



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

Dezember
12/2021

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Ist Holz der Baustoff der Zukunft?

Berlins Leuchtturmprojekte
beim nachhaltigen Bauen

**GARAGEN UND
PKW-STELLPLÄTZE**

**Wohnnebenfläche
oder Geschäftsraum?**

**ENERGIEKOSTEN-
EXPLOSION**

**Wie lässt sich Energie-
armut vermeiden?**

**VOLKS-
ENTSCHEID**

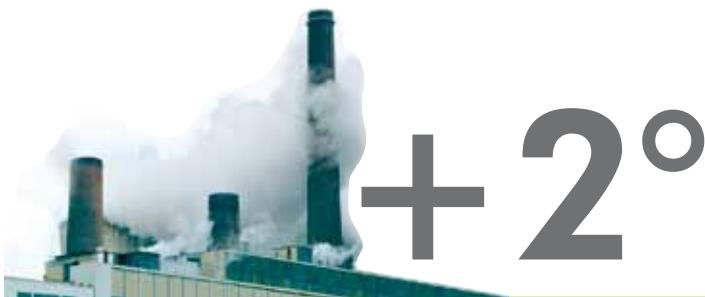
**Demokratie
direkt**

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 2 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z.B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind dann nicht mehr unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen.

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



Am Köllnischen Park 1
10179 Berlin
Fax 030 275 86-440
info@bund.net

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Komplett aktualisiert

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

PANORAMA

Petkusser Straße 34:	
Familienzusammenführung lässt Fragen offen	6
Moderne Ausstattung und mehr Beratung	6
Abfindungsvereinbarung:	
Drohkulisse mit eingebautem Trick	7
Buchtipp: Agenda eines amtlichen Aktivisten	7
Neue Heizkostenverordnung: Viele Chancen vertan	8
Mietenregulierung: Keinen Stopp mit der Ampel?	8
Volkssentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“:	
Initiative befürchtet Hinhaltenaktik	9
Plattenbauten in der Wilhelmstraße:	
Risse im barocken Denkmal	9
Bundesverwaltungsgericht zum Vorkaufsrecht:	
Herber Schlag gegen den Milieuschutz	10
Buchtipp: Alltag im Zuckerbäckerpalast gestern und heute	10
Adler Group: Zu hoch geflogen?	11
Housing First: Mit individueller Hilfe gelingt der Neustart	11
Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung:	
Seit zehn Jahren ein ungelöstes Problem	12
Webtipp: Den Zwischenraum im Blick	12
Schlüterstraße 44: Skandalöses Attest	13
Buchtipp: Nischen für das gemeinschaftliche, selbstorganisierte Wohnen	13

TITEL

Ist Holz der Baustoff der Zukunft?	
Berlins Leuchtturmprojekte beim nachhaltigen Bauen	14

HINTERGRUND

Garagen und Pkw-Stellplätze:	
Wohnnebenfläche oder Geschäftsraum?	19
Energiekostenexplosion:	
Wie lässt sich Energiearmut vermeiden?	20
10 Fragen zu Weihnachten und Silvester:	
Alle Jahre wieder	22
Volkssentscheid: Demokratie direkt	24
Kiezbündnis Klausenerplatz:	
Junge Leute zu gewinnen ist nicht einfach	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
---	----

SERVICE

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



14

Das **Wohngebäude aus Holz** hat seine exklusive Nische in den Vorstädten und auf den Landsitzen verlassen und erobert die Städte. Wir zeigen Ihnen Beispiele in Berlin.

Mit den Festlichkeiten mehren sich **alle Jahre wieder** auch die Anlässe, bei den Nachbarn anzuecken.



22



26

Der **Klausenerplatz** hat Sanierungsgeschichte geschrieben, aber in den 90er Jahren drohte der Kiez abzurutschen. **Eine Initiative** hat sich erfolgreich dagegengestemmt.

SPENDENADVENT 2021 – wir verdoppeln!

Die Tage werden kürzer, die Nächte kälter. Während wir uns in geschützte Wohnungen zurückziehen können, ist diese Möglichkeit vielen Menschen ohne feste Bleibe verwehrt. Sie haben jede Unterstützung verdient – deshalb möchten wir mit Ihnen zusammen Sach- und Geldspenden in Kooperation mit drei gemeinnützigen Organisationen sammeln:

- Berliner Kältehilfe e.V.
- Berliner Stadtmission
- Zentrale Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot

Wir haben im Vorfeld nachgefragt: Die Menschen würden sich über Hygieneartikel wie zum Beispiel Zahnbürsten und Zahnpasta, Cremes, Deodorants, Feuchttücher, Binden, Tampons et cetera freuen.

Ihre Spenden können Sie gerne in unseren Beratungszentren abgeben (eine Übersicht finden Sie auf Seite 31 in diesem Heft). Wer lieber Geld spenden möchte, kann dies ebenfalls in unseren Beratungszentren tun, dort stehen Spendendosen bereit.

Außerdem ist eine kontaktlose Geldspende per Paypal möglich.

Bitte nutzen Sie den QR-Code oder geben Sie in Ihrem Browser ein:

<https://kurzelinks.de/spenden-fuer-obdachlose>



Jede noch so kleine Spende hilft! Jeder gespendete Euro unserer Mitglieder wird von uns verdoppelt.

Wir bedanken uns bereits jetzt sehr herzlich für Ihre Unterstützung und wünschen Ihnen eine schöne Adventszeit!

Ihr Berliner Mieterverein

IMPRESSUM

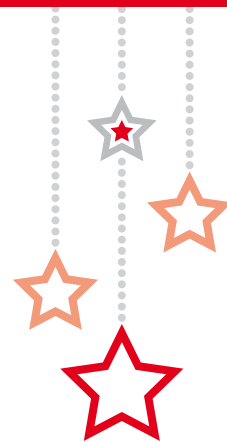
Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: @berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 69. Jahrgang 2021 **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** 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 9 vom 1.1.2021 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

Zum Jahresende

Wir wünschen Ihnen ein frohes Fest trotz aller Pandemie-Beschränkungen und für das Jahr 2022 Gesundheit, Glück und Erfolg.

Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins sowie die Redaktion des MieterMagazins



Gut zu wissen

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

MieterMagazin online lesen

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



Einsender dieses Fotos ist Manfred Laue.

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.

Wir sind für Sie da!

In unseren Beratungszentren und der Geschäftsstelle gilt ab 1. Januar 2020 die 3G-Regel.

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

gerne beraten und unterstützen wir Sie. Auf das aktuelle Infektionsgeschehen wollen wir wegen der hohen Erkrankungsrisiken durch das Corona-Virus jedoch mit weiteren Schutzmaßnahmen reagieren – wie dies an vielen anderen Stellen in der Stadt auch geschieht. Zu Ihrem Schutz, zum Schutz anderer Ratsuchender und zum Schutz unseres Personals.

Ab 1. Januar 2022 gilt daher in all unseren Geschäftsräumen für Besucher/innen und Ratsuchende die sogenannte **3G-Regel**.

Zugang können Sie mit einem vollständigen Impfnachweis (doppelt geimpft + 14 Tage) erhalten.

Wer von Corona genesen ist, kann ein mindestens 28 Tage und höchstens sechs Monate zurückliegendes positives PCR-Testergebnis vorlegen. Liegt der Nachweis einer Corona-Infektion dagegen schon mehr als 6 Monate zurück, muss neben diesem Testergebnis zusätzlich eine Impfung nachgewiesen werden, die mindestens 14 Tage vor dem Besuch in der Beratungsstelle stattgefunden hat.

Sie können alternativ auch ein negatives PCR- oder Antigen-Testergebnis vorlegen, jedoch keinen Selbsttest. Der Test darf nicht älter als 24 Stunden sein.

Wer eine persönliche Beratung aktuell meiden möchte, sei auf die kontaktlose **Telefonberatung** (siehe unten) hingewiesen.

Bitte beachten Sie zudem die nachfolgenden Hinweise, damit Ihre Beratung unter Einhaltung der Corona-Schutzmaßnahmen sicher möglich ist.

Persönliche Beratungen nur nach Terminvereinbarung

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

Bitte kommen Sie alleine. Es kann nur eine einzelne Person pro Termin beraten werden, es sei denn, Sie benötigen einen Dolmetscher/eine Assistenz, dann ist eine Begleitung möglich.

Nutzen Sie auch die kontaktlose Telefonberatung

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

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

Für diese ausführliche Telefonberatung können Sie uns **Ihre Unterlagen** bitte bis spätestens zwei Tage vor der

Beratung per E-Mail zusenden (an: unterlagen@berliner-mieterverein.de). Bitte geben Sie im Betreff Ihren Nachnamen und Ihre Mitgliedsnummer an und nutzen Sie bei Anhängen die drei gängigen Formate PDF, Office-Dokumente und JPEG.

Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz

In den Beratungszentren haben wir die erforderlichen Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz getroffen. Falls Sie einen Termin für den persönlichen Besuch in der Beratung vereinbart haben, **bitten wir Sie, neben der Einhaltung der 3G-Regel folgende Punkte zu beachten:**

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

Weitere Beratungsangebote

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

Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr sowie montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ **030-226 26-152**.

Hier ist allerdings keine Einsicht in Unterlagen möglich. Falls dies erforderlich ist, vereinbaren Sie bitte einen Termin für die ausführliche Telefonberatung.

E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

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

Mitglied werden

Bitte nutzen Sie unsere Beitrittsformulare unter www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm. Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter Servicetelefon ☎ **030-226 260** gerne zur Verfügung.

Mit Ihren Fragen dürfen Sie sich gerne melden. Vielen Dank.

i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer

PETKUSSER STRASSE 34

Familienzusammenführung lässt Fragen offen

Mit einem ziemlich durchsichtigen Manöver will ein Eigentümer sämtliche Mieter seines Hauses im Bezirk Lichtenrade loswerden – für diese Menschen eine starke nervliche Belastung, denn auch wenn sie sich vor Gericht zur Wehr setzen, ist ungewiss, wie das Verfahren ausgeht.

Bereits 2019 hatte der Eigentümer den Mietern der Petkusser Straße 34 mitgeteilt, dass er das gesamte Haus für Verwandte aus dem Kosovo brauche. 2020 wurden dann Vermessungsarbeiten durchgeführt. Hier werde alles umgebaut und abgerissen, erzählte der Vermessungstechniker den fassungslosen Mietern. Im September 2021 wurde es dann konkret. Innerhalb von 14 Tagen sollten sich die Mieter entscheiden, ob sie einer Auszugsvereinbarung zustimmen. Wer bis Ende März 2022 auszieht, sollte mehrere Tausend Euro bekommen. Die drei vermieteten Wohnungen, so hieß es in dem Schreiben, würden für den Bruder aus dem Kosovo, einen Neffen sowie den derzeit 17-jährigen Sohn benötigt. Der Eigentümer, Bauunternehmer Bekim Emini, baut und verkauft bundesweit Häuser. Auch in Berlin gehören ihm mehrere Miets Häuser. Zwischenzeitlich wohnte er mit seiner Familie selber in der Petkusser Straße 34. Dafür waren zwei Erdgeschosswohnungen in dem ursprünglichen Sechs-Parteien-Haus zusammengelegt worden. Doch in zwischen steht diese Wohnung leer, ebenso wie die Wohnung eines kürzlich verstorbenen Mieters. Auch der beleuchtete und beheizte Pool im Garten, den Emini vor einigen Jahren aufstellen ließ, ist verwaist. Die Mieter dürfen ihn nicht benutzen.

Nach Auskunft des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg wurde bislang weder ein Abriss- noch ein Bauantrag gestellt. Für Wohnungszusammenlegungen und Grundrissände-

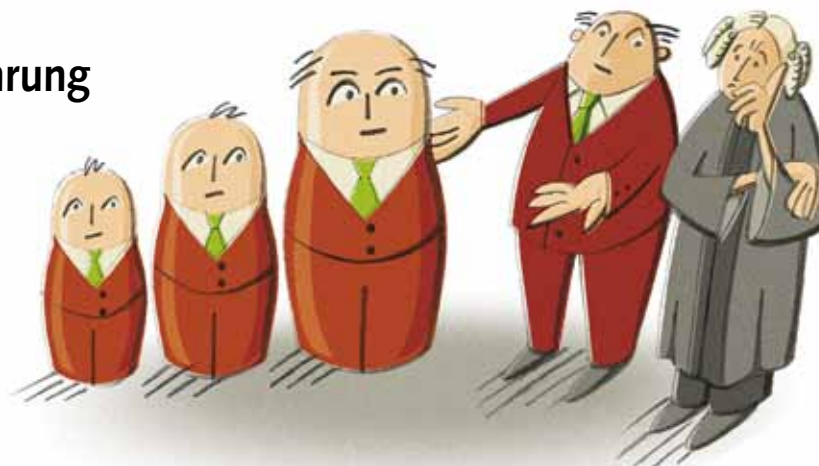


Illustration: Julia Candras

Ob der Eigenbedarf den kritischen Nachfragen eines Richters standhält?

rungen sei allerdings keine behördliche Genehmigung erforderlich. In der Rechtsberatung des Berliner Mietervereins, an die sich die Mieter wandten, hat man Zweifel an dem behaupteten Eigenbedarf. Vor Gericht müsste der Vermieter nicht nur darlegen, warum er nicht auf die beiden leerstehenden Wohnungen zu-

greift, sondern auch, ob der Bruder aus einem Nicht-EU-Land eine langfristige Aufenthaltserlaubnis in Deutschland hat. An der Angst der Mieter ändert das wenig. „Ich kann nicht mehr schlafen, ich rechne jeden Tag damit, dass die Eigenbedarfskündigung im Briefkasten liegt“, sagt eine Mieterin. *Birgit Leiß*

Moderne Ausstattung und mehr Beratung



Foto: Sabine Mittermeier

Das größte Beratungszentrum des Berliner Mietervereins gibt es ab Dezember in der Weddinger Müllerstraße. „Wir ziehen an der alten Adresse in der Müllerstraße 135 in den Nachbarladen und können zukünftig bis zu vier Beratungsgespräche gleichzeitig führen“, so Thomas Christel vom Mieterverein (links im Bild). Ein Beratungsraum ist barrierefrei. Auch Gäste-WLAN steht zur Verfügung. Vor 15 Jahren war der Berliner Mieterverein mit seiner Beratung noch dreimal wöchentlich mit nur einer Anwältin oder einem Anwalt zu Gast bei einer Kirchengemeinde. „Im Vergleich hierzu hat sich das Beratungsangebot der Weddinger Beratungsstelle verachtfacht – was auch die drastischen Probleme am Berliner Wohnungsmarkt verdeutlicht“, sagt Sebastian Bartels, BMV-Vizegeschäftsführer (rechts im Bild). *mm*

ABFINDUNGSVEREINBARUNG Drohkulisse mit eingebautem Trick

Eigenbedarfskündigungen haben Hochkonjunktur. Nicht selten werden sie vorgetäuscht. Vermietern, denen es nur darum geht, die Wohnung leer zu bekommen, ist das schwer nachzuweisen. Dass Mieter daher schnell klein beigeben, hat sich der Eigentümer im nachfolgenden Fall trickreich zunutze gemacht.

20 Jahre lang hatte Familie Krüger in der Raumerstraße 20 in Prenzlauer Berg gewohnt. Dass ihre Wohnung vor zehn Jahren in Einzeleigentum umgewandelt und an eine Münchenerin verkauft wurde, hat sie nicht weiter beunruhigt: „Die neue Eigentümerin hat uns immer versichert, dass es für sie nur eine Kapitalanlage wäre,“ erklärt Thomas Krüger. Doch zehn Jahre später, kurz nach Ablauf der Kündigungssperrfrist, teilte sie der Familie per E-Mail mit, dass sie die Wohnung nun selber benötige. Sie und ihr Mann hätten vor, ihren Lebensmittelpunkt nach Berlin zu verlegen. Für einen Auszug vor Ende der Kündigungsfrist bot sie 10000 Euro.

Da Familie Krüger eine neue Wohnung in Aussicht hatte und schnell entscheiden musste, nahm sie dieses Angebot an. „Wir sind davon ausgegangen, dass der Eigenbedarf nicht zu beanstanden ist und wir daher vor Gericht ohnehin keine Chancen gehabt hätten“, sagt Thomas Krüger. Dass eine E-Mail schon aus formalen Gründen keine wirksame Kündigung darstellt, erfuhr er erst später.

Richtig sauer wurde er jedoch, als er von einem ehemaligen Nachbarn darauf hingewiesen wurde, dass die Wohnung schon kurz nach seinem Auszug für 1,15 Millionen Euro auf dem Immobilienportal ImmoScout zum Verkauf angeboten wurde. Die zu Rate gezogene Anwältin musste dem Mieter erklären, dass er trotz der vorgetäuschten Eigenbedarfskündigung keinerlei Ansprüche auf Schadensersatz habe, weil in der Auszugsvereinbarung der Eigenbe-

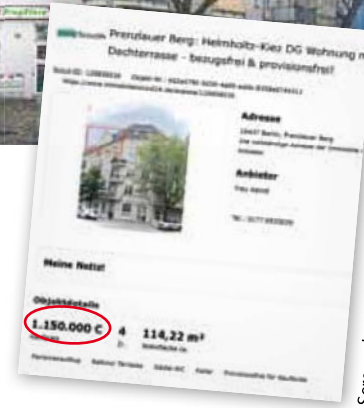


Foto: Christian Muhrbeck

darf gar nicht erwähnt wird. „Offensichtlich hat sich unsere Vermieterin über diesen juristischen Schachzug vom Anwalt beraten lassen, um die Wohnung ohne Mieter für einen viel höheren Preis verkaufen zu können“, vermutet Thomas Krüger.

