



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

Januar/Februar
1+2/2022

MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

§ 5 WIRTSCHAFTS-
STRAFGESETZ

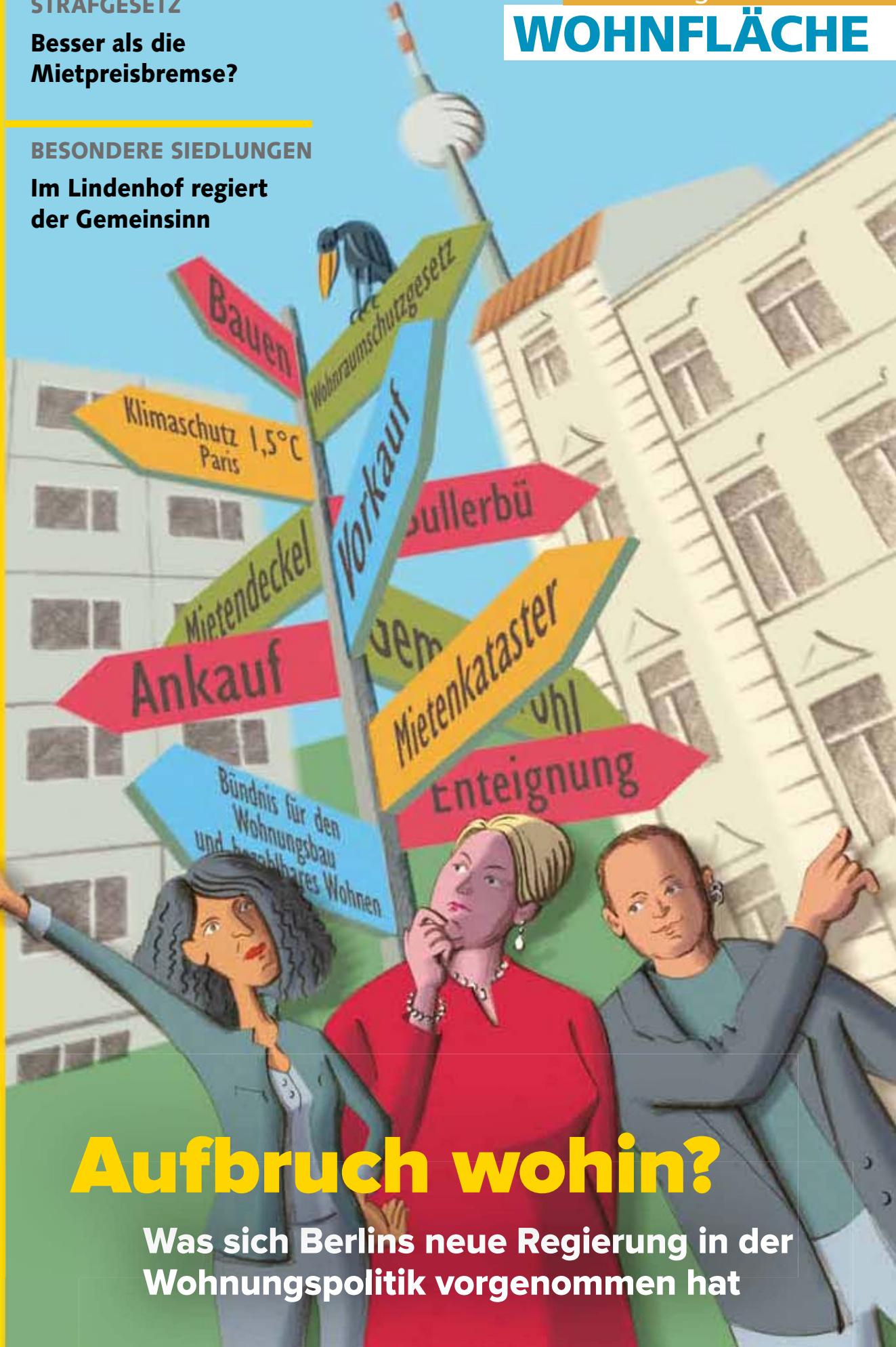
**Besser als die
Mietpreisbremse?**

BESONDERE SIEDLUNGEN

**Im Lindenhof regiert
der Gemeinsinn**

MieterMagazin SPEZIAL

WOHNFLÄCHE



Aufbruch wohin?

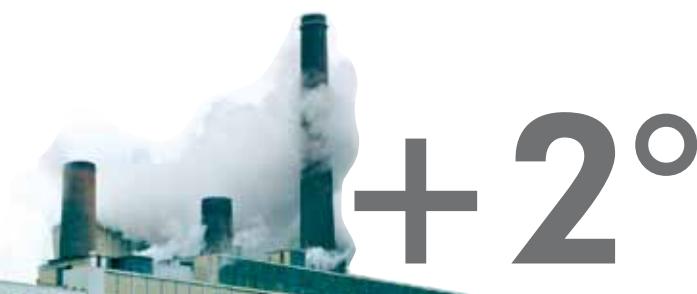
**Was sich Berlins neue Regierung in der
Wohnungspolitik vorgenommen hat**

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannte, 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 berechtigte 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



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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/>

INHALT

PANORAMA

Neues Bundesministerium eingesetzt: Ampel setzt Signal	6
Wohnen im Alter: Senioren wohnen teurer	6
Milieuschutz:	
Wiederherstellung des Vorkaufsrechts gefordert	7
Ausstellungstipp: Manifestation der offenen Stadt	7
Arcadia Estates: Eigenbedarfskündigung trotz hunderter leerstehender Wohnungen	8
Armutsrisko Miete	8
Umwandlung: Deutlicher Anstieg im Jahr 2020	9
Luftreiniger: Filtern plus Lüften ist der beste Schutz	9
Kohlenkeller: Räumen oder künftig zahlen	10
Ausstellungstipp: Die Potsdamer Straße	10
Anti-Gewalt-Kampagne: Zeit für eine neue Hausordnung	11
Mieterhöhungen bei Städtischen Wohnungsunternehmen:	
Moderat dank Mietendeckel	11
Strom und Gas: Billig-Versorger machen schlapp	12
Spendenaktion für Wohnungslose: Doppelt hilft besser	12
Fischerinsel 2: Müll-Chaos	13
Prenzlauer Berg: Immobilie im Show-Geschäft	13



Die vorherigen sind auch die jetzigen Regierungs-
parteien, doch Personal und Programm sind
neu und man verbreitet Aufbruchstimmung:
Aufbruch wohin?

TITEL

Aufbruch wohin?	
Was sich Berlins neue Regierung in der Wohnungspolitik vorgenommen hat	14



20

Rechtsstreitigkeiten und Kündigungsgefahren sind jetzt Bewohner und Wohngemeinschaften ausgesetzt, die in den 70er und 80er Jahren eine alte **Fabriketage** zum Wohnen angemietet haben.

HINTERGRUND

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz:	
Besser als die Mietpreisbremse?	19
Wohn- oder Gewerbevertrag?	
In den Fabriketagen geht die Angst um	20
10 Fragen zur Ersatzunterkunft: Was ist zumutbar und welche Kosten werden übernommen?	22
Besondere Siedlungen:	
Im Lindenhof regiert der Gemeinsinn	24

SPEZIAL

Wohnfläche	26
-------------------------	----

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
---	----

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Corona-Krise: BMV-Organisation und Mieterberatung	5
Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40



22

Abbildungen: Carsten Koall/pa,
Christian Muhrbeck, Lisa Smith

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

Betr.: MieterMagazin 10/2021, Seite 13, Birgit Leiß: „Tegeler Straße 2-5 – Bayer mauert und reißt ab“

Nichts passiert?

Am Ende des Artikels schreiben Sie, dass Bayer im Jahr 2016 die Häuser Fennstraße 35/37 / Am Nordhafen 1 abgerissen hat, dort ein neues Verwaltungsgebäude habe bauen wollen und dass bis heute nichts passiert sei. Als langjähriger Leser des MieterMagazins erinnere ich mich noch gut an Ihre redaktionelle Begleitung des Widerstands gegen den Abriss. Da ich oft an dieser Stelle vorbeikomme, ist mir auch aufgefallen, dass das damals im MieterMagazin angekündigte Verwaltungsgebäude nach dem Abriss der Wohnhäuser nicht gebaut wurde. Aber es stimmt nicht, dass nichts passiert sei. Die Straße Am Nordhafen wurde rückgebaut, das Bayer-Areal an dieser Stelle etwas umgestaltet und der öffentliche Uferpark am Nordhafen angelegt. Der Park wird auch genutzt. Ein Ortstermin vor dem Verfassen des Artikels wäre hilfreich gewesen – Journalismus lebt von guter Recherche.

S. Gerhold per E-Mail

Der Uferpark existierte schon vor 2016, er wurde lediglich durch das an der Straße gelegene Grundstück, wo die Wohnhäuser standen, erweitert und neu gestaltet. Das Bayer-Grundstück betreffend handelt es sich lediglich um eine temporäre Nutzung für die Öffentlichkeit, der Konzern kann sich jederzeit entscheiden, dieses Areal zu bebauen.

Der Satz „Es ist bis heute nichts passiert“ bezieht sich auf die Tatsache, dass kein neues Verwaltungsgebäude errichtet wurde. Mit diesem Vorhaben hatte Bayer die Kündigungen 2011 begründet und bis zuletzt, also bis 2016, verfolgt, obwohl bereits 2012 klar war, dass man von diesen Plänen Abstand nehmen muss. Unsere Autorin kennt das Areal seit vielen Jahren und war auch vor Verfassen dieses Artikels wieder vor Ort.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 12/2021, Seite 5, Hinweise zu BMV-Beratungszentren und -Geschäftsstelle

Eingebürgert, aber falsch

Im MieterMagazin 12/2021 fällt mir auf Seite 5 im vorletzten Absatz links unten auf, dass von Ihnen eine Redewendung angewandt wird, die es so in der deutschen Sprache nicht gibt, beziehungsweise dort eine andere Bedeutung hat. Sie schreiben: „Sie werden dann zur vereinbarten

Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten zurückgerufen.“ Es muss richtigerweise heißen: „Sie werden dann zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten angerufen“. Oder: „Sie erhalten dann einen Anruf von ...“, oder: „Sie erhalten dann einen Rückruf ...“.

Wenn es heißt: „Sie werden zurückgerufen“, oder: „Ruf mich zurück“, oder: „Ich rufe Dich zurück“, dann bedeutet das, dass ich zum Beispiel vorn an einer Straßenecke bin und noch einmal zurückkommen soll. Das Zurückrufen bei Telefonaten mit einer persönlichen Anrede zu verbinden ist falsches Deutsch. Allerdings hat es sich allgemein so eingebürgert, dass es von ganz vielen Menschen in der Form benutzt wird, alle plappern es nach, ohne darüber nachzudenken, leider auch in den Medien. Da ich eine Verfechterin der deutschen Sprache bin, die zugegebenermaßen schwierig ist, und nach meiner Berentung zwölf Jahre lang ehrenamtlich als Lesepatin in verschiedenen Grundschulklassen einer Schule, hier speziell für den Deutsch-Unterricht, tätig war, weiß ich, wovon ich spreche.

Ich hoffe, Sie nehmen mir meinen gut gemeinten Hinweis nicht übel. Ich möchte einfach, dass auch im MieterMagazin die deutsche Sprache richtig angewendet wird und nicht zu Irritationen führt.

U. Uhlir per E-Mail

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: 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: COBADEFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 70. Jahrgang 2022

Geschäftsführer/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:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scalamedia Verlagsservice GmbH, Wilhelm-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 2110095, Fax 2110099, 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



Einsender dieses Fotos ist Michael Protzen.

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!

Bitte beachten!

Wegen ansteigender Corona-Infektionsgefahr – Mietrechtsberatung vorrangig und umfassend per Telefon

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

selbstverständlich beraten und unterstützen wir Sie auch in der aktuellen Pandemiesituation gerne und umfassend.

Wegen des stark ansteigenden Infektionsgeschehens und des hohen Erkrankungsrisikos durch die neue Mutation des Corona-Virus halten wir weitergehende Schutzmaßnahmen für Sie als Ratsuchende, aber auch für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, für erforderlich. Deshalb hat aktuell die persönliche Mietrechtsberatung über Telefon oberste Priorität.

Nutzen Sie die kontaktlose Telefonberatung – Terminvereinbarung über ☎ 030-226 260

Mit einer umfassenden Telefonberatung können Sie kontaktfrei und gut beraten werden.

Bitte vereinbaren Sie über unser Servicetelefon **030-226 260** einen Termin für einen Beratungs-Rückruf unsererseits. Sie werden zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten angerufen 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 (an: unterlagen@berliner-mieterverein.de) zusenden. 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.

Ist eine Einsicht in Unterlagen geboten, aber Sie verfügen nicht über die technischen Möglichkeiten, uns Ihre Dokumente vorab digital zukommen zu lassen, so ist ausnahmsweise ein Präsenztermin vor Ort in unseren Beratungszentren möglich. Bitte beachten Sie dafür die nachfolgenden Hinweise, damit Ihre Beratung unter Einhaltung der Corona-Schutzmaßnahmen sicher möglich ist.

3G-Regel in allen Geschäftsräumen und Beratungszentren

Sollte ein Präsenztermin in den Beratungszentren unausweichlich sein, so beachten Sie bitte, dass in all unseren Geschäftsräumen für Besucherinnen, Besucher und Ratsuchende die sogenannte 3G-Regel weiterhin gilt.

1. G: Zugang können Sie mit einem vollständigen Impfnachweis (doppelt geimpft + 14 Tage) erhalten.
2. G: 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.
3. G: Sie können alternativ auch ein negatives PCR- oder Antigen-Testergebnis vorlegen, jedoch keinen Selbsttest. Der Test darf nicht älter als 24 Stunden sein.

Persönliche Beratungen nur nach Terminvereinbarung

Die persönliche Beratung ist – ob per Telefon oder in Präsenz – weiterhin nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. Bitte vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

Im Beratungszentrum Frankfurter Allee kann nur eine einzelne Person pro Termin beraten werden, es sei denn, Sie benötigen einen Dolmetscher/eine Assistenz, dann ist eine Begleitung auch dort möglich.

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-Mund- und Nasenschutzmaske 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

NEUES BUNDESMINISTERIUM EINGESETZT

Ampel setzt Signal

Die neue Bundesregierung hat ein Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ins Leben gerufen. Ministerin Klara Geywitz (SPD) hat auf dem Gebiet aber eher wenig Erfahrung.

Die Potsdamerin Klara Geywitz war von 2004 bis 2019 Abgeordnete im Brandenburger Landtag. Seit August 2020 arbeitete sie beim Landesrechnungshof und war als Prüfgebietsleiterin unter anderem für das Brandenburger Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung zuständig. Darüber hinaus war sie allerdings noch nie in der Bau- und Wohnungspolitik tätig und hat auch keine direkte Regierungserfahrung. Als Parlamentarische Staatssekretäre stehen ihr aber zwei Fachleute zur Seite: Sören Bartol war lange Jahre baupolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion. Cansel Kiziltepe kennt aus ihrem Wahlkreis

Friedrichshain-Kreuzberg die wohnungspolitischen Probleme aus erster Hand: Mietenexplosion, Nutzung des Vorkaufsrechts und Kommunalisierung.

Mit der Einrichtung eines eigenen Bundesministeriums unterstreicht die Ampelkoalition, dass sie das Thema Wohnen und Bauen ernst nimmt. Ein Bauministerium gab es zuletzt 1998. Von da an war es bis 2013 ein stiefmütterlich behandeltes Anhängsel des Verkehrsministeriums, dann des Umweltressorts und ab 2018 Teil des Innenministeriums.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt die Schaffung des Bauministeriums. „Die Ampel-Regierung sollte das neue Ministerium jetzt auch mit allen Kompetenzen ausstatten, die die Ministerin braucht, um die Krise auf dem Mietwohnungsmarkt zu meistern“, sagt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. Konkret forderte er, dass das Mietrecht in die

Zuständigkeit des Bauministeriums gehen sollte. Doch dafür bleibt das Justizministerium verantwortlich. Dieses wird mit Marco Buschmann von einem Minister der FDP geleitet. Der Mieterbund befürchtet, dass dadurch „zentrale Vorhaben der Ampel-Koalition bereits im Vorzimmer liegen bleiben“. Jens Sethmann

Karrieresprung im zweiten Anlauf: Die Brandenburgerin Klara Geywitz trat 2019 im Tandem mit Olaf Scholz für den SPD-Vorsitz an – erfolglos



Foto: Kay Nietfeld/pa

WOHNEN IM ALTER

Senioren wohnen teurer – besonders in Berlin

Altersgerechte Wohnungen sind teurer als vergleichbare andere – das hat die Immobilienplattform immowelt ermittelt. Am gravierendsten sind die Unterschiede in Berlin.

Altersgerechte Wohnungen sind durchschnittlich 100 Euro teurer als vergleichbare andere

Für die Untersuchung hat immowelt seniorentaugliche Wohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern in den 14

größten deutschen Städten untersucht. In allen liegt die monatliche Mietbelastung für altersgerechte Wohnungen über der für Vergleichswohnungen. In zwölf der untersuchten Städte beträgt der Unterschied mehr als 100 Euro. Trauriger Spitzenreiter ist Berlin – mit einer Differenz von 250 Euro.

Die Mehrkosten resultieren laut immowelt aus der Tatsache, dass barriereärmer Wohnraum sich eher im – teuren – Neubau realisieren lässt. Im Altbau sind Aufzug, leicht begehbarer Dusche und Co. oft deutlich schwerer nachzurüsten. „Das sorgt dafür, dass Senioren auf Wohnungssuche nicht auf günstigere Altbauimmobilien ausweichen können“, so die Studienmacher. Gleichzeitig leben viele Senioren aber von einer mageren Rente. Bereits vor einem Jahr hatte die IG Bau vor ei-

nem eklatanten Mangel an seniorengerechten Wohnungen gewarnt. In den vergangenen Jahren wurde auch der Begriff der „grauen Wohnungsnot“ geprägt, da die Mieten stärker gestiegen sind als die Renten. Dies belastet viele ältere Menschen über Gebühr.

Neben verstärktem altersgerechtem Neu- und Umbau könnte ein Lösungsansatz im gemeinschaftlichen Wohnen liegen. Eine andere aktuelle Studie – die Trendstudie „Zukunftsfit Bauen und Wohnen“ der Baufi24-Gruppe – hat nämlich ermittelt, dass 82 Prozent der Befragten das Zusammenleben mit anderen im Alter als vorteilhaft ansehen. Bei den älteren Befragten ab 50 Jahren wurden Mitbewohner gemischten Alters favorisiert, bei den Jüngeren waren es eher gleichaltrige.

Katharina Buri



Foto: Christian Muhrbeck

Wiederherstellung des Vorkaufsrechts gefordert

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht am 9. November 2021 das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten so eingeschränkt hat, dass es praktisch kaum mehr anwendbar ist, stehen die Bewohnerinnen und Bewohner vieler Häuser vor großen Unsicherheiten. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert mit vielen anderen eine schnelle gesetzliche Klarstellung.

Nicht nur Häuser, die zukünftig veräußert werden sollen, sind vom faktischen Aus des Vorkaufsrechts betroffen. Auch bei bereits vorgekauften Häusern, deren verhinderte Käufer Klage eingereicht haben, droht der Vorkauf zu scheitern. Selbst Eigentümer, die zur Abwendung eines Vorkaufs mit dem Bezirksamt eine mieterschützende Vereinbarung abgeschlossen haben, könnten nach dem Richterspruch der Ansicht sein, nicht mehr daran gebunden zu sein. Noch der vorherige Senat hat umgehend mit einer Bundesratsinitiative reagiert. „Im Interesse der Rechtssicherheit und der Wiederherstellung eines nachhaltigen sozialen Erhaltungsrechts muss es uns schnellstmöglich gelingen, eine Einigkeit der Bundesländer zu erreichen“, sagte der damalige Stadtentwicklungs-senator Berlins Sebastian Scheel (Linke). Diese Einigkeit fehlt jedoch. In der Bauministerkonferenz hat die bayerische Ministerin Kerstin Schreyer (CSU) eine Gesetzesänderung ablehnt. Druck macht das Bündnis „Neues Vorkaufsrecht jetzt!“, ein Zusammenschluss von über 50 Hausgemeinschaften und Mieterinitiativen: „Wir wollen keine weitere Verdrängung hinnehmen“, stellt das Bündnis klar. Gefordert werden sowohl Änderungen des Baugesetzbuches als auch Zwischenlösungen für die Häuser, die in der Schwebe sind. Der BMV unterstützt das Bündnis. „Die Hoffnung vieler Mieterinnen und Mieter hängt an dem Vorkaufsrecht der Kommunen, mit dem eine Übertragung an städtische Woh-



Foto: Sabine Mittermeier

nungsunternehmen und andere erzielt werden kann“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die Unmutsäußerungen sind offenbar bei der vor Kurzem ins Amt gekommenen Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) angekommen. In einem

Interview mit der Berliner Morgenpost im Januar kündigte sie Überlegungen an, „wie Kommunen schnellstmöglich wieder ein Vorkaufsrecht an Grundstücken in Milieuschutzgebieten erhalten können“.

