



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

Oktober  
10/2022

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

**STÄDTEBAULICHE  
KRIMINALPRÄVENTION**

**Soziale Kontrolle  
schafft Sicherheit**

**WÄRMEPUMPEN**

**Brennstoff-  
kosten: null**

**GERICHTSURTEILE ZU  
EIGENTUMSWOHNUNGEN**

**Sonderkündigungsrecht  
bei Zwangsversteigerungen**



**So nicht!**

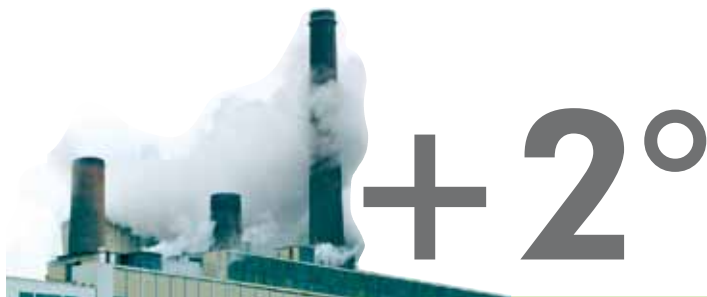
**Keine Lösungen  
für die Energiekrise in Sicht**

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



### Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

**Höchste Zeit zu handeln!**

[www.bund.net/klimaschutz](http://www.bund.net/klimaschutz)

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



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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Komplett aktualisiert

## Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2022/2023



**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 2022/2023 bringt sie auf den neuesten Stand.

Das Mieterlexikon ist für 16 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages <https://shop.mieterbund.de/buecher/>

# INHALT

## PANORAMA

Privates Wohnungstausch-Unternehmen: <b>Dienstleistung mit Schnupperphase</b> .....	6
10 Jahre Wohnprojekt Jule: <b>Erfolgreicher Weg aus der Armut</b> .....	6
Blaczko unterliegt vor Gericht: <b>„Beachtliche Energie beim Einfädeln“</b> .....	7
Podcast: <b>Geschichte einer Hausrettung</b> .....	7
Immowelt-Studie: <b>Mieten legen auch im Osten zu</b> .....	8
Berliner Mietspiegel 2023: <b>Konkurrenzkampf blockiert die Mietspiegel-Aufstellung</b> .....	8
Volksbegehren „Berlin 2030 klimaneutral“: <b>Klimaschutz auf die Überholspur lenken?</b> .....	9
Geschäftemacherei mit der möblierten Vermietung: <b>„Möbliierungszuschlag leider unbekannt“</b> .....	9
DIW-Studie zur Mietmarktregulierung: <b>Gute Seiten, schlechte Seiten</b> .....	10
Einwurf Jürgen Wilhelm: <b>Mancher sagt: Da rufe ich den Willi mal direkt an</b> .....	10
Vorkaufsrecht im Milieuschutz: <b>Attacke auf die Abwendungsvereinbarung</b> .....	11
Ausstellung: <b>Rückblick auf ein rebellisches Charlottenburg</b> .....	11
Gewerbe-Gentrifizierung: <b>Mietenverdoppelung verändert nachhaltig die Kiezwirtschaft</b> .....	12
Deutsche Wohnen: <b>Zerknirschtes Eingeständnis</b> .....	12
Zweckentfremdung: <b>Ferienwohnungen zum großen Teil ohne Anmeldung</b> .....	13
<b>Web:</b> Mitfahrgelegenheit für den Sperrmüll .....	13

## TITEL

<b>So nicht!</b>	
<b>Keine Lösung für die Energiekrise in Sicht</b> .....	14

## HINTERGRUND

Städtebauliche Kriminalprävention: <b>Soziale Kontrolle schafft Sicherheit</b> .....	19
Wohnungsnaher Grünflächen im Klimawandel: <b>Der Charme des Unscheinbaren</b> .....	20
10 Fragen zur Mietsicherheit: <b>Kautions- und Bürgschaft – Sicherheit für beide Seiten</b> .....	22
Wärmepumpen: <b>Brennstoffkosten: null</b> .....	24
Gerichtsurteile zu vermieteten Eigentumswohnungen: <b>Sonderkündigungsrecht bei Zwangsversteigerungen</b> .....	26

## MIETRECHT

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

## SERVICE

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



Jahrzehntelang wurde die absehbar erforderliche Energiewende von der Politik verschlafen. Für das Versäumnis zahlt die Bevölkerung jetzt **in der Krise einen hohen Preis**

14



22

Die finanzielle Absicherung eines Mietverhältnisses ist heute Standard – meist durch **Kautions**, seltener durch Bürgschaft. **10 Fragen und Antworten** erläutern die verschiedenen Formen und Feinheiten



20

Einige Wohnungsunternehmen haben die **klimakompatible Bepflanzung ihrer Freiflächen** erprobt – wenn zunächst auch mehr vom Sparwillen getrieben. Jetzt ist ein Umdenken in Gang gekommen

Abbildungen: Markus Grolík/pa, Lisa Smith, stiftung-naturschutz.de

**Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Leserinnen und Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder. Sie können Ihren Leserbrief auf [www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin/leserbrief-schreiben.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin/leserbrief-schreiben.htm) eingeben oder per Post an Berliner Mieterverein, Redaktion MieterMagazin, Spichernstraße 1, 10777 Berlin schicken.**

*Betr.: MieterMagazin 1+2/2022, Seite 4: Leserbrief von U. Uhlir: „Eingebürgert, aber falsch“*

### **Umgangssprachlich, aber richtig**

Zu diesem Leserbrief möchte ich anmerken, dass aus meiner professionellen, sprachwissenschaftlichen Sicht an der Formulierung „Sie werden dann zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten zurückgerufen“ nichts auszusetzen ist.

Leserin Uhlir irrt, wenn sie meint, diese „Redewendung“ gäbe es so in der deutschen Sprache nicht, beziehungsweise sie hätte dort eine andere Bedeutung. Das Verb „zurückrufen“ hat schon lange mehrere Bedeutungen, unter anderem die von der Leserin zitierte (jemanden rufend auffordern, zurückzukommen), aber auch die „bei jemandem, der

angerufen hat, seinerseits anrufen“. Letztere Bedeutung ist zum Beispiel in „Wahrig Deutsches Wörterbuch“ in der Auflage von 1986 verzeichnet und dort als umgangssprachlich gekennzeichnet. In der 4. Auflage des „Duden Deutsches Universalwörterbuch“ von 2001 findet sich diese Bedeutung ebenfalls, sogar explizit auch in der Variante mit Akkusativ-Objekt „wir rufen Sie zurück“. Diese Variante ist dort noch als „Bürow. Jargon“ gekennzeichnet. Auf [duden.de](http://duden.de) ist diese Variante aktuell inzwischen als umgangssprachlich eingestuft worden.

Von „falschem Deutsch“ kann hier also gar keine Rede sein. Nur weil eine Formulierung umgangssprachlich verwendet wird, bedeutet das ja nicht, dass es sich um eine falsche Verwendung handelt, sondern lediglich, dass sie bevorzugt im informellen Rahmen anzutreffen ist. Dass im MieterMagazin (auch) solche Formulierungen verwendet werden, ist aus meiner Sicht nur zu begrüßen, da es zur besseren Verständlichkeit der Texte beitragen kann. Die potenzielle Leserschaft des MieterMagazin ist ja mutmaßlich recht heterogen, das heißt, die Texte richten sich an Leserinnen und Leser mit unterschiedlichstem Bildungsstand, und nicht nur an pensionierte Studienräte oder Juristen.

*Dr. J. Fehr per E-Mail*

*Betr.: Gendersprache*

### **Platzsparend**

Liebes MieterMagazin, bleiben Sie bitte bei der gültigen Schreibweise. Diese ist verständlich, leicht zu lesen und platzsparend.