Bei Auszugsvereinbarungen kann man viele Fehler machen, erklärt Sebastian Bartels von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins: „Was man auf jeden Fall machen sollte, ist, seinen Bezug zur Kündigung beziehungsweise zum vom

Vermieter behaupteten Eigenbedarf in die Vereinbarung zu schreiben.“ Auszugsvereinbarungen sollten daher immer mit der Rechtsberatung durchgesprochen werden.
Birgit Leiß



Screenshot: ImmoScout24

Vom Nachbarn als Kaufangebot im Internet gefunden: Raumerstraße 20

BUCHTIPP Agenda eines amtlichen Aktivisten



*Florian Schmidt:
Wir holen uns die
Stadt zurück –
Wie wir uns gegen
Mietenwahnsinn und
Bodenspekulation
wehren können.
Berlin 2021, 302
Seiten, 17,99 Euro*

Florian Schmidt, seit 2016 grüner Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, sieht sich selbst als „Aktivist im Amt“. In den vergangenen fünf Jahren bekam er für seine unkonventionellen, teils aufsehenerregenden Aktionen von den einen viel Anerkennung, für die anderen wurde er zu einer Reizfigur. Er weitete den Milieuschutz auf beinahe den gesamten Bezirk aus, nutzte das Vorkaufsrecht konsequent und beschritt dabei mit einer eigens gegründeten Genossenschaft neue Wege. Mietergemeinschaften und Bürgerinitiativen unterstützten sein Amt mit Rat und Tat. In verkehrsgeplagten Wohngebieten ließ er kurzerhand den Durchgangsverkehr mit Pollern unterbinden und testete in der Bergmannstraße verschiedene Instrumente zur Verkehrsberuhigung – bis hin zu Felsbrocken gegen Falschparker. „Wir holen uns die Stadt zurück“ heißt sein Buch, mit dem er für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung wirbt. Sein Credo lautet „Communalisierung“: eine starke Kommune, die dem „Commons“-Prinzip verpflichtet ist: Das Gemeingut dürfen alle nutzen. Florian Schmidt zeigt: Die Lokalpolitik ist nicht machtlos, und Bürgerinnen und Bürger können gemeinsam durchaus etwas erreichen. *js*

NEUE HEIZKOSTENVERORDNUNG

Viele Chancen vertan

Der Bundesrat hat am 5. November grünes Licht für die neue Heizkostenverordnung gegeben. Der Berliner Mieterverein (BMV) kritisiert, dass die Chance für eine gerechtere Kostenverteilung und mehr Klimaschutz vertan wurde.

Die an den Heizkörpern montierten Heizkostenverteiler müssen bis Ende 2026 durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Wo schon per Funk ablesbare Erfassungsgeräte vorhanden sind, muss die Hausverwaltung den Mieterinnen und Mietern ab Januar 2022 monatlich Verbrauchsinformationen bereitstellen – neben dem Monatsverbrauch gehört auch ein Vergleich zum Vormonat und zum selben Vorjahresmonat sowie zum Durchschnittsverbrauch im Haus dazu.

Das sorgt zwar für mehr Transparenz. „Es ist aber zu befürchten, dass Mieterinnen und Mieter für diese Geräte und die Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen mehr bezahlen müssen als sie an Energiekosten einsparen“, sagt Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes (DMB). Der Bundesrat beschloss deshalb, nach drei Jahren zu überprüfen, ob dafür eine Kostendeckelung notwendig ist.

„Die Neuerungen reichen bei Weitem nicht aus“, kritisiert auch BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Von größerer Bedeutung zur Verringerung des Energieverbrauchs und damit auch des CO₂-Ausstoßes wäre, in der Heizkostenabrechnung nur noch ein Verhältnis von 70 Prozent

nach Verbrauch und 30 Prozent nach Fläche zuzulassen.“ Nach wie vor dürfen Vermieter auch 50:50 als Verteilungsmaßstab festlegen. Sparsames Heizen lohnt sich dadurch deutlich weniger.

Der BMV fordert außerdem, das Kürzungsrecht für Mieterinnen und Mieter zu erhöhen, wenn nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird. „Das heutige Kürzungsrecht von 15 Prozent ist kein hinreichender Abschreckungsgrund“, hat Reiner Wild beobachtet.

„Leider wurde im Rahmen der Anpassung der Heizkostenverordnung versäumt, die einseitige Umlage der CO₂-Bepreisung auf die Mieterinnen und Mieter zu beenden“, bemän-



Foto: MieterMagazin-Archiv

gelt DMB-Bundesdirektorin Melanie Weber-Moritz. Der CO₂-Preis soll eigentlich einen Anstoß für klimaschützende Investitionen geben. Wenn Vermieter die Kosten aber an die Mieter weiterreichen dürfen, verfehlt er seine Wirkung und belastet gerade Mieterhaushalte in unsanierten Gebäuden mit deutlich höheren Heizkosten.

Jens Sethmann

Heizkostenverteiler müssen ab 2026 fernablesbar sein – „Mehr Kosten als Nutzen“, befürchtet DMB-Bundesdirektorin Melanie Weber-Moritz (unten links)

Mietenregulierung: Keinen Stopp mit der Ampel?



Foto: Nils Richter

Fand sich in den Wahlprogrammen von SPD und Grünen noch die Forderung nach einer bundesweiten Mietenbegrenzung, so ist im Sondierungspapier der verhandelten Ampelkoalition keine Rede mehr davon. Mit einer vier Meter hohen Stopp-Hand hat die überparteiliche „Kampagne Mietenstopp“ daher Ende Oktober vor dem Bundestag noch einmal ihre Forderungen nach einer Wende in der Mieten- und Wohnungspolitik der künftigen Bundesregierung bekräftigt. „Der Mietenstopp darf nicht als Zugeständnis an die Liberalen geopfert werden“, sagt Matthias Weinzierl, Sprecher der Kampagne. Nachdem die FDP schon einige Forderungen der beiden großen Partner in den Sondierungsgesprächen abgeräumt hat, darf man gespannt sein, wie viel Mieterschutz und Mietenbegrenzung sich in einer Koalitionsvereinbarung noch findet. mm



Foto: Grit Gernhardt

VOLKSENTSCHEID „DEUTSCHE WOHNEN & CO ENTEIGNEN“ Initiative befürchtet Hinhaltetaktik

Für die Berliner Koalitionsverhandlungen haben SPD, Grüne und Linke sich darauf verständigt, eine Expertenkommission für die Umsetzung des Volksentscheids zur Vergesellschaftung großer Immobilienkonzerne zu bilden. Die Enteignungsinitiative befürchtet eine Hinhaltetaktik.

Mit 56 Prozent der abgegebenen Stimmen haben die Berlinerinnen und Berliner am 26. September dafür gestimmt, große profitorientierte Wohnungsunternehmen zu vergesellschaften. Die drei Parteien, die nun eine neue Senatskoalition bilden wollen, sind sich aber uneinig, wie der Volksentscheid umgesetzt werden soll. Die SPD lehnt ihn ab, die Linke ist dafür und die Grünen stehen dazwischen.

In der Sondierung haben sie beschlossen, eine „Expertenkommission zur Prüfung der Möglichkeiten, Wege und Voraussetzungen der Umsetzung des Volksbegehrens“

zu bilden. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ soll daran beteiligt werden. Ziel ist, dass die Kommission innerhalb eines Jahres eine Empfehlung für das weitere Vorgehen erarbeitet. Der Senat will dann darüber entscheiden.

Die Enteignungsinitiative sieht darin eine „Verschleppung des Volksentscheids“. Der Beschluss zur Vergesellschaftung sei bereits von einer Million Berlinerinnen und Berlinern im Volksentscheid gefasst worden. Etliche Gutachten haben die juristische Machbarkeit der Vergesellschaftung bestätigt. „Eine weitere Prüfung durch eine Expertenkommission ist nicht nur völlig unnötig, sondern auch undemokratisch“, erklärt Initiativensprecher Rouzbeh Taheri. „Durchschaubare Verzögerungstaktiken werden wir nicht hinnehmen.“ Statt juristischer Prüfungen zum „Ob“ der Vergesellschaftung fordert die Initiative konkrete Schritte zum „Wie“ und die zügige Erarbeitung eines Vergesellschaftungsgesetzes.



Foto: Kai-Uwe Heinrich/pa

Dass noch rechtliche Detailfragen geklärt werden müssen, ist unstrittig.

Deshalb meint der Berliner Mieterverein: „Eine Expertenkommission zur Umsetzung des Volksentscheids ist richtig“, so Geschäftsführer Reiner Wild. „Ein unnötiges Hinauszögern aber darf es nicht geben.“

Jens Sethmann

„Unnötig und undemokratisch“ nennt Initiativensprecher Taheri die Prüfung durch eine Expertenkommission

PLATTENBAUTEN IN DER WILHELMSTRASSE Risse im barocken Denkmal

Denkmalgeschützte Plattenbauten in der Wilhelmstraße in Mitte

Seit September dieses Jahres stehen die Plattenbauten in der Wilhelmstraße zwischen Voß- und Behrenstraße unter Denkmalschutz. Doch im Innern der Häuser liegt einiges im Argen.



Foto: Christian Muhrbeck

Undichte Fenster, veraltete Rohre, Risse in der Wand und Legionellen in den Warmwasserrohren – beim Berliner Mieterverein (BMV) ist das von 1987 bis 1992 erbaute Spätwerk des DDR-Städtebaus vor allem durch gravierende Mängel und störenden Ferienwohnungsbetrieb bekannt. So berichten Mieter aus der Gertrud-Kolmar-Straße, dass das Treppenhaus seit dem Erstbezug noch nie renoviert worden ist. Auf Schreiben reagiere die Hausverwaltung gar nicht oder erst nach Monaten.

Grundsätzliche Kritik an der Entscheidung des Denkmalamts kommt von der Gesellschaft Historisches Berlin. Der Verein spricht von einer „fatalen Fehlentscheidung“. Das unvollendete Ensemble sei ein Versuch gewesen, das Todesstreifengebiet

städtebaulich aufzuwerten, behauptet Gerhard Hoya, Vorstandsvorsitzender des Vereins. Eine Denkmalswürdigkeit kann er nicht erkennen. Berlins Landeskonservator Christoph Rauhut spricht dagegen von einem Leuchtturmprojekt der Ost-Berliner Hauptstadtplanung. Das Viertel unterscheidet sich in vielerlei Hinsicht von anderen Plattenbauquartieren. Rauhut: Mit ihren Erkern, Balkonen, Loggien, den betonten Ecken und Mittelachsen würden die freistehenden Häuser auf die barocken Palais anspielen, die im 18. Jahrhundert die Wilhelmstraße gesäumt haben. In den individuell geschnittenen, ungewöhnlich großen Wohnungen wohnen einst Angehörige der DDR-Führungselite.

Birgit Leiß

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT ZUM VORKAUFRECHT

Herber Schlag gegen den Milieuschutz

Es ist ein herber Rückschlag für die soziale Stadtpolitik: Das Bundesverwaltungsgericht hat die Ausübung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten nahezu unmöglich gemacht. Der Bund ist gefordert, das Baugesetzbuch schnell zu ändern.

Wenn ein Mietshaus zu einem Preis verkauft wird, der weit über dem Ertragswert der aktuellen Mieten liegt, ist zu befürchten, dass der neue Eigentümer vorhat, zur Refinanzierung seiner Investition die Mieten auf die eine oder andere Weise kräftig zu erhöhen oder Mietwohnungen in Eigentum umzuwandeln. In Milieuschutzgebieten haben die Bezirke in



Foto: Christian Muhrbeck

solchen Fällen regelmäßig ihr Vorkaufsrecht genutzt, um die Mieterschaft vor Verdrängung zu schützen. Dem hat das Bundesverwaltungsgericht am 9. November einen Riegel vorgeschoben: Die Annahme, dass ein Immobilienkäufer in Zukunft Mieter verdrängen könnte, reiche nicht aus, um das Vorkaufsrecht auszuüben. Entschieden wurde über den Fall eines Hauses in der Heimstraße im Kreuzberger Milieuschutzgebiet Chamissoplatz. Hier besteht die Besonderheit, dass aufgrund einer früheren Modernisierungsförderung noch bis 2026 Sozialbindungen bestehen. Doch der Käufer hatte mit seiner Weigerung, eine Abwendungsvereinbarung zu unterschreiben, deutlich gemacht, dass er sich nicht an weitergehende Auflagen zum Schutz der Mieterschaft halten möchte.

„Die Entscheidung ist ein herber Schlag im Kampf gegen die Spekulation mit Wohnraum und gegen die Verdrängung von Menschen aus ihrer Nachbarschaft – nicht nur in Berlin, sondern auch in allen anderen Städten“, kommentiert Friedrichshain-Kreuzbergs Baustadtrat Florian Schmidt (Grüne), der das Vorkaufsrecht bisher am entschlossensten genutzt hat. Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Linke) äußerte sich „fassunglos“ über das Urteil: „Das Gericht nimmt den Kommunen fast gänzlich die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten auszuüben. Das ist eine Katastrophe. Ein Instrument zur Sicherung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist damit so gut wie tot.“ Der Berliner Mieterverein (BMV) spricht von einer „bitteren Entscheidung“. „Wir fordern von der neuen Bundesregierung, dass sie umgehend das Baurecht korrigiert“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Auch Schmidt und Scheel verlangen eine Änderung des Baugesetzbuches. Der Senator kündigte eine Bundesratsinitiative an. Der politische Wille müsste bei der künftigen

■ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 9. November 2021 – BVerwG 4 C 1.20



Foto: Nils Richter

Ampelkoalition vorhanden sein: Die schwarz-rote Bundesregierung hat erst im Juni das Baugesetzbuch geändert – ausdrücklich auch um das Vorkaufsrecht zu stärken. Jens Sethmann

Eine wachsende Verdrängung befürchtet Florian Schmidt, Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrat „nicht nur in Berlin, sondern auch andernorts“

BUCHTIPP

Alltag im Zuckerbäckerpalast gestern und heute



Thorsten Klapsch, Michaela Nowotnick: *Mein Stalinbau. Eine Berliner Straße und die Geschichten ihrer Bewohner.* 208 Seiten, be.bra Verlag, Juli 2021. 20 Euro

Armin Dürr und seine Frau Christa haben ihre Wohnung in einem der Blöcke der Stalinallee mit viel Schweiß und ein wenig Glück ergattert. Für 300 Stunden Schutt wegräumen und Mörtel klopfen konnte man sich ein Los in der Aufbau-Lotterie verdienen. Jedes dritte Los gewann. Armin Dürr wollte unbedingt eine der modernen, komfortablen Neubauwohnungen haben, die in den 1950er Jahren gebaut wurden: „Jeden Tag bin ich auf die Baustelle und hab' jeackert.“ Schließlich konnte das Ehepaar eine Dreizimmerwohnung mit zwei Balkonen beziehen, die es später gegen eine kleinere getauscht hat. Dort wohnen die beiden noch heute. Die Literaturwissenschaftlerin Michaela Nowotnick und der Fotograf Thorsten Klapsch, die beide selber in den „Stalinbauten“ wohnen, haben sich für ihren jüngst erschienenen Bildband mit Erstmietern und Zugezogenen unterhalten. Sie alle sind mit diesem geschichtsträchtigen Ort in besonderer Weise verbunden. Zum Beispiel Mieteraktivist Wolfgang Grabowski, einst Botschafter der DDR. 2009 organisierte er den Protest gegen den Verkauf und die Privatisierung der Wohnungen. Dass die einstigen Arbeiterpaläste längst zum Spekulationsobjekt geworden sind, ist ein trauriger Teil der Geschichte. *bl*

ADLER GROUP

Zu hoch geflogen?

Um Schulden abzubauen, will der börsennotierte Wohnungskonzern Adler Group sich massiv verkleinern. Die Konkurrenten Vonovia und LEG haben schon ihre Fühler ausgestreckt.

Auf dem deutschen Immobilienmarkt geht es turbulent zu. Nachdem der Branchenprimus Vonovia die Deutsche Wohnen übernommen und Aekelius seine gesamten deutschen Bestände an Heimstaden verkauft hat, sieht sich die verschuldete Adler Group nun gezwungen, große Teile zu verkaufen.

