliches Interesse ist Voraussetzung	6
BGH-Urteil zu finanzieller Härte bei ALG-II-Beziehern:	
Die Wohnungsgröße allein ist nicht entscheidend	6
BMV-Forum Wohnungspolitik zur energetischen Sanierung:	
Die Aufgabe Klimaschutz muss gerechter verteilt werden	7
Literaturtip: 800 Jahre Baugeschichte	7
DMB-Betriebskostenspiegel: Klimaschutz zahlt sich aus	8
Literaturtip: 100 Jahre durch Alleen und Sackgassen	8
Mieterstrom: Modell muss attraktiver werden	9
Grundsteuer: Halbe Sache	9
Gesobau-Neubau in der Siedlung Schillerhöhe:	
Vollendete Tatsachen geschaffen	10
Webtipp: Analyse der Überteuerung	10
Lärm durch Shisha-Bar: Mit den Nerven am Ende	11
Mieterverein München:	
Erste Musterfeststellungsklage gewonnen	11
Landgericht zu Modernisierung:	
Verstoß gegen die guten Sitten	12
Hafenplatz 6-7: Drunter und drüber	12
Strom: Auf dem Weg zum Preis-Spitzenreiter	13
Positionspapier der SPD-Bundestagsfraktion:	
„Wohnwende“ in der Großen Koalition?	13
Mikrozensus: Neumieter zahlen ein Fünftel mehr	14
Baugenehmigungen: Hemmt der Mietendeckel den Neubau? ..	14
Wohnungslose: Hilfe beim Neustart	15
IW-Studie: In der Stadt wird's eng	15

TITEL

Der Mietendeckel	
Die fünfjährige Mietenbegrenzung in Berlin ist juristisches Neuland	16
Und so werden die Mieten begrenzt	18

HINTERGRUND

Housing First:	
Begleitete Schritte zurück in eine eigene Wohnung	21
Müllstandplätze: Ideen für die Tonne	22
10 Fragen zum Keller: Nutzung, Schäden, Kündigung	24
Deutsche Wohnen:	
Millionenbußgeld für unzulässige Datensammlung	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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

Mieten



Mit einer neuartigen Mietenbegrenzung will Berlin die aus dem Ruder gelaufene Marktentwicklung einfangen.

Was Sie über den

Mietendeckel wissen sollten, ab Seite **16**



22

Müllstandplätze – bislang meist Schmutzdelorte – erfahren durch innovative Ideen eine deutliche Aufwertung.

Zu den meisten Mietwohnungen gehört ein **Keller** – 10 Fragen und Antworten erläutern, was rechtlich zu beachten ist.



24

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“

Unsozialer Mietendeckel

Dass die Links-Partei, die auch schon mal das Sozialticket abgeschafft hat, einen derart unsozialen Mietendeckel will, wundert nicht. Warum der Mieterverein dem zustimmt, ist mir ein Rätsel. Bisher zahlen alle die gleiche Miete. Geringverdiener, Rentner, alle sozial Schwächere haben noch die Chance, bei einer Wohnungsbewerbung zu überzeugen und den Zuschlag zu erhalten. Wer nun die Miete künftig absenken könnte, wird doch vermutlich sofort aus dem enorm großen Bewerberkreis aussortiert. Wie soll man da je wieder eine neue Wohnung finden?
V. Preuß per E-Mail

Inwiefern der Mietendeckel unsozial sein soll, können wir nicht nachvollziehen. Der Berliner Mieterverein stimmt mit Ihnen überein, dass die Koppelung des Mietsenkungsanspruchs an das Einkommen ein überflüssiger und systemfremder Bestandteil einer öffentlich-rechtlichen Preisbindung wäre und lehnt diese Lösung ab. Allerdings nicht

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 · **Titelgrafik:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

aus den von Ihnen genannten Gründen. Denn so oder so besteht das von Ihnen vermutete Risiko nicht, weil der Senkungsanspruch im Kern nur wirksam werden kann für heute bereits überhöhte Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Für neue Verträge gilt eine gedeckelte Miete, für Senkungsansprüche dürfte da gar kein Raum sein und somit auch nicht für eine verstärkte Selektion des Vermieters bei der Auswahl seiner Mieter.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 10/2019, Seite 8, Katharina Buri: „Deloitte-Mietenvergleich – Deutschland kommt noch gut weg“

Wenig Aussagekraft

Immer wieder liest man Vergleiche zwischen Mietkosten, sei es zwischen Berlin und München oder – wie in diesem Beitrag – zwischen Deutschland und anderen europäischen Ländern. Nirgendwo wird aber erwähnt, was die Bürger dieser Städte oder Länder verdienen, das heißt, was sie sich für ihren Lohn leisten können. Wenn ich zum Beispiel 1000 Euro im Monat verdiene, ist eine Miete von 500 Euro sehr hoch, verdiene ich aber 5000 Euro, wird jeder sie als niedrig einstufen. Und auch die Lebenshaltungskosten müssen berücksichtigt werden. Allein festzustellen, dass der durchschnittliche Quadratmeter-Preis 7,50 Euro beträgt, sagt also gar nichts über die finanzielle Belastung der Mieter aus.

C. Arnold per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2019, Seite 4, Leserbrief Tutsch: „Linkspopulistische Parolen?“

Der Markt reguliert nichts

Wohnen ist Menschenrecht! Wohnraum ist nicht dazu da, Reiche noch reicher zu machen. M. Tutsch ist wahrscheinlich getroffen, sonst würde sie/er nicht die berechtigte Forderung „Wohnen darf nicht Ware sein“ als linkspopulistisch diffamieren. So lange es gierige, nur auf Rendite orientierte Wohnungseigentümer und Vermieter gibt, ist die Be-

grenzung der Bruttowarmmieten auf 30 Prozent des Nettoeinkommens notwendig. Der Markt reguliert gar nichts. Und es stehen auch nicht unbegrenzte Flächen für Neubauten zur Verfügung. Eigentum verpflichtet zu sozialem Handeln!

Doris K. per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 6/2019, Seite 11, Rosemarie Mieder: „WBS-Haushalte – Berlin vergibt Darlehen für genossenschaftliches Wohnen“

Kummer vorprogrammiert?

Der Pflichtanteil einer Berliner Genossenschaft beträgt circa 200 Euro. Nur für absolute Topwohnungen sind sechs Anteile notwendig. Es kann sich also nur um unseriöse Genossenschaften handeln, die vom Mieter und Land – also dem Steuerzahler – 2000 bis 50000 Euro abpressen. Insolvenz und Kummer sind da wohl vorprogrammiert. Beispiele aus dem Bundesgebiet gibt es schon. Wer im Senat heckt solche Deals aus?
V. Czysch per E-Mail

Bei Genossenschaftsanteilen ist die Spanne in Berlin weit. Die von Ihnen angeführten 200 Euro je Anteil gibt es durchaus – wir haben auch noch niedrigere Beispiele gefunden. Allerdings betreffen diese vor allem alte Genossenschaften mit einem sehr großen Bestand. Abhängig ist die Zahl der Anteile aber immer von der Wohnungsgröße und ob man sich um die Wohnung in einem Alt- oder Neubau bewirbt. Genossenschaften, die sich neu gründen und ihren Bestand erst errichten, sind deutlich teurer. Das hat nicht unbedingt mit Bauen in Toplagen zu tun, und auch nichts mit Unseriosität. Die Bücher der Genossenschaften werden regelmäßig vom Genossenschaftsverband geprüft. Und es sind viele Sicherheiten gegen unlautere Machenschaften eingebaut. Da Genossenschaften Mietern gerade in der jetzigen Wohnungsmarktsituation große Sicherheiten bieten, hat man sich auf politischer Ebene eben zur Unterstützung jener entschlossen, die aus eigener Kraft da nicht einsteigen können, wie unser Beitrag erläutert.
Die Redaktion

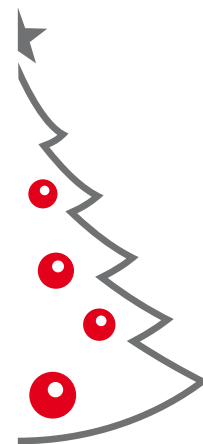
Beratung zu Weihnachten und Neujahr 2019/2020

Die Geschäftsstelle in der Spichernstraße 1 und alle Beratungszentren bleiben am Heiligabend, am 1. und 2. Weihnachtsfeiertag sowie Silvester und Neujahr geschlossen. Freitag, den 27., Samstag, den 28. und Montag, den 30. Dezember 2019 öffnen wir zu den üblichen Sprechzeiten.

Alle weiteren bezirklichen Beratungsstellen (siehe Seite 32) bleiben vom 23. Dezember 2019 bis einschließlich 1. Januar 2020 geschlossen.

Zum Jahresende


Wir wünschen Ihnen ein frohes Fest und für das Jahr 2020 Glück, Gesundheit, Erfolg. Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins sowie die Redaktion des MieterMagazins



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 bis 31. März 2020

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: 27. Januar 2020 und 24. Februar 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)*

Gut zu wissen

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname 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 MieterMagazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

Telefonische Kurzberatung

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

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34 71 08 21
E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de



Einsenderin dieses Fotos ist Steffi Pagel.

Augenblicke

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

DEGEWO-NEUBAU

Nachbarschaftliches Interesse ist Voraussetzung

In Altglienicke nimmt ein neues Wohnquartier Gestalt an, das nicht nur sozial durchmischt sein soll, sondern in der Hälfte seiner Wohnungen Familien Geflüchteter aufnimmt. Von Anfang an soll sich dort eine gute Nachbarschaft entwickeln.

Der Rohbau steht, das Richtfest wurde gefeiert. In Altglienicke wächst ein Quartier, das auf eine besondere Nachbarschaft setzt. 50 Prozent aller Wohnungen hier sollen an geflüchtete Menschen vergeben werden – „zumeist an Familien, deshalb haben wir auch überproportional viele Vier- und Fünfstückwohnungen eingeplant“, erklärt Christian Glaubitz, Leiter des Degewo-Kundenzentrums Köpenick.

„ToM“ heißt das Projekt – Tolera-ntes Miteinander, in Berlin ist es das erste dieser Art. Es setzt nicht nur auf Integration, sondern auch auf bezahlbare Mieten. Circa 80 Prozent der Wohnungen werden mit Fördermitteln errichtet und anfangs durchschnittlich 6,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt kosten. Bei den verbleibenden liegen die Nettokaltmieten zwischen 8,50 und 9 Euro. Glaubitz: „Wer hier einziehen will, muss Lust auf dieses besondere Projekt haben.“ Ein Anwohnercafé ist geplant, Räume für Kinder und Jugendliche mit Freizeit- und Fitnessmöglichkeiten. Die stehen selbstverständlich auch Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnumgebung zur Verfügung, genau wie die neue Kita mit 120 Plätzen, die vom Wohnungs-

Foto: Sabine Mittermeier



Ein „Tolerantes Miteinander“ soll die bunte Bewohnerschaft dieses Neubaus in Altglienicke pflegen

unternehmen Degewo im Quartier mit errichtet wird.

Damit die Integration gelingt und ein gutes Miteinander von Anfang an wächst, hat sich das kommunale Wohnungsbauunternehmen einen Partner mit ins Boot geholt, den Internationalen Bund (IB), der viel Erfahrung in der Flüchtlingsarbeit gesammelt hat. Mit einem Büro vor Ort wird der IB die Prozesse und das Zusammenleben in dem neuen Altglienicker Wohngebiet über die ersten Jahre begleiten. *Rainer Bratfisch*

BGH-URTEIL ZU FINANZIELLER HÄRTE BEI ALG-II-BEZIEHERN

Die Wohnungsgröße allein ist nicht entscheidend

■ *BGH vom 9. Oktober 2019 – VIII ZR 21/19*

Auch wenn ein ALG-II-Bezieher in einer zu großen Wohnung lebt, kann er sich bei einer Modernisierung auf eine finanzielle Härte berufen. Der Vermieter kann nicht einfach argumentieren, er könne in eine kleinere Wohnung umziehen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.

In diesem Fall lebte der Mieter seit seinem fünften Lebensjahr in einer 86 Quadratmeter großen Wohnung in Berlin. Nach einer Modernisierung inklusive Dämmung und Vergrößerung der Balkone sollte die Miete um 240 Euro auf über 800 Euro steigen. Das Jobcenter übernimmt jedoch nur 463 Euro. Gegen die für ihn unzumutbare Mieterhöhung wehrte der Mieter sich daher mit einer Feststellungsklage. Die Vermieterin wandte ein, dass nach den Vorschriften zu ALG II für einen Einpersonenhaushalt 50 Quadratmeter als angemessene

Wohnung gelten. Der Mieter lebe also „über seine Verhältnisse“.

Der Bundesgerichtshof erkannte jedoch – wie schon das Landgericht als Vorinstanz – den Einwand der finanziellen Härte an. Zwar sei die deutlich zu große Wohnung in die Abwägung der Mieter- und Vermieterinteressen mit einzubeziehen. Aber auch andere Umstände seien zu berücksichtigen, etwa dass der Mieter schon seit 55 Jahren in der

Wohnung lebt und daher in besonderer Weise im Wohnumfeld verwurzelt ist. Die Vorschriften zu den staatlichen Transferleistungen verfolgten zudem ganz andere Ziele als die mietrechtlichen Regelungen, stellten die Karlsruher Richter klar. Hier gehe es darum, ob der Mieter bei einer Modernisierung, auf die er keinerlei Einfluss hat, seinen Lebensmittelpunkt behalten darf. Allerdings ist damit immer noch nicht höchstrichterlich geklärt, ab wann überhaupt eine finanzielle Härte vorliegt. Wie die Sache für den betroffenen Mieter ausgeht, ist ebenfalls noch ungewiss. Der BGH hat das Berufungs-urteil aufgehoben und den Fall wieder an das Landgericht zurückverwiesen. Es sei nicht ausreichend geprüft worden, ob der große Balkon als allgemein üblich anzusehen ist. In diesem Fall sind finanzielle Härteeinwände grundsätzlich ausgeschlossen. *Birgit Leiß*



Foto: picture alliance/Daniel Kalker

Hartz-IV-Vorschriften und Mietrecht sind zwei Paar Schuhe, urteilt der BGH

Die Aufgabe Klimaschutz muss gerechter verteilt werden

Wie lässt sich die dringend notwendige energetische Gebäudesanierung endlich in Schwung bringen, ohne die Mieter finanziell noch stärker zu belasten? Mit diesem Dilemma beschäftigte sich das fünfte wohnungspolitische Forum des Berliner Mietervereins.

Energetische Modernisierungen sind für die meisten Mieter ein Reizthema. Allzu oft steigt die Miete erheblich, während die Heizkosten nur minimal sinken. Das belegt auch eine Studie des Berliner Mietervereins (BMV). „Wir müssen wegkommen von diesen schlechten Beispielen“, meinte Professor Dr. Bernd Hirschl vom Institut für ökologische Wirtschaftsforschung Berlin, einer der beiden geladenen Experten. Fakt ist: Etwa 50 Prozent der CO₂-Emissionen werden in Berlin durch Gebäude verursacht. Doch die Wohnungswirtschaft betätigt sich nach wie vor als Bremser. Die Sanierungsrate ist erschreckend niedrig, und die wenigsten Vermieter nehmen eine Förderung in Anspruch – die die Mietsteigerungen reduzieren könnte. Viele wollen sich nicht auf die damit verbundenen Bindungen einlassen, und kleinere Vermieter schreckt der Förderdschungel ab, so Hirschls Einschätzung.

Um stärkere Anreize zu setzen, müsse zudem auf Zuschüsse umgestellt werden. Darlehen sind in der derzeitigen Niedrigzinsphase völlig unattraktiv. Die bereits beschlossene Verdoppelung der Zuschüsse im Klimapaket der Bundesregierung und eine steuerliche Förderung der energetischen Ertüchtigung könnte hier eine Dynamik anstoßen, meinte Hirschl. Doch ohne Vereinbarungen zu sozialverträglichen Lösungen gehe es nicht.

Dem schloss sich auch Klaus Habermann-Nießé an. Der Stadtplaner und Architekt aus Hannover hat viel Erfahrung mit quartiersbezogenen Sanierungskonzepten und präsentierte eine ganze Reihe von vorbildlichen, nicht-preistreibenden ener-

Foto: Christian Muhrbeck



getischen Sanierungen in verschiedenen Siedlungen in Deutschland. Der Haken: Die unterschiedlichen Eigentümer in einem Quartier müssen dabei mitziehen.

Reiner Wild, BMV-Geschäftsführer und Dritter auf dem Podium, führte aus, dass die gesamtgesellschaftliche Aufgabe Klimaschutz heute zu einem Großteil von Mietern getragen wird: „Der Vermieter kann sich seine Investitionen vom Mieter bezahlen lassen.“ Mit der beschlossenen CO₂-Bepreisung werde die Belastung noch steigen, gleichzeitig sei

es kein wirksames Lenkungsinstrument für energieeffiziente Maßnahmen, weil die Mieter schließlich in jedem Fall die Heizkosten tragen müssen.

