

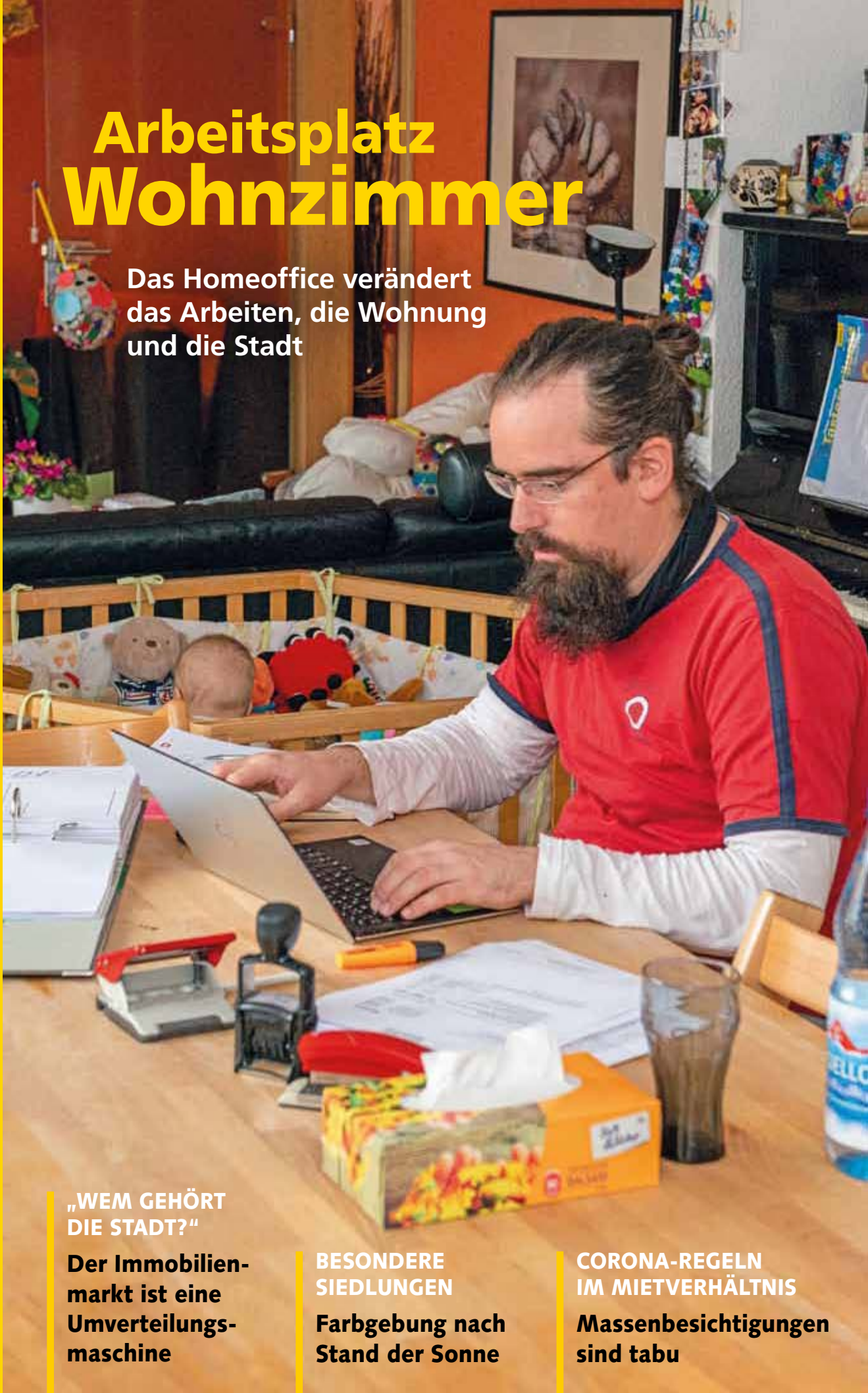


Magazin des  
Berliner Mieter-  
verein e.V.,  
Landesverband  
Berlin im  
Deutschen  
Mieterbund

Dezember  
12/2020

# Arbeitsplatz Wohnzimmer

Das Homeoffice verändert  
das Arbeiten, die Wohnung  
und die Stadt



„WEM GEHÖRT  
DIE STADT?“

**Der Immobilien-  
markt ist eine  
Umverteilungs-  
maschine**

**BESONDERE  
SIEDLUNGEN**

**Farbgebung nach  
Stand der Sonne**

**CORONA-REGELN  
IM MIETVERHÄLTNIS**

**Massenbesichtigungen  
sind tabu**

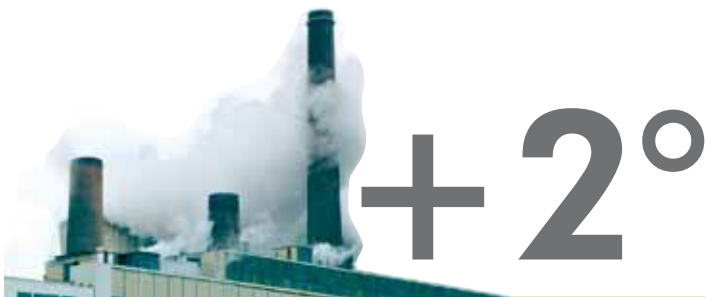
**MieterMagazin**  
www.berliner-mieterverein.de

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



### Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

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



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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Komplett aktualisiert

## Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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



# INHALT

## PANORAMA

Mietrecht: <b>Bundesweit für faire Mieten</b> .....	6
Berliner Immobilienkaufpreise: <b>Der Handel bricht ein, doch die Preise bleiben hoch</b> .....	6
Gesetzentwurf: <b>Sicherere Basis für Mietspiegel</b> .....	7
Buchtipp: <b>Hommage an das besetzte Haus</b> .....	7
Gewobag (1): <b>Wieso können die Mieter nach der Instandsetzung nicht zurück?</b> .....	8
Buchtipp: <b>Weihnachten in Grün</b> .....	8
Wohnungsgemeinnützigkeit: <b>Alte Fehler vermeiden</b> .....	9
<b>Wovor es Berliner Mietern gruselt</b> .....	9
Bundesverfassungsgericht: <b>Nächster Teilerfolg für den Berliner Mietendeckel</b> .....	10
GeWoSüd: <b>Mit „Helfer im Kiez“ gewinnen alle</b> .....	10
Gewobag (2): <b>Warum neue Grundrisse?</b> .....	11
Beratungstipp: <b>Hilfe vor Ort bei Energieschulden</b> .....	11
FDP startet „Volksinitiative“: <b>Tempelhofer Feld bebauen?</b> .....	12
Ausstellungstipp: <b>Neukölln im Zeitraffer</b> .....	12
„Handlungsleitfaden Problemimmobilien“: <b>Eine einfache Lösung gibt es nicht</b> .....	13
Webtipp: <b>Heizkosten verstehen – und senken</b> .....	13

## TITEL

<b>Arbeitsplatz Wohnzimmer</b> Das Homeoffice verändert das Arbeiten, die Wohnung und die Stadt .....	14
---	----

## HINTERGRUND

„Wem gehört die Stadt?“: <b>Der Immobilienmarkt ist eine Umverteilungsmaschine</b> .....	19
Besondere Siedlungen: <b>Farbgebung nach Stand der Sonne</b> .....	20
10 Fragen rund um den Brandschutz: <b>Vorsorge steht an erster Stelle</b> .....	22
75 Jahre Kriegsende: <b>Wiederaufbau in Ost und West – Der erste Plan gemeinsam</b> .....	24
Corona-Regeln im Mietverhältnis: <b>Massenbesichtigungen sind tabu</b> .....	26

## MIETRECHT

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

## SERVICE

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



Das **Homeoffice** hat durch Corona bei vielen Berufstätigen Einzug gehalten.

**Wie es das Arbeiten,  
die Wohnung und die  
Stadt verändert,** ab Seite

**14**



**22**

Wohnungsbrände fordern jährlich 400 Todesopfer in Deutschland. Wie man vorsorgt, damit es soweit nicht kommt, erläutern unsere

**10 Fragen rund  
um den Brandschutz**



**24**

Vor 75 Jahren endete der Zweite Weltkrieg und Deutschland begann mit dem **Wiederaufbau – ab 1949 auf unterschiedlichen Wegen in Ost und West**

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Lisa Smith, picture alliance/dpa-Zentralbild

**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 10/2020, Seite 26, Birgit Leiß: „Befristetes Wohnen – Wie Vermittler Unwissen schamlos ausnutzen“*

## Tricksen wieder salonfähig

Wir beobachten dieses „Geschäftsmodell“ auch in unserem Kiez. Der eigentliche Skandal aber ist, dass solche Langzeitvermietungen nur über Airbnb, Wunderflats etcetera ermöglicht werden und diese dafür aggressiv bei Immobilienbesitzern und Wohnungssuchenden im Ausland werben. Für ihre „Dienste“ kassieren sie bis zu 15 Prozent und bezahlen kaum Steuern. Dabei erhöht ihre Geschäftstätigkeit insgesamt auch die Preise für Immobilien beziehungsweise die Werte im Mietspiegel. Bleibt zu hoffen, dass „Wohnungsvermittler“ unter Kontrolle kommen, was bei entsprechendem politischen Willen möglich sein müsste. Wohnungssuchende mit passendem Budget unterschreiben alles, wie Sie auch feststellten. Leider werden bestehende Gesetze oft schlicht nicht befolgt, und es kann nicht alles kontrolliert werden. „Tricksen“ ist eben salonfähig geworden: Die „Großen“ in Politik und Wirtschaft machen es vor – mit ungeahndetem Versagen (Verkauf

öffentlicher Liegenschaften) oder Betrug (Cum-Ex). Und die „Kleinen“ berufen sich darauf und schädigen die Allgemeinheit damit in summa genauso. Inzwischen sehen sich viele Mieter zu Untervermietungen genötigt, um ihre Miete bezahlen zu können – der Kreis schließt sich hier. Ärgerlich jedoch, dass die Politik nicht für Wohnraum sorgte und damit die Voraussetzung schaffte für diesen Zustand.

*Bettina K. per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 10/2020, Titelbild*

## Entgleist?

Obiges Titelbild zeigt eine weiträumige Schmiererei an einer Hauswand. Der Inhalt rechtfertigt in keiner Weise die kriminelle Sachbeschädigung. Die Schäden der Schmierkriminellen gehen bei öffentlichen Verkehrsbetrieben und Hausbesitzern in Berlin jährlich in die Millionen. Mit Ihrer medialen Unterstützung machen Sie sich nicht nur gemein mit Linkspopulisten, die solche Straftaten als Subkultur verklären, sondern auch mit den Straftätern selber. Die Mindestreaktion für diese unglaubliche Entgleisung wäre eine Distanzierung Ihrerseits und eine Entschuldigung bei den Hausbesitzern.

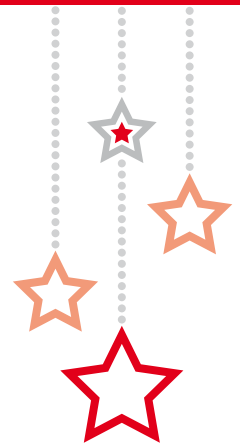
*H. Ullmann per E-Mail*

*Das von MieterMagazin-Leser Ullmann kritisierte Titelbild zeigt ein Protest-Graffito („Runter mit der Miete“), das auf eine Hausfassade aufgesprüht wurde. Dass wir diesen Protest dokumentieren, bedeutet nicht, dass wir die Form, wie er vor-*

## Zum Jahresende

Wir wünschen Ihnen trotz aller Pandemie-Beschränkungen ein frohes Fest und für das Jahr 2021 vor allem Gesundheit, aber auch Glück und Erfolg.

Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins sowie die Redaktion des MieterMagazins



*gebracht wurde, gutheißen oder unterstützen.*

*Die Redaktion*

*Betr.: MieterMagazin 8/2020, Seite 15, Katharina Buri: „Altglas – Umstellung mit Hindernissen“*

## Schwachsinnsidee

Mal wieder berichten Sie über eine nervige Praxis, welche die Bevölkerung direkt betrifft. Der Abbau der Hof-Glastonnen beschränkt sich nicht auf den S-Bahnring-Außenbereich. Auch mitten in der Stadt (Kreuzberg, Fidicinstraße) werden und wurden die Glastonnen entfernt. Generell lässt sich sicherlich sagen, dass es noch viel zu viele Getränke gibt (ob Glas oder Plastik), die ohne Pfand verkauft werden. Und die bisherige Leerung der Glastonnen war sehr schlecht. Manchmal dauerte es zwei Monate, bis die Flaschen mal wieder abgeholt wurden. Eine kürzere Spanne beim Entleeren der Tonnen und eine weitere Braunglastonne wären Verbesserungsmöglichkeiten gewesen. Das Ergebnis ist jetzt, dass einige Bewohner ihren Glasmüll einfach im Hof abstellen: Es gibt Scherben, es sieht auch miserabel aus. Die Hausverwaltung hat bei uns nach drei Monaten reagiert mit einem Brief an die Mieterinnen und Mieter. Zu befürchten ist allerdings, dass in den gelben und in den Restmülltonnen zukünftig mehr Glas enthalten sein wird als früher. Und im öffentlichen Straßenland wird es im Umfeld der Container vermehrt Scherben geben. Also insgesamt eine Schwachsinnsidee.

*W. Schmidt per E-Mail*

## IMPRESSUM

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

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

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

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Mittermeier · **Fotografen/**

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

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

## Beratungen zu Weihnachten und Neujahr 2020/2021

Die Geschäftsstelle in der Spichernstraße 1, alle Beratungszentren und sonstigen Beratungsstellen bleiben geschlossen am 24., 25., 26. und 31. Dezember 2020 sowie am 1. und 2. Januar 2021.

Vom 28. bis 30. Dezember 2020 sind nur die Geschäftsstelle und alle Beratungszentren (siehe Seite 31) geöffnet. Persönliche Beratung aber weiterhin nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung.

Gut zu wissen

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

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

### MieterMagazin online lesen

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

### 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](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)



Einsenderin dieses Fotos ist Kathrin Brand.

### 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.

Corona-Krise: BMV-Organisation und Mieterberatung

## Wir sind für Sie da!

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

**Die persönliche Mietrechtsberatung und Energieberatung steht Ihnen zurzeit nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung zur Verfügung. Spontane Beratungen ohne Terminvereinbarung sind weiterhin leider nicht möglich.**  
Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

Bitte nutzen Sie aktuell auch insbesondere die Möglichkeit für eine **ausführliche telefonische Beratung nach Terminvereinbarung**. Terminvereinbarungen bitte ebenfalls unter ☎ 030-226 260 oder senden Sie uns einfach Ihre Unterlagen vorab per E-Mail (an: [unterlagen@berliner-mieterverein.de](mailto:unterlagen@berliner-mieterverein.de)) mit der Bitte um eine ausführliche telefonische Beratung zu.

In den Beratungszentren haben wir die erforderlichen **Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz** getroffen.

- Es ist eine Mund- und Nasenschutzmaske zu tragen und der Mindestabstand von 1,50 Metern zu anderen Personen, die nicht aus dem eigenen Haushalt kommen, zu wahren, um das Infektionsrisiko zu reduzieren.
- Wir bitten Sie zudem, nach Möglichkeit nur alleine zum Termin zu erscheinen,
- zwar pünktlich, aber bitte erst unmittelbar vor dem Termin zu kommen.
- Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber zu Hause und nutzen Sie die telefonische Rechtsberatung.
- Bitte bleiben Sie ebenfalls zu Hause und nutzen die telefonische Rechtsberatung, wenn Sie sich haben testen lassen und das Ergebnis noch aussteht.

Die **Geschäftsstelle Spichernstraße 1** ist für Sie zu den gewohnten Bürozeiten Mo bis Mi 9-18.30 Uhr, Do 9-19 Uhr, Fr 9-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr geöffnet. Allerdings findet auch hier **keine Mietrechtsberatung ohne Terminvereinbarung** statt. Servicetelefon ☎ 030-226 260.

### Weitere Beratungsangebote

■ **Weitere Beratungsstellen (siehe Seite 32) ab sofort geöffnet**  
Auch die „kleinen Beratungsstellen“, in denen wir bei anderen Trägern zu Gast sind, haben überwiegend wieder geöffnet. Nur dort ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Teilweise ist die Zahl der Personen, die sich gleichzeitig in den Räumen aufhalten können, sehr stark eingeschränkt. Stellen Sie sich also darauf ein, dass Sie gegebenenfalls vor der Einrichtung warten müssen. Selbstverständlich müssen auch hier die Hygieneregeln eingehalten werden. In vielen Beratungsstellen kann aufgrund der Auflagen nur eine Person pro Beratungsgespräch zugelassen werden. Auskünfte erhalten Sie auch über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

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

■ **E-Mail-Beratung / schriftliche Anfragen**  
Schriftliche Antwort auf Ihre E-Mail-Anfrage oder Ihren Brief an den Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin



MIETRECHT

# Bundesweit für faire Mieten

Die Zulassung des bayerischen Volksbegehrens „#6JahreMietenstopp“ wurde im Sommer vom Bayerischen Verfassungsgerichtshof abgewiesen. Die Aktivisten kämpfen aber weiter und wollen die Bundestagswahl im nächsten Jahr zu ihrer Diskussionsplattform machen.

Die Initiatoren des Mietenstopp-Volksbegehrens – der DMB-Landesverband Bayern und der Münchner Mieterverein sowie zahlreiche Unterstützer aus Politik und Verbänden – haben nun Verfassungsbeschwerde vor dem Bundesverfassungsgericht eingelegt. „Wenn den Kampagnen vor Ort Steine in den Weg gelegt werden, muss die Politik auf Bundesebene handeln. Denn es geht um das Gemeinwohl“, sagt Kampagnenleiter Matthias Weinzierl.