Die Adler Group hat rund 70000 Wohnungen in Deutschland, darunter knapp 20000 in Berlin. Sie ist erst 2020 durch die Fusion von Adler, ADO und Consus entstanden. „Die neue Adler Group ist auf dem Weg, die viertgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft für Wohnimmobilien in Europa zu werden“, heißt es noch auf der Internetseite des Konzerns. Der hohe Schulden-

Fotos: Christian Muhrbeck



stand macht diese hochfliegenden Pläne jedoch zunichte. Zudem brachten im Oktober Vorwürfe eines britischen Börsenspekulanten, Adler habe die Bilanzen geschönt und seine Aktionäre getäuscht, den Vorstand in Erklärungsnot. Die Vonovia – nach der Übernahme der Deutschen Wohnen etwa 550000 Wohnungen schwer – nutzte die Gelegenheit und sicherte sich eine Ankaufsoption für 13,3 Prozent der Adler-Aktien. Außerdem kauft die LEG – bis 2008 die Landesentwicklungsgesellschaft von Nordrhein-Westfalen und heute ein

börsennotiertes Wohnungsunternehmen mit 145000 Wohnungen – von Adler 15350 Wohnungen in Norddeutschland, was als Share Deal unter Umgehung der Grunderwerbsteuer abgewickelt wird. Adler muss aber noch mehr abstoßen. Mit Verkäufen in einer Größenordnung von 50000 Wohnungen könne sich das Unternehmen „signifikant entschulden“, so Vorstand Maximilian Rienecker. Im Haifischbecken der Immobilien-Aktiengesellschaften ballt sich die Marktmacht zunehmend bei wenigen Großkonzernen. *Jens Sethmann*

Die Adler Group muss wegen Schulden verkaufen: Neubau der Immobilienfirma in der Berliner Europa City



HOUSING FIRST

Mit individueller Hilfe gelingt der Neustart

Nach jahrelangem Leben auf der Straße endlich wieder eine Wohnung zu erhalten, das schaffen die meisten obdachlosen Menschen allein nicht. Aber mit Unterstützung gelingt es, bewies ein Berliner Projekt drei Jahre lang. Nun hofft man dort auf weitere Finanzierung durch den Senat – und vielleicht sogar auf eine Aufstockung der Mittel.

„Housing first“ führt von der Straße weg



Foto: Christian Muhrbeck

Das Resultat ist mehr als ermutigend: Das Konzept von „Housing First Berlin“ ist aufgegangen. In den zurückliegenden drei Jahren, in denen die Modellprojektphase von der Berliner Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Soziales finanziert wurde, konnten 42 Wohnungen an obdachlose Menschen vermittelt werden. Damit der Neuanfang gelingt, werden sie zeitlich unbegrenzt und individuell vom Housing-First-Team unterstützt. Denn oft sind psychische Erkrankungen oder Suchtprobleme die Ursache für den sozialen Abstieg gewesen. Erst mit Hilfe des Teams von Housing First fanden sie aus dem lang anhaltenden Tief heraus.

Die Erfolgsgeschichten haben sich herumgesprochen: Es stehen noch viele Menschen auf der Warteliste

des Projektes. Das wird – nach Auslaufen der Senatsfinanzierung – erst einmal in Partnerschaft mit der Berliner Stadtmission und der Neue Chance gGmbH weitergeführt. Aber natürlich hofft das eingespielte Team auf weitere Gelder durch die neue Landesregierung – vielleicht sogar auf eine Verdoppelung der Mittel, um einen zweiten Projektstandort einrichten zu können. Berlins bekundeter Wille ist es nämlich, die unfreiwillige Obdachlosigkeit in der Stadt bis 2030 zu beenden.

„Wenn Politik, Immobilienwirtschaft, soziale Träger und Verwaltung an einem Strang ziehen, lässt sich Obdachlosigkeit dauerhaft und nachhaltig beseitigen“, erklärt Sebastian Böwe, der im Projekt für die Wohnraumakquise verantwortlich ist. *Rosemarie Mieder*

SOZIALWOHNUNGEN OHNE ANSCHLUSSFÖRDERUNG

Seit zehn Jahren ein ungelöstes Problem

In einigen Häusern der Hohenschönhauser Konrad-Wolf-Straße sollen plötzlich 12 Euro Nettokaltmiete bezahlt werden – und das im Sozialen Wohnungsbau. Das Problem der Wohnungen ohne Anschlussförderung ist seit über zehn Jahren ungelöst. Der nächste Senat muss für die gefährdeten Sozialmieter endlich eine Antwort finden.

Mit einer Nettokaltmiete von rund 8,80 Euro pro Quadratmeter sind die 136 Sozialwohnungen an der Konrad-Wolf-Straße 62-64 schon nicht wirklich günstig. Zum 1. Januar wird die Miete aber auf einen Schlag um circa 35 Prozent auf 12,11 Euro angehoben – und das ist legal. Der Grund: Die Wohnanlage gehört zu den fast 28000 Sozialwohnungen, die ab dem Jahr 2003 keine Anschlussförderung mehr bekommen haben. Deshalb darf der Vermieter die „Sozialmiete“ auf die sogenannte Kostenmiete anheben, die sich an den meist überhöhten Baukosten bemisst. Um rund 200 Euro im Monat soll die 63-Quadratmeter-Wohnung von Andrea Kruse* teurer werden. „Die Miete macht dann knapp 50 Prozent unserer Rente aus“, sagt sie. Der Mietzuschuss der Investitionsbank Berlin hilft nicht viel weiter. Umziehen kommt für sie nicht in Frage: „Mein Mann ist schwer krank. Wir können hier nicht raus.“ In der Wohnanlage werden die meisten deutlich mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete zahlen müssen. Die Mieterinnen und Mieter haben sich zusammengeschlossen und eine Protestkundgebung am Rathaus Lichtenberg abgehalten. Doch die IBB hat bestätigt, dass die Mieterhöhung auf 12,11 Euro rechtlich zulässig ist. Eine Überprüfung durch den Berliner Mieterverein (BMV) hat immerhin ergeben, dass die Erhöhung nicht zum 1. Oktober, sondern erst ab dem 1. Januar greift.

Bei einem neu eingezogenen Haushalt geht der BMV gegen die Mieterhöhung vor. Bei Vertragsabschluss im Juli hat die Hausverwaltung die

Kostenmiete nicht offengelegt und ließ die Mieter im Glauben, die Miete würde wie üblich um höchstens 13 Cent pro Quadratmeter im Jahr steigen – um dann zweieinhalb Monate später 237 Euro mehr zu verlangen. „Es geht nicht an, dass man den Leuten etwas vorgaukelt“, sagt BMV-Rechtsberaterin Aliko Bürger. Bereits vor drei Jahren konnte sie in

derselben Wohnanlage eine solche Mieterhöhung erfolgreich abwehren. Das Grundproblem existiert seit vielen Jahren. Der rot-rot-grüne Senat hat 2016 eine Lösung versprochen. Doch die Koalitionsparteien konnten sich nicht einigen. „Das muss endlich gelöst werden“, fordert Mieterin Kruse vom künftigen Senat. „Es ist existenzbedrohend.“ Jens Sethmann

■ **BMV-Info 165**
zum Wegfall der
Anschlussförderung:
www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+165&submit=Suchen

Informationen und
Antragstellung
zum Mietzuschuss
bei der IBB:

☎ 030 2125-4545
www.ibb.de/de/foerderprogramme/mietzuschuss-in-sozialwohnun-gen.html

E-Mail:
mietzuschuss@ibb.de

In 136 Wohnungen
in der Konrad-Wolf-
Straße soll die
Sozialmiete auf über
12 Euro steigen



Foto: Christian Muhrbeck

WEBTIPP

Den Zwischenraum im Blick

Wohnqualität wird nicht nur von der eigenen Wohnung, sondern zum großen Teil von den Interaktionen mit dem Wohnungsumfeld beeinflusst. Den Zwischenräumen im unmittelbaren oder nahen Wohnungsumfeld kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Auch deshalb, weil durch ein gelungenes Wechselspiel von baulicher Gestaltung, Nutzungsangeboten und Betriebskonzept die private Wohnfläche um Aneignungsmöglichkeiten jenseits der eigenen vier Wände erweitert wird. Beispielhaft werden halbprivate Vorplätze oder Außenräume und Nutzungsangebote im Quartier genannt, die von den dort Wohnenden als wichtiger Bestandteil ihres Wohnraums angesehen werden. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat anhand von sechs Fallstudien in der Schweiz und in Deutschland die Bedeutung von wohnungsnahen Flächen und Nutzungsangeboten aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner untersucht.

dmb



Redefine the In-Between
– Die Bedeutung des
Zwischenraums als
Komplementärraum
der Wohnung unter
[www.bbsr.bund.de/
BBSR/DE/
veroeffentlichungen/
bbsr-online/2021/bbsr-
online-17-2021-dl.pdf](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-17-2021-dl.pdf)

* Name geändert

Skandalöses Attest

Die Abrisswelle in Charlottenburg-Wilmersdorf rollt weiter. Wieder einmal soll ein 60er-Jahre-Bau mit preisgünstigen Wohnungen einer profitableren Nutzung weichen. Mehrere alte und schwer kranke Mieter wissen nun nicht wohin. Beim Berliner Mieterverein (BMV) sorgt der Fall für Empörung.

Über die auffällig vielen Abrisse in Charlottenburg-Wilmersdorf hat das MieterMagazin bereits berichtet (Ausgabe 1+2/2021, Seite 19: „Ideale Bedingungen für Abriss-Spekulanten“). Der grüne Baustadtrat Oliver Schruoffeneger hatte damals sein Bedauern über die „wohnungspolitische Katastrophe“ geäußert. Zum Fall Schlüterstraße 44 schweigt er. Anfragen, sowohl vom MieterMagazin als auch vom Berliner Mieterverein, werden ausschließlich von dem für Zweckentfremdung zuständigen Stadtrat Arne Herz (CDU) beantwortet.

Zur Vorgeschichte: Bereits vor fünf Jahren hat der Eigentümer, der bekannte ehemalige Rennfahrer Thomas Bscher, den Mietern mitgeteilt, dass er das Haus abreißen und stattdessen auf dem gesamten Grundstück ein Geschäftshaus errichten will. Inzwischen hat er dem Bezirksamt eine negative Renditeberechnung vorgelegt, wonach die Wiederherstellungskosten eines „einfachen Wohnstandards“ die Mieteinnahmen in den nächsten zehn Jahren übersteigen würden. Dass Bezirksstadtrat Herz daraufhin ein sogenanntes Negativattest ausgestellt hat, hält Sebastian Bartels von der

Fotos: Nils Richter



BMV-Geschäftsführung für „rechtlich haltlos, geradezu skandalös“. Das Negativattest bedeutet, dass die Abrissgenehmigung nur noch eine Formalie ist und dass der Eigentümer nicht einmal Ersatzwohnungen nach dem Zweckentfremdungsverbotgesetz schaffen muss. Warum es sich hier, wie Stadtrat Herz anführt, „nachweislich“ nicht um schützenswerten Wohnraum im Sinne des Gesetzes handelt, ist nicht nachvollziehbar. Bevor Bscher

den Mietern Abfindungen für den Auszug zahlte, waren die 30 Wohnungen mit Mietpreisen von 400 bis 500 Euro voll vermietet. Mittlerweile sind die meisten Mieter ausgezogen. Das Haus, das 1965 mit öffentlichen Fördermitteln gebaut wurde, ist keinesfalls eine Bruchbude. 2012 hat der Vorbesitzer sogar noch eine Stranganterierung durchgeführt und nagelneue Bäder eingebaut. All das scheint das Bezirksamt nicht zu interessieren. *Birgit Leib*

Der Charlottenburg-Wilmersdorfer Stadtrat Arne Herz (unten links) befindet das Wohnhaus in der Schlüterstraße 44 als „nachweislich“ nicht schützenswert

BUCHTIPP

Nischen für das gemeinschaftliche, selbstorganisierte Wohnen



Andrej Holm/Christoph Laimer (Hrsg.): *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, Wien 2021, 19,50 Euro, als E-Book open access unter www.tuwien.at/academicpressprodukt/gemeinschaftliches-wohnen-und-selbstorganisiertes-bauen/

Der Gedanke liegt nahe: Wenn der Markt nichts mehr hergibt, will man die Wohnungsfrage selbst in die Hand nehmen. Zusammen mit anderen kann man unkonventionelle Formen gemeinschaftlichen Wohnens entwickeln, das Haus selbst verwalten und ohne Gewinnstreben bewirtschaften. Baugruppen, Hausprojekte, Kollektive und neue Genossenschaften haben in den letzten Jahren viele Erfahrungen gesammelt. Doch der Versuch, gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen zu verwirklichen, stößt oft an ökonomische Grenzen. Wo es innerhalb des kapitalistischen Systems noch Nischen gibt und wie man sie nutzen kann, möchte der Sammelband „Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen“ aufzeigen, der in einem Projekt der Technischen Universität Wien entstanden ist. Neben historischen Rückblicken auf sozial-utopische Experimente des 19. Jahrhunderts oder auf die Selbsthilfe-Förderung im alten West-Berlin finden sich theoretische Beiträge über Eigentum, Commons und solidarische Ökonomien, ebenso wie Vorstellungen praktischer Beispiele und alternativer Finanzierungsinstrumente sowie Interviews mit Bewohnern selbstverwalteter Hausprojekte in Deutschland, Österreich und der Schweiz. *js*





Foto: Howoge/Klaus Dombrowsky

Ist Holz der Baustoff der Zukunft?



Fotos: Sabine Mittermeier

Berlins Leuchtturmprojekte beim nachhaltigen Bauen

Nach dem ersten mehrstöckigen Wohnhaus aus Holz weltweit nun die größte Holzbausiedlung und das höchste Holzhochhaus Europas – Berlin verfolgt ein ambitioniertes Ziel: Bauen mit Holz soll selbstverständlich werden. Der Rohstoff hat eine gute Ökobilanz, ist stabil und lässt sich gut verarbeiten. Und: Er wächst buchstäblich vor der Haustür. Allerdings müssen noch viele Voraussetzungen geschaffen und Herausforderungen gemeistert werden, damit sich die Holzbauweise im Mehrfamilien-Wohnungsbau etabliert.

Wo noch vor zwei Jahren Flugzeuge ihr Fahrwerk ausgefahren haben – zwischen dem Reinickendorfer Kurt-Schumacher-Platz und der Landebahn des Flughafens Tegel – steht ein klimapolitisch ambitioniertes und bautechnisch innovatives Ziel auf der Agenda: Das geplante Schumacher Quartier mit über 5000 Wohnungen für mehr als 10000 Menschen ist nicht nur eines der größten Wohnungsbauprojekte der nächsten Jahre, es wird auch weltweit das erste überwiegend in Holzbauweise errichtete Wohnviertel dieser Dimension.

„Mit dem Pilotprojekt Schumacher Quartier betreten wir in vielem Neuland“, erklärt Gudrun Sack, Geschäftsführerin der Tegel Projekt GmbH, einer Gesellschaft, die das Areal des ehemaligen Flughafens entwickelt. „Vor allem aber soll hier eine Wende beim Bauen eingeleitet werden.“ Dessen Belastungen für das globale Klima sind in den zurückliegenden Jahren immer deutlicher wahrgenommen worden: So braucht es zum einen für die Herstellung von Beton, dem wichtigsten Baustoff auf der

Holz hilft die Klimaziele zu erreichen

Welt, geeigneten Sand. Die Ressource ist knapp, wird teuer gehandelt, um die ganze Welt transportiert und ihr Abbau ist in Ländern wie Malaysia, Thailand, Kambodscha und vor allem Indonesien für dramatische Umweltschäden verantwortlich. Zum anderen verursacht die Herstellung von Zement, dem Bindemittel für Beton, weltweit sechs bis sieben Prozent der CO₂-Emissionen, deutlich mehr als der gesamte Flugverkehr. Das liegt am Brennen von Kalk, einem Produktionsvorgang, bei dem gebundenes CO₂ freigesetzt wird. Schließlich ist auch das Formen von Stahl ein energieintensiver und damit klimabelastender Prozess, Im Schumacher Quartier dagegen soll – nach den Plänen der Entwickler – nachhaltig gebaut werden. Holz wird in Konstruktion und Fassade

eines jeden Gebäudes mindestens einen Anteil von 50 Prozent einnehmen. Denn Holz ist nicht nur ein nachwachsender Rohstoff, der in seiner Verarbeitung keine Treibhausgasemissionen freisetzt, er verwandelt ein Gebäude auch in einen Speicher, der das vom Baum während seines jahrzehntelangen Wachstums aufgenommene und eingelagerte CO₂ dauerhaft festhält. Das Schumacher Quartier wird somit buchstäblich auch zu einem ge-

Als die Architekten Tom Kaden und Tom Klingbeil 2007 in der Esmarchstraße in Prenzlauer Berg im Auftrag einer Baugruppe ein siebengeschossiges Mehrfamilienhaus in reiner Holzbauweise planten, war das ein Neuanfang – und eine Pionierleistung in gestalterischer und bautechnischer Hinsicht. Denn nicht nur die Decken und Fußböden, sondern auch Tragwerk und Wände wurden aus Holz geschaffen. Dafür musste die Landesbauordnung durch ergän-



Foto: Sabine Mittermeier



Fotos: TegelProjekt-rendertaxi



Foto: Sabine Mittermeier

„Holz wurde bei einem Quartier dieser Größenordnung noch nie eingesetzt“: Gudrun Sack, Geschäftsführerin der Tegel Projekt GmbH

waltigen CO₂-Depot. Der Plan für das neue Wohngebiet sieht vor allem sechs- bis achtgeschossige Wohnhäuser vor, aber auch mehrere „Hochpunkte“ mit bis zu 18 Stockwerken. „Es gibt durchaus Erfahrungen im Holzbau – aber in einem so großen Stadtquartier wie hier ist der Rohstoff bisher noch nicht eingesetzt worden“, erklärt die Architektin Gudrun Sack. Das Material war mit der Industrialisierung und den rasant wachsenden Städten nach und nach von den großen Baustellen verschwunden – verdrängt vom Mauerwerk und später von den in Masse produzierten Baustoffen Stahl und Beton.

zende Sicherheitsmaßnahmen in Bezug auf den Brandschutz angepasst werden, denn sie erlaubte bis dahin lediglich Holzbauten mit bis zu fünf Vollgeschossen. Seitdem hat der Holzbau in der Stadt an Bedeutung gewonnen.