Es bestand Einigkeit, dass es ordnungsrechtlicher Regelung bedarf. In diesem Zusammenhang wurde das bereits vor Jahren vom BMV erarbeitete Stufenmodell gelobt, wonach zuerst „Dreckschleudern“ saniert werden sollten und dann schrittweise die anderen Gebäude mit den schlechtesten Energieeffizienzklassen. *Birgit Leiß*

Einigkeit auf dem Podium: Die energetische Sanierung braucht sozialverträgliche Rahmenbedingungen

LITERATURTIPP 800 Jahre Baugeschichte



Bert Hoppe: Architekturgeschichte Berlins, Elsengold Verlag 2019, 32 Euro

Bauen hatte in dieser Stadt immer schon seine Tücken. So liegt eine „Torflinse“ seit der letzten Eiszeit im Untergrund zwischen Schloss und Pergamonmuseum wie ein gewaltiges elastisches Kissen, bringt Ingenieure bis heute zur Verzweiflung und kostete 1707 Hofbaumeister Andreas Schlüter sogar den Job. Sein halbfertiger Münzturm musste wegen Instabilität wieder abgerissen werden. Trotz allem: Die Stadt wuchs und wuchs, putzte sich zur herrschaftlichen Residenz heraus und wurde unter dem fabelhaften Schinkel ein Zentrum klassizistischer Architektur. Um sich schließlich in eine lärmende, quirlige und exaltierte Metropole zu wandeln. Der Historiker Bert Hoppe führt in seinem Buch auf informative, durchaus kritische und auch unterhaltsame Art durch acht Jahrhunderte Architekturgeschichte. Bis ins heutige Berlin, in dem wieder – oder immer noch – heftig ums Bauen gestritten wird. *Rosemarie Mieder*

DMB-BETRIEBSKOSTENSPIEGEL

Klimaschutz zahlt sich bei den Nebenkosten aus

Die kalten Nebenkosten sind in den letzten Jahren ziemlich konstant geblieben, die Kosten für Heizung und Warmwasser sogar gesunken. Das ergab der kürzlich vom Deutschen Mieterbund (DMB) vorgestellte Betriebskostenspiegel. Er basiert auf Tausenden von Betriebskostenabrechnungen aus dem Jahr 2017.

Im Schnitt zahlen Mieter 2,16 Euro pro Quadratmeter im Monat an kalten und warmen Nebenkosten. Das ist 1 Cent weniger als noch vor drei Jahren. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten hinzu – nicht in jedem Haus gibt es einen Fahrstuhl oder Kabel-Anschluss –, kann die sogenannte Zweite Miete bis zu 2,81 Euro betragen. Fast die Hälfte entfällt auf Heizung und Warmwasser. Dieser Posten ist von 1,39 auf 1,03 Euro gesunken. Hier dürften mildere Winter, aber auch ein besserer energetischer Zustand der Häuser eine Rolle spielen. Der Grad der energetischen Ertüchtigung ist auch – neben den Preisunterschieden für Heizöl, Gas und Fernwärme – Grund für deren beachtliche Bandbreite. Zwischen 0,74 und 1,89 Euro müssen für die warmen Nebenkosten aufgebracht werden. Während Mieter ölbeheizter Wohnungen im Abrechnungsjahr 2017 tiefer in die Tasche greifen mussten, sind die Kosten für Gas und Fernwärme gesunken. Auffällig sind auch große lokale Unterschiede, insbesondere bei Grundsteuer, Wasser/Abwasser und Müllbeseitigung – diese Gebühren werden von den Kommunen festgelegt. Dies zeigt auch ein Blick auf die Berliner Betriebskostenübersicht, die als Anlage zum Mietspiegel erschienen ist und sich ebenfalls auf das Abrechnungsjahr 2017 bezieht. Während die Berliner beispielsweise im Schnitt 0,27 Euro für die Grundsteuer zahlen müssen, sind es im bundesdeutschen Schnitt nur 0,18 Euro. Auch Wasser inklusive Abwasser ist mit 0,53 Euro in der Hauptstadt vergleichsweise teuer (bundesweit 0,35

Euro). Insgesamt zahlen die Berliner Mieter mit 2,56 Euro pro Quadratmeter und Monat deutlich mehr an Betriebskosten als der Bundesdurchschnitt.

Sowohl der Betriebskostenspiegel des DMB als auch die Berliner Übersicht sind lediglich Transparenzinstrumente und rechtlich nicht bindend. Überhöhte Werte können jedoch ein Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer zu überprüfen.

Auch der kürzlich vom Bundesumweltministerium vorgelegte Heizspiegel 2019 bietet in erster Linie Vergleichsmöglichkeiten. Für ihn wurden über 100 000 Gebäudedaten zentral beheizter Wohngebäude aus ganz Deutschland für das Jahr 2018 ausgewertet. Das Ergebnis: In energetisch sanierten Häusern kostet das Heizen nur halb so viel wie in unsanierten. Demnach fallen für eine 70 Quadratmeter große Wohnung mit Gaszentralheizung zwischen 470 und 980 Euro im Jahr an Heizkosten an – je nach Energieträger und energetischem Sanierungsstand des Hauses.

Birgit Leiß

Betriebskostenspiegel für Deutschland

Grundsteuer	0,18
Wasser inkl. Abwasser	0,35
Heizung inkl. Warmwasser	1,03
Aufzug	0,17
Straßenreinigung	0,03
Müllbeseitigung	0,17
Gebäudereinigung	0,18
Gartenpflege	0,10
Allgemein Strom	0,05
Schornsteinreinigung	0,03
Versicherung	0,19
Hauswart	0,31
Hauswart*	0,15
Antenne/Kabel	0,13
Sonstige	0,03

Grafik: Kersten Urbanke

* Kosten für Gebäudereinigung/Gartenpflege oder Winterdienst werden separat berechnet.

Angaben m²/Monat in Euro

Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

■ Weitere Infos zum Betriebskostenspiegel des DMB:

www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/53054-neuer-betriebskostenspiegel-fuer-deutschland.html

Infos zur Berliner Betriebskostenübersicht:

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

Heizspiegel des Bundesumweltministeriums:

www.heizspiegel.de

LITERATURTIPP

100 Jahre durch Alleen und Sackgassen



100 Jahre (Groß-)Berlin und seine Zentren
Herausgegeben von Harald Bodenschatz, Markus Tubbesing, Gerwin Zohlen im Auftrag des Deutschen Werkbundes Berlin, 2019. 24,90 Euro

Am 1. Oktober 1920 explodierte Berlin geradezu: Die Stadtfläche vergrößerte sich an diesem Tag von 66 auf 878 Quadratkilometer. Berlin beherbergte nun um die vier Millionen Menschen – 2 Millionen mehr als noch in der alten hochverdichteten Stadt. Die Ausdehnung ins Umland sicherte zwar Raum zu weiterem Bauen, es kamen jedoch Städte und unzählige historische Dörfer hinzu: Cöpenick und Spandau, Biesdorf, Britz und Heinersdorf. Auf diesem Flickenteppich verfügte jeder Ort über sein eigenes Zentrum, zum Teil sein eigenes Rathaus – und seine eigene kommunale Identität. Wie sollte sich solch eine Riesengemeinde in einem Zentrum darstellen? Diese Frage stellen die Autoren in ihrem Buch, mit dem der Deutsche Werkbund Berlin das Jubiläum der Entstehung Groß-Berlins im kommenden Jahr vorbereitet. Informativ und spannend führen sie ihre Leser über Wege und zeigen Irrwege, geleiten sie durch Alleen und geben Blicke in Sackgassen frei. Sie vergleichen mit London und Wien und stellen Berlin mit seiner polyzentrischen Struktur als etwas ganz Besonderes vor. Eine Stadt, die sich 100 Jahre lang Vielfalt nicht austreiben ließ – und in der das Leben immer noch im Kiez spielt.

rm

MIETERSTROM

Modell muss attraktiver werden

Erneuerbare Energien decken in diesem Jahr rund 42 Prozent des Strombedarfs. Nach dem Abschalten des letzten deutschen Atomkraftwerks im Jahr 2022 droht den Verbrauchern jedoch eine „Stromlücke“, warnt der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft. Mieterstrom könnte zumindest einen Teil dieser Lücke schließen – wenn die Bundesregierung endlich die gesetzlichen Voraussetzungen schafft, dass diese Versorgungsart an Attraktivität gewinnt.

Mit dem 2017 verabschiedeten Mieterstromgesetz sollte die Nutzung von Strom aus Fotovoltaikanlagen auf dem Dach von Mietshäusern gefördert werden. Aber das Gesetz ist zu kompliziert, die Erhebung der kompletten EEG-Umlage macht den Mieterstrom zu teuer, und die Leistung entsprechender Anlagen ist auf 100 Kilowattstunden beschränkt.

Bis Januar 2019 lag die Leistung bundesweit bei nur 14,7 Megawatt. Im Mieterstrombericht muss die Bundesregierung zugeben, dass nach diesem Modell nur rund ein Prozent der gesetzlich möglichen Menge abgerufen und genutzt wird. Nicht einmal drei Prozent der jährlichen Fördermittel werden in Anspruch genommen.

Ein breites Bündnis von Verbänden, zu dem auch der Deutsche Mieterbund gehört, schlägt in einem Sieben-Punkte-Plan Maßnahmen vor, die dem Mieterstrom endlich zum Durchbruch verhelfen sollen. Bei den Haushalten müsse ein größerer Teil der Mieterstromvergütung ankommen. Das Lokalstrom-Modell müsse flächendeckend eingeführt, der „räumliche Zusammenhang“ weiter gefasst werden. Weitere Forderungen des Verbändebündnisses an die Bundesregierung, die noch in diesem Jahr einen Vorschlag zur Novellierung

Foto: Nils Richter



des Mieterstromgesetzes vorlegen will, sind Änderungen im Gewerbesteuergesetz, eine Verkürzung der Genehmigungsfristen, eine Aufhebung des bisherigen „Solardeckels“ in Höhe von 52 Gigawatt und die Einführung von Contracting-Modellen mit Drittanbietern.

Rainer Bratfisch

Mieterstrom wird weit unter seinen Möglichkeiten genutzt

GRUNDSTEUER

Halbe Sache

Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht eine Reform der Grundsteuer angemahnt. Im Oktober 2019 verabschiedete der Bundestag nach monatelangen Diskussionen einen entsprechenden Gesetzentwurf. Inzwischen hat auch der Bundesrat dafür gestimmt. Die Bundesrepublik hat ein neues Grundsteuergesetz – und eine halbe, unvollendete Reform mehr.

Foto: Christian Muhrbeck



Der Grund für die Reform war, dass der Wert der Immobilien bisher auf der Grundlage veralteter Zahlen berechnet wurde – aus den Jahren 1935 für Ostdeutschland und 1964 für Westdeutschland. Jetzt müssen rund 35 Millionen Grundstücke neu bewertet werden. 2025 soll dann die neue Grundsteuer erstmals fällig werden. Jedes Bundesland muss sich jetzt für ein Berechnungsmodell entschei-

den. Dabei spielen der Wert der Grundstücke, die durchschnittliche Miete und vor allem der Hebesatz der Städte und Gemeinden eine Rolle.

Nach wie vor ist die Grundsteuer eine wichtige Einnahmequelle der Kommunen – besonders auch für Großstädte wie Berlin. Der Berliner Finanzsenator Matthias Kollatz hat angekündigt, den Hebesatz von bis-

her 810 Prozent auf 600 Prozent oder weniger zu reduzieren. Aber da die in den letzten Jahren stark gestiegenen Durchschnittsmieten in die Berechnung einfließen, kann es trotzdem zu höheren Grundsteuern kommen, die die Vermieter nach wie vor auf die Betriebskosten der Mieter umlegen können.

Der Deutsche Mieterbund, der Berliner Mieterverein und viele weitere Mietervereine fordern im Rahmen einer Kampagne: „Grundsteuer raus aus den Betriebskosten“. Die Initiative haben inzwischen rund 30000 Mieter gezeichnet. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins: „Die Grundsteuer ist eine Eigentümersteuer, es ist nicht einzusehen, dass Vermieter diese Steuer über die Betriebskostenabrechnung ihren Mietern in Rechnung stellen dürfen.“ Rainer Bratfisch

GESOBAU-NEUBAU IN DER SIEDLUNG SCHILLERHÖHE

Vollendete Tatsachen geschaffen

An vielen Orten in Berlin regt sich Protest gegen die Nachverdichtungsvorhaben der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften. Die Mieter kritisieren nicht nur die Zerstörung von Grünflächen, sondern fordern vor allem eine Bürgerbeteiligung, die diesen Namen auch wirklich verdient. Ein Beispiel aus dem Wedding.

In der Siedlung Schillerhöhe will die Gesobau rund 150 neue Wohnungen schaffen. Geplant sind vier Neubauten sowie die Aufstockung der dreigeschossigen Häuser aus den 1950er Jahren. Dafür fallen Grünflächen, zwei Kinderspielplätze und circa 40 Bäume weg. Im Juni fand eine Infoveranstaltung für die Anwohner statt. „Dort wurden wir vor vollendete Tatsachen gestellt, wir konnten nicht einmal über verschiedene Varianten abstimmen“, ärgert sich der Sprecher der neu gegründeten Mieterinitiative Schillerhöhe. Weil er Nachteile befürchtet, will er seinen Namen nicht im MieterMagazin lesen. Die Neubauten, die zwischen die vorhandenen Häuser gesetzt werden, verändern nach seiner Überzeugung völlig den Charakter der Siedlung: „Sie wurde damals bewusst in offener Bauweise mit viel Grün zwischendrin gebaut – jetzt bekommen wir wieder Mietkasernenmilieu.“

Klar ist: Die Städtischen stehen unter Druck, möglichst viele Wohnungen auf kommunalen Grundstücken zu errichten. Gesobau-Unternehmenssprecherin Birte Jessen verweist darauf, dass die Mietergärten erhalten bleiben und dass es für die gefällten Bäume Ersatzpflanzungen geben wird. Auch neue Spielflächen sollen im „Schwyzer Kiez“, wie die Gesobau die Siedlung nennt, geschaffen werden.

Die Mieterinitiative hat sich unterdessen an Naturschutzverbände und Politiker gewandt. Carola Bluhm, Fraktionsvorsitzende der Linken, zeigte sich in einem Schreiben „irritiert über die Reihenfolge der Vorgehens-

weise“ der Gesobau. Zuerst detailliert zu planen und den Anwohnern anschließend die Ergebnisse zu präsentieren, entspreche nicht den Leitlinien für Bürgerbeteiligung, die seit Juli 2019 gelten. Man werde sich an die Gesobau wenden und wo nötig auf Änderung der Pläne pochen. Sorgen machen sich die Mieter, darunter viele ältere Menschen, auch

um die geplante Strang- und Badsanierung. Eine Zeitlang müssen Container mit Duschen und Toiletten benutzt werden. Die Mieter der obersten Stockwerke müssen wegen der Aufstockung wahrscheinlich umgesetzt werden. „Was da genau auf uns zukommt, ist noch völlig unklar“, meint der Sprecher der Mieterinitiative. *Birgit Leiß*

Bürgerbeteiligung wird in der Siedlung Schillerhöhe nicht groß geschrieben



Foto: Nils Richter

WEBTIPP

Analyse der Überteuerung



www.mietenwatch.de

Eineinhalb Jahre lang hat die Initiative „Mietenwatch“ 80000 Berliner Wohnungsangebote erfasst und aufgearbeitet. Im Oktober ist die Datensammlung online gegangen. Die Internetseite zeigt sehr anschaulich, wie dramatisch die Lage für Wohnungssuchende ist. Man kann dort sein Haushaltseinkommen und seine benötigte Zimmerzahl angeben und sieht dann, in welchem Ortsteil Berlins man sich wie viele der angebotenen Wohnungen leisten kann. Als leistbar gilt, wenn die Gesamtmiete höchstens 30 Prozent des Einkommens ausmacht. Demnach kann zum Beispiel ein Vierpersonenhaushalt mit dem Berliner Durchschnittseinkommen nur 13 Prozent der passenden Wohnungen anmieten – vorwiegend am Stadtrand. Für Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften sind aufgrund der begrenzten Wohnkostenübernahme Umzüge in Gebiete innerhalb des S-Bahn-Rings nahezu unmöglich. Mit einem Klick in die angezeigten Berlin-Karten erscheinen alle in den einzelnen Ortsteilen erfassten Mietwerte mit Zimmer- und Quadratmeterzahl. Was für das eingestellte Einkommen als leistbar gilt, erscheint als grauer Punkt, was zu teuer ist, als roter Punkt. Die Macher von „Mietenwatch“ wollen nicht hinnehmen, dass Menschen in Berlin immer mehr von ihrem Einkommen für das Wohnen ausgeben müssen oder verdrängt werden. *js*



LÄRM DURCH SHISHA-BAR

Mit den Nerven am Ende

In einem Charlottenburger Haus leiden die Bewohner seit Jahren unter nächtlichen Ruhestörungen durch eine Shisha-Bar. Trotz wiederholter Polizeieinsätze, Einschaltung des Ordnungsamts und Bußgeldbescheiden ändert sich nichts.