Aus diesem Grund kamen bei dem von den Initiatoren ausgerufenen



Foto: picture alliance/SZ Photo

Die Unterschriften-sammlung lief super, aber der bayerische Verfassungsgerichtshof lehnte das Volksbegehren ab

„1. Bundesweiten Mietenstopp-Gipfel“ Anfang Oktober über 20 Mieterinitiativen und -organisationen in Nürnberg zusammen, um sich auszutauschen und zu vernetzen. Sie wollen nun gemeinsam für einen bundesweiten Mietenstopp kämpfen – als „neue Bewegung, die Wohnen als soziales Recht ansieht“. Das Thema bezahlbares Wohnen werde „Schicksalsfrage“ bei der Bundestagswahl

2021 sein. Welche Aktionen genau durchgeführt werden, wird von den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts zum Berliner Mietendeckel und dem bayerischen Mietenstopp-Volksbegehren abhängig gemacht. Geplant sind in jedem Fall gemeinsame Aktionen parallel zu den lokalen und regionalen Kampagnen in einzelnen Städten und Bundesländern.  
*Katharina Buri*

■ Die Mietenstopp-Initiatoren informieren über ihre Kampagne unter <https://mietenstopp.de/>

## BERLINER IMMOBILIENKAUFPREISE

# Der Handel bricht ein, doch die Preise bleiben hoch

■ Bericht unter [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)

Mietendeckel und Corona zeigen erste Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt

Im ersten Halbjahr 2020 ist in Berlin der Handel mit Häusern und Grundstücken deutlich zurückgegangen. Die Kaufpreise für Wohn- und Geschäftsimmobilien stagnieren. Das ergibt eine Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 ist der Handel mit Mietwohnhäusern um 35 Prozent zurückgegangen, bei Wohn- und Geschäftshäusern beträgt der Rückgang 44 Prozent. Der gesamte Geldumsatz ist dabei um 48 Prozent gesunken. Den Einbruch erklären die Gutachter damit, dass im Vorjahr ungewöhnlich viele hochpreisige Verkäufe stattfanden. Der mittlere Kaufpreis ist in deutlich geringerem Umfang gesunken, nämlich um 11 Prozent. „Die Preisdynamik ist weiter abgeflacht“, heißt es dazu beim Gutachterausschuss.

„Von einer Beruhigung auf dem Wohnungsmarkt zu sprechen, wäre verfrüht, aber wir vermuten, dass der Mietendeckel wie auch die Corona-Pandemie erste Spuren auf dem

Berliner Immobilienmarkt hinterlassen haben“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Es sind im ersten Halbjahr auch 21 Prozent weniger Eigentumswohnungen verkauft worden als im Vorjahreszeitraum. Die von Mietendeckelgegnern aufgestellte Behauptung, dass Eigentümer Wohnungen nun lieber verkaufen statt vermieten würden, scheint sich also nicht zu bewahrheiten. Auch wenn der Handel mit Eigentumswohnungen etwas zurückgegangen ist, bleibt die grassierende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Mieter eine Gefahr. Der BMV erneuert deshalb seine Forderung, ein wirksames Umwandlungsverbot ins Baugesetzbuch zu schreiben. *Jens Sethmann*



Foto: Christian Muhrbeck

## GESETZENTWURF

# Sicherere Basis für Mietspiegel

**Nach einem Gesetzentwurf der Bundesministerien für Justiz und Bau sollen qualifizierte Mietspiegel gestärkt und durch eine Verordnung die Erstellung von Mietspiegeln rechtssicherer werden. Qualifizierte Mietspiegel würden vorrangig neben Sachverständigengutachten Anwendung finden. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert, auch Gutachten als Begründungsinstrument auszuschließen und in der Rechtsverordnung keine außergesetzlichen Merkmalsindikatoren zuzulassen.**

Der Mietspiegel ist für Mieter ein wichtiges Kontrollinstrument. Mit ihm wird die ortsübliche Vergleichsmiete festgestellt, die als Maßstab für Mieterhöhungen gilt. In vielen Städten werden Mietspiegel aber immer öfter von Vermietern, die höhere Mieten durchsetzen wollen, juristisch angefochten. Auch der mit hohem Aufwand erstellte Berliner Mietspiegel ist fortgesetzten Angriffen ausgesetzt. Die Bundesregierung hatte deshalb in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, Regeln für die Erstellung von Mietspiegeln festzusetzen. Jetzt haben die Bundesministerien für Justiz und Inneres Vorschläge für eine Mietspiegel-Reform vorgelegt.

Wichtigste Neuerung: Gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, so können Mieterhöhungen nur mit diesem Mietspiegel oder mit einem Sachverständigengutachten begründet werden – und nicht mehr durch die Benennung von Vergleichswohnungen. Wenn ein Mietspiegel sowohl von der zuständigen Behörde als auch von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als qualifizierter Mietspiegel anerkannt wird, gilt er künftig als „nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt“. Das stärkt die Wirkung des Mietspiegels vor Gericht. Die Frist für die Anpassung von Mietspiegeln wird von zwei auf drei Jahre verlängert.

Der BMV begrüßt die meisten der geplanten Änderungen. Allerdings sollte bei einem qualifizierten Mietspiegel konsequenterweise auch

das Sachverständigengutachten als Begründungsmöglichkeit entfallen. Die auf drei Jahre verlängerte Gültigkeit eines Mietspiegels kann die Preissteigerungsdynamik dämpfen. Stichtagszuschläge sollten aus Sicht des BMV gesetzlich ausgeschlossen werden. Der BMV drängt außerdem darauf, dass bei der Erstellung eines Mietspiegels alle Mieten in die Berechnung einfließen – also nicht wie nach aktueller Rechtslage nur die Mieten, die in den letzten sechs Jahren erhöht oder neu vereinbart wurden, sondern auch die unveränderten. Der BMV kritisiert die Absicht aus dem Verordnungsentwurf, auch außergesetzliche Merkmale in die Erstellung von Mietspiegeln einfließen zu lassen.

Durch den Mietendeckel hat der Mietspiegel in Berlin zwar an Bedeutung verloren, doch wird er aktuell



Foto: Christian Muhrbeck

wegen der Rechtsprechung, die Zustimmungserfordernisse zu Mieterhöhungen zulässt, ebenso genutzt wie bei der parallelen Anwendung der Mietpreisbremse. Der aktuelle Berliner Mietspiegel 2019 wird fortgeschrieben, auch weil nicht klar ist, wie das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel bei dem im Frühjahr erwarteten Beschluss bewertet.

Jens Sethmann

Die Bundesregierung hat Vorschläge erarbeitet, wie der Mietspiegel gestärkt werden kann

## BUCHTIPP

### Hommage an das besetzte Haus



Bude/Munk/Wieland: *Aufprall*, Carl Hanser Verlag 2020, 384 Seiten, 24 Euro

Berlin, Januar 1981: „In einer kalten mondlosen Nacht besetzen wir zusammen ein Haus.“ So beginnt der Roman einer Generation, die nach den 1968ern heranwuchs und sich Jahre vor der zahmen „Generation Golf“ auf den politischen Weg machte. Ihre Radikalisierung war aus Not geboren: „Die Zeit drängte: Wir wohnten zu sechst in Zweizimmerwohnungen mit Außentoilette, verbrachten Nächte am Bahnhof Zoo mit Warten auf die ersten Zeitungen mit Immobilienbeilage.“ Die Protagonisten des Romans, fast alle aus der westdeutschen Provinz, resümieren lakonisch: „Es gab in dieser großen Stadt keinen Wohnraum für uns. Weil wir nicht wieder landen wollten, wo wir herkamen, mussten wir uns etwas einfallen lassen.“ Schon von der ersten Seite an zieht das Autorentrio den Leser in einen Strudel aus Spannung, Tragik, Witz und Poesie. Die Sprache ist mal rau, mal poetisch und driftet nie ins Sentimentale ab. „Es war ein solcher Hype um das Besetzen ausgebrochen, dass man glaubte, sich beeilen zu müssen, um dabei sein zu können.“ Nachdem starke Kraaker aus Amsterdam den versponnenen Besetzern zeigten, wie man die Stromleitungen der Nachbarn anzapft, folgte schon bald die erste Ernüchterung: „Die einen wollten unbedingt Mietverträge und die anderen die ganze Welt in die Luft sprengen.“ Vor dem Hintergrund wechselnder Erzählperspektiven schimmern die 1980er wie in einem bunten Kaleidoskop. Die Autoren beteuern: „Die Fiktion ist wahr, die Fakten stimmen.“ *sb*



## GEWOBAG (1)

## Wieso können die Mieter nach der Instandsetzung nicht zurück?

Die Mieter der Putlitzstraße 13 haben Angst, ihr Zuhause zu verlieren. Zur Durchführung einer dringend notwendigen Instandsetzung sollen sie ihre Wohnungen verlassen. Ein Rückzug sei „wahrscheinlich“ nicht möglich, erfuhren sie. Beim Berliner Mieterverein kann man über das Vorgehen der Wohnungsbau-gesellschaft Gewobag nur den Kopf schütteln.

Dass an dem Altbau etwas gemacht werden muss, ist schon lange bekannt. Es gibt Risse an der Fassade, im Treppenhaus und in den Wohnungen. Das Problem bestehe bereits seit dem Bau der U-Bahn-Linie 9 in den 1960er Jahren, will ein Mieter wissen. Damals habe sich das Haus abgesenkt. Nun muss das Fundament mittels einer sogenannten „Gründungsanierung“ verstärkt werden.

Mitte September wurden die Mieter von Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude aufgefordert, bis zum 30. November auszuziehen. Die Standsicherheit des Quergebäudes sei gefährdet, so die Gewobag, die das Haus 2013 gekauft hat. Das normale Vorgehen wäre, die Mängel zu beseitigen und die Mieter, falls nötig, für diese Zeit woanders unterzubringen. Einigen Mietern – nicht allen – wurde bereits Ersatzwohnraum angeboten. Unklar ist jedoch, ob die Umsetzung nur temporär – also für die Zeit der Bauarbeiten – erfolgen soll oder endgültig. Ein Mieter hat festgestellt, dass es sich bei den an-

gebotenen um viel kleinere, teurere Wohnungen handelt. In einem zweiten Schreiben und im Gespräch mit den Mietern ist das Wohnungsunternehmen etwas zurückgerudert. Es sei nur erforderlich, dass ein Stockwerk leer gezogen wird. Doch in einer Stellungnahme gegenüber dem MieterMagazin wiederholte die Gewobag, dass eine Sanierung des Gebäudes im bewohnten Zustand nicht möglich sei. Aktuell könne man Umfang und Auswirkungen der Bau-maßnahmen noch nicht abschätzen, so Sprecherin Monique Leister: „Wir sind bestrebt, jedem Mieter einen Rückzug in das Haus zu ermöglichen.“ Die Sicherheit der Mieter habe höchste Priorität. Fakt ist: Die Mieter haben gültige Mietverträge. Solange keine Nutzungsuntersagung vorliegt, gibt es keinen Grund, warum sie nicht in ihre Wohnungen zurück können, er-



Fotos: Nils Richter

klärt eine Rechtsberaterin des Berliner Mietervereins. Es sei kein Ausweis professionellen Wohnungsmanagements, die Bewohner, darunter ältere Menschen, mitten in der Pandemie so in Angst und Schrecken zu versetzen. *Birgit Leiß*

Die Standsicherheit des Hauses sei gefährdet, sagt die Gewobag

## BUCHTIPP Weihnachten in Grün



„Dreaming of a green Christmas – 99 Ideen für eine nachhaltige Weihnachtszeit“ von Johanna Jovis, illustriert von Lena Bellermann, ist bei arsEdition erschienen und für 12 Euro im Handel erhältlich.

Rund ums Weihnachtsfest geht es im Allgemeinen nicht besonders umweltschonend oder nachhaltig zu: Der Weihnachtsbaum wird bereits nach wenigen Tagen wieder entsorgt, rollenweise Geschenkpapier verwandelt sich nach den Feiertagen in einen großen Müllberg, der Braten stammt aus Massentierhaltung. Alternativen zeigt ein neues Buch von Johanna Jovis auf. In „Dreaming of a green Christmas“ hat die Autorin 99 Ideen zusammengetragen, wie das Fest nicht zum Umweltdebakel wird. Wie wäre es beispielsweise einmal mit einem fair produzierten Baum aus Bio-Anbau, einer Tanne im Topf oder einem Miet-Bäumchen? Das Buch bündelt Basteltipps für nachhaltige Adventskalender, ökologische Deko-Vorschläge und Kochideen für „grüne Gauenfreuden fürs Fest“. Nicht alles ist neu: Dass Selbstgebasteltes nachhaltiger ist als Gekauftes und dass es umweltfreundliche Alternativen zu Geschenkpapier gibt, wissen die meisten Verbraucher. Es darf auch bezweifelt werden, dass allzu viele Menschen bereit dazu sind, Tesafilm durch in Gelatine getränkte Papierstreifen zu ersetzen. Insgesamt aber gibt die Autorin gute Denkanstöße, wie die Adventszeit und das Fest ein wenig umweltfreundlicher – und trotzdem genussvoll – gestaltet werden können. *kb*





## WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT

# Alte Fehler vermeiden

Im Bundestag ist die Debatte um die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit durch Initiativen von Linken und Grünen eröffnet.

Der Gemeinnützigkeitsstatus von Wohnungsunternehmen ist vor 30 Jahren abgeschafft worden. Im Frühjahr haben die Bundestagsfraktionen der Grünen einen Gesetzentwurf und die Linksfraktion einen Antrag für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit vorgelegt. Wohnungsunternehmen, die sich auf langfristige Mietpreis- und Belegungsbindungen verpflichten und ihre Rendite deckeln, sollen als gemeinnützig anerkannt werden und deshalb Vergünstigungen bei der Körperschaft-, Gewerbe-, Grund-, Grunderwerb- und Umsatzsteuer erhalten. Im Oktober hat der Bundestag zu den Vorschlägen Experten angehört.

Ulrike Hamann von der Wohnraumversorgung Berlin weist darauf hin, dass der Markt den Bedarf an leistbaren Wohnungen nicht deckt, und begrüßt die Vorschläge von Grünen und Linken. Ihr Kollege Jan Kuhnert hatte schon 1988 als Kommunalberater bei einer Expertenanhörung für die Beibehaltung der Wohnungsgemeinnützigkeit geworben. Die Fehler der alten Regelung gelte es zu vermeiden. So sollten die Mietpreis- und Belegungsbindungen dauerhaft sein und nicht etwa auf 30 Jahre begrenzt, wie es bei der sozialen Wohnraumförderung Praxis ist.

Auch Franz Michel vom Deutschen Mieterbund (DMB) mahnt dringend Reformen an, damit bezahlbarer Wohnraum wieder in ausreichendem Maße zur Verfügung steht: „Die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit kann ein wesentlicher Baustein zum Aufbau und zur Erweiterung eines nachhaltigen Sozialkapitals an gebundenem Wohnraum in Deutschland sein.“

Vermieter- und Immobilienverbände halten die Gemeinnützigkeit hin-

Foto: Sabine Mittermeier



„Bezahlbare Wohnungen werden vom Markt nicht geschaffen“: Ulrike Hamann von der Wohnraumversorgung Berlin

■ Gesetzentwurf der Grünen:  
Bundestagsdrucksache 19/17307

Antrag der Linken:  
Bundestagsdrucksache 19/17771

Stellungnahme des DMB unter:  
[www.mieterbund.de/politik/stellungnahmen.html](http://www.mieterbund.de/politik/stellungnahmen.html)

gegen nicht für den richtigen Weg. Hilmar von Lojewski vom Deutschen Städtetag befürchtet, dass „stigmatisierte Wohnsiedlungen“ entstünden, wenn gemeinnützige Wohnungsunternehmen nur an Personen

vermieten, deren Einkommen unter einer festgelegten Grenze liegt. Angesichts der Mehrheitsverhältnisse im Bundestag sind die Erfolgchancen der Grünen- und Linkenvorschläge gering. Jens Sethmann

## Wovor es Berliner Mietern gruselt



Foto: Christian Muhrbeck

Die Aufteilung von Mietshäusern ist ein ertragreiches Geschäftsfeld von Konzernen und Fonds, um maximalen Profit mit Immobilien zu machen. Während allein in Berlins Milieuschutzgebieten von 2015 bis 2019 knapp 18000 Wohnungen umgewandelt wurden, erwarben nur 54 Mieterinnen und Mieter die von ihnen gemietete Wohnung. Weil diese Umwandlungspraxis Berlins Mieter das Fürchten lehrt, zogen am 31. Oktober, dem Halloween-Tag, eine Reihe von Mieterinitiativen und der Berliner Mieterverein mit einer „Horror-Show“ vor das Büro des CDU-Bundestagsabgeordneten Jan-Marco Luczak. „Die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist für Mieterinnen und Mieter ein Horror. Käufer nutzen die Wohnungen als renditeträchtige Anlageobjekte und treiben die Mieten hoch, andere klagen auf Eigenbedarf. Jan-Marco Luczak befördert mit seiner Kampagne gegen ein Umwandlungsverbot die Vernichtung bezahlbaren Wohnraums und die Verdrängung von Mietern“, so Lorena Jonas von der Initiative „23 Häuser sagen NEIN“. mm

## BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

## Nächster Teilerfolg für den Berliner Mietendeckel

Das Bundesverfassungsgericht hat einen Eilantrag gegen den Berliner Mietendeckel abgewiesen. Über die Verfassungsmäßigkeit entscheidet Karlsruhe im ersten Halbjahr 2021. Das Verfahren vor dem Berliner Verfassungsgerichtshof wurde deshalb ausgesetzt.