2014 entstand das Projekt „Spreefeld“. Eine Baugruppe ließ an der Grenze zwischen Mitte und Friedrichshain drei baugleiche Holz-Beton-Hybridgebäude errichten, in denen sich 63 individuell gestaltete Wohnungen, eine Kita und eine Holzwerkstatt befinden.

„Nach vielen Jahren, in denen im städtischen Kontext vor allem Beton, Glas und Stahl das Erscheinungsbild

■ Weitere interessante Holzbauprojekte in Berlin und Brandenburg auf der Website <https://holzbau.atlas.berlin/>

dominierten, nimmt Holz nun zunehmend mehr Raum ein“, hatte die damalige Berliner Senatsbaudirektorin Regula Lüscher bei der Verleihung des ersten Berliner Holzpreises 2019 erklärt. In der Kategorie Neubau ging die Auszeichnung an ein Projekt der Wohnungsgenossenschaft „Am Ostseeplatz“. Unter dem

„...tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, in Holzbauweise zulässig (sind), wenn die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit gewährleistet wird.“ Das war quasi die Lizenz, mit Holz in die Höhe zu bauen. Berlin sei, was den

Die Howoge begann 2018 ihr Projekt „Urbane Holzbaue“ und errichtete in der Adlershofer Newtonstraße drei Punkthäuser in Holzhybridbauweise mit 42 Wohnungen. In den Johanniskgärten in Adlershof wurden 2021 sechs weitere Holzbauten bezugsfertig.

Dass mit dem leichten Material auch in die Höhe gebaut werden kann, hatte man bereits anderswo bewiesen: Das Hochhaus im Wiener Stadtteil Aspern misst 84 Meter in der Höhe, und hat einen äußeren Holzanteil ab dem Erdgeschoss von 75 Prozent. Nun gibt Berlin aber noch eins drauf und plant am Anhalter Bahnhof Deutschlands höchstes Holzgebäude: 100 Meter vom Sockel bis zum Dach. Dieses Hochhaus ist „ein herausragendes Projekt nachhaltiger Architektur und ein Modellprojekt für Bauen im Klimawandel“, wie der baupolitische Sprecher der Grünen im Abgeordnetenhaus, Andreas Otto, betont. Es soll die für Berlin typische Mischung aus Gewerbe



Foto: Arno Burgi/picture-alliance

Das erste Mehrfamilienhaus aus Holz ist 2007 in der Esmarchstraße 3 in Prenzlauer Berg gebaut worden



Foto: www.wooddays.eu



Foto: Arno Burgi/pa

Motto „Wohnen und Werken im Wedding“ hatten die Architekten von „schäferwenningerprojekt GmbH“ ein siebengeschossiges Gebäude mit 98 Wohneinheiten und mit sieben Gewerbeeinheiten entworfen. Alle tragenden Bauteile des Wohnhauses über dem Erdgeschoss bestanden aus Holz, insbesondere auch der Aufzugschacht – ein Novum. Möglich war das nur, weil das Abgeordnetenhaus im März 2018 einen weiteren Beschluss zum Holzbau fasste. Das vereinfachte die Genehmigung von Gebäuden mit tragenden Teilen aus Holz. Im Zentrum stand wiederum der Brandschutz: Bisher mussten bei mehrgeschossigen Holzbauten aufwendige Ausnahmeregelungen mit den unteren Bauaufsichtsbehörden und der Feuerwehr getroffen werden. Nun legte die Bauordnung fest,

Holzbau angeht, schon immer fortschrittlich gewesen, lobte der Bund Deutscher Zimmermeister diese Entscheidung.

Tatsächlich hatte sich die rot-rot-grüne Koalition schon 2016 klar zum „Bauen mit Holz“ bekannt und geplant, auch Schulen und Kitas auf diese Weise nachhaltig und ökologisch zu errichten. Mit den vorausschauenden Verwaltungsentscheidungen wurden nun mehr Architekten und Bauherren ermutigt, den alternativen Rohstoff häufiger im Geschoss- und Mietwohnungsbau einzusetzen. War Holz früher hauptsächlich wegen seiner Leichtigkeit für Dachaufbauten verwendet worden, so entwarfen nun Architekten das ganze Wohngebäude aus dem natürlichen Rohstoff – auch städtische Wohnungsbaunternehmen.

Holz hat gute Wärmedämmeigenschaften

und Wohnen einziehen – und Menschen mit niedrigem Einkommen Mieten ab 6,50 Euro kalt anbieten. Der uralte Baustoff erlebt also eine Renaissance. Neben seiner ausgezeichneten Ökobilanz besitzt er Stabilität und Festigkeit. Und: Holz erreicht aufgrund seiner guten Wärmeeigenschaften schon mit dünnen Dämmstärken erstaunliche Energie-



Foto: Sabine Mittermeier

standards. Damit können Wände deutlich schlanker werden und vergrößern so die Nutzfläche. Weil Holz Feuchtigkeit aufnehmen und auch wieder abgeben kann, sorgt das Material zudem für ein angenehmes Raumklima.

In hohen Fertigstellungszahlen schlagen sich diese positiven Eigenschaften allerdings noch nicht nieder:

„Der Naturrohstoff spielt beim Wohnungsbau noch eine relativ geringe Rolle“, sagt Jörg Lippert, Leiter des Bereichs Technik beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Das liegt nach wie vor am Brandschutz. Viele Verwaltungen gingen in puncto Holz immer noch auf „Nummer doppelt-sicher“, so Lippert. Und das, obwohl es inzwischen viele Untersuchungen, auch von der Feuerwehr, gibt, die unterschiedliche Baumaterialien im Brandfall verglichen und festgestellt haben, dass Holzhäuser lange ihre Stabilität und Festigkeit bewahren, während sich beispielsweise Konstrukte aus Stahl bei großer Hitze relativ schnell verformen.“ Werde Bauholz vorschriftgemäß eingesetzt, sei ein Feuer für ein Holzhaus das geringste Problem, so Lippert. Seine Tücken hat Holz aber auch. Um den notwendigen Schallschutz zu gewährleisten, muss der leichte Baustoff wirkungsvoll mit anderen Materialien kombiniert werden. Das ist in Mehrfamilienwohnhäusern besonders wichtig, wo Menschen nahe neben-, über- und untereinander leben. „Tatsächlich sind Holzbauten im mehrstöckigen Wohnungsbau immer Hybridbauten“, erklärt Jörg Lippert. Das heißt auch,

Foto: Sabine Mittermeier



Mit dem „Spreefeld“ im Wilhelmine-Gemberg-Weg entstanden 63 Wohnungen in Holzbauweise, eine Kita und eine Holzwerkstatt

es kann nicht vollständig auf Beton verzichtet werden. So lassen zwar inzwischen einige Bauordnungen Holzwände auch in Treppenhäusern zu – die Treppe selbst muss jedoch aus Brandschutzgründen immer aus

Feuchtigkeit verträgt der Baustoff nicht

Beton hergestellt werden. Auch alle Bauten ins feuchte Erdreich hinein – Fundamente, Keller, Tiefgarage – bestehen weiterhin aus Beton und Stahl, denn Holz würde dort schnell verrotten. Es muss vor eindringender Nässe geschützt werden. Das gilt auch für Dächer, Fassaden – und erst recht für die einzelnen Wohnungen, in denen Wasserschäden sonst zu

einem ernsthaften Problem werden könnten.

Nicht nur Kompetenz am Bau ist erforderlich, es braucht auch geschulte Dienstleister und Handwerker, so der technische Leiter des BBU. Elektriker oder Sanitär- und Heizungsfachleute, auch Hausmeister müssen sich auf Installationen, Reparaturen und Wartungsarbeiten in Holzbauten verstehen. Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen könnten aufwendiger und damit teurer werden als am konventionellen Bau. Lippert: „Die Renaissance des Holzbaus ist zu begrüßen, aber um den Einsatz deutlich auszuweiten müssen die Rahmenbedingungen optimiert werden.“

Nicht zuletzt muss sich auch das Nutzerverhalten ändern. Eine Holzwand kann nicht immer aufs Neue angebohrt werden. Streichen und

Foto: Fotostudio Ludwig



„Die Rahmenbedingungen für den Holzbau müssen optimiert werden“:
Jörg Lippert,
Leiter des Bereichs
Technik beim BBU

Vom Pfahlbau zur Hybridkonstruktion – die Geschichte von Holz als Baustoff

Holz ist eines der ältesten Baumaterialien der Menschheit. Schon aus der Jungsteinzeit, also vor über 5000 Jahren, wurden Pfahlbauten errichtet, wie Überreste belegen. Holz fiel beim Roden von Ackerflächen an, es war leicht und konnte gut verarbeitet werden. Bis in die Neuzeit hinein blieb es in Nord- und Mitteleuropa der wichtigste Baustoff. Es wurde etwa für Blockbauten genutzt, deren Wände sich mit Lehm und Flechtwerk verputzen beziehungsweise verkleiden ließen.

Der Fachwerkbau des Mittelalters stellte eine Revolution dar: Mit Pfosten und diagonalen Streben konnten schnell ganze Wände und Decken hergestellt und Gebäude ausgesteift werden. Auch das Wissen um den notwendigen Holzschutz ist damals entstanden. Seitdem nahm die Vielfalt der Verbindungen von Holz und anderen Materialien zu. Die Vorfertigung von Einzelteilen wurde möglich, die auf der Baustelle nur noch zusammengesetzt werden mussten.

Gewinner des ersten „Berliner Holzpreises“ war ein von der Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ erstelltes Holzwohnhaus in der Weddinger Lynarstraße



Holzwohngebäude ► eines kommunalen Wohnungsunternehmens: Kürzlich fertiggestellte Howoge-Häuser in der Newtonstraße in Adlershof

tapezieren ist nur da möglich, wo die Holzinnenwände mit Rigips verkleidet sind. „Auch das ästhetische Empfinden der Bewohner spielt eine Rolle“, ergänzt die Architektin Sack, die selbst seit über 20 Jahren in einem Holzhaus lebt. „Viele erwarten perfekte Oberflächen und weiße

cher Quartier gehört der Boden dem Land Berlin, ist für gemeinwohlorientiertes Bauen vorgesehen und wird damit an städtische Wohnungsbau-gesellschaften, Baugenossenschaften und Baugruppen vergeben. Dennoch sind diese erst einmal mit schätzungsweise zehn Prozent höheren Kosten als beim herkömmlichen Bauen konfrontiert. Das liegt nicht zuletzt an den gestiegenen Materialkosten: Es sind zwar auch die Preise für Beton, Stahl und Kunststoff gestiegen, aber den größten Sprung haben Holzprodukte gemacht. Hier gingen die Preise im letzten Jahr um 120 Prozent nach oben.

Quartiersentwicklerin Gudrun Sack hält dagegen: „Wenn ich den CO₂-Ausstoß einpreise, sieht die Kosten-Nutzen-Rechnung ganz anders aus.“ Außerdem hole man das Material nicht von weither. 22 000 Festmeter Kiefernholz pro Jahr werden zehn Jahre lang für die Errichtung des neuen Wohngebietes gebraucht. Sie sollen aus den Berliner Forsten kommen. Gleichzeitig will man den Holzeinschlag nutzen, um Mischwald nachzupflanzen und so den Wald klimagerecht umzubauen.

Die Verarbeitung des Baumaterials soll im Berliner Umland erfolgen. Ein Berlin-Brandenburgisches-Holzbauc-Cluster soll entstehen – Verarbeitungsstrecken vom Sägewerk bis zur Fertigung der Module, die auf

Foto: Hans Ringhofer/picture alliance



Ein Wiener Holz-hochhaus ist das höchste in Europa – Berlin will jetzt höher hinaus

Wände – aber Holz altert, verwittert, zeigt mit den Jahren Gebrauchsspuren, die ich akzeptieren muss“ – nicht nur als Mieter, sondern ebenso als Vermieter. Mehr Holz im Wohnungsbau erfordere deshalb auch eine Anpassung des Mietrechts an diese neue Realität.

Auch Geld spielt eine Rolle: Damit der Holzbau die exklusive Sparte verlässt, muss Wohnen in den nachhaltig gebauten Häusern bezahlbar sein – und sich für Vermieter dennoch bezahlt machen. Im Schuma-

Holz wird seit 5000 Jahren als Baustoff genutzt: Historische Pfahlbau-Siedlung am Bodensee

► Erst mit dem 19. Jahrhundert, der Industrialisierung und dem Bau großer Städte wurde Holz nach und nach durch Mauerwerksbauten ersetzt. Aber noch lange steckte es im Innern der Häuser, nicht nur in Fenstern und Türen, sondern auch in Decken, Dach- und Treppenkonstruktionen. Die alten Berliner Mietshäuser sind ein Beweis dafür. Noch einmal fand der Baustoff Aufmerksamkeit: In der Phase zwischen beiden Weltkriegen. Der Grund war ein eklatanter Rohstoffmangel. In



Foto: mojolo/AdobeStock

dieser Zeit wurden wichtige Patente angemeldet, wie etwa die Holz-Beton-Verbunddecke. Aber erst über 50 Jahre später fand Holz nach und nach zurück auf die Baustellen – auch, weil es nun Hybridkonstruktionen aus Holz(-werkstoffen), Beton und Stahl gab. *rm*

Foto: Sabine Mittermeier



die Baustelle geliefert werden. Das verkürzt die Transportwege, spart Kosten und fördert eine enge Verknüpfung von innovativen Architekturkonzepten, nachhaltiger Stadtentwicklung und effektiver Fertigung. Nach einem Konzept des Fraunhofer-Instituts wurde dazu in Tegel eine „Bauhütte 4.0“ gegründet, die sich bewusst an der alten Idee der Dom-

Die Wiederbelebung der Bauhütte

bauhütten des europäischen Kathedralenbaus orientiert. Damals organisierten die in Werkstattverbänden zusammengefassten Handwerke gemeinsam die hochkomplexe Arbeit. Mit der Bauhütte 4.0 soll eine Ideenschmiede den gesamten Ablauf des urbanen Holzbaus im Blick haben – buchstäblich „vom Wald zur Stadt“. Die Idee, im Raum Berlin-Brandenburg gemeinsam mit allen beteiligten Playern ein „Holzbau-Cluster des Nordens“ zu installieren, würde die Baukosten deutlich reduzieren. Würde zudem eine faire CO₂-Besteuerung eingeführt, können die Preise für das konventionelle Bauen vom Holzbau eines Tages sogar unterboten werden. Das Schumacher Quartier würde so den Beweis antreten, dass mit Holz nicht nur energiesparender und umweltbewusster, sondern auch günstiger gebaut werden kann – und so tatsächlich eine Wende im Bauen einläuten.

Rosemarie Mieder

GARAGEN UND PKW-STELLPLÄTZE

Wohnnebenfläche oder Geschäftsraum?

Immer mehr städtische Wohnungsbaugesellschaften gehen dazu über, die einst kostenlosen Pkw-Stellplätze auf ihren Grundstücken zu vermieten. Manchmal fallen sie sogar ganz weg, etwa bei Nachverdichtungen. Muss man das hinnehmen?

In einer Siedlung am Plänterwald gibt es derzeit große Empörung, weil die städtische Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land sämtliche Pkw-Stellplätze im Zuge von Bauarbeiten gekündigt hat. Nach Fertigstellung des Neubaus sollen sie

geschlossen wurde, handelt es sich um ein gewerbliches Mietverhältnis. Es sind quasi Geschäftsräume, die ohne Begründung gekündigt werden können. Die Schutzbestimmungen des Wohnraummietrechts gelten hier nicht, daher macht es auch

Mit solchen verschließbaren Sperren sorgen Eigentümer dafür, dass der Parkplatz nicht von Unberechtigten belegt wird



Fotos: Christian Muhrbeck

■ Info 93 des Berliner Mietervereins: „Rechtsfragen rund um Garage und Stellplatz“: www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+93&submit=Suchen

zwar wieder vermietet werden, aber die Altmietter sollen dabei nicht vorrangig zum Zuge kommen. Rechtlich ist das nicht zu beanstanden. Sofern der Stellplatzvertrag wie hier unabhängig vom Wohnungsmietvertrag

keinen Sinn, der Kündigung zu widersprechen. Die Kündigungsfrist richtet sich nach der jeweiligen Vereinbarung im Vertrag. Fehlt eine solche Vereinbarung, gilt in der Regel eine dreimonatige Frist. Eine wichtige Ausnahme sind befristete Verträge. In diesem Fall ist eine Kündigung innerhalb dieses Zeitraums für beide Seiten ausgeschlossen.

Davon zu unterscheiden sind Garagen- oder Stellplatzmietverträge, die an den Wohnungsmietvertrag gekoppelt sind. Diese Variante kommt nicht sehr häufig vor. Der Stellplatz gilt dann als Nebenfläche zur Wohnung und kann nur zusammen mit der Wohnung gekündigt werden. Ob es sich um einen solchen kombinierten Mietvertrag handelt, ist manchmal nicht so einfach zu beurteilen. Das wichtigste Kriterium da-



bei: Es wurde keine abweichende Regelung zur Kündigungsfrist getroffen. Allerdings sieht das Gesetz auch bei solchen Verträgen eine Kündigungsmöglichkeit vor – nämlich dann, wenn neuer Mietwohnraum auf der Parkfläche geschaffen werden soll.