*H.-J. Scholz, 14163 Berlin*



*Einsender dieses Fotos ist Stefan Kraft.*

### **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, versehen mit der Angabe zu Aufnahmeort und -datum sowie einem Stichwort oder einer kurzen Erklärung zum Motiv. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.*

#### **IMPRESSUM**

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [@berliner-mieterverein.de](mailto:@berliner-mieterverein.de) · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 70. Jahrgang 2022

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Mittermeier · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: [scalamedia@arcor.de](mailto: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, Vorüberweisung 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

### **Gesucht: die hellen Sterne der Vermieterzunft**

*Vermieter, die Mängelanzeigen ignorieren, überhöhte Mietforderungen stellen, deren Betriebskostenabrechnungen nicht stimmen und die ihren Mietern das Leben schwer machen, sind den Leserinnen und Lesern durch die monatliche Lektüre des MieterMagazins bekannt. Aber es gibt auch die anderen: Vermieter, die sich um ihr Haus und die Anliegen ihrer Mieterinnen und Mieter kümmern, denen eine solide und auf lange Sicht angelegte Bewirtschaftung ihres Besitzes wichtiger ist als das schnelle Geld. Wenn Sie, liebe Leserin und lieber Leser, solche vorbildhaften Vermieterinnen oder Vermieter aus eigenem Erleben kennen, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf – wir wollen aufzeigen, dass Vermieten auch anders gehen kann: ohne Grusel-Geschichten.*

*Die Redaktion*

*Ihre E-Mail bitte an*

*[gute-vermieter\\_innen@berliner-mieterverein.de](mailto:gute-vermieter_innen@berliner-mieterverein.de)*

## Unsere Beratungsangebote: Wir sind für Sie da!

### Die aktuellen Hygienemaßnahmen:

- Es gilt weiterhin die FFP2-Maskenpflicht als Basisschutz
- Nutzen Sie auch unsere umfassende Beratung am Telefon

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

in unseren Geschäftsräumen halten wir zurzeit an der Pflicht zum Tragen einer FFP2-Maske als Basisschutz fest. Ein kompetentes Beratungsgespräch führt zu deutlich längeren Kontakten als etwa der Gang durch einen Supermarkt. Hinzu kommt: Unsere Beratungszimmer sind teilweise klein; während der Beratung kann zudem nicht immer ausreichend gelüftet werden. Als zusätzliches sicheres Beratungsangebot empfehlen wir Ihnen unsere kontaktlose und umfassende Beratung per Telefon.

### Persönliche Rechtsberatung in unseren Beratungszentren und in der Geschäftsstelle – mit Hygieneschutz und Terminvereinbarung

- Bitte vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260. Eine Beratung ohne Terminvereinbarung ist nicht möglich.
- Es gilt die Pflicht zum Tragen einer FFP2-Maske.
- Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause und nutzen Sie die telefonische Rechtsberatung.
- 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.

### Telefonische Rechtsberatung – kontaktfrei und bequem

- Bitte vereinbaren Sie einen Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.
- Sie werden dann zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten angerufen und können Ihre Angelegenheit ausführlich besprechen.
- Für diese ausführliche Telefonberatung senden Sie uns bitte Ihre Unterlagen bis spätestens zwei Tage vor der

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

### Weitere Beratungsstellen

Viele unserer „kleinen“ Beratungsstellen sind wieder geöffnet. Nur hier ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Bitte tragen Sie eine FFP2-Maske.

Da wir nur Mitnutzer der Räume sind, können wir nicht ausschließen, dass von einigen Trägern der Einrichtungen noch 3 G-Nachweise gefordert werden.

### Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

Die telefonische Kurzberatung steht Ihnen zur Verfügung: montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr sowie montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ 030-226 26-152.

Es 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](mailto: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](http://www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm). Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter Servicetelefon ☎ 030-226 260 gerne zur Verfügung.

## Gemeinsam durch den Winter – Energiesparberatung für Mieterinnen und Mieter



Online-Veranstaltung im Rahmen der Berliner Aktionswoche „Berlin spart Energie“

**am Dienstag, den 11. Oktober 2022 von 18 bis 19 Uhr**

mit Sebastian Bartels (Berliner Mieterverein) und Jürgen Pöschke („Berlin spart Energie“)

Energiesparen ist das Gebot der Stunde – einerseits um angesichts der explodierenden Energiepreise Geld zu sparen, andererseits um das Klima zu schützen. Wie aber am besten in einer Mietwohnung vorgehen? Welche Maßnahmen bringen am meisten Energieeinsparung und Kostenreduktion? Und wie sieht die rechtliche Situation aus?

Nach einer kurzen fachlichen Einführung haben Sie die Möglichkeit, Ihre Fragen zum Thema zu stellen.

Weitere Informationen und Anmeldung: [www.berlin-spart-energie.de](http://www.berlin-spart-energie.de)

## PRIVATES WOHNUNGSTAUSCH-UNTERNEHMEN

## Dienstleistung mit Schnupperphase

**Wer eine Wohnung sucht, braucht Zeit und Nerven. Auf einem Wohnungstauschportal dagegen lässt sich immerhin rasch Kontakt zu einem Tauschpartner herstellen und vieles im Vorhinein regeln. Der Vermieter sollte aber immer zuerst gefragt werden, ob er mit einem Tausch einverstanden ist.**

„Bei uns kann man sich erst einmal mit seinem Wunsch anmelden und sich dann in Ruhe nach passenden Angeboten umschaun“, erklärt John Weinert vom Portal „Tauschwohnung“. Gegründet 2011 bietet die Internetplattform inzwischen Tauschmöglichkeiten für Wohnungssuchende in der Schweiz, Österreich, Schweden, vor allem aber in Deutschland. Allein in Berlin finden sich rund 5000 Tauschangebote auf dem Portal. Etwa die Hälfte der Wohnungssuchenden möchte sich vergrößern, 30 Prozent suchen eine kleinere Wohnung, und 20 Prozent wollen den Bezirk wechseln oder auch in eine andere

Stadt ziehen. Aus dem einst kleinen Projekt ist in den zurückliegenden elf Jahren ein erfolgreiches Unternehmen geworden, das circa 2000 Vermittlungen in den letzten zwei Jahren vorweisen kann.

„Viele, die sich bei uns anmelden, wollen sich erst einmal nur umschaun“, erklärt Geschäftsführer Weinert. Die Interessenten können das Portal für 14 Tage kostenfrei nutzen, danach muss ein – jederzeit kündbares – Abonnement abgeschlossen werden. Dessen Preis hängt vom Standort des Wohnungssuchenden

und damit auch der Anzahl potenzieller Tauschpartner vor Ort und von der Länge des Abos ab. In Berlin reicht es von 9,99 bis 19,99 Euro monatlich. Wer seine Wohnung zum Tausch anbietet, sollte sie so genau wie möglich beschreiben: Ausstattung, Wohnumgebung, und am besten mit Fotos.

Einen dringenden Rat hat Weinert noch an Interessierte: „Wer seine Wohnung tauschen will, sollte zuerst die Zustimmung seines Vermieters einholen.“

Rosemarie Mieder

■ Mehr Infos unter:  
[www.tauschwohnung.com](http://www.tauschwohnung.com)

Illustration: Julia Gandras



Privates Wohnungstauschangebot: Der Erstkontakt ist digital

## 10 JAHRE WOHNPROJEKT JULE

## Erfolgreicher Weg aus der Armut

**Wer früh ein Kind bekommt und ohne Schulabschluss oder Ausbildung ist, bleibt nicht selten sein Leben lang arm. Das Wohnprojekt „Jule – Junges Leben in Marzahn-Hellersdorf“ will hier gegensteuern. Kürzlich wurde das 10-jährige Jubiläum gefeiert.**

2012 wurde Jule aus der Taufe gehoben



Foto: Jule

In Marzahn, wo der Anteil junger Alleinerziehender besonders hoch ist, stellt die städtische Wohnungsbau-gesellschaft Degewo 15 bezahlbare Wohnungen zur Verfügung. In dem bunt angestrichenen Elfgeschoss in der Golliner Straße wurde außerdem noch ein 200 Quadratmeter großer Gemeinschaftsraum eingerichtet.