Die zweite Stufe des Berliner Mietendeckels konnte wie beschlossen am 23. November in Kraft treten. Überhöhte Mieten sind seitdem verboten, Mieter haben einen Anspruch auf Mietsenkung. Eine Vermieterin von 24 Wohnungen wollte das aufhalten, doch das Bundesverfassungsgericht wies ihren Eilantrag ab. Die Karlsruher Richter waren nicht davon überzeugt, dass der Eigentümerin und anderen Vermietern schwere Nachteile entstehen würden. „Rund 365 000 Berliner Mieterhaushalte

können zunächst aufatmen“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Über die Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels wird das Bundesverfassungsgericht im ersten Halbjahr 2021 entscheiden. Vermieter haben mehrere Verfassungsbeschwerden eingelegt. Außerdem haben Bundestagsabgeordnete von CDU/CSU und FDP dort eine Normenkontrollklage angestrengt. Der BMV sieht in der Abweisung des Eilantrags ein Anzeichen dafür, dass die Verfassungsrichter den Mietendeckel nicht als zu tiefen Eingriff in die Eigentumsrechte der Vermieter betrachten. Offen bleibt die Frage, ob Berlin als Bundesland ein solches Gesetz beschließen durfte.

Auf Berliner Ebene haben die Abgeordnetenhaus-Fraktionen von CDU und FDP beim hiesigen Verfassungs-



Foto: picture alliance/Uli Deck

Die „roten Roben“ werden im ersten Halbjahr 2021 über den Mietendeckel zu Gericht sitzen

gerichtshof ebenfalls eine Normenkontrolle gegen den Mietendeckel beantragt. Am 21. Oktober haben die Berliner Verfassungsrichter beschlossen, das Verfahren auszusetzen, um die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts abzuwarten.

Jens Sethmann

■ BVerfG-Beschluss vom 28. Oktober 2020 – 1 BvR 972/20

## GEWOSÜD

## Mit „Helfer im Kiez“ gewinnen alle

Die „Helfer im Kiez“ erfahren große Wertschätzung bei den Unterstützten

Die Genossenschaft GeWoSüd feierte kürzlich das 15-jährige Bestehen der Aktion „Helfer im Kiez“. Mit dem Projekt soll die Nachbarschaft aktiv gefördert und gleichzeitig hilfsbedürftige Bewohner im Alltag unterstützt werden.

Viele Mieter der Genossenschaft haben Beeinträchtigungen oder sind aufgrund ihres Alters nicht mehr so fit. Vor 15 Jahren entstand daher die Idee, ihnen „mit Rat und Tat zur Seite zu stehen“, wie Dirk Büscher, Sozialarbeiter bei der GeWoSüd, erklärt. In Kooperation mit einem gemeinnützigen Träger, der in Zusammenarbeit mit dem Jobcenter Aktivierungsmaßnahmen anbietet, wurde das Projekt dann im August 2005 ins Leben gerufen. Die „Helfer im Kiez“ sind Langzeitarbeitslose. Sie begleiten die Bewohner zum Einkaufen, zum Arzt oder zu Behörden. Auch gemeinsame Spaziergänge, Spiele oder andere Freizeitaktivitäten sind möglich. Außerdem unterstützen die Helfer Veranstaltungen der GeWoSüd wie Nachbarschaftstreffen und Seniorenweihnachtsfeiern. Beispielsweise wird jedes

Jahr im Lindenhof, der größten und ältesten Wohnanlage der GeWoSüd, von ihnen Obst zu Gelee verarbeitet und dem Kinderhospiz Haus Sonnenhof gespendet.

Die Maßnahmen des Jobcenters laufen ein halbes bis ein Jahr, einige werden auch verlängert. Die Helfer erfahren viel Dankbarkeit und Wertschätzung, und manche bleiben auch nach dem Ende der Maßnahme in Kontakt mit den Bewohnern. Einige machen sogar ehrenamtlich weiter. Die Genossenschaft zieht daher eine rundum positive Bilanz. Mehr als 100 000 Einsätze für Mieter fanden seit 2005 statt. Auch die Arbeitslosen profitieren nachhaltig. Immerhin 12 der insgesamt 90 Teilnehmer fanden anschließend eine Festanstellung auf dem regulären Arbeitsmarkt.

Birgit Leiß



Foto: GeWoSüd



## GEWOBAG (2)

# Warum neue Grundrisse?

In der Schöneicher Straße 18 in Althohenschönhausen wurden neun Mietparteien aufgefordert, ihre Wohnungen zu verlassen. Es sei wenig wahrscheinlich, dass sie nach den geplanten Grundrissveränderungen wieder zurück können. Der Vermieter ist kein Immobilienhai, sondern die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag.

Christian Greiner war fassungslos, als er das Schreiben in den Händen hielt. Die Familie mit zwei Kindern müsse unverzüglich ausziehen, weil Gefahr für Leib und Leben bestünde. Ein Rückzug nach Beseitigung der brandschutztechnischen Mängel sei nicht möglich, da die Grundrisse der Wohnungen in den oberen Etagen verändert werden müssten. Maxi



Eggert, glückliche Mieterin einer rund 100 Quadratmeter großen Dachgeschosswohnung, war geschockt. Beide Familien betonen, sie wären selbstverständlich bereit, für die Dauer der Sanierung in eine Zwischenumsetzung zu ziehen: „Aber wieso entstehen neue Grundrisse und wieso dürfen wir nicht wieder zurück?“ Eine Frage, die man sich auch beim Berliner Mieterverein (BMV) stellt. Zum Hintergrund: Das Dachgeschoss wurde vom Voreigentümer 1995 saniert. Nun hat das Wohnungsunternehmen Gewobag, das seit 2013 Eigentümer ist, plötzlich entdeckt, dass es keinen zweiten Rettungsweg gibt. Eine Ausnahmeregelung hat die

MieterMagazin 12/2020

Fotos: Christian Muhrbeck



Feuerwehr nach Auskunft der Gewobag abgelehnt. Außerdem würden wichtige Gebäudeteile nicht die notwendigen brandschutztechnischen Anforderungen erfüllen, erklärt eine Sprecherin des Unternehmens. Ein Nachweis, etwa ein Gutachten, wurde jedoch bislang nicht vorgelegt. „Es muss beim damaligen Ausbau eine Baugenehmigung und eine Abnahme gegeben haben, das ist schließlich kein Schwarzbau“, wundert sich Stefanie Immelmann, Rechtsberaterin beim Berliner Mieterverein. Somit müsste ein Bestandsschutz gelten. Eine Nutzungsuntersagung vom Bezirksamt liegt bis da-

to ebenfalls nicht vor. „Die Mieter haben gültige Mietverträge, es gibt keinen Kündigungsgrund“, betont Immelmann.

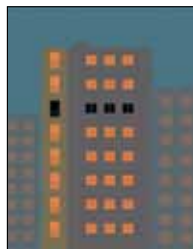
Auf die Frage, ob durch eine Zusammenlegung mit der unteren Etage Maisonettewohnungen entstehen sollen – damit wäre eine elegante Lösung für den fehlenden Rettungsweg gefunden – geht die Gewobag nicht ein. „Sollten die Wohnungen erhalten bleiben oder ein veränderter Grundriss für die derzeitigen Mieter interessant sein, werden wir sie auch den heutigen Mietern zur Anmietung anbieten“, so Sprecherin Monique Leistner. *Birgit Leiß*

Das Gewobag-Haus in der Schöneicher Straße soll brandschutztechnisch saniert werden

◀ Neun Mietparteien im Haus wurde gekündigt

## BERATUNGSTIPP

### Hilfe vor Ort bei Energieschulden



Mehr Infos unter:  
[www.verbraucherzentrale-berlin.de/energieschuldenberatung](http://www.verbraucherzentrale-berlin.de/energieschuldenberatung)

Wer seine Rechnungen für Strom oder Gas nicht mehr zahlen kann, hohe monatliche Abschläge leisten muss oder gar von einer Energiesperre bedroht ist, kann sich seit 2018 kostenfrei an die Verbraucherzentrale Berlin wenden. Deren Hilfe umfasst sowohl die Prüfung der Abrechnungen von Strom- und Gasverträgen als auch eine Beratung über Regulierungsmöglichkeiten zur Schuldentilgung. Bei Bedarf verhandeln die Berater auch mit dem Energieversorger, um Sperren aufzuheben oder abzuwenden. Nun sind die Wege für Ratsuchende in einigen Berliner Bezirken noch einmal deutlich kürzer geworden: Im 14-tägigen Rhythmus bietet die Verbraucherzentrale in der Lichtenberger Kiezspinne (dienstags von 13 bis 16 Uhr), im neuen Quartiersbüro der Verbraucherzentrale in Moabit (donnerstags von 13 bis 16 Uhr) und in der Gesobau-Nachbarschaftsetage im Märkischen Viertel (mittwochs von 9 bis 12 Uhr) ihre Beratung an. Eine Voranmeldung dafür ist nicht notwendig. *rm*

## FDP STARTET „VOLKSINITIATIVE“ Tempelhofer Feld bebauen?

Die Berliner FDP will das Tempelhofer Feld auch der privaten Immobilienwirtschaft anbieten und sammelt Unterschriften für den Bau von Wohnungen dort. Dass die Berliner eine Bebauung mit wesentlich weniger Wohnungen per Volksentscheid abgelehnt haben, spielt wohl keine Rolle.

Fotos: Nils Richter



Von ihrer alten Forderung, Tempelhofer für den Flugverkehr offenzuhalten, hat sich die Berliner FDP verabschiedet. Jetzt tritt sie für eine massive Bebauung an den Rändern des Tempelhofer Feldes ein und hat eine Volksinitiative gestartet.

2014 haben die Berliner in einem Volksentscheid die Randbebauung mit 4700 Wohnungen abgelehnt. Die FDP-Initiative will nun den Rand mit bis zu 12000 Wohnungen bebauen lassen. Die Wohnungen sollen zu je einem Drittel von öffentlichen Unternehmen, Genossenschaften und Privaten errichtet werden. In den Augen der FDP ist das Tempelhofer Feld „derzeit ungenutzt“. Mit mathematischer Kreativität verspricht sie: „Die Fläche wird nicht schrumpfen, sondern an ihren Rändern wachsen.“ Dem Senat wirft sie „ideologiegetriebene Wohnungsbauperweigerung“ vor.

Für Tilmann Heuser, Geschäftsführer des Bundes für Umwelt- und Naturschutz BUND, betreibt die FDP ein „dilettantisches Wahlkampfmanöver“. Dass Berlins bestbesuchte Grünfläche als „ungenutzt“ bezeichnet wird, zeige, „wie unwichtig den Li-

beralen Natur, Grün und Erholung ist“, so Heuser. „Offenbar waren die nie vor Ort. Grün ist für sie offenbar nur Bauerwartungsland.“ Wie die FDP auf der Fläche 12000 Wohnungen und Gewerbe unterbringen will, ist für Heuser eine „große Rätselfrage“.

Dass der Wohnungsbau dem Bedarf hinterherhinkt, liegt nicht daran, dass Bauflächen politisch blockiert werden, sondern neben der grassierenden Grundstücksspekulation auch an der Zeit, die man für die

Planung und Bauvorbereitung braucht. Auch auf dem Tempelhofer Feld könnten nicht schon morgen die Baukräne stehen, wie die FDP glauben machen will.

Eine solche Volksinitiative hat die liberale Partei schon einmal angeschoben: 2008 ging es um die Aufrechterhaltung des Flugbetriebs in Tegel. Damals wie heute standen Abgeordnetenhauswahlen vor der Tür. Die FDP versucht offensichtlich erneut, für die Wähler wahrnehmbar zu werden. *Jens Sethmann*

**Die Liberalen wollen eine Volksinitiative zur Bebauung des Tempelhofer Feldes an den Start bringen**

## AUSSTELLUNGSTIPP Neukölln im Zeitraffer



Großstadt Neukölln  
1920-2020  
Museum Neukölln, Alt-  
Britz 81, 12359 Berlin  
bis 4. April 2021  
täglich von 10 bis 18 Uhr  
Eintritt frei  
[www.museum-  
neukoelln.de](http://www.museum-neukoelln.de)

Neukölln war mit gut 265000 Einwohnern bereits eine Großstadt, als es vor 100 Jahren zum 14. Stadtbezirk von Groß-Berlin eingemeindet wurde. Den Veränderungen, die der Bezirk bis heute durchlaufen hat, spürt die Ausstellung „Großstadt Neukölln. 1920-2020“ nach. Die Zeitreise führt an acht markante Orte, an denen der Besucher die verschiedenen Entwicklungsepochen verfolgen kann. Vorgestellt werden der Hermannplatz, der Kindl-Boulevard, das Tempelhofer Feld, der Alfred-Scholz-Platz, der Bahnhof Neukölln, das Schloss und der Gutshof Britz, das ehemalige Eternit-Werk in Rudow und die Gropiusstadt. Aus der lokalen Mikroperspektive werden zum Beispiel anhand der Gropiusstadt stadtplanerische Fragen mit sozialen Problemen verknüpft. An Medienstationen können sich Besucher über die Entwicklung von Verkehrswegen, Straßen und Plätzen, die Erschließung von Flächen für Wohnsiedlungen und Industrie sowie städtische Grün- und Erholungsflächen informieren. Und auch das heutige Neukölln kommt in der Ausstellung nicht zu kurz: Der Fotograf Leon Kopplow porträtierte in der U8 verschiedene Neuköllner, die als Foto-Bausteine zu neuen Personen zusammengesetzt werden können. Komplettiert wird die Ausstellung von der Fotoserie „12 x Neukölln“ von Gundula Friese. *js*





## „HANDLUNGSLEITFADEN PROBLEMIMMOBILIEN“

# Eine einfache Lösung gibt es nicht

Die Berliner Baustadträte warten seit Langem darauf: konkrete Handlungsanweisungen für den Umgang mit sogenannten Problemimmobilien („Geisterhäuser“), deren Besitzer sich weder um Leerstand oder unzumutbare Zustände in den Häusern kümmern noch auf amtliche Schreiben reagieren. Was taugt der jüngst veröffentlichte Handlungsleitfaden der Senatsverwaltung?

Verwahrloste Häuser, in denen Menschen in prekären Wohnverhältnissen leben oder die komplett leer stehen, gebe es in Berlin – anders als im Ruhrgebiet – zwar nur wenige. Aber ihre Auswirkungen auf das Umfeld seien beachtlich, heißt es in dem neuen Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Auf 36 Seiten gibt man den Mitarbeitern in den Bezirksämtern Empfehlungen für ein koordiniertes Verwaltungshandeln und beleuchtet die unterschiedlichen Rechtsinstrumente und Verfahrenswege. Eine einfache Lösung für Problemimmobilien könne die Broschüre nicht bieten, heißt es warnend.

„Verfahrenshürden lassen sich meines Erachtens durch einen Leitfaden nicht abbauen“, gibt der Baustadtrat des Bezirks Mitte, Ephraim Gothe (SPD), zu bedenken. Das Verwaltungsverfahren sei nun mal schwerfällig und die personelle Ausstattung der Bezirksämter unzureichend. Gothe, in dessen Bezirk es besonders viele dieser Problemim-

Fotos: Sabine Mittermeier



Das Haus am Hindenburgdamm, Ecke Gardeschützenweg ist eines der Berliner „Geisterhäuser“

■ Der Handlungsleitfaden im Internet: [https://stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/download/Handlungsleitfaden\\_Problemimmobilien.pdf](https://stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/download/Handlungsleitfaden_Problemimmobilien.pdf)

mobilien gibt, bezweifelt daher, dass leerstehende Häuser dadurch schneller wieder bewohnbar gemacht werden können. Aber der Leitfaden sei insofern eine Unterstützung, als er

die verschiedenen Facetten des Themas systematisch aufarbeitet und zudem alle in Frage kommenden Akteure auflistet.

*Birgit Leiß*

## WEBTIPP

### Heizkosten verstehen – und senken



[www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)

Wer in einem sanierten Gebäude wohnt, zahlt jährlich bis zu 545 Euro weniger fürs Heizen. Dies ist eines der wichtigsten Ergebnisse des gerade erschienenen neuen Heizspiegels für Deutschland. „Energetische Gebäudesanierung ist der schlummernde Riese fürs Energiesparen und für den Klimaschutz“, sagt Tanja Loitz, Geschäftsführerin von co2online. Die gemeinnützige Beratungsgesellschaft erstellt den Heizspiegel alljährlich in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund und dem Verband kommunaler Unternehmen.

Für das Abrechnungsjahr 2019 müssen die Mieter mit etwas höheren Heizkosten rechnen. Der Grund: Bei fast allen Energieträgern haben die Kosten leicht angezogen. Durchschnittlich zahlen Mieter einer 70 Quadratmeter großen Wohnung 720 Euro im Jahr an Heizkosten. Das ist ein Anstieg um 2,9 Prozent. Mit Hilfe eines interaktiven Online-Rechners kann man auf der Website überprüfen, ob die eigenen Heizkosten plausibel sind oder auffällig hoch. Zwar hat man als Mieter keinen Einfluss darauf, dass der Hauseigentümer die Heizung austauscht. Aber durch richtiges Heizen kann man ebenfalls dazu beitragen, CO<sub>2</sub> einzusparen und den Geldbeutel zu entlasten. Die Website enthält dazu zahlreiche Tipps. Besonders praktisch: ein Rechner, der aufzeigt, ob sich beispielsweise die Anschaffung eines Spar-duschkopfs lohnt. *bl*



Zugemüllter Hof einer Problemimmobilie in der Kameruner Straße

Die Arbeit im Homeoffice – eine Not während des Lockdowns – wird zur Tugend. Arbeitnehmer wie Arbeitgeber sehen zunehmend die damit verbundenen Vorteile. Das Homeoffice wird aber nicht nur den Arbeitsalltag verändern. Es wird neue Anforderungen an die Wohnung und an das Wohnumfeld stellen. Und: Die Stadt wird nicht so bleiben, wie sie ist.