Häufig wollen Mieter wissen, ob sie die Miete mindern können, wenn der gemietete Stellplatz immer wieder von anderen belegt ist. „Grundsätzlich schon, das gilt dann als Mangel“, sagt dazu Sebastian Bartels von der

Und was, wenn Fremde den gemieteten Parkplatz belegen?

Geschäftsführung des Berliner Mietervereins: „Der Vermieter ist in der Pflicht, dafür zu sorgen, dass andere nicht unberechtigt ihren Wagen dort abstellen oder die Zufahrt zur Garage versperren.“ Er muss dies gewährleisten, zum Beispiel indem er eine Schranke anbringt. Handelt es sich bei den Fremdparkern um Mitmieter, hat man einen Anspruch darauf, dass der Vermieter eine Abmahnung ausspricht.

Wissen sollten man auch, dass Betriebskosten, die im Zusammenhang mit einer Garage entstehen wie Beleuchtung, Strom, Wasser und so weiter nur von den Garagen- beziehungsweise Stellplatznutzern bezahlt werden müssen. Bei der Nebenkostenabrechnung ist daher darauf zu achten, dass diese Kosten nicht der Gesamtheit der Mieter überbürdet werden.

Übrigens: Zwischen 100 und 200 Euro muss man heutzutage in der Innenstadt für einen Stellplatz hinblättern. Allerdings: Genommen werden darf, was der Markt hergibt. *Birgit Leiß*

Ein Gewohnheitsrecht gibt es nicht

Grundsätzlich gilt: Der Vermieter ist beim Großteil der Wohngebäude nicht verpflichtet, Pkw-Abstellmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Wer sein Auto ohne Genehmigung auf dem Grundstück des Wohnhauses, etwa dem Hof, abstellt, riskiert – nach erfolgter Abmahnung – eine fristlose Kündigung der Wohnung. Eine einmal erteilte Erlaubnis kann der Vermieter jederzeit widerrufen, jedenfalls sofern es sich nicht um eine bestimmte, abgegrenzte Fläche im Hofbereich handelt (LG Berlin vom 16. September 2004 – 67 S 57/04). Allerdings muss der Vermieter einen wichtigen Grund haben und diesen benennen. *bl*

ENERGIEKOSTENEXPLOSION

Wie lässt sich Energiearmut vermeiden?

Die Energiekosten gehen hierzulande wie in ganz Europa durch die Decke. Bezieher niedriger Einkommen stehen damit vor großen finanziellen Problemen. Die Politik muss handeln. Das MieterMagazin hat sich umgesehen, was Verbände jetzt fordern und wie andere Länder mit der Situation umgehen.

Das Bedürfnis nach einem gemütlich-warmen Zuhause wird zu einer teuren Angelegenheit

Die kalte Jahreszeit ist da. Wer kann, macht es sich zu Hause in der warmen Wohnung auf dem Sofa gemütlich. Doch für immer mehr Menschen werden die steigenden Energiekosten zum Problem. „Der aktuell massive Preisanstieg bei den fossilen Energieträgern Öl und Gas wird das Heizen in diesem Winter massiv verteuern. Hinzu kommt zum 1. Januar 2022 die zweite Stufe der CO₂-Bepreisung“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Dies werde zu deutlichen Heizkosten-Nachzahlungen führen und Mieter mit niedrigem Einkommen stark belasten. Eine aktuelle Untersuchung des Vergleichsportals Verivox kommt zu dem Ergebnis, dass zwei Drittel (67,4 Prozent) der Deutschen in diesem

■ *Tipps zum Senken der Heizkosten unter www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/heizen-und-warmwasser/heizung-10-tipps-zum-heizkosten-sparen-13892*

Winter weniger heizen wollen. Mehr als 70 Prozent empfinden die gestiegenen Energiekosten als finanzielle Belastung. Zahlreiche Verbände äußern die Sorge, dass viele Menschen im Winter in kalten Wohnungen sitzen könnten, weil die Geldbörse schlicht nichts anderes zulässt. Denn neben den Heizkosten explodieren auch die Strom- und Benzinpreise.

Andere EU-Länder sind noch härter betroffen

Andere Länder trifft die Kostenexplosion noch härter. Deutsche Händler haben meist längerfristige Verträge mit Gaslieferanten geschlossen, in vielen anderen europäischen Ländern ist dies nicht der Fall. Viele Regierungen handeln daher bereits: Insgesamt milderten 19 der 27 EU-Länder die Folgen der gestiegenen Kosten für Haushalte und Firmen ab, schreibt tagesschau.de.

Nach den Erfahrungen mit den „Gelbwesten“-Protesten handelt Frankreich beherzt und will Bürgern, die weniger als 2000 Euro netto monatlich verdienen, pauschal 100 Euro steuerfrei ausbezahlen. Außerdem sollen die Gaspreise das kommende Jahr über gedeckelt werden. Italiens Ministerpräsident Draghi wiederum hat angekündigt, mehrere Milliarden in die Hand zu nehmen, um die von den hohen Energiekosten betroffenen Privathaushalte durch Steuerensenkungen zu entlasten. Die polnische Regierung sieht das Hauptproblem im EU-Emissionshandel und fordert ein Umdenken. Auch Spanien sieht die EU in der Pflicht und fordert Maßnahmen, etwa eine Reform des Strom- und Gasmarktes.

Allerdings konnten sich die Mitgliedsstaaten bei einem Treffen im Oktober



auf kein gemeinsames Vorgehen einigen – die Energiemärkte in den einzelnen Ländern unterschieden sich laut EU-Energiekommissarin Kadri Simson zu stark. Bei dem Treffen wurde deutlich: Südeuropäische Länder wie Spanien, Griechenland und Frankreich wünschen sich Eingriffe in die Märkte, während Deutschland und die Niederlande dies ablehnen und kurzfristige Maßnahmen für ausreichend halten. Zuvor hatte die EU eine „Toolbox“ mit Maßnahmen vorgestellt und die einzelnen Mitgliedsländer aufgefordert, diese umzusetzen. Dieser Werkzeugkoffer umfasst unter anderem eine Einkommensunterstützung in Form von Gutscheinen oder die teilweise Begleichung von Energierechnungen, Zahlungsaufschübe für Strom- und Heizkosten oder Maßnahmen zum Schutz vor Stromabschaltungen und anderen Netztrennungen. Mit gut 80 Prozent wünscht sich auch die Mehrheit der Deutschen entsprechende Sofortmaßnahmen der Bundesregierung – zu diesem Er-



Foto: Jens Büttner/pa

Warum ist Energie jetzt so teuer?

Die Weltwirtschaft erlebt gerade eine leichte Erholung von den Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Nachfrage nach Rohstoffen – vor allem nach Gas – wächst. Gleichzeitig sind vielerorts die Speicher- und Lagerbestände nach dem letzten, kalten Winter niedrig. Instandhaltungsarbeiten an Pipelines, die coronabedingt verschoben werden mussten, führen zu Lieferengpässen. Hinzu kommt: Russland, eines der wichtigsten Lieferländer, bietet weniger Gas an den Börsen an als bisher. vielerorts wird der Verdacht laut, Putin wolle die zügige Inbetriebnahme der Gas-Pipeline Nord Stream 2 dadurch vorantreiben – Russland weist dies stets zurück. Die Entwicklungen haben den Großhandelspreis von Erdgas zwischen Januar und Oktober 2021 um 440 Prozent ansteigen lassen. kb



Foto: Christian Mührbeck

das Vorgehen mit der Absenkung der Mehrwertsteuer während der Corona-Pandemie. Temporäre Steuer-senkungen erhielten auch in der Verivox-Befragung den meisten Zuspruch – knapp die Hälfte der Befragten war dafür. Ein anderer Weg

Umlage der CO₂-Bepreisung weiter umstritten

bestünde laut Städte- und Gemeindebund darin, das Wohngeld um einen Energiezuschlag zu erhöhen. Beim Wohngeld setzt auch der Sozialverband VdK an und schlägt vor, diese staatliche Leistung für Geringverdiener jährlich an die steigenden Energiekosten anzupassen.

Beim Berliner Mieterverein sieht man noch eine weitere Möglichkeit. Reiner Wild: „Zur Vermeidung der Energiearmut braucht es ab 2022 einen sinnvoll gestaffelten Zuschuss an Mieterhaushalte bei Vorlage der Heizkostenabrechnung“ – abhängig von Heizkosten, beheizter Wohnfläche und dem Haushaltseinkommen. Er solle unbürokratisch ausgezahlt werden. Vor allem aber fordert der Mieterverein, dass der CO₂-Aufschlag künftig nicht mehr von den Vermietern auf die Mieter umgelegt werden kann.

Der CO₂-Bepreisung gilt seit Anfang 2021 für fossile Brennstoffe wie Öl, Gas und Kohle. Das Ziel der Bundesregierung ist eine „Lenkungswirkung für den Klimaschutz“: erneuerbare Energieträger sollen attraktiver, fossile unattraktiver werden. „Doch die Mieterinnen und Mieter haben keine Chance, den Wärmebedarf eines Gebäudes nachhaltig zu verringern – Dämmung, die Umstellung der Heizanlage oder gar den Einsatz erneuerbarer Energien sind dem Vermieter vorbehalten“, kritisiert der Berliner Mieterverein. Die Bundesregierung prüft aktuell eine Aufteilung der CO₂-Pauschale zwischen Mietern und Vermietern.



Foto: Koen van Weel/pa



Foto: Herbert P. Oczeret/pa

Umweltverbände warnen davor, dass mit den Preissprüngen auch die Akzeptanz gegenüber dem „Preistreiber“ CO₂-Zulage sinken könnte. Soziale Fragen und Klimaschutzaspekte dürften nicht gegeneinander ausgespielt werden. Die Umweltschutzorganisation WWF schreibt: „Wenn die Debatte um hohe Ener-

gebnis kommt die Verivox-Erhebung. Die Bundesregierung reagierte auf den aktuellen marktgetriebenen Kostensprung noch nicht, lediglich wegen der CO₂-Bepreisung gab es eine Wohngelderhöhung und eine Anpassung der Pendlerpauschale für Fernpendler. Weitere kurzfristige bundesweite Maßnahmen müssten von der neuen Bundesregierung geprüft werden, heißt es.

Steuern auf Brennstoffe senken?

Vielen gehen die Maßnahmen nicht weit genug. Der Städte- und Gemeindebund etwa sieht zwei gangbare Wege: Der Bund könne zeitweise entweder auf die Strom- und Gassteuer und die Umsatzsteuer, die auf Strom, Benzin und Gas entfällt, verzichten. Dies würde sich preislich deutlich bemerkbar machen, denn Steuern und sonstige Abgaben belaufen sich beim Strom auf satte 40 Prozent, beim Gas auf mehr als 30 Prozent. Der Verband vergleicht

Welche Mehrkosten sind zu erwarten?

Zu den Mehrkosten gibt es unterschiedliche Modellrechnungen. Der Verbraucherzentrale-Bundesverband rechnet vor, dass auf einen Einfamilienhaushalt in einer 100 Quadratmeter großen Wohnung in der laufenden Heizperiode für Heizung und Warmwasser etwa 210 Euro mehr zukommen als im vergangenen Jahr – 980 statt 770 Euro. Bei einem Einfamilienhaus sind es demnach 1260 statt 990 Euro, wenn man einen Gasverbrauch von 18000 Kilowattstunden (kWh) zugrunde legt. Betrachtet man sämtliche Energiekosten – Heizung, Strom und Mobilität –, wird der Anstieg noch gravierender. Das Vergleichsportal Verivox kommt dabei auf ein Plus von 35 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Grundlage der Rechnung ist ein Drei-Personen-Musterhaushalt mit einem jährlichen Wärmebedarf von 20000 kWh, einem Stromverbrauch von 4000 kWh und einer jährlichen Fahrleistung von 13300 Kilometern. Auf diesen kommen Mehrkosten von 1178 Euro jährlich (4549 Euro statt 3371 Euro) zu. Thorsten Storck, Energieexperte bei Verivox, spricht von einem „historischen Höchststand“ bei den Energiekosten. Eine aktuelle Verivox-Untersuchung kommt außerdem zu dem Schluss, dass Deutschland die teuersten Strompreise der Welt hat.

kb

giepreise jetzt in die falsche Richtung gelenkt wird, könnten wichtige klimapolitische Instrumente, darunter die CO₂-Bepreisung, im Streit zwischen den EU-Mitgliedsstaaten zerrieben werden. Das gefährdet auch die Energiewende.“ Kurzfristig brauche es jetzt „wirksame Mechanismen, die die steigenden Energiepreise insbesondere für ärmere Haushalte abfedern“. Langfristig helfe nur der Ausstieg aus den fossilen Energieträgern gegen Preisspitzen. Katharina Buri

■ Welche Stromsparpotenziale gibt es im Haushalt? Infos unter www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/strom-sparen

10 FRAGEN ZU WEIHNACHTEN UND SILVESTER

Alle Jahre wieder

Das Jahr neigt sich dem Ende zu, Weihnachtsfest und Jahreswechsel stehen vor der Tür. Aber auch die „besinnliche Zeit“ hat ihre Tücken. Wer hier ohne Anecken beim Vermieter oder den Nachbarn durchkommen will, tut gut daran, einige Regeln zu beachten, die auch anderen einen friedfertigen Jahresausklang garantieren. Dieses Mal hat sich die Autorin mit einem kleinen Augenzwinkern den Fragen genähert, was aber der Vorfreude auf die Festtage keinen Abbruch tun soll.

1. Darf ich den Weihnachtsbaum nach dem Ende der Festtage zwecks Entsorgung aus dem Fenster werfen?

Achtlos einen Weihnachtsbaum aus dem Fenster zu werfen, kann bekanntlich zu Schaden an Mensch und Tier und damit zu hohen Schmerzensgeldforderungen führen, so dass von dieser Variante abzusehen ist. Dagegen bietet sich an, den vorher

nachtskeksen schon einmal die Laune verderben. Darf die Miete gemindert werden?

Grundsätzlich gehören Kochen und Backen zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Nur wenn die Kochgerüche „eine durchgängige erhebliche Belastung darstellen und das Maß des Empfindens eines „Durchschnittsmenschen“ überschreiten (Landgericht Essen vom 23. September 1999 – 10 S 491/98), kann ein Mietminderungsrecht in Betracht kommen. Da Gänsebraten und Vanillekipferl zur Weihnachtszeit gehören, dürfte sich der festlich eingestimmte „Durchschnittsmensch“ kaum gestört fühlen und die vorübergehende Geruchsoffensive nicht zur Mietminderung berechtigen. Vielleicht sollte man sich lieber beim Nachbarn mit einer guten Flasche Wein zum Gänseessen einladen oder sich als Gegenschlag an selbst gemachten Rumkugeln versuchen.

3. Darf ich Fenster und Balkon nach Belieben weihnachtlich dekorieren?

Wer kennt es nicht: Die mit zarten Lichterketten oder roten Weihnachtssternen gesäumten Hausfassaden werden plötzlich durch einen in bunt blinkenden Lichtinstallationen versinkenden Balkon unterbrochen, der sogar vorbeifahrende Autos in voller Einsicht ihrer überhöhten Geschwindigkeit bremsen lässt. Oder eilen Passanten mit hektischen Blicken auf das über ihnen schwebende Hinterteil eines die Fassade hinauf kletternden Weihnachtsmannes vorbei, den eine Nachbarin dort mit Dübel und Schraube befestigt hat. Hier gilt: Erlaubt ist, was weder die öffentliche Sicherheit und Ordnung gefährdet, noch die Substanz

der Hausfassade beschädigt oder das Recht der Nachbarn auf einen vertragsgemäßen und weitestgehend ungestörten Gebrauch ihrer Wohnung beeinträchtigt.

4. Und was gilt für die Dekoration im Treppenhaus? Darf denn wenigstens das Treppenhaus mit Engelchen, Weihnachtskränzen und Lichterketten aufgehübscht werden?

Das Landgericht Hamburg sagt hierzu, dass das ganzjährige Anbringen von Dekorationsobjekten an der Wohnungseingangstür vom Mitbenutzungsrecht des Mieters umfasst sein kann (LG Hamburg vom 7.5.2015 – 333 S 11/15), womit zumindest der Weihnachtskranz an der Wohnungstür unproblematisch sein dürfte. Wer aber kleine „Stehrumchens“ auf den Fensterbrettern verteilt, Lichterketten am Geländer anbringt oder Räucherkerzen vor sich hin qualmen lässt, sollte sich auf jeden Fall bewusst machen, dass der „vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache“ den Mieter nicht dazu befugt, außerhalb seiner Wohnung umfängliche „Gestaltungsarrangements“ zu installieren und damit andere Mieter vom üblichen Gebrauch des Treppenhauses auszuschließen (Amtsgericht Münster vom 31. Juli 2008 – 38 C 1858/08).