Foto: Sabine Mittermeier



Eine Charlottenburger Shisha-Bar bringt die Hausbewohner um ihre Nachtruhe

Von ausufernden Hochzeiten, Fußballübertragungen und lauter Musik aus Lautsprechern bis weit nach 22 Uhr berichtet ein Mieter. Die Balkone könnten kaum noch genutzt werden. Die herbeigerufene Polizei weigerte sich häufig, Anzeigen aufzunehmen mit der Begründung, das Ordnungsamt sei zuständig. Man müsse regelrecht darauf bestehen. Grundsätzlich ist dies richtig, aber nach 22 Uhr kann bei Ruhestörung auch die Polizei gerufen werden. Die Mieter sind mit den Nerven am Ende.

Es seien bereits Kontrollen sowohl vom Ordnungsamt als auch von der

Polizei vorgenommen worden, erklärt Arne Herz (CDU), Stadtrat für Bürgerdienste, Wirtschafts- und Ordnungsangelegenheiten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Dabei seien Verstöße festgestellt und Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet worden. Der Vorgarten dürfe nach 22 Uhr nicht mehr benutzt werden. Außerdem sei der Betreiber aufgefordert worden, die Außenlautsprecher abzubauen. „Wir werden weiterhin Kontrollen durchführen“, erklärt Stadtrat Herz. Eine Gewerbeuntersagung sei in der Regel sehr schwierig durchzusetzen, aber

auch solche Ideen werde man prüfen.

Geändert hat sich seitdem nichts, wie die Mieter berichten. Der Betreiber der Gaststätte setze sich über alle Vorschriften hinweg. Dem Vermieter sind die stattlichen Mieteinnahmen durch die Bar offenbar wichtiger als die Nachtruhe seiner Mieter. Der zeitweise akzeptierten Mietminderung hat er inzwischen widersprochen. Auf eine Bitte des MieterMagazin um Stellungnahme reagierte die PAWO Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft nicht.

Birgit Leiß

MIETERVEREIN MÜNCHEN

Erste Musterfeststellungsklage gewonnen



Foto: Astrid Schmidhuber

Der Geschäftsführer des Münchener Mietervereins, Volker Rastätter, hat Grund zur Freude

Der DMB-Mieterverein München hat das deutschlandweit erste Musterfeststellungsurteil erstritten und für 145 Mietparteien eine skandalöse Modernisierungsankündigung abgewehrt.

■ *OLG München vom 15. Oktober 2019 – MK 1/19 –*

„Heute ist ein wegweisender Tag für Münchens Mieter“, sagte Volker Rastätter, Geschäftsführer des Mie-

tervereins München, nach dem Urteil. „Denn es hat sich gezeigt, dass es sich lohnt, für faire Mieten vor Gericht zu ziehen.“

Rund 200 Mietparteien des Hohenzollernkarrees im Stadtteil Schwabing hatten am 27. Dezember 2018 von ihrem Vermieter „Max-Emanuel Immobilien“ Modernisierungsankündigungen erhalten, die ihnen Mieterhöhungen um 5 bis 13 Euro pro Quadratmeter und Monat bescheren sollten. Ganz offensichtlich wollte der Vermieter damit kurz vor Jahreswechsel noch altes Recht anwenden, denn die Arbeiten sollten erst im März 2021 beginnen. Seit dem 1. Januar 2019 ist aber die Umlage der Modernisierungskosten von elf auf acht Prozent abgesenkt und wird bei 3 Euro pro Quadratmeter gekappt – wenn die Ausgangsmiete unter 7

Euro pro Quadratmeter liegt, sogar bei 2 Euro. Für die Mieter macht das einen Riesenunterschied aus. Ein betroffenes Ehepaar würde nach altem Recht für die Modernisierung jeden Monat 729 Euro mehr zahlen, nach neuem Recht beträgt die Mieterhöhung knapp 230 Euro.

Um die mehr als zwei Jahre im Voraus verschickte Modernisierungsankündigung abzuwehren, hat der Mieterverein München eine Musterfeststellungsklage organisiert. 145 betroffene Mieter haben sich ins Klageregister eingetragen.

Für sie hat der Mieterverein einen Erfolg auf ganzer Linie erkämpft: Das Oberlandesgericht München urteilte, dass der Vermieter die Kosten der angekündigten Modernisierung nicht nach altem Recht auf die Mieter umlegen darf. Jens Sethmann

LANDGERICHT ZU MODERNISIERUNG

Verstoß gegen die guten Sitten

Sven Fischer aus der Kopenhagener Straße 46 wehrt sich seit nunmehr sechs Jahren gegen die Schikanen seines Vermieters. Nun hat das Berliner Landgericht geurteilt, dass die verlangte Mieterhöhung nach der Modernisierung sittenwidrig ist.

Das Landgericht fand deutliche Worte für das Vorgehen des Vermieters, der in der Presse auch schon mal als „Berlins schlimmster Sanierer“ titulierte wurde. Nach der Umwandlung in Eigentumswohnungen und einer umfangreichen energetischen Sanierung sollte Sven Fischers Einzimmerwohnung um 282 Euro teurer werden.

Das Landgericht stellte nun wie schon das Amtsgericht als Vorinstanz fest, dass die umgelegten Kosten weit überhöht sind (LG Berlin

vom 10. September 2019 – 67 S 342/18). Dieser vorsätzliche Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot sei auf personelle und unternehmerische Verflechtungen zurückzuführen. Der Geschäftsführer der Eigentümer-GmbH, Wulf Christmann, ist zugleich Geschäftsführer der Christmann Projekt Entwicklung GmbH sowie der Construct Baumanagement GmbH. Die vorgelegten Rechnungen mit Pauschalsummen seien nicht prüffähig, so das Gericht. Ziel sei es offenbar gewesen, den Mieter mit einer überhöhten Miete zu übervertreiben oder ihn dazu zu bewegen, die Wohnung aufzugeben. Somit sei die gesamte Erhöhungserklärung wegen Verstoßes gegen die guten Sitten unwirksam.

Ebenfalls zurückgewiesen wurde die Umlage der Kosten für die Ersatzun-

Foto: Sabine Mittermeier



terkunft. Es sei zwar grundsätzlich zulässig, solche Aufwendungsersatzzuschüsse als Modernisierungskosten umzulegen. Doch in diesem Fall sei der Mieter ausgezogen, weil die Wohnung aufgrund Stromausfalls, fehlender Gasversorgung, herabgestürzter Decke und Schutt im Bad monatelang unbewohnbar war. Diese Zustände seien keine notwendige Folge einer Modernisierung, so das Gericht.

Birgit Leiß

Sittenwidrige Modernisierung: Mieter Sven Fischer gewinnt Prozess vor dem Landgericht

HAFENPLATZ 6-7, ECKE KÖTHENER STRASSE 28-32

Drunter und drüber



Nach dem Brand auf dem Grundstück Anfang September

Seit fast zwei Jahren verhandelt der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit dem Eigentümer des Wohnkomplexes Hafenplatz 6-7, Ecke Köthener Straße 28-32. Der plant eine Nachverdichtung mit Teilabriss und Neubau. Der Bezirk pocht auf eine sozialverträgliche Lösung. Leidtragende der verfahrenen Situation sind die verbliebenen Mieter.

Die Situation sei mittlerweile „grenzwertig“ berichtet ein Mieter. In vielen Wohnungen gibt es Kakerlaken,

der Fahrstuhl fällt immer mal wieder aus, und auf den Fluren und im Hof türmt sich der Müll. Zwei Drittel der Wohnungen stünden inzwischen leer oder seien als Unterkunft für russische Bauarbeiter zweckentfremdet worden, sagt ein anderer Mieter. Ein Gebäudetrakt, der an das Studentenwerk vermietet war, steht seit dem Auslaufen des Vertrages Ende September komplett leer. Für Angst und Schrecken sorgte Anfang September zudem ein Großbrand auf dem Grundstück. Die Polizei ermittelt wegen Brandstiftung.

Zur Vorgeschichte: Die rund 220 Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Platz sind Ende 2017 aus der Sozialbindung gefallen. Der neue Eigentümer, die „Grundstücksgesellschaft Hafenplatz Berlin mbH“, möchte laut Website aus dem „maroden Komplex“ aus den 1970er Jahren ein „gemischtes Quartier mit Raum zum Leben, Lernen und Arbeiten“ schaffen. Baustadtrat Florian

Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen) erklärt auf Anfrage des MieterMagazin, dass bislang dafür kein Bauantrag gestellt wurde. Auf Leerstand und Zweckentfremdung angesprochen, entgegnet Schmidt, dass man den Eigentümer um Stellungnahme zu den Vorwürfen gebeten habe. Dieser habe versichert, dass er seit Jahresanfang ausschließlich übliche Mietverträge mit Privatpersonen abgeschlossen habe. Einen Leerstand von zwei Drittel der Wohnungen könne man nicht bestätigen. Der Eigentümer habe zudem zugesichert, keinen Mieter „auf die Straße zu setzen“. Es würden mit Hilfe des Wohnungsunternehmens Gewobag entweder adäquate Ersatz- oder Umsetzwohnungen angeboten. Bleibt die Frage, wie viele der Altmietler dann noch da sein werden. „Hier geht es mittlerweile drunter und drüber, wir hängen völlig in der Luft“, meint ein Mieter.

Birgit Leiß

STROM

Auf dem Weg zum Preis-Spitzenreiter

Die Umlage nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz, kurz EEG-Umlage, wird 2020 um 5,5 Prozent steigen, die Strom-Netzentgelte werden 7 Prozent höher ausfallen. Dabei hat eine Arbeitsgruppe unter der Leitung der Deutschen Energie-Agentur (Dena) bereits 2017 festgestellt, dass durch eine bessere Auslastung der bestehenden Netze die Kosten jährlich um 200 Millionen Euro gesenkt werden könnten.

Mehr als 600 Stromanbieter haben in den vergangenen Wochen bereits die Strompreise erhöht, weitere werden folgen. Das Vergleichsportale Check 24 prognostiziert für 2020 Mehrkosten von 44 Euro für einen Musterhaushalt mit einem Verbrauch von 5000 Kilowattstunden. Dazu kommen noch die gestiegenen

Strombeschaffungskosten, die die Anbieter ebenfalls an die Verbraucher weiterleiten werden. Experten rechnen damit, dass die Stromkosten im nächsten Jahr bereits höher sein könnten als in Dänemark, dem bisherigen Spitzenreiter in Europa. Was für die Verbraucher frustrierend ist, hat sich für viele Stromanbieter zu einem äußerst lukrativen Geschäft entwickelt. Sie rechnen dabei ganz offensichtlich mit der Trägheit ihrer Kunden, denn noch immer verharren 30 Prozent von ihnen in den teuren Grundversorgertarifen. Nach Ermittlungen der Bundesnetzagentur haben 69 Prozent der Haushalte noch nie den Stromanbieter gewechselt. Dabei ist der Wechsel einfach – und lukrativ. Stromanbieter-Wechseldienste erleichtern die Suche nach dem besten

Foto: Christian Muhrbeck



Anbieter. Im Frühjahr 2019 hat die Stiftung Warentest neun solcher „Tarifaufpasser“ einem Langzeittest unterzogen und vier von ihnen – eSave.de, SwitchUp.de, Wechselpilot.com und Wechselstrom-ac.de – als „sehr empfehlenswert“ eingestuft.
Rainer Bratfisch

Mit circa 44 Euro Mehrkosten für den Strom muss ein Durchschnittshaushalt im nächsten Jahr rechnen

POSITIONSPAPIER DER SPD-BUNDESTAGSFRAKTION

„Wohnwende“ in der Großen Koalition?

■ *Download des Positionspapiers unter www.spdfraktion.de/themen/wohnungspolitik-menschen-nicht-maerkte*

Zur Halbzeit der Großen Koalition hat sich die SPD-Bundestagsfraktion deutlich für eine mieterfreundlichere Wohnungs- und Mietenpolitik ausgesprochen. Die Umsetzung dürfte mit dem Regierungspartner CDU/CSU aber nicht einfach werden.

„Eine sozialverantwortliche Wohnungspolitik für Menschen, nicht

für Märkte“ heißt die Überschrift des Positionspapiers, mit dem die SPD eine „Wohnwende“ einleiten will.

Die Sozialdemokraten wollen in Städten mit engem Wohnungsmarkt einen fünfjährigen Mietstopp, in dem die Mieten nur in Höhe der Inflation angehoben werden dürfen. Die Mietpreisbremse soll bundesweit gelten und für Mieter leichter anwendbar werden. Staffel- und Indexmietverträge möchte die SPD verbieten. Die Modernisierungsumlage will die Fraktion von acht auf vier Prozent absenken, und die Grundsteuer soll nicht mehr vollständig über die Betriebskosten auf die Mieterhaushalte umgelegt werden.

Der Betrachtungszeitraum für den Mietspiegel soll nicht nur auf sechs, sondern auf acht Jahre ausgedehnt werden. Zudem sollen Mietspiegel künftig drei statt zwei Jahre lang gelten. Einschränken will die SPD-

Fraktion sowohl die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als auch die Möglichkeiten für Eigenbedarfskündigungen.

Damit sich Vermieter nicht mehr hinter undurchsichtigen Firmengeflechten und in Steueroasen verstecken können, soll es ein zentrales Immobilienregister geben und jeder Vermieter eine ladungsfähige Adresse in Deutschland haben. Nicht zuletzt streben die Sozialdemokraten an, jährlich 100 000 neue Sozialwohnungen zu bauen.

SPD-Fraktionsvize Sören Bartol sieht nun CDU und CSU in der Pflicht: „Jetzt liegt es an der Union, ihre Ideen vorzulegen, damit wir gemeinsam eine Trendwende auf dem Wohnungsmarkt einleiten können.“ Die Unionsfraktion zeigt allerdings mit ihrer Blockade gegen Mietrechtsverbesserungen schon seit Jahren, dass ihr an einer solchen Trendwende wenig liegt.

Jens Sethmann

„Es liegt jetzt an der CDU“: SPD-Fraktionsvizevorsitzender Sören Bartol



Foto: picture alliance/Fabian Sommer/dpa

MIKROZENSUS

Neumieter zahlen ein Fünftel mehr

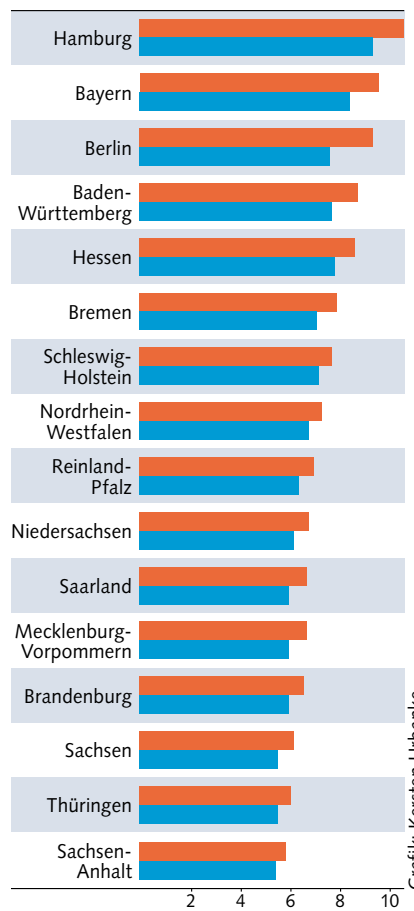
Mieter, die im Jahr 2015 und später in eine neue Wohnung gezogen sind, müssen deutlich tiefer in die Tasche greifen als der Durchschnitt. So weit – so bekannt. Aufhorchen lassen die aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes aber beim Vergleich der Hauptstadt mit den anderen deutschen Großstädten: Berlin ist negativer Spitzenreiter.

In Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf wurden 2018 für Neuanmietungen durchschnittlich 10,80 Euro nettokalt pro Quadratmeter fällig – gut 21 Prozent mehr als durchschnittlich in bereits bestehenden Mietverhältnissen bezahlt wird (8,90 Euro). Am stärksten ist Berlin betroffen, wo der Preisaufschlag fast ein Viertel beträgt: 9,10 Euro pro Quadratmeter gegenüber 7,40 Euro. Zum Vergleich: In den ländlichen Kreisen Deutschlands lag die Differenz im gleichen Zeitraum nur bei 10,3 Prozent.

Die Zahlen hat das Statistische Bundesamt im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation erhoben. Gleichzeitig wurde auch die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Haushalte ermittelt – der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, der in die Bruttokaltmiete fließt. Auch hier sind größere Städte stärker betroffen als der Bundesdurchschnitt, der bei 27,2 Prozent liegt (für Umzüge ab 2015: 28,6 Prozent). In Berlin lag die durchschnittliche Mietbelastung bei 28,2 Prozent; für alle, die ab 2015 umgezogen sind, bei 29,9 Prozent.