# Arbeitsplatz Wohnzimmer

Das Homeoffice verändert das Arbeiten,  
die Wohnung und die Stadt



**D**er Lockdown infolge der Corona-Pandemie hat ausgelöst, was sich zuvor viele nicht vorstellen konnten: flächendeckendes Arbeiten im Homeoffice. Und nun, mit der über mehrere Monate gesammelten Erfahrung, stellen sowohl Arbeitnehmer als auch Arbeitgeber fest, dass die Arbeit von zu Hause aus eine echte Alternative sein kann. Eine Studie des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) und der Deutschen Gesellschaft für Personalführung (DGFP), für die 500 Unternehmen befragt wurden, zeigte, dass 90 Prozent eine Ausweitung der Homeoffice-Arbeit im eigenen Betrieb für möglich halten. Die deutschen DAX-Unternehmen gaben laut einer Umfrage des Nachrichtenmagazins Der Spiegel nahezu lückenlos an, Konzepte zu entwickeln, wie ihre Mitarbeiter künftig dauerhaft mehrere Tage pro Woche am heimischen Schreibtisch arbeiten können.

In einem Punkt sind sich die Studien einig: Wir werden nicht alle durchgehend zu Hause arbeiten. Jobs werden sich nur in Ausnahmefällen komplett ins Homeoffice verlagern. Einige Tage im herkömmlichen Büro und einige am heimischen Schreibtisch – solchen hybriden Arbeitsformen wird wohl die Zukunft gehören.

14,8 Millionen Menschen, rund ein Drittel der deutschen Erwerbstätigen, arbeiten in einem Bürojob, so das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) – Tendenz steigend. Für 85 Prozent von ihnen sei Homeoffice eine Option. Vor Corona verbrachten laut Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) nur rund 5,3 Prozent der Beschäftigten mindestens die Hälfte ihrer Arbeitszeit am Schreibtisch zu Hause, weitere 6,7 Prozent in einem geringeren Umfang. Im europäischen Vergleich rangierte Deutschland damit im Mittelfeld. Im April 2020, während des Lockdowns, arbeiteten aber auch hierzulande schon rund 23 Prozent der Befragten überwiegend im Homeoffice.

Macht die Arbeit zu Hause den Arbeitnehmer unzufriedener oder zufriedener? Verschiedene Untersuchungen kommen zu gegensätzlichen Ergeb-



Sind die Arbeitnehmer im Homeoffice, spart der Arbeitgeber die Arbeitsplatzkosten

nissen. Eine 2018 veröffentlichte Studie des Institute of Labor Economics (IZA) belegte etwa, dass das Arbeiten zu Hause auf Dauer stresst und unglücklicher macht, weil die Trennung von Arbeit und Freizeit schwerer fällt. Eine im Juli 2020 veröffentlichte Studie der Krankenkasse DAK kommt zum gegenteiligen Schluss: Die Befragten, die während der Corona-Pandemie im Homeoffice arbeiteten, fühlten sich überwie-

**„Durch den Wegfall des Arbeitsweges werden Zeit, Geld und Nerven gespart, auch die Umwelt wird geschont.“**

gend seltener gestresst, produktiver und gaben an, Familie und Job besser vereinbaren zu können. Drei Viertel der Teilnehmer gaben an, dass ihnen allerdings der direkte Kontakt zu Kollegen fehlte. Ein weiterer Nachteil des Homeoffice, der immer wieder genannt wird, ist die Schwierigkeit, Job und Privates zu trennen. Auf der anderen Seite, bei den Arbeitgebern, mangelt es bei der „Führung auf Distanz“ noch an Routine. Aber es gibt auch viele Vorzüge. Durch den Wegfall des Arbeitsweges werden Zeit, Geld und Nerven gespart. Auch Umwelt und Klima profitieren vom Wegfall des Arbeitsweges und dem damit verbundenen Rückgang an Emissionen. Wo die Arbeitszufriedenheit der Mitarbeiter steigt, steigt auch ihre Loyalität – es gibt weniger Arbeitsausfälle und Fehlzeiten. Für Unternehmen ist der vielleicht am schwersten wiegende

Vorteil: Sie sparen Geld, weil sie weniger Büroflächen vorhalten müssen. Monatlich kostet ein Arbeitsplatz den Arbeitgeber im Schnitt rund 500 Euro. Auf der anderen Seite müssen Arbeitnehmer im Homeoffice gleichzeitig tiefer in die Tasche greifen: Wer zu Hause arbeitet, der hat Ausgaben für Strom, Heizung, Wasser, Internet und das Einrichten eines Arbeitsplatzes. Zudem muss knapper Wohnraum umgewidmet werden.

Der Ruf nach Kompensationsleistungen durch den Arbeitgeber ist da nur verständlich. Denkbar wäre auch eine steuerliche Absetzbarkeit in Form höherer Werbungskosten, was aber ungerecht wäre. Bislang besteht für Arbeitnehmer kein Recht auf das Arbeiten im Homeoffice. Bundesarbeitsminister Hubertus Heil will das noch in diesem Jahr ändern.

Doch was wird passieren, wenn jeder, der kann und darf, es tatsächlich auch tut? Was werden die Auswirkungen auf das Wohnen und die Stadtentwicklung sein?



Familie und Job lassen sich im Homeoffice besser vereinbaren



Je mehr im Homeoffice arbeiten, umso weniger Büroflächen werden in der Innenstadt gebaut

## Das Homeoffice: Rechte und Pflichten gegenüber dem Vermieter

Mit dem Chef ist die Arbeit im Homeoffice abgestimmt – kann sich jetzt noch der Vermieter querstellen? Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen einer teilgewerblichen oder gewerblichen Nutzung und der gelegentlichen Arbeit von zu Hause aus. Allerdings sind die Grenzen fließend. Der Bundesgerichtshof hat 2009 ein Urteil (Aktenzeichen VIII ZR 165/ 08) dazu gefällt, das besagt, dass „... der Vermieter einer Wohnung geschäftliche Aktivitäten seines Mieters freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen hin in Erscheinung treten, mangels entsprechender Vereinbarung – auch ohne ausdrücklichen Vorbehalt – nicht in der Wohnung dulden muss“. Kritisch wird es also vor allem bei Jobs mit „Außenwirkung“, wenn man beispielsweise die Adresse auf geschäftliche Visitenkarten druckt oder gar mit einem Schild am Haus auf das Gewerbe hinweist. Mietrechtsexperten empfehlen, im Zweifel lieber auf Nummer Sicher zu gehen und die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Eine Genehmigung des Vermieters muss auch dann vorab eingeholt werden, wenn der Mieter dauerhafte Umbauten wie Zwischenwände und fest eingebaute Möbel plant.

kb

Die Alternative zum zentralen Bürogebäude kann der wohnortnahe Arbeitsplatz in einem Coworking Space sein (hier: „juggleHUB“ in Prenzlauer Berg)

## Trend 1

**Büros im Wandel: Büroflächen werden reduziert, dezentralisiert, in günstigere Gegenden verlagert – und könnten künftig vor allem dem Austausch dienen.**

Leerstehende Büro-Hochhäuser gibt es seit Beginn der Pandemie und des damit verbundenen Lockdowns nicht nur in den Metropolen der USA und Großbritanniens. Das Institut der deutschen Wirtschaft erwartet, dass die Büromieten auch hierzulande um bis zu 47 Prozent abstürzen. Die Unternehmensberatung KPMG hat unlängst mehr als 300 Firmenchefs befragt: Sieben von zehn gehen davon aus, dass ihr Betrieb künftig weniger Büroflächen benötigen wird.

Der Chef der Barclays-Bank, Jes Staley, gibt an, die Gebäudestrategie seines Unternehmens überdenken zu wollen. Er könne sich Zweigstellen und Filialen am Stadtrand oder im Umland vorstellen, anstatt die Mitarbeiter alle zentral in der Stadt anzusiedeln. Der Chemiekonzern BASF testet derzeit „Satellitenbüros“ – zahlreiche kleinere Vor-Ort-Dependancen, rund um die Uhr geöffnet, die die Arbeit in der Zentrale ergänzen sollen.

Büroflächen könnten also reduziert, dezentralisiert und in günstigere Gegenden verlagert werden. Denkbar sind auch Sharing-Modelle, etwa das sogenannte „hot desking“, bei dem sich mehrere Arbeitnehmer einen Büro-Schreibtisch teilen und zu unterschiedlichen Zeiten nutzen.



Immerhin: Ganz wegfallen werden Büros nicht, da sind sich die meisten Experten einig. Dazu spielt das soziale Miteinander eine zu große Rolle. Aber das klassische Einzelbüro – in dem vor Corona immerhin ein Drittel der Büroarbeiter tätig war – könnte bald ausgedient haben. Gemeinschaftsbüroflächen an zentralen Orten wären dann der Arbeit im Team, der Begegnung und Kommunikation sowie der kollektiven Kreativleistung vorbehalten.

## Trend 2

**Die Renaissance des Lokalen: Mit dem Arbeiten im Wohnquartier wird auch die wohnortnahe Infrastruktur wichtiger – lange Wege könnten der Vergangenheit angehören.**

Prof. Dr. Angela Million von der Technischen Universität (TU) Berlin führt als mögliche Alternative zum zentralen Bürogebäude auch wohnortnahe Büroflächen wie die seit einigen Jah-







### Trend 3

**Die Krise als Chance: Die Innenstädte werden eine Krise durchleben – aber möglicherweise bunter daraus hervorgehen.**

Wenn sich die Menschen verstärkt in der eigenen Nachbarschaft aufhalten und seltener in die Innenstadt pendeln, hat das Konsequenzen für die Zentren. Dann leidet die gesamte innerstädtische Infrastruktur – neben den Büroflächen, die häufig die oberen Geschosse der Gewerbeimmobilien belegen –, auch die Erdgeschossnutzer: die Restaurants, Cafés, Bars, Kinos. Und der Einzelhandel. Der leidet schon länger, da seit Jahren der Onlinehandel auf dem Vormarsch ist.

Sind die Innenstädte also dem Tode geweiht? Mit Umbrüchen ist wohl zu rechnen. Experten gehen von großen Leerständen in den kommenden Monaten aus. Der renommierte britische Stadtplaner Charles Landry äußerte unlängst, man müsse nun gegensteuern, ansonsten werde sich eine „entsetzliche Leere“ in der Innenstadt ausbreiten.

In der Veränderung liegt aber auch eine Chance. „Wenn die Mieten sinken, dann haben Geschäftsmodelle

Fläche hochspannend zusammengeführt werden“ – so Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger, Stadtplanungsexperte an der HafenCity Universität Hamburg. In einigen Städten mieten oder kaufen Kommunen leerstehende

◀ Das Arbeiten im Wohnquartier erfordert eine wohnortnahe Infrastruktur

ren aufstrebenden sogenannten Co-working Spaces – geteilte Büroräume – an. Diese seien unauffällig, passten sich daher gut in ein Viertel ein und trügen dazu bei, dass die dort Tätigen in Kontakt mit anderen Menschen kämen und nicht zu Hause Vereinsamen: „Die Gemeinschaftsbildung im Alltag ist unheimlich wichtig.“ Auch gewinne die wohnortnahe Infrastruktur – Restaurants, Kultur, Treffpunkte – an Bedeutung, wenn Menschen zu Hause oder nahe ihrer Wohnung arbeiten.

Beim Zukunftsinstitut ist man sich sicher, dass die aktuelle Entwicklung die Kieze stärkt: „Viele Menschen, die sich lange Zeit unverbunden und getrennt von ihrer Nachbarschaft fühlten, entdeckten in der Krise Freude, Bequemlichkeit und Schönheit des Lokalen wieder.“

Zahlreiche Städte greifen dieses Prinzip der „Hypernähe“ schon auf. So will die Bürgermeisterin von Paris, Anne Hidalgo, die französische Metropole zu einer „15-Minuten-Stadt“ umbauen, in der die Bewohner alles, was sie im Alltag benötigen, innerhalb von 15 Minuten erreichen können: Arbeit, Essen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Sport, Kultur und mehr. Die sogenannte „segmentierte Stadt“ ist klimafreundlich, da durch die kurzen Wege Autos überflüssig werden und Straßen zu Grünflächen umgewidmet werden können. Experten sehen die Pandemie als möglichen Katalysator einer grüneren, nachhaltigeren, krisenfesten Stadtentwicklung. Ein Beispiel aus Berlin: Während des Lockdowns entstanden dort viele Kilometer Pop-Up-Radwege.



Geschäfte und verpachten sie günstig weiter. Eine Chance für kleinere Gewerbetreibende – und dadurch möglicherweise im Ergebnis buntere, vielfältigere Innenstädte.

Stadtplanungsexperten wie Charles Landry und Dr. Thomas Krüger sind

Sinkende Mieten infolge Leerstand machen neue Geschäftsmodelle möglich



eine Chance, die noch nicht so stark sind wie die großen Ketten – zum Beispiel Fusionskonzepte zwischen Gastronomie, Kunst, Verkauf und Büro. Das kann ja alles auf einer

sich übrigens sicher, dass die Entwicklung auch die Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnraum in den kommenden Jahren begünstigen wird.

Die Krise ist eine Chance für neue Ideen in der Innenstadt



Auf dem Wohnungsmarkt werden vermutlich mehr kleinteilige Wohnungszuschnitte nachgefragt

## Trend 4

**Spezifisch statt offen: Nachdem lange Zeit offene Grundrisse dominierten, erleben Abgrenzbarkeit und Teilbarkeit von Wohnraum ein Revival.**

Die Pandemie hat die heimischen vier Wände vor ganz neue Herausforderungen gestellt. Plötzlich waren Wohnungen nicht mehr nur private Rückzugsorte, sondern mussten auch noch Homeschooling und Homeoffice integrieren. Wibke Werner von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins geht davon aus, dass das Bedürfnis nach mehr Raum sich verstärken dürfte, sollte sich das Arbeiten im Homeoffice etablieren. Aber auf den angespannten Wohnungsmärkten fehle es am Angebot, um dieses Bedürfnis zu bedienen.

Wer größtenteils zu Hause arbeitet, nimmt für die wenigen Fahrten ins Büro eher lange Wege in Kauf – und zieht an den Stadtrand oder ins Umland

Prof. Dr. Angela Million von der TU Berlin sagt: „Größer werden die Wohnungen erst einmal nicht, das können wir uns im Neubau nicht leisten.“ Und Ricarda Pätzold vom Deutschen Institut für Urbanistik (difu) ergänzt: „Der Wohnungsmarkt braucht dringend mehr Flexibilität, erstarrt aber immer weiter.“ Seit Jahren gelten offene Grundrisse, etwa Wohnküchen und Wohn-Esszimmer-Kombinationen, als modern. Die Krise zeige aber an vielen Stellen die Grenzen und Nachteile multifunktionaler Räume auf. Prof. Dr. Million hält daher eine Trendwende für möglich: „Teilbarkeit und Abgrenzbarkeit von Wohnraum könn-

ten wiederkommen.“ Ricarda Pätzold: „Kleine Räume haben zu Unrecht ein schlechtes Image.“

Das sagt sich natürlich leicht. Eine Altbau-Mietwohnung mit großen Räumen lässt sich nur schwer in kleine Zimmer für die unterschiedlichen Bedürfnisse aufteilen. Hier hilft allenfalls Improvisationsgabe. Mit Stellwänden oder – vom Vermieter genehmigten – Trennwänden lässt sich schon viel erreichen. Das Thema berührt aber auch einen anderen wichtigen Punkt. Die neue Freiheit in der Wahl des Arbeitsortes benachteiligt all jene mit wenig Wohnraum. Als hochkritisch beurteilt Prof. Dr. Million die Situation derer, die zu Hause nur einen Raum zur Verfügung hätten, bei denen Wohnen also ohnehin schon prekär sei und nun auch noch das Arbeiten mit dazu käme. Hier verberge sich möglicherweise sozialer Sprengstoff.

## Trend 5

**Randgedegenden werden gewinnen: Der Speckgürtel-Boom wird durch eine Zunahme der Heimarbeit weiter begünstigt – erfasst aber nicht alle Bevölkerungsgruppen.**

Einig sind sich die Expertinnen und Experten in dem Punkt, dass der Faktor Fahrzeit von Angestellten, die mehr Zeit im Homeoffice verbringen, anders gewichtet würde als von jenen, die jeden Tag ins Innenstadtbüro pendelten. Wer seltener fährt,

nimmt weitere Wege in Kauf. Hinzu kommt: Wer mehr Zeit zu Hause verbringt, legt auch mehr Wert auf das eigene Wohnumfeld.

Die Homeoffice-Zunahme könnte also mit der Suburbanisierung einen Trend verstärken, der bereits seit Jahren anhält: Mehr Menschen ziehen aus den Zentren der Stadt weg statt in sie hinein. Das schlägt sich sichtbar auf die Immobilienpreise in den Randgebieten vieler Metropolen nieder, die seit Jahren explodieren. Aktuelle Zahlen des Online-Portals Immowelt zeigen, dass die Mieten im Berliner Speckgürtel im vergangenen Jahr rundum, stellenweise um satte 17 Prozent, gestiegen sind. Das Umland wird durch Homeoffice also boomen, vielleicht mehr denn je – aber welche Gebiete genau? Aus Sicht von Prof. Dr. Million spielen soziale und kulturelle Aspekte bei der Auswahl des Wohnortes eine wichtige Rolle. Nur Gemeinden, die ein entsprechendes Angebot vorhielten, könnten auch neue Bewohner anlocken. Aus ihrer Sicht seien das in erster Linie mittelgroße Kommunen mit einer soliden Infrastruktur wie etwa Brandenburg an der Havel. Gewinner könnten zudem nur Orte mit hervorragender digitaler Infrastruktur sein, denn diese sei Voraussetzung für die Arbeit vom heimischen Schreibtisch aus. Auch hier seien metropolennahe Gemeinden weiter abgelegenen Gebieten meist überlegen.