5. Darf ein gemeinsames Adventsingen Im Innenhof veranstaltet werden?

Während sich die meisten Nachbarn über eine solche Darbietung erfreut zeigen und in den Gesang mit einstimmen dürften, ist es gerade in Berlin nicht auszuschließen, dass ein Nachbar das Singen überhaupt nicht gutheißt und mit selbstgemachten, zielsicher geworfenen Rumkugeln versuchen wird, das Ganze zu unterbinden. Hier gilt: Außerhalb der Ruhezeiten von 22 Uhr abends bis 6 Uhr morgens ist ähnlich wie beim Üben eines Musikinstruments nichts gegen diese einmalige Gemeinschaftsaktion einzuwenden, sofern ein angemessener Zeitrahmen eingehalten wird. Wie immer ist die Rücksichtnahme auf die lieben Nachbarn das Gebot der Stunde.



Die Treppenhausdekoration im Mietshaus hat ihre Grenzen

abgeschmückten Baum in kleine Stücke zu zersägen und in der Biomülltonne zu entsorgen. Da dies wegen des vollgenadelten Treppenhauses und der tagelang nicht mehr möglichen Biomüllentsorgung den Unmut der Nachbarn auf sich ziehen dürfte, ist es besser, die Termine in Erfahrung zu bringen, an denen die Stadtreinigung im Januar jeden Weihnachtsbaum mitnimmt, der am Straßenrand abgestellt wird.

2. Im Gegensatz zu gelegentlichen Essensdüften im Treppenhaus kann der ständige Geruch nach Gänsebraten und Weih-

Wenn alle mit Rumkugeln versorgt sind, ist es Zeit, das Singen zu beenden.

6. Darf die Haushaltskasse durch den Verkauf von selbst gekochtem Glühwein vor der Haustür aufgebessert werden?

Muss womöglich aufgrund der Corona-Pandemie auf den alljährlichen Glühweingenuss auf Weihnachtsmärkten verzichtet werden, kann einem die Idee kommen, vor der Haustür einen Stand aufzubauen und vorbeilaufenden Passanten in weihnachtlicher Stimmung Glühwein und Rumkugeln zum Kauf anzubieten. Doch das geht leider nicht. Einerseits kann der Vermieter eine derartige gewerbliche Nutzung des Bereichs vor dem Wohnhaus untersagen. Aber auch das Ordnungsamt wird nicht lange mit einer Untersagungsverfügung auf sich warten lassen, da es sich ohne Sondernutzungserlaubnis und Ausschankgenehmigung um eine unerlaubte Spontanaktion handelt, die am Ende auch noch teuer werden kann.

7. Muss der Vermieter für ausreichend Papiertonnen in der Weihnachtszeit sorgen?

Während schon ganzjährig die Papiertonnen vom zunehmenden Verpackungsmüll ächzen, kommt es spätestens am 25.12. zum Papiertonnen-Gau, wenn die Bescherung am Vorabend viele Geschenke und noch mehr Geschenkpapier hervor-

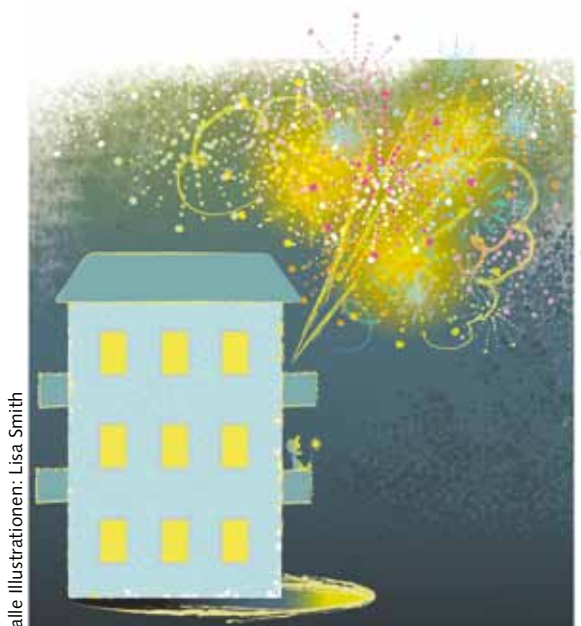
gebracht hat. Eine Mietminderung kommt hier jedoch nur in Frage, wenn grundsätzlich eine zu geringe Zahl von Mülltonnen zur Verwahrung des Müllplatzes führt (AG Lichtenberg vom 16.3.2004 – 6 C 239/03). Der absehbare jährliche Papierentsorgungsstau nach den Weihnachtstagen dürfte hierfür noch nicht genügen.

8. Dürfen ungewollte Geschenke in das Treppenhaus oder vor die Haustür gestellt werden mit dem Zettel „zu verschenken“?

Trotz der alljährlich getroffenen Verabredung „Wir schenken uns diesmal nichts“ wird sich der eine oder andere Weihnachtsgast nicht davon abbringen lassen, mit selbst gemachten „Must-Haves“ oder schnell erbeuteten Schnäppchen zur Beglückung seiner Mitstreiter am Heiligen Abend zu sorgen. Da bleibt nur, am nächsten Tag die Bescherung für die Nachbarn in das Treppenhaus zu verlagern und dort das gut gemeinte Objekt am besten eingepackt im Original-Papier (wegen der Papiertonne) anzubieten. Aber Achtung: Nimmt es überhand, kann der Vermieter diese zweckfremde Nutzung des Treppenhauses untersagen. Wird der Tauschhandel vor die Haustür verlagert, greifen sogar die Verbotsergänzungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, die das als illegalen Müll im öffentlichen Straßenland verstehen und mit Bußgeld belegen.

9. Die Silvesterparty der Nachbarin geht immer bis weit nach Mitternacht – Grund für eine Mietminderung?

Alle Jahre wieder kommt erst das Christuskind und dann die krachende Silvesterparty der Nachbarin. Ist sie in fester Überzeugung ihres Rechts, einmal im Jahr eine große Party feiern zu dürfen, nicht von dieser Tradition abzubringen, bleibt wohl nur, eine großzügige Mietminderung zu kalkulieren und in Vorfreude auf die klingelnde Kasse der großen Party entgegenzusehen? Ganz so ist es leider nicht. Zwar gibt es kein Recht, einmal im Jahr eine große Party feiern zu dürfen. Auch gilt die ge-



alle Illustrationen: Lisa Smith

setzliche Nachtruhe grundsätzlich in der Silvesternacht (wenn auch etwas eingeschränkt – schließlich ist auch das Knallern erlaubt). Doch dürfte ein im Grundsatz gegebenes Mietminderungsrecht so klein bemessen sein, dass sich der Aufwand nicht lohnt. Da ist die gegenseitige Rücksichtnahme zielführender, also entweder die Nachbarin zu bitten, ab 1 Uhr nachts die Musik leiser zu stellen oder einfach mitzuschwofen.

10. Übernimmt die Versicherung Schäden an Wohnung und Gebäude, die durch Feuerwerkskörper entstehen?

Die Silvesternacht – des einen Freud ist des anderen Leid. Doch was ist, wenn die liebe Nachbarin ihr frisch erworbenes Silvesterraketen-Arsenal auf dem Balkon in Stellung bringt? Glücklicherweise, wer hier neben und nicht gegenüber der Nachbarin wohnt. Doch Spaß beiseite: Hier geht die Nachbarin zu weit. Raketen haben auf dem Balkon nichts zu suchen, schon gar nicht, wenn gegenüberliegende Wohnungen durch das drohende Feuerwerk gefährdet sind. Kommt es durch die Rakete zu Schäden, ist die Nachbarin in der Pflicht. Und weil das Abfeuern von Silvesterraketen auf dem Balkon eine Pflichtverletzung ist, streikt in diesem Fall auch die Haftpflichtversicherung. Also vielleicht doch lieber zur traditionellen Wunderkerze greifen und dafür die Nachbarn in Sicherheit wissen. *Wibke Werner*

Der Balkon ist keine Raketenstartrampe: Geht es daneben, wird es teuer

◀ Beim Weihnachts-singen wichtig: den richtigen Ton treffen und die Ruhezeiten einhalten



VOLKSENTSCHEID

Demokratie direkt

Der Volksentscheid über die Enteignung großer privater Wohnungskonzerne war ein voller Erfolg: Für die Initiative, die ihn in vielen Monaten Vorbereitung und Arbeit möglich gemacht hat – und für die direkte Demokratie in Berlin. Wie der Bürgerwille nun umgesetzt wird, hängt von politischen Entscheidern und Entscheidungen ab. Ein Blick auf die Praxis mit dem Instrument Volksentscheid in Berlin.

Als 2017 die Idee zu „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ geboren wurde, mag das der bis dahin radikalste Ansatz einer Initiative in der Hauptstadt gewesen sein. Unerfahren waren die Aktivistinnen und Aktivisten jedoch längst nicht mehr. Seit mehr als einer Dekade übt sich Berlin in direkter Demokratie. Den Startschuss hatte die Volksinitiative „Bürger gegen den Transrapid“ 1998/99 gegeben, mit der die Transrapidstrecke von Berlin nach Hamburg verhindert werden sollte. Einer der aktuellsten Anträge auf einen Volksentscheid – gestartet im Oktober 2020 – will „Berlin auto-

Der bisher spektakulärste Sieg war in Berlin der Volksentscheid „100 Prozent Tempelhofer Feld“. Im Mai 2014 stimmten 29,7 Prozent der Wahlberechtigten in der Hauptstadt gegen eine Bebauung der gewaltigen Flughafen-Brache. Seitdem hat sich darauf eine Natur- und Erholungsfläche entwickelt. Hier brüten im Frühsommer Feldlerchen, weiden Schafe, summen 40 verschiedene Bienen- und Wespenarten – und jetzt in Pandemiezeiten kommen Tausende von Menschen auf das

ist denen gleichgestellt, die durch Parlamentsbeschlüsse entstanden sind.“ Sie haben das gleiche Gewicht, können aber vom Abgeordnetenhaus – wie jedes andere Gesetz – auch wieder geändert oder ganz abgeschafft werden. Allerdings, so der Sozialwissenschaftler, gebe es neben dieser rechtlichen Dimension auch eine politische: „Per Volksentscheid zustande gekommene Gesetze genießen eine große Legitimation. Um sie zu kippen, liegen die Hürden schon sehr hoch.“

Gesetzes- oder Beschluss-Volksentscheid

Die Willensbekundung zur Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen dagegen ist viel weniger verpflichtend für die Landesregierung. Im Gegensatz zu einem Volksentscheid, dem ein Gesetzestext zugrunde liegt, war diese

■ Mehr Infos unter www.mehr-demokratie.de



Foto: Peter Homann/Gegendruck



Foto: Jörg Carstensen/pa

Erfolgreich waren in Berlin zum Beispiel die Volksentscheide zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen und zum kompletten Erhalt des unbebauten Tempelhofer Feldes – ob „Berlin autofrei“ werden soll, ist noch offen



Foto: Stephanie Pillick/pa

frei“ machen. Über 50 solcher Initiativen und Volksbegehren listet „Mehr Demokratie“ für die Hauptstadt auf seiner Homepage auf. Der gemeinnützige Verein begleitet die Entwicklung direktdemokratischer Verfahren schon seit über 30 Jahren deutschlandweit.

Feld, um mit Abstand spazieren zu gehen, Drachen steigen zu lassen, zu joggen, zu skaten.

Nun will die Berliner FDP das sogenannte Tempelhofer-Feld-Gesetz ändern, das der Berliner Senat am 14. Juni 2014 beschlossen hatte, und eine Teilbebauung durchsetzen. „Das Tempelhofer Feld wurde über einen sogenannten Gesetzes-Volksentscheid gesichert“, erklärt Oliver Wiedmann aus dem Berliner Büro von „Mehr Demokratie“. „Ein Gesetz, das daraufhin erlassen wird,

Abstimmung ein sogenannter Beschluss-Volksentscheid. Durch ihn ist der Senat lediglich aufgefordert, ein entsprechendes Gesetz auszuarbeiten. Nach derzeitigem Stand der Koalitionsverhandlungen in Berlin soll nun erst einmal eine Expertenkommission eingesetzt werden, die die Möglichkeiten einer Umsetzung des Volksentscheides auslotet. Der Senat habe einen eindeutigen Handlungsauftrag von der Mehrheit der Berlinerinnen und Berliner bekommen, mahnt Wiedmann: „Sich jetzt



vor dem Abstimmungsergebnis wegzuducken, wäre demokratiepolitisch fatal.“

Für das Verfahren, das letztlich zu dem positiven Volksentscheid geführt hat, gelten klare gesetzliche Regeln. In Berlin müssen dafür drei Stufen überwunden werden: Die erste ist der Antrag auf ein Volksbegehren. Dafür müssen 20000 Unterschriften von Stimmberechtigten

Drei Verfahrensstufen in Berlin

zusammenkommen. Gelingt dies, prüft die Innenverwaltung die Zulässigkeit eines entsprechenden Gesetzentwurfs. Wird dies einerseits bejaht, werden die Ziele des Begehrens vom Landesparlament aber nicht übernommen, ist die zweite Stufe zu überwinden. Im Rahmen eines Volksbegehrens müssen derzeit circa 175000 Unterschriften für einen Volksentscheid gesammelt werden. Soll dieser schließlich erfolgreich sein, muss die Mehrheit der Teilnehmenden – und mindestens 25 Prozent aller Wahlberechtigten in der Stadt – zustimmen. In Berlin sind dafür circa 630000 gültige Ja-Stimmen erforderlich.

In einem früheren Volksentscheid – ebenfalls zum Tempelhofer Feld – war das nicht gelungen: „Tempelhof bleibt Verkehrsflughafen!“ erreichte 2008 zwar das notwendige Quorum mit damals 172000 gültigen Unterschriften. Der Volksentscheid selbst scheiterte jedoch wegen zu geringer Zahl teilnehmender Abstimmungsberechtigter.

„Die Regeln, nach denen direkte Demokratie abzulaufen hat, werden auf Länderebene verhandelt und beschlossen“, erklärt Wiedmann. Das Quorum für einen durchgeführten Volksentscheid, wie es in Berlin gilt, gibt es beispielsweise in Bayern nicht. Dort zählt einzig das Verhältnis der abgegebenen Stimmen – die Befürworter müssen in der Mehrzahl sein. „Aber solche Regeln werden immer aufs Neue verhandelt und novelliert“, sagt Oliver Wiedmann. So hat Berlin im vergangenen Jahr nach langem Ringen die Verfahren zur direkten Demokratie nachjustiert und damit deutlich gerechter gestaltet. Entscheidend dabei war die Verkürzung der Zeiten für eine Zulässigkeitsprüfung durch die Innenverwaltung. Bis dahin konnte sich so eine Prüfung in die Länge ziehen. Da konnte durchaus mal ein Jahr darüber vergehen. Nun muss die Innenverwaltung die rechtliche Zulässigkeit der ihnen vorgelegten Gesetzentwürfe innerhalb von fünf Monaten prüfen und innerhalb von zwei Monaten eine amtliche Kostenschätzung vorlegen.

Höhere Wahlbeteiligung durch neues Verfahren?

Bisher konnte der Senat den Abstimmungstermin bestimmen und den Volksentscheid losgelöst von einem Wahltermin festlegen – zu Lasten der Abstimmungsbeteiligung. Nun muss – wenn innerhalb von acht Monaten ein regulärer Wahltermin ansteht – eine gleichzeitige Abstimmung ermöglicht werden. Die ers-



Foto: Britta Pedersen/pa

Regelmäßig setzen sich Bürgerinnen und Bürger für eine Stärkung der direkten Demokratie ein – zum Beispiel auch für bundesweite Volksentscheide



Foto: Rainer Jensen/pa

ten, die davon profitierten, waren die Akteurinnen und Akteure des Volksentscheides „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Aber auch für nachfolgende Initiativen dürfte das in Zukunft die Chancen erhöhen, deutlicher wahrgenommen zu werden und durch eine größere Beteiligung erfolgreich zu sein.

Rosemarie Mieder

Direkte Demokratie in Deutschland

Berlin belegt einen Spitzenplatz in puncto direkter Demokratie: Von den 25 deutschlandweit bisher durchgeführten Volksentscheiden wurden allein sieben in der Hauptstadt initiiert. Der Rest verteilt sich auf Bayern (6), Hamburg (7), Schleswig-Holstein (2), Mecklenburg-Vorpommern (1), Sachsen (1) und Sachsen-Anhalt (1).

Einen Hauptgrund für die ganz unterschiedliche Praxis sieht „Mehr Demokratie“ in den Unterschriftenhürden, die in einigen Bundesländern sehr hoch sind. Sie liegen in der zweiten Stufe (Volksbegehren) zwischen 3,6 Prozent (Schleswig-Holstein) und 13,3 Prozent (Sachsen) der wahlberechtigten Bevölkerung. In Berlin sind es sieben Prozent (circa 175000 Wahlberechtigte), die zu einer Unterstützerunterschrift bewegt werden müssen. Erschwerend wirkt es auch, wenn die Unterschriften nicht frei gesammelt werden können, sondern auf einem Amt zu leisten sind, wie das in vier Bundesländern vorgeschrieben ist. Insgesamt gingen bundesweit bisher 380 Verfahren in der ersten Sammelphase (Volksinitiative) an den Start, rund 100 der Initiativen schafften es in die zweite Stufe (Volksbegehren). Aus den bundesweit 100 Volksbegehren gingen 25 Volksentscheide in sieben Bundesländern hervor. *rm*

KIEZBÜNDNIS KLAUSENERPLATZ

Junge Leute zu gewinnen ist nicht einfach

■ Kiezbündnis
Klausenerplatz e.V.
Seelingstraße 14
☎ 030 30 82 44 95
www.klausenerplatz.de

Am Klausenerplatz in Charlottenburg gibt es einen Verein, der sich seit mehr als zwei Jahrzehnten um Grünflächen kümmert, Weihnachtsmärkte und Sperrmülltage organisiert, ein Repair-Café initiiert hat und vieles mehr. MieterMagazin-Autorin Birgit Leiß traf den Mitbegründer Klaus Betz sowie Christian Bade von der AG Wohnumfeld und Verkehr in ihrem Kiezbüro.