Drei bis fünf Jahre lang können die Alleinerziehenden mit ihren Kindern im Haus wohnen. In dieser Zeit werden sie von zwei Sozialpädagoginnen und einer Familienberaterin dabei unterstützt, ihren weiteren Lebensweg selbst in Angriff zu nehmen. Dazu gehört, den Schulabschluss nachzuholen und einen Ausbildungs- und Arbeitsplatz zu finden.

Von den insgesamt 50 Teilnehmerinnen haben viele den Weg in ein selbstständiges Leben gefunden. Entscheidend für den Erfolg ist ein starkes Netzwerk. Die Degewo, das Jobcenter, das Jugendamt, der Kinderring Berlin und der Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis arbeiten Hand in Hand. Die Alice-Salomon-Hochschule begleitet das Wohnmodell.

„Gewinner sind die Kinder, welche eine nachhaltige Unterstützung erhalten, auch wenn ihre alleinerziehenden Eltern in schweren Lebensphasen stecken“, sagte Burkhard Zimmermann, Geschäftsführer des Kinderring Berlin bei der Feier zum 10-jährigen Jubiläum.

Birgit Leiß

## BLACZKO UNTERLIEGT VOR GERICHT

# „Beachtliche Energie beim Einfädeln“

Mit seiner Masche, über teilgewerbliche Verträge die Mietpreisbremse auszuhebeln, fiel das Immobilienunternehmen Blaczko vor Gericht bereits mehrfach auf die Nase.

Blaczko ist nicht nur bekannt für Einschüchterungsversuche gegenüber seinen Mietern und einer vorgetäuschten Untervermietung mittels Strohmännern, sondern auch für ein ganz spezielles Konstrukt. Er inseriert seine Wohnungsangebote von vorneherein als teilgewerblich. Zusätzlich zur „normalen“ Miete wird dann noch ein Zuschlag für die als teilgewerblich angesetzte Fläche verlangt. So musste eine Kreuzberger Mieterin für ihre 76 Quadratmeter große Wohnung 400 Euro netto für den Wohnraum plus 360

Euro für eine 16 Quadratmeter teilgewerbliche Fläche zahlen – obwohl sie in der Wohnung kein Gewerbe ausübt und dies auch nie vorhatte. Sie rügte den Mietpreis – mit Erfolg. 5700 Euro zuviel gezahlte Miete bekommt sie zurück. Das Gericht stellte klar, dass das Wohnraummietrecht – und damit die Mietpreisbremse – auch auf Mischmietverhältnisse anwendbar ist. Entscheidend ist, dass die Wohnnutzung überwiegt (AG Kreuzberg vom 22. November 2021 – 20 C 135/21).

In einem Fall aus dem Wedding muss Uscher Blaczko sogar 6077 Euro überzahlte Miete zurückzahlen (AG Wedding vom 27. Juni 2022 – 15 a C 511 /21). Statt 620 Euro netto wird die rund 50 Quadratmeter große Wohnung künftig 346 Euro kosten. Im Inserat bei Immobilien-



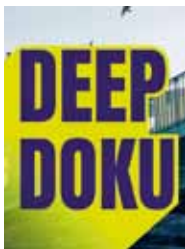
Foto: privat

scout hieß es, dass der Mieter keinen Nachweis erbringen muss, welches Gewerbe er ausüben will. Aus den Bewerbungsunterlagen ging dann aber klar hervor, dass der Bewerber gar kein Gewerbe ausüben möchte. Die Richterin sprach von einer beachtlichen „Energie zum Einfädeln des Teilgewerbe-Vertrages“. *Birgit Leiß*

Gegen die Blaczko-Tricks hat sich der Widerstand organisiert

■ Homepage der Blaczko-Mieterinitiative <https://mg-berlin.org/vernetzungen/blaczko-vernetzung/>

## PODCAST Geschichte einer Hausrettung



Den Podcast „Der Investor – Wie wir unser Haus gerettet haben“, der im Rahmen der rbb-Reihe „Deep Doku“ entstanden ist, kann man hier anhören: [www.rbb-online.de/rbbkultur/podcasts/deep-doku/episoden/deep-doku-ep001.html](http://www.rbb-online.de/rbbkultur/podcasts/deep-doku/episoden/deep-doku-ep001.html)

Die Luxemburger Straße 33 in Wedding gehört zu den rund 130 Berliner Häusern, die im Herbst 2020 vom schwedischen Immobilienkonzern Heimstaden gekauft worden sind. In einem vom rbb produzierten Podcast erzählen die Bewohner, wie sie sich von „normalen“ Mietern, die sich kaum kannten, zu Aktivisten verwandelten. „Vernetzen ist das Wichtigste“, sagt Niklas, einer der Hausbewohner.

Nach der ersten Schockstarre und Existenzängsten („Müssen wir jetzt alle raus?“) entschlossen sie sich, zu kämpfen. Mitten im Lockdown organisierten sie Online-Treffen, gingen zu Demos, hängten Plakate aus dem Fenster und sammelten Daten ihrer Wohnungen, um sich mit einem Exposé Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Vermietern zum Kauf anzubieten. Am Ende stand ein Teilerfolg: der Verkauf an Heimstaden konnte zwar nicht verhindert werden, aber Senat und Bezirke handelten für die Häuser in Mielienschutzgebieten, darunter auch die Luxemburger Straße 33, immerhin Abwendungsvereinbarungen mit einem 20-jährigen Schutz vor Umwandlung aus. Niklas' Fazit: „Wir haben als Haus zusammengestanden, das hat einen Unterschied gemacht!“ *Birgit Leiß*

Anzeige

www.Tag-der-Städtebauförderung.Berlin

IMMOWELT-STUDIE

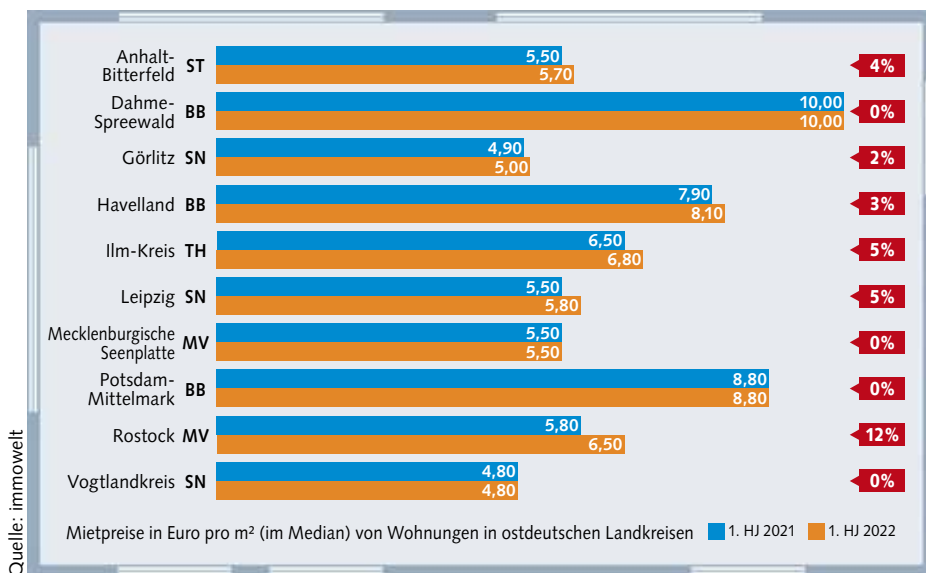
# Mieten legen auch im Osten zu

**11 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter – so teuer wird es im Schnitt für Mieter, die eine Wohnung in Berlin neu beziehen. Damit ist Berlin der teuerste Wohnort Ostdeutschlands.**

Das Immobilienportal immowelt hat in einer aktuellen Studie die Angebotsmieten für Wohnungen zwischen 40 und 120 Quadratmetern (ohne Neubau) verglichen. Das Ergebnis: In 54 der 72 untersuchten Stadt- und Landkreise Ostdeutschlands sind die Mieten im vergangenen Jahr gestiegen. In Berlin, das seit Jahren boomt, fiel der Anstieg mit zwei Prozent noch moderat aus – trotz Wegfall des Mietendeckels. Einen deutlich stärkeren Anstieg hat Potsdam mit plus 8 Prozent auf 10,60 Euro pro Quadratmeter sowie der Brandenburger Landkreis Oberhavel mit plus 9 Prozent auf 10 Euro. Moderat gestiegen sind die Mieten in den meisten untersuchten Großstädten: In Dresden um ein Prozent, in Halle um drei Prozent. Die Ostseestadt Rostock bildet mit einem Plus von immerhin 13 Prozent eine Ausnahme.