*Katharina Buri*



Foto: Christian Muhrbeck



„WEM GEHÖRT DIE STADT?“

# Der Immobilienmarkt ist eine Umverteilungsmaschine

Christoph ▶  
Trautvetter analysierte die Besitzverhältnisse von Berliner Wohnimmobilien

In der Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung „Wem gehört die Stadt?“ blickt der Autor Christoph Trautvetter auf die Eigentumsverhältnisse der Immobilien in Deutschlands Hauptstadt. Klar wird daraus: Wohnraum trägt zur Umverteilung des Vermögens von unten nach oben bei, auch wegen des hohen Anteils von Finanzakteuren und professioneller Investoren am Wohnungsmarkt.

„Die Studie gibt bewusst nur allgemeine politische Empfehlungen, sie will vor allem den Immobilienbesitz offenlegen, um die Wohnraum-Debatte mit dem bestmöglichen Wissensstand zu führen“, sagt Autor

So gehören überraschenderweise 40,1 Prozent der Wohnungen Multimillionären, aber Multimillionär ist man bei den aktuellen Immobilienpreisen schnell. Bei circa 5000 Euro pro Quadratmeter reichen fünf

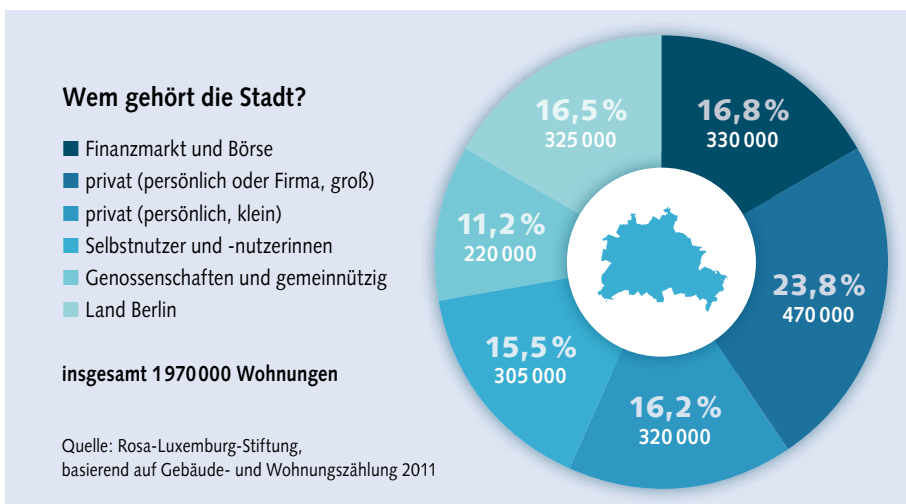


Foto: privat

tegorien und skizziert ihr Geschäftsgebaren.

Wer wieviel erwirtschaftet, verdeutlicht das Rendite-Ranking. Spitzenreiter ist die Deutsche Wohnen. Wer 2012 Aktien erwarb und sie 2019 verkaufte, erzielte eine Rendite von jährlich 21,6 Prozent für sein Geld. Wohnungsfirmer wie Akelius, Immobilienfonds wie Blackstone und ZBI liegen mit neun bis elf Prozent im Mittelfeld. Genossenschaften und städtische Gesellschaften erwirtschaften zwei bis vier Prozent. Alle Player steigerten durch sinkende Zinsen ihre Überschüsse, aber: Börsenunternehmen schütten das Geld an ihre Anleger aus. Und die bauen keine Wohnungen – im Gegensatz zu Genossenschaften und städtischen Wohnungsunternehmen.

Transparenz herzustellen, wem was gehört, sollte die Aufgabe der Stadt sein, meint Trautvetter, nicht die seine: „Ich würde mich freuen, wenn die Stadt mich mit einem ordentlichen Wohnungsregister arbeitslos



■ Studie unter [www.wemgehört.diestadt.de/documents/studie\\_wem\\_gehoert\\_die\\_stadt\\_de.pdf](http://www.wemgehört.diestadt.de/documents/studie_wem_gehoert_die_stadt_de.pdf)

Trautvetter. Wer tatsächlich was besitzt, lässt sich nicht lückenlos sagen. Die Unzugänglichkeit der Grundbücher und die Komplexität der Steuergesetze legen einen Nebel über Berlin, den die Studie lichten will. Trautvetter sichtet dafür akribisch alle verfügbaren Quellen und analysierte mehr als 100 der größten Immobilienfirmen.

Wohnungen zum Millionär – wer ein Mehrparteien-Wohnhaus besitzt, ist es sowieso.

Zweite Erkenntnis: Berliner Immobilienpreise sind international betrachtet übersteuert. Die Durchschnittsmiete von 924 Euro ist zwar die niedrigste – New Yorker und Londoner zahlen jeweils 2988 und 1939 Euro –, die Kaufpreise betragen aber das 52-fache der Jahresmiete. Damit toppt Berlin sogar das teure London – der Faktor dort liegt bei 50,3. Allerdings: Bei Kosten von 11 000 Euro pro Quadratmeter spielt London in einer anderen Liga.

Trautvetter benennt die Akteure am Immobilienmarkt: Fonds wie Phoenix-Spree, aber auch deutsche Familienstiftungen und Erben, wie die des Autors Harry Gerlach. Er gliedert die Eigentümer in sechs Ka-

## Berlin tappt im Dunkeln

macht.“ Doch Berlin tappt im Dunkeln, die Gesetze fördern Intransparenz.

Die Vermögensverhältnisse zeigen: Die Hälfte des Vermögens des Landes, 15 Billionen Euro, besteht aus Immobilien. Die untere Hälfte der Bevölkerung hat daran nur einen Anteil von 1,4 Prozent. Da die Mieten in den letzten zehn Jahren um 45 Prozent gestiegen sind, die Gehälter aber nur um ein Bruchteil dessen, sind Immobilien eine Umverteilungsmaschine von unten nach oben.

Adrian Garcia-Landa

### Ein weiterer Beitrag zur Debatte

Die Rosa-Luxemburg-Stiftung ist die Parteistiftung der „Linken“. Insofern ist ihre Studie als wissenschaftliche Stütze für die politische Agenda der Linken zu lesen. Allerdings: Die Rosa-Luxemburg-Stiftung greift derzeit als einzige der politischen Stiftungen das Thema Wohnen auf. Und leistet mit mittlerweile drei Studien einen wertvollen Beitrag zur Debatte. agl



Die bunten Fassaden sind charakteristisch für die Onkel-Tom-Siedlung

Der Nachbarschaftsverein Papageiensiedlung, in dem sich hauptsächlich Eigentümer zusammenschlossen haben, will die Siedlung bis zu ihrem 100-jährigen Jubiläum CO<sub>2</sub>-neutral und klimafreundlich gestalten [www.papageiensiedlung.de/](http://www.papageiensiedlung.de/)

Jochem Sotscheck ist in der Onkel-Tom-Siedlung zur Welt gekommen – kurz nachdem sie von den ersten Mietern bezogen wurde

BESONDERE SIEDLUNGEN

# Farbgebung nach Stand der Sonne

Bezahlbare Wohnungen für untere Einkommensschichten, farbenfroh gestaltete Fassaden und das im noblen Berliner Südwesten – mit der Onkel-Tom-Siedlung machte sich der Architekt Bruno Taut von Anfang an nicht nur Freunde. Die Zehlendorfer Villenbesitzer waren wenig begeistert über den Zuzug von Proletariern, und konservative Kritiker schimpften über die Flachdächer, die eher nach „Arabien“ passen würden. Von seinen Bewohnern hingegen wird die Siedlung bis heute sehr geschätzt.

Dr. Jochem Sotschecks Eltern konnten sich damals eine Wohnung in dem Neubauviertel aussuchen. „Sie haben alles richtig gemacht“, findet er. Im Parterre, mit Garten und nahe zur U-Bahn sollte sie sein. 1931 zogen seine Eltern in die Zweieinhalbzimmerwohnung in der Argentinischen Allee. Ein Jahr später kam Jochem Sotscheck zur Welt. Bis heute lebt er in dieser Wohnung und dürfte damit der einzige Mieter aus dem Erstbezug sein. „Ich will hier auch nicht mehr weg“, sagt der 88-Jährige, während er in seinem Garten unter dem Apfelbaum steht. Verkehrslärm ist hier nicht zu hören. Er kann sich noch gut daran erinnern, wie sie als Kinder auf den Trockenboden des Hauses stiegen und die Blütenpracht bestaunten.

„Damals standen hier Reihen voller Kirschbäume, im Frühling war alles in weiß getaucht. Und im Herbst leuchteten die roten Beeren der Eberesche.“

## Eine luftige Siedlung im steinernen Berlin

„Die Idylle ist nicht mehr da“, sagt Barbara von Boroviczeny und meint damit nicht das Grün. Die 78-Jährige ist ebenfalls ein Urgestein der Siedlung, sie wurde während des Krieges hier geboren. Auch sie wohnt sehr gerne in der Siedlung im Bauhausstil. Aber es sei schon traurig, was aus dem sozialen Gedanken geworden ist, seit die Mietwohnungen nicht mehr in öffentlicher Hand sind. Die Waldsiedlung Zehlendorf, wie sie offiziell heißt, wurde von 1926 bis 1931 nach Plänen der Architekten Bruno Taut, Hugo Häring und Otto Rudolf Salvisberg erbaut. Auftraggeberin war die Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft (Gehag). In einer Zeit großer Wohnungsnot im „Steinernen Berlin“ entwarf Taut, der große Architekt der Moderne, eine ausgesprochen grüne, luftige Siedlung, die quasi in die Waldlandschaft hineingebaut wurde. 1100 Mietwoh-

nungen in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern entstanden, dazu 800 Reihenhäuschen im Eigentum. Der von den Nachbarn befürchtete Zuzug proletarischer Schichten blieb allerdings aus. Durch die gestiegenen Grundstückskosten waren die Mieten vergleichsweise hoch, so dass die Wohnungen vor allem von Familien des unteren Mittelstands bezogen wurden.

Zeitgleich mit dem Bau der Siedlung wurde auch der Fischtalpark angelegt, für die Anwohner bis heute eine Oase der Ruhe. Mit dem Aushub für die Neubauten wurde eine Rodelbahn im Wald gebaut. „Eine tolle Idee“, findet Jochem Sotscheck: „Für uns Steppkes war das damals ein Riesenspaß.“

Die Ausstattung der Wohnungen – ausschließlich Zweieinhalbzimmerwohnungen mit 60 bis 65 Quadrat-



metern – galt damals als Luxus: Alle hatten Heizung und Bad und konnten quergelüftet werden. Zudem gehörte zu jeder Wohnung ein Balkon oder ein Garten.

Auch die Infrastruktur stimmte. Die Verlängerung der U-Bahn-Linie wurde parallel betrieben. 1932 konnte der neue U-Bahnhof Onkel Toms Hütte eröffnet werden. Eine Besonderheit ist die im Bahnhof integrierte Ladenstraße, zu der einst sogar







alle Fotos: Nils Richter

„Ich mag diese Moderne“, bekennt Jochem Sotscheck. Der promovierte Ingenieur freut sich jeden Tag über diese „großartige Architektur“. „Da wurden keine langweiligen Klötze hingestellt, sondern intelligent gemachte Bauten.“ So verlaufen die Zeilenbauten zum Teil in geschwungener Form. Der Wohnkomfort ist aus heutiger Sicht eher bescheiden. „Kleine Fläche und extrem hellhörig“, fasst Barbara von Boroviczeny die Nachteile zusammen. Und dafür seien die Wohnungen mit rund 1000 Euro einfach zu teuer. Nur vereinzelt sind durch Zusammenlegung größere Maisonettewohnungen entstanden. Eine fünfköpfige Familie dürfte sich heutzutage wohl kaum mit 62 Quadratmetern zufrieden geben. „Für uns war das normal“, sagt Jochem Sotscheck, der sich sein Zuhause damals mit den Eltern und zwei Geschwistern teilte.

### Viele Besitzerwechsel in den letzten 25 Jahren

Im Zweiten Weltkrieg wurden nur wenige Häuser beschädigt. Nach dem Krieg zogen viele US-amerikanische Soldaten in die Wohnungen. 1995 wurde die Siedlung unter Denkmalschutz gestellt. Drei Jahre später verkaufte der Berliner Senat die Gehag. Die Siedlung wanderte durch mehrere Hände, darunter US-amerikanische Hedgefonds, bis sie 2007 im Besitz der Deutschen Wohnen landete. Statt mit einem gemeinnützigen Vermieter haben es die Mieter seitdem mit einem börsennotierten, rein profitorientierten Unternehmen zu tun. Der Zusammenhalt in der

ein Kino gehörte. Das „Onkel-Tom-Kino“ wurde aber bereits 1968 geschlossen und beherbergt heute einen Lebensmittelmarkt. Charakteristisch für die Siedlung sind die bunten Fassaden, wobei sich die Farbgebung von Taut an den Sonnenständen orientiert. Die



Ostfassaden sind in Gelb- und Grüntönen gehalten, die Fassaden in Richtung Westen wurden in warmen braun- und bordeauxfarbenen Tönen gestrichen. Fenster und Türrahmen stehen in farbigem Wechselspiel mit der Fassade. Das gefiel damals nicht jedem. „Papegeiensiedlung“ sagten die Nationalsozialisten abschätzig. Auch die alteingesessenen Zehlendorfer rümpften die Nase. Sehr viel eher nach ihrem Geschmack war die dörflich anmutende sogenannte Versuchsiedlung Am Fischtalgrund, die auf der anderen Straßenseite fast zeitlich von der Gagfah gebaut wurde. Für die Architekten des Neuen Bauens war das Spitzdach Symbol einer rückwärtsgewandten Sehnsucht nach dörflicher Idylle. Die Gegner des flachen Daches wiederum fanden, dass dieser Baustil nicht in den hiesigen Kulturkreis, sondern eher nach Palästina gehöre. Der Streit ging als Zehlendorfer Dächerkrieg in die Geschichte ein.



### 170 Prozesse

Die Modernisierung der Wohnanlage mit angekündigten Mieterhöhungen um mehr als 30 Prozent versetzte die Onkel-Tom-Siedlung 2005 in Aufruhr. Die Mieter wehrten sich vor allem gegen den Abbau ihrer Gasetagenheizungen. Etwa 170 Mieter wurden vom Eigentümer verklagt. Der Druck war so groß, dass etliche ältere Bewohner aufgaben. „Da gab es sehr traurige Geschichten, viele mussten ins Pflegeheim ziehen“, erzählt Barbara von Boroviczeny, die damals eine Mieterinitiative aufgebaut hat. „Seitdem geht es hier den Bach runter, viele der neu Zugezogenen bleiben nur vorübergehend“, so die Mieteraktivistin, die sich auch in der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ engagiert. Anerkennen muss man jedoch, dass das umstrittene Unternehmen ihr „farbenfrohes Architekturjuwel“ – so die Homepage – denkmalgerecht saniert hat, im Gegensatz zu den Eigentümern der Einfamilienhäuser: Viele haben dort ihre Häuser durch neue Fenster und Türen verschandelt. *bl*

Siedlung sei verloren gegangen, klagt Barbara von Boroviczeny, die auch Bezirksleiterin beim Berliner Mieterverein ist: „Dabei fördert die günstige Wohnsituation eigentlich eine gute Nachbarschaft.“ Aber im Zusammenhang mit einer umstrittenen Modernisierung 2005 sind 60 Prozent der Altmietler ausgezogen. Die Fluktuation ist hoch. Als Zeichen der Trauer legt die Mieterkämpferin jedes Jahr an Bruno Tauts Geburtstag einen Kranz an seinem Denkmal in der Argentinischen Allee/Ecke Riemeisterstraße nieder. *Birgit Leiß*

◀ Barbara von Boroviczeny bedauert, dass der Zusammenhalt in der Siedlung verloren ging, nachdem sie vom Land Berlin verkauft worden ist



Eine Besonderheit ist die in den U-Bahnhof integrierte Ladenstraße, durch einen Brand aktuell aber schwer in Mitleidenschaft gezogen

## 10 FRAGEN RUND UM DEN BRANDSCHUTZ

## Vorsorge steht an erster Stelle

Einen toten 57-Jährigen und mehrere leicht verletzte Personen meldete die Berliner Feuerwehr nach einem Brand in einem Wohngebäude der Friedrichshainer Niederbarnimstraße am 13. Oktober – kein Einzelfall: Pro Jahr fordern Wohnungsbrände in Deutschland rund 400 Todesopfer. Alle zwei bis drei Minuten gibt es einen Wohnungsbrand – am häufigsten ausgelöst durch Elektrizität. Offenes Feuer und menschliches Fehlverhalten sind die Brandursachen Nummer zwei und drei. Unsere 10 Fragen rund um den Brandschutz widmen sich der Vorsorge vor und der Haftung nach einem Wohnungsbrand.

### 1. Gibt es Mindestanforderungen an den Brandschutz in einem Wohngebäude?

■ Brandschutzhinweise der Berliner Feuerwehr unter [www.berliner-feuerwehr.de/hauptnavigation/ihre-sicherheit/praevention/brandschutz/hinweise-zum-brandschutz-gerechten-verhalten-im-kellerbereich](http://www.berliner-feuerwehr.de/hauptnavigation/ihre-sicherheit/praevention/brandschutz/hinweise-zum-brandschutz-gerechten-verhalten-im-kellerbereich)

Nach der Berliner Bauordnung (BauO Berlin) sind bauliche Anlagen so zu errichten und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Das betrifft die im Wohnungsbau verwendeten Baustoffe, die nicht leicht entflammbar sein dürfen, und die Bauteile, die eine bestimmte Feuerwiderstandsfähigkeit aufweisen müssen (§ 26 BauO Berlin). Geregelt werden auch die Anforderungen an feuerbeständige Brandwände, die in Wohngebäuden einerseits als innere Brandwand zur Unterteilung in Brandabschnitte vorhanden sein müssen, wie auch als Gebäudeabschlusswand,

wenn der Abstand zur Grundstücksgrenze weniger als 2,50 Meter beträgt (§ 30 BauO Berlin).