Ein weiteres Ergebnis der Erhebung: Am meisten Miete verlangten im letzten Jahr die privaten Wohnungsunternehmen – deutschlandweit durchschnittlich 7,30 Euro je Quadratmeter nettokalt. 7 Euro nahmen private Einzelvermieter, 6,60 Euro die öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen und 6,40 Euro die Wohnungsgenossenschaften. Der Bundesdurchschnitt lag bei 6,90 Euro. *Katharina Buri*

Nettokaltmieten 2018



■ Die gesamte Gemeinschaftsveröffentlichung „Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018“ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder ist zu finden unter www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_N001_129.html

in Euro/m² ■ Einzug 2015 oder später ■ insgesamt
Quelle: Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018

BAUGENEHMIGUNGSZAHLEN

Hemmt der Mietendeckel den Neubau?



Foto: Christian Mührbeck

Rückgang bei der Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen

Die Zahl der Baugenehmigungen ist in Berlin in den ersten neun Monaten des Jahres zurückgegangen. Der Vermieterverband BBU gibt dafür auch dem Mietendeckel die Schuld. Der Berliner Mieterverein (BMV) weist das zurück.

Von Januar bis September 2019 haben die Bezirksämter den Bau von 15324 Wohnungen genehmigt. Das sind 10,7 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum.

„Der Einbruch bei den Baugenehmigungszahlen sollte ein Weckruf für Berlin sein“, meint Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). „Das ist die Folge von neubauhemmenden Strukturen in Politik und Verwaltung insgesamt. Es ist aber auch Folge des Mietendeckels, der hier seinen Schatten weit vorauswirft.“

„Der Rückgang hat rein gar nichts mit dem Mietendeckel zu tun“, entgegnet der BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Schon im letzten Jahr

waren in Berlin wie bundesweit sinkende Baugenehmigungszahlen zu verzeichnen. Die Vorbereitungen für die Baumaßnahmen, die in den ersten neun Monaten dieses Jahres genehmigt wurden, laufen seit vielen Monaten oder sogar Jahren – „also in einem Zeitraum, als an den Mietendeckel noch gar nicht zu denken war“, erklärt Wild. „Im Übrigen ist der Neubau vom Mietendeckel komplett ausgenommen.“ Wer wegen des Mietendeckels auf geplante Neubauinvestitionen verzichte, würde in aller Regel nicht wirtschaftlich vernünftig handeln. Gleichwohl rät der BMV dem Senat dringend, parallel zum Mietendeckel gemeinwohlorientierte Bauinvestitionen zu stärken. *Jens Sethmann*

WOHNUNGSLOSE

Hilfe beim Neustart

Die Zahl der Wohnungslosen in Berlin steigt und steigt. Es fehlt nicht nur an bezahlbarem Wohnraum, sondern auch an Beratungsangeboten. Das neue Übergangshaus Pankow in Wilhelmsruh bietet beides – erstmalig auch für Rollstuhlfahrer. Der Neubau dieses Übergangshauses ist ein Vorzeigeprojekt für die Wohnungslosenhilfe, das es in Berlin so noch nicht gegeben hat.

Foto: Nils Richter



Jens Kohlmeier bereitet im Übergangshaus Pankow Wohnungslose darauf vor, ihr Leben wieder in die eigenen Hände zu nehmen

Übergangshäuser sollen durch sozialpädagogische Unterstützung Wohnungslosen helfen, ihre Lebenssituation zu verbessern. Voraussetzung ist die Bereitschaft, Hilfe anzunehmen und aktiv mitzuwirken. Jens Kohlmeier und sein Team bieten Hilfe zur Selbsthilfe. Er leitete zuvor das Haus Grabbeallee, das in den vergangenen Jahren jedoch mehr und mehr an seine Grenzen stieß. Die 24 Plätze reichten längst nicht mehr aus, die Miete stieg, das Gebäude war nicht barrierefrei. Da kam dem Träger, der „Gebewo – Soziale Dienste – Berlin gGmbH“, das An-

gebot der Bürgerstadt AG gerade recht, das vorgesehene Bauvorhaben in der Kopenhagener Straße 81 in Wilhelmsruh für ein Übergangshaus für wohnungslose Menschen zu planen und zu bauen.

Am 12. August 2019 war das fünfstöckige Gebäude bezugsfertig. 46 Wohnungslose können hier unter optimalen Bedingungen Hilfe beim Neustart in ein selbstbestimmtes Leben erhalten. Die Mietkosten übernimmt das Jobcenter, die Betreuungskosten tragen die Sozialämter. Die Zimmer sind möbliert und verfügen über einen Kühl-

schränk und eine Fußbodenheizung. Zur Grundausstattung gehören ein Fahrstuhl, Beratungsbüros und ein großer Angebotsraum im Erdgeschoss, zudem Gemeinschaftsküchen, mehrere Bäder und Toiletten auf jeder Etage. Das Mindestalter für die Aufnahme beträgt 18 Jahre. Eine Etage ist Frauen vorbehalten. Drei Zimmer in der ersten Etage sind rollstuhlgerecht.

Die Bewohner bleiben durchschnittlich neun bis zwölf Monate. Dann sollen sie fit sein für ein selbstbestimmtes Leben und den Bezug einer eigenen Wohnung. *Rainer Bratfisch*

IW-STUDIE

In der Stadt wird's eng

■ *Das Gutachten „Mangelware Wohnraum – Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten“ in Lang- und Kurzversion als Download unter: www.iwkoeln.de/themen/immobilienmaerkte/wohnungsmaerkte.html*

In den Städten nimmt die Pro-Kopf-Wohnfläche ab

In den Innenstädten der Großstädte wohnen immer mehr Menschen immer dichter aufeinander. Das zeigt ein aktuelles Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW).

Mieter wohnen immer häufiger in kleinen Wohnungen, der sogenannte Wohnflächenkonsum – der Anteil an Quadratmetern pro Mieter – sinkt. Denn während die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Großstädten wächst, bleibt die Wohnfläche je Haushalt konstant. Bis 2010 stieg die Pro-Kopf-Wohnfläche kontinuierlich an. Seitdem stagniert sie in Ost und West – und sank in den Großstädten sogar ab, von 54 auf 51 Quadratmeter pro Person zwischen 2010 und 2017.

Beobachten lässt sich auch immer mehr das „Crowding“-Phänomen. Dabei bewohnen mehr Menschen eine Wohnung, als diese Zimmer hat – miteinbezogen werden dabei alle

Foto: picture alliance/Bildagentur-online



Räume mit mehr als 6 Quadratmetern. Waren 2010 noch 4,5 Prozent aller Mieterhaushalte von Crowding betroffen, waren es 2017 schon 5,7. Noch deutlicher verlief die Entwicklung in Großstädten: Der Anteil der betroffenen Mieterhaushalte stieg im beschriebenen Zeitraum von 5 auf 7,3 Prozent.

Die Studie beschäftigt sich auch mit der Mietkostenbelastung der deutschen Haushalte. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass diese seit dem Ende des „Wiedervereinigungs-Booms“ zwar nicht weiter gestiegen sei, aber gerade in den Großstädten und für die einkommensschwächeren Haushalte auf einem hohen Niveau stagniere.

Katharina Buri



Foto: picture alliance/Paul Zinken/dpa

Der Mietendeckel

Die fünfjährige Mietpreisbegrenzung in Berlin ist juristisches Neuland

Als erstes Bundesland führt Berlin eine allgemeine Mietpreisbegrenzung ein. Der Senat reagiert damit auf die völlig unzureichenden Mietrechtsänderungen der Bundesregierung, die den Mietern keinen Schutz vor den seit Jahren rasant steigenden Mieten bieten. Berlin nutzt erstmals die Zuständigkeit für das Wohnungswesen, die der Bund mit der Grundgesetzänderung von 2006 an die Länder abgegeben hat. Weil man mit diesem Schritt rechtliches Neuland betritt, wird der Mietendeckel von Vermieterseite hart attackiert. Die juristischen Auseinandersetzungen werden auch außerhalb Berlins interessiert verfolgt – schließlich könnte das Berliner Gesetz ein Vorbild für Mietpreisregulierungen in anderen Bundesländern sein.

Wenn das „Gesetz zur Mietpreisbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ – so der offizielle Name – wie erwartet im Dezember oder Januar vom Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet wird, kann der Mietendeckel in den ersten Monaten des Jahres 2020 in Kraft treten. Es ist aber nicht ganz ausgeschlossen, dass das Abgeordnetenhaus den kürzlich vom Senat beschlossenen Gesetzentwurf noch leicht abändert.

In rund 1,5 Millionen Berliner Mietwohnungen werden die Mieten weitgehend eingefroren, Modernisierungsmietsteigerungen stark eingeschränkt und überhöhte Mieten abgesenkt. „In den nächsten fünf Jahren muss kein Mieter mehr fürchten, wegen exorbitanter Mietsteigerungen oder hoher Modernisierungsumlagen das Dach über dem Kopf zu verlieren“, verspricht Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke).

Der Mietendeckel ist ein Teil der vom Senat formulierten Strategie „Bauen, kaufen, deckeln“. Gleichzeitig wird der Wohnungsneubau angekurbelt und der Ankauf von Wohnungen durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften weiterverfolgt. Dies bringe allerdings erst nach und nach eine spürbare Entspannung des Wohnungsmarktes. Deshalb solle der Mietendeckel

überrascht über den Aufschlag, das Landesrecht hier zu nutzen“, bekannte Dr. Rainer Tietzsch, Vorsitzender des Berliner Mietervereins (BMV) und selbst ein mit der Materie sehr vertrauter Rechtsanwalt. Breite Beachtung fand der Fachartikel erst, als ihn eine Gruppe um die SPD-Bundestagsabgeordnete Eva Högl aufgriff und im Januar 2019 vom Senat forderte, einen solchen

Der BMV begrüßt die Mietendeckel-Einigung als „wichtigen Schritt für eine soziale Mietenpolitik“. Der Gesetzentwurf ähnelt stark dem Modell, das der Mieterverein im Juli vorgeschlagen hat. Für falsch hält der BMV die unterschiedliche Behandlung der Wohnlagen bei der Absenkung von überhöhten Mieten, denn hier hätte man der Spaltung der Stadt in arme und reiche Viertel entgegen-

◀ **Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller verkündete den Senatsbeschluss zum Mietendeckel am 22. Oktober 2019**



Fotos: Nils Richter

als Sofortmaßnahme den Mietern eine „Atempause“ bescheren. Sollte nach fünf Jahren immer noch hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt herrschen, könne der Mietendeckel auch verlängert werden.

Mit dem Mietendeckel betritt der Senat juristisches Neuland. Die Idee, dass Berlin als Bundesland eine öffentlich-rechtliche Mietenbegrenzung einführen kann, ist gerade mal ein Jahr alt. Peter Weber, Jurist im Pankower Wohnungsamt, hatte im November 2018 in der „JuristenZeitung“ dargelegt, dass mit der Grundgesetzänderung von 2006 der Bund die Zuständigkeit für das Wohnungswesen an die Länder abgegeben hat und somit Berlin eine eigene Mietpreisbeschränkung aufstellen könnte. „Mein Anlass war wissenschaftliche Neugierde“, sagte Peter Weber im Juni im Forum Mietenpolitik des Berliner Mietervereins. Auf die eigentlich naheliegende Idee ist vorher noch niemand gekommen. „Ich war sehr

Mietendeckel noch in dieser Legislaturperiode zu beschließen. Nach anfänglicher Skepsis einigten sich SPD, Linke und Grüne, eine Mietpreisbeschränkung einzuführen. Am 18. Juni 2019 beschloss der Berliner Senat ein von Senatorin Lompscher vorgelegtes Eckpunktepapier für einen „atmenden Mietendeckel“, der einerseits Mietobergrenzen setzt und andererseits bei den bestehen

Wohnungswirtschaft leistet Widerstand

den Mieten nur Steigerungen in Höhe der Inflationsrate zulässt. Nach hitzigen Diskussionen wurde daraus der Gesetzentwurf, den der Senat am 22. Oktober beschlossen hat und der Anfang nächsten Jahres in Kraft treten soll. 14 Monate von der ersten Idee bis zum Gesetz sind für eine so schwierige und neuartige Regelung „atemberaubend schnell“, so der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD).

wirken können. Im Ganzen sei die Regelung aber ein „akzeptabler Kompromiss“.

Der BMV warnt aber auch vor Enttäuschungen. Das neue Gesetz werde Geduld erfordern und viel Streit hervorrufen. Die Wohnungswirtschaft leistet mit beispiellosen Kampagnen und teilweise befremdlichen Argumenten hartnäckigen Widerstand gegen den Mietendeckel. Nach den Erfahrungen mit der Mietpreisbremse ist zu erwarten, dass viele Vermieter auch den Mietendeckel zunächst einmal missachten werden und es auf Gerichtsverfahren ankommen lassen. Zudem wollen nicht nur die Berliner Oppositionsparteien gegen den Mietendeckel klagen, auch die CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat schon vorab eine Normenkontrollklage vor dem Bundesverfassungsgericht angekündigt. Zur Durchsetzung des Mietendeckels dürfte also ein langer Atem nötig sein.

Jens Sethmann

Mieterdemonstration am 3. Oktober 2019 in Berlin

■ *Informationen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum Mietendeckel: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/*

Und so werden die Mieten begrenzt

Der Mietendeckel gilt für über 90 Prozent aller vermieteten Wohnungen. Auch möbliert vermietete Wohnungen sind vom Mietendeckel erfasst. Vereinbarte Zuschläge für Möbel oder Ausstattungen sind Bestandteil der zu deckelnden Nettokaltmiete. Ausgenommen vom Mietendeckel sind nur Sozialwohnungen, für die es eigene Miethöheregelungen gibt, Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln modernisiert wurden, Trägerwohnungen der Wohlfahrtspflege und Wohnheime sowie Neubauten, die ab 2014 bezugsfertig wurden.



Mietenstopp

Kern des neuen Gesetzes ist ein Mietenstopp für fünf Jahre. Alle Mieten, auch Staffel- und Indexmieten, werden auf dem Stand eingefroren, der am 18. Juni 2019 wirksam vereinbart war. Dies war der Tag, an dem der Senat die Absicht verkündet hatte, einen Mietendeckel einzuführen. Damit sollte Vermietern, die schnell noch vor Inkrafttreten des Gesetzes Mieterhöhungen aussprechen wollten, diese Möglichkeit genommen werden.



Mietobergrenzen

Als Berechnungsgrundlage für die Kappung der Miethöhe bei Wiedervermietung und der Senkungsanträge werden Mietobergrenzen eingeführt, sie sind nach Baualter und Ausstattung gestaffelt (siehe Tabelle auf Seite 19). Die Preise errechnen sich aus dem Berliner Mietspiegel 2013. Die damaligen Werte sind um die seither eingetretene Reallohnent-

wicklung erhöht worden. Auf diese Weise werden die außerordentlichen Mietsteigerungen der letzten Jahre herausgerechnet. Das Ausnutzen der Wohnungsnot durch die Vermieter soll nicht noch damit belohnt werden, dass die spekulativen Mieten Grundlage für den Mietendeckel werden. Der Berliner Mieterverein hätte allerdings lieber den Mietspiegel von 2011 als Basis gesehen, denn das Jahr 2010 war das letzte Jahr, in dem man angesichts der Leerstandszahlen noch von einem halbwegs ausgeglichenen Wohnungsmarkt sprechen konnte.

Von der strikten Mietobergrenze gibt es zwei Ausnahmen: In Ein- und Zweifamilienhäusern werden die Tabellenwerte um zehn Prozent erhöht. Und in besonders gut ausgestatteten Wohnungen gilt ein Zuschlag von 1 Euro (siehe: Zulässige Zuschläge im Kasten auf Seite 19).



Keine Neuvermietungszuschläge

Die eingefrorene Miethöhe gilt auch bei Mieterwechseln: Bei der Wiedervermietung gilt die Miethöhe des Vormieters weiter. Neuvermietungszuschläge wird es also nicht mehr geben. Liegt die Vormiete über der Obergrenze, wird sie für den neuen Mieter auf das zulässige Maß abgesenkt. Auch hier gibt es eine Ausnahme für besonders modern ausgestattete Wohnungen: Wenn die Miete des Vormieters unter 5,02

Euro pro Quadratmeter liegt, kann sie in diesem Fall bei einer Wiedervermietung maximal um 1 Euro pro Quadratmeter angehoben werden – in jedem Fall jedoch nur bis zu 5,02 Euro.



Maßvolle Modernisierungen

Eingeschränkt werden auch Mietsteigerungen nach Modernisierungsmaßnahmen. Bisher werden aufwendige Modernisierungen häufig gezielt genutzt, um die Mieten hochzutreiben, denn acht Prozent der Modernisierungskosten können auf die Jahresmiete umgelegt werden – egal, ob die Arbeiten sinnvoll sind oder nicht. Mit dem Mietendeckel wird die Modernisierungsumlage so gekappt, dass sich die Monatsmiete höchstens um 1 Euro pro Quadratmeter erhöht. Vermieter müssen Modernisierungsarbeiten der Investitionsbank Berlin (IBB) anzeigen. Erlaubt werden nur noch Modernisierungen, die der Energieeinsparung dienen oder Barrieren beseitigen, also Wärmedämmung, Heizungsaustausch, Fenstererneuerung, Aufzugsanbau oder Schwellenbeseitigung. Zusätzliche Kosten für weitergehende Modernisierungsmaßnahmen dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden, sondern müssen über die Inanspruchnahme von Fördermitteln finanziert werden. Der Senat wird ein entsprechendes Förderprogramm auflegen.



schein (WBS) bekommen, und nur für den Anteil der Wohnfläche, der nach den WBS-Regularien als angemessen gilt, wenn die Wohnung tatsächlich größer sein sollte.