Mit Anstiegen von zwei, drei Prozent könnte es laut immowelt aber bald vorbei sein: Durch die steigenden Bauzinsen rückt der Wohnungskauf für viele Haushalte in weite Ferne, der Mietwohnungsmarkt erlebt durch Wohnungssuchende, die den Traum vom Eigentum ausgeträumt haben, einen weiteren Zulauf. Auch in ländlichen Regionen Ostdeutschlands zie-

hen die Mietpreise mitunter stark an, etwa im Landkreis Vorpommern-Greifswald und im Weimarer Land in Thüringen (beide plus 17 Prozent). Auf der anderen Seite stehen die noch günstigen Wohnorte: In 18 und damit einem Viertel der untersuchten Kreise stagnierten oder sanken die Mieten im vergangenen Jahr. *Katharina Buri*



BERLINER MIETSPIEGEL 2023

# Konkurrenzkampf blockiert die Mietspiegel-Aufstellung

**Ein Streit um die richtige Methode blockiert weiter die Erstellung des Mietspiegels 2023. Jetzt wird die Zeit knapp, der Senat erwägt eine Übergangslösung.**

Im September sollte eigentlich die Datenerhebung für den kommenden Berliner Mietspiegel stattfinden. Das vom Senat beauftragte Institut kann damit jedoch nicht beginnen, weil ein Konkurrenz-Unternehmen gegen die Auftragsvergabe klagt. Die Ausschreibung sei unzulässig auf die Erstellung eines Tabellenmietspiegels beschränkt gewesen, so die Kläger (siehe MieterMagazin 6/2022, Seite 14: „Unseriöse Panikmache“). Das Kammergericht hat darüber immer noch nicht entschieden. Die mit dem Streit verbundene Verzögerung könnte dazu führen, dass der Zwei-Jahres-Turnus für die Mietspiegel-Erstellung nicht eingehalten werden kann und Berlin ab Mai

2023 keine sichere Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete hat. Die Mietspiegel-Arbeitsgruppe erwägt nun als Übergangslösung einen sogenannten Verbändemietspiegel, der mit Daten der Vermieter- und Mieterverbände, aber ohne Beteiligung des Senats erstellt wird. Dieser wäre kein „qualifizierter“, sondern nur ein „einfacher“ Mietspiegel. Damit stellt er die ortsübliche Vergleichsmiete zwar nicht verbindlich dar, gilt bei den Amtsgerichten aber immer noch als geeignete Schätzgrundlage, wenn über die Zulässigkeit einer Mieterhöhung gestritten wird. *Jens Sethmann*

Der turnusgemäße Zeitpunkt der Mietspiegelveröffentlichung wird 2023 womöglich einzuhalten sein

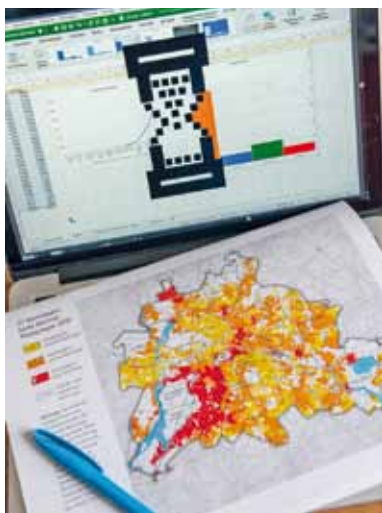


Foto: Sabine Mittermeier





## VOLKSBEGEHREN „BERLIN 2030 KLIMANEUTRAL“

### Klimaschutz auf die Überholspur lenken?

**Ein Volksbegehren möchte erreichen, dass Berlin nicht erst 2045, sondern schon 2030 klimaneutral wird. Für Mieter ist ein Ausgleich der Mehrkosten vorgesehen.**

Will Berlin seinen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung auf 1,5 Grad zu begrenzen, muss die Stadt schon 2030 klimaneutral werden. Das fordert ein Bündnis von Klimaschutzinitiativen mit einem Volksbegehren, das bis zum 14. November rund 175 000 Unterschriften für sein Anliegen sammeln will. Konkret geht es darum, dass das Berliner Klimaschutz- und Energiewendege-

setz verschärft werden soll. Der Ausstoß von CO<sub>2</sub> und anderen Treibhausgasen soll bis 2030 um 95 Prozent gegenüber 1990 sinken. Damit wäre Berlin rechnerisch klimaneutral. Für Mieterhöhungen, die auf die notwendigen energetischen Modernisierungen folgen, sieht das Volksbegehren Zuschüsse aus dem Berliner Landeshaushalt vor. Von den Vermietern wird kein finanzieller Beitrag zum Klimaschutz verlangt. Der Berliner Mieterverein findet das problematisch: „Sinnvoller wäre es, Wege zur Absenkung der umlagefähigen Modernisierungskosten zu finden“, sagt Geschäftsführerin

Wibke Werner. So könnte die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für die energetischen Maßnahmen gestärkt werden, indem bei der Mieterhöhung nach Modernisierung zur Verfügung stehende Fördermittel kostensenkend berücksichtigt werden, unabhängig davon, ob Vermieter diese tatsächlich abgerufen haben.

Zusammen mit der nach dem Gesetz bereits angestrebten Warmmietenneutralität könnten die Mieterhaushalte so vor unverhältnismäßigen Kostensteigerungen geschützt werden.

*Jens Sethmann*

**Ambitioniertes Ziel: Berlin soll schon 2030 klimaneutral sein**

■ Volksbegehren „Berlin 2030 klimaneutral“: [berlin2030.org](https://berlin2030.org)

## GESCHÄFTEMACHEREI MIT DER MÖBLIERTEN VERMIETUNG

### „Möblierungszuschlag leider unbekannt“

Weddinger ►  
Samostraße 21:  
Vormals günstige  
Wohnungen –  
nun möbliert zu  
horrenden Preisen

**Immer mehr Berliner ärgern sich darüber, dass freiwerdende Mietwohnungen in ihrem Haus nur noch möbliert zu horrenden Preisen vermietet werden. Auch in Milieuschutzgebieten, wo die Verdrängung der angestammten Bevölkerung explizit verhindert werden soll, greift dieses Geschäftsmodell zunehmend um sich. Ein Beispiel aus dem Wedding.**

■ **BMV-Aktion Mietpreisüberprüfung:**  
[www.berliner-mieterverein.de/aktionen-und-buendnisse/aktion-mietpreisueberpruefung-mietpreisbremse-nutzen-bei-neuem-mietvertrag.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/aktionen-und-buendnisse/aktion-mietpreisueberpruefung-mietpreisbremse-nutzen-bei-neuem-mietvertrag.htm)

In der Samostraße 21, einem ganz normalen Mietshaus, gibt es mittlerweile drei Wohnungen, die nach dem Auszug oder dem Tod der langjährigen Mieter möbliert angeboten werden. Eine 53 Quadratmeter große Wohnung wurde unlängst für 1222 Euro inseriert. Eine Einzimmerwohnung mit 35 Quadratmetern, die vorher knapp 350 Euro gekostet



Foto: Christian Muhrbeck

haben soll, wird jetzt möbliert für 850 Euro warm vermietet. Man sei eine Hausverwaltung und handele entsprechend den Vorgaben der Eigentümer, heißt es in einer knappen Stellungnahme der Vigor Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH.