Jens Sethmann

Gegen Spekulation und Verdrängung sowie für eine Absicherung des Vorkaufsrechts: Demonstration Ende November in Neukölln

AUSSTELLUNGSTIPP

Manifestation der offenen Stadt



Die Kant:
Text_Kunst_Strasse,
Museum Charlottenburg-Wilmersdorf in der Villa

Oppenheim, Schloss-
straße 55, 14059 Berlin,

www.villa-oppenheim-berlin.de

Dienstag bis Freitag von
10 bis 17 Uhr, Samstag,
Sonntag und Feiertage
von 11 bis 17 Uhr, Zugang
barrierefrei, Eintritt
frei, bis 15. Mai 2022

Tag und Nacht ein belebter Begegnungsort, Hafen diverser Nationalitäten, gesäumt von Bauten verschiedener Epochen und heute vom Leerstand wegen der Pandemie getroffen – so kann man die Kantstraße beschreiben. Eine Sonderausstellung in Charlottenburg-Wilmersdorf nähert sich den schillernden Facetten des Straßenzugs mit künstlerischen, forschenden Fragen. Natürlich ist die berühmte Paris-Bar in der Schau vertreten, aber auch die Kioske und Späts der Kantstraße sind als fester Bezugspunkt präsent. Aus kleinen Notaten erfährt der Besucher, was die Berufstrinker den ganzen Tag so bewegt, wenn sie dort abhängen. Ebenso lebt der legendäre „Groschenkeller“ an den Kant-Garagen in einer Erzählung von Franz Jung wieder auf. In der nachempfundenen Atmosphäre der Originalkneipe ertönt die Stimme Robert Stadlobers vom Band, der die Geschichte vorliest. Oder aber eine Installation mit Gehwegplatten und drei zunächst belanglosen Straßenaufnahmen entpuppt sich als Perspektivwechsel: die Kantstraße, gesehen mit den Augen einer Maus. Mit Malerei, Collage, Skulptur und Installation, Foto, Video und in Texten wird die Vielfalt der Straße reflektiert: ihre Architektur, ihre Bewohner, ihre Historie, Kulinarik und Ökonomien. Für den Soziologen Richard Sennett ist die Kantstraße „eine Manifestation der offenen Stadt, die von Unvollständigkeit, Aneignungen und Widerspruch gekennzeichnet ist“. js

ARCADIA ESTATES

Eigenbedarfskündigung trotz hunderter leerstehender Wohnungen

Nach über 50 Jahren und trotz schwerer Krankheit und Pflegebedürftigkeit soll eine Wilmersdorfer Mieterin wegen Eigenbedarfs ihre Wohnung verlassen. Der Eigentümer, Andreas Pichotta, ist bekannt als Geschäftsführer der Arcadia Estates, der die Gebäude in der Habersaathstraße 40-48 gehören. Dort gibt es eigentlich genug freie Wohnungen.

Seit 1969 wohnt die alte Dame in der Hektorstraße 20. Aufgrund der langen Wohndauer ist die Miete für die 130 Quadratmeter große Woh-



nung sehr günstig. 2010 wurde sie in Einzeleigentum umgewandelt und an Pichotta verkauft.

Im März 2021, kurz nach Ablauf der zehnjährigen Kündigungssperre, kündigte Pichotta wegen Eigenbedarfs. Seine Tante, zu der er ein „inniges Verhältnis“ habe, brauche die Wohnung, weil sie derzeit im vierten Stock ohne Fahrstuhl wohne. Das „beschwerliche Treppensteigen“ würde in der neuen Wohnung für die 72-Jährige entfallen, heißt es in der Klageschrift. Doch die jetzige Mieterin – um einiges älter als besagte Tante – will keinesfalls ausziehen, und so hat Pichotta noch vor Ablauf der Kündigungsfrist Räumungsklage eingereicht. Eine andere, gleich gut geeignete Wohnung existiere nicht in seinem Eigentum, behauptet er. Rechtsanwalt Christian Vandrey, der die Mieterin vertritt, ist optimistisch, dass die Klage abgewehrt werden

kann. Die Begründung für den Eigenbedarf sei dürftig. Vor Gericht werden alle Angaben genau geprüft. Er hat für seine Mandantin Härtegründe geltend gemacht – unter anderem ihre schwere Krankheit und das hohe Alter. Das Gericht wird dann eine Abwägung zwischen den Interessen des Vermieters und der besonderen Härte, die ein Auszug für die Mieterin bedeuten würde, vornehmen.

In der Habersaathstraße 40-48 stehen fast 100 Wohnungen seit Jahren leer. Die verbliebenen Mieter haben kürzlich nach langem Kampf erreicht, dass der Bezirk Mitte in 54 der Wohnungen Obdachlose einweisen ließ – möglicherweise ein Pyrrhussieg für die Initiative „Leerstand-Hab-ich-Saath“. Der Einweisung hat auch der Eigentümer zugesagt, er erwartet dafür im Gegenzug vom Bezirk ein Entgegenkommen bei seinen Abriss- und Neubau-



Fotos: Sabine Mittermeier

plänen. Um die unendliche Hängepartie zu beenden, signalisierte Mitte Bezirksbürgermeister Stephan von Dassel (Grüne): Wenn Arcadia Estates einen gewissen Anteil preiswerter Wohnungen in ihre Planung mit einbeziehe, könne er sich vorstellen, Abriss und Neubau zu genehmigen.

Birgit Leiß

Leere Wohnung in der Habersaathstraße; Christian Vandrey, Anwalt der wegen Eigenbedarfs gekündigten Mieterin

Armutsrisiko Miete



Foto: KI-generiert

Laut aktuellem Paritätischen Armutsbericht hat die Armutsquote in Deutschland mit 16,1 Prozent (rechnerisch 13,4 Millionen Menschen) im Pandemie-Jahr 2020 einen neuen Höchststand erreicht. Der Wohlfahrtsverband kritisiert in seinem Bericht Versäumnisse der Großen Koalition, deren Krisenbewältigungspolitik zwar teilweise neue Armut verhinderte, aber zu wenig für die Menschen getan habe, die bereits vor der Pandemie in Armut lebten. Insbesondere die steigenden Mieten seien in den vergangenen Jahren zu einem neuen Armutsrisiko geworden. Über elf Millionen Menschen lebten zuletzt in Haushalten, in denen die Wohnkosten eine ernste finanzielle Belastung waren. *dmh/mm*

UMWANDLUNG IN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Deutlicher Anstieg im Jahr 2020

Im Jahr 2020 wurden deutlich mehr Mietwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt als zuvor. Ex-Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel hat sich zuversichtlich gegeben, dass die neue Berliner Verordnung diesen Trend stoppt.

In Berlin sind im Jahr 2020 insgesamt 19.200 Wohnungen umgewandelt worden – über 50 Prozent mehr als 2019. Selbst in den Milieuschutzgebieten sind die Umwandlungszahlen kräftig gestiegen: von 5.600 auf 8.600. Das zeigt der Jahresbericht 2020 zur Umwandlungsverordnung, der im Dezember 2021 vom Senat vorgestellt wurde.

Die seit 2015 geltende Verordnung stellt Umwandlungen in Milieuschutzgebieten unter Vorbehalt. Die Bezirksämter müssen Umwandlungen allerdings genehmigen, wenn der Eigentümer zusagt, die Wohnungen sieben Jahre lang nur den Mietern zum Kauf anzubieten. Nahezu 100 Prozent der genehmigten

Umwandlungen werden mit dieser Ausnahme begründet. Tatsächlich gekauft haben seit 2015 nur 85 Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung – bei 41.050 in diesem Zeitraum umgewandelten Wohnungen ist das ein Anteil von 0,2 Prozent. Der große Rest wird nach Ablauf der Sieben-Jahre-Frist auf dem Immobilienmarkt angeboten. Als Gründe, warum Eigentümer 2020 verstärkt auf Umwandlung setzten, nennt der Bericht politische Maßnahmen wie die Einführung des Mietendeckels, die Verlängerung der ursprünglich bis 2020 befristeten Umwandlungsverordnung und die damals auf Bundesebene diskutierte generelle Einschränkung von Umwandlungen auf angespannten Wohnungsmärkten. Mit anderen Worten: Man wollte vorher noch Kasse machen. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz und der dazugehörenden Berliner Verordnung gilt seit Oktober 2021 in ganz Berlin für bestehende



Foto: Christian Muhrbeck

Ein Schlupfloch in der Verordnung ließ selbst in Milieuschutzgebieten die Umwandlungszahlen steigen

Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen eine Genehmigungspflicht für Umwandlungen. „Eine richtige Entscheidung“, meinte der mittlerweile aus dem Amt geschiedene Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel. „Wir gehen davon aus, dass wir dank der neuen Regelungen einen deutlichen Rückgang des Umwandlungsgeschehens erleben werden.“

Jens Sethmann

■ Jahresbericht 2020 zur Umwandlungsverordnung: www.stadtentwicklung.berlin.de/

LUFTREINIGER

Filtern plus Lüften ist der beste Schutz

Luftreiniger waren früher im Privatbereich ein Nischenprodukt, etwa für Pollenallergiker. Doch seitdem Familienfeiern und Spieleabende mit Freunden zur potenziellen Gefahr geworden sind, ist die Nachfrage rasant gestiegen. Halten die Geräte, was sie versprechen: Viren aus der Luft zu filtern?



Foto: Stiftung Warentest

Die Stiftung Warentest hat sieben Geräte zu Preisen von 171 bis 455 Euro geprüft. Am Anfang, also mit frischem Filter, schaffen es alle, die Raumluft von virentragenden Aerosolpartikeln zu reinigen. Doch nach längerer Betriebsdauer überzeugten nur vier Geräte. „Man muss sich darüber im Klaren sein, dass die Filter regelmäßig ausgetauscht werden müssen und dadurch zusätzliche Kosten entstehen“, sagt test-Redakteur Stephan Scherfenberg. Jährlich muss man inklusive Stromverbrauch mit rund 70 bis 220 Euro rechnen, wobei der Testsieger, der Xiaomi Mi Air Purifier Pro, die höchsten Kosten verursacht, dafür aber in der Anschaffung günstig. Alle Geräte reinigen die Raumluft viermal pro Stunde komplett, wie es

vom Umweltbundesamt empfohlen wird. Befindet sich eine mit dem Coronavirus infizierte Person im Raum, sinkt mit dem Einsatz des Luftreinigungsgeräts die Virenkonzentration deutlich. Den besten Effekt erziele man, so die Stiftung Warentest, wenn man zusätzlich regelmäßig lüftet. Alle getesteten Geräte filtern auch Pollen gut aus der Luft, bei Formaldehyd enttäuschen dagegen die meisten. Neben dem Testsieger überzeugte hier nur das Gerät Ideal AP30 Pro.

Besonders leise sind die Luftreiniger nicht. Wenn sie auf höchster Stufe laufen, sind sie in etwa so laut wie eine Dunstabzugshaube und können den Kaffeeklatsch durchaus stören.

Birgit Leiß

■ Der ausführliche Artikel zum Test ist in der Zeitschrift test 01/22 erschienen. Online ist er für 3,50 Euro abrufbar unter www.test.de/luftreiniger

Für den regelmäßigen Wechsel des Filters muss man mit zusätzlichen Betriebskosten rechnen

KOHLENKELLER

Räumen oder künftig zahlen

Wegen „Neubewirtschaftung“ der Kellerräume forderte eine Hausverwaltung Mieter in Friedrichshain auf, ihre Keller zu räumen oder künftig eine Nutzungsgebühr zu zahlen. Ist das rechtens?

In dem Schreiben der Kurt Grohs Facility Management wurden die Bewohner der Finowstraße 33/Scharnweberstraße 16-17 vor die Alternative gestellt: entweder ihre Keller vollständig zu räumen oder eine neue Nutzungsvereinbarung für 1 Euro pro Quadratmeter zu unterschreiben. Ansonsten werde man bis zur kostenpflichtigen Räumung monatlich 150 Euro in Rechnung stellen. Sogar eine Abmahnung wurde angedroht. Einige Mieter wandten sich daraufhin an eine Beratungsstelle des Berliner Mietervereins (BMV). Wie sich herausstellte, so BMV-Bezirksleiterin Gundel Riebe, haben die meisten Wohnungen Ofenheizung, das heißt, die Mieterinnen und Mieter sind darauf angewiesen, Kohlen im Keller zu lagern. Bei einigen war der Keller explizit im Vertrag als Nebenraum aufgeführt, bei anderen nicht. Aber auch letztere nutzen, zum Teil seit Jahrzehnten, ein Kellerabteil. „Rechtlich kommt es darauf an, ob der Keller mit der Wohnung überlassen wurde“, erklärt BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski. Steht er im Vertrag, ist die Sache klar. Aber auch wenn er vom Hauswart zugewiesen oder ein Schlüssel übergeben wurde, gilt er als mitvermietet. Manchmal ist er auch im Übergabeprotokoll erwähnt. In all diesen Fällen gehört der Keller zur Mietsache, auch wenn er nicht im Mietvertrag erwähnt wird. Er darf dann nicht gekündigt werden. Auch kann der Vermieter nicht plötzlich ein zusätzliches Entgelt dafür verlangen.

Im Friedrichshainer Fall haben sich einige Mieter auf die Nutzungsvereinbarung eingelassen, andere wehren sich dagegen vor Gericht. Manche haben den Keller notgedrungen



Foto: Christian Muhrbeck

aufgegeben und müssen nun kleine Mengen Kohlen – zu höheren Preisen – in der Wohnung lagern. Die rechtliche Unsicherheit sei ihm zu groß gewesen, erklärt ein Mieter. Schließlich muss bewiesen werden, wie sich die Überlassung vor 15 oder 20 Jahren abgespielt hat.

Früher galt es nach der Altbaumiettenverordnung als Mangel, wenn eine ofenbeheizte Wohnung ohne Keller vermietet wird. Neuere Rechtsprechung dazu existiert nicht – es gibt kaum noch Häuser mit Kohleöfen.

Birgit Leiß

„Die meisten Mieter sind wegen ihrer Kohleheizungen auf den Keller angewiesen“: BMV-Bezirksleiterin Gundel Riebe

AUSSTELLUNGSTIPP

Die Potsdamer Straße – Momente im Morgenlicht



Handel und Wandel – Fotografien von André Kirchner im Dialog mit historischen Ansichten, Schöneberg Museum, Hauptstraße 40/42, 10827 Berlin, www.museen-tempelhof-schoeneberg.de

Samstag bis Donnerstag von 14 bis 18 Uhr, Freitag von 9 bis 14 Uhr, Eintritt frei, bis 10. April 2022

Berlin sei „dazu verdammt, immerfort zu werden und niemals zu sein“, so der Kunstkritiker Karl Scheffler im Jahr 1910. Auch gut 100 Jahre später hat das Statement nichts an Aktualität verloren. Wie ein roter Faden führen im Schöneberg Museum 112 Bilder entlang der Magistrale Potsdamer Straße und Hauptstraße durch eine Sonderausstellung, die sich dem Handel und Wandel des Straßenzugs widmet. Es geht vorbei an Gebäuden und Eingängen, die der Schöneberger Fotograf und Autor André Kirchner fotografiert hat. Es zeigen sich stille Momentaufnahmen, die durchgehend im Morgenlicht entstanden sind. Ganz so wie der berühmte französische Fotograf Eugène Atget sein Paris um 1900 hat Kirchner die Orte menschenleer abgelichtet. Umrahmt werden die Fotografien von historischen Abbildungen und Objekten, die die bewegte Chronik der Geschäftsmeile nachzeichnen. „Vielleicht ist jetzt der Zeitpunkt gekommen, genauer hinzusehen, jetzt, da die Schaufenster durch die schwarzen Löcher des unsichtbaren Handels im Internet langsam ausgesogen und entleert werden“, schreibt André Kirchner im Katalog zur Ausstellung. „Und man wird in den Fotografien bemerken, dass schon am Vorabend der Pandemie eine verkehrsreiche Geschäftsstraße wie die Potsdamer Straße oder die Hauptstraße sich stark verändert hatte, ja streckenweise bereits wie ausgehöhlt wirkte.“ js

ANTI-GEWALT-KAMPAGNE

Zeit für eine neue Hausordnung

Die Initiative §25/11, benannt nach dem Internationalen Tag der Gewalt an Frauen am 25. November, will für das Tabu-Thema häusliche Gewalt sensibilisieren – und zwar dort, wo sie stattfindet: in den Wohnhäusern.

„Haustiere sind in diesem Haus nicht gestattet. Und was ist mit Monstern?“ 1600 grüne Plakate mit ähnlichen Aussagen hängen mittlerweile in Berliner Hauseingängen. „Nicht, weil wir glauben, dass sich Täter davon abschrecken lassen, sondern weil wir den Frauen vermitteln möchten, dass sie nicht alleine sind und dass es Unterstützungsangebote gibt“, erklärt Elke Ihrlich vom Sozialdienst katholischer Frauen (SkF e.V.). Dieser hat die Kampagne mit Unterstützung der Agentur PEIX Health Group



Fotos: PEIX Health Group

vor einem Jahr gestartet und kürzlich verlängert. Kernstück ist neben den Plakaten eine Anlage zum Mietvertrag. Darin erklären Vermieter, dass ihr Haus frei von häuslicher Gewalt bleiben soll. Neu einziehende Mieter werden darauf hingewiesen, dass Gewalt nicht toleriert wird. Zudem ist, ebenso wie auf den Plakaten, die Telefonnummer der Beratungsstelle des SkF abgedruckt, so dass Betroffene, aber auch Nachbarn wissen, wo sie sich hinwenden können. „Wir vermitteln

auch weiter an Beratungsstellen für Täter“, sagt Ihrlich. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und etliche Vermieter unterstützen die Kampagne durch Aufhängen der Plakate. Doch bisher erwägt lediglich eine Genossenschaft, die Anlage zum Mietvertrag zu verwenden. „Da gab es viele Bedenken, obwohl es keine rechtsverbindliche Vereinbarung ist, die eine Kündigung zur Folge haben könnte“, bedauert Ihrlich. *Birgit Leiß*

1600 grüne Plakate signalisieren Frauen Hilfe bei häuslicher Gewalt



■ Website der Initiative: <https://paraphraph2511.de>
Beratungsstelle SkF:
030 622 22 60

MIETERHÖHUNGEN BEI STÄDTISCHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN Moderat dank Mietendeckel

Rund 200 000 Mieterinnen und Mieter bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen werden in diesem Jahr Mieterhöhungen bekommen. Sie werden aber dank der Mietendeckel-Regelungen geringer ausfallen als bei privaten Vermietern.

Mieterhöhungen sind nie ein Grund zur Freude, aber die derzeit von den kommunalen Wohnungsunternehmen verlangten fallen niedrig aus

Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land sowie WBM fordern erstmals

seit Mitte 2019 wieder Mieterhöhungen. Mit 2,5 beziehungsweise einem Prozent sind diese allerdings moderat. Nach Angaben des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) werden die rund 200000 betroffenen Mietparteien im Schnitt 8 Cent pro Quadratmeter mehr zu zahlen haben.

Nachdem der Berliner Mietendeckel vor dem Bundesverfassungsgericht gescheitert war, hatte der Senat bestimmt, dass bei den sechs landeseigenen Unternehmen die Mietendeckel-Regeln weitgehend bestehen bleiben. Während private Vermieter die Mieten sofort erhöhten und Rückforderungen stellten, haben die Städtischen die abgesenkten Mieten beibehalten und auf Nachzahlungen verzichtet.

Wie ursprünglich im Mietendeckel-Gesetz beabsichtigt, können sie ab

2022 die Mieten erhöhen: bei ihren knapp 28000 Wohnungen, deren Mieten abgesenkt wurden, um 2,5 Prozent, bei den übrigen Bestandswohnungen um ein Prozent. Es darf aber in keinem Fall die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten werden.

Diese Mieterhöhungen sind jährlich bis Ende 2025 möglich, also bis zum eigentlich vorgesehenen Ende des Mietendeckels. Danach dürfen die Städtischen die Mieten um den Prozentsatz der Inflationsrate steigern. Die aktuellen Mieterhöhungen können ab dem 1. Januar 2022 ausgesprochen werden. Die höhere Miete ist dann frühestens ab dem 1. April zu zahlen.

Auch wenn der Mietaufschlag gering erscheint, rät der Berliner Mieterverein zur Überprüfung des Erhöhungsverlangens.

Jens Sethmann



Foto: Christian Münbeck

STROM UND GAS

Billig-Versorger machen schlapp

Immer mehr kleinere Anbieter können die enorm gestiegenen Kosten, die für Strom und Gas an den Handelsbörsen seit einigen Monaten aufgerufen werden, nicht mehr bezahlen. Sie kündigen nun massenhaft Verträge. Wie sollen sich Betroffene verhalten?

Ob gas.de, Stromio oder Grünwelt: Bis Ende Dezember haben mindestens 38 Anbieter bei der Bundesnetzagentur angezeigt, dass sie ihre Kunden nicht mehr mit Energie beliefern werden. Teilweise haben sie von einem Tag auf den anderen ihren Kunden gekündigt. Eine Unterbrechung der Energieversorgung droht aber nicht. Die örtlichen Grundversorger übernehmen in solchen Fällen lückenlos die Belieferung. „Es wird also niemand aufgrund einer solchen Kündigung in einer Wohnung ohne Strom sitzen müssen“, sagt Lenia Baga, Juristin bei der Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein. Das Problem sind die Kosten. Der Grundversorgungs-Tarif, in den man vom lokalen Anbieter automatisch aufgenommen wird, ist oft deutlich teurer als der Tarif des bisherigen Anbieters. Das blüht auch den tausenden betroffenen Berliner Kunden beim Grundversorger Vattenfall. Die Verbraucherzentrale rät, umgehend einen günstigeren Tarif zu recherchieren und zu wechseln. Hierfür bieten sich Vergleichsportale wie Verivox oder Check24 an. Aber Achtung: Viele Anbieter werben mit einem Wechselbonus, der im ersten Vertragsjahr das Angebot besonders günstig macht. Solche Versorger lohnen sich nur, wenn man bereit ist, jährlich zu wechseln. Andern-

falls droht im zweiten Jahr eine teure Überraschung. Verbraucherschützer warnen auch vor nicht mehr aktuellen Preisen in den Portalen und raten dringend, Tarife mit den Internetseiten der Anbieter abzuleichen.