Absenkung von überhöhten Mieten

Neun Monate nach Inkrafttreten des Mietendeckelgesetzes können überhöhte Mieten in bestehenden Mietverträgen abgesenkt werden. Die ursprünglich geplante Regelung, nach der Mieter ihre Miete senken können, wenn sie mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete ausgeben müssen, wurde gekippt. Die SPD war von der Rechtmäßig-

keit nicht überzeugt. Außerdem fürchtete sie eine Überforderung der Verwaltung.

Die Absenkungsmöglichkeit wird erst nach neun Monaten möglich, um bis dahin die notwendigen Verwaltungsstrukturen aufzubauen. Deshalb tritt die Absenkungsmöglichkeit nun erst neun Monate nach dem Gesetz in Kraft.

Wenn eine Bestandsmiete mehr als 20 Prozent über der zulässigen Obergrenze liegt, kann der Mieter beantragen, die Miete auf dieser Höhe zu kappen. In diesem Fall gelten aber Mietobergrenzen, die sich nach Wohnlage unterscheiden: In der einfachen Wohnlage werden vom Tabellenwert 0,28 Euro pro Quadratmeter abgezogen, in der mittleren Wohnlage beträgt der Abzug 0,09 Euro und in der guten Wohnlage werden 0,74 Euro aufgeschlagen. Die Einteilung der Wohnlagen wird vom Senat durch Rechtsverordnung noch festgelegt.

Mietsenkungsanträge können erst neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes gestellt werden. ▶

Härtefälle für Vermieter, Zuschüsse für Mieter

In wirtschaftlichen Härtefällen können Vermieter eine Überschreitung der Mietobergrenzen bei der Investitionsbank Berlin (IBB) beantragen. Sie müssen dann aber nachweisen, dass sie mit dem Mietendeckel Verluste machen oder die Substanz des Hauses gefährdet ist.

Wenn in einem solchen Fall eine Überschreitung des Mietlimits genehmigt wird, bekommen die betroffenen Mieter einen Mietzuschuss, der die Differenz zur Obergrenze ausgleicht, allerdings nur, wenn ihr Einkommen so niedrig ist, dass sie einen Wohnberechtigungs-

Mietobergrenzen bei Neuverträgen

Kappung überhöhter Mieten bei Bestandsmieten¹

		Einfache Lage ² 120 % mit Abschlag 0,28 €	Mittlere Lage ² 120 % mit Abschlag 0,09 €	Gute Lage ² 120 % mit Zuschlag 0,74 €
bis 1918	mit SH und mit Bad	6,45	7,46	8,48
	mit SH oder mit Bad	5,00	5,72	6,74
	ohne SH und ohne Bad	3,92	4,42	5,44
1919–1949	mit SH und mit Bad	6,27	7,24	8,26
	mit SH oder mit Bad	5,22	5,98	7,00
	ohne SH und ohne Bad	4,59	5,23	6,25
1950–1964	mit SH und mit Bad	6,08	7,02	8,04
	mit SH oder mit Bad	5,62	6,46	7,48
1965–1972	mit SH und mit Bad	5,95	6,86	7,88
1973–1990	mit SH und mit Bad	6,04	6,97	7,99
1991–2002	mit SH und mit Bad	8,13	9,48	10,50
2003–2013	mit SH und mit Bad	9,80	11,48	12,50

Zulässige Zuschläge

Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze um einen Zuschlag von zehn Prozent.

Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

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

SH=Sammelheizung · Preisangaben sind Nettomieten in Euro je m²

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(1) Mietsenkungsantrag 9 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes möglich · (2) Lagen entsprechen dem Berliner Mietspiegel

Die Mieter können leichter zu ihrem Recht kommen

„Dies ist eine historisch einmalige Chance für ein besseres Mietensystem, das die Defizite der ortsüblichen Vergleichsmiete vermeidet und Mietern am Ende auch leichter zu ihrem Recht verhelfen wird“, lobt Reiner Wild den Mietendeckel. Wie das geht, erläutert er im Interview mit MieterMagazin-Autor Jens Sethmann.



Foto: Amin Akhtar

Reiner Wild ist Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

MieterMagazin: Was sollten Mieter tun, wenn trotz des Mietendeckels eine Mieterhöhung im Briefkasten liegt?

Wild: Da muss man unterscheiden. Bei Mieterhöhungen, die zwischen dem 18. Juni und dem Inkrafttreten des Mietendeckels geltend gemacht werden, muss man nach bisheriger Rechtslage vorgehen. Soweit nach dieser die Mieterhöhung gerechtfertigt ist, erklärt man seine Zustimmung und zahlt die Miete ohne Vorbehalt. Nach Inkrafttreten des Mietendeckels kann dann geprüft werden, ob Rückforderungsansprüche bestehen. Das ist noch fraglich.

Bei Mieterhöhungen nach Inkrafttreten des Mietendeckels ist es eindeutig: Man stimmt dem Mieterhöhungsverlangen mit Hinweis auf den Mietendeckel nicht zu. Wenn der Vermieter die Erhöhung durchsetzen will, muss er den Mieter verklagen. Damit wird er aber scheitern.

MieterMagazin: Wie kann man Rückforderungen für ungerechtfertigte Mieterhöhungen geltend machen?

Wild: Man muss unterscheiden. Für Mieten, die schon vor dem 18. Juni 2019 die Mietwerte aus der Mietendeckeltabelle unter Berücksichtigung der Lage und Standardpauschalen um mehr als 20 Prozent überstiegen, soll neun Monate nach Inkrafttreten

des Gesetzes ein Senkungsanspruch auf Antrag des Mieters bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bestehen. Für welchen Zeitraum Mieten, die ab 18. Juni erhöht wurden, zurückgefordert werden können, muss sich noch klären, insbesondere auch, wie das Bezirksamt dabei helfen kann.

MieterMagazin: Wie sollte man sich verhalten, wenn bei einer Neuvermietung der Vermieter die Vormiete nicht nennt?

Wild: Man hat einen Auskunftsanspruch. Es gibt zwei Möglichkeiten: Man kann sich an das Bezirksamt wenden. Das muss dann beim Vermieter die Auskunft über die Vormiete einfordern. Oder man geht den gerichtlichen Weg und klagt die Auskunft vom Vermieter ein. Man kann also ähnlich wie bei der Mietpreisbremse den Mietvertrag auch ohne Kenntnis der Vormiete unterschreiben und die Rechtmäßigkeit anschließend überprüfen.

MieterMagazin: Was tun, wenn Vermieter, wie vereinzelt angedroht, Wohnungen leerstehen lassen, statt sie unter den Mietendeckel-Bedingungen zu vermieten?

Wild: Es wäre ja wirtschaftlicher Unsinn, wenn jemand statt gedeckelter Mieten lieber gar keine Einnahmen haben will. Wenn jemand das aus Trotz macht, droht ihm ein Bußgeld, denn Leerstand über mehr als drei Monate ist ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot.

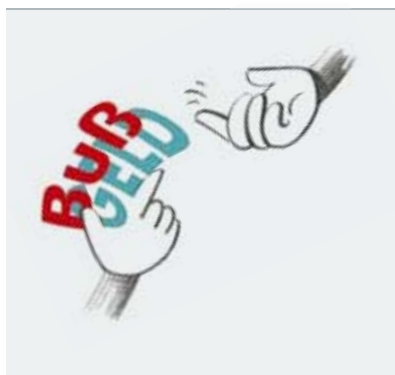
MieterMagazin: Was passiert, wenn die Gerichte den Mietendeckel kippen sollten?

Wild: Dann gilt der Berliner Mietspiegel 2019 weiter wie bisher. Mieterhöhungen sind dann wie gehabt bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich und dürfen höchstens 15 Prozent in drei Jahren betragen.



Inflationsausgleich

Ab 2022 werden Mieterhöhungen in Höhe der Inflationsrate möglich sein, höchstens aber um 1,3 Prozent im Jahr. Dies ist ein Entgegenkommen für sozial verantwortliche Vermieter, die bisher nur moderate Mieten verlangt haben. Wenn die Miete aber schon den festgelegten Höchstwert erreicht hat, ist keine Mieterhöhung zulässig.



Vermieterpflichten und Bußgelder

Vermieter müssen zwei Monate nach Inkrafttreten des Mietendeckels und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages den Mietern unaufgefordert alle relevanten Informationen mitteilen, also vor allem das Baujahr, den Energiekennwert und die Wohnlage. Verstöße gegen den Mietendeckel werden als Ordnungswidrigkeit mit Bußgeldern bis zu 500000 Euro geahndet.

Mit der Umsetzung des Mietendeckels werden die Bezirksämter betraut. Modernisierungsanzeigen und Härtefallanträge von Vermietern nimmt die IBB entgegen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird die Anträge auf Kappung überhöhter Mieten bearbeiten. In der Senatsverwaltung werden deshalb 200 neue Mitarbeiter eingestellt, in den Bezirksämtern weitere 50.

Housing First ist ein Modell, das die Wohnraumversorgung in den Vordergrund stellt



Fotos: Sabine Mittermeier

HOUSING FIRST

Begleitete Schritte zurück in eine eigene Wohnung

Können Menschen, die lange in Heimen untergebracht oder auf der Straße waren, wieder in einer eigenen Wohnung leben? Mit sensibler Begleitung und Unterstützung durchaus. Das eigene Zuhause macht Obdachlose nicht nur wieder zu Mietern, sondern eröffnet ihnen meist auch eine neue Lebensperspektive. Ein Berliner Modellprojekt kann inzwischen selbst Vermieter vom guten Gelingen überzeugen.

„Wenn jemand nach langer Wohnungslosigkeit das erste Mal wieder in eigenen vier Wänden steht, dann ist das eine Herausforderung, die ohne Hilfe nicht zu stemmen ist“, sagt Sebastian Böwe. Der Wohnraumkoordinator arbeitet seit Oktober vergangenen Jahres in dem Modellprojekt „Housing First Berlin“, das jenen Menschen wieder zu einer Wohnung verhelfen will, die

allein keinerlei Chance auf einen festen Mietvertrag haben. Böwe: „Sie haben vielleicht jahrelang vom Flaschensammeln gelebt, sind durch unterschiedliche Heime gegangen, kommen aus einem schlimmen Kreislauf – Straße, Drogen, Haft, Straße.“ Für die meisten Vermieter sei es eine schwierige Klientel, auch weil die Betroffenen oft nicht in der Lage wären, eigenständig in einer Wohnung zu leben beziehungsweise sie zu unterhalten.

Housing First Berlin, finanziert vom Land und durchgeführt mit Neue Chance gGmbH und der Berliner Stadtmission, hat sich zum Ziel gesetzt, bis Ende 2021 für 40 Betroffene eine Wohnung zu finden. Einbezogen ins Projekt ist außerdem der Sozialdienst katholischer Frauen. Der Träger will in den drei Jahren für 30 obdachlose Frauen eine Wohnung finden – „und das für alle Betroffenen dauerhaft“, erklärt Corinna Müncho, Projektleiterin von Housing First Berlin. „Dafür müssen sie jedoch über eine lange Zeit betreut und begleitet werden.“

Aber erst einmal galt es, auf dem leergefegten Berliner Markt Wohnungen zu finden. Für Sebastian Bö-

we ein Vollzeitjob: „Ich bin anfangs zu allen städtischen Wohnungsbau-gesellschaften gegangen und habe unser Konzept vorgestellt. Heute arbeiten wir längst auch mit Wohnungsgenossenschaften und privaten Vermietern zusammen, etwa der Deutschen Wohnen und Vonovia.“ Und inzwischen bekommt Housing First sogar Wohnungsangebote, ohne nachzufragen. Dabei waren die Ängste anfangs überall die gleichen: Können sich Menschen, die vorher Jahre auf der Straße gelebt haben, überhaupt in eine Nachbarschaft integrieren? Werden sie ordentlich mit der Wohnung umgehen und kommt die Miete regelmäßig?

Corinna Müncho: „Klar ist, ohne Unterstützung packen sie das nicht.“ Die Mitarbeiter von Housing First begleiten beim Gang zu Ämtern, beim Aussuchen von Möbeln und buchstäblich auch beim ersten Schritt in die Wohnung. Denn der sei ganz und gar nicht leicht.

Sebastian Böwe. „Es verändert sich komplett die Tagesstruktur der Betroffenen. Und nicht selten stellt sich dabei heraus, dass die Wohnungslosigkeit nicht das Hauptproblem war.“ Psychische Traumata und Abhängigkeiten müssen aufgearbeitet und therapiert werden. Es geht auch darum, wieder Kontakte zu Mitmenschen, vielleicht zur eigenen Familie, aufzunehmen.

Es wird niemand weggeschickt

Solch aufwendige Betreuung aber lohnt sich in den allermeisten Fällen. Da ist beispielsweise die 24-Jährige, die in ihrer eigenen Wohnung die Kraft fand, eine Fachschulausbildung zu beginnen. Und der über 70-Jährige, der endlich den Mut hatte, seine Augen operieren zu lassen.

Für 20 ehemalige Langzeitobdachlose wurde bisher ein Zuhause gefunden. Der Sozialdienst katholischer Frauen vermittelte dazu noch einmal 21 Mietverträge. Dieser Erfolg hat sich rasch herumgesprochen, und so gibt es eine lange Warteliste. Böwe: „Aber wir schicken niemanden weg, der uns um Hilfe bittet.“

Rosemarie Mieder

Ein Erfolgsmodell

Housing First ist ein international erfolgreich erprobter Ansatz zur Überwindung von Obdachlosigkeit. Im Gegensatz zu herkömmlichen Betreuten Wohnformen versorgt es Menschen bedingungslos mit einer Wohnung und einem eigenen Mietvertrag. Seine Zielgruppe sind vor allem langjährig wohnungslose Menschen, die unter Suchtproblemen und psychischen Erkrankungen leiden. Eine von der EU-Kommission finanzierte Studie aus dem Jahr 2013 konnte nachweisen, dass es etwa in Amsterdam, Glasgow, Kopenhagen und Lissabon gelungen ist, 80 bis 90 Prozent aller Menschen in Housing-First-Projekten wieder dauerhaft mit einer Wohnung zu versorgen. Der „Housing First Guide Europe“ konstatierte 2016 ähnlich hohe Quoten der dauerhaften Beendigung von Wohnungslosigkeit für Projekte in Norwegen (93 %), Schweden (84 %) und Österreich (98,3 %).

rm

MÜLLSTANDPLÄTZE

Ideen für die Tonne

Im Prinzip hat sich auf den Höfen der Mietwohngebäude in den letzten Jahrzehnten nichts verändert. Die Teppichklopfstangen sind zwar verschwunden, aber die Müllsammelbehälter sind geblieben. Geblieben ist auch viel zu oft die Unansehnlichkeit der Behälter und der Standplätze: Tonne neben Tonne, manchmal überdacht, manchmal umzäunt, aber meistens kein Hingucker. Kaum ein Platz, der seiner Bedeutung als Rohstoffsammelstelle gerecht wird.

Pepitahöfe
in Spandau: Bei
Unterflurbehältern
werden die eigent-
lichen Müllgefäße
im Boden versenkt



Der Müll von heute ist der Rohstoff von morgen. Angesichts der Rohstoffverknappung und Klimadebatte müssen Müll und Müllvermeidung verstärkt in den Fokus – und den Mietern kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Je besser der Müll getrennt wird, desto umweltschonender und effektiver ist die Weiterverwertung. Die Aufgabenteilung ist bekannt: Der Mieter trennt den Müll, der Vermieter kümmert sich um die Gestaltung und Reinigung der Müllstandplätze, die Entsorger sind für die fachgerechte Sammlung einschließlich des reibungslosen Transports verant-

wortlich, und die Verwerter suchen nach Einsatzmöglichkeiten des Rezyklats – möglichst im Lande. Zwei von vielen Möglichkeiten der Wiederverwertung: neue Müllbehälter aus Rezyklat und Verkleidungen für die Müllstandplätze. Letztere sind eine preiswerte Möglichkeit,

Kleine Verbesserungen in Eigenregie

bestehende Standorte aufzuwerten. Als Materialien kommen neben recycelten Kunststoffen auch Metall, Holz sowie Natur- und Kunststein zur Anwendung. Neue Formen wie Ellipsen oder Rondelle sorgen für Auflockerung.