### 2. Was sind Rettungswege, und was muss der Mieter bei ihnen beachten?

Die Bauordnung verlangt für Wohngebäude je Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege, die ins Freie führen (§ 33 BauO Berlin). Während der erste Rettungsweg über eine Treppe führen muss, kann der zweite Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle sein, also zum Beispiel ein Balkon oder Fenster. In verdichteten Vierteln besteht oft keine Möglichkeit für zweite Rettungswege. Dem wird dadurch Rechnung getragen, dass nach der Berliner Bauordnung dann ein zweiter Rettungsweg nicht erforderlich ist, wenn die Rettung über einen Sicherheitstreppenraum erfolgen kann, der durch bauliche Maßnahmen (Schleuse zum Treppenhaus) oder technische Maßnahmen (Druckbelüftungsanlage) das Eindringen von Feuer und Rauch im Brandfall verhindert. Mieter haben die Pflicht, die Rettungswege freizuhalten, insbesondere in Treppenhäusern und auf Innenhöfen keine Gegenstände zu lagern, durch die die Rettungswege verstellt werden.

### 3. Helfen Rauchwarnmelder gegen Wohnungsbrände?

Die meisten Rauchmelder funktionieren optisch nach dem Streulichtprinzip und reagieren schon bei geringen Konzentrationen von Brandrauch und giftigen Gasen, noch bevor das eigentliche Feuer entflammt

ist. Nach einer Studie „Wirksamkeit der Rauchwarnmelderpflicht“ (siehe Randspalte) werden pro Jahr 68 Personen bei Bränden durch Rauchwarnmelder vor dem Tod gerettet. Nach einer Änderung der Berliner Bauordnung müssen seit dem 1. Januar 2017 im Neubau Rauchwarnmelder installiert werden. Bestehende Wohnungen müssen bis zum 31. Dezember 2020 nachgerüstet werden. Sind nach diesem Datum keine Rauchwarnmelder installiert, ist das ein Mangel, so dass neben dem Instandsetzungsanspruch gegen den Vermieter ein Mietminderungsrecht in Frage kommt.

### 4. Wer haftet nach einem Wohnungsbrand?

Im Grundsatz haftet derjenige, der den Wohnungsbrand verursacht oder zu vertreten hat. Der Mieter haftet für den Wohnungsbrand, wenn er das Feuer grob fahrlässig oder sogar absichtlich verursacht hat. Wer die Herdplatte eingeschaltet, ein offenes Feuer oder brennende Kerzen unbeaufsichtigt lässt oder vor dem Schlafengehen im Bett eine Zigarette raucht, handelt in der Regel grob fahrlässig und haftet. Ist der Brand zum Beispiel auf eine unzureichende Elektroinstallation zurückzuführen, die im Verantwortungsbereich des Vermieters liegt, haftet der Vermieter.

### 5. Gibt es eine Versicherung gegen Feuer, und wer müsste diese abschließen – der Mieter oder der Vermieter?

Für durch Feuer verursachte Schäden am Eigentum des Mieters (Möbel, Elektrogeräte, Wertgegenstände) kommt dessen Hausratversicherung auf. Schäden am Gebäude, die durch Feuer oder Löschwasser entstanden sind, reguliert die Wohngebäudeversicherung des Vermieters. Wird durch Feuer Eigentum Dritter wie zum Beispiel der Nachbarn beschädigt, tritt die Privathaftpflichtversicherung desjenigen ein, der das Feuer verursacht hat. Niemand kann verpflichtet werden, eine Versicherung abzuschließen.



*Auf den Rettungswegen  
keine Gegenstände lagern*



Entsprechende Formulklauseln im Mietvertrag, wonach der Mieter verpflichtet wird, eine Hausratversicherung abzuschließen, sind unwirksam. Doch kann insbesondere im Hinblick auf die durch einen Brand drohenden Schäden der Abschluss einer Hausrat- und Haftpflichtversicherung sinnvoll sein.

## 6. Dürfen Mieter auf dem Balkon grillen?

Inwieweit das Grillen auf dem Balkon zulässig ist, hängt vom Einzelfall ab. Grundsätzlich ist gegen das Grillen nichts einzuwenden, wenn keine Schäden verursacht und Nachbarn nicht unzumutbar belästigt. Auch



## Wer den Brand verursacht, muss den Schaden bezahlen

sollte geprüft werden, ob die Hausordnung ein wirksames Grillverbot enthält. Zu bedenken ist, dass der Mieter haftet, wenn durch das Grillen auf dem Balkon ein Wohnungsbrand verursacht wird.

## 7. Kann das Rauchen in der Wohnung vom Vermieter wegen Brandgefahr verboten werden?

Nein, das Rauchen gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch, sofern es nicht wirksam im Mietvertrag eingeschränkt ist, was wiederum eine individuell verhandelte Vereinbarung

zwischen Mieter und Vermieter voraussetzt. Andererseits muss der Mieter aber darauf achten, dass Mitmieter im Haus durch das Rauchen nicht unzumutbar belästigt werden, und er ist gehalten, einfache und zumutbare Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Mitmieter zu ergreifen. Einseitig kann somit das Rauchen wegen der Brandgefahr nicht vom Vermieter verboten werden. Jedoch gilt auch hier, dass der Mieter haftet, wenn es zu einem Brand kommt, der auf das Rauchen zurückzuführen ist.

## 8. Ist es erlaubt, einen Kohle-, Kachel- oder Kaminofen in der Wohnung neu einzubauen?

Der Einbau von Kohle-, Kachel- oder Kaminöfen stellt eine bauliche Veränderung dar, die Mieter nur mit der vorherigen Genehmigung des Vermieters vornehmen dürfen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, diese Genehmigung zu erteilen. Genehmigt er den Einbau, wird er dies unter der Voraussetzung tun, dass der Einbau fachmännisch erfolgt und eine Abnahme durch den Schornsteinfeger erfolgt. Am Ende des Mietverhältnisses kann der Vermieter Rückbau und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Für bestehende Kaminöfen, Kachelöfen oder Heizkamine, die zwischen 1985 und 1994 errichtet wurden und die zu hohe Staub- und Kohlenmonoxidwerte aufweisen, droht nach der Bundesimmissionsschutzverordnung Ende dieses Jahres die Stilllegung. Um die Stilllegung zu verhindern, muss die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden, was durch eine Messung des Schornsteinfegers erfolgen kann, die wiederum der Vermieter veranlassen muss.

## 9. Was darf im Keller gelagert werden und was nicht?

Nach Angaben der Berliner Feuerwehr entsteht in Kellern erhebliche Brandgefahr durch die Lagerung von Kraftstoffen, Farben, Lacken, Verdünnern, Spraydosen und Campinggasflaschen. Solche wie auch andere brennbare Flüssigkeiten dürfen nur in geringen Mengen (maximal 20 Liter in nicht zerbrechlichen Behäl-



alle Illustrationen: Lisa Smith

## Brennbare Flüssigkeiten im Keller nur in geringen Mengen

tern für den gesamten Kellerraum) gelagert werden. Auch dürfen in Kellerräumen keine Handwerks- oder Bastelarbeiten vorgenommen werden, bei denen Lösungsmitteldämpfe freigesetzt werden oder mit offener Flamme hantiert wird. Die Lagerung von Druck- und Flüssiggasbehältern ist völlig verboten.

## 10. Wer ist dafür zuständig, dass ich eine Ersatzwohnung erhalte, wenn meine Wohnung nach einem Brandschaden unbewohnbar ist?

Ist der Brand auf eine im Verantwortungsbereich des Vermieters liegende Ursache zurückzuführen, muss der Vermieter für eine Ersatzwohnung sorgen. Hat der Mieter selbst den Wohnungsbrand verursacht, dürfte die Hausratversicherung des Mieters die Kosten einer Zwischenumsetzungswohnung dann übernehmen, wenn ihm keine grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist. Wurde der Wohnungsbrand durch unbekannte Brandstifter verursacht, übernimmt die Hausratversicherung die Kosten einer Ersatzunterkunft bis zur Wiederherstellung der abgebrannten Wohnung. Ohne Versicherung bleibt der Mieter wohl auf den Kosten sitzen, sofern nicht der Brandstifter als Verursacher ausfindig gemacht und in Regress genommen werden kann. *Wibke Werner*

■ Studie von Dr. Sebastian Festag „Wirksamkeit der Rauchwarnmelderpflicht“: [www.prosicherheit.net/wirksamkeit-der-rauchwarnmelderpflicht](http://www.prosicherheit.net/wirksamkeit-der-rauchwarnmelderpflicht)

■ BMV-Info 45 „Rauchwarnmelderpflicht für Berlin“: [www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-45-rauchwarnmelderpflicht-feuer-berlin-20-fragen-und-antworten.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-45-rauchwarnmelderpflicht-feuer-berlin-20-fragen-und-antworten.htm)

75 JAHRE KRIEGSENDE

## Wiederaufbau in Ost und West: Der erste Plan gemeinsam

Nach dem Ende der Nazidiktatur und des Zweiten Weltkriegs vor 75 Jahren sollte ein neues Berlin entstehen, schöner und lebenswerter als zuvor. Die ersten Wiederaufbaupläne von 1946 hätten dem zertrümmerten Berlin ein völlig neues Erscheinungsbild gegeben. Der Wiederaufbau begann 1949, allerdings ohne einheitlichen Plan. Ost- und West-Berlin gingen auch im Wiederaufbau getrennte Wege.



Foto: MieterMagazin-Archiv

Am Anfang des Wiederaufbaus stand die Enttrümmerung: Budapester / Kurfürstenstraße, 1946

Schon wenige Tage nach der Kapitulation setzte der sowjetische Militärkommandant Nikolai Bersarin einen zivilen Magistrat zur Verwaltung Berlins ein. Zum Stadtrat für das Bau- und Wohnungswesen wurde am 17. Mai 1945 Hans Scharoun ernannt. Scharoun hatte während der Weimarer Republik zu den herausragenden modernen Architekten gehört. Er bildete ein achtköpfiges Planungskollektiv aus Architektinnen und Architekten, Ingenieuren und Gartenplanern, das sofort mit einer Gesamtplanung für ein „Neues Berlin“ begann. Die Stadt sollte eine radikal neue Struktur erhalten: Entlang der Spree wollte man parallel liegende Funktionsbänder anordnen, die säu-

berlich nach Wohnen und Arbeiten getrennt waren. Gegliedert wurde die Bandstadt durch ein Gitter von kreuzungsfreien Schnellstraßen. In dieses Raster sollten hohe und niedrige Wohngebäude locker in die Stadlandschaft hineingestreut werden. Der „Kollektivplan“ hätte eine völlige Abkehr vom bisherigen Berliner Stadtgefüge mit seinen sternförmig zum Zentrum führenden Radialstraßen und den Ringstraßen, mit seinen geschlossenen Häuserfronten und der Nutzungsmischung in den Kiezen bedeutet.

### Zerstörung als Chance

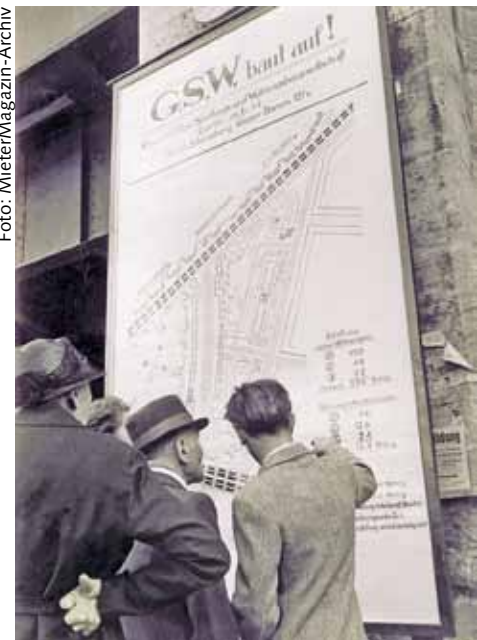
Wie viele Architekten seiner Zeit betrachtete Scharoun die Zerstörung Berlins als Chance: „Die mechanische Auflockerung durch Bombenkrieg und Endkampf gibt uns jetzt die Möglichkeit einer großzügigen organischen und funktionellen Erneuerung“, sagte er 1946 im Bauwirtschaftsausschuss des Magistrats. „Teil- oder Totalzerstörungen bieten die Möglichkeit, Blöcke zu öffnen, zu durchlüften, der Sonne Zutritt zu den Wohnungen zu geben“, erklärte Scharoun. „Es kommt also im Augenblick nicht darauf an, das liebe altvertraute Straßenbild recht schnell wieder hinzuzaubern.“ In der Innenstadt sollten nur wenige historische Plätze wie der Gendarmenmarkt, Unter den Linden oder die Schlossstraße in Charlottenburg erhalten bleiben.

Der Kollektivplan wurde im August 1946 in der Ausstellung „Berlin plant“ im Stadtschloss der Öffentlichkeit vorgestellt. Neben der Faszination, auf den Trümmern tatsächlich etwas völlig Neues erschaffen zu können,

wurde aber auch deutliche Kritik laut. Besonders das Schnellstraßenraster zog Unmut auf sich. Der Bauingenieur Ernst Randzio machte außerdem auf den Wert der unter den Straßen liegenden Versorgungsleitungen aufmerksam. Das „unterirdische Berlin“ war anders als die oberirdische Stadt nur zu 1,2 Prozent zerstört. Bei der Anlage eines neuen Straßennetzes hätte man auch neue Leitungen für Kanalisation, Wasser-, Gas- und Stromversorgung verlegen müssen. „Wenn die unterirdischen Anlagen für Planung und Wiederaufbau nicht genügend berücksichtigt werden, können im Gegensatz zum oberirdischen Bauen Fehler entstehen, die nie mehr wieder gutzumachen sind“, mahnte Randzio. Auch aus der Politik gab es Kritik am Kollektivplan. Ein Fachausschuss der SPD bemängelte, dass die Pläne „alle Grenzen des Möglichen überschreiten und völlig übersteigerte Ziele verfolgen“. Nach der Neuwahl der Stadtverordnetenversammlung schied Hans Scharoun am Jahresende 1946 aus dem Amt.

Die Realität ließ den Kollektivplan tatsächlich utopisch erscheinen. Es galt zunächst, beschädigte Wohnhäuser wieder herzurichten, damit die Menschen ein Dach über dem Kopf bekamen. Bis 1948 konnten erst 60000 unbewohnbare Wohnungen wiederhergestellt werden. Für den Bau neuer Wohnungen fehlten Baustoffe, Baumaschinen, Bauarbeiter, verfügbare Grundstücke, Baugesetze und vor allem Geld. Der Neu-

Foto: MieterMagazin-Archiv



Ankündigung eines Wohnbauprojekts der GSW im August 1949



bau belief sich von 1945 bis 1948 auf nur 113 Wohnungen. Behindert wurde der Aufbau auch durch die politische Teilung Berlins. Die Einführung einer neuen Währung sollte die Banken wieder arbeitsfähig machen und die Wirtschaft in Schwung bringen. Doch nachdem die West-Alliierten in ihren Sektoren die westdeutsche D-Mark als Zahlungsmittel eingeführt hatten, blockierte die Sowjetunion ab Juni 1948 den Warenverkehr in den Westteil Berlins. Während der fast elfmonatigen Berlin-Blockade wurden die Einwohner über die Luftbrücke versorgt. Erst nach dem Ende der Blockade im Mai 1949 konnten Baumaterialien auf dem Landweg nach West-Berlin

## Ulbricht: „Keine amerikanischen Kästen“

geliefert werden. Der Aufbau kam daraufhin in Fahrt, nun allerdings in Ost und West getrennt unter zwei Stadtregierungen, in verschiedenen Wirtschaftssystemen, mit verschiedenen Währungen und bald auch mit unterschiedlichen Vorstellungen vom neuen Berlin.

Ost-Berlin distanzierte sich schnell vom Kollektivplan, auf dessen Grundlage anfangs noch ein detaillierter Entwurf für eine „Wohnzelle Friedrichshain“ ausgearbeitet worden war. Nachdem aber 1950 die ersten Zeilenbauten zwischen Gubener und Lasdehner Straße errichtet worden waren, fällte Walter Ulbricht ein vernichtendes Urteil: Die Architekten hingen „kosmopolitischen Phantasien“ nach und bauten Häuser, „die ebenso gut in die südafrikanische Landschaft passen“, so der Erste Sekretär der SED. „Wir wollen in Berlin keine amerikanischen Kästen und keinen hitlerschen Kasernenstil mehr sehen.“ Statt dessen sollten die Baumeister in „monumentalen Bauten die Kraft und die Stärke des Aufbauwillens und der großen Zukunft Deutschlands“ zum Ausdruck bringen.

In der Folge entwickelten die Architekten des Prestigeprojekts Stalinallee, allen voran Hermann Henselmann, einen neuen Stil der „nationalen Tradition“ mit klassizistischem



Foto: picture alliance/dpa-Zentralbild

Prestigeprojekte in Ost und West: Grundsteinlegung neuer Wohnhäuser an der Stalinallee; Bauausstellung Interbau 1957, Bebauungsplan Hansaviertel

Einschlag. Das sowjetische Vorbild des „Zuckerbäckerstils“ war nicht zu übersehen. Mit rund 2800 Wohnungen fiel die „erste sozialistische Straße“ zahlenmäßig nicht groß ins Gewicht, hatte aber als Aushängeschild für das „Nationale Aufbauprogramm“ einen großen propagandistischen Erfolg. Ab 1955 wandte sich die DDR aus Kostengründen dem industrialisierten Bauen zu. Die Entwicklung von Typengrundrissen und genormten Bauteilen führte schließlich zur Plattenbauweise, die das Bauen in der DDR ab den 60er Jahren geprägt hat.