MieterMagazin: Der Kiez wirkt mit seinen verkehrsberuhigten Straßen und den vielen kleinen Läden fast wie eine heile Welt. Wieso ist gerade hier seit so langer Zeit eine Stadtteilinitiative aktiv?

Klaus Betz: Ende der 1990er Jahre drohte der Kiez abzurutschen: Verslumung, Kriminalität, eine verfehlte Mietenpolitik – da hatte sich einiges aufgestaut. Auf mehreren Veranstaltungen wurde der Unmut über die

MieterMagazin: Sie haben ein eigenes Vor-Ort-Büro – für eine Stadtteilinitiative fast schon Luxus ...

Klaus Betz: Das ist ein Überbleibsel aus den Zeiten als Sanierungsgebiet. Das Wohnungsunternehmen Gewobag, der größte Vermieter im Kiez, stellt uns die Räume mietfrei zur Verfügung. Ohne dieses Büro wären wir nicht so erfolgreich.

Christian Bade: Es ist eine wichtige Anlaufstelle für die Anwohner. Die Leute kommen rein, brauchen vielleicht Hilfe beim Ausfüllen eines Antrags oder haben Drogengeschäfte beobachtet. Wir können weitervermitteln, außerdem sind wir gut vernetzt und haben Kontakte zur Polizei, zum Grünflächenamt und anderen Stellen.

MieterMagazin: Sie stecken sehr viel ehrenamtliche Arbeit in den Verein. Wieso macht man das?

Klaus Betz: Aus Liebe zum Kiez. Bei mir sind es 20 bis 30 Stunden pro Woche. Inzwischen bin ich Rentner, da geht das. Lediglich von 2001 bis 2007 wurden wir vom Bezirksamt als eine Art „Quartiersmanagement light“ finanziell unterstützt.

MieterMagazin: Haben sich die Arbeitsschwerpunkte im Laufe der Jahre verändert?

Klaus Betz: Den Bereich Mieten haben wir abgegeben an den Mieterbeirat der Gewobag – der übrige



Fotos: Sabine Mittermeier



Eine Anlaufstelle ►
für die Bewohner:
das „Kiezbüro“

Zilles Kiez behutsam saniert

Das Altbauquartier zwischen Spandauer Damm, Schloß-, Knobelsdorff- und Sophie-Charlotten-Straße gilt als Paradebeispiel für eine mieterfreundliche Stadterneuerung. Der Architekt und spätere Altbau-Chef der Internationalen Bauausstellung 1987 (IBA), Hardt-Waltherr Hämer, setzte in den 1970er und 80er Jahren gegen den Willen des Sanierungsträgers Neue Heimat eine behutsame Stadterneuerung durch. Heute gehören etwa 60 Prozent der Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag. Seit 2020 ist der Klausenerplatz soziales Erhaltungsgebiet („Milieuschutzgebiet“). In dem Viertel fand Zille viele seiner Motive. Der berühmte Zeichner wohnte 40 Jahre lang in der Sophie-Charlotten-Straße 88. bl

Das MieterMagazin stellt an dieser Stelle in lockerer Folge Nachbarschafts- und Quartiersinitiativen vor.

Wir hätten nicht ►
gedacht, dass es uns
nach 22 Jahren noch
gibt“: Klaus Betz
und Christian Bade
im MieterMagazin-
Interview

Misstände deutlich, aber auch die Bereitschaft, etwas dagegen zu tun – und zwar auf Dauer. Trotzdem hätte ich nie gedacht, dass es uns 22 Jahre später immer noch gibt.

Christian Bade: Ich denke, man kann ohne Übertreibung sagen, dass wir zur positiven Entwicklung beigetragen haben. Unser Anliegen war von Anfang an, den Kiez um den Klausenerplatz zu einem Ort zu machen, in dem sich Menschen unterschiedlicher Generationen, Nationalitäten und Weltanschauungen wohl fühlen. Wir sind ein stabilisierender Faktor.

gens auch auf unser Betreiben hin gegründet wurde. Unsere Flüchtlingsinitiative ist inzwischen in einem eigenen Projekt aufgegangen. Und das Projekt Öko-Kiez, das eine Zeitlang als Klimaschutzprojekt gefördert wurde, war langfristig nicht so erfolgreich und ist weitgehend eingeschlafen.


Christian Bade: Nach wie vor aktuell ist die unbefriedigende Verkehrssituation. Obwohl der Kiez eine verkehrsberuhigte Zone ist, wird gerast. Aktuell kämpfen wir für eine verbesserte Planung des Umbaus der A 100, damit unser Kiez nicht mit Durchgangsverkehr belastet wird.

MieterMagazin: Was waren Ihre größten Erfolge, wo sind Sie gescheitert?

Klaus Betz: Dass wir seit 20 Jahren eine Zeitung für den Kiez machen, ist wohl einmalig und trägt zur Identifikation der Anwohner mit dem Quartier bei. Nicht gelungen ist die Integration von Migranten in den Verein.

Christian Bade: Unser größter Erfolg ist, dass der Verein schon so lange existiert und erfolgreich ist. Sehr beliebt ist der Flohmarkt zweimal im Jahr. Und natürlich das Kiezfest.

Klaus Betz: Allerdings brauchen wir dringend Nachwuchs. Die meisten der 20 Aktiven – insgesamt hat der Verein 80 Mitglieder – sind im Rentenalter. Junge Leute zu gewinnen, ist nicht einfach.

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Lärmstörungen

Lärm, der aus einer Wohnung dringt, deren Mieter Kleinkinder haben, ist nicht in jedem Fall als sozialadäquater Kinderlärm von den Nachbarn hinzunehmen. (nicht amtlicher Leitsatz)

BGH vom 22.6.2021 – VIII ZR 134/20 –

 Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 20.9.2017 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos. In der Kündigungserklärung führte sie unter anderem aus, am 2.9.2017 sei in der Zeit von 20.30 Uhr bis nach Mitternacht aus der Wohnung der Mieter erheblicher Lärm gedungen, „der überwiegend aus lautem Schreien, Stampfen, Türenschiagen und Poltern“ bestanden habe. Zwei Nachbarinnen hätten vergeblich versucht, die Mieter zur Einhaltung der Nachtruhe zu bewegen. Am 3.9.2017 habe gegen 13 Uhr erheblicher, durch die Mieter verursachter Lärm die Mittagsruhe nachhaltig gestört. Es sei zu einer heftigen Auseinandersetzung mit einem Nachbarn gekommen, welcher hiernach Strafanzeige erstattet habe.

Im Räumungsrechtsstreit hatte das Berufungsgericht die Räumungsklage abgewiesen, weil es sich bei dem Lärm um sozialadäquaten – hinzunehmenden – Kinderlärm gehandelt habe: In der (fristlosen) Kündigung vom 20.9.2017 seien zwar zwei konkrete Ruhestörungen genannt. Aus dem durch die Vermieterin vorgelegten Lärmprotokoll sei ersichtlich, dass zu diesen Zeiten – aus der Wohnung der Mieter dringendes „lautes Trampeln“ (durch einen Nachbarn) moniert worden sei. Jedoch sei nicht behauptet worden, dass die in der Wohnung der Mieter lebenden Erwachsenen getrampelt hätten. Was genau zu den genannten Zeiten in der Wohnung der Mieter passiert sei, habe die Vermieterin nicht vorgetragen, so dass aufgrund der Anwesenheit der Kinder und der Vortragslast der Vermieterin zugunsten der Mieter davon auszugehen sei, dass es sich um als sozialadäquat hinzunehmendes, bei Anwesenheit von Kindern nicht zu vermeidendes „lautes Trampeln“ gehandelt habe.

Die Revision gegen sein Urteil lies das Landgericht nicht zu. Die Vermieterin erhob daraufhin Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH. Dieser hob das Berufungsurteil wegen Rechtsfehlern auf und verwies den Rechts-

streit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

Das Berufungsgericht habe die seitens der Vermieterin behaupteten Lärmstörungen durch die Mieter, welche den Grund für die fristlose Kündigung vom 20.9.2017 bildeten, in wesentlichen Teilen nicht berücksichtigt. Auf den in der Kündigung geschilderten Sachverhalt sei das Berufungsgericht nicht eingegangen. Es habe sich vielmehr allein mit einem „lauten Trampeln“ befasst, das im Lärmprotokoll für die in der Kündigung angegebenen Zeiten vermerkt war. Mit den in der Kündigungserklärung (weiter) angeführten Lärmemissionen in Form von Schreien, Türenschiagen und Poltern habe sich das Berufungsgericht nicht befasst und habe auch nicht berücksichtigt, dass verschiedene als Zeugen benannte Nachbarn – auch aus dem Nachbarhaus – das ruhestörende Verhalten moniert hätten, wobei einer dieser Nachbarn das Lärmprotokoll erstellt habe. Durch die alleinige Heranziehung des in diesem Lärmprotokoll verzeichneten Eintrags und die Nichtbeachtung der anderen, sich hier von qualitativ unterscheidenden sowie den Kern des Vorbringens der Vermieterin darstellenden Lärmerscheinungen habe das Berufungsgericht das rechtliche Gehör der Vermieterin verletzt.

Des Weiteren sei das Berufungsgericht gehalten gewesen, die seitens der Vermieterin benannten Zeugen zu vernehmen.

Denn die Vermieterin habe die Lärmbelastungen, die – nach ihrer Behauptung – von der Wohnung der Mieter ausgingen, nach Zeitpunkt, Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit mit ausreichender Substanz beschrieben und überdies durch ein detailliertes, über einen längeren Zeitraum erstelltes „Lärmprotokoll“ konkretisiert. Zur genauen Ursache des beanstandeten Lärms sowie zur Person der Verursacher (Kinder und/oder Erwachsene) hätte die Vermieterin mangels Einblicks in die Wohnung nicht detailliert vortragen können. Anders als das Berufungsgericht meinte, war sie daher nicht gehalten, Ausführungen dazu zu machen, „was genau“ in der Wohnung der Mieter passiert sei.

Zudem habe das Berufungsgericht unberücksichtigt gelassen, dass die Vermieterin in der Klageschrift ihr mögliche nähere Angaben gemacht und aus der Art des Lärms Rückschlüsse auf die Person der Verursacher gezogen habe. Anknüpfend an den Vortrag etwa zum „Rücken von Möbeln“ und „Geschreie“ habe sie ausgeführt, dass es sich bei den Lärmbelästigungen um solche gehandelt habe, die angesichts ihrer Intensität mit normalem Verhalten, „insbesondere durch spielende Kinder“ nicht zu erklären seien.

Somit sei es dem Berufungsgericht verwehrt gewesen, ausschließlich von (sozialadäquatem) Kinderlärm auszugehen. Vielmehr hätte es angesichts des hinreichend substantiierten Vortrags der Vermieterin die von dieser angebotenen Zeugenbeweise bezüglich der einzelnen (behaupteten) Lärmbelästigungen erheben müssen. Abschließend weist der BGH darauf hin, dass das Berufungsgericht – sollte es nach Erhebung der Beweise zu der Überzeugung gelangen, es habe (auch) Kinderlärm

vorgelegen –, zu beachten habe, dass Geräuschemissionen, die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten haben, gegebenenfalls auch unter Inkaufnahme erhöhter Grenzwerte für Lärm und entsprechender Begleiterscheinungen kindlichen Verhaltens zwar grundsätzlich hinzunehmen sind, auf der anderen Seite jedoch die insoweit zu fordernde erhöhte Toleranz auch Grenzen habe. Diese seien hierbei jeweils im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung namentlich von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, des Alters und des Gesundheitszustands des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emissionen etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen.

Betriebskostenabrechnung

Zum Anspruch des Mieters auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen bei nicht (fristgerecht) erteilter Abrechnung des Vermieters.

BGH vom 7.7.2021 – VIII ZR 52/20 –

➔ Langfassung im Internet

Der BGH bestätigt seine Rechtsprechung, wonach ein Mieter nach Ende des Mietverhältnisses die Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen nur verlangen kann, soweit er zuvor keine Möglichkeit hatte, seinen Abrechnungsanspruch durch die Zurückbehaltung der laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen. Hier lief das Mietverhältnis von März 2012 bis April 2017. Ab September 2016 zahlte der Mieter keine Betriebskostenvorschüsse mehr. Erstmals Ende des Jahres 2016 forderte der Mieter die Vermieterin, die seit Vertragsbeginn keinerlei Betriebskostenabrechnungen erteilt hatte, vergeblich zur Abrechnung über die Betriebskosten auf. Nach Ende des Mietverhältnisses forderte der Mieter die in den Jahren 2014 bis 2016 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen zurück, weil die Vermieterin pflichtwidrig keine Betriebskostenabrechnung vorgelegt habe. Das Landgericht gab dem Mieter Recht. Nicht so der BGH: Dem Mieter stehe ein Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen aufgrund fehlender Betriebskostenabrechnungen durch die Vermieterin nicht für den gesamten Zeitraum von 2014 bis 2016 zu. Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BGB sei über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Komme der Vermieter dem nicht (fristgerecht) nach, könne der Mieter bei beendetem Mietverhältnis die Vorauszahlungen ohne den zeitraubenden Umweg über eine (Stufen-)Klage auf Erteilung der Abrechnung sogleich zurückverlangen. Diese ergänzende Vertragsauslegung beruhe auf der Überlegung, dass der Vermieter sonst in der Lage wäre, die Fälligkeit eines Erstattungsanspruchs des Mieters nach Belieben hinauszuzögern, so dass die Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) ohne praktische Bedeutung bliebe. Hingegen bestehe bei Fortdauer des Mietverhältnisses kein Anlass für eine ergänzende Vertragsauslegung, denn der Mieter sei durch ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 Abs. 1 BGB) an den laufenden Vorauszahlungen

hinreichend geschützt, wenn der Vermieter die abgelaufene Periode nicht fristgerecht abrechne. Ein Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der für die nicht fristgemäß abgerechneten Betriebskosten geleisteten Vorauszahlungen komme in diesem Fall mangels Bestehens einer ausfüllungsbedürftigen Vertragslücke nicht in Betracht. Das Gleiche gelte bei einem beendetem Mietverhältnis für die Abrechnungsperioden, für die die Abrechnungsfrist noch während des Mietverhältnisses abgelaufen war. Insoweit sei der Mieter nicht schutzbedürftig, denn er hätte während des Mietverhältnisses die Möglichkeit gehabt, die laufenden Vorauszahlungen einzubehalten, sich so schadlos zu halten und auf den Vermieter Druck zur Erteilung der geschuldeten Abrechnung auszuüben. Danach stehe dem Mieter hier für das Jahr 2014 ein Rückzahlungsanspruch nicht zu. Denn die Abrechnungsfrist hierfür endete mit dem Ablauf des Jahres 2015 und damit noch während des Mietverhältnisses. Somit hätte der Mieter noch im (gesamten) Jahr 2016 sein Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Vorauszahlungen ausüben können und sei hierdurch ausreichend geschützt, so dass die Voraussetzungen einer ergänzenden Vertragsauslegung nicht vorlägen. Die im Jahr 2016 geleisteten Vorauszahlungen könne der Mieter jedoch zurückfordern, weil die bis Ende 2017 laufende Abrechnungsfrist bei Ende des Mietverhältnisses im April 2017 noch nicht abgelaufen gewesen sei. Interessant ist, dass der BGH ausdrücklich einen Rückforderungsanspruch für die Periode 2016 zubilligt und ausdrücklich einen solchen für die Periode 2014 verneint. Zur Abrechnungsperiode 2015 jedoch schweigt das Gericht. Und hier liegt auch eine Problematik. Zwar lag der Ablauf der Abrechnungsperiode für 2015 mit dem 31.12.2016 noch vor dem Ende des Mietverhältnisses am 30.4.2017. Der Mieter hätte aber das Zurückbehaltungsrecht in Höhe der zwölf Betriebskostenvorschüsse für 2015 in den verbleibenden vier Monaten des Jahres 2017 nicht realisieren können. Deshalb besteht nach der hier vertretenen Auffassung auch für die Abrechnungsperiode 2015 ein Anspruch auf Rückzahlung der Betriebskostenvorschüsse.

Zwangsversteigerung (1)

Der Ausübung des Sonderkündigungsrechts des Erstehers nach § 57 a ZVG stehen, wenn die Zuschlagserteilung zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erfolgt, Kündigungsbeschränkungen – hier: Ausschluss der Eigenbedarfskündigung –, die zwischen dem Mieter und dem vormaligen Eigentümer (Vermieter) vereinbart worden sind, nicht entgegen.