Einfache Gestaltungslösungen sind nach Zustimmung des Vermieters auch von Mietern in Eigenregie umsetzbar, zum Beispiel Pflanzkübel oder -kästen. Diese müssen natürlich gewartet, gelegentlich neu bepflanzt und vor allem sauber gehalten werden. Was nützt die schönste Gestaltung, wenn der Müll nicht in die Behälter, sondern daneben ent-

sorgt wird? Pflanzkübel und -kästen dürfen den Transport der Müllbehälter natürlich nicht beeinträchtigen. In Zweifelsfällen hilft die Berliner Stadtreinigung (BSR) mit Ratschlägen – wie auch bei allen Problemen rund um die Müllentsorgung.

In Berlin kooperieren Mieter, Wohnungsbaugesellschaften und Entsorger bei der Gestaltung der Müllplätze. Ein Beispiel ist der Architektur-Wettbewerb „Der innovative Müllplatz“, das Motto: „Tonne Idee“. Ausgelobt von der BSR, dem Bund Deutscher Architekten, dem Entsorger Berlin Recycling und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, beteiligten sich 70 Architekten, Landschaftsplaner, Wohnungsbaugesellschaften,



alle Fotos: Nils Richter

Hausverwaltungen, Künstler, Privatleute, Azubis und Studierende. Die Ergebnisse sind in einer Broschüre dokumentiert (siehe Marginalspalte). Viele Lösungen laden zum Nachmachen ein. Susanne Hoffmann hat einen Kletterturm für den Müllplatz des Studentenwohnheims „Siegmonds Hof“ in Tiergarten entworfen, in dem die Müllbehälter „versteckt“ sind. In Neubauten kann ein Wirtschaftsgeschoss zu ebener Erde geplant werden, das auch als Platz für die Müllbehälter dient. Auch Kombinationen mit Fahrradabstellplätzen sind möglich.

Eine Entwicklung der BSR ist arc32, eine Vorrichtung, die 240-Liter Tonnen um 32 Grad nach vorn neigt. Die Einwurfhöhe wird so auf das

BSR-Tipp für Vermieter

„Für ein sauberes und attraktives Wohnumfeld sollten Sie immer auch Ihre Mieterinnen und Mieter mit ins Boot holen. Das zahlt sich für beide Seiten aus. Denn je geringer Ihr Aufwand für das Sauberhalten Ihrer Anlagen ist, desto geringer fallen die Betriebskosten aus. Das freut Ihre Mieterinnen und Mieter – und bringt Ihnen Punkte. Gleichzeitig tun Sie so etwas für den Umweltschutz und die Nachhaltigkeit. Denn das richtige Trennen von Abfällen leistet dazu einen großen Beitrag.“

barrierefreie Maß von unter 85 Zentimeter reduziert. Die Abfallentsorgung wird damit auch für Rollstuhlfahrer, Menschen mit Gehhilfen, kleine oder ältere Menschen einfacher. Ein weiterer Vorteil: Die Behälter bleiben immer am gleichen Platz, denn das Gestell ist fest verankert. Auch seheingeschränkte Menschen finden so leichter die richtige Tonne. Der arc32 ist mit einem eigenen Deckel versehen, der sich, von einem Schließarm geführt, beim Neigen der Tonne von selbst öffnet. Ruckartiges Zufallen wird durch einen Stoßdämpfer vermieden. Mülleinwurfsäulen erleichtern den Senioren einer Wohnanlage der Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft in der Techowpromenade in Reinickendorf das Einwerfen. Die Behälter stehen unsichtbar unter den Säulen in unterirdischen Containern. Der Abfall der 1024 neuen Wohnungen in den Pepitahöfen in Spandau

Unterfluranlagen sind im Trend

wird ebenfalls über sogenannte Unterflurbehälter mit Einwurfsäulen entsorgt, die gemeinsam mit der BSR geplant und errichtet wurden. Auch das Wohnungsunternehmen WBM setzt in den Hochhäusern auf der Fischerinsel auf BSR-Unterflur-systeme – nicht zuletzt als Ersatz für die immer verschmutzten Müllschlucker. Geleert werden die unterirdischen Großbehälter mit Hilfe eines speziellen Kranfahrzeuges.



Die herkömmliche Lösung: kein Hingucker

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat am Groß-Berliner Damm 150 in Adlershof 121 Wohneinheiten errichtet. Rund um die Anlage wurden 18 Unterflurliftnanlagen platziert. Die Behälter lassen sich über eine Bediensäule von den Mietern per Knopfdruck ans Tageslicht holen – auf eine gewünschte Höhe, so dass auch Kinder und Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen sie leicht nutzen können. Mieter des Beamten-Wohnungsvereins zu Köpenick entsorgen ihren Müll ebenfalls mit Unterflurliftnanlagen. Müllverwehungen oder Vandalismus an den Stellplätzen wird mit diesem System vorgebeugt, das Wohnumfeld wird aufgewertet. Rund 400 Unterflur-systeme gibt es bereits in Berlin, weitere 400 kommen in den nächsten zwei Jahren dazu. Unter dem Motto „Freestyle“ konnten bei dem Wettbewerb visionäre Ansätze für Einzelplätze oder ganzheitliche Entsorgungslösungen ein-

gereicht werden. Rafael Gonzalez macht den Raum über den Abfalltonnen zum Treffpunkt für die Mieter. Solarkollektoren sorgen für Strom zur Beleuchtung des sogenannten MSP 17. Der Berliner Architekt Jens Milbach favorisiert Müllkomprimierer für Hausmüll, die den Abfall direkt in der Wohnung zu Müllkugeln komprimieren, die über die Kanalisation zur Kläranlage transportiert werden, wo sie herausgefiltert und zu Energie oder Wiederverwertbarem aufbereitet werden. Milbach: „Die besondere Ästhetik dieses Konzepts liegt in seinen Folgen für die Stadt und ihre Menschen, in den frei werdenden Räumen, die es schafft. Mit ihm können dort grüne Oasen entstehen, wo derzeit Müllstand-

■ Weitere Informationen: www.BSR.de/Standplatzberatung www.BSR.de/Arc32 www.BSR.de/Unterflur Broschüre Architektur-Wettbewerb „Tonne Idee – Der innovative Müllplatz“: www.bsr.de/assets/downloads/Broschuere_Architektur_Award_2017.pdf



plätze sind. Passé wäre auch das heute mit Abholung und Transport von Abfällen verbundene Verkehrs- und Lärmaufkommen.“ Vision oder Träumerei? Deutschland, des Öfteren als Weltmeister bei der Mülltrennung bezeichnet, hat bei der Gestaltung seiner Müllstandplätze noch Nachholbedarf. *Rainer Bratfisch*

Festverankerte, geneigte Müllbehälter gestatten einen barrierefreien Einwurf

◀ Studentenwohnheim Siegmunds Hof: Müllbehälter hinter Kletterwänden

10 FRAGEN ZUM KELLER

Nutzung, Schäden, Kündigung

Meistens wird Mietern bei Abschluss des Mietvertrags auch ein Keller im Wohngebäude zugewiesen. Selbstverständlich ist das nicht. Und auch ein Anspruch auf einen Kellerraum oder -verschlag haben Mieter nicht. Doch wenn ein Keller zur Mietsache gehört, unterliegt seine Nutzung auch bestimmten rechtlichen Gegebenheiten. Zehn Fragen und Antworten erläutern, welche das sind.

1. Wann hat die Mieterin Anspruch auf einen Keller?

Die Mieterin hat nur dann Anspruch auf einen Keller, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart worden ist. Wird der Keller ohne vertragliche Vereinbarung unentgeltlich genutzt, wird der Keller auch dann nicht Bestandteil des Mietvertrags, wenn die Vermieterin zwar Kenntnis von der Nutzung hat, diese aber nicht ausdrücklich genehmigt. In diesem Fall kann die Vermieterin die Duldung der Kellernutzung jederzeit ohne Gründe unterbinden. Wird im Wohnraummietvertrag unter „sonstige Vereinbarungen“ geregelt, dass der Mieterin ein Keller zur kostenfreien Nutzung überlassen wird, ohne Bestandteil des Mietvertrags zu werden, ist dies ebenfalls als separater Leihvertrag zu verstehen mit der Folge, dass die Vermieterin den Keller jederzeit zurückfordern kann (Amtsgericht Dresden vom 9. Juli 2019 – 142 C 1408/18).

Das Einfordern von Schadensersatz ist meistens nicht so einfach

2. Kann die Miete gemindert werden, wenn der Keller zum Beispiel wegen eines Wasserschadens nicht genutzt werden kann?

Voraussetzung für eine Mietminderung ist, dass der Keller Gegenstand des Mietvertrags ist. Treten erhebliche Mängel wie zum Beispiel starke Feuchtigkeitsschäden im Keller auf, kommt grundsätzlich ein Recht zur Mietminderung in Betracht. Zu bedenken ist aber, dass Altbaukeller üblicherweise eine gewisse Feuchtigkeit aufweisen: Bleibt sie im Rahmen, ist eine Mietminderung nicht möglich. Es muss sich also um einen erheblichen Mangel handeln. Dieser muss dem Vermieter angezeigt werden, außerdem darf nur in angemessener Höhe gemindert werden. Da es sich bei dem Keller um einen Nebenraum mit einem geringeren Gebrauchswert als die Wohnung handelt, liegt eine Mietminderung in der Regel im niedrigen einstelligen Prozent-Bereich.

3. Hat die Mieterin einen Schadensersatzanspruch, wenn im Keller gelagertes Eigentum beschädigt oder durch einen Einbruch abhandenkommt?

Ein Schadensersatzanspruch setzt einen Anspruchsgegner voraus, der den Schaden zu vertreten hat. Der Mieterin muss der Nachweis gelingen, dass der Schaden von anderen zu vertreten ist. In den meisten Fällen wird das nicht gelingen. Falls doch, muss sich die Mieterin womöglich ein Mitverschulden zurechnen lassen, wenn wertvolle Gegenstände in einem nur mäßig gesicherten Keller aufbewahrt wurden.



4. Wie ist die Rechtslage, wenn eine zur Wohnung gehörige vom Vermieter gestellte Einbauküche im Keller gelagert wurde und durch Einbruch abhandenkommt?

Wird die in Absprache mit dem Vermieter im Keller eingelagerte Einbauküche bei einem Einbruch entwendet, kann der Mieter auch dann nicht die Miete anteilig für die fehlende Nutzbarkeit der Küche mindern, wenn die Versicherung des Mieters dem Vermieter den Einbruchsschaden ersetzt hat. Hierfür bedürfte es einer ausdrücklichen Vereinbarung über die Miethöhe für die Einbauküche. Allein die Genehmigung zur Einlagerung der vom Vermieter gestellten Einbauküche verbunden mit der Pflicht, diese am Ende des Mietverhältnisses wieder aufzustellen, tangiert nicht die Frage der Miethöhe. Denn ob die Einbauküche nicht genutzt wird, weil sie im Keller steht oder durch einen Einbruch abhandenkommt, macht keinen Unterschied (Bundesgerichtshof vom 13. Juni 2016 – VIII ZR 198/15).

5. Sind die durch eine Kellerräumung entstehenden Kosten der Sperrmüllentsorgung umlagefähige Betriebskosten?

Grundsätzlich können die Kosten für die Entsorgung des Sperrmülls dann im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden, wenn es sich um laufende, also in regelmäßigen Abständen wie-





alle Illustrationen: Lisa Smith

derung der Mietsache, wozu die Installation einer Ladestation für den elektrischen Rollstuhl gehört. Jedoch kann die Mieterin gemäß § 554 a BGB von der Vermieterin die Zustimmung zur Installation einer Ladestation verlangen, da diese für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache erforderlich ist. Voraussetzung ist das berechnete Interesse der Mieterin an der Maßnahme und dass die baulichen Begebenheiten vor Ort diese Maßnahme ermöglichen. Die Kosten der Maßnahme muss die Mieterin jedoch selbst tragen. Außerdem kann die Vermieterin neben einer zusätzlichen Sicherheit den Rückbau und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands am Ende des Mietverhältnisses fordern.

8. Welche Voraussetzungen muss ein Fahrradkeller erfüllen, um als wohnwert-erhöhendes Merkmal in einer Mieterhöhung Berücksichtigung zu finden?

Die Orientierungshilfe zur Spanneinordnung des Berliner Mietspiegels definiert als wohnwert-erhöhendes Merkmal den leicht zugänglichen Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes. Damit ist ein abschließbarer und nur für Mieter des Gebäudes leicht zugänglicher Raum gemeint, der entweder ebenerdig oder mit einem Aufzug oder mit einer Rampe ausgestattet sein muss. Falls eine Treppe vorhanden ist, sollte diese über eine Schiene am Treppenanfang verfügen, um das Fahrrad über mehrere Treppenstufen hinunterschieben zu können.

9. Welche Ansprüche haben Mieter, deren Keller durch bauliche Veränderungen wegfällt?

Es kommt auch hier darauf an, ob der Keller durch die Vereinbarung im Mietvertrag Vertragsgegenstand geworden ist. Wenn ein wirksamer Mietvertrag über die Kellernutzung besteht, kann die Kellernutzung nicht einfach entzogen werden. Jedoch besteht gemäß § 573 b BGB die Möglichkeit der Teilkündigung,

wenn die Fläche dazu verwendet werden soll, Mietern im neugebauten Dachgeschoss einen Keller anbieten zu können. Dafür muss der Vermieter aber nachvollziehbar darlegen, dass eine konkrete Bauabsicht besteht und das Bauvorhaben auch zulässig ist.

10. Dürfen wertvolle Gegenstände im Keller gelagert werden?

Da ein Keller üblicherweise eine gewisse Feuchtigkeit aufweist, ist er besonders im Altbau nicht zur dauernden Aufbewahrung empfindlicher Sachen geeignet (Landgericht Berlin vom 12. April 2017 – 67 S 130/06). Wird etwa durch einen Rohrbruch das im Keller gelagerte Eigentum des Mieters geschädigt, muss sich der Mieter ein Mitverschulden anrechnen lassen. Auch die Hausratversicherung, die grundsätzlich in diesem Fall einspringt, wird in dieser Konstellation dem Mieter die Leis-

◀ Wird der Sperrmüll im Keller in regelmäßigen Abständen entsorgt, sind die Kosten auf die Mieter umlegbar

derkehrende Kosten handelt und eine Inanspruchnahme der Verursacher nicht möglich ist (Landgericht Berlin vom 17. Juni 1996 – 62 S 42/96). Somit sind auch Kosten für illegal entsorgten Sperrmüll als Betriebskosten grundsätzlich umlagefähig (Bundesgerichtshof vom 13. Januar 2010 – VIII ZR 137/09). Nicht als Betriebskosten abrechnen darf die Vermieterin derartige Kosten, wenn es sich um eine einmalige Aktion handelt, also wenn zum Beispiel ein Kellerraum vor einer anstehenden Renovierung leergeräumt wird.

6. Hat der Mieter ein Mitspracherecht bei der Zuweisung eines Kellers?

Ein solches Mitspracherecht gibt es nicht. Wird im Mietvertrag die Nutzung eines bestimmten Kellers vereinbart, kann der Mieter nicht im Nachhinein ohne Absprache mit dem Vermieter einen anderen Keller nutzen. Vielmehr würde dies eine Änderung des Mietvertrags darstellen, die immer nur mit Zustimmung des Vermieters möglich ist.

7. Hat eine Mieterin Anspruch auf eine Ladestelle im Keller für einen elektrischen Rollstuhl?

Grundsätzlich schuldet die Vermieterin nur den Zustand der Mietsache, wie er zu Vertragsbeginn vereinbart und gegeben war. Die Mieterin hat keinen Anspruch auf eine Verbesse-



Wertvolles lagert man besser nicht im Keller

tung kürzen. Auch ist von einer grob fahrlässigen Herbeiführung des Versicherungsfalls auszugehen, wenn zum Beispiel eine wertvolle Tauchausrüstung in einem einsehbaren, nur mit einem Vorhängeschloss gesicherten Holzlatten-Kellerverschlag gelagert und gestohlen wurde (Landgericht Berlin vom 5. Dezember 2012 – 23 O 438/11). *Wibke Werner*

DEUTSCHE WOHNEN

Millionenbußgeld für unzulässige Datensammlung

■ Jeder hat das Recht, bei Unternehmen und Behörden Auskunft darüber zu verlangen, welche Daten dort über seine Person gespeichert werden. Weitere Informationen: www.datenschutz-berlin.de/buergerinnen-und-buerger/ihre-rechte/

Der größte private Vermieter Berlins verstößt massiv gegen die Datenschutzbestimmungen

Die Berliner Datenschutzbeauftragte Maja Smoltczyk hat gegen die Deutsche Wohnen ein Bußgeld in Höhe von 14,5 Millionen Euro verhängt. Der Wohnungskonzern hat über Jahre massenhaft sensible Mieterdaten gespeichert und damit gegen die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verstoßen.