„In Milieuschutzgebieten gibt es leider keine Obergrenze für Mieten, ob möbliert oder nicht“, erklärt Wibke Werner von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins (BMV). Der einzige Hebel: die Mietpreisbremse. Sie gilt – anders als oft angenommen – auch für möblierte Wohnungen. Aber ihre Anwendung ist schwierig, wenn der Möblierungszuschlag nicht bekannt ist. Zwar besteht ein Auskunftsanspruch, doch das Verfahren ist umständlich. Der Berliner Mieterverein fordert daher eine Verpflichtung, den Zuschlag im Mietvertrag auszuweisen. Der Mieterverein prüft zudem – auch für Nicht-Mitglieder – die Miethöhe im Rahmen seiner Aktion Mietpreisüberprüfung.  
*Birgit Leiß*

Wer die Mieten ► reglementiert, muss nach Ansicht des DIW damit rechnen, dass Vermieter das Bauen und Sanieren einschränken

## DIW-STUDIE ZUR MIETMARKTREGULIERUNG Gute Seiten, schlechte Seiten

Welche Auswirkungen hat es, Mieten zu regulieren? Das wollte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) wissen – und kam zu interessanten Ergebnissen.

Die DIW-Studie konnte nachweisen, dass es seit dem Jahr 1900 einen Zusammenhang zwischen Mietpreiskontrollen und einer Verringerung gesellschaftlicher Ungleichheit gibt. Konkret: Wenn Mieten reguliert werden, verringert sich die Einkommensungleichheit, weil bei geringen Einkommen ein besonders großer Teil in die Miete fließt. Diese Gruppe wird finanziell entlastet. Gleichzeitig verdient der wohlhabendere Teil der Bevölkerung, der bis zu einer Regulierung hohe Einnahmen aus der Vermietung hatte, weniger als vorher. Die Regulierung bringt aber laut DIW auch Nachteile mit sich: Der

Anreiz zum Bau neuer und zur Renovierung bestehender Wohnungen sinkt – und damit das Wohnungsangebot auch. Dadurch wird der Markt angespannter, und Suchende haben noch weniger Chancen, eine passende Wohnung zu finden. Dennoch befindet das DIW abschließend:

„Eingriffe in den Mietmarkt könnten ein Instrument sein, um wohnungsspezifische Ungleichheiten zu reduzieren.“

Mietervereins-Geschäftsführerin Wibke Werner wird noch deutlicher: „Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt: Überlässt man die Wohnraumversorgung dem unregulierten Markt, bedeutet das insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten steigende Mieten und große Nachteile für Haushalte mit geringeren Einkommen. Dass die Ungleichheit nur kurzfristig gesenkt



Foto: Nils Richter

wird, weil Wohnungsanbieter Wege finden, Mietpreisregulierungen zu umgehen, kann nicht entscheidend für das Ob einer Regulierung sein, sondern erfordert konsequente Regelungen zur Ahndung von Verstößen und das Nachbessern von Regelungslücken.“  
Katharina Buri

■ DIW-Studie unter: [www.diw.de/de/diw\\_01.c.837590.de/regulierung\\_von\\_mieten\\_kann\\_ungleichheit\\_senken\\_hat\\_aber\\_einen\\_preis.html](http://www.diw.de/de/diw_01.c.837590.de/regulierung_von_mieten_kann_ungleichheit_senken_hat_aber_einen_preis.html)

### EINWURF

Foto: Christian Muhrbeck



#### Jürgen Wilhelm

Alter: 79,  
Berufliche Tätigkeit:  
Justizbeamter im Ruhestand

Eins mal vorweg: Die jetzige Situation lässt keinerlei Raum für Mieterhöhungen! Bei den meisten ist das Portemonnaie fast leer. Man sieht es daran, dass jetzt viel mehr Menschen in unserer Beratungsstelle nach einem Wohngeldantrag fragen. Früher hätten sie das aus Scham oder auch aus Bequemlichkeit nicht getan. Heute zwingt die Situation dazu. Die Leute kommen auch herein und fragen, ob wir ihnen bei der Suche nach einer preiswerten Woh-

### Mancher sagt: Da rufe ich den Willi mal direkt an

nung behilflich sein können. Das ist leider nicht möglich. Als erste Hilfe bekommen sie von mir das Infoblatt 123 des Berliner Mietervereins mit wichtigen Adressen und Telefonnummern ausgehändigt. Ich gebe den Rat: Überall hingehen und hartnäckig bleiben!

Wer sich die Neubauzahlen in Spandau ansieht, müsste meinen: Wohnungssuche – das sollte doch kein Problem sein. Hier wird nämlich nicht wenig gebaut: 2600 Wohnungen errichten die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) und die Gewobag in den nächsten drei Jahren. Außerdem entsteht das neue Quartier „Insel Gartenfeld“ mit 3700 Wohnungen. Wo die Städtischen bauen, werden 50 Prozent davon Sozialwohnungen sein. Aber leider muss ich auch die Gegenrechnung aufmachen: Wir haben in den letzten Jahren sehr viel mehr Sozialwo-

nungen verloren, weil die aus der Bindung gefallen sind. Im sozialen Brennpunkt Heerstraße Nord ist das besonders bitter. Hier können viele die Miete schon jetzt nicht aus eigener Tasche zahlen. Gerade für solche Menschen sind wir eine wichtige Anlaufstelle – die übrigens aus meiner Sicht unbürokratischer agieren sollte: Hilfesuchende müssten auch ohne Terminvergabe zur Beratung kommen können. Denn wer mit seinem Problem im Kopf am Schild des Mietervereins vorbeigeht, greift meist zu Hause nicht mehr zum Telefon. Es ist ein großer Vorteil, dass wir in Spandau mit vielen Aktiven eine gute Arbeit leisten und dass ich als Bezirksleiter seit langem bekannt bin. So mancher sagt sich: Mit meinem Problem rufe ich mal den Willi direkt an. Da geht es vielleicht schneller.  
Aufgeschrieben von  
Rosemarie Mieder

■ Wenn Sie mit Jürgen Wilhelm von der BMV-Bezirksgruppe Spandau Kontakt aufnehmen möchten, dann wenden Sie sich bitte per Telefon 030 226 26144 an Thomas Christel oder per E-Mail an [williw43@web.de](mailto:williw43@web.de)

# Attacke auf die Abwendungsvereinbarung

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht im November 2021 das Vorkaufsrecht der Kommunen stark eingeschränkt hat, gehen mehrere Eigentümer nun auch gegen die mieterschützenden Abwendungsvereinbarungen vor.

Vor dem Verwaltungsgericht Berlin sind etwa zehn Verfahren von Investoren gegen Abwendungsvereinbarungen anhängig. Mit solchen Vereinbarungen haben Eigentümer den bevorstehenden Vorkauf eines Hauses durch den Bezirk abgewendet, indem sie unter anderem zusagten, das Haus 20 Jahre lang nicht in Eigentumswohnungen umzuwandeln, keine Luxusmodernisierungen durchzuführen und energetische Modernisierungen nicht über das vorgeschriebene Maß hinaus umzusetzen.

„Ohne die nach heutigem Stand rechtswidrige Ausübung des Vorkaufsrechts fehlt die Grundlage für die Vereinbarungen, zu denen sich viele Käufer von den Bezirken gedrängt fühlten“, meint Rechtsanwalt Uwe Bottermann, der einen der Investoren vertritt. Er sieht in den Abwendungsvereinbarungen einen Verstoß gegen das im Baugesetzbuch verankerte Kopplungsverbot. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen geht jedoch davon aus, dass die Vereinbarungen weiterhin gelten und auch nicht gekündigt werden können.

Sollte das Verwaltungsgericht die Abwendungsvereinbarungen für nichtig erklären, wären insgesamt 383 Berliner Häuser betroffen. Die dort wohnenden 7500 Mietparteien hätten sich durch die Abwendungsvereinbarungen vor teurer Sanierung und Vertreibung sicher fühlen dürfen.

Ob die Angriffe der Investoren auf dieses Milieuschutzinstrument Erfolg haben, hängt stark von den im Einzelfall getroffenen Verträgen ab. „Wenn in einer Abwendungsvereinbarung etwas verboten oder ausgeschlossen wurde, worauf ein Vermie-



Foto: Christian Muhrbeck

ter nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts Anspruch gehabt hätte, besteht ein großes Risiko, dass ein Gericht den Vertrag kippt“, sagt Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Die allgemein in Milieuschutzgebieten geltenden Schutzregeln bleiben allerdings nach wie vor bestehen.