BGH vom 15.9.2021 – VIII ZR 76/20 –

➔ Langfassung im Internet

In dem im Jahre 2005 abgeschlossenen Mietvertrag war unter anderem folgende Vereinbarung enthalten: „Eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter ist ausgeschlossen.“ Nach Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens gegen den vormaligen Eigentümer er-

warben die Ersterer mit Zuschlagsbeschluss vom 16.10.2018 das Hausgrundstück. Mit Schreiben vom 20.10.2018 erklärten sie gegenüber dem Mieter die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs, da die Wohnung für den volljährigen Sohn benötigt werde. Die Vorinstanzen gaben der Räumungsklage statt. Im Revisionsverfahren bestätigte der BGH diese Rechtsansicht. Im Streit war hier nicht das Vorliegen einer Eigenbedarfs-situation (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB), vielmehr meinten die Mieter, dass die mietvertragliche Ausschlussvereinbarung auch für die Ersterer in der Zwangsversteigerung gelte. Demgegenüber entschied der BGH, dass das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht davon ausgegangen sei, dass der Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung der zwischen dem Mieter und dem vormaligen Eigentümer im Mietvertrag vereinbarte Ausschluss einer solchen Kündigung nicht entgegenstehe. Denn das den Ersterern der Eigentumswohnung zustehende – und von ihnen fristgerecht ausgeübt – Sonderkündigungsrecht nach § 57 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) sei durch eine solche (schuldrechtliche) Vereinbarung nicht ausgeschlossen. Im Rahmen der Zwangsversteigerung trete der Ersterer nach der gemäß § 57 ZVG entsprechend anwendbaren Vorschrift des § 566 BGB in ein zwischen dem Voreigentümer und dem Mieter bestehendes Mietverhältnis ein. Der Ersterer sei allerdings gemäß § 57 a ZVG berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung sei aber ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist. Nach § 573 d Abs. 1 BGB fänden auf diesen Fall der außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist zudem die Vorschriften der §§ 573, 573 a BGB entsprechende Anwendung.

Der Eintritt des Ersterers in das Mietverhältnis bewirke aber nicht, dass das gesetzlich vorgesehene Sonderkündigungsrecht aufgrund von mietvertraglichen Kündigungsausschlüssen oder -beschränkungen entfiele.

Der Ersterer trete zwar nach § 57 ZVG, § 566 BGB in das Mietverhältnis ein. Dieser Eintritt werde jedoch dergestalt modifiziert, dass er „nach Maßgabe“ (unter anderem) des § 57 a ZVG erfolgt. Während der nach § 566 BGB infolge einer Veräußerung in das Mietverhältnis eintretende Erwerber kündigungseinschränkende Vereinbarungen zwischen dem Mieter und dem vormaligen Eigentümer grundsätzlich gegen sich gelten lassen muss, gelte dies somit für den Ersterer, dessen Eintritt in das Mietverhältnis mit der Zubilligung eines gesetzlichen Sonderkündigungsrechts einhergehe, nicht.

Das (quasi dingliche) Sonderkündigungsrecht nach § 57 a ZVG sei somit grundsätzlich Bestandteil des Eigentums-erwerbs. Der Zuschlag zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen gebe dem Ersterer die öffentliche Gewähr, dass er dieses Sonderkündigungsrecht ausüben darf, und zwar mit der im Gesetz geregelten Wirkung, dass das Grundstück beziehungsweise das Wohnungseigentum ohne Rücksicht auf besondere schuldrechtliche Gestaltungen „von der Mietlast frei wird“. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes überlagerten insoweit das Zivilrecht. Das

außerordentliche Kündigungsrecht – als gesetzliche Versteigerungsbedingung und damit als notwendiger Bestandteil des Zuschlagsbeschlusses – könne folglich nicht durch eine – wie hier – vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vollstreckungsschuldner und dem Mieter ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Überdies spreche der Sinn und Zweck der Regelung des § 57 a ZVG dafür, dass das Sonderkündigungsrecht nicht durch Vereinbarungen zwischen dem Mieter und dem vormaligen Eigentümer eingeschränkt werden könne. Denn § 57 a ZVG schütze vorrangig die Gläubiger des Vollstreckungsschuldners.

Durch die Zuerkennung eines Sonderkündigungsrechts zugunsten des Ersterers seien im Ergebnis somit die Interessen des Mieters grundsätzlich denen des Realkredits untergeordnet mit der Folge, dass der Ersterer das Sonderkündigungsrecht aus § 57 a ZVG ungeachtet schuldrechtlicher Vereinbarungen zwischen dem Voreigentümer und dem Mieter ausüben könne. Soweit der BGH.

Zur Klarstellung sei hier daran erinnert, dass das Sonderkündigungsrecht des § 57 a ZVG bei Wohnraum nur dann zum Verlust der Wohnung führt, wenn der Ersterer eine wirksame Kündigung nach § 573 BGB (zum Beispiel wegen Eigenbedarfs) ausspricht und der Mieter sich nicht mit Erfolg auf Härtegründe nach § 574 BGB (sogenannte Sozialklausel) berufen kann. Mit anderen Worten: Bei Wohnraum hat das Sonderkündigungsrecht nur dann große nachteilige Bedeutung für Mieter, wenn – wie vorstehend – eine Eigenbedarfskündigung mietvertraglich ausgeschlossen ist oder es sich um ein befristetes Mietverhältnis handelt. In allen anderen Fällen beschränkt sich die Wirkung des Sonderkündigungsrechts nach § 57 a ZVG „nur“ darauf, dass eine möglicherweise wegen langer Mietdauer geltende längere Kündigungsfrist auf drei Monate verkürzt wird.

Zwangsversteigerung (2)

Zur Frage, inwieweit ein Mieter die Möglichkeit hat, einen Ausschluss des Sonderkündigungsrechts nach § 57 a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zu erreichen.

BGH vom 15.9.2021 – VIII ZR 76/20 –

👉 Langfassung im Internet

In obigem Verfahren wies der BGH des Weiteren darauf hin, dass ein Mieter sich im Zwangsversteigerungsverfahren möglicherweise sein Sonderkündigungsrecht sichern könnte, indem er sein Mietrecht anmeldet und versucht, – abweichend von den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen – einen Ausschluss des Sonderkündigungsrechts zu erreichen.

Dazu muss der Mieter darauf hinwirken, dass der Zuschlag auf ein Gebot erteilt wird, dem als Versteigerungsbedingung – abweichend von den gesetzlichen Bedingungen – der Ausschluss des Sonderkündigungsrechts des Ersterers zugrunde liegt.

Hierzu kann er gemäß § 59 Abs. 1 ZVG in Verbindung mit § 9 Nr. 2 ZVG spätestens im Versteigerungstermin

vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten eine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Feststellung des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen verlangen. Damit kann ein Mieter zur Verbesserung seiner Rechtsposition dem Ersteher gegenüber Abweichungen von den §§ 57 ff. ZVG verlangen, um beispielsweise – wie hier – eine von § 57 a ZVG abweichende Kündigungsregelung durchzusetzen.

Stellt der Mieter einen solchen Antrag auf Abänderung der Versteigerungsbedingungen, erfolgt – wenn nicht sämtliche Beteiligte der Abweichung zustimmen – gemäß § 59 Abs. 2 ZVG ein Doppelausgebot in der Weise, dass auf die gesetzliche Ausgebotsform mit dem außerordentlichen Kündigungsrecht des Erstehers und auf die abweichende Form, wonach das Sonderkündigungsrecht ausgeschlossen ist, geboten werden kann. Liegen Gebote sowohl auf das gesetzliche als auch auf das abweichende Ausgebot vor, sind diese in ihrem wirtschaftlichen Wert zu vergleichen. Lediglich wenn hiernach der Zuschlag auf das Gebot unter Ausschluss des Sonderkündigungsrechts erteilt wird, erwirbt der Ersteher nur mit diesem Inhalt das Eigentum und ist an der Ausübung dieses außerordentlichen Kündigungsrechts gehindert. In vorliegendem Fall ging der Mieter so vor. Es erfolgte die Versteigerung im Doppelausgebot. Auf das Ausgebot unter Ausschluss des Sonderkündigungsrechts des Erstehers wurde jedoch nur ein Betrag in Höhe von 100000 Euro geboten. Da durch einen Zuschlag zu diesem (geringen) Gebot die Rechte der übrigen Beteiligten, insbesondere der Gläubiger, beeinträchtigt würden und diese nicht zugestimmt hatten, erfolgte der Zuschlag auf das Gebot in Höhe von 447000 Euro zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen. Dies hat das Bestehen des gesetzlichen Sonderkündigungsrechts ohne Beschränkungen zur Folge.

Somit mussten die Ersteher die schuldrechtliche Vereinbarung zwischen dem Beklagten und dem vormaligen Eigentümer nicht gegen sich gelten lassen, da sie nicht Inhalt des Zuschlags war. Sie konnten demnach das Mietverhältnis ungeachtet der entgegenstehenden Vereinbarung im Mietvertrag wegen Eigenbedarfs gemäß § 57 a ZVG, § 573 d Abs. 1, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündigen. Wir sehen: Die „rettende“ Möglichkeit nach § 59 ZVG stellt eine theoretische, bei angespannten Wohnungsmärkten aber kaum aussichtsreiche „Mieterschutzvorschrift“ dar.

Eigenbedarf

Zu den Begründungsanforderungen einer Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 3 BGB.

BGH vom 15.9.2021 – VIII ZR 76/20 –

➔ Langfassung im Internet

In dem vorstehend vorgestellten Zwangsversteigerungsfall hieß es im Kündigungsschreiben des Vermieters: „Unser Haus ist jetzt zu eng für 4 Kinder, mein Sohn ist 20 Jahre alt, er sollte in die Wohnung ziehen, damit meine Tochter in sein Zimmer ziehen kann, die kleine Tochter

und wir wohnen derzeit zusammen im Wohnzimmer.“ Der Mieter sah hierin keine ausreichende, eine Kündigung wegen Eigenbedarfs stützende Begründung im Sinne des § 573 Abs. 3 BGB.

Dieser Ansicht folgte der BGH nicht:

Gemäß § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB setze die Wirksamkeit einer Kündigungserklärung voraus, dass die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses in dem Kündigungsschreiben angegeben sind. Der Zweck dieser Vorschrift bestehe darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck werde im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichne, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden könne; bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sei daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.

Vorliegend sei die Eigenbedarfsperson – „mein Sohn“ – angegeben. Dieser musste nicht namentlich bezeichnet werden. Der Umstand, dass aus der Formulierung „mein Sohn“ in der von beiden Vermietern abgegebenen Kündigung nicht hervorgehe, dass es sich lediglich um den Sohn der Vermieterin (aus erster Ehe) handele, führe nicht dazu, dass die Kündigung nicht formell ordnungsgemäß wäre.

Überdies sei auch die Eigenbedarfssituation hinreichend beschrieben. Dass die Vermieter derzeit in beengten Wohnverhältnissen lebten und durch den Auszug des Sohnes der Vermieterin Abhilfe geschaffen werden solle, gehe aus ihrer Kündigungserklärung ausreichend individualisierbar hervor. Der Angabe genauer Wohnflächen bedurfte es nicht, denn das Begründungserfordernis diene nicht dazu, dem Mieter durch Angabe von Details eine Überprüfung des vom Vermieter geltend gemachten Bedarfs zu ermöglichen oder ihn schon im Vorfeld eines etwaigen späteren Kündigungsprozesses auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen. Vielmehr sei die Frage, ob der – identifizierbar angegebene – Kündigungsgrund tatsächlich bestehe, eine Frage der materiellen Begründetheit der Kündigung, die im Falle eines Bestreitens durch den Mieter im Prozess im Rahmen einer Beweisaufnahme zu klären sei.

Schließlich bedurfte es aus diesem Grund auch nicht der Angabe des Alters der Töchter, da ohne diese das Kündigungsschreiben die Auslegung zuließe, dass zwei der Töchter der Vermieter älter als der Sohn seien und damit wirtschaftlich selbstständig, so dass deren Auszug aus der elterlichen Wohnung absehbar sei. Der (gemutmaßte) Umstand, dass andere Familienmitglieder als die in der Kündigung benannte Eigenbedarfsperson die Wohnung verlassen werden und sich damit die beengte Wohnsituation entspanne, könne allenfalls bei der Prüfung der Begründetheit der Eigenbedarfskündigung von Relevanz sein.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)
Ab dem 6. Dezember finden Sie uns
im neuen Laden im Erdgeschoss
♿ Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)
🚶 Seestraße

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Wilmerdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Bitte beachten Sie

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

Prozesskostenversicherung: Falls eine gerichtliche Auseinandersetzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechtsschutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein und die Einhaltung der 3-monatigen 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.

MieterMagazin 12/2021

Beratungszentrum Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Öffnungszeiten

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

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Corona-Prävention in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle:

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

Aktuelles zu den Beratungsangeboten finden Sie unter
www.berliner-mieterverein.de

Geschäftsstelle

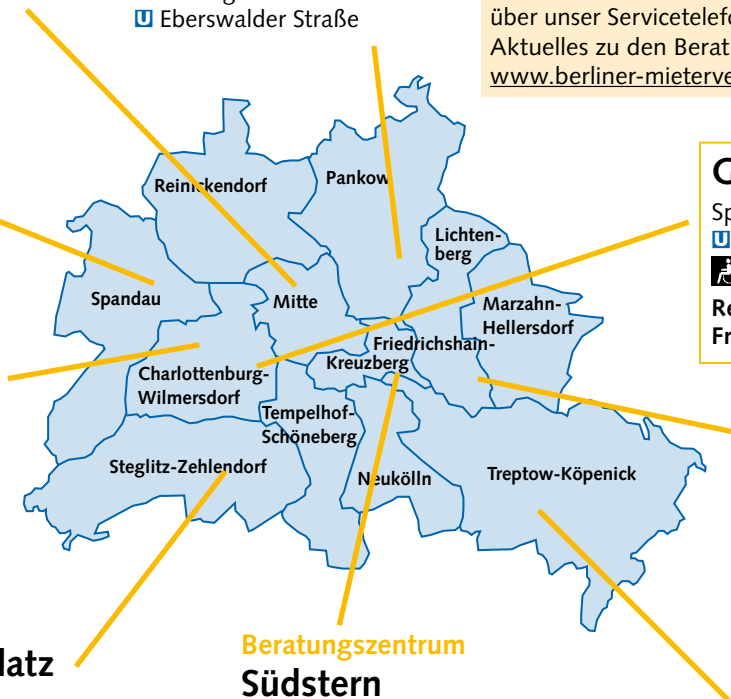
Spichernstraße 1, 10777 Berlin
🚶 Spichernstraße (U3 und U9)
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr,
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick




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



Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.,
Spichernstraße 1, 10777 Berlin
 Spichernstraße (U3, U9),
 Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße), nächster  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

Corona-Prävention:

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


WEITERE BERATUNGSSTELLEN


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



 Auskünfte (Fußweg)
 weitere Informationen zum aktuellen Beratungsangebot
 Servicetelefon  030-226 260

Groppe
 Lichtenberg, nahe Rathaus und Meldestelle
 Zehlendorf

Marzahn-Helle
 Marzahn,
 Tram/Bus Marzahner Promenade

Mo 17-19 Uhr
 Kieztreff,
 Marzahner Promenade 38
 Marzahn,
 Tram/Bus Marzahner Promenade

Do 17-19 Uhr
 Stadteiltreff Kompass,
 Kummerower Ring 42
 Kienberg/Gärten der Welt

Pankow
 Mi 17-19 Uhr
 Gemeindehaus Pankow,
 Breite Straße 38
 Tram Pankow
 Do 17-19 Uhr
 Freizeitclub
 Pankow

Weiter geschlossen bleiben:

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

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

Tempelhof-Schöneberg:
 Evangelisches Gemeindehaus,
 Friedenstraße 20

Treptow-Köpenick: Villa Offensiv,
 Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
 Terminvereinbarungen:

 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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


Mein BMW

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonische Kurzberatung:

 030-226 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, Gewerbemietberatung, Nutzer-/Pächterberatung oder Mietrechtsberatung für Künstler (siehe unten) – in jedem Fall ist derzeit eine **Terminvereinbarung** erforderlich.

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

Heizung und Heizkosten

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

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

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für 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/

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; Gutscheincodes: mieterverein; Bestellung: www.joycard.de, ☎ 30369957

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de, ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de, ☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener: Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfeloetse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-90229 - 3201 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098191, Fax 030-48098192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-49000990, Fax 030-490009928,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:



030-226260

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn- und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

☎ & WhatsApp 0176 - 5046 33 11 (Mo-Sa

9 bis 19 Uhr, per SMS & WhatsApp auch

sonntags), Mail: thomassuckow@yahoo.com

Der **offene Mitgliedertreff** findet jeden

letzten Samstag im Monat von 16 bis

circa 18.15 Uhr statt.

Ort: Stadtteilladen Krefelder Straße 1 A

(nahe Kreuzung Alt-Moabit);

bitte pandemiegerecht mit AHA-Regeln

und medizinischer Maske

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontakt: bmvm-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo

im Monat um 18.30 Uhr in der Richardstraße

5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Hans-Günther Miethe,

Aleksandar Perovic, Karin Kemner

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochsrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

Was ich als Mieter wissen muss

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

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



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

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

48 Seiten,
5,90 Euro

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

**DEIN
ZUHAUSE**

**STEHT
AUF DEM
SPIEL!**



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

**MIETEN
STOPP!**

WWW.MIETENSTOPP.DE