Noch vor der Neuanbietersuche sollten gekündigte Kunden die Einzugsermächtigung gegenüber dem bisherigen Anbieter schriftlich widerrufen oder den Dauerauftrag kündigen. Wichtig ist es auch, den Zählerstand zum Belieferungsende selbst abzulesen und sowohl dem bisherigen Lieferanten als auch dem jetzigen Grundversorger mitzuteilen. Bundesregierung und Verbraucherexperten betrachten die Kündigungen als Vertragsbrüche der Anbieter. Die Verbraucherzentrale rät betrof-

Foto: RWE Net AG



Keine Sorge: Der Strom wird Kunden nicht abgedreht.
„Das Problem sind die teuren Grundversorger-Tarife“, sagt Lenia Baga von der Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein (links unten)

■ verbraucherhilfe-stromanbieter.de/musterschreiben-schadensersatz-gegen-stromio-gas-de-gruenwelt-energie bietet gekündigten Energiekunden ein Musterschreiben, um Schadensersatz gegenüber ihrem Anbieter geltend zu machen.

Spendenaktion für Wohnungslose: Doppelt hilft besser



Foto: Christian Muhrbeck

In Zusammenarbeit mit drei Organisationen, die sich um Betroffene von Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit einsetzen, hat der Berliner Mieterverein (BMV) in den Wochen vor Weihnachten Sach- und Geldspenden gesammelt. Den von seinen Mitgliedern gespendeten Geldbetrag verdoppelte der BMV auf 5715,94 Euro. Anlässlich der Übergabe eines Spenden-Schecks an Ute Rastert von der Berliner Stadtmission erklärte Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild mit Blick auf die große Zahl Wohnungsloser in der Stadt, dass eine Wohnung unverzichtbarer Bestandteil eines würdevollen Lebens sei: „Dass dieser Rückzugsort so vielen Menschen vorenthalten wird, kann und darf die Gesellschaft nicht hinnehmen.“ mm



FISCHERINSEL 2

Falschparker sorgen für Müll-Chaos

Seitdem vor dem Hochhaus Fischerinsel 2 eine moderne Unterflur-Anlage für die Müllentsorgung installiert wurde, klappt es nicht mehr mit der Müllabfuhr. Mieter sammeln Müll zu Hause. Und rund um die Container stapelt sich der Müll. Die Ursache: Falschparker.

An die Stilllegung der Müllabwurflanlage hätten sich mittlerweile alle gewöhnt – auch wenn die versprochene Kostenersparnis ausgeblieben ist, sagt Mieter Ronald Schulz-Töpken. Doch von Anfang an habe es



Fischerinsel: Ursache für das Müllproblem sind Falschparker, Mieter Ronald Schulz-Töpken (unten links) beobachtet die Situation

Fotos: Sabine Mittermeier



Probleme mit der Entsorgung gegeben. Er und einige andere Mieter haben in den vergangenen drei Jahren immer wieder schriftlich auf die Mängel hingewiesen, doch geändert hat sich nichts.

Seit etwa einem halben Jahr hat sich die Situation weiter verschärft, wie auch der Concierge bestätigt. Das Problem: Wegen falsch geparkter Autos können die großen Müllfahrzeuge oft nicht rangieren, um die Tonnen zu leeren. Gerade auf der Fischerinsel sei das kein Einzelfall, erklärt der Sprecher der Berliner Stadtreinigung: „Eine nachhaltige

Lösung ist nur durch konsequentes Abschleppen der falsch geparkten Fahrzeuge möglich“, so Sebastian Harnisch.

Die Wohnungsbaugesellschaft WBM erklärt, man habe sich mittlerweile, alarmiert von Mieter-Fotos, mit dem Senat und dem Ordnungsamt Mitte in Verbindung gesetzt. Das absolute Halteverbot während der Entleerungszeiten soll künftig noch deutlicher ausgeschildert werden. Bis Anfang Januar konnte Mieter Ronald Schulz-Töpken jedoch keine Besserung feststellen.

Birgit Leiß

PRENZLAUER BERG

Immobilie im Show-Geschäft

Vom Charme bröckelnder Altbauteile ist in Mitte und Prenzlauer Berg nicht viel übriggeblieben. Nur in der Schwedter Straße, Ecke Kastanienallee steht noch ein Überbleibsel aus vergangenen Zeiten. Der Eigentümer des unsanierten Hauses hat daraus ein lukratives Geschäftsmodell entwickelt: Er vermietet die spröde Immobilie für Dreharbeiten.

Missverständner ► „Milieuschutz“: Der Eigentümer lässt seine Immobilie filmreif verrotten

Das Maß ist voll, finden die Bewohner. Seit Jahren dient ihr Haus immer wieder als Filmkulisse. In einem Aushang machten sie kürzlich ihrem Ärger Luft. „Unser Eingangsbereich sieht unmöglich aus. Unsere Müllräumer stehen seit Wochen auf offener Straße. Unser Hauseingang ist euer Raucherbereich, das Trottoir sieht aus wie eine Müllhalde.“ Oft wird der Strom unangkündigt abgedreht



Foto: Sabine Mittermeier

stolpere man über Kabel. Manchmal werde den Mietern sogar der Zugang zum Haus verwehrt. Sie vermuten, dass ihr Vermieter ganz bewusst Instandhaltungsarbeiten unterlässt, damit das Haus besonders authentisch wirkt – authentisch heruntergekommen.

Viele Wohnungen stehen leer. Nach Angaben des Bezirksamts Mitte hat der Eigentümer bereits 2018 den Abriss für den gesamten Gebäudekomplex beantragt, zu dem auch die Kastanienallee 67/68 gehört. Doch die bereits erteilte Genehmigung wurde widerrufen, weil der Antrag auf einen Neubau negativ beschieden wurde. Das Widerspruchsv erfahren läuft noch. Offenbar ist die Vermietung an Filmfirmen eine „kreative“ Zwischennutzung.

Birgit Leiß



Aufbruch wohin?

Was sich Berlins neue Regierung in der Wohnungspolitik vorgenommen hat

Berlin wird weiterhin von SPD, Grünen und Linken („Rot-Grün-Rot“) regiert, doch der Senat hat sich personell und programmatisch neu aufgestellt. In der Wohnungspolitik haben die drei Parteien in ihren Programmen durchaus unterschiedliche Ansichten vertreten. Im Koalitionsvertrag nimmt die Wohnungspolitik breiten Raum ein. Rot-Grün-Rot will in Zukunft noch mehr auf den Wohnungsneubau setzen. Der Berliner Mieterverein (BMV) kritisiert zwar das Übergewicht dieses Neubaus, sieht aber im Koalitionsvertrag auch viele gute Ansätze. Ob der neue Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) die Erwartungen erfüllt und konsequent im Interesse der Mieterinnen und Mieter handelt, muss sich allerdings erst noch zeigen.

Wir bauen und entwickeln die Stadt für die Berlinerinnen und Berliner – sozialer Zusammenhalt und bezahlbares Wohnen stehen dabei im Mittelpunkt“, erklärte Geisel bei der Amtsübernahme von seinem Vorgänger Sebastian Scheel (Linke). Das Amt heißt nun Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Das hinzugefügte „Bauen“ soll die künftig größere Bedeutung des Neubaus herausstellen. Die Zuständigkeiten wurden nicht verändert.

„Wir begrüßen, dass die neue Berliner Landesregierung dem Wohnungsweisen eine sehr hohe Priorität einräumen will“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Daher freuen wir uns über viele gute Ansätze zu einer ökologischen, klimaneutralen und sozialen Stadtentwicklung.“ Der bisherige Senat hat wohnungspolitisch viel Neues gewagt und den Wohnungsbau vorangetrieben, musste aber auch mit dem Scheitern des Mietendeckels eine herbe Niederlage einstecken. Die Wohnungskrise ist weiterhin akut.

Die neue Landesregierung setzt nun „mit höchster Priorität“ auf den Wohnungsneubau: 200000 Wohnungen sollen bis 2030 gebaut werden. Für die Regierungszeit bis 2026 stehen 100000 Neubauwohnungen auf dem Programm, also 20000 pro Jahr. „Das Ziel dabei ist, möglichst die Hälfte im gemeinwohlorientierten und bezahlbaren Segment zu errichten“, heißt es dazu im Koalitionsvertrag.

Gefördert werden sollen 5000 neue Sozialwohnungen im Jahr. Weitere 5000 Wohnungen müssen also ohne Fördergelder von den landeseigenen Gesellschaften, den Genossenschaften oder nicht kommerziellen Trägern gebaut werden. Die zweite Hälfte der 20000 Wohnungen pro Jahr sollen von privaten Unternehmen ohne Sozialbindungen errichtet werden.

Ein Sozialwohnungsanteil von einem Viertel ist für den Berliner Mieterverein indessen „nicht hinreichend“. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild empfiehlt, eine Gemeinwohlfquote inklusive Sozialwohnungen von 70 Prozent anzustreben. Als nicht nachvollziehbar kritisiert der BMV

auch die Erhöhung des allgemeinen Wohnungsbauziels von 130 000 auf 200 000 Wohnungen bis 2030. „Ohne erkennbaren Anlass wurde die im Stadtentwicklungsplan Wohnen von der scheidenden Landesregierung anvisierte Neubaunotwendigkeit drastisch erhöht“, so Wild weiter. Wie sich die Bevölkerungszahlen entwickeln, sei wegen der Corona-Pandemie aber völlig unklar. Auch mit den Klimaschutzzielen im Gebäudebereich seien die Neubaupläne nicht vereinbar. Der BMV fordert deshalb, die Bauziele auf „ein realistisches und klimapolitisch zu rechtfertigendes Maß“ zu begrenzen. Dagegen beabsichtigt der Senat in den 16 bereits geplanten beziehungsweise im Bau befindlichen neuen Stadtquartieren die Anzahl der Wohnungen auf 51 000 zu erhöhen, mit Tegel-Nord und Marienhöfe (am S-Bahnhof Attilastraße) zwei weitere Stadtquartiere zügig zu beginnen und zusätzliche große Wohnbaustandorte auf eine erweiterte Bebauung hin zu prüfen, etwa den Zentralen Festplatz, die Elisabethaue oder Späthsfelde. Weiter sollen durch Nachverdichtung, Aufstockung, Umbau und „Nutzungsstapelung“ bis 2030 rund 30 000 Wohnungen entstehen. Sowohl um diese Ziele wie auch den Mieterschutz „konsequent und koordiniert voranzutreiben“, ist ein „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ vorgesehen. Darin vertreten: die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Vertretungen der Genossenschaften und der privaten Wohnungsunternehmen,

die zuständigen Senats- und Bezirksverwaltungen und die Mieterverbände. „Wir setzen dabei auf das Prinzip Kooperation statt Konfrontation“, verkündet die Koalition. Für das erste Halbjahr 2022 hat der Senat angekündigt, mit der Wohnungswirtschaft eine Vereinbarung abzuschließen, die nicht nur kon-

Freiwilliges Mietenmoratorium der Wohnungswirtschaft?



krete Neubauzahlen und den Anteil an Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommen festsetzt, sondern auch Maßnahmen für eine sozialverträgliche Mietengestaltung verankert, die über die Einhaltung der gesetzlichen Begrenzungen hinausgehen. Als Beispiel wird ein freiwilliges Mietenmoratorium genannt.

Der BMV drängt auf einen schnellen Beginn des Dialogs: „Drei Themen stehen im Vordergrund, die keinen Aufschub dulden.“ Erstens würden dringend Lösungen gegen die alltägliche Vernichtung preiswerten Wohnens bei Wiedervermietung, durch Abriss, Aufteilung und Kurzzeitvermietungen benötigt. Zweitens seien die Bedingungen für den Neubau im mittleren und unteren Preissegment zu verbessern, indem die Förderrichtlinien für den Sozialen Wohnungsbau überarbeitet und die Bodenpreise gedämpft werden. Und drittens seien dringend Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des

Wohngebäudebestands gefragt. Aus Sicht des Mietervereins müssten daran auch die Senatsverwaltungen für Finanzen und Soziales, die Berliner Architektenkammer, der BUND Berlin, der Paritätische Gesamtverband und weitere Bewohnervertretungen einbezogen werden.

Als Vorbild für sein geplantes Bündnis dient dem Senat das seit 2011 bestehende Hamburger „Bündnis für das Wohnen“. „Neubau ist tatsächlich die beste Mietpreisbremse“, meint Hamburgs Stadtentwicklungsseminarin Dorothee Stapelfeldt (SPD). Das Hamburger Beispiel zeigt aber auch, dass ein solches Abkommen nicht allein das Bauen in den Blick nehmen darf. Obwohl die Hansestadt in den letzten zehn Jahren 100 000 Wohnungen genehmigt hat, verzeichnet der aktuelle Hamburger

► Stadtentwicklungsseminar Andreas Geisel (SPD); Umweltseminarin Bettina Jarrasch (Grüne), Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD), Senator für Kultur und Europa Klaus Lederer (Linke)



Fotos: Christian Muhrbeck



Angekündigt: Mietspiegel 7,3 Prozent höhere Mieten als zwei Jahre zuvor – die höchste Steigerung seit 20 Jahren. „Das ist natürlich viel, das soll auch gar nicht beschönigt werden“, räumt Dorothee Stapelfeldt ein.

200 000 neue Wohnungen bis Ende des Jahrzehnts, Bestands-erhalt vor Abriss und Neubau



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Sabine Mittermeier

Angekündigt: Einsatz für Milieuschutz und Vorkaufsrecht auf Bundesebene; auf die lange Bank geschoben: Umgang mit dem Bürgervotum von „Deutsche Wohnen & Co enteignen“



Foto: Christian Muhrbeck

Zur Einhaltung der Pariser Klimaziele will Berlins rot-grün-rote Regierung das Bauen konsequent auf Nachhaltigkeit ausrichten. Deshalb bekommen der Umbau und die Erweiterung von Gebäuden Vorrang vor Abriss und Neubau. „Das findet unsere ungeteilte Zustimmung“, sagt Reiner Wild dazu. „Auch das geplante Wohnraumschutzgesetz lässt hoffen.“ Dieses Gesetz vereinigt eine gestärkte Wohnungsaufsicht und ein verschärftes Zweckentfremdungsverbot, um den Leerstand und den Abriss von bezahlbaren Wohnungen sowie gewerbliche Kurzzeit-Vermietungen nötigenfalls mit Zwangsmaßnahmen zu verhindern. Grundstücke im öffentlichen Besitz werden weiterhin nicht verkauft. Bei größeren Bauvorhaben soll mindestens ein Viertel der Fläche per Erbbaurecht an Genossenschaften

Angekündigt: Die 16 geplanten neuen Stadtquartiere um zwei und die Zahl der Wohnungen auf 51000 zu erhöhen (hier: Elisabethaue, Bahnhof Attilastraße, Späthsfelde)

abgegeben werden. Rot-Grün-Rot will die Bezirke bei der Ausweisung weiterer Milieuschutzgebiete unterstützen und die bezirklichen Mieterberatungen ausweiten.

Weil das Mietrecht Sache des Bundes ist, kann Berlin hier nicht selbst tätig werden. Deshalb kündigt der neue Senat an, sich im Bund dafür einzusetzen, dass das Vorkaufsrecht im Milieuschutz wieder anwendbar gemacht, ein allgemeines Mietenmoratorium verhängt, die Modernisierungsumlage sozial ausgewogen reformiert, die Lücken der Mietpreisbremse geschlossen und der Wucherparagraf wieder gegen überhöhte Mieten anwendbar gemacht wird. Geschaffen werden soll eine Gewerbemietpreisbremse und ein Gewerbemietspiegel.

Viele Fragen, die unter den Koalitionen umstritten sind, wurden im

Koalitionsvertrag mit Prüfaufträgen versehen, so zum Beispiel die Einrichtung eines Mietkatasters und ein verbesserter Schutz vor Eigenbedarfskündigungen. Auf den Prüfstand kommt auch eine Regulierung des möblierten Wohnens und des Wohnens auf Zeit. Und auch eine Novelle des Wohnraumversorgungsgesetzes, die Nutzung von Erbbaurechten zur Sicherung dauerhafter Bindungen und schließlich eine Investitionsoffensive für barrierefreie Wohnungen werden vor ihrer Umsetzung gründlich untersucht.

Wie mit dem alten Sozialen Wohnungsbau umgegangen werden soll, wird gleichfalls einer Prüfung unterzogen: Wie kann bewirkt werden, dass Vermieterinnen und Vermieter solcher Wohnungen keine fiktiven Kosten auf die Miete umlegen können und die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten dürfen?“ Angemerkt sei: Schon in den vergangenen beiden Legislaturperioden haben solche Prüfungen zu keiner Lösung geführt – mit der Folge, dass

Knackpunkt Volksentscheid



tausende Sozialmiet weiterhin unverhältnismäßig hohe Mieten zahlen. Ein Knackpunkt in der Koalition ist der Umgang mit dem Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Über 56 Prozent der Berlinerinnen und Berliner, die sich an der Abstimmung beteiligt haben, stimmten am Wahltag dafür, große Wohnungskonzerne zu vergesellschaften. Der Senat muss dem Beschluss zufolge „alle Maßnahmen einleiten, die zur Überführung von Immobilien sowie Grund



und Boden in Gemeineigentum erforderlich sind“. Weil sich die drei Parteien der regierenden Koalition über diesen Auftrag uneinig sind, haben sie ihn erst mal verschoben: In den ersten 100 Tagen wollen sie eine Expertenkommission einberufen, die dann über die Umsetzung des Volksentscheides beraten und nach einem Jahr Empfehlungen abgeben soll. Beabsichtigt ist erst „im Jahr 2023 gegebenenfalls Eckpunkte für ein Vergesellschaftungsgesetz vorzulegen“, heißt es im Koalitionsvertrag. „Dann wird der Senat eine abschließende Entscheidung darüber treffen.“



Foto: Markus Scholz/pa



Foto: Marcus Brandt/pa

Ein Vergesellschaftungsgesetz wird nach diesem Fahrplan also – wenn überhaupt – frühestens zwei Jahre nach dem Bürgervotum vorliegen. „Das ist ein Armutzeugnis“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die zeitliche Verschleppung löse die Probleme nicht. Schließlich ist abzusehen, dass die Expertenkommission keine einmütige Empfehlung ausspricht, sondern ein Minderheitsvotum vorlegen wird. Weil es keinerlei Erfahrungen mit der Anwendung des Grundgesetz-Artikels 15 gibt, ist von dem Gremium auch kei-

Angekündigt:
Ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Neubau“ nach Hamburger Vorbild (hier: Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen (links) mit der neuen Bundesbauministerin Klara Geywitz)

Foto: Christian Muhrbeck

■ Download des Koalitionsvertrages „Mehr Fortschritt wagen“:
www.spd.de/koalitionsvertrag2021/



Mehr Stillstand als Fortschritt: Die Mieten- und Wohnungspolitik der Ampel im Bund

Mehr Fortschritt wagen“ lautet die an einen bekannten Satz des früheren Bundeskanzlers Willy Brandt angelehnte Überschrift des Koalitionsvertrages von SPD, Grünen und FDP. In Sachen Mieten-, Wohnungs- und Baupolitik ist das Programm der neuen Bundesregierung aber eher dünn: Es füllt nicht mal sechs von insgesamt 178 Seiten aus und lässt mehr Stillstand als Fortschritt erwarten.

„Der Koalitionsvertrag ist eine Enttäuschung für Mieterinnen und Mieter“, sagt Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB). Besonders beim Mietrecht ist die Ernüchterung groß. Der DMB hatte die Hoffnung, mit der Ampel einen echten Fortschritt im Vergleich zur Großen Koalition zu erleben, doch Siebenkotten stellt fest: „Offensichtlich hat sich die FDP beim Mietrecht durchsetzen können.“ Es wird keinen Mietenstopp geben, obwohl SPD und Grüne im Wahlkampf einen solchen gefordert hatten. Es wird lediglich die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf angespannten Wohnungsmärkten von 15 auf 11 Prozent in drei Jahren abgesenkt. Der Betrachtungszeitraum für den Mietspiegel soll minimal von sechs auf sieben Jahre ausgedehnt werden. Die Mietpreisbremse wird bis 2029 fortgesetzt. Die übrigen geltenden Mieterschutzregelungen will die Koalition lediglich „evaluieren und verlängern“ – von Verbesserungen der bisherigen Regelungen oder der Einführung neuer Schutzinstrumente ist keine Rede.

Die Evaluierung kann man sich aus Sicht des DMB sparen. Dass die Mietpreisbremse wegen zu vieler Ausnahmen und Umgehungen kaum wirkt und die bestehenden Kündigungsschutzregelungen dringend überarbeitet werden müssen, sei allseits bekannt. „Evaluationen und Prüfaufträge sind Beerdigungen zweiter Klasse“, erklärt Siebenkotten.

Zum Gewerbemietrecht sagt die Koalitionsvereinbarung gar nichts. Für Mietpreisüberhöhungen bietet sie keine Lösung an. Und auch Eigenbedarfskündigungen werden trotz des massenhaften Missbrauchs nicht eingeschränkt.