Foto: Sabine Mittermeier

Gehaltsbescheinigungen, Selbstauskunftformulare, Auszüge aus Arbeits- und Ausbildungsverträgen, Steuer-, Sozial- und Krankenversicherungsdaten sowie Kontoauszüge

– die Deutsche Wohnen hat Unmengen von Daten zu den persönlichen und finanziellen Verhältnissen ihrer Mieter jahrelang gespeichert, ohne zu überprüfen, ob eine Speicherung zulässig oder überhaupt erforderlich ist. Schon im Juni 2017 kam bei einer Vor-Ort-Prüfung heraus, dass die Deutsche Wohnen für die Speicherung personenbezogener Daten ein Archivsystem verwendete, das keine Möglichkeit vorsah, nicht mehr erforderliche Daten zu entfernen. Auch nach der dringenden Empfehlung der Datenschutzbeauftragten, das System umzustellen, wurden bei einer erneuten Überprüfung im März 2019 keine wesentlichen Verbesserungen festgestellt. Darum hat die Behörde der Deutschen Wohnen Ende Oktober einen Bußgeldbescheid über 14,5 Millionen Euro geschickt. Es ist das bisher höchste Bußgeld, das nach der seit Mai 2018 geltenden DSGVO verhängt wurde. Die Höhe bemisst sich nach dem Umfang des Verstoßes und nach dem Umsatz des Unternehmens. Die Deutsche Wohnen,

die über 165 000 Wohnungen bewirtschaftet, davon 110 000 in Berlin, kommt dabei sogar noch glimpflich davon – der Strafraum wurde nur etwa zur Hälfte ausgeschöpft. „Datenfriedhöfe, wie wir sie bei der Deutschen Wohnen vorgefunden haben, begegnen uns in der Aufsichtspraxis leider häufig“, erklärt Maja Smoltczyk. „Die Brisanz solcher Missstände wird uns leider immer erst dann deutlich vor Augen geführt, wenn es, etwa durch Cyberangriffe, zu missbräuchlichen Zugriffen auf die massenhaft gehorteten Daten gekommen ist.“

Missbräuchliche Verwendung nicht auszuschließen


Der netzpolitische Sprecher der Berliner SPD-Fraktion Sven Kohlmeier macht auf eine weitere Gefahr aufmerksam: „Die Speicherung dieser Daten könnte auch missbräuchlich verwendet werden, zum Beispiel um anhand des Einkommens der Mieter Klagerisiken zu kalkulieren oder die Einkommenssituation für Mietpreiskalkulationen zu verwenden.“ Er kündigte an, die Deutsche Wohnen in den Datenschutzausschuss des Abgeordnetenhauses vorzuladen. Die Deutsche Wohnen beteuert, „dass keinerlei Daten von Mietern datenschutzwidrig an unternehmensfremde Dritte gelangt“ seien und bereits 2017 „Veränderungen eingeleitet“ worden seien, um dem Datenschutz gerecht zu werden. Den Bußgeldbescheid will das Unternehmen nicht akzeptieren.

„Wer auf die Hinweise der Datenschutzbehörde nicht oder nicht hinreichend reagiert, ist offensichtlich zu einer ordentlichen Geschäftsführung nicht bereit“, stellt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), fest. Er fordert die Durchsetzung des Datenschutzes und Konsequenzen für die verantwortlichen Vorstandsmitglieder der Deutschen Wohnen. „Denn letztendlich zahlen die Mieter auch für diese Schlaperei der Deutschen Wohnen“, so Wild. „Keine Frage, die Deutsche Wohnen schürt selbst die Debatte um die Vergesellschaftung an.“ Jens Sethmann

Anonyme Umfragen?

Der Berliner Mieterverein hat schon früher vor Datenschutz-Mängeln bei der Deutschen Wohnen gewarnt. So riet er im Jahr 2017 Mietern von der Teilnahme an einer Mieterbefragung ab, weil einerseits sehr persönliche Fragen gestellt wurden und andererseits auf den Fragebögen die Kundennummern der Mietparteien vermerkt waren, die eine Rückverfolgung der Antworten ermöglicht hätten. Auch in einer in diesem Jahr erneut vorgenommenen Umfrage erschien die zugesicherte Anonymität fraglich: Die Fragebögen waren diesmal mit einer Zufallsnummer versehen. „Diese dient dazu, zu verhindern, dass wir Mieter an die Teilnahme erinnern, die die Befragung bereits abgeschlossen haben, sowie zu dem Zweck, im Falle notwendiger Maßnahmen das richtige Wohngebäude zu identifizieren, sofern mindestens fünf Mieter teilgenommen haben“, erklärt das von der Deutschen Wohnen beauftragte Unternehmen AktivBo. Vertrauenerweckend klingt das nicht gerade. Zwingende Gründe für die Nummerierung der Fragebögen sehen anders aus. 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

Erbenhaftung

a) Unterlässt der nach § 564 Satz 1, § 1922 Abs. 1 BGB in das Mietverhältnis eingetretene Erbe dieses nach § 564 Satz 2 BGB außerordentlich zu kündigen, liegt allein hierin keine Verwaltungsmaßnahme, welche die nach Ablauf dieser Kündigungsfrist fällig werdenden Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis zu Nachlasserbenschulden beziehungsweise Eigenverbindlichkeiten werden lässt, für die der Erbe – auch – persönlich haftet.

b) Eine persönliche Haftung tritt jedoch etwa dann ein, wenn der Erbe nach wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses seiner (fälligen) Pflicht aus § 546 Abs. 1, § 985 BGB zur Räumung und Herausgabe der Mietsache nicht nachkommt.

BGH vom 25.9.2019 – VIII ZR 122/18 –

 Langfassung im Internet

Nach dem Tod des Mieters im August 2014 trat dessen Alleinerbe in das Mietverhältnis ein. Sein Sonderkündigungsrecht nach § 564 Satz 2 BGB übte der Erbe nicht aus. Der Vermieter machte Miete und Nutzungsentschädigung sowie Ansprüche aus einer Betriebskostenabrechnung jeweils für Zeiträume nach dem Tod des Mieters gegenüber dem Erben geltend. Auf Antrag des Erben war jedoch ab November 2015 die Nachlassverwaltung angeordnet worden. Deshalb meinte der Erbe, er hafte nicht persönlich für die Forderungen des Vermieters. Die Haftung sei wegen der angeordneten Nachlassverwaltung auf den Nachlass beschränkt.

Der Streit gelangte schließlich zum Bundesgerichtshof. Der BGH wies zunächst darauf hin, dass ein Erbe grundsätzlich für die aus dem Mietverhältnis resultierenden Verbindlichkeiten haftet (§ 1967 Abs. 1 BGB). Auch die erst nach dem Tod des Mieters fällig werdenden Forderungen des Vermieters aus einem vom Erblasser eingegangenen Mietverhältnis seien „vom Erblasser herrührende Schulden“ im Sinne des § 1967 Abs. 2 BGB, sogenannte Erblasserschulden. Der Zugriffsmöglichkeit des Vermieters unterliege dabei (zunächst) sowohl der Nachlass als auch das Eigenvermögen des Erben. Allerdings könne der Erbe bezüglich solcher Erblasserschulden seine zunächst uneingeschränkte Haftung mit der Folge beschränken, dass nur noch der Nachlass, nicht jedoch der Erbe mit seinem eigenen Vermögen hafte.

Eine Möglichkeit, die mit dem Erbfall eingetretene Vermögensverschmelzung zwischen dem ererbten Vermögen sowie dem Eigenvermögen wieder rückgängig zu machen, mithin beide Vermögensmassen voneinander abzusondern, sei die Nachlassverwaltung. Diese führe dazu, dass der Erbe für Erblasserschulden nicht mehr mit seinem eigenen Vermögen hafte, sondern sich die Haftung auf den Nachlass beschränke (§ 1975 BGB). Der Erbe verliere seine Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis (§ 1984 Abs. 1 Satz 1 BGB). An seine Stelle trete der Nachlassverwalter, so dass Ansprüche gegen diesen geltend zu machen seien (§ 1984 Abs. 1 Satz 3 BGB).

Diese Haftungsbeschränkung erstreckte sich jedoch nicht auf Forderungen, für welche der Erbe nicht nur als solcher, sondern (auch) persönlich hafte. Dies sei der Fall bei den sogenannten Nachlasserbenschulden. Hierbei handele es sich um Verbindlichkeiten, die der Erbe bei der ordnungsgemäßen Verwaltung des Nachlasses eingehe. Sie hätten eine Doppelnatur und seien sowohl Eigenverbindlichkeiten des Erben als auch Nachlassverbindlichkeiten. Für sie hafte der Erbe persönlich mit seinem Vermögen und mit dem Nachlass. Handele es sich gar um einen Fall nicht ordnungsgemäßer Verwaltung des Nachlasses oder stehe das Verhalten des Erben damit in keinem Zusammenhang, hafte er ausschließlich mit dem eigenen Vermögen – sogenannte (reine) Erbenschulden.

In beiden Fällen wirke sich die infolge der Nachlassverwaltung eingetretene Haftungsbeschränkung nicht aus; die (auch) persönliche Haftung bestehe fort und der Erbe könne trotz angeordneter Nachlassverwaltung in Anspruch genommen werden. Deshalb sei es maßgebend, um welche Art von Schuld es sich bei den vorliegend streitigen Forderungen handele.

Hierfür komme es darauf an, ob die strittigen Forderungen auf einer Verwaltungsmaßnahme des Erben beruhen. Eine die Erbenhaftung begründende Verwaltungsmaßnahme könne rechtsgeschäftlicher oder tatsächlicher Natur sein. Entscheidend sei stets, ob ein eigenes Verhalten des Erben Haftungsgrundlage sei.

Allein das Unterlassen der Kündigung nach § 564 Satz 2 BGB durch den Erben des Mieters stelle jedoch keine Verwaltungsmaßnahme dar, die zu einer persönlichen Haftung führe. Insbesondere sei allein dem Verstreichenlassen der Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung ein dem stillschweigenden Abschluss eines Mietvertrages gleichzusetzender rechtsgeschäftlicher Erklärungswert nicht beizumessen. Die Kündigungsmöglichkeit des § 564 Satz 2 BGB schütze lediglich die Interessen beider Vertragspartner an Neudispositionen, begründe im Falle ihrer Nichtausübung jedoch nicht die Eigenhaftung des Erben.


Anders als das bloße Unterlassen einer Kündigung könne es allerdings eine Verwaltungsmaßnahme des Erben darstellen, wenn dieser einen fälligen Anspruch des Vermieters auf Räumung und Herausgabe der Mietsache nicht erfüllt habe. Dieses Unterlassen habe Handlungsqualität. Dann komme eine Eigenhaftung des Erben in Betracht.

Instanzen-Rechtsprechung

Eigenbedarfskündigung

Durch eine mietvertragliche Bestimmung, derzufolge der Vermieter das Mietverhältnis „nur in besonderen Ausnahmefällen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen kann, wenn wichtige berechnete Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen“, wird dem Mieter ein gegenüber den gesetzlichen Vorschriften erhöhter Bestandsschutz eingeräumt. Für eine Kündigung genügt dann das in § 573 Abs. 2 BGB genannte berechnete Interesse des Vermieters nicht.

LG Berlin vom 13.3.2019
– 65 S 204/18 –, mitgeteilt
von RA Henrik Solf

 Langfassung im Internet

Der Mieter hatte im Jahre 1994 den Mietvertrag bei einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft abgeschlossen. Im Mietvertrag fand sich unter anderem folgende Regelung: „Das Wohnungsunternehmen wird von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Es kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnete Interessen des Wohnungsunternehmens eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen.“

1997 wurde das Mehrfamilienhaus von einem Erwerber in Wohnungseigentum aufgeteilt und die Wohnung 20 Jahre später an eine alleinstehende Dame verkauft. Nachdem diese im Grundbuch eingetragen worden war, kündigte sie mit Schreiben vom 14.7.2017 das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs.

Zur Begründung führte die nunmehrige Vermieterin aus, sie habe in den letzten Jahren mit ihrem (ehemaligen) Lebensgefährten in einer circa 125 Quadratmeter großen Wohnung in Köln gelebt. Nach Beendigung der Beziehung sei sie Anfang des Jahres von Köln nach Berlin zurückgekehrt. Sie beabsichtige, die von dem Mieter genutzte Wohnung zu beziehen.

Da eine einvernehmliche Lösung der Vertragssituation nicht möglich gewesen sei, müsse sie nunmehr bei ihren Eltern in ihrem alten Kinderzimmer wohnen und hierfür einen Kostenbeitrag zahlen. Weiterer Nutzer der Wohneinheit sei ihr Bruder. Die räumlichen Verhältnisse seien sehr beengt. Der Aufenthalt bei den Eltern unter Zuweisung eines Zimmers sei auf Dauer unzumutbar. Das Zimmer habe circa 20 Quadratmeter. Ferner teilten sich alle Nutzer ein Badezimmer. Ein ungezwungenes soziales Leben sei für die 31-jährige Vermieterin nur außerhalb der elterlichen Räume möglich. Sie habe die Wohnung gekauft, um sie selbst nutzen zu können. Sie verfüge über keine andere Wohnung, weder zur Miete noch zum Eigentum.

Das Amtsgericht hatte die Räumungsklage mit Urteil vom 11.10.2018 abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Vermieterin im Kündigungsschreiben hätte angeben müssen, woraus sich der „gesteigerte“ Eigenbedarf ergebe, da der Mietvertrag dem Mieter hier einen erhöhten Bestandsschutz zubillige. Das Landgericht als Berufungsinstanz folgte im Ergebnis der Argumentation des Amtsgerichts.

Der Kündigung entgegen stehe der erhöhte Bestandsschutz, der dem Mieter im Mietvertrag gewährt werde und vereinbart worden sei. An diese Vereinbarung, die sich gerichtsbekannt in inhaltsgleicher Form häufig in den von Wohnungsgenossenschaften und (städtischen) Wohnungsbaugesellschaften oder -unternehmen verwendeten Vertragsformularen finde, sei die Vermieterin – wie jeder Erwerber der Wohnung – gemäß § 566 BGB gebunden.

Zugunsten der Vermieterin könne unterstellt werden, dass ihre im Kündigungsschreiben dargestellte Wohn- und Lebenssituation die Annahme rechtfertigt, dass sie die Wohnung für sich benötige, § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB. Der von der Vermieterin geltend gemachte Wohnbedarf – die Richtigkeit ihres Vortrags unterstellt – sei weder überhöht noch sei es nicht vernünftig oder nicht nach-

vollziehbar, dass die Vermieterin, die über keine weitere in ihrem Eigentum stehende Wohnung verfüge, die hier gegenständliche nutzen möchte, um nicht (mehr) im Haushalt ihrer Eltern wohnen zu müssen. Damit sei der Vermieterin eine Kündigung wegen Eigenbedarfs zwar nicht grundsätzlich verwehrt. Die vertragliche Regelung verschärfe jedoch die gesetzlichen Voraussetzungen, so dass das in § 573 Abs. 2 BGB genannte berechnete Interesse nicht ausreiche; es müsse darüber hinaus vielmehr ein besonderer Ausnahmefall vorliegen, der durch das Erfordernis wichtiger berechtigter Interessen, die die Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen, definiert sei („Eigenbedarf + X“). Die Klausel billige dem Mieter einen gegenüber üblichen Mietverhältnissen erhöhten Bestandsschutz zu (vgl. BGH vom 16.10.2013 – VIII ZR 57/13).

Der von der Vermieterin zur Begründung der Kündigung wegen Eigenbedarfs geltend gemachte Sachverhalt trage zwar die Annahme des gesetzlichen Tatbestandes des § 573 Abs. 2 BGB, ein „Weniger“ würde jedoch schon nicht ausreichen. Es liege damit ein „Normal“- (kein Ausnahme-)Fall vor (es fehle mit anderen Worten das „X“).

Soweit die Vermieterin meint, „wohnungslos“ zu sein, wende der Mieter zu Recht ein, dass sie keinesfalls wohnungslos im Sinne von „obdachlos“ sei. Der Tatbestand des „Benötigens“ nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1. BGB setze einen Bedarf an der Wohnung – aus welchen Gründen auch immer – schon begrifflich voraus. Der Bedarf könne sich aus einem Umzug an den Ort der Belegenheit der im Eigentum des Vermieters stehenden Wohnung(en) ergeben, aber auch daraus, dass er bisher zur Untermiete wohne oder bei seinen Eltern, er könne infolge einer Trennung von Lebenspartnern entstehen und – angesichts der Vielgestaltigkeit der Lebenswirklichkeiten – aus vielen Gründen mehr. Eben diesen „Regelfällen“ entspreche die hier zur Begründung der Kündigung dar-

gestellte Wohnsituation der Vermieterin.

Zuzugeben sei ihr, dass das Erfordernis eines besonderen Ausnahmefalls, in dem ein wichtiges berechtigtes Interesse des Vermieters die Beendigung des Mietverhältnisses notwendig macht, die Möglichkeiten des Vermieters, das Mietverhältnis im Wege einer ordentlichen Kündigung zu beenden – deutlich einschränkt beziehungsweise ein solcher Ausnahmefall schwer beschreibbar oder vorstellbar sei. Dies zu bedenken, sei ihr bei Erwerb der Wohnung jedoch zumutbar und möglich gewesen.

Mietpreisbremse (1)

Die Mietenbegrenzungsverordnung Berlin (MietBegrV Bln) genügt den Anforderungen des § 556 d Abs. 2 BGB. Die Begründung der MietBegrV Bln war und ist in zumutbarer Weise amtlich bekannt gegeben worden und ebenso öffentlich zugänglich.