Im Westen scheiterte der Kollektivplan letztlich an der Frage des Grundeigentums. Der radikale Neuaufbau wäre nur mit umfangreichen Enteignungen möglich gewesen. Nach dem 1949 beschlossenen Grundgesetz der Bundesrepublik mochte im Westen niemand mehr den privaten Grundbesitz antasten – auch um sich gegen die DDR abzugrenzen.

## Abgrenzung und Konkurrenz

Im Jahr 1949 konnten in West-Berlin zwar 11 000 Wohnungen wieder bewohnbar gemacht werden, neu gebaut wurden jedoch nur 2500. Nennenswerte Gelder für den Aufbau standen hier erst durch den Marshallplan ab 1950 zur Verfügung. Das Ziel, jährlich 20 000 Wohnungen neu zu bauen, wurde ab 1955 erreicht. Rund 90 Prozent aller in den 50er Jahren gebauten Wohnungen waren öffentlich geförderte Sozialwohnungen.

Die Stalinallee setzte den Westen unter Zugzwang. Die erste neue Wohnsiedlung des Westens war die 1954



Foto: picture alliance/ZB

fertiggestellte Ernst-Reuter-Siedlung an der Ackerstraße im Wedding, ganz nah an der Sektorengrenze. Das eigentliche Gegenstück zur Stalinallee bildete das neue Hansaviertel, das im Rahmen der Bauausstellung Interbau 1957 von namhaften Architekten aus dem In- und Ausland in betont modernen Formen gebaut wurde. Hans Scharoun bekam 1955 die Gelegenheit, bei der Erweiterung der Siemensstadt in Charlottenburg-Nord sein Konzept der Wohnzelle umzusetzen. Ansonsten blieb der Kollektivplan unverwirklicht.

Jens Sethmann

## Städter zu Kleinbauern?

Um den Bevölkerungsdruck von den Städten zu nehmen, versuchten die Besatzungsmächte und die deutschen Bauverwaltungen in Ost wie West, die Evakuierten und Heimatvertriebenen zum Siedeln auf dem Lande zu motivieren. Dort konnten sie sich durch Gartenbau und Kleintierhaltung in bescheidenem Maße selbst mit Lebensmitteln versorgen. Platz zum Bauen und Baumaterial war viel leichter zu beschaffen als in den Städten. Broschüren und Anleitungen warben für das Selbstbauen von Siedlungshäusern in traditioneller Lehmbauweise. Unter Berlinern hatten diese Kampagnen jedoch wenig Erfolg. Sie strebten zurück in ihre Stadt. js

„Abstand und Maske“ gilt auch für alle, die beruflich in die Mieterwohnung müssen

## CORONA-REGELN IM MIETVERHÄLTNIS

# Massenbesichtigungen sind tabu

Bei der Wohnungssuche ist in Corona-Zeiten einiges anders. Auch im Umgang mit Ablesern und Monteuren gelten strenge Vorsichtsmaßnahmen. Die meisten Vermieter halten sich an die Tabus – doch es gibt offenbar Schwarze Schafe.

Peter Klein\* konnte es nicht glauben, als er unversehens bei einer Massenbesichtigung mit mehr als 100 Leuten landete. Der Termin war auf der Website der „Stadthaus Verwaltungsgesellschaft“ bekannt gegeben worden, was zu einem großen Ansturm führte. Dicht an dicht hätten die Leute gestanden, nur zum Teil hät-

Menschen nicht einzeln eingelassen, sondern mehr oder weniger alle gleichzeitig“, so Peter Klein. Das Unternehmen Stadthaus reagierte nicht auf eine Anfrage des MieterMagazins. Fotos belegen die Zustände. Beim Wohnungsunternehmen Vonovia führt man derzeit nach dessen Angaben nur Einzelbesichtigungen durch – unter Einhaltung aller Hygiene- und Abstandsregeln. Interessenten werden darum gebeten, ohne Begleitung zu kommen und einen Mundnasenschutz zu tragen. „Wo immer möglich, lassen wir Interessierte die Wohnungen alleine betreten“, erklärt Unternehmenssprecher Matthias Wulff.

Ähnlich handhabt es auch die Deutsche Wohnen. Zum Hygienekonzept gehört, dass die entsprechende Wohnung vor dem Termin durchgelüftet und der Griff der Eingangstür desinfiziert wird. „Die Wohnungstür bleibt während der gesamten Besichtigung geöffnet, die Interessenten werden einzeln eingelassen“, erklärt Sprecherin Laura Kruß. Nach Angaben der Sprecherin mache man zudem häufig eine alleinige Besichtigung möglich. Dazu können sich die Wohnungssuchenden den Schlüssel am Fenster des Vermietungsbüros in einem desinfizierten Umschlag



Fotos: Christian Muhrbeck

abholen. „Zudem bieten wir mit 360-Grad-Begehungen für einige Wohnungen eine digitale Alternative an.“ Die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften führen ebenfalls nur Einzelbesichtigungen durch, in der Regel erst nach dem Auszug des Vormieters. „Häufig ist es möglich, sich den Schlüssel abzuholen und die Wohnung alleine anzuschauen“, teilt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) mit.

### Zutritt für Handwerker und Ableser wieder erlaubt

Handwerkern oder Ablesern unter Hinweis auf die Ansteckungsgefahr den Zutritt zu verweigern, ist seit den Lockerungen der Eindämmungsverordnungen nicht mehr möglich. Es muss jedoch von ihnen auf jeden Fall der Mindestabstand eingehalten oder eine Maske getragen werden. Anders sieht es aus, wenn der Mieter zu einer klar definierten Risikogruppe gehört. „Es kommt auf den Einzelfall an, der pauschale Hinweis auf ein Alter über 60 Jahren wird wohl nicht ausreichen“, erklärt der Rechtsexperte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski.

„Wir nehmen auf die individuelle Situation der Mieter Rücksicht“, versichert die Deutsche Wohnen. Auf Wunsch könne ein Termin verschoben werden. Den Mietern entstehe derzeit kein Nachteil, wenn sie einen Handwerker oder Ableser nicht in die Wohnung lassen. In Wohnungen, deren Mieter in Quarantäne sind, würden nur Notfallarbeiten ausgeführt. In diesen Fällen würden noch strengere Masken-, Schutzkleidungs- und Desinfektionsregeln gelten.

Birgit Leiß

### Belegprüfung:

#### Die Vermieter zeigen Entgegenkommen

Als grundsätzlich zumutbar gilt es nun auch wieder, das Büro des Vermieters aufzusuchen, wenn man als Mieter die Belege der Betriebskostenabrechnung überprüfen will. Ein Anspruch auf Übersendung der Belege per Post oder E-Mail bestehe nicht mehr, so Frank Maciejewski. Allerdings zeigen viele Vermieter hier offenbar Entgegenkommen: „Das ist kein Problem“, heißt es beim BBU. Alle städtischen Wohnungsunternehmen seien bereit, Kopien der Belege zuzuschicken. Bei der Vonovia können sich Mieter aussuchen, ob sie sich die Belege zuschicken lassen oder das neue Angebot einer digitalen Belegeinsicht per Mieter-App nutzen wollen. *bl*

ten sie Masken getragen, berichtet der Wohnungssuchende. Abstand halten sei im Flur und in der Wohnung schlicht unmöglich gewesen. Bei einer weiteren Besichtigung das gleiche Bild. „Auch hier wurden die


Massenauflauf ohne Abstand bei einer Wohnungsofferte der „Stadthaus“



\* Name ist der Redaktion bekannt






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

## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Mietpreisbremse (1)

Zur Frage, wann von einer „umfassenden Modernisierung“ im Sinne des § 556 f Satz 2 BGB auszugehen ist. BGH vom 27.5.2020 – VIII ZR 73/19 –

 Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien stritten sich über die Miethöhe. Die Mieterin macht einen Rückzahlungsanspruch gegen ihren Vermieter geltend, weil ihrer Ansicht nach die zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarte Miete die nach der „Mietpreisbremse“ (§ 556 d BGB) zulässige Miete überstieg. Der Vermieter hingegen sah sich im Recht und meinte, die Mietpreisbremse finde vorliegend keine Anwendung, weil eine umfassende Modernisierung im Sinne des § 556 f Satz 2 BGB erfolgt sei. Das Landgericht teilte diese Argumentation nicht. Der Vermieter ging in die Revision. Der BGH bestätigte jedoch das Urteil des Landgerichts:

Nach § 556 f Satz 2 BGB seien § 556 d und § 556 e BGB auf die erste Vermietung einer Wohnung nach umfassender Modernisierung nicht anzuwenden. Umfassend sei eine Modernisierung dann, wenn sie einen wesentlichen Bauaufwand erfordere und zudem einen solchen Umfang aufweise, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lasse, für die Satz 1 des § 556 f BGB ebenfalls anordne, dass § 556 d BGB (auf die erstmalige Vermietung nach dem 1. Oktober 2014) keine Anwendung finde. Die Bezeichnung „umfassend“ betreffe somit nicht nur den Investitionsaufwand, sondern auch die qualitativen Auswirkungen auf die Gesamtwohnung; deshalb sei auch zu berücksichtigen, ob die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation beziehungsweise energetische Eigenschaften) verbessert wurde.


Die vorliegend vom Vermieter geltend gemachten baulichen Maßnahmen beschränkten sich aber auf die Erneuerung der Fußböden sowie eine Verlegung von Küche und Bad inklusive der Verlegung und Erneuerung der Anschlüsse und der Elektroinstallation, während Arbeiten an wesentlichen Bereichen wie an Heizung und Fenstern sowie energetische Maßnahmen (Dämmung) nicht vorgenommen wurden. Die Beurteilung des Landgerichts, dass die vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen noch nicht einen solchen Umfang

aufgewiesen hätten, dass eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheine, sei daher aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, ohne dass es hierzu einer Klärung bedürfte, ob es sich bei sämtlichen vom Vermieter angeführten baulichen Maßnahmen um eine Modernisierung handelte.

### Modernisierungsmieterhöhung

Der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung gebietet es, nicht nur in der Fallgestaltung, dass der Vermieter sich durch die Modernisierung bereits „fällige“ Instandsetzungsmaßnahmen erspart oder solche anlässlich der Modernisierung miterledigt werden, nach § 559 Abs. 2 BGB einen Abzug des Instandhaltungsanteils von den aufgewendeten Kosten vorzunehmen, sondern auch bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind (hier: Austausch von etwa 60 Jahre alten Türen und Fenstern sowie einer ebenso alten Briefkastenanlage).

BGH vom 17.6.2020 – VIII ZR 81/19 –

 Langfassung im Internet

Es ging in diesem Fall um die Frage, ob die für den Austausch der etwa 60 Jahre alten Bauteile (Haus- und Wohnungseingangstüren, Treppenhausfenster, Briefkastenanlage) aufgewendeten Kosten ungekürzt – das heißt ohne Abzug eines Instandhaltungsanteils – auf die Mieterin umgelegt werden konnten, weil die ausgetauschten Teile noch keine Defekte in der Weise aufgewiesen hatten, dass Erhaltungsmaßnahmen bereits „fällig“ gewesen wären. Der BGH verneint diese Frage und stellt sich damit gegen die bisher herrschende – wenn nicht sogar allgemeine – Ansicht in Rechtsprechung und Literatur. Bislang wurde die Notwendigkeit einer solchen (anteiligen) Kürzung der Modernisierungskosten verneint, wenn vorhandene Bauteile durch eine moderne höherwertige Ausstattung zu einem Zeitpunkt ersetzt werden, an dem ihre durchschnittliche Lebensdauer zwar zu einem erheblichen Teil abgelaufen ist, Maßnahmen zur Erhaltung aber noch nicht „fällig“ sind, weil die vorhandenen Bauteile noch (ausreichend) funktionsfähig sind und ihnen auch sonst (bislang) ein unmittelbar zu beseitigender Mangel nicht anhaftet. Diese Auffassung stützte sich auf den Wortlaut des § 559 Abs. 2 BGB, nämlich auf die Formulierung, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen „erforderlich gewesen wären“, nicht zu den aufgewendeten Kosten gemäß § 559 Abs. 1 BGB gehören.

Dieser Formulierung lasse sich nach Ansicht des BGH indes nicht zwingend entnehmen, dass für die anspruchsmindernde Berücksichtigung von Instandhaltungskosten die „Fälligkeit“ der betreffenden Erhaltungsmaßnahmen vorausgesetzt werde.

Nach dem Regelungszweck, den der Gesetzgeber mit den Vorschriften über die Modernisierung verfolgt, verbiete es sich, in Fallgestaltungen, die durch die Ersetzung schon länger genutzter Bauteile durch solche von besserer Qualität und höherem Wohnkomfort gekennzeichnet seien, die gesamten für diese Maßnahme aufgewendeten Kosten ungekürzt auf den Mieter umzulegen. Denn Sinn der Modernisierungsvorschriften sei es gerade nicht, dem Vermieter (teilweise) auch die Umlage von Instandhaltungskosten auf den Mieter zu ermöglichen; vielmehr sollten Verbesserungen der Mietsache (Energieeinsparung, nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts, Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse) dadurch gefördert werden, dass für den Vermieter durch die Möglichkeit der Umlage der darauf entfallenden Kosten auf den Mieter ein Anreiz zur Vornahme dieser Maßnahmen gesetzt werde, und die Interessen des Mieters dadurch gewahrt würden, dass er spiegelbildlich von einer Erhöhung des Gebrauchswerts profitiere. Hier entscheidend auf die „Fälligkeit“ von Erhaltungsmaßnahmen abzustellen, würde in zahlreichen Fällen zu zufälligen Ergebnissen führen. Besonders augenfällig werde dies, wenn Modernisierungsmaßnahmen zu einem Zeitpunkt erfolgten, in dem die Lebensdauer der ersetzten Bauteile oder Einrichtungen bereits zu einem sehr großen Teil abgelaufen sei. Jedenfalls lägen keine tragfähigen Anhaltspunkte dafür vor, dass der Gesetzgeber dem Vermieter zwecks Förderung von Gebäudeinvestitionen zum Nachteil des Mieters die Möglichkeit eröffnen wollte, künftig anfallende – grundsätzlich vom Vermieter zu tragende – Kosten für Erhaltungsmaßnahmen durch geschicktes Vorgehen, namentlich durch Vornahme der Modernisierung kurz vor „Fälligkeit“ der Erhaltungsmaßnahmen, auf den Mieter abzuwälzen.

Die Umlagefähigkeit der (reinen) Modernisierungskosten werde durch den Abzug (fiktiv) ersparter Instandhaltungskosten in derartigen Fallgestaltungen nicht infrage gestellt. Auch werde die Ermittlung der umlagefähigen Modernisierungskosten dadurch nicht nennenswert erschwert, denn regelmäßig werde eine Schätzung genügen (§ 559 Abs. 2 Halbsatz 2 BGB), die sich an der üblichen Lebensdauer der erneuerten Einrichtung und dem bereits eingetretenen Abnutzungsgrad orientiere.

Abschließend weist der BGH noch auf die Beweislastverteilung in diesen Fällen hin: Hiernach habe der Vermieter darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass es sich bei den baulichen Maßnahmen, aufgrund derer die Mieterhöhung erfolgen soll, um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handele. Da den Vermieter zudem die Darlegungs- und Beweislast für die Höhe der umlagefähigen Kosten treffe, sei es im Streitfall ebenfalls seine Sache, darzulegen und zu beweisen, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht (teilweise) auf der Erhaltung dienende Maßnahmen entfallen seien.

Mieter sollten diese neue Rechtsprechung offensiv anwenden, auch wenn der BGH keine konkreten Hinweise gegeben hat, wie im jeweiligen Fall die Schätzung des


Instandsetzungsabzuges zu erfolgen hat. Hier Maßstäbe vorzulegen, wird die Aufgabe der Instanzenrechtsprechung sein.

## Mietpreisbremse (2)

**a) Mit dem Tatbestandsmerkmal „Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete)“ nimmt § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB auf eine Miete Bezug, die in einem Wohnraummietverhältnis gezahlt wurde.**

**b) Der Vermieter kann sich nicht mit Erfolg auf die Maßgeblichkeit der in einem (früheren) Wohnraummietverhältnis gezahlten „Vormiete“ im Sinne des § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB berufen, wenn er die Räume vor dem nach den §§ 556 d ff. BGB zu beurteilenden Mietverhältnis zuletzt gewerblich vermietet hat.**

BGH vom 19.8.2020 – VIII ZR 374/18 –

 Langfassung im Internet

Die Parteien vereinbarten für die in Berlin gelegene Wohnung ab 1. Mai 2016 eine monatliche Nettokaltmiete von 950 Euro. Von Dezember 2012 bis Ende April 2016 war die Wohnung aufgrund eines Gewerberaummietvertrags für eine Gesamtmiete von monatlich 900 Euro zur Büronutzung vermietet. Zuvor – von September 2011 bis September 2012 – waren die Räume zu einer Nettokaltmiete von 950 Euro zu Wohnzwecken vermietet.

Im Jahr 2017 rügte die Mieterin, die Nettokaltmiete von 950 Euro übersteige nach dem Berliner Mietspiegel 2015 die ortsübliche Vergleichsmiete von 8,27 Euro/qm um mehr als 10 Prozent; die Mietpreisvereinbarung sei daher insoweit unwirksam. Sie forderte die Rückzahlung von 1527,24 Euro überzahlter Miete für die Monate Mai bis Oktober 2017 (je 254,54 Euro pro Monat) nebst Zinsen und begehrt die Feststellung, dass die zwischen den Parteien getroffene Abrede über die geschuldete Nettomiete unwirksam sei, soweit die Miete die zulässige Höchstmiete von 695,46 Euro (ca. 9,10 Euro/qm x 76,45 qm) übersteige. Das Landgericht wies die Klage ab.