Um die hohen Mietsteigerungen bei energetischen Modernisierungen aufzufangen, will die Bundesregierung die Einführung eines Teilwarmmietenmodells prüfen. Der DMB begrüßt das grundsätzlich, kritisiert aber, dass der CO₂-Preis noch bis Mitte 2022 voll auf die Mieter abgewälzt werden darf. Skeptisch ist der Mieterbund auch, ob die angekündigte Stärkung des Wohngeldes und ein einmaliger Heizkostenzuschuss die Betroffenen vor der drohenden Nebenkostenexplosion bewahren kann. Die neue Koalition hat angekündigt, dafür zu sorgen, dass pro Jahr 400 000 neue Wohnungen gebaut werden, davon 100 000 mit öffentlichen Fördermitteln. Finanziell ist das nicht unterfüttert, und es ist auch nicht klar, ob mit der Förderung 100 000 Sozialmietwohnungen entstehen, denn die Regierung hat auch eine „soziale Eigenheimförderung“ auf ihren Auftragszettel geschrieben.

Erfreut ist der DMB, dass die Wohnungsgemeinnützigkeit wieder eingeführt werden soll. Wohnungsunternehmen, die sich auf Dauer zu einer sozialen Vermietung verpflichten, könnten so wieder mit Steuervorteilen belohnt werden. Irritierend ist allerdings die Formulierung im Koalitionsvertrag, dass durch die neuen Gemeinnützigen die „etablierte Wohnungswirtschaft“ nicht benachteiligt werden soll.

Bekämpfen will man die „illegale Finanzierung von Immobilien“ und das Schlupfloch zur Umgehung der Grunderwerbsteuer durch Share Deals schließen.

Damit Baugenehmigungen schneller erteilt werden können, wollen die Koalitionäre das Baugesetzbuch überarbeiten. Zur Frage des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten, das nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im November praktisch nicht mehr anwendbar ist, kündigt der Koalitionsvertrag nur eine Prüfung an, „ob sich gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt“.

Für die Umsetzung wurde ein neues Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gebildet, das von der SPD-Ministerin Klara Geywitz geleitet wird (hierzu unser Beitrag auf Seite 6. „Ampel setzt Signal“). Für das Mietrecht ist allerdings Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) zuständig.

Jens Sethmann



Angekündigt:
30 000 zusätz-
liche Wohnungen
bis 2030 durch
Nachverdichtung
und Aufstockung

ne einheitliche Rechtsmeinung zu erwarten. „Der Koalitionsvertrag zeugt von einer Blockadehaltung der SPD-Parteispitze gegenüber dem Volksentscheid“, kritisiert Theresa Walter, Sprecherin der Enteignungs-Initiative. Die juristische Zulässigkeit sei bereits durch mehrere Gutachten bestätigt. Den Volksentscheid nicht umzusetzen, wäre ein „Verrat an der Demokratie“.

Der bisherige Innensenator Andreas Geisel ist neben Kultursenator Klaus Lederer (Linke) der einzige aus der alten Senatsriege, der auch der neuen Regierung angehört. Geisel war bereits im SPD-CDU-Senat von 2014 bis 2016 Senator für Stadtentwicklung. In dieser Zeit trieb er den Wiedereinstieg in den Wohnungsbau voran, zeigte aber auch eine problematische Nähe zu finanziertarken Großinvestoren. Als Innensenator ließ er sich mit der Prüfung des Volksbegehrens „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ über ein Jahr lang Zeit. Die Initiatoren warfen ihm deswegen eine Verzögerungstaktik per „Geiselhaft“ vor.

■ Download des Koalitionsvertrages „Zukunftshauptstadt Berlin“:
[https://spd.berlin/
koalitionsvertrag/](https://spd.berlin/koalitionsvertrag/)

Wie Senator Geisel hatte auch Staatssekretär Christian Gaebler (SPD) schon in der vorletzten Legislatur dieses Amt inne. Dritte Staatssekretärin neben Gaebler und Senatsbaudirektorin Kahlfeldt wurde Ülker Radziwill, die für ihr Engagement in Mietenbelangen bekannt ist

Geisels Staatssekretär für Bauen und Wohnen, Christian Gaebler (SPD), hatte schon von 2011 bis 2016 denselben Posten inne. Zuletzt war er Chef der Senatskanzlei. Mit Ülker Radziwill wurde eine eigene Staatssekretärin für Mieterschutz ernannt.

Senatsbaudirektorin ist umstritten



Sie war in der vergangenen Legislaturperiode die sozialpolitische Sprecherin der SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus. Sie hatte sich für eine Verbesserung der Mietpreisbremse und für einen bundesweiten Mietendeckel eingesetzt.

Umstritten ist die Neubesetzung der Senatsbaudirektion mit der Architektin Petra Kahlfeldt. Sie hat mit ihrem Büro vor allem Villen gebaut, an Altstadtrekonstruktionen mitgewirkt und alte Umspannwerke in großzügige Wohnlofts umgestaltet. Bezahlbarer Wohnungsbau gehört nicht zu

ihrem Portfolio. Sie trat mehrfach für die Privatisierung öffentlicher Grundstücke ein und steht der traditionellen Linie ihres Vor-Vorgängers Hans Stimmann nahe. 450 Architekten, Initiativen und Verbände hatten in einem offenen Brief eine „offene und transparente Auswahl“ für diesen Posten gefordert und sehen sich nun enttäuscht. „Petra Kahlfeldt steht für die Wiederkehr der Baopolitik der 90er Jahre“, schreiben sie. „Mit ihr droht der Rückfall in ideologische Grabenkämpfe einer Ära, in der zentrale Zukunftsthemen vernachlässigt wurden.“

Mit seinem Koalitionsvertrag und seiner Personalauswahl sendet der neue Senat vielversprechende, aber



Foto: Jörg Carstensen/pa



Foto: Britta Pedersen/pa

auch widersprüchliche und ausweichende Signale aus. Wie viel er von seinen angekündigten Vorhaben in den kommenden fünf Jahren umsetzen kann, hängt auch davon ab, ob die neue Bundesregierung den Ländern mehr wohnungs- und mietenpolitischen Spielraum lässt.
Jens Sethmann

§ 5 WIRTSCHAFTSSTRAFGESETZ

Besser als die Mietpreisbremse?

Seit 1954 gibt es ein Gesetz, das es Vermieter verbietet, unangemessen hohe Mieten zu nehmen. Doch der § 5 Wirtschaftsstrafgesetz war nach einem Urteil des Bundesgerichtshof im Jahre 2004 faktisch tot. Die Chancen, dass die neue Bundesregierung das Gesetz nacharbeitet und damit wieder anwendbar macht, stehen schlecht.



Illustration: Julia Gandras

Der BGH hat die Hürden so hoch gehängt, dass die Aussichten auf Erfolg in einem Mietabsenkungsprozess nach dem Wucherparagrafen zurzeit ziemlich aussichtslos sind

Bis Ende der 1990er Jahre haben die Rechtsberater des Berliner Mietervereins Mietabsenkungen nach § 5 – umgangssprachlich fälschlicherweise auch Wucherparagraf genannt – ziemlich häufig durchgesetzt. Wann immer die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel um mehr als 20 Prozent überschritten war, wurde der Vermieter damit konfrontiert.

Nach Verstreichen der gesetzten Frist konnte der Mieter Klage einreichen. Die ungerechtfertigt verlangte Miete musste dann zurückgezahlt werden. Parallel dazu konnten betroffene Mieter auch Anzeige beim Wohnungsamts erstatten. Nach § 5

Auf zwei Voraussetzungen komme es an

Wirtschaftsstrafgesetz handelt nämlich ordnungswidrig, wer für die Vermietung von Wohnraum ein unangemessen hohes Entgelt fordert. Als solches gelten Mieten, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigen (bei Vorlegen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung: 50 Prozent). Aber es gibt noch eine zweite, wichtige Voraussetzung: Der Vermieter muss das geringe Angebot an vergleichbarem Wohnraum ausgenutzt haben. Lange Zeit galt: In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist diese Bedingung automatisch erfüllt. Doch 2004 legte der Bundesgerichtshof (BGH) die Hürden so hoch, dass sich im Grunde kein Mieter mehr auf eine solche Mangellage auf dem Wohnungsmarkt berufen konnte. Denn diese müsste ursächlich sein für die Vereinbarung der überhöhten Miete (BGH vom 28. Januar 2004 – VIII ZR 190/03). Der Mieter müsse – so der BGH – nachweisen, welche Bemühungen er bei der Wohnungssuche unternommen hat und dass er mangels Alternativen auf die Anmietung der übererteuerten Wohnung angewiesen war. Zudem müsse der Vermieter diese Zwangslage gekannt und ausgenutzt haben. Ein solcher Nachweis ist in der Praxis kaum möglich. Ein Jahr nach dem Richterspruch wurde zudem klargestellt, dass die Mangellage in der ganzen Stadt vorhanden sein muss.

Zwilling im Strafgesetzbuch

Der eigentliche Mietwucherparagraf findet sich im Strafgesetzbuch. Nach § 291 wird mit Gefängnisstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft, wer die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die Willensschwäche eines anderen ausbeutet, indem er Wohnräume anbietet, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung stehen. Die Hürden an das Vorliegen einer Zwangslage sind also in diesem Paragrafen noch höher als beim § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes. Eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent gilt lediglich als wichtiger Anhaltspunkt, der aber mit einem Gutachten überprüft werden muss. b/

Das Bundesland Bayern drängt seit längerem schon auf eine Reform und hat 2019 im Bundesrat einen Gesetzentwurf zum besseren Schutz vor überhöhten Mietpreisen eingebracht. Nach diesem Entwurf soll nicht nur das Bußgeld von 50 000 auf 100 000 Euro erhöht, sondern auch das Tatbestandsmerkmal „Ausnutzung einer Zwangslage“ gestrichen werden.

Passiert ist seitdem jedoch nichts. „Damit steht ein wichtiges Steuerungsinstrument nach wie vor nicht zur Verfügung“, kritisiert Benjamin Raabe, Fachanwalt für Mietrecht: „Wenn man das Gesetz nachschärfen würde, bräuchte man keine Mietpreisbremse, die viele Ausnahmen hat und ohnehin nur bei Neuvermietung greift.“ Besonders effektiv sei zudem die öffentlich-rechtliche Funktion des Gesetzes. Ein Verstoß kann einfach beim Wohnungsamts angezeigt werden – für nicht rechtsschutzversicherte Mieter ein großer Vorteil.

Unterdessen sollte der Berliner Senat vielleicht einen Blick nach Frankfurt/Main werfen, wo man den engen rechtlichen Spielraum konsequent ausschöpft. Es gibt dort im Wohnungsamts eine Stelle, die sich darum kümmert, Verstöße gegen den § 5 als Ordnungswidrigkeit zu verfolgen.

Frankfurt geht eigenen Weg

Eine Entscheidung des Frankfurter Oberlandesgerichts aus dem Jahre 2017 habe dort „eine kleine Tür geöffnet“, erklärt Conny Petzold vom Verein „Mieter helfen Mieter“ aus Frankfurt. Demnach spielt für die Auslegung des Tatbestands „Ausnutzen“ auch die Frage eine Rolle, wie hoch die Miete im Vergleich zu anderen Objekten ist. 100 bis 140 Vergleichsdaten schaut man sich dort an. Insgesamt werden aber nur wenige Mietpreisüberhöhungen vor Gericht gebracht. Das Amt versucht, im direkten Kontakt mit den Vermietern eine Absenkung der Miete durchzusetzen. Bei einer Überhöhung von über 50 Prozent wird nach § 291 Strafgesetzbuch an die Staatsanwaltschaft abgegeben (hierzu unsere Infobox). Birgit Leiß

WOHN- ODER GEWERBEMIETVERTRAG?

In den Fabriketagen geht die Angst um

Das Wohnen in ehemaligen Fabriken wurde einst entdeckt von jungen Leuten mit alternativen Lebensentwürfen und wenig Geld in der Tasche. Doch die Zeiten der günstigen Mieten in diesen damals im Überfluss vorhandenen Gewerberäumen sind lange vorbei. Fabriketagen sind inzwischen heiß begehrt, ob als Rohling, schick ausgebautes Loft oder als stilysher „Coworking-Space“. Die Bewohner aus den weniger hippen Zeiten Berlins geraten mit ihren vor Jahrzehnten geschlossenen Gewerbe-mietverträgen zunehmend unter Druck.

Vor dem Fall der Mauer gab es in der ehemaligen Industriemetropole Berlin massenhaft leerstehende Hinterhoffabriken, vor allem im Wedding, in Kreuzberg, Neukölln und Schöneberg. Mit ihren oft über 100 Quadratmeter großen Gemeinschaftsräumen waren sie ideal für Künstler, Studierende und Polit-Gruppen. Davor profitierten Mieter wie Eigentümer. Letztere konnten die ungenutzten Gewerberäume unter Umgehung der damals geltenden Mietpreisbindung in West-Berlin gut vermieten, und Menschen mit Lust auf ein kollektives Wohnen konnten hier ihre Träume verwirklichen. Die Bewohner mussten zwar häufig große Summen investieren, um die Räume

zu Wohnzwecken umzubauen. Doch dafür hatten sie jede Menge Gestaltungsspielraum. Dass meist ein Gewerbe-mietvertrag – mit ungleich schlechterem Kündigungsschutz – abgeschlossen wurde, nahmen sie in Kauf. Mit dem in den 1990er Jahren

Immobilienboom macht vor Hinterhof-Fabrik nicht halt

einsetzenden Immobilienboom wendete sich das Blatt. Der besondere Charme der Fabriketagen weckte nun auch bei Investoren Interesse, und viele Eigentümer wollten – und wollen noch immer – ihre Mieter loswerden. So auch in der Hermannstraße 48 in Neukölln. Die ehemalige Fabrik im Hinterhaus ist an große Wohngemeinschaften vermietet, zum Teil schon seit 40 Jahren. In einer der Etagen wohnen acht junge Leute, die meisten studieren. Der riesige Gemeinschaftsraum ist der Mittelpunkt der WG, hier wird gemeinsam gegessen und Zeit verbracht. „Ich mag es, in einer großen Wohnge-



meinschaft zu leben“, meint eine der Bewohnerinnen. Sie möchte ungenannt bleiben, denn die Angst vor einem Rauswurf geht um. Nach dem Verkauf Anfang 2021 gelang es der Hausgemeinschaft zwar, das Haus im Rahmen des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten selber zu kaufen. Doch seit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2021, mit der die Ausübung des Vorkaufsrechts de facto gekippt wurde, ist die rechtliche Situation völlig unklar. Sowohl die Verkäuferin als auch der Käufer haben geklagt, somit ist das Verfahren in der Schwebe. Alle 140 Bewohnerinnen und Bewohner hängen derzeit in der Luft. Doch besonders prekär ist die Lage für die Wohngemeinschaften im Hinterhaus: Sie alle haben Gewerbe-mietverträge oder Verträge, die eine teilgewerbliche Nutzung vorsehen. Es gibt also keinerlei Kündigungsschutz (wobei die Gerichte im Streitfall auf die tatsächliche Nutzung abstellen – hierzu unsere Infobox). „Man traut sich

■ Kontakt zur Kampagne Wohnfabriken: [wohnfabriken
@h48bleibt.org](http://wohnfabriken.at/h48bleibt.org)

Aufatmen im Fabrikgebäude Skalitzer Straße 100: Ein neuer Eigentümer wollte an Firmen vermieten und kündigte der Wohngemeinschaft, doch das Landgericht verwehrte eine Räumung – es handele sich um Wohnraum



alle Fotos: Christian Muhrbeck



nicht mal, Reparaturen einzufordern", meint eine Mieterin. Einer Wohngemeinschaft im Haus wurde bereits gekündigt und geräumt. Dabei wusste die Vermieterin von Anfang an, dass hier gewohnt und nicht gearbeitet wird.

Früher war es eine Win-win-Situation: „Neukölln galt als unattraktiv, der Leerstand war hoch, und die Wohngemeinschaften waren froh, Räume zu finden, die für eine große Gruppe geeignet sind.“ Doch nun argumentiert der Käufer, bei den Räumen handele es sich um Gewerbe.

Der Geist der alten Garde

Nach dem Rauswurf der WGs, so die Bewohner, könnte der Investor an Start-ups vermieten oder die Etagen zu Luxus-Lofts umbauen. Zusammen mit den anderen Bewohnern bedrohter Häuser engagiert sich die Hermannstraße 48 daher in der „Kampagne Wohnfabriken“. „Uns ist es wichtig, diese alternative Wohnform abseits von Kleinfamilie und Single-Appartements zu erhalten“, heißt es in einer Erklärung. Sieben Häuser in unterschiedlichen Bezirken gehören dem Bündnis derzeit an. „Wohnen in einem Gewerbemietverhältnis ist immer mit Angst verbunden“, meint eine Aktivistin. Man wolle mehr öffentliche Aufmerksamkeit erreichen und sich gegenseitig unterstützen. „Es geht darum, dass nicht jeder für sich alleine kämpft.“ Nicht alle Fabriketagen pflegen noch die hehren Ideale vom Zusammenleben im Kollektiv. Einige verstehen sich als eine Zweckgemeinschaft, andere werden von Künstlern als Ate-

lier genutzt, und manchmal wohnt auch ein gut verdienendes Paar auf 200 Quadratmetern, nachdem die WG-Bewohner nach und nach ausgewichen sind.

In der Skalitzer Straße 100 dagegen weht noch der Geist der alten Garde. Leben und Arbeiten gehen hier zusammen. Hier wohnen Elisa Pfennig und Melodi Yüce zusammen mit sechs weiteren Erwachsenen und zwei Kindern. Alle sind an den Projekten des Kulturvereins Werkstattraum e.V. beteiligt. 2011 hat der Verein zwei Etagen mit insgesamt 400 Quadratmetern in der ehemaligen Krawattenfabrik angemietet. Im Erdgeschoss sind Werkstätten und ein Atelier untergebracht, das erste Obergeschoss wurde zum Wohnraum umgebaut. „Wir haben alles selber gemacht: Wände eingezogen, Dusche eingebaut“, erzählt Elisa Pfennig. Der Mietvertrag für Gewerberäume wurde für fünf Jahre abgeschlossen, mit einer Option auf Verlängerung um weitere fünf Jahre. Im Jahre 2020 wurde das Gebäude Skalitzer Straße 100 verkauft. Der neue Eigentümer sagt, er habe nicht gewusst, dass hier gewohnt wird. Seine Kalkulation ginge nur auf, wenn er die Etagen für 30 Euro pro Quadratmeter an Firmen vermieten könnte. Im September 2021 kündigte er dem Verein. Doch in überraschend kurzer Zeit wurde die Räu-

mungsklage vom Landgericht zurückgewiesen: Es handele sich um Wohnraum, so die Richter (LG Berlin vom 15. Oktober 2021 – 3 O 263/21 –). Angesichts der ausführlichen Begründung, wonach eine Wohnnutzung eindeutig überwiegt, rechnet Rechtsanwalt Benjamin Hersch auch nicht damit, dass die nächste Instanz davon abweichen könnte. Im „Mietvertrag über gewerbliche Räume“ heißt es zwar, dass das Mietobjekt ausschließlich „zum Betrieb eines Ateliers, Workshopräume, Ausstellungsraum sowie einer Holz- und Metallwerkstatt“ vermietet wird. Doch in einer Zusatzvereinbarung wird festgehalten, dass sämtliche Anträge vom Mieter zu stellen sind, falls eine Nutzung zu Wohnzwecken beabsichtigt ist. 2016 hatte der Verein dann beim Bezirksamt eine offizielle Urmwidmung der ersten Etage zu Wohnzwecken bewerkstelligt. Im Mietvertrag seien also beide Nutzungsarten angelegt, so das Landgericht.

► Das alte Fabrikgebäude in der Hermannstraße 48 ist zum Teil seit 40 Jahren an Wohngemeinschaften vermietet. Jetzt könnte den Bewohnern das Aus drohen – und dem Haus ein Umbau in Luxuslofts

Mietvertrag mit Schleudersitz?

Vor Gericht haben Mieter mit Gewerbemietvertrag relativ gute Chancen, sich gegen eine Kündigung zu wehren – übrigens auch, wenn sie teilweise tatsächlich dort arbeiten. Entscheidend ist, ob die Wohnnutzung überwiegt. Kann dies belegt werden, etwa durch Zusatzvereinbarungen oder durch Vermieter-Schreiben, in denen wiederholt von „Ihrer Wohnung“ die Rede ist, handelt es sich um ein Wohnraum-mietverhältnis mit dem entsprechendem Kündigungsschutz. Auch die Miete kann dann – anders als bei Gewerbemietverhältnissen – nicht nach Belieben erhöht werden. So wies das Landgericht 2002 die Kündigung eines freischaffenden Künstlers zurück, der seine Fabriketage als Atelier und Wohnraum genutzt hatte. Mit Zustimmung des Vermieters hatte er sich Bad und Küche eingebaut sowie Wände in Leichtbauweise hochgezogen. Dass der neue Eigentümer davon nichts wusste, hielt das Gericht für wenig glaubhaft. Obwohl ein Gewerbemietvertrag geschlossen wurde, sei daher Wohnraummietrecht anzuwenden (LG Berlin vom 26. Februar 2002 – 25 O 78/02 –). bl

Die Erleichterung über das Urteil ist groß. Was wäre, wenn die Gruppe ihre Räume verloren hätte? „Für mich hätte es dann in Berlin überhaupt kein passendes Wohnkonzept mehr gegeben“, sagt Elisa Pfennig. Birgit Leiß

10 FRAGEN ZUR ERSATZUNTERKUNFT

Was ist zumutbar und welche Kosten werden übernommen?