Die von Mieterseite dringend geforderte Wiederherstellung eines rechtssicher anwendbaren Vorkaufsrechts – eine einfache Änderung im Baugesetzbuch durch die Bundesregierung – wird seit Monaten von der in der Ampel mitregierenden FDP blockiert.

Jens Sethmann

Abwendungsvereinbarungen sind ein Instrument des Verdrängungsschutzes, die Investoren gern aus der Welt hätten

## AUSSTELLUNG

### Rückblick auf ein rebellisches Charlottenburg

Charlottenburg gilt heute als braver, bürgerlicher Stadtteil. Doch das war nicht immer so. In den 1970er und 80er Jahren war hier das Zentrum der Mieter- und Hausbesetzerbewegung. Vor allem rund um den Klausenerplatz setzte sich die Bewohnerschaft gegen die Kahlschlagsanierung zur Wehr. Hier war die Geburtsstunde der Behutsamen Stadterneuerung, noch bevor sie sich in Kreuzberg etablierte. Eine Ausstellung mit Fotografien von Gottfried Schenk widmet sich dieser bewegten Zeit. Schenk hat als betroffener Mieter und Aktivist die Kämpfe und den Wandel mit der Kamera begleitet. Seine Fotos zeigen Eckkneipen, heruntergekommene Hinterhöfe und Straßenfeste. Er porträtiert Migranten und studentische Wohngemeinschaften, die damals den Kiez prägten.

Birgit Leiß



Foto: Villa Oppenheim

Fotoausstellung: Vom Bleiben und Verändern. Der Charlottenburger Kiez in den 1970er und 1980er Jahren, noch bis 8. Januar 2023

Museum Charlottenburg-Wilmersdorf in der Villa Oppenheim Schloßstraße 55/Otto-Grüneberg-Weg 14059 Berlin, ☎ 030 9029 24106

Führungen mit dem Fotografen am Sonntag, 2. Oktober um 12 Uhr und Samstag, 8. Dezember um 18 Uhr

Eintritt frei

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

GEWERBE-GENTRIFIZIERUNG

# Mietenverdoppelung verändert nachhaltig die Kiezwirtschaft

Die Gewerbemieten haben sich in den vergangenen zehn Jahren verdoppelt. Viele Gewerbemieter, die auf einen Verbleib an ihrem Standort angewiesen sind und ihre Einnahmen nicht erhöhen können, stehen vor dem Aus.

Von 2012 bis 2020 ist der Durchschnitt der Berliner Gewerbemieten von 9,50 Euro auf 19 Euro pro Quadratmeter angestiegen. Das ergab eine Untersuchung des Instituts Empirica im Auftrag der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe. Während Läden sich um 89 Prozent auf 20,60 Euro pro Quadratmeter und Büros um 105 Prozent auf 20 Euro verteuerten, fiel die Steigerung für Werkstatt- und Lagerflächen um 64 Prozent auf 7,50 Euro etwas geringer aus.

Innerhalb des S-Bahn-Rings wurden die Gewerbemieten besonders stark angehoben. Für Betriebe des Bauhandwerks wurde eine geringe Ab-

wanderung an den Stadtrand festgestellt. Andere Branchen wurden der Studie zufolge nicht verdrängt – einzelne Betriebe hingegen schon. Läden, die auf ihre angestammte Kundschaft vor Ort angewiesen sind, können nach einer drastischen Mieterhöhung nicht einfach in einen anderen Stadtteil ziehen. Sie müssen entweder durch Preiserhöhungen ihren Umsatz steigern oder ihr Geschäft aufgeben. Häufig folgt dann ein Nachfolger aus derselben Branche, der aber ein höherwertiges Angebot hat. „So verschwindet die Imbissbude oder der preiswerte Italiener zugunsten von Restaurants der gehobenen Küche, das Blumenwunderland ersetzt den vietnamesischen Blumenhändler“, heißt es in der Studie. Auch wenn der Branchenmix erhalten bleibt, verändert sich der Kiez nachhaltig.

Von Mieterhöhungen besonders stark betroffen sind soziale Träger, die zum Beispiel Kitas oder Bera-



Foto: Christian Muhrbeck

tungszentren in gewerblich angemieteten Räumen betreiben. Da ihre Angebote an den Standort gebunden sind, haben sie keine Möglichkeit auszuweichen.

Gewerbemieten sind weit weniger reguliert als Wohnungsmieten. Üblich sind befristete Verträge. Nach deren Auslaufen kann eine neue Miete frei vereinbart werden. Der Berliner Senat will deshalb über den Bundesrat eine Gewerbemietpreisbremse einführen. Zum Antrag vom September 2019 hat der Bundesrat aber immer noch keinen Beschluss gefasst.

Jens Sethmann

Gentrifizierung im Gewerbebereich: Die Imbissbude geht, die gehobene Gastronomie zieht ein

DEUTSCHE WOHNEN

# Zerknirshtes Eingeständnis

Weil sich sein Vermieter weigerte, die Wasserzähler in den Wohnungen ablesen zu lassen, wandte sich ein Leser an das MieterMagazin. Nun räumte die Deutsche Wohnen einen Fehler ein.

Dass in der Alexandrinenstraße 122 in Kreuzberg nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird, ärgert den Mieter. Schließlich ist Wassersparen wichtig, und die Zähler sorgen für mehr Gerechtigkeit zwischen den Mietern. Seine Briefe würden nicht einmal beantwortet, so der Mieter. Das MieterMagazin wandte sich daraufhin an seinen Vermieter, das Unternehmen Deutsche Wohnen, und fragte nach den Gründen. Dort zeigte man sich zerknirscht. Man sei fälschlicherweise davon ausgegangen, dass nicht in allen Wohnungen Kaltwasserzähler vorhanden seien, so Pressesprecher Marko Rosteck. Der beauftragten Messdienstleister habe das Unternehmen falsch informiert. Spätestens ab dem

nächsten Jahr (Abrechnungsjahr 2023) werde man die Abrechnung verbrauchsabhängig vornehmen, so Rosteck: „Für das laufende Jahr prüfen wir, ob eine Hochrechnung des Verbrauchs noch möglich ist. Wenn dies der Fall sein sollte, würden wir bereits für dieses Jahr verbrauchsabhängig abrechnen.“

Grundsätzlich gilt: Ist das ganze Haus mit Kaltwasserzählern ausgestattet, muss verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Unterbleibt dies, haben Mieterinnen und Mieter ein 15-prozentiges Kürzungsrecht. Das gilt auch für den Fall, dass die Uhren defekt sind.

Eine Pflicht zum Einbau von Kaltwasserzählern gibt es in Berlin nur für den Neubau. Birgit Leib

Hat das ganze Haus Kaltwasserzähler, muss nach deren gemessenem Verbrauch abgerechnet werden



Foto: Christian Muhrbeck

## ZWECKENTFREMUNG

# Ferienwohnungen zum großen Teil ohne Anmeldung

Nach den coronabedingten Einbrüchen bei den Urlaubsreisen hat die Vermietung von Ferienwohnungen über die Internet-Plattform Airbnb nach und nach wieder angezogen. Die große Mehrzahl der vermieteten Unterkünfte ist nicht angemeldet. Das Resultat sind auch teurere Mieten für die, die dort wohnen, wo andere Urlaub machen.

Knapp 17000 Einträge für Unterkünfte in Berlin sind bei Airbnb gelistet – und mit 69,6 Prozent sind mehr als zwei Drittel davon nicht registriert. Dabei ist die rechtliche Situation in Berlin klar geregelt:

deckten Reisefreude der Menschen erklären.

Trotz der gestiegenen Nachfrage nach Registrierungsnummern bleibt das Berliner Zweckentfremungsverbot, das seit 2014 gilt und seitdem mehrfach verschärft wurde, an vielen Stellen ein Papiertiger. Laut Tagesspiegel waren 85 Prozent der angebotenen Unterkünfte im August 2019 nicht registriert – die Quote sinkt also nur sehr langsam.