Der BGH folgte der Rechtsansicht des Landgerichts nicht und hob dessen Urteil auf.

Entgegen der Ansicht des Landgerichts stehe den Ansprüchen der Mieterin aus der sogenannten „Mietpreisbremse“ nicht entgegen, dass der Vermieter die mit der Mieterin vereinbarte Nettokaltmiete von 950 Euro in gleicher Höhe bereits im „vorletzten“ Mietverhältnis vereinbart hatte. Insbesondere führe der Umstand, dass die Wohnung zuletzt als Gewerberaum vermietet war, nicht dazu, dass nunmehr die bis September 2012 von der damaligen Mieterin geschuldete Miete als die „Vormiete“ im Sinne des § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen wäre. Vielmehr sei die Ausnahmegesetzvorschrift des § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB dahin auszulegen, dass als „vorheriger Mieter“ ausschließlich der (direkte) Mietvorgänger in Betracht komme und diesem die Wohnung ebenfalls zu Wohnzwecken vermietet war.



Bereits der Wortlaut des § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB legt es nahe, dass es sich bei der darin bezeichneten „Vormiete“ um eine solche aus einem unmittelbar vorangegangenen Mietverhältnis handeln müsse. Denn der Begriff der „Vormiete“ werde dort definiert als „die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet“. Nach allgemeinem Sprachgebrauch sei mit „der vorherige Mieter“ regelmäßig der (zeitlich) letzte Vormieter gemeint und nicht irgendein Mieter, der die Räume in der Vergangen-

heit einmal innehatte. Ein „Vorvormieter“ lasse sich unter diesen Begriff daher schwerlich fassen.

Fazit: Die Ausnahmevorschrift der Vormiete findet nur dann Anwendung, wenn die Miete des unmittelbaren Mietvorgängers über der gedeckelten Miete lag und diesem die Wohnung ebenfalls zu Wohnzwecken vermietet wurde. Hat der Vermieter die Wohnung zuvor als Büro vermietet, kann er sich nicht auf eine noch davorliegende Wohnraumvermietung berufen.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Modernisierung

**Für die Beurteilung des finanziellen Härteeinwands sind auch solche Umstände zu berücksichtigen, die zwar im Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhung nach § 559 BGB noch nicht vorliegen, aber deren Eintritt in naher Zukunft zu diesem Zeitpunkt bereits feststeht (hier: Pensionseintritt in acht Monaten).**

*LG Berlin v. 18.3.2020*

– 64 S 103/19 –, mitgeteilt von RAin Stefanie Schulz

➔ Langfassung im Internet

Die Mieterhöhung wegen einer Modernisierung wurde mit Vermieter-Schreiben vom 25.10.2017 angekündigt und sollte danach ab dem 1.7.2018 wirksam werden. Die Mieterin hat mit Schreiben vom 22.11.2017 rechtzeitig den Einwand der Härte erhoben und insbesondere darauf hingewiesen, dass sie ab März 2019 wegen einer anerkannten Schwerbehinderung von 50 Prozent in Pension gehe.

Nach Ansicht des Landgerichts sind für die Beurteilung des Härteeinwands auch solche Umstände zu berücksichtigen, die zwar im Zeitpunkt des Zugangs noch nicht vorliegen, aber deren Eintritt in naher Zukunft zu diesem Zeitpunkt bereits feststeht; anders als eine künftige Arbeitslosigkeit stehe hier die Pensionierung mit Sicherheit fest. Unerheblich sei dabei, dass der Pensionseintritt nach dem vorgesehenen Beginn der Mieterhöhung liege. Danach sei im vorliegenden Fall das durch den Pensionseintritt im März 2019 reduzierte Einkommen der Mieterin zu berücksichtigen.

Das Landgericht begründet seine Meinung wie folgt: Der Wortlaut des § 559 BGB enthalte keine ausdrückliche Regelung, welcher Stichtag für die Ermittlung des dem Mieter zur Verfügung stehenden Einkommens zugrunde zu legen sei. Soweit in § 559 BGB auch die „voraussichtlichen künftigen Betriebskosten“ zu berücksichtigen seien, sei gesetzlich normiert, dass nicht nur im Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens bestehende Umstände zu berücksichtigen seien. Entsprechend könne das auch für das Einkommen des Mieters angenommen werden. Nach dem Wortlaut des § 559 Abs. 5 S. 1 BGB seien Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 begründen, nur zu berücksichtigen, wenn sie rechtzeitig mitgeteilt worden seien. Unmittelbar ergebe sich daraus nicht, wann genau ein Härtegrund vorgelegen haben muss. Soweit vereinzelt die Schlussfolgerungen gezogen werden, dass (1) der Mieter die Härtegründe kennen müsse, wenn er sich auf sie berufe und dass er (2) aber nur solche Härtegründe kennen könne, die im Zeitpunkt der Anzeige oder zumindest der Anzeigefrist tatsächlich vorgelegen hätten, überzeuge dies nicht. Der vorliegende Fall zeige gerade, dass dem Mieter auch künftige, sicher eintretende Umstände bekannt sein können, die bei Zugang der Mieterhöhungserklärung noch nicht eingetreten sein müssen. Auch sei der Härteeinwand für die Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung nicht von Relevanz, so dass hieraus nicht der Schluss gezogen werden könne, dass spätere Umstände unberücksichtigt zu bleiben hätten. Der Härteeinwand stelle nach dem Wortlaut des § 559 Abs. 4 BGB

einen Ausschlussgrund für den Anspruch nach § 559 Abs. 1 BGB dar, was dogmatisch von der Frage der Wirksamkeit der Erklärung zu trennen sei.

Werde das Vorliegen einer Härte bejaht, sei der Vermieter zwar zur Modernisierung berechtigt, eine Mieterhöhung nach § 559 BGB sei jedoch ganz oder teilweise auf Dauer ausgeschlossen. Sie könne auch nicht bei späterer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Mieters nachgeholt oder wiederholt werden. Das spreche dafür, auch solche sicheren Umstände zu berücksichtigen, die in naher Zukunft die Leistungsfähigkeit des Mieters – positiv oder negativ – verändern.

Damit dürfe der Mieter, der einen Härteeinwand zu begründen hat, all das vortragen, was er tatsächlich vortragen kann, das heißt seine aktuelle finanzielle Situation und für die Zukunft feststehende Veränderungen. Dies würde den Renteneintritt, nicht aber beispielsweise eine nur möglicherweise in Zukunft eintretende Arbeitslosigkeit umfassen. Dem Argument, dass für den Vermieter im Hinblick auf sein Refinanzierungsinteresse Planungssicherheit bestehen müsse, werde damit Rechnung getragen, dass der Mieter fristgemäß künftige Veränderungen im Rahmen des Härteeinwands vorzutragen habe und mit solchen Einwänden ausgeschlossen sei, die er erst später vorbringen kann.

### Stromzähler

**Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter Zugang zu den Bedien- und Messelementen der Stromversorgung zu ermöglichen, die typischer-**

**weise auch zur Benutzung und Einsichtnahme durch einen Laien geeignet und bestimmt sind. Dazu zählen sowohl der Sicherungskasten mit den der Wohnung des Mieters zuzuordnenden Sicherungen, als auch der Stromzähler.**

*AG Charlottenburg vom 3.7.2018 – 203 C 60/18 –, mitgeteilt von RAin Anja Pamela Varduhn*

Hier befand sich im Treppenhaus ein Kasten direkt an der Wand, in dem sich der Stromzähler für die Wohnung der Mieterin sowie sämtliche Stromsicherungen für die Elektroversorgung der Wohnung befanden. Dieser Kasten war in der Vergangenheit durch einen einfachen Riegel verschlossen. Anlässlich einer Stromzählerablesung zu Beginn des Jahres 2016 stellte die Mieterin fest, dass der Kasten durch ein abschließbares Schloss ersetzt worden war. Ihr wurde hierfür kein Schlüssel ausgehändigt.

Am Samstag, den 30.9.2017 löste eine durchbrennende Glühbirne einen Kurzschluss in der Wohnung der Mieterin aus. Die Mieterin nahm Kontakt zu den anderen Mietern auf, um den Kasten im Flur zu öffnen und die Stromzufuhr wiederherzustellen. Diese Bemühungen blieben erfolglos. Der Hausmeister war im Urlaub, und die Verwaltung war nicht erreichbar. Die Mieterin rief die Polizei, die mittels eines Werkzeugs die Öffnung des Kastens durchführte. Auf die Aufforderung, ihr Zugang zu diesem Kasten zu ermöglichen, reagierte der Vermieter nicht, so dass die Mieterin Klage erhob.

Der Vermieter war der Ansicht, der Zugang beziehungsweise der Zugriff auf den Sicherungs- und Zählerkasten habe nichts damit zu tun, dass die Mieterin einen Anspruch darauf habe, dass die Räume mit Strom versorgt würden. Der Vermieter sei für den elektrischen Sicherungskasten verantwortlich, er müsse deshalb auch vom Vermieter gewartet werden. Der Mieter selbst habe keinen Anspruch darauf, dass ihm der Zugriff/Eingriff auf technische Anlagen ermöglicht werde. Dies sei allein Sache des Vermieters. Komme es zu einem Ausfall oder einer Störung,

habe der Mieter dies zu melden und der Vermieter habe die Störung zu beseitigen. Gegebenenfalls könne der Mieter die Miete mindern. Ein Anspruch der Klägerin bestehe auch deswegen nicht, da in Notfällen die Hausverwaltung und/oder der Hausmeister erreichbar seien.

Dieser Ansicht folgte das Gericht nicht und gab der Klage der Mieterin statt. Sie habe einen Anspruch auf Gewährung des Zugangs zu dem Stromzähler- und Sicherungskasten aus §§ 535, 241 BGB.

Der Vermieter sei verpflichtet, der Mieterin Zugang zu den Bedien- und Messelementen der Stromversorgung zu ermöglichen, die typischerweise auch zur Benutzung und Einsichtnahme durch einen Laien geeignet und bestimmt seien. Dazu zählten sowohl der Sicherungskasten mit den der Wohnung der Mieterin zuzuordnenden Sicherungen als auch der Stromzähler.


Dabei genüge es nicht, dass die Mieterin die Möglichkeit habe, in Notfällen die Hausverwaltung und/oder den Hausmeister zu benachrichtigen. Dies zeige bereits der hier streitgegenständliche Vorfall am 30.9.2017, bei dem die Hausverwaltung und der Hausmeister gerade nicht erreichbar waren. Auch sei es der Mieterin – jedenfalls hinsichtlich des Zugangs zu den Sicherungen – nicht zumutbar, auf einen Dritten angewiesen zu sein. Die Mieterin müsse vielmehr in die Lage versetzt werden, selbst unmittelbar und ohne zeitliche Verzögerung auf die ihrer Wohnung zugehörigen Sicherungen zuzugreifen. Dies gelte gerade auch im Hinblick auf etwaige Notfälle, wie einen Brand oder auch einen Wasserschaden, in denen es gegebenenfalls geboten sein kann, ohne Zuwarten die Stromzufuhr durch Betätigung der Sicherung abzuschalten. Im Rahmen der Zumutbarkeitserwägungen sei allerdings ein Zuwarten auch dann nicht mehr hinzunehmen, wenn etwa aufgrund einer Überlastung des Wohnungsstromkreises durch die Nutzung übermäßig vieler Abnahmegeräte die Sicherung rausspringe und das Problem mit einer kurzen Betätigung der Sicherung behoben wäre. Auch

in diesem Fall könne die Mieterin nicht darauf verwiesen werden, erst das – zeitlich ungewisse – Erscheinen des Hausmeisters vor Ort abzuwarten.

Es bleibe dem Vermieter überlassen, wie er der Mieterin den Zugang gewährt, insbesondere also, ob er das Schloss entfernt, oder ob er der Mieterin einen Schlüssel für das Schloss aushändigt, um dem von ihm angeführten Problem etwaiger Manipulationen durch Dritte entgegenzuwirken.

## Katzenhaltung

**Das Halten einer Katze in der Wohnung zählt unzweifelhaft zum bestimmungsgemäßen Gebrauch. Dabei ist zu beachten, dass das Betreten des Balkons der artgerechten Haltung einer Katze zumindest näherkommt als das ausschließliche Halten in der Wohnung. Daher zählt auch das Anbringen eines Netzes, mit dem es der Katze ermöglicht wird, an die frische Luft zu gelangen, ohne die Nachbarn zu stören oder Singvögel zu jagen, zu diesem genehmigungsfreien Gebrauch, jedenfalls dann, wenn das Netz ohne Eingriff in die Substanz des Hauses montiert wird und durch das Netz keine erhebliche optische Beeinträchtigung der Fassade gegeben ist. Von einer zusätzlichen optischen Beeinträchtigung ist dann nicht auszugehen, wenn schon andere Mieter der Wohnanlage (hier: 11) ein Katzennetz montiert haben und der Vermieter dies jahrelang geduldet hat.**

*AG Tempelhof-Kreuzberg vom 24.9.2020 – 18 C 336/19 –, mitgeteilt von RA Cornelius Krakau*  
 Langfassung im Internet

Gegenteilig hatte vor Jahren das AG Neukölln entschieden (Urteil vom 12.4.2012 – 10 C 456/11 –, MieterMagazin 7+8/12, 38)): Die Anbringung eines Katzennetzes an einer Holzkonstruktion auf einem zur Mietwohnung gehörenden Balkon ohne Zustimmung des Vermieters stellt eine vertragswidrige bauliche Veränderung dar und ist auf Verlangen des Vermieters zu unterlassen.



# 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

### Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmersdorfer 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 Rechtsschutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein und die Einhaltung der 3-monatigen Wartefrist nach Beitritt. Eine telefonische Beratung erfüllt diese Obliegenheitsverpflichtung nicht. Es gelten die Bedingungen der Prozesskostenversicherung.

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



## Beratungszentrum

### Südsterne

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

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

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

## Öffnungszeiten

**Achtung:** In der Geschäftsstelle andere  
Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 32)  
Geschlossen vom 24. bis 26. Dezember 2020  
und vom 31. Dezember 2020 bis 2. Januar 2021

■ **Spontan: Beratung ohne Terminvereinbarung**  
Montag und Mittwochs von 10 bis 17 Uhr,  
**Aktuell keine Beratung ohne Terminvereinbarung**  
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

■ **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

## Corona-Prävention in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle:

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

Aktuelles zu den Beratungsangeboten finden Sie unter  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

## 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**

## Beratungszentrum

### Frankfurter Allee

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

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

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

Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):

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

Geschlossen vom 24. bis 26. Dezember 2020

und vom 31. Dezember 2020 bis 2. Januar 2021

### Corona-Prävention:

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

Selbstverständlich müssen auch hier die Hygieneregeln eingehalten werden. In vielen Beratungsstellen kann aufgrund der Auflagen nur eine Person pro Beratungsgespräch zugelassen werden.

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

Geschlossen vom 23. Dezember 2020 bis 2. Januar 2021.

Geöffnet sind:

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

🟡 Karlshorst

### 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

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,

Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,

Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und S Wittenau (400 m Fußweg)

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 43

(nahe Rathaus und Meldestelle)

🟡 Zehlendorf

Weiter geschlossen bleiben:

### Lichtenberg:

Nachbarschaftshaus im Ostseevierviertel,

Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG, Raum 204

Mitte: Selbsthilfe-, Kontakt- und

Beratungsstelle, Perleberger Straße 44/

Ecke Lübecker Straße

### Tempelhof-Schöneberg:

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

Treptow-Köpenick: Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Mein BMW

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

## TELEFONBERATUNG

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

### Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Corona-Prävention:

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

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

Vom **23. Dezember 2020 bis 2. Januar 2021** finden keine Beratungen statt.

## Heizung und Heizkosten

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ **030-34710821**;

E-Mail-Anfragen:

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemiet

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

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ **030-2943107** oder ☎ **0178/7800780**

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ **030-20989265** oder ☎ **0163/8266944**

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

**Wir bieten Gutachten**

**zu folgenden Themenbereichen:**

■ Wohnflächenberechnung

■ Schönheitsreparaturen

■ Feuchtigkeitsschäden

durch schadhafte Abdichtungen

■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht

■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung

ohne bauliche Ursachenbestimmung

■ Geräuschmessung für technische Anlagen

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

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

oder rufen Sie ☎ **030-226260** an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, 📍 Anhalter Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen  
**Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter ☎ 030-230899-0**

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

#### Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

[www.urania-berlin.de](http://www.urania-berlin.de)

☎ 030-218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de)

☎ 030-204 47 04

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de)

☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel), Senatsverwaltung

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 4777

##### ■ Betriebskostenspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)

##### ■ Heizspiegel

[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

[www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

[www.hilfelotse-berlin.de](http://www.hilfelotse-berlin.de)

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

[www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

[AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

##### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de),

[www.test.de](http://www.test.de)

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Bezirksaktivengruppen

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

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

#### Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

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

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monat um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr im

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226 260**

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

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber

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

#### Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten:

[bm-v-neukoelln@freenet.de](mailto:bm-v-neukoelln@freenet.de)

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

in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Hans-Günther Miethe,

Aleksandar Perovic, Karin Kemner

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im Monat

ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

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

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten



## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

### Berliner Heizspiegel

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

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



#### Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

#### Was ich als Mieter wissen muss

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

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



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

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

48 Seiten,  
5,90 Euro

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



**Endlich!**  
**Keine Angst vor**  
**Mieterhöhung**

**MIETEN  
DECKEL  
WIRKT!**