Bei umfangreicher Modernisierung und Beseitigung gravierender Mängel kann der Mieter nicht in seiner Wohnung bleiben. Als erstes stellt sich dann häufig die Frage, welche Ansprüche man als Mieter in einem solchen Fall hat. Im Gesetz steht dazu wenig: § 555 d Abs. 6 BGB sieht vor, dass der Vermieter alle modernisierungsbedingten Aufwendungen des Mieters ersetzen und hierfür auch Vorschuss leisten muss. Weil es keine Grundsatzurteile hoher Gerichte zur Frage der Kosten für Ersatzunterkünfte gibt, ist jeder Einzelfall tückisch. Eine Beratung vor Beginn der Modernisungsmaßnahmen ist in jedem Fall empfehlenswert. Denn bei unkooperativen Vermieter bleibt man sonst gegenüber dem Vermieter oft auf seinen Kosten sitzen.

1. Muss der Vermieter eine Ersatzunterkunft stellen?

Eine strittige Frage, die das Landgericht Berlin im Zusammenhang mit einer Modernisierung bejaht hat. Demnach lässt sich dem Begriff der „Duldung“ nach § 555 d Abs. 1 BGB keine Verpflichtung oder auch nur Obliegenheit des Mieters entnehmen, das Modernisierungsvorhaben des Vermieters dadurch aktiv zu unterstützen, dass er seinen Er-

satzwohnbedarf selbst deckt. Dem Wortsinn nach erfasse der Begriff der Duldung ein passives Verhalten, während die Suche nach Ersatzwohnraum eine erhebliche, zudem äußerst kurzfristige Aktivität erfordere (Landgericht Berlin vom 17. Februar 2016 – 65 S 301/15). Bei Instandsetzungen dürfte der Mieter dagegen in der Regel verpflichtet sein, sich selbst ein Ersatzquartier zu suchen.

2. Was muss der Mieter bei der Suche nach einem Ersatzquartier beachten?

Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für eine zeitweilige Ersatzunterkunft so gering wie möglich zu halten. Es ist ratsam, mehrere Angebote einzuholen. Ein Appartement mit Kochmöglichkeit ist zu bevorzugen, da sonst unangemessen hohe Kosten fürs Essengehen anfallen können. Schlägt der Mieter das Angebot des Vermieters auf eine zumutbare Ersatzwohnung aus dessen Bestand aus, kann er keine Kostenersstattung für aufgewandte Kosten für das Ersatzquartier fordern. Allerdings: Je länger die eigene Wohnung unbenutzbar ist, desto weniger wird der Mieter sich mit einer vom Standard erheblich abweichenden Ersatzunterkunft zufrieden geben müssen.

3. Wie verhält es sich, wenn nur einzelne Räume bei Modernisierungsarbeiten nicht genutzt werden können?

Hier kann der Mieter einen Anspruch auf eine adäquate Ersatzunterkunft

Illustrationen: Lisa Smith



haben. Nach Ansicht des Amtsgerichts Schöneberg ist es unzumutbar, bei vierwöchigen Arbeiten an der Holzbalkendecke in einer leeren, aber kleineren Nachbarwohnung zu schlafen und sich zum Kochen und Duschen in die von den Bauarbeiten nicht betroffenen entsprechenden Räume der eigenen Wohnung zu begeben (Amtsgericht Schöneberg vom 21. August 2015 – 19 C 458/14).

4. Welche Besonderheiten gelten für einen Hotelaufenthalt?

Im Einzelfall kann fraglich sein, ob eine Hotelunterkunft angemessen ist. So rechtfertigt zum Beispiel der kurzzeitige Ausbau von Sanitäreinrichtungen im Rahmen von Modernisierungsarbeiten keinen Hotelaufenthalt – eine Unterbrechung der Wasserzufuhr von Freitag bis Montag aber durchaus. Ein Hotelpreis von 200 Euro für das Wochenende ist gerade noch angemessen (Amtsgericht Mitte vom 10. März 2021 – 17 C 237/20). Allgemein gelten Hotelkosten von rund 60 Euro je Nacht als nicht zu hoch.

5. Was ist „angemessen“ für alte, schwerbehinderte und pflegebedürftige Menschen?

Ausnahmsweise kann alten und schwerbehinderten Mietern der Verbleib in ihrer Wohnung selbst dann unzumutbar sein, wenn die Modernisierungsarbeiten allgemein als relativ geringfügig empfunden werden (Landgericht Berlin vom 18. März 2016 – 65 S 171/15).



Eine Ersatzunterkunft ohne Bad müssen Sie nicht hinnehmen, nur weil Ihr eigenes von den Bauarbeiten in der Wohnung verschont und damit nutzbar bleibt.

Das Ausweichquartier soll möglichst wenig kosten, aber im Zelt müssen Sie deshalb nicht übernachten.



Bei umfangreichen Maßnahmen wie dem Herausreißen von Bad und Küche oder dem Einbau neuer Heizkörper im Winter können pflegebedürftige Mieter eine Kurzzeitpflege beanspruchen. Von diesen Aufwendungen abzuziehen sind die gegebenenfalls von der Pflegekasse übernommenen anteiligen Kosten. Vom Vermieter zu erstatzen sind die Mietkosten für einen Fernseher, weil der pflegebedürftige Mieter einen Anspruch darauf hat, seinen Lebensstandard beizubehalten.

6. Muss der Vermieter auch Umzugs-, Rückzugs-, Reinigungs- und Lagerkosten tragen?

Ja, diese Positionen gehören zu den Aufwendungen, die der Vermieter tragen muss, ebenso wie Kosten einer notwendigen Einlagerung der Möbel und besonders gefährdeter Hausratsgegenstände und Pflanzen. All das muss der Vermieter auch organisieren. Weigert er sich, kann der Mieter dies selbst erledigen. Für eigene Arbeitsstunden oder für die eines freiwilligen Helfers kann er 10 Euro je Stunde berechnen.

7. Muss der Vermieter auch dann umzugsbedingte Aufwendungen zahlen, wenn der Mieter kündigt?

Nein. Kündigt der Mieter wegen bevorstehender, umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen, handelt es sich bei seinen Umzugskosten nicht um eine Aufwendung, die ersetzt werden muss.

8. Was müssen Mieter bei reparaturbedingten Umzügen beachten?

Solange der Vermieter noch nicht mit der Instandsetzung begonnen hat, können Mieter die Kosten einer Ersatzunterkunft dem Vermieter nicht in Rechnung stellen. Ein Beispiel: Die Wohnung steht nach einem Wasserschaden unter Wasser. Sofern der Vermieter den Wasserschaden nicht verschuldet hat, muss der Mieter anfangs die Kosten für den Hotelaufenthalt aus eigener Tasche bezahlen. Erst mit Beginn der Reparaturarbeiten muss der Vermieter für die Kosten aufkommen. Anders ist es, wenn der Vermieter die Arbeiten bewusst verschleppt: Dann kann er ab Verzugseintritt im Wege des Schadenersatzes zur Übernahme der Kosten verpflichtet sein.



9. Kann der Mieter bei einer – gegenüber seiner Wohnung schlechteren – Ersatzunterkunft zusätzlich die Miete mindern?

Das ist zwar umstritten, aber im Einzelfall vertretbar. Beispiel: Die unbenutzbare Wohnung kostet 500 Euro, die Ersatzunterkunft in einer Pension 700 Euro. Der Vermieter zahlt als Ausgleich 200 Euro. Der Mieter verlangt weitere 100 Euro, also eine Minderung von 20 Prozent, da das Pensionszimmer kleiner, lauter und nicht mit seinen Möbeln ausgestattet ist. Das Landgericht Berlin hat sogar jüngst geurteilt, dass der

Mieter bei Unbenutzbarkeit seiner eigenen Wohnung weder Miete für diese noch Nutzungsentschädigung für die zur Verfügung gestellte Ersatzunterkunft schuldet (LG Berlin, Urteil vom 24. März 2021 – 67 S 336/20). Ausgeschlossen ist die Minderung, wenn der Vermieter dem Mieter eine gleichwertige Ersatzunterkunft mit vergleichbarem Standard stellt.

10. Gibt es eine zeitliche Grenze für den Verbleib in einer Ersatzunterkunft?

Grundsätzlich wird der Vermieter dem Mieter nicht zumuten können, länger als ein Jahr in einer Ersatzunterkunft zu wohnen, in diesem Sinne:

Sind Sie schon älter und vielleicht auch bewegungseingeschränkt, dann kommt im Fall von umfangreichen Baumaßnahmen eine vom Eigentümer bezahlte Kurzzeitpflege in Frage.

Landgericht Berlin vom 17. Februar 2016 – 65 S 301/15. Steht diese Dauer von Anfang an fest, darf der Mieter der geplanten Modernisierung im Einzelfall sogar einen Härtegrund entgegenhalten. Doch was tun, wenn er im Umsetzquartier ist und die Bauarbeiten sich dann monatelang verzögern? Für diesen nicht seltenen Fall sollte vereinbart werden, dass bei Verzögerungen eine zusätzliche Minderung der Mietzahlung zulässig ist. Wegen solcher Unwägbarkeiten ist es sinnvoll, alle möglichen Streitpunkte in einer Vereinbarung vorab zu regeln.
Sebastian Bartels

BESONDERE SIEDLUNGEN

Im Lindenholz regiert der Gemeinsinn

Wenn man die Lindenholz-Bewohner nach ihrem Lieblingsort fragt, nennen fast alle den Teich. Um sein Ufer herum kann man wunderbar spazieren gehen, Vögel beobachten oder in einem kleinen Café preiswert zu Mittag essen. Aber auch sonst bietet die nach dem Vorbild der englischen Gartenstadt errichtete Wohnsiedlung eine hohe Wohnqualität zu bezahlbaren Preisen. Kürzlich wurde das 100-jährige Jubiläum gefeiert.



Foto: Nils Richter

„Mit dem Winter kam Leben ins Viertel“, Maria Däne wohnt schon seit über 50 Jahren in der Siedlung

Als Maria Däne im Herbst 1968 zu ihrem Mann in die Schöneberger Siedlung zog, wirkte alles ein wenig trist auf die Spanierin. Doch im Winter kam plötzlich Leben in das Viertel, erzählt sie: „Ganze Familien machten sich mit Schlittschuhen und Schlitten auf den Weg zum Teich.“ Ihr Mann hat an der Badestelle das Schwimmen gelernt. Früher fanden hier sogar Angelwettbewerbe statt. Maria Däne treibt jeden Tag Sport an dem Teich. Ganz besonders liebt sie die romantische Brücke. „Wenn ich dort stehe und auf die Trauer-

weiden blicke, fühle ich mich gleich besser.“

Zunächst wohnte die kleine Familie zu dritt in einer winzigen Wohnung unter dem Dach. „Nach dem zweiten Kind habe ich die Verwaltung angefleht, uns eine größere Wohnung zu geben – das war schon damals nicht einfach, doch irgendwann hat es geklappt.“

Mit dem Bollerwagen ins Waschhaus

Treffpunkt für alle Frauen war in dieser Zeit das Waschhaus. In kaum einer Wohnung stand damals eine Waschmaschine. Stattdessen machte man sich einmal in der Woche mit einem Bollerwagen auf den Weg zum Waschhaus. „Ich habe mich auf diesen Tag immer gefreut – man hat dort erfahren, was so los ist und wer



Foto: Nils Richter

gerade ein Kind kriegt“, sagt Maria Däne.

Viele Verwandte ihres Mannes lebten im Lindenholz, die Schwiegereltern bewohnten früher eines der sogenannten „Chinesenhäuschen“ in der Reglinstraße. Diese Reihenhäuser hatten als Besonderheit einen Vorbau, der an eine Pagode erinnert. Hier waren die Toiletten untergebracht.

Maria Däne fühlt sich noch immer ausgesprochen wohl im Lindenholz, auch wenn einiges anders geworden sei, wie sie bedauernd sagt: „Früher konnte man die Kinder ohne Sorgen auf der Straße spielen lassen



Foto: wikipedia



Domnauer Straße 1945 und 1925 (links oben und darunter), die sogenannten Chinesenhäuser um 1920 (links unten), Kriegszerstörungen (oben), Torhaus in der Reglinstraße um 1935

100 Jahre gesundes, preiswertes Wohnen

Die Siedlung Lindenholz wurde zwischen 1918 und 1921 gebaut und gilt als wegweisend für den Siedlungsbau der Weimarer Republik. In einer Zeit großer Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg sollten hier ärmerere Bevölkerungsschichten mit preiswertem, gleichwohl „gesundem“ Wohnraum versorgt werden. Architekt Martin Wagner, Stadtbaudirektor in Schöneberg, senkte die Baukosten durch Beschränkung auf zwei Haustypen, genormte Grundrisse und eine einfache Ausstattung. Bauherr war die damals eigenständige Stadt Schöneberg, doch schon nach der Fertigstellung ging die Siedlung an eine neu gegründete Genossenschaft. Wegen der Nähe zum Flughafen Tempelhof und den Gleisanlagen wurden große Teile der Siedlung im Zweiten Weltkrieg zerstört, darunter auch drei der fünf Torhäuser in der Suttnerstraße. Auch die meisten „Chinesenhäuschen“ überstanden den Krieg nicht und wurden als Mehrfamilienhäuser wieder aufgebaut.

Eine Besonderheit waren die 80 Quadratmeter großen Mietgärten, die ursprünglich zu jeder Wohnung gehörten. Ein fest angestellter Gärtner stand den Mietern bei der Bewirtschaftung mit Rat zur Verfügung. Nach dem Krieg wurden Grünflächen und Parkplätze umgewandelt und erst 2018 wieder als Gärten neu angelegt.

Ab 2007 wurde der gesamte Lindenholz umfangreich saniert und die Dachgeschosse ausgebaut. Dafür erhielt die GeWo-Süd mehrere Preise. Mit insgesamt 1267 Wohnungen ist der Lindenholz die größte Wohnanlage der GeWo-Süd. Sie umfasst 163 Mehrfamilien- und 69 Einfamilienhäuser. bl



– heute gibt es dafür zu viele Autos.“ Auch die kleinen Geschäfte sind verschwunden. Statt zum Fleischer und Bäcker direkt in der Siedlung gehen die Bewohner zum nahegelegenen Supermarkt. Peter Gierke betrieb einen der letzten Läden, ein Geschäft für Spielwaren und Modelleisenbahnen. Er war 1980 auf der Suche nach einem Laden im Lindenhof gelandet. Die Ladenwohnung hat ihm die Genossenschaft GeWoSüd, die Eigentümerin der Siedlung, gleich mitvermietet.

Das Ledigenheim war seiner Zeit voraus

Leben und Arbeiten im Grünen, das war die ursprüngliche Idee dieses Pionierprojekts des Sozialen Wohnungsbaus. Mit Grundschule und Kita, Gemeinschaftseinrichtungen und Mietergärten zur Selbstversorgung sollte die Wohnsiedlung weitgehend autark sein. Vor allem für Familien waren das ideale Bedingungen. Aber die Architekten dachten auch an die Singles – zur damaligen Zeit überaus fortschrittlich – und bauten ein sogenanntes Ledigenheim mit 120 kostengünstigen, sehr kleinen Wohnungen. Das von Bruno Taut entworfene Gebäude, das mit seinem burgähnlichen Charakter ein repräsentatives Eingangstor in die Siedlung darstellt, existiert allerdings nicht mehr. 80 Prozent der Siedlung wurden im Zweiten Weltkrieg zerstört. Das eröffnete andererseits Raum für kluge Ergänzungsbauten, auch wenn die denkmalge-



Beliebt: der Teich, **begehrt:** die Wohnungen mit eigenem Garten, **eigenwillig:** die „Chinesenhäuschen“ mit ihrem pagodenartigen Vorbau

schützte Siedlung dadurch ein wenig zusammengestückelt wirkt. Neben Einfamilienhäusern mit Garten gibt es 50er-Jahre-Zeilensiedlungen und mehrere Hochhäuser. Ausgestattet mit Fahrstuhl und barrierefreien Bädern bieten sie sich besonders für älter gewordene Bewohner der Siedlung an.

In einem der Hochhäuser wohnt seit 2017 Petra Hanff. Zufällig war die Erzieherin bei einem Spaziergang mit ihren Kindern ein paar Jahre zuvor

der Vermieter-Service. „Wenn etwas kaputt ist, ruft man an und schon kommt jemand vorbei.“ Als vor einiger Zeit der Fahrstuhl erneuert und für ein paar Wochen außer Betrieb genommen werden musste, wurde automatisch eine Mietminderung vorgenommen und Hilfe beim Einkauf angeboten.

„Es wird sehr viel für die Mieter getan, und das steckt an“, bestätigt Brigitte Gesche, die seit 1980 eine der besonders begehrten Dreizimmer-



Fotos: Nils Richter



„Das Paradies machen wir uns selber“, Brigitte Gesche

„Mitten in der Stadt und doch im Grünen“, Hochhausbewohnerin Petra Hanff

auf die Siedlung gestoßen. Sie hatte Glück und ergatterte nach relativ kurzer Wartezeit eine Zweizimmerwohnung mit Balkon und schönem Blick auf den Teich – „mitten in der Stadt und trotzdem im Grünen“, wie sie beschreibt. Weiterer Pluspunkt: das Gemeinschaftsleben. Im Nachbarschaftstreff trifft sich unter anderem ein Chor, man kann Kochkurse besuchen, Karten spielen und vieles mehr. „Hier ist es ein bisschen wie auf dem Dorf“, meint Petra Hanff. Was sie ebenfalls sehr schätzt, ist

merwohnungen mit Garten bewohnt. Das Zusammengehörigkeitsgefühl sei schon außergewöhnlich, was aber auch am Engagement der Bewohner läge, betont Brigitte Gesche. Die 80-Jährige hat eine Skat-Gruppe gegründet, eine Nachbarin unterrichtet Yoga in ihrem Garten und Maria Däne hat bei der Weihnachtsfeier vor einigen Jahren alle mit einer Tanzvorführung begeistert. „Das Paradies machen wir uns selber“, meint Brigitte Gesche. Birgit Leiß

■ Zum 100. Geburtstag hat die GeWoSüd im November 2021 Info-Stelen zur Geschichte der Siedlung aufgestellt. Per QR-Code kann man den Parcours vor Ort ablaufen. Oder man klickt die einzelnen Stationen auf der Website an: <https://lindenhof.berlin.de.>

Neben Infos gibt es auch viele historische Fotos.



MieterMagazin SPEZIAL

WOHNFLÄCHE



WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG

Stetes Wachstum, stete Ungleichheit

Der Trend scheint unumkehrbar. Die Menschen bewohnen in Deutschland immer mehr Fläche. Das ist ein Ergebnis wachsenden Wohlstands. Doch bei genauer Betrachtung profitieren nicht alle davon. Und angesichts endlicher Ressourcen ist im Sinne der Nachhaltigkeit eine weitere Ausdehnung des Wohnflächenkonsums auch nicht angeraten.



foto: wikipedia

Weddinger Familie
1952: Kriegszerstörung und ankommende Flüchtlinge sorgten für ein Wohnen auf engstem Raum

Der Wohnflächenverbrauch hat in den letzten Jahrzehnten rapide zugenommen. Standen 1950 jedem Bundesbürger im Durchschnitt 15 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung, so waren es im Jahr 2020 ganze 47,4 Quadratmeter – mehr als eine Verdreifachung innerhalb von 70 Jahren. Nichts weist auf eine Trendumkehr hin. In den letzten zehn Jahren ist der Wohnflächenkonsum um 2,4 Quadratmeter pro Person gewachsen.

Diese Entwicklung hat zwei Gründe: Die Wohnungen wurden größer und die Haushalte wurden kleiner. Noch 1910 hatten in Deutschland 40 Prozent der Haushalte fünf und mehr Personen, während weniger als zehn Prozent der Haushalte aus einer Person bestanden. Inzwischen hat sich die Gewichtung umgekehrt. Im Schnitt leben heute nur noch 1,94 Personen in einer Wohnung. Die mittlere Wohnungsgröße betrug im Jahr 1968 etwa 71 Quadratmeter, heute hat die Durchschnittswohnung 92 Quadratmeter.

Eigentümern steht eine deutlich größere Wohnfläche zur Verfügung als Mieter

Die Durchschnittswerte verdecken aber eine gespaltene Entwicklung. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes für 2020 leben 8,5 Millionen Menschen in überbelegten Wohnungen. Das sind 10,3 Prozent der Bevölkerung. In Großstädten liegt die Überbelegungsquote sogar bei 15 Prozent. Besonders betroffen sind Alleinerziehenden-Haushalte: 29,9 Prozent von ihnen wohnen auf zu kleinem Raum. Fast jeder sechste Minderjährige lebt in einer überbelegten Wohnung. Bei Rentnern taucht dieses Problem kaum auf: Nur drei Prozent von ihnen leben wegen zu vieler Mitbewohner beengt. Ältere Menschen wohnen häufig nach dem Auszug der Kinder weiter in ihrem Familienheim, obwohl es für sie eigentlich zu groß ist.

Als überbelegt gilt eine Wohnung, wenn zum Beispiel Kinder ab 12 Jahren kein eigenes Zimmer haben. Dagegen wohnen in Deutschland mehr als 600 000 Menschen allein in sieben oder mehr Räumen.

In Berlin geht die Wohnfläche pro Person entgegen dem bundesweiten Trend seit Jahren leicht zurück: 40,9 Quadratmeter waren es im Jahr 2011, nur noch 39,3 Quadratmeter im Jahr 2019. Aufgrund der Wohnungsknappheit sind die Menschen zusammengerückt.

Zwischen den Bezirken bestehen große Unterschiede: In Lichtenberg und Neukölln hat jede Person im Schnitt weniger als 36 Quadratmeter zur Verfügung, in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf hingegen über 46 Quadratmeter.