Das Problem an den vielen Ferienvermietungen: Mietwohnungen werden dem bereits ohnehin sehr angespannten regulären Markt entzogen, das Angebot wird knapper, die Mietpreise steigen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) hat diesen Effekt beziffert: Um durchschnittlich 13 Cent je Quadratmeter stiegen die Angebotsmieten im direkten Umfeld



Fotos: Christian Mührbeck

einer Airbnb-Wohnung, also innerhalb von 250 Metern. Interessanterweise schwankt diese Zahl stark zwischen den einzelnen Bezirken. Am stärksten betroffen sind demnach nicht etwa die Kieze mit den meisten Airbnb-Inseraten, sondern Lichtenberg (46 Cent), Steglitz-Zehlendorf (38 Cent) und Reinickendorf (24 Cent).

Katharina Buri

Nicht der Tourist ist das Problem, sondern die Anbieter von ungenehmigten Unterkünften

■ Die vollständige Datenanalyse „Inside Airbnb“ unter: <http://insideairbnb.com/berlin/>



Wohnraum darf nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Wer dies versäumt, riskiert hohe Geldstrafen.

Und tatsächlich zeigt eine Tagesspiegel-Recherche, dass 2021 und 2022 wieder mehr Registriernummern vergeben wurden als 2020. In den Jahren 2018 wurden berlinweit 1297 solcher Nummern für die zeitweise (Teil-)Vermietung von Wohnraum vergeben, 2019 waren es 1213. Im ersten Corona-Jahr 2020 brach die Nachfrage dann stark ein, es wurden nur noch 679 Nummern vergeben. 2021 waren es schon 751 und bis Juni 2022 bereits 441. Die meisten Meldungen gingen in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Neukölln und Mitte ein. Der Anstieg in diesem und dem vergangenen Jahr lässt sich mit dem Wegfall vieler Corona-Maßnahmen und der wiederent-

## WEB Mitfahrgelegenheit für den Sperrmüll



Die App findet sich im Apple App Store beziehungsweise im Google Play Store unter dem Stichwort Tiptapp. Weitere Infos unter [www.bsr.de/tiptapp-30830.php](http://www.bsr.de/tiptapp-30830.php)

Seinen Sperrmüll loszuwerden ist in Berlin gar nicht so einfach. Anders als in den meisten Städten gibt es hier keine kostenlosen Abholtermine. Zwar ist die Abgabe in einem der Recyclinghöfe der Berliner Stadtreinigung (BSR) kostenlos, aber nicht jeder hat ein Auto. Ein neues Pilotprojekt der BSR will hier Abhilfe schaffen: eine App, über die sich Privatpersonen in Eigeninitiative für Fahrten zum Recyclinghof verabreden können. Um eine selbstlose Nachbarschaftshilfe nach dem Motto „Ich fahr sowieso hin, also kann ich etwas mitnehmen“ handelt es sich jedoch nicht. Nachdem man eingestellt hat, was genau transportiert werden soll, gibt man an, wieviel man bereit ist, für die Hilfe zu zahlen. Von einem „geringen Obolus“ spricht die BSR. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass auch professionelle Entwürmer hier nach Kundschaft suchen. In Kooperation mit dem schwedischen Technologie-Anbieter Tiptapp ist die App Anfang Juni an den Start gegangen. Berlin ist nach Stockholm, London und Lissabon die vierte teilnehmende Stadt. Ziel ist es, die illegalen Ablagerungen im öffentlichen Raum einzudämmen und Autofahrten zu reduzieren. Mit der App können auch Artikel zum Verschenken angeboten oder nach einer Einkaufshilfe gesucht werden. Birgit Leiß



Foto: Sabine Mittermeier

Die Energiepreise explodieren, und die Sorge ist bei vielen im Lande groß, sie bald nicht mehr bezahlen zu können. Niemand kann voraussagen, ob es in diesem Winter wirklich zu einem Gas-Notstand kommt. Aber eins ist sicher: Auf viele Mieterinnen und Mieter werden enorm hohe Nachforderungen für Heizung und Warmwasser zukommen. Sparen ist also das Gebot der Stunde. Doch in vielen Haushalten kann gar nicht so viel eingespart werden. Wenn das Haus nicht isoliert und die Fenster undicht sind, heizt man zum Fenster hinaus und erreicht trotzdem nur 19 Grad Innentemperatur. Dazu kommt, dass Ratschläge, wie sie von Politikern geäußert werden, manche Realitäten im Lande außer Acht lassen: Wer von einer kleinen Rente lebt, zieht schon lange einen warmen Pullover an, anstatt die Heizung aufzudrehen. Jahrzehntlang wurde die Energiewende verschlafen, und nun sollen es die Bürgerinnen und Bürger richten – dieser Eindruck drängt sich mitunter auf.

## So nicht!

### Keine Lösung für die Energiekrise in Sicht

Das die Verbraucher mit der sogenannten Gasumlage zusätzlich 2,4 Cent pro Kilowattstunde zahlen sollen, um die Energieunternehmen zu unterstützen, darunter auch solche, die gut dastehen, hat viele Menschen empört. Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) ist inzwischen zurückgerudert und hat zum Ausgleich die Mehrwertsteuer für Gas von 19 auf 7 Prozent gesenkt. CDU und Linke fordern in seltener Einmütigkeit die Streichung der Gasumlage. „Die Ampel-Parteien machen eine Politik zur Absicherung der Profite von Konzernen, nicht für die Mehrheit der Bevölkerung“, kri-

tisiert der Bundestagsabgeordnete Lorenz Gösta Beutin (Die Linke). Der Ukraine-Krieg hat eine schon vorher vorhandene Preisentwicklung auf dem Energiemarkt noch einmal deutlich verschärft. Mieter mit Gasetagenheizungen bekommen das bereits in voller Härte zu spüren, denn hier wurden die erhöhten Einkaufspreise – je nach Vertragskonstellation – häufig gleich weitergereicht. Bei zentralbeheizten Häusern wird der große Schock erst mit den Abrechnungen im nächsten Jahr kommen. Nach einer aktuellen Umfrage des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) haben die Versorger seit Jah-

resbeginn 2022 bei rund 85 Prozent der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen die Energiepreise angehoben – um bis zu 300 Prozent. 36,3 Cent zahlen Neukunden derzeit für eine Kilowattstunde Gas (Stand 15. September 2022). Vor einem Jahr waren es noch 5,9 Cent. Über die Hälfte der Berliner Wohnungen werden mit Gas beheizt. Betroffen von den Preissteigerungen sind aber fast alle, denn auch Fernwärme, Heizöl und sogar Briketts und Holzpellets sind teurer geworden. Ein Zurück zu den alten Preisen wird es auch nach dem Ende des Ukraine-Krieges nicht geben. Sparen, sparen, sparen – lautet die Devise.

Doch wie groß ist das Einsparpotenzial im privaten Bereich überhaupt? Für Mieterinnen und Mieter enthält die zum 1. September in Kraft getretene Energieeinsparverordnung kaum Änderungen – nur mietvertraglich vereinbarte Pflichten zur Einhaltung von Mindesttemperaturen werden ausgesetzt. „Eine solche Heizpflicht gibt es gar nicht, man muss lediglich dafür sorgen, dass keine Frostschäden entstehen“, erklärt Sebastian

## Keine Heizpflicht mit vorgegebenen Mindesttemperaturen

Bartels von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins (BMV). Anderslautende Klauseln mit bestimmten Mindesttemperaturen, wie sie manche Mietverträge enthalten, sind unwirksam. Viele Wohnungsunternehmen wollen in diesem Winter die Vorlauftemperaturen ihrer Wohnungen so einstellen, dass tagsüber maximal 21 Grad und nachts 17 Grad erreicht werden. Das ist von der Rechtsprechung gedeckt. Eine Lösung für all die, die es ein wenig wärmer brauchen – etwa Kleinkinder –, gibt es nicht. Technisch ist es nicht möglich, nach Wohnung zu differenzieren, und das Zuheizen mit elektrischen Heizlüftern ist kostspielig. Immerhin: Weitergehende Temperaturabsenkungen sind derzeit ebenso wenig zulässig wie eine zeitweise Abschaltung der Warmwasserversorgung.