LG Berlin vom 25.9.2019

– 65 S 107/19 –, mitgeteilt
von RA Bernd Schütze

👉 Langfassung im Internet

Der Vermieter bestritt die Anwendbarkeit der sogenannten Mietpreisbremse nach §§ 556 d ff. BGB, weil die Begründung zur Berliner Mietenbegrenzungsverordnung nicht in zumutbarer Weise an allgemein zugänglichen Stellen zu finden sei. Der BGH (Urteil vom 17.7.2019 – VIII ZR 130/18) hatte für die hessische Mietenbegrenzungsverordnung jüngst entsprechend entschieden. Das Landgericht wies die Argumentation des Vermieters zurück.

Gemäß § 556 d Abs. 2 Satz 1 BGB würden die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnungen für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Nach Satz 5 bis 7 der Regelung müsse die Verordnung – anders als die Verordnungen im Anwendungsbereich der §§ 558, 577a BGB – begründet werden. Aus der Begründung müsse sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorlie-

ge, ferner, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen werde, um Abhilfe zu schaffen. § 556 d Abs. 2 BGB selbst bestimme keine Pflicht zur öffentlichen Bekanntmachung der Verordnungsbegründung; auch der Gesetzesbegründung lasse sich insoweit nichts entnehmen; folgerichtig werde auch das „Wie“ nicht definiert.

Die Bekanntgabepflicht lasse sich aber aus dem vom Gesetzgeber angegebenen Sinn und Zweck der Begründungspflicht ableiten, die sich nicht in einer Selbstkontrolle des Verordnungsgebers erschöpfe. Sie diene vielmehr dem Ziel, die Gebietsausweisung nachvollziehbar und transparent zu machen. Daraus folge – so das Landgericht unter Berufung auf den BGH – nicht das Erfordernis, die Verordnungsbegründung gemeinsam in einem Dokument mit dem Verordnungstext im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes zu verkünden. Die Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Gebietsbestimmung werde jedenfalls dann nicht beeinträchtigt, wenn die Verordnungsbegründung an anderer (amtlicher) Stelle als im Gesetz- und Verordnungsblatt bekannt gemacht werde und damit gewährleistet sei, dass sie für den Regelungsadressaten leicht zugänglich sei.

Diese Voraussetzungen seien in Berlin gegeben. Die Begründung der MietBegrV sei in zumutbarer Weise amtlich bekannt gegeben und ebenso öffentlich zugänglich. Sie sei in der Vergangenheit und auch jetzt weiter über die Seiten des Landesgesetzgebers – des Abgeordnetenhauses Berlin – abzurufen (der erste Link führe zu dem Verordnungstext, dem sich auf Seite 2 die Begründung anschließe), sie könne – wie alle Drucksachen – auch telefonisch oder per E-Mail angefordert werden. Die angegebenen Telefonnummern seien zu – ebenfalls angegebenen – allgemein üblichen Zeiten erreichbar, ausdrücklich auch zur Beratung.

Auch eine einfache Anfrage über gängige Internet-Suchmaschinen (mit dem Suchbegriff „Mietenbegrenzungsverordnung Berlin Begründung“) führe zum Erfolg. Das Landgericht habe auf

diese Weise – wie jeder Bürger – bereits in Vorbereitung der Entscheidung vom 29. März 2017 (– 65 S 424/16) Kenntnis vom Inhalt der Verordnung nehmen können und im Übrigen überprüft, dass dies auch weiterhin möglich sei.

Die Begründung sei damit tatsächlich allgemein – denn jedermann – zugänglich. Die Seiten des Abgeordnetenhauses seien – wie die Seiten des Bundestages für die Begründung von Gesetzentwürfen auf Bundesebene – auch eine geeignete amtliche Stelle. Sie richteten sich – ebenso die Seiten anderer Landesparlamente und des Bundestages – ausdrücklich an die Öffentlichkeit, seien hingegen keine interne Informationsquelle wie etwa die Intranetze von Landes- und Bundesbehörden, dies unter anderem mit dem – auch § 556 d Abs. 2 BGB ausdrücklich zugrunde liegenden – Ziel, Entscheidungen des Gesetzgebers auf Landes- und auf Bundesebene für jeden Bürger (die Allgemeinheit) transparent und nachvollziehbar zu machen.

Die Seiten des Abgeordnetenhauses seien auch eine amtliche Stelle, denn sie stünden nicht der Allgemeinheit für Veröffentlichungen und Bekanntmachungen zur Verfügung; im Impressum zeichne das „Abgeordnetenhaus von Berlin, Verfassungsorgan des Landes Berlin“, gesetzlich vertreten durch den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin für die Inhalte verantwortlich.

Die Begründung sei der Allgemeinheit – mit Blick auf den Zweck der Möglichkeit der Überprüfung – auch leicht zugänglich. Für ein Mieterhöhungsverlangen, das keine Rechts-, sondern eine durch jedermann mögliche tatsächliche Überprüfung der Angaben des Vermieters gewährleisten solle, habe der Bundesgerichtshof die Veröffentlichung im Amtsblatt ausreichen lassen (Urteil vom 12.12.2007 – VIII ZR 11/07) – dies, ohne dem Vermieter weitergehende Hinweispflichten aufzuerlegen.

Über das Internet zugängliche Veröffentlichungen würden allgemein als leicht zugänglich angesehen. Hier käme die Möglichkeit der telefonischen oder elektronischen Anforderung per E-Mail noch hinzu.

Mietpreisbremse (2)

1. Die durchschnittlichen Wohnungsneubaukosten pro Quadratmeter betragen nach Angaben des statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg für die Jahre 2016 und 2018 1523,00 pro Quadratmeter beziehungsweise 1811,00 pro Quadratmeter.

2. Zu einer „umfassenden Modernisierung“ nach § 556 f Satz 2 BGB gehören reine Instandsetzungsmaßnahmen nicht.

LG Berlin vom 25.9.2019 – 65 S 107/19 –, mitgeteilt von RA Bernd Schütze

🔗 Langfassung im Internet

Das Landgericht hatte hier das Vorliegen einer umfassenden Modernisierung im Sinne des § 556 f Satz 2 BGB verneint, da ein Großteil der vom Vermieter angeführten Bauarbeiten reine Instandsetzungsmaßnahmen betrafen.

Der Begriff der Modernisierung in § 556 f Satz 2 BGB knüpfe nach den Gesetzesmaterialien ausdrücklich an § 555 b BGB an; die Wiederherstellung eines ehemals bestehenden Zustands (Instandsetzung) werde nicht erfasst. Umfassend sei eine Modernisierung dann, wenn sie einen solchen Umfang aufweise, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheine. Der Gesetzgeber habe zur Auslegung des Begriffs Bezug auf § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG genommen. Danach sei Wohnungsbau – als Schaffen von Wohnraum – (auch) die Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Den Begriff des wesentlichen Bauaufwandes habe die Rechtsprechung im Zusammenhang mit den Vorgängerregelungen in § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG dahin konkretisiert, dass die Investition mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen (Kosten-)Aufwandes erreichen müsse (vgl. BGH, Urteil vom 10.8. 2010 – VIII ZR 316/09). Der Begriff „umfassend“ bezeichne jedoch nicht nur ein quantitatives (Kosten-)Element, sondern gleichberechtigt ein qualitatives Kriterium. Zu berücksichtigen

seien die qualitativen Auswirkungen der Maßnahmen auf die Gesamtwohnung; sie müsse in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation beziehungsweise den energetischen Eigenschaften) verbessert worden sein. Reine Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht die Anforderungen des § 555 b BGB erfüllten, könnten jedoch schon begrifflich nicht unter § 556 f Satz 2 BGB fallen.

Modernisierung

1. Anders als eine erstmalige Verfliesen von Bad und Spritzwaserbereich der Küche ist ihr Ersatz durch neue, nunmehr großformatige Fliesen keine Maßnahme im Sinne des § 555 b Ziff. 4 oder 5 BGB. Das Kriterium der Nachhaltigkeit beziehungsweise Dauerhaftigkeit ist nicht erfüllt, denn die bereits vorhandene Wohnwertverbesserung durch Fliesen in den „Nassbereichen“ der Wohnung erfährt keine Steigerung, ihre Wirkung wird nicht dauerhafter, wenn sich die Maßnahme auf einen Austausch durch „moderne“ – hier großformatige – Fliesen beschränkt. Die Verbesserung der optischen Wirkung der neuen Fliesen und die geltend gemachte elastische Versiegelung der Dehnungsfugen der Fliesenbeläge rechtfertigen nicht die Annahme der Voraussetzungen der allein in Betracht kommenden Ziff. 4 und 5 des § 555 b BGB. Ebenso verhält es sich mit dem behaupteten geringeren Fugenanteil; eine nennenswerte Wohnwertverbesserung infolge der behaupteten Verringerung des Aufwandes für die Reinigung der Fugen findet ersichtlich nicht statt.

2. Wird ein elektrischer Durchlauferhitzer durch einen solchen mit stufenloser Temperatureinstellung und wählbarer Leistung ersetzt, liegt kein Fall des § 555 b Ziffer 4 oder 5 BGB vor. Die gewisse Komforterrhöhung durch die stufenlose Temperaturregelung erhöht weder den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig noch werden damit die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert.

3. Der Ersatz der Badewanne durch eine Dusche erhöht nicht den Gebrauchswert der Mietsache; eine Gebrauchswerterrhöhung läge allenfalls vor, wenn eine Dusche zusätzlich zu einer bereits vorhandenen Badewanne eingebaut wird.

LG Berlin vom 25.9.2019 – 65 S 107/19 –, mitgeteilt von RA Bernd Schütze

🔗 Langfassung im Internet

Stichtagszuschlag

Eine sich aus dem Vergleich zweier aufeinanderfolgender Mietspiegel ergebende Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 3,35 Prozent pro Jahr ist nicht als erheblich anzusehen. Ein Stichtagszuschlag scheidet daher aus.

LG Berlin vom 25.9.2019 – 65 S 107/19 –, mitgeteilt von RA Bernd Schütze

🔗 Langfassung im Internet

Das Landgericht bezieht sich auf die Entscheidung des BGH vom 15.3.2017 (– VIII ZR 295/15). Danach komme ein Stichtagszuschlag nur dann überhaupt in Betracht, wenn die maßgebliche Einzelvergleichsmiete für die jeweilige Wohnung zwischen den Erhebungszeitpunkten zweier Mietspiegel – hier dem aus 2017 und dem aus 2019 – eine erhebliche Steigerung erfahren hätte, so dass davon ausgegangen werden müsste, dass der ältere Mietspiegel – hier der aus 2017 – die festzustellende Einzelvergleichsmiete nicht mehr zutreffend abbilde.

Hier betrug die Differenz der für die streitgegenständliche Wohnung maßgeblichen Vergleichsmiete 0,37 Euro pro Quadratmeter (nach dem Mietspiegel 2017 ergab sich der Wert von 5,49 Euro pro Quadratmeter und nach dem Mietspiegel 2019 der Wert von 5,86 Euro pro Quadratmeter). Das entsprach innerhalb von 24 Monaten einer Mietsteigerung von 6,7 Prozent zwischen dem Stichtag 1. September 2016 und 1. September 2018. Eine solche Steigerung von 3,35 Prozent pro Jahr – so das Landgericht – sei aber nicht als erheblich anzusehen.

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)
U Seestraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44
♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
U Walther-Schreiber-Platz
U 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 Rechtschutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein und die Einhaltung der 3-monatigen Wartezeit nach Beitritt. Eine telefonische Beratung erfüllt diese Obliegenheitsverpflichtung nicht. Es gelten die Bedingungen der Prozesskostenversicherung.

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

Öffnungszeiten

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

- **Spontan: Beratung ohne Terminvereinbarung (es kann zu Wartezeiten kommen!)**
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr
(samstags jedoch nicht in den Beratungszentren
Wilmerdorfer Straße und Bahnhofstraße)
geschlossen vom 24. bis 26. Dezember 2019
sowie am 31. Dezember 2019 und 1. Januar 2020

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
U Spichernstraße (U3 und U9)
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
**Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr,
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr**
geschlossen vom 24. bis 26.12.2019
sowie am 31.12.2019 und 1.1.2020

Beratungszentrum

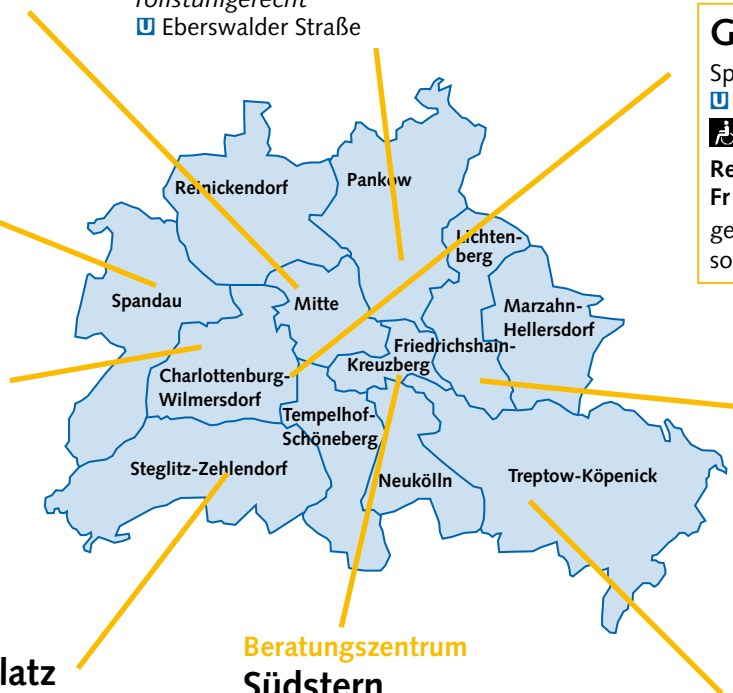
Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

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



Beratungszentrum

Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),
nahe U Südsterne
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Begleit-
person auf Rampe erforderlich)

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,

bmvm@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

geschlossen vom 24. bis 26. Dezember 2019

sowie am 31. Dezember 2019 und 1. Januar 2020

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

Geschlossen vom 23. Dezember 2019 bis einschließlich 1. Januar 2020. Bitte besuchen Sie zwischen den Feiertagen alternativ unsere Beratungszentren.

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13

☉ Karlsruhst

■ 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 Beratungsstelle,
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 ☉ 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 BMV

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen? Unter „Mein BMV“ 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 Walther-Schreiber-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

U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

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 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

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 zusammentun, 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,

☎ 030-226 26 - 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,

☎ 030-226 26 - 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, ☎ 030-226 26 - 144

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: bmv-neukoelln@freenet.de

und über Thomas Christel, Ge-

schäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 26 - 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, ☎ 030-226 26 - 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 Borovitz

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 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 Schritte haben Sie das Recht, jederzeit Beschwerden bei einer Datenkontrollebehörde, insbesondere in Ihrem Mitgliedstaat Ihres gewöhnlichen Aufenthalts, einbringen zu lassen. Die Kontaktdaten der nationalen Datenschutzbehörden sind im Anhang des Formulars angegeben. Die Kontaktabgaben des Datenschutzauftraggebers (falls vorhanden) sind über die auf diesem Formular angegebene Internetadresse der Initiative im Register der Europäischen Kommission abrufbar. Die Kontaktabgaben der zuständigen nationalen Behörde, die für die Annahme und die Bearbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zuständig ist, und die Kontaktabgaben 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		



EUROPÄISCHE BÜRGER INITIATIVE „HOUSING FOR ALL“

WOHNEN MUSS BEZAHLBAR SEIN. FÜR ALLE!

Mit dieser Europäischen Bürger Initiative sollen bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen geschaffen werden, um leistbares Wohnen für alle Menschen in Europa zu ermöglichen.

Wir fordern die EU zum Handeln auf!

EU-weit werden 1 Mio. Unterschriften benötigt, davon mindestens 72000 in Deutschland.

Bequem online unterzeichnen und den Link zur Petition an Freundinnen und Freunde, Kolleginnen und Kollegen und Bekannte weiterleiten oder die Unterschriftenliste auf der Rückseite dieses Hinweises verwenden.

ACHTUNG: Beim Ausfüllen bitte alle Vornamen aus Ihrem Ausweisdokument übernehmen! Bevor Sie das Online-Dokument absenden, prüfen Sie bitte Ihre Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Die Online-Petition umfasst folgende Forderungen:

- die Erleichterung des Zugangs für ALLE zu leistbarem und sozialem Wohnungsbau,
- keine Anwendung der Maastricht-Kriterien (Schuldenbremse) auf öffentliche Investitionen in leistbarem Wohnungsbau,
- besserer Zugang zu EU-Finanzmitteln für gemeinnützige, gemeinwohl-orientierte und nachhaltige Wohnungsbauträger,
- Beschränkung von Kurzzeitvermietungen (zum Beispiel für Ferienzwecke) durch soziale und wettbewerbsgerechte Regeln sowie
- die statistische Erfassung des Wohnraumbedarfs in Europa.