Vermietete Wohnungen sind generell kleiner als die von den Eigentümern selbst bewohnten. Eine Mietwohnung hat im Mittel 75 Quadratmeter, im Eigentum sind es 125 Quadratmeter. Auch wenn man die Anzahl der Bewohner berücksichtigt, steht fest: Im Eigentum wohnt der Einzelne großzügiger. Die Zahlen zeigen über die Jahrzehnte eine Verbesserung der Wohnungsversorgung. Erkauft wird diese aber damit, dass in Deutschland jeden Tag 60 Hektar Land bebaut und versiegelt werden.

Flächenbegrenzungen in der Weimarer Zeit

Die Reduzierung von Wohnungsgrößen war schon in der Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg ein Ziel, um mit weniger Geld mehr Wohnungen bauen zu können. In der Weimarer Republik war damals die Größe der Neubauwohnungen, die mit Geldern aus der Hauszinssteuer gefördert wurden, eng begrenzt. „Die Wohnfläche soll 32 bis 45 Quadratmeter betragen und bei Wohnungen, die für Familien mit Kindern bestimmt sind, 60 Quadratmeter nicht überschreiten“, heißt es in der Richtlinie von 1931.

Um die Baukosten zu senken, wurde die Wohnfläche auch dadurch verkleinert, dass man bestimmte Verrichtungen nach außen verlegte. So gab es in den meisten neuen Siedlungen der 1920er Jahre Waschhäuser, in denen die Hausfrauen die Wäsche mit

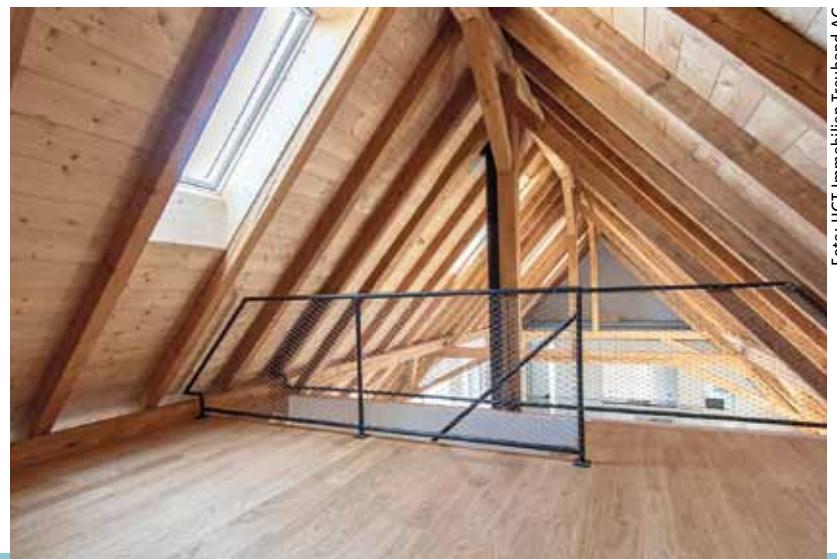


Foto: HGT Immobilien Treuhand AG



Foto: wikipedia

Hilfe von Maschinen erledigen konnten. Weil so nicht mehr mit Zubern in der Küche gewaschen werden musste, konnte man kleinere Küchen bauen. Dieser Gedanke führte auch zur Entwicklung der „Frankfurter Küche“ von 1926: eine voll ausgestattete, reine Arbeitsküche, die mit ihrer ausgeklügelten Funktionalität weniger als sieben Quadratmeter benötigte.

In den sogenannten Einküchenhäusern hatte man sogar ganz auf Küchen in den Wohnungen verzichtet. Die Mahlzeiten wurden in einer Zentralküche im Keller zubereitet und per Speisenaufzug in die Wohnungen geliefert. Die drei Berliner Einküchenhäuser, die zwischen 1907 und 1912 gebaut wurden, funktionierten aber nur wenige Jahre so wie gedacht und fanden keine Nachahmer.

Traditionelle Wohnvorstellungen hielten sich dagegen hartnäckig: Eine große Wohnküche, die den Mittelpunkt des Familienlebens bildete, war in der Bevölkerung fest verankert: „Eigener Herd ist Goldes wert.“ Selbst eine riesige Platzverschwendug wie die „kalte Pracht“ – die gute Stube, die nur an Sonn- und Feiertagen eingeheizt und genutzt wurde – blieb unantastbar, selbst in Familien, die sehr beengt gewohnt haben. Die fortschrittlichen Architekten jener Zeit wetterten gegen die „Plüschsofaherrlichkeit und den ganzen Mottenkrimskram“, so Bruno Taut – mit wenig Erfolg.

Jens Sethmann

Im Einküchenhaus kam das Essen für alle per Speiseaufzug aus der Küche im Keller: Berlin 1907

EINFLUSS VON STAAT, KULTUR UND NATUR

Was die Größe von Wohnflächen

Wie viel Fläche braucht der Mensch zum Wohnen? Historisch und ortsbezogen führen die jeweiligen Lebensbedingungen zu großen Unterschieden. Gelegentlich geben auch gesetzliche Regelungen darüber Auskunft, was der Mensch als ausreichende Wohnfläche zu betrachten hat.

Zum Teil sind Größen für die Wohnfläche klar definiert. Im Sozialen Wohnungsbau galten 45 bis 50 Quadratmeter als angemessen für eine Person – bei zwei Bewohnern sind es 60 Quadratmeter oder zwei Räume. Für die Vermietung von Wohnungen können die einzelnen Bundesländer Mindestgrößen festlegen. So bestimmt das Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz, dass Wohnungen erst ab neun Quadratmeter je erwachsenem Bewohner und sechs Quadratmeter pro Kind vergeben werden dürfen.

1978, dass sie mindestens einen Wohnschlafraum mit einer Fläche von 12 Quadratmetern pro Bewohner – 18 für zwei – aufweisen müssen.

Berlin-Mitte hat im Jahr 2021 Standards für die Obdachlosenunterbringung festgelegt – demnach soll ein Einzelzimmer mindestens neun Quadratmeter groß sein, ein Doppelzimmer 15 Quadratmeter. Auch Gerichte haben schon ihre Ansicht zur Wohnfläche dargelegt. So hat das Oberverwaltungsgericht Münster 2020 entschieden, dass eine Zweizimmerunterkunft von 30 Quadratmetern Größe für eine obdachlose fünfköpfige Familie als zu klein einzustufen ist. Dass nicht allein die Quadratmeter-Zahl eine Rolle spielt, sondern auch die Anzahl der Räume, hat die Corona-Krise vielen schmerhaft vor Augen geführt. Der Informationsdienst des Instituts der deutschen Wissenschaft (iwd) schreibt: „Die Woh-



Foto: Peter Förster/pa

Im Strafvollzug gelten ebenfalls neun Quadratmeter Fläche als Mindestmaß einer Einzelzelle, bei einer gemeinsamen Unterbringung sind es sieben Quadratmeter pro Kopf. Für Alten- und Pflegeeinrichtungen regelt die Heimmindestbauverordnung seit

ningsgröße ist in Pandemiezeiten von besonderer Bedeutung – nicht nur, weil sich Menschen wegen Ausgangsbeschränkungen und Dauer-Homeoffice besonders oft und lange in ihren eigenen vier Wänden aufhalten.“ Plötzlich ist zusätzlicher Raum gefragt

bestimmt

für Tätigkeiten, die zuvor am Arbeitsplatz oder im Klassenzimmer verrichtet wurden. Viel Zeit auf viel zu engem Raum verbringen zu müssen, hat auch dazu geführt, dass die Fälle häuslicher Gewalt während der Corona-Pandemie anstiegen. Neben einer Rückbesinnung auf spezifisch genutzte kleinere Räume und einer Abkehr von offenen Grundrissen hat die Pandemie auch einen Nachfrage-Boom nach dem

Wer kann, bleibt wohnen, wo er wohnt

„Häuschen im Grünen“ ausgelöst. Das hat auf den traditionell wenigen Bauflächen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins einen hohen Preis. Auch die Kosten von Mietwohnungen sind in den letzten Jahren nach oben geschossen. Wer kann, bleibt, wo er ist. So leben Ehepaare nach dem Auszug der Kinder in viel zu großen Wohnungen, während wachsende Familien sich aus Sorge vor höheren Mieten auf viel zu wenig Platz einrichten.

Neben materiellen Verhältnissen und Urbanisierungsgrad wirkt sich auch die Gesell-



Foto: Reinhard Marschal/pa

In traditionellen Großfamilien hat der Einzelne vergleichsweise wenig Raum: Familie in Tansania/Afrika

schaftsform stark auf den Wohnflächenbedarf aus. Die Bundeszentrale für politische Bildung schreibt: „Wo Großfamilien noch eine wichtige Rolle spielen, werden ein enges Zusammenleben und eine hohe Belegungsdichte der Räume eher akzeptiert als in Ländern mit einem individualistischen Lebensstil, Kleinfamilien und vielen Single-Haushalten.“ So leben die weltweit größten Haushalte mit mehr als acht Personen in den armen Ländern Senegal, Gambia, Afghanistan.

Eine weitere wichtige Rolle beim Wohnflächenbedarf spielt das Klima. In Weltregionen mit gleichbleibend warmen Temperaturen findet mehr Leben im Freien – in Höfen, Gärten oder auf Plätzen – statt. So wird auch weniger Innenraum benötigt. Eine Ausnahme bestätigt die Regel: Die größten Häuser und Wohnungen im weltweiten Vergleich haben mit durchschnittlich rund 200 Quadratmetern die Australier, die zugleich auch warme Temperaturen genießen. Die kleinsten Wohnungen

hat Hongkong mit rund 45 Quadratmetern, gerade einmal 13,3 Quadratmeter pro Kopf. Die Wohnungskrise der ehemaligen britischen Kolonie treibt Blüten wie die sogenannten coffin homes („Sarghäuser“) – winzige Unterkünfte von wenigen Quadratmetern, deren Bewohner sich Bad und Küche teilen, und die dennoch teuer sind. 200 000 Menschen leben Medienberichten zufolge in den menschenunwürdigen Zellen.

Katharina Buri

Pandemie und Homeoffice haben einen neuen Umgang mit der zur Verfügung stehenden Wohnfläche erzwungen



Foto: Sabine Mittermeier

Wohnflächenbeschränkung: Staatliche Lenkmöglichkeiten sind begrenzt

Grundsätzlich ist man frei, so viele Quadratmeter zu bewohnen, wie man möchte – zumindest wenn man genug Geld hat. Wer auf Sozialleistungen angewiesen ist, muss sich allerdings einschränken. Bevor das Jobcenter die Kosten der Unterkunft übernimmt, wird die Angemessenheit der Wohnungsgröße überprüft. Auch in einem Wohnberechtigungsschein zum Bezug einer geförderten Wohnung ist je nach Größe des Haushalts eine bestimmte Quadratmeterzahl festgeschrieben.

Steuern haben eine geringe Wirkung auf den Wohnflächenverbrauch. Die Grundsteuer wird zwar bei Mietern und Wohnungseigentümern nach der Wohnfläche berechnet und umgelegt. Innerhalb der rasant steigenden Wohnkosten

ist das aber kein Faktor, der zum Bezug einer kleineren Wohnung reizt. Berlin hat 2019 die Zweitwohnungssteuer verdreifacht – allerdings nicht, um die Wohnflächenverschwendungen einzudämmen, sondern vor allem um Zweitwohnungsnutzer zu ermuntern, in Berlin ihren Hauptwohnsitz anzumelden. Die Einnahmen der Zweitwohnungssteuer stiegen von vier Millionen Euro im Jahr 2018 auf 15,5 Millionen in 2020.

Gegen die Geldschneiderei mit möblierten Kurzzeitvermietungen, wie sie vor allem in Kleinstwohnungen überhand nimmt, hatte Hamburg eine Bundesratsinitiative eingebracht: In möblierten Wohnungen soll die Mietpreisbremse anwendbar gemacht werden, indem

immer der Möblierungszuschlag beziffert werden muss und Mietverhältnisse, die länger als sechs Monate laufen, nicht mehr als Kurzzeitvermietung gelten.

Die öffentliche Hand kann ihren eigenen Wohnungsbaugesellschaften Vorgaben machen, welche Wohnungsgrößen im Neubau entstehen sollen. Bei privaten Bauträgern geht das nur, wenn sie öffentlich geförderte Sozialwohnungen errichten oder wenn sie sich mit der Verwaltung in einem städtebaulichen Vertrag darauf einigen. In solchen Verträgen steht aber die Bezahlbarkeit der Wohnungen im Vordergrund, konkrete Wohnungsgrößen werden selten festgelegt.

Jens Sethmann

TINY HOUSES UND MICRO-LIVING

Eine Sache der Weltanschauung

Das Tiny House ist die Erfüllung des Eigenheim-Traums auf ökologisch und gesellschaftlich korrekte Art

Seine Wohnbedürfnisse auf nur wenige Quadratmeter zu begrenzen, ist eine bewusste Entscheidung. Den Wohnformen „Tiny House“ und „Micro-Living“ ist diese Beschränkung gemein. Aber während das Modell Tiny House dem unökologischen, ressourcenfressenden und wenig nachhaltigen Wirtschaften eine Alternative entgegenhält, geht es Micro-Apartment-Anbieter um hohe Gewinne eines neuen profitablen Geschäftsmodells.

Als der Architekt Van Bo Le-Mentzel 2016 seine Idee von einem Tiny House in die Praxis umsetzte, hatte die große Not der Flüchtlinge den Ausschlag gegeben, die sich über Monate vor dem Lageso drängten. Er habe sich damals gefragt, was nötig sei, um menschenwürdig zu wohnen, so der Architekt. Das von ihm gebaute 6,4 Quadratmeter große Holzhaus bot alles, was zur grundsätzlichen Ausstattung einer Wohnung zählt: Küche, Bad, Toilette, Schlaf- und Arbeitsbereich, sogar eine kleine Abstellkammer fand Platz. Erfinder der Tiny Houses war Le-Mentzel aber nicht allein. Minihäuser von durchschnittlich 10 bis 15 Quadratmetern waren in den USA schon um 2007 populär geworden, als viele Menschen im Zusammenhang mit der Finanz- und Immobilienkrise gezwungen waren, sich aufs Notwendigste zu beschränken. Was damals als eine oft bittere Alternative zu den unbelzahlbar gewordenen großen Eigenheimen war, ist mit den Jahren zum Objekt eines neuen Zeitgeistes geworden. Downsizing oder Minimalisierung bedeutet Loslassen, Weglassen, sich von Überflüssigem trennen und Prioritäten setzen. „Weniger ist Mehr“ – eine Entscheidung zu

Foto: Stefan Puchner/pa



einem einfacheren Leben und eine Kritik an der Gesellschaft. „Die Akteure der Tiny-House-Bewegung sehen in der Konsumkultur marktorientierter Wirtschaftssysteme eine Ursache aktueller globaler Konflikte, da ein übersteigerter Konsum die ökologischen Ressourcen verknappst sowie die Verschmutzung der Umwelt und soziale



Foto: Sabine Mittermeier

Tiny House: Standort, Förderung, Energieeffizienz

Fünf Tiny-House-Siedlungen gibt es inzwischen in Deutschland. Die älteste steht im Bayrischen Fichtelgebirge, im Kreis Mehlmeisel. 2017 wurde sie hier auf einem ehemaligen Campingplatz gegründet. 17 000 Quadratmeter Grünfläche bieten Platz für insgesamt 35 Tiny Houses, 23 stehen bereit.

Wer hier sein Tiny House abstellen möchte – ob nun einen Zirkuswagen, eine Jurte oder ein selbstgebautes Mobilheim – muss sich auch in die Gemeinschaft einbringen wollen.

Auch wenn die Finanzierung eines Tiny Houses aus leicht nachvollziehbaren Gründen wesentlich günstiger ist die eines üblichen Eigenheims, lohnt es sich, über Fördermöglichkeiten Informationen einzuholen. Wer Förderkredite beziehungsweise Zuschüsse bekommen will,

muss jedoch Bedingungen erfüllen. Sie sind im Rahmen der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ festgelegt und verlangen eine Kombination aus Energieeinsparung und Einsatz erneuerbarer Energien.

Für ein Tiny House, das auf einem klassischen Trailer aufgebaut wird und damit jederzeit den Standort wechseln kann, gibt es übrigens keine KfW-Förderung.

Der Tiny-House-Verband zeigt auf seiner Internetseite mögliche Standorte, informiert über Hersteller und Baupläne, bringt Interessenten zusammen und klärt über rechtliche Probleme auf.

Rosemarie Mieder

www.tiny-house-verband.de

Der Ortswechsel ist mit eingebaut

Ungleichheiten verstärkt“, schreibt die Kulturanthropologin Julia Susann Helbig, die an der Uni Hamburg zur Tiny-House-Bewegung geforscht hat.

Nach Ansicht der Wissenschaftlerin sprechen auch ganz praktische Gründe für eine Beschränkung des Wohnraumes: Die hohe Bevölkerungsdichte und immer teurer werdender Wohnraum in den Städten, die abnehmende Zahl von Mehrpersonenhaushalten, der geringe Anschaffungspreis für ein Tiny House, das durch seine Einfachheit in Eigenleistung gebaut werden kann. Außerdem erlaubt ein Minihaus – auf Räder gestellt – einen vergleichsweise einfachen Ortswechsel. Längst hat sich eine Community und auch eine Infrastruktur um das Tiny House gebildet. Es gibt Hersteller, die exklusive Modelle anbieten. Für weniger Betuchte finden sich Baupläne im Netz, mitunter sogar kostenlos zu nutzen. Interessierte und Minihausbewohner tauschen sich in lokalen Gruppen aus, denn trotz unterschiedlicher Stile und finanzieller Möglichkeiten stehen alle vor der Frage: Wie nutze ich die mir gegebene Fläche am effektivsten?



Diese Übernachtungsmöglichkeit für Wohnungslose hat der Konstrukteur Florian Geiselhart als „Ulmer Nest“ bekannt gemacht

Dagegen ist für die Bewohnerinnen und Bewohner von Micro-Apartments diese Frage zumeist schon entschieden: Sie mieten voll- oder teilmöblierte Wohnungen, die auf 15 bis 30 Quadratmetern allen Komfort fürs Private bieten, schnelles WLAN und oft sogar Smart Home Technik inbegriffen. Dafür zahlen sie eine Komplettmiete, die die Kosten für Heizung, Strom, Internet und oft auch die Nutzung von Gemeinschaftsräumen beinhaltet, etwa Waschküchen, Coworking Spaces, Fitnessstudios oder sogar ein kleines Kino. Micro-Living ist auf zeitlich begrenztes Wohnen ausgelegt. Es bietet Studierenden, IT-Nomaden, die immer wieder in anderen Städten arbeiten oder Globetrottern Privaträume, Plätze für Arbeiten, soziale Kontakte und nicht selten auch Freizeitaktivitäten. Investoren und Vermietern sichert das gutgehende Geschäft steigende Renditen. In gefragten Metropolen weltweit entstehen immer neue Angebote, die von einfachen Apartments bis zu Co-Living-Communities mit Gemeinschaftsküchen und sogar Urban-Gardening-Flächen auf dem Dach reichen. Ausgerichtet auf größtmögliche Flexibilität ihrer Nutzer sind sie Teil der sogenannten Sharing Economy, die die ursprünglich gute Idee des geld- und ressourcensparenden Teilens zu einem profitablen Geschäft ausgebaut hat.

Rosemarie Mieder



Foto: Britta Pedersen/pa

Ist das nur etwas für Singles?

Eignen sich Wohnungen mit kleinen Flächen und Tiny Houses nur für Singles? Dass dem nicht so ist, zeigen zahlreiche Beispiele. Sogar Familien mit mehreren Kindern können ihr Wohnglück auf wenigen Quadratmetern finden. Wichtig sind vor allem multifunktionale Grundrisse und clevere Raumkonzepte mit ausreichend Stauraum und Rückzugsmöglichkeiten. So verwandelt sich die Tobe-Ecke abends in eine TV-Lounge, das Home-Office wird zur Lesehöhle. Mitbringen müssen die Bewohner die Bereitschaft, sich auf das

Prinzip „Minimalismus“ einzulassen, und eine gewisse Disziplin – Thema Aufräumen. Wenig Raum muss aber nicht beengen, im Gegenteil: Viele Menschen berichten, sie empfinden die Reduktion aufs Wesentliche als befreiend. Hinzu kommt: Das Leben im Tiny House ist äußerst flexibel. Viele Bewohner wählen einen Standort in schöner Umgebung und verbringen entsprechend viel Zeit im Freien. Auch lassen sich mehrere Tiny Houses kombinieren.

Katharina Buri

DIE KOSTEN DES MICRO-APARTMENTS

Ideenreich am Mietrecht vorbei

„All inclusive“ ▶
– häufig auch
der Verstoß
gegen Preis-
vorschriften

Die mit dem Konzept Micro-Living seit einigen Jahren aus dem Boden schießenden Apartmenthäuser mit ihren Kleinstwohnungen bieten Wohnräume auf Zeit mit hotelähnlichem Service. Was die Nutzer dieses hochpreisigen All-Inclusive-Wohnens auf kleiner Fläche nicht wissen: Solche Angebote unterlaufen jegliche Mietpreisregulierung und treiben die Baulandpreise in die Höhe.

Es ist nicht ungewöhnlich, dass Mini-Apartments mit 25 Quadratmetern für 750 Euro vermietet werden – 30 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Auch Angebote von mehr als 40 Euro pro Quadratmeter finden sich. Selbst wenn darin eine Internet-Flatrate und der Stromverbrauch pauschal enthalten sind: Solche Mietpreise sind skandalös übererteuert.

Jede Vermietung zu solchen Preisen wäre ein krasser Verstoß gegen die gesetzlichen Bestimmungen der Mietpreisbremse – doch diese kennt viele Ausnahmen und Schlupflöcher. Im Prinzip dürfen Mieten bei einer Wiedervermietung höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese liegt nach dem aktuellen Berliner Mietspiegel 2021 im absoluten Höchstfall – unter Berücksichtigung aller möglichen wohnwerterhöhenden Merkmale – bei



Foto: Christian Muhbeck

15,28 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Mit dem Zehn-Prozent-Aufschlag der Mietpreisbremse sollte es also eigentlich keine Neuviertragsmieten über 16,81 Euro geben. Die Mietpreisbremse greift aber nicht, wenn der Vermieter schon eine höhere Miete gezahlt hat. Mietverträge, die „zum vorübergehenden Gebrauch“ abgeschlossen werden, fallen auch nicht unter die Mietpreisbremse. Die Möblierung und die Festlegung von Pauschalmieten verschärft das Problem zusätzlich, da die ortsübliche Vergleichsmiete nettokalt ausgewiesen wird. Um sich der Mietpreisbremse zu bedienen, müssten Bewohner alle Nebenkosten und einen Mö-



blierungszuschlag herausrechnen. Da sie diese Beträge aber nicht kennen, ist ihnen die Anwendung der Mietpreisbremse quasi unmöglich. Und selbst wenn es gelingt, haben die Vermieter nur eine Verringerung der Miete, aber keinerlei Strafen oder Bußgelder zu befürchten. Da die meisten Mie-

Schnelle Steigerung der Einnahmen

ter eine vergleichsweise kurze Zeit in den Mini-Wohnungen bleiben, können Vermieter die Mieten in schneller Folge bei jeder Wiedervermietung steigern, ohne ein Erhöhungsverlangen zu begründen, wie sie es gegenüber Langzeitmietern tun müssten. Micro-Apartments werden vor allem des-

halb gebaut, weil man damit aus wenigen Quadratmetern sehr hohe Mieteinnahmen erzielen kann – nicht, weil es einen Bedarf an möblierten All-inclusive-Kleinstwohnungen auf Zeit gibt, sondern weil es auf dem regulären Wohnungsmarkt mit seinen normalen Wohnungsrößen so gut wie keine Angebote mehr gibt.

Dieses Vermietungsmodell hat auch schwerwiegende Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt. Die Aussicht, mit neu gebauten Apartmenthäusern enorme Mieteinnahmen zu erzielen, treibt die Grundstückspreise in die Höhe. Wohnungsbauträger, die reguläre Mietwohnungen bauen wollen, können so hohe Preise nicht zahlen, erst recht nicht, wenn sie Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anbieten wollen.

Jens Sethmann

Wohnflächen: Das knappe Gut effizient nutzen

Im Wohnungsbestand schlummern erhebliche Flächenpotenziale, die man mit etwas Kreativität und dem entsprechenden politischen Willen heben könnte. Beispiel: der Wohntausch. Das Recht, seine Wohnung gegen eine kleinere oder größere zu tauschen, gibt es in Berlin nur bei städtischen Wohnungsgesellschaften. Dort ist die Nachfrage überschaubar, was jedoch nach Überzeugung des Geschäftsführers des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, kein Grund zur Resignation ist: „Man muss geeignete Instrumente finden,

um die Motivation zu erhöhen und den Tausch zu erleichtern.“ Das gleiche gilt für Versuche, ältere Menschen mit sehr großen Wohnungen von der Untervermietung, etwa an Studierende, zu überzeugen. Oft scheitert das daran, dass kein zweites Bad vorhanden ist. Entsprechende Umbauten in der Wohnung müssten unterstützt werden, so Wild: „Wir erwarten, dass diese Themen in der Arbeitsgruppe Neubau des Senats besprochen werden.“ Zu einer besseren Nutzung der vorhandenen Wohnflächen gehört es auch, den

Leerstand konsequent zu bekämpfen und den Ferienapartments einen Riegel vorzuschieben.

Weitere Bausteine: rechtliche Hürden abbauen, damit mehr Gewerbegebäuden zu Wohnraum umgebaut werden können. Der Aufwand ist zwar mitunter beträchtlich, aber Beispiele wie das ehemalige Kreuzberger Postscheckamt oder der Umbau eines Verwaltungskomplexes in der Weißenseer Streustraße durch die Gesobau zeigen, dass dabei keine sündhaft teuren Lofts entstehen müssen.

Birgit Leiß

MODELLE GEGEN DEN LANDSCHAFTS Mehr Fläche bringt

Das im Klimaschutzplan 2050 formulierte Ziel, den Flächenverbrauch in Deutschland auf 30 Hektar pro Tag zu halbieren, ist bei der derzeitigen Bauweise nicht zu erreichen, schon gar nicht angesichts der angekündigten Neubauzahlen. Wie kann nachhaltiger und flächensparender gebaut werden? Wohin entwickelt sich die Stadt, und was wäre wünschenswert?

Der Flächenfraß in Deutschland geht trotz aller gegenteiliger Absichtserklärungen unbremst weiter. Derzeit werden 60 Hektar pro Tag verbraucht: für Wohnungsbau, aber auch für Gewerbe, Verkehr und Erholungsflächen. Der geplante Neubau von jährlich 20 000 Wohnungen in Berlin dürfe nicht zu Lasten des wertvollen Stadtgrüns gehen, fordert der Bund für Umwelt und Naturschutz

Täglich wird in Deutschland eine Fläche von 60 Fußballfeldern bebaut



Foto: Christian Muhrbeck

nicht mehr Glück

Berlin (BUND) in einem kürzlich gestarteten Volksbegehren. Der Vorschlag: Für den Bau neuer Häuser müssten im Gegenzug anderswo Flächen entsiegelt und renaturiert werden. Man müsse sich endlich von der bisherigen Fixierung auf immer neue Flächen für den Wohnungsbau lösen, so Tilmann Heuser vom BUND. Die Überbauung von flächenfressenden Discountern, der Ausbau von Dachgeschoßen, der Rückbau von Parkplätzen und anderen ineffizient genutzten Flächen böten die Chance, bestehende Quartiere sozial und ökologisch weiterzuentwickeln und am Bedarf der Bewohner orientierte

Vielfalt im Neubau heißt später weniger Umbau

Wohnungen zu erstellen, beispielsweise für Senioren und Familien. Ähnlich argumentiert der Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU). Dort hat man ein „Null-Hektar-Ziel“ ausgerufen. Aus Sicht des Naturschutzes sollten überhaupt keine weiteren Flächen mehr versiegelt werden. Wie das gehen soll? Indem auf bereits versiegelten Flächen in der Innenstadt gebaut wird statt auf den besonders wertvollen Böden am Stadtrand. „Unser Konzept der doppelten Innenentwicklung will Wohnraum durch Verdichtung schaffen, aber gleichzeitig die Grünflächen in der Stadt erhalten und qualitativ weiterentwickeln“, erklärt Stefan Petzold, Referent für Siedlungsentwicklung beim NABU. Brachliegende unversiegelte Bauflächen sollten daher genau unter die Lupe genommen werden: Wie sehr eignet sich das Grundstück als Baufläche? Und wie wertvoll ist es als Frei- und Grünfläche?

Um die begrenzte Ressource Boden zu schonen, sind zudem Wohnformen und Wohnungsrößen gefragt, die sich auf die wandelnden Lebensphasen einstellen lassen. Jeder kennt Paare oder Senioren, die nach dem Auszug der Kinder oder dem



Foto: Dombrowsky/HOWOGE

Mit den Bedürfnissen auch den Grundriss ändern: Howoge-Neubau in der Paul-Zobel-Straße

Tod des Partners in viel zu großen Wohnungen leben. „Wir brauchen mehr Vielfalt im Wohnungsneubau, dann müssen wir uns später nicht Gedanken um den Umbau machen“, sagt Ricarda Pätzold vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu). Flexible Grundrisse, verschiebbare Wände oder zuschaltbare Räume sind aber bislang überwiegend nur im Eigentumsbereich zu finden. Bei Baugruppen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten, zunehmend auch bei jungen Genossenschaften, sind dagegen interessante Modelle entstanden. Zum Beispiel das Ausbauhaus der Architekten Präger und Richter, das in Berlin bereits mehrfach als Baugruppenprojekt realisiert wurde. Zum Konzept gehören neben gemeinschaftlich genutzten Räumen auch der Verzicht auf tragende Wände. So sind vielfältige Grundrissvarianten und auch ein späterer Umbau möglich. Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten steht das sogenannte Cluster-Wohnen hoch im Kurs. In der Lyanstraße im Wedding gibt es ein Wohnhaus der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“, bei dem jede Etage in Wohneinheiten mit von den Bewohnern bestimmbaren Grundrissen aufgeteilt ist. Sie können also selber entscheiden, wieviel individuellen Raum und wieviel Gemeinschaftsfläche, etwa eine gemeinsame Küche oder einen Flur, sie haben möchten. In der Schweiz macht man sich schon seit Längerem Gedanken um das Thema Flächenverbrauch und Flexibilität in Bezug auf Lebensphasen. Dort wurde auch das sogenannte Joker-Zimmer erfunden, ein zusätzliches Zimmer, das sich für eine bestimmte Zeit zu der Wohnung dazu mieten lässt, etwa wenn der pubertierende Nach-

wuchs stresst oder die pflegebedürftige Mutter untergebracht werden soll. Schweizer Genossenschaften statten Neubauwohnungen zudem häufig mit zwei Eingängen aus, so dass die Wohnung später unkompliziert geteilt werden kann. „Es gibt auch bei uns solche intelligente Raumlösungen, aber nicht für die breite Masse“, sagt Ricarda Pätzold bedauernd. Hierzulande gebe es immer noch die Vorstellung, dass die Wohnung möglichst groß sein muss. „Mehr Fläche bedeutet doch nicht mehr Glück“, meint die Stadtforcherin.

Inzwischen fangen auch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften an, sich mit dem Thema zu beschäftigen. So hat die Howoge in der Paul-Zobel-Straße in Lichtenberg 2019 einen Neubau fertiggestellt, in dem mit vergleichsweise wenig Aufwand die Grundrisse durch das Stellen oder Entfernen der Innenwände verändert werden können. Die Wohnräume sind um einen innen liegenden Kern aus Bad und Küche angeordnet. Das bietet Flexibilität, um auf sich ändernde Bedürfnisse zu reagieren. Durch den Verzicht auf Flure oder abgeschlossene Küchen sind auch Wohnungen unter 100 Quadratmetern gut für Familien mit Kindern geeignet. Darauf hinaus wird die Gesamt-Mietbelastung geringer.

Birgit Leiß

Zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster hat die Netzwerkagentur GenerationenWohnen in Zusammenarbeit mit STATTBAU Berlin einen Leitfaden herausgegeben. Man kann ihn kostenlos herunterladen unter <https://www.netzwerk-generationen.de/service-und-downloads/broschueren-dokumentationen>

Wieviel individuelle und wieviel Gemeinschaftsfläche, entscheiden die Bewohner: Cluster-Wohnraum in der Lyanstraße



Foto: Nils Richter

ZUSAMMENWOHNEN HAT VIELE GESICHTER

Wenn Gemeinschaft die Fläche ersetzt

Zimmer mit Gemeinschaftsküche: Was heute stylisch als Micro-Living daherkommt, ist anderswo und zu anderen Zeiten aus purer Not entstanden: Man musste seinen Privatbesitz auf wenige Quadratmeter beschränken und alles andere teilen. In einer sich verändernden, mobileren Gesellschaft wird der Verzicht auf groß dimensionierte Wohnflächen mehr und mehr zu einer alternativen Lebensform und zur Kritik an konservativen Vorstellungen vom Wohnen.

In den Wohn-
gemeinschaften der 1970er
Jahre stand die
Gemeinschaft
im Vordergrund

Zwischen dem schlichten Zimmer in einer „Kommunalka“ und dem exklusiven Microflat in einem Co-Living-House liegen Welten. Die russischen Gemeinschaftswohnungen, entstanden bereits im 19. Jahrhundert, wa-

gen für die Wohnungsaustritt auf sich nehmen und erforderlichenfalls rasch weiterziehen können. Waren Gemeinschaftsunterkünfte wie auch Seemannsheime, Arbeiterwohnheime oder Schwesternwohnheime soziale wie wirtschaftliche Notwendigkeit, ist das moderne Micro-Living heute ein Modell, das sich vor allem an Begüterte wendet, die

Dass inzwischen auch der demografische Wandel und sich verändernde Familienstrukturen die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen verstärken, zeigt das große Interesse etwa an dem so genannten Cluster-Wohnen, das sowohl Rückzugsmöglichkeiten in Privaträume als auch Raum für Gemeinschaft bietet. Eine



Foto: Sabine Münch

Von der Kommunalka zum Co-Living

ren extremer Wohnungsnot und auch großer Armut geschuldet. Familien und Einzelpersonen lebten in eigenen abschließbaren oft viel zu kleinen Zimmern an langen Fluren und mussten sich Sanitärräume und Küche teilen. Co-Living-Houses, die seit den 2000er Jahren in den Metropolen buchstäblich aus dem Boden schießen, sprechen mit ihren kleinen möblierten Apartments vor allem eine mobile Community an: Studierende aus aller Welt, Geschäftsleute, Menschen, die aus beruflichen Gründen neu in einer Stadt sind und sich erst einmal orientieren wollen. Wer in ein Micro-Living-Apartment zieht, will zentral wohnen, keine großen Anstrengun-

für Bequemlichkeit und Flexibilität bereit sind, tief in die Tasche zu greifen. Doch selbst wenn Micro-Living nicht mit der dürftigen Gemeinschafts-Infrastruktur einer Kommunalka zu vergleichen ist – was sie eint, ist die Trennung der knapp bemessenen Privatsphäre von einem größeren Bereich, der von allen genutzt und finanziert wird – eine Idee, die auch in dem Modell der Wohngemeinschaft steckt: Mehrere Personen können sich zusammen die Miete für eine große Wohnung leisten, in der jeder letztlich über mehr Platz und größeren Komfort verfügt, als in einer abgeschlossenen Einzimmerwohnung. Waren die WGs in den Nachkriegsjahren noch Notgemeinschaften, spielte das Bedürfnis nach dem Leben in einer Gemeinschaft mit Gleichgesinnten ab den 1970er Jahren eine immer größere Rolle.

Zunahme verzeichnen auch selbstorganisierte Senioren-WGs, in denen alte Menschen nicht mehr allein sein müssen, und Mehrgenerationenhäuser.

Gewiss – hinter einer Beschränkung von privatem Wohnflächenkonsum steht häufig auch finanzielle Not, von der viele große Trailerparks in den USA und so mancher Dauercamper in Deutschland Zeugnis ablegen. Aber seit etlichen Jahren setzt sich die Erkenntnis durch, dass Wohnformen mit den Lebensabschnitten wechseln und wir damit so etwas wie eine „Wohnkarriere“ durchleben. Diese Erkenntnis stellt die traditionierten Vorstellungen vom Wohnen in Frage und kritisiert die konservative Wohnungspolitik, die noch immer fast ausschließlich die traditionelle Familie als Leitbild hat.

Rosemarie Mieder



Foto: Hauke-Christian Dittrich/pa



Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/rechtsprechung.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

Kündigung von Untermietverhältnis

Mangels eines konkreten Rückkehrwillens der Hauptmieter begründet allein die Gefahr, einer auf § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gestützten Kündigung des Hauptmietverhältnisses durch den Vermieter ausgesetzt zu sein, ein berechtigtes Interesse der seit 1995 nicht mehr in Berlin ansässigen Hauptmieter an der Kündigung des Untermietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht. Denn dem allgemeinen Interesse der Hauptmieter an einem (vorsorglichen) Erhalt der seit Jahrzehnten von ihm nicht genutzten Wohnung für einen möglicherweise in Zukunft entstehenden Nutzungsbedarf kommt ein für eine Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliches Gewicht nicht zu.

BGH vom 3.8.2021 – VIII ZR 329/19 –

 Langfassung im Internet

Die Hauptmieter der Wohnung beschlossen im Jahr 1995 aus beruflichen Gründen aus B. wegzuziehen. Da sie die Absicht hegten, zu einem späteren Zeitpunkt in die Wohnung zurückzukehren, baten sie die damalige Eigentümerin, die Wohnung ab 1. Juli 1995 untervermieten zu dürfen. Die Erlaubnis hierfür wurde ihnen von der damaligen Eigentümerin unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt. Seither wohnte ein und derselbe Untermieter in der Wohnung. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2017 widerrief die neue Eigentümerin die Erlaubnis zur Unter Vermietung und forderte die Hauptmieter auf, das Mietverhältnis mit dem Untermieter unverzüglich zu beenden, diesem spätestens bis zum 31. Dezember 2017 zu kündigen und ihr die Kündigung nachzuweisen. Eine weitere Nutzungsüberlassung an den Untermieter betrachte sie als Vertragsverletzung, die eine Abmahnung und gegebenenfalls die Kündigung des Hauptmietverhältnisses nach sich ziehen werde. Daraufhin kündigten die Hauptmieter mit Anwalts schreiben vom 29. Januar 2018 das Untermietverhältnis ordentlich zum 31. Oktober 2018 unter Hinweis darauf, dass ihnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Widerrufs der Unter Vermietungserlaubnis unzumutbar geworden sei. Ferner teilten sie mit, sie wollten die Wohnung in Zukunft teilweise wieder selbst nutzen, da sie künftig „öfter in B. wohnen“ würden. Mit Schreiben vom 30. August 2018 widersprach der Untermieter der Kündigung. Die Räumungsklage der Hauptmieter wurde vom Landgericht abgewiesen.

Das Revisionsverfahren vor dem BGH hatte keinen Erfolg. Das Landgericht habe die Räumungsklage zu Recht abgewiesen, da sich die Hauptmieter für die gegenüber dem Untermieter ausgesprochene Kündigung selbst bei einem – hier unterstellt wirksamen – Widerruf nicht auf ein hierfür erforderliches berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB stützen können.

Für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Kündigung des Untermietverhältnisses könne die Wirksamkeit des Widerrufs der Unter Vermietungserlaubnis dahinstehen; auch die Frage, welche Pflichten sich gegebenenfalls aus einem wirksamen Widerruf für den Hauptmieter gegenüber seinem Vermieter in Bezug auf das von ihm als Vermieter begründete Untermietverhältnis ergeben, sei für die Lösung des Streitfalls ohne Belang.

Gleiches gelte für die Klärung der weiteren Frage, unter welchen Voraussetzungen sich aus der (eventuell bestehenden) Pflicht des Mieters, das Untermietverhältnis in Folge des Widerrufs zu beenden, ein berechtigtes Interesse zur Kündigung des Untermietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben könne und welche Schritte zur Beendigung des Untermietverhältnisses von dem Hauptmieter unternommen werden müssten, um eine zur Kündigung des Hauptmietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB führende schuldhafte Pflichtverletzung auszuschließen. Denn ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Beendigung des Untermietverhältnisses verlange – unabhängig von etwaigen weiteren Voraussetzungen – in Sachverhaltskonstellationen wie dem Streitfall jedenfalls die konkrete Absicht des Hauptmieters, in die angemietete Wohnung alsbald zurückzukehren zu wollen. Nach den Feststellungen des Landgerichts fehle es aber hieran im vorliegenden Fall.

Da andere berechtigte Interessen der Hauptmieter im Streitfall nicht in Rede stünden, hätte die Kündigung der Hauptmieter mit Erfolg allenfalls auf deren Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gestützt werden können, etwa weil sie die Wohnung als Hauptmieter alsbald wieder (ganz oder teilweise) selbst nutzen wollten. Das Landgericht habe hierzu indes festgestellt, dass es den Hauptmieter derzeit an einem konkreten Willen fehle, in die Wohnung zurückzukehren. Mangels eines konkreten Rückkehrwillens der Hauptmieter begründe allein die Gefahr, einer auf § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gestützten Kündigung des Hauptmietverhältnisses durch die Eigentümerin und Vermieterin ausgesetzt zu sein, ein berechtigtes Interesse der seit 1995 nicht mehr in B. ansässigen Hauptmieter an der Kündigung des Untermietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht. Denn dem allgemeinen Interesse der Hauptmieter an einem (vorsorglichen) Erhalt der seit Jahrzehnten von ihnen nicht genutzten Wohnung für einen möglicherweise in Zukunft entstehenden Nutzungsbedarf komme ein für eine Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliches Gewicht nicht zu. Es könne daher dahinstehen, ob ein – unterstellt wirksamer – Widerruf der Untermieterlaubnis überhaupt eine Pflicht des Hauptmieters zur Kündigung des aufgrund dieser Erlaubnis eingegangenen Untermietverhältnisses begründen kann.

Fristlose Kündigung durch Mieter

Hat der Vermieter den Vorsatz, eine falsche Betriebskostenabrechnung mit wahrheitswidrigen Angaben zu verteidigen, bedarf die Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund durch den Mieter keiner vorherigen Abmahnung.

BGH vom 6.10.2021 – XII ZR 11/20 –

⌚ Langfassung im Internet

Im Rahmen des Gewerbemietverhältnisses über ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum legte der Vermieter auf den Mieter in den Jahren 2014 und 2015 als Betriebskosten unter anderem Kosten für zusätzliche Brandwachen um, die notwendig gewesen seien, weil aufgrund eines Baumangels die Feueralarmübertragung nicht funktionierte. Der Mieter wies darauf hin, dass die Umlage zu Unrecht erfolgt sei, weil es sich um vorläufige Mängelbeseitigungskosten handele. Durch Anwaltsschreiben eines anderen Mieters wurde der Vermieter außerdem darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Fertigstellung des Objekts erforderlich gewordene Baufeinreinigung, die „Geschirrlogistik“ und die Möblierung des Food-Court nicht auf die Mieter umlagefähig seien. Letzteres deshalb, weil die Möblierung bereits gegenüber den Mietern des Food-Court abgerechnet worden sei und es sich deshalb um eine doppelte Umlage handle. Der Vermieter beharrte auf der Richtigkeit seiner Abrechnungen.

Am 10. März 2018 kündigte der Mieter aus wichtigem Grund und begründete dies mit falschen Betriebskostenabrechnungen durch den Vermieter. Am 28. Juni 2018 korrigierte der Vermieter die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2014 und 2015. Er akzeptierte aber die Kündigung des Mieters nicht. Es kam zum Prozess.

Die für Gewerberäummiertverhältnisse zuständige zweite Instanz, das Oberlandesgericht – welches in Berlin Kammergericht heißt –, hielt die Kündigung des Mieters für unwirksam. Sie habe das Mietverhältnis nicht beendet. Dass der Vermieter zu Unrecht die Möblierung des Food-Court und die Kosten für eine Brandwache auf den Mieter umgelegt habe, reiche trotz der Eindeutigkeit der Fehler und der Übervorteilung der Mieter in insgesamt siebenstelliger Höhe nicht als Grund für eine fristlose Kündigung, da der Mieter nicht dargelegt habe, dass dem Vermieter insoweit Vorsatz, Täuschungsabsicht oder sonstige Unredlichkeit anzulasten sei. Es könnte sich vielmehr um ein Versehen oder einen Rechtsirrtum gehandelt haben, der eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht unzumutbar erscheinen lasse. Soweit die Kündigung auch darauf gestützt sei, dass der Vermieter zunächst auf seiner fehlerhaften Abrechnung beharrt habe, fehle es an einer vorherigen Abmahnung.

Der BGH jedoch hob das Urteil des Kammergerichts auf und verwies es zur erneuten Entscheidung an das Kammergericht zurück. Denn die Würdigung des Kammergerichts, das Mietverhältnis sei nicht durch außerordentliche Kündigung des Mieters vom 10. März 2018 beendet worden, beruhe auf keinen tragfähigen Feststellungen. Vermögensdelikte zum Nachteil des Mieters stellten stets einen Kündigungsgrund dar. Auch Unredlichkeiten des

Vermieters bei der Abrechnung der Betriebskosten wie etwa vorsätzlich falsche Abrechnungen vermögen eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen, wenn der Vermieter dadurch seine Pflichten so nachhaltig verletze, dass dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden könnte. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen habe das Kammergericht zwar für den Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnungen mit der Begründung verneint, es könnte sich um ein Versehen oder einen Rechtsirrtum gehandelt haben, der eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht unzumutbar erscheinen lasse.

Eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses könnte sich aber auch daraus ergeben, dass der Vermieter nach entsprechenden Vorhalten des Mieters auf seiner fehlerhaften Abrechnung in nicht mehr vertretbarer Weise beharre. Hiervon sei offensichtlich auch das Kammergericht im Hinblick auf die vom Mieter mit Schreiben vom 25.7.2015 vorgebrachten und in Erörterungsgesprächen vom 12.12.2017 und 1.2.2018 vertieften Einwendungen ausgegangen, nach denen der Vermieter weiterhin auf einer Wirksamkeit seiner fehlerhaften Abrechnung beharrte. Jedoch sei die Annahme des Kammergerichts rechtsirrig, wonach es im Hinblick auf diesen Kündigungsgrund an einer vorherigen notwendigen Abmahnung fehle.

Zwar sei gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB die Kündigung, wenn der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag bestehe, erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gelte nach § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 BGB aber nicht, wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt sei. Hiernach bedurfte es keiner Abmahnung, wenn der Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigung bereits einen zumindest bedingten Vorsatz gefasst hatte, seine falsche Abrechnung gegebenenfalls mit wahrheitswidrigen Angaben zu verteidigen. Nach den vom Kammergericht in Bezug genommenen Feststellungen des Landgerichts habe der Vermieter in einem Vorprozess eine gerichtliche Bestätigung der zu seinen Gunsten ergangenen einstweiligen Verfügung damit erwirkt, dass er im Schriftsatz vom 24. April 2018 bewusst wahrheitswidrig vortrug, die zusätzlichen Kosten für die Brandwachen beruhten schlicht auf der Auflage, zusätzliche Personen für die Brandmeldung zur Verfügung zu stellen, nicht aber darauf, dass die Brandmeldeanlage defekt gewesen sei. Weiterhin habe der Vermieter in demselben Schriftsatz wahrheitswidrig vorgebrachten, die Kosten für Bestuhlung und Tische auf dem Food-Court seien nicht doppelt abgerechnet worden. Bestand ein entsprechender Täuschungs- und Schädigungs-vorsatz des Vermieters aber bereits zum Kündigungszeitpunkt, wozu das Kammergericht nunmehr erneut Feststellungen zu treffen habe, stelle diese innere Tatsache einen besonderen Grund dar, der die sofortige Kündigung unter Abwägung der beiderseitigen Interessen rechtfertigte. Sollten die notwendigen Feststellungen über eine bereits im Kündigungszeitpunkt am 10. März 2018 bestehende Vertuschungsabsicht nicht bereits aus dem späteren Pro-

zessverhalten des Vermieters geschlossen werden können, wären die Zeugen zu vernehmen, die der Mieter dafür benannt hatte, der Vermieter habe zu dem Zeitpunkt bereits aus Gesprächen sichere Kenntnis davon gehabt, dass es sich bei dem Aufwand für die Brandwachen um einen von ihm selbst zu tragenden Mangelfolgeschaden handelte.

Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges

a) Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung.

b) Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war.

BGH vom 13.10.2021 – VIII ZR 91/20 –

Digitale Fassung im Internet

Der Mieter zahlte im Zeitraum von Juli 2018 bis April 2019 statt der insgesamt geschuldeten 1000 Euro nur jeweils eine geminderte Miete in Höhe von 840 Euro monatlich; im Mai 2019 leistete er keine Zahlung. Wegen des aufgelau-fenen Mietrückstands in Höhe von 2600 Euro erklärte die Vermieterin mit Schreiben vom 7. Mai 2019 die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Nach Zustellung der auf Räumung und Herausgabe gerichteten Klage (am 8. Juni 2019) hat der Mieter die rückständige Miete durch Zahlungen am 21. Juni 2019 (1000 Euro) und am 22. Juni 2019 (1600 Euro) beglichen. Das Berufungsgericht – die Zivilkammer 66 des Landgerichts Berlin – wies die Klage ab. Der Vermieterin stehe ein Räumungs- und Herausgabeanspruch aus § 546 Abs. 1, § 985 BGB nicht zu.

Die fristlose und die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung der Vermieterin vom 7. Mai 2019 wegen Zahlungsverzugs des Mieters hätten das Mietverhältnis nicht beendet. Denn sämtliche Wirkungen der Kündigung vom 7. Mai 2019 seien durch die Schonfristzahlungen des Mieters im Juni 2019 nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB geheilt. Entgegen der Ansicht des Bundesgerichtshofs in seiner bisherigen Rechtsprechung erstrecke sich die Wirkung einer Schonfristzahlung auch auf die (hilfsweise erklärte) ordentliche Kündigung. Dies ergebe sich bereits aus einer unmittelbaren Anwendung des in § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB enthaltenen Normbefehls; einer (bloßen) Analogie bedürfe es nicht. Denn die Anwendung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung sei nach der Gesetzessystematik geboten, vom Wortlaut nicht ausgeschlossen und vom Sinn und Zweck gedeckt.

Dem wollte der BGH nicht folgen. Er hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache an das Berufungsgericht zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurück. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sei die (ebenfalls) auf die ausgebliebenen Mietzahlungen des Mieters gestützte ordentliche Kündigung nicht infolge der Schonfristzahlung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) unwirksam geworden. Eine solche Zahlung habe (lediglich) Folgen für die fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB); eine auf den zum Kündigungszeitpunkt bestehenden Mietrückstand zugleich gestützte ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB bleibe von der Schonfristzahlung unberührt. Die entsprechende Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB sei hierauf nicht unmittelbar – und auch nicht analog – anwendbar. Von der bisherigen ständigen und gefestigten Rechtsprechung des BGH abzuweichen, böten die Ausführungen des Berufungsgerichts keine Veranlassung.

In den ausführlichen Entscheidungsgründen setzt der BGH sich mit den Argumenten des Landgerichts im Einzelnen auseinander und kommt zu dem Gesamtergebnis, dass das Gericht „die anerkannten Grundsätze der Gesetzesauslegung missachtet“ und die „Anforderungen an ein den anerkannten Methoden entsprechendes Vorgehen zur Ermittlung der Regelungskonzeption des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB grundlegend verkannt“ habe. Allerdings gibt es einen „Wink mit dem Zaunpfahl“ an den Gesetzgeber. Der BGH legt nämlich ausführlich dar, dass der Gesetzgeber eine Erstreckung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung (bisher) abgelehnt habe. Ein durch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz im Jahr 2016 vorgelegter Referentenentwurf eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften – Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz – habe vorgesehen, die Schonfristzahlung auf eine ordentliche Kündigung zu übertragen, um den Mieter im Fall des Mietrückstands besser vor dem Verlust der Wohnung zu schützen und dadurch wertungsmäßige Unstimmigkeiten zu beseitigen.

Der Entwurf sei aber nicht Gesetz und sein vorgenannter Inhalt auch bei folgenden Gesetzgebungsprojekten nicht aktiv wieder aufgegriffen worden. Damit habe der Gesetzgeber (erneut) eine eindeutige Entscheidung getroffen. Diese dürfe der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen, die so im Parlament nicht erreichbar war. Vor diesem Hintergrund sei die Beseitigung gewisser, insoweit vom Berufungsgericht zutreffend gesehener Wertungswidersprüche nicht Aufgabe der Rechtsprechung. Mit anderen Worten: Wenn sich die Rechtslage ändern soll, muss der Gesetzgeber ran.

Im Ende 2021 geschlossenen Koalitionsvertrag von SPD, Grünen und FDP heißt es dazu: „Um die Ursachen drohender Wohnungslosigkeit zu beseitigen, werden wir das Mietrecht, insbesondere dort wo Schonfristzahlungen dem Weiterführen des Mietverhältnisses entgegenstehen, evaluieren und entgegensteuern.“

Heizkostenabrechnung

Für die Vergleichbarkeit von Räumen im Sinne der Vorschrift des § 9 a Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 HeizkostenVO kommt es nicht zwingend darauf an, dass sich diese in demselben Gebäude wie diejenigen befinden, für die eine Schätzung des Wärmeverbrauchs zu erfolgen hat.

BGH vom 27.10.2021 – VIII ZR 264/19 –

⌚ Langfassung im Internet

Es ging um die Wirksamkeit einer Heizkostenabrechnung für eine Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung in Mainz. Nachdem eine Prüfung des in der Wohnung eingebauten Wärmemengenzählers ergeben hatte, dass dieser die Wärmemengen unzutreffend erfasste, erfolgte im August 2016 ein Austausch des Zählers. Auch der Austauschzähler ermittelte den Wärmeverbrauch allerdings nicht ordnungsgemäß, weshalb er im Mai 2017 seinerseits ersetzt wurde. Nachfolgend erteilte der Vermieter der Mieterin für die Jahre 2013 bis 2016 korrigierte Betriebskostenabrechnungen. In diesen schätzte er den Wärmeverbrauch der Mieterin anhand des Verbrauchs anderer – teilweise in demselben Haus, teilweise in anderen Häusern eines Wohnkomplexes gelegener – Dachgeschoss-Maisonette-Wohnungen. Die auf Verurteilung der Mieterin zur Zahlung von Betriebskosten in Höhe von insgesamt 1066,22 Euro für die Jahre 2013 bis 2016 gerichtete Klage war in den Vorschriften erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgte der Vermieter sein Klagebegehr weiter. Mit Erfolg: Der BGH hob das Urteil des Berufungsgerichts auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an dieses zurück.

Anders als das Berufungsgericht meine, scheide ein Anspruch des Vermieters nicht deshalb aus, weil er seiner Schätzung nach § 9 a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO größtenteils Verbrauchswerte von Vergleichswohnungen aus einem anderen Gebäude als dem, in dem sich die damals von der Mieterin bewohnte Wohnung befindet, zugrunde gelegt habe. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung, der Vermieter habe über die Betriebskosten bereits deshalb nicht (materiell) ordnungsgemäß abgerechnet, könne ein Anspruch des Vermieters auf Nachzahlung nicht durch Vorauszahlungen gedeckter Betriebskosten für die Abrechnungszeiträume 2013 bis 2016 nicht verneint werden.

Die Auslegung des § 9 a Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 HeizkostenVO dahingehend, dass sich vergleichbare Räume im Sinne dieser Vorschrift nur in demselben Gebäude wie die betroffenen Räume befinden dürfen, finde bereits im Wortlaut des § 9 a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO keine Stütze, der im Zusammenhang mit dem Ersatzverfahren nur von „vergleichbaren anderen Räumen“ spreche, ohne insoweit eine entsprechende Beschränkung hinsichtlich der Örtlichkeit der Räume vorzugeben.

Auch der Sinn und Zweck der Vorschrift erfordere es nicht, dass eine Schätzung anhand des Verbrauchs für vergleichbare Räume im selben Abrechnungszeitraum nur anhand solcher Räume vorgenommen werden dür-

fe, die sich in demselben Gebäude befinden wie die Räume, für die eine Schätzung erfolge.

Mit § 9 a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO wollte der Verordnungsgeber die – bereits zuvor in der Praxis bewährte – Möglichkeit, den Wärme- oder Wasserverbrauch für die Fälle, in denen eine Erfassung des tatsächlichen Verbrauchs wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht möglich sei, anhand von Ersatzkriterien zu ermitteln, im Sinne einer möglichst verbrauchsnahe Ermittlung regeln. Zur Erreichung dieses Ziels und zur Vereinheitlichung der Ermittlung lasse § 9 a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO nur solche Ermittlungsmethoden zur Verbrauchsschätzung zu, die aus Sicht des Verordnungsgebers eine hinreichende Vergleichbarkeit der den Verbrauch beeinflussenden Umstände sicherstellten.

Die Erreichung des Ziels einer möglichst verbrauchsnahe Ermittlung verlange es aber nicht, eine Vergleichbarkeit nur bei solchen zum Vergleich herangezogenen Räumen anzunehmen, die in demselben Gebäude liegen wie die Wohnung, für die der Verbrauch schätzweise ermittelt werden solle. Vielmehr lasse sich die Vergleichbarkeit der anderen Räume abhängig von den Einzelfallumständen anhand unterschiedlicher objektiver Merkmale, beispielsweise der Bausubstanz, Konstruktion, Lage, Größe oder Nutzungsart hinreichend feststellen, ohne dass dabei eine Vergleichbarkeit hinsichtlich sämtlicher Merkmale gegeben sein müsse. Maßgebend sei, dass zu vergleichende Räume bautechnisch und von ihrer Nutzungsintensität (Anzahl der Nutzer/Dauer der Nutzung) im Wesentlichen vergleichbar seien. Hierbei sei insbesondere zu berücksichtigen, dass allein die Lage der zu vergleichenden Räume in demselben Gebäude nichts darüber besage, ob die zum Vergleich herangezogenen Räume einen ähnlichen Einfluss auf den Wärmeverbrauch hätten wie die von der Schätzung betroffenen Räumlichkeiten. So werde sich beispielsweise eine in demselben Gebäude befindliche Kellerwohnung nicht ohne Weiteres mit einer Mittelgeschosswohnung vergleichen lassen.

Zudem folge für den Mieter aus einer fehlenden Überprüfbarekeit nicht ein unvertretbares Kostenrisiko für den Fall, dass er die Vergleichbarkeit der in einem anderen Gebäude gelegenen Vergleichsräume in Frage stellen möchte. Denn die Darlegungs- und Beweislast für das Bestehen einer sich aus einer formell ordnungsgemäß erstellten Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachforderung trage der Vermieter, der in diesem Zusammenhang insbesondere die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der Betriebskosten darzulegen und im Falle des Bestreitens auch zu beweisen habe.

Der Mieter habe demgegenüber gemäß § 138 Abs. 4 ZPO die Möglichkeit, die Vergleichbarkeit der anderen Räume mit Nichtwissen zu bestreiten; dabei sei – sofern die Frage der Vergleichbarkeit nicht in seinen Wahrnehmungsbereich falle – von ihm grundsätzlich nicht zu fordern, eigene Erkundigungen anzustellen. Damit befindet sich der Mieter keineswegs in der Situation, dass sein Bestreiten der Vergleichbarkeit „aufs Geratewohl“ oder „ins Blaue hinein“ erfolge und folglich unbedeutlich sei.

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)
♿ 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

Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden), nahe Wilmersdorfer Straße
♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgereignet (Stufe 18 cm)
🚇 Bismarckstraße (U2 und U7)

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

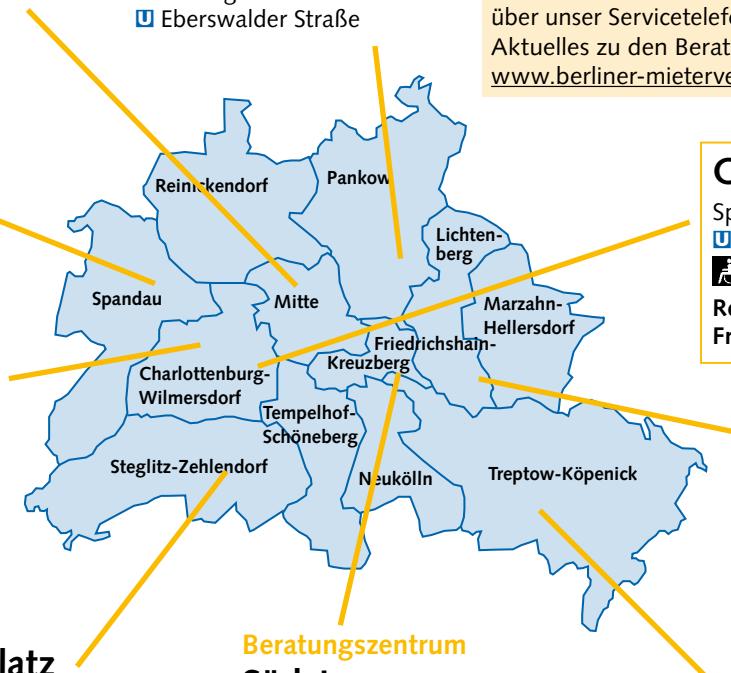
Rheinstraße 44
♿ Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgereignet (Stufe 5 cm)
🚇 Walther-Schreiber-Platz
🚇 Feuerbachstraße

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.



Beratungszentrum

Südstern

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

Öffnungszeiten

Achtung: In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

- **Spontan:** Beratung ohne Terminvereinbarung
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 Uhr
Dienstag und Donnerstag von 14 bis 16 Uhr
Freitag von 15 bis 17 Uhr
Samstag von 9 bis 13 Uhr
- **Beratung:** Beratung nach Vereinbarung
Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 20 Uhr und am Freitag von 9 bis 19 Uhr
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 erfolgt begleitet über den Hof)
🚇 Frankfurter Allee
🚇 Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

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

Beratungszentrum Südstern
in der Hasenheide 63



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

 030-226260, Fax: 030-22626-161,

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 der Auflagen nur eine Beratungsgespräch zugelassen werden.

 Auskünfte
weitere Info
Service

G

Lichtenberg

 Mo 17-19 Uhr

Stadtteilz

Wandlitzstr.

 Karlshorst

Marzahn-Helle

 Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,

Marzahner Promenade 38

 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

 Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerower Ring 42

 Kienberg/Gärten der Welt

Pankow

 Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow

 Do 17-19 Uhr

Freizeit- und
Pädagogikzentrum
Pankow

 Fr 17-19 Uhr

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Informationen zum aktuellen Beratungsangebot

wegen der Corona-Pandemie geschlossen

Aktuell sind alle weiteren Beratungsstellen

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 ☎ 030-226 260:

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 Mietenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfangende.

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 Gewerbemietner

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
Stadtteil treff 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 Sachverständiger 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
■ Haustrat
■ Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
■ Geräuschmessung für technische Anlagen
■ Elektrosmog/Mobilfunk
■ Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
■ Baubiologie (Elektrosmog, Schadstoffanalytik)
Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/ oder rufen Sie ☎ 030-226 260 an.

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 59,95 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 59,95 Euro; Gutscheincode: mieterverein; Bestellung: www.jocard.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 ☎ 030-78 79 00 60
- **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
☎ 030-902 29-3201 / 2
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html
Ambulante Dienste/GEBEWO
☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,
AmbulanteDiensteNord@gebewo.de
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB
☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,
AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de
- **Verbraucherschutz**
www.vz-berlin.de, www.test.de

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 Marzahner 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: bmv-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

■ „Mittwochsrede“ jeden 1. Mi im Monat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7 jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften; AG Modernisierung, AG Privatisierung und Umwandlung: Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczny
Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner, Karin Dewitz

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

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

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen. Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren. Achtung: Sollten in Folge der Diagnose energiesparende Modernisierungen von Seiten des Vermieters durchgeführt werden, kann es zur Überschreitung der bisherigen Warmmiete kommen. Die Überprüfung von Energieverbrauch und -kosten beinhaltet ausdrücklich keine Rechtsberatung.

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro 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		
50-100 B	Neubau ab 1995 (2)	Neubau ab 1995 (2)
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		
über 300 G	Handlungsbedarf (4)	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 durch veraltete Heizungsanlagen und schlechte Gebäudesubstanz 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 – Fällen 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