Foto: Nils Richter



■ Die Beratung zu Sozialrecht und Miete (Wohngeld, Grundsicherung, Hartz IV und so weiter) findet dienstags von 15 bis 19 Uhr im BMV-Beratungszentrum in der Müllerstraße statt. Nur mit Terminvereinbarung:  
☎ 030 226 260

## Hilfen für Bezieher von Hartz IV und kleiner Einkommen

Menschen, die von Grundsicherung oder Hartz IV leben, leiden besonders unter den gestiegenen Energiekosten. So sind im Regelsatz eines Alleinstehenden gerade einmal 38 Euro für Strom und Wohnungsinstandhaltung vorgesehen – das dürfte bei den wenigsten reichen. Ab 1. Januar 2023 wird Hartz IV durch das neue „Bürgergeld“ ersetzt, dann sollen es 50 Euro mehr werden – nicht wegen der Energiekrise, sondern weil das Bundesverfassungsgericht den Gesetzgeber 2019 dazu aufgefordert hat. Rechtsanwältin Petra Goebel, die im Auftrag des Berliner Mietervereins eine Sozialberatung durchführt, geht davon aus, dass es zu horrenden Heiz- und Betriebskostennachzahlungen kommen wird. Zwar muss das Amt die Nachzahlungen in voller Höhe übernehmen. Aber dieser Übernahmeanspruch ist eingeschränkt, wenn das Jobcenter zuvor wirksam zur Kostensenkung aufgefordert hat, weil die zulässige

Warmmiete gemäß AV (Ausführungsvorschrift) Wohnen bereits erreicht worden ist. Dann müsse man damit rechnen, dass sich die Leistungsträger querstellen. In solchen Fällen empfiehlt sie: Widerspruch einlegen und bei Ablehnung gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen. Was viele nicht wissen: Auch wer keine Leistungen vom Amt bezieht, hat einen Anspruch auf Übernahme der Nachzahlungen – ein entsprechend niedriges Einkommen vorausgesetzt. Wichtig ist, dass der Antrag im Monat der Fälligkeit gestellt wird. Der Nachzahlungsbetrag wird in der Regel als Zuschuss und nur in Ausnahmefällen als zinsloses Darlehen gezahlt. Weil der Zugang im Zweifelsfall bewiesen werden muss, rät Petra Goebel dazu, den Antrag entweder per Post als Einwurf-Einschreiben zu schicken oder im Beisein von Zeugen (die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören sollten) in den Briefkasten des Leistungsträgers zu werfen. Einer

Mit den ständigen Appellen zum kollektiven Sparen ist es ein wenig wie mit den Corona-Regeln: Es nervt, und manches kommt arg gouvornantenhafte daher, aber es macht schon Sinn. „Energie sparen kann auch richtig viel Geld sparen“, sagt Energieberater Ingo Neumann (siehe auch Kasten auf Seite 17). Das Problem dabei: Mieterinnen und Mieter haben derzeit keine Möglichkeiten, ihren Vermieter zu Einsparmaßnahmen zu zwingen, ganz gleich ob es um die Wahl des Gasanbieters oder um das Einstellen einer niedrigeren Vorlauftemperatur

bei der Heizung geht. Und viele Vermieter sehen keine Veranlassung, durch entsprechende Veränderungen Energie beziehungsweise Geld zu sparen, können sie doch die Heizkosten 1:1 an ihre Mieter weitergeben.

„Wir fordern, dass in den energetisch schlechtesten Häusern die Vermieter an den Kosten für Heizung und Warmwasser beteiligt werden müssen“, erklärt Reiner Wild. In einem 9-Punkte-Plan will der Deutsche Mieterbund (DMB) darüber hinaus Hauseigentümer zu Effizienzmaßnahmen wie der Optimierung der

Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Christian Muhrbeck



Mit dem Gas verteuern sich auch alle anderen Brennstoffe und Heizungsarten

freiwilligen Erhöhung der Vorauszahlungen, wie derzeit von vielen Vermietern gefordert, würde das Jobcenter wohl kaum zustimmen, vermutet Petra Goebel.

Für die Wohnungssuche von Menschen im Leistungsbezug bedeuten die rasant gestiegenen Warmmieten eine Katastrophe. Bereits jetzt gebe es nur eine Handvoll Wohnungen, die der AV Wohnen entsprechen, sagt die Rechtsanwältin: „Der Staat geht von Mieten aus, die es nicht mehr gibt.“ Das gelte auch für das Wohngeld. Die geplante Wohngelderhöhung werde kaum etwas bringen, solange die für Berlin geltenden Mietstufen nicht den derzeitigen Mieten angepasst werden.

Trotzdem: alle mit kleinem Einkommen sollten prüfen lassen, ob sie einen Anspruch auf Wohngeld haben. Hier gibt es einen Wohngeldrechner: <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml>

Foto: Sabine Mittermeier



Rechtsanwältin  
Petra Goebel:  
„Der Staat geht  
von Wohnungen  
aus, die es nicht  
mehr gibt.“

Wer in einer der rund 88 000 Sozialwohnungen lebt, kann bei der Investitionsbank Berlin (IBB) einen Mietzuschuss beantragen, wenn die Bruttowarmmiete mehr als 30 Prozent des Einkommens beträgt: [www.ibb.de/de/foerderprogramme/mietzuschuss-in-sozialwohnungen.html](http://www.ibb.de/de/foerderprogramme/mietzuschuss-in-sozialwohnungen.html)

Für alle landeseigenen Wohnungen gilt, dass die Nettokaltmiete (demnächst Bruttokaltmiete) höchstens 30 Prozent des Haushaltseinkommens betragen darf („Härtefallregelung“). Auf Antrag muss die Wohnungsbaugesellschaft die Miete entsprechend reduzieren.  
bl

Heizanlage gesetzlich verpflichtet. Ein weiterer Punkt: Vermieter müssten einen Wirtschaftlichkeitsnachweis erbringen, also beispielsweise darlegen, warum sie keinen günstigeren Energieanbieter wählen und dabei auch den Mietern unaufgefordert die Verträge und Rechnungen des aktuellen Versorgers vorlegen. Beim Berliner Mieterverein hält man es außerdem für sinnvoll, dass Energieberater vor Ort aufklären, denn wenn weniger geheizt wird, kann leicht Schimmel entstehen. Der Vermieter hat die Pflicht, Hinweise zum Heiz- und Lüftungsver-

halten zu liefern. „Den Mieterinnen und Mietern beim Einzug ein Falblatt in die Hände zu drücken, reicht nicht“, so Bartels. Stattdessen könnte man, wie schon in den 1980er Jahren, speziell Leute, etwa Studierende, nach entsprechender Schulung als Energieberater in die Wohnungen schicken. Beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hält man wenig von diesem Vorschlag. „Damals hatten wir Massenarbeitslosigkeit, das fand im Rahmen von Arbeitsbeschaffungs-Maßnahmen statt“, gibt Sprecher David Eberhart

Wieviel Wärme erforderlich ist, hängt von Alter, Gesundheit und Umgebung ab; der Heizlüfter ist ein Strom- und Geldfresser; die Luftfeuchtigkeit gibt Auskunft über Schimmelgefahr



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Friso Gentsch/pa



Foto: Daniel Ingold/pa

zu bedenken. Eine solche aufsuchende Beratung könne zudem nur freiwillig sein. Die Befürchtungen, dass es zu einem Anstieg der Streitfälle um Schimmel kommen könnte, teilt man indes auch in seinem Verband.

Weg von fossilen Energien, hin zu erneuerbaren Energien und effizienter Gebäudetechnik ist das Gebot der Stunde, und gerade im Wohnungsbestand schlummern riesige Einsparpotenziale. Das Schnecken-tempo, in dem sich die Energiewende vollzieht, wird vom Berliner Mieterverein seit Langem kritisiert. Die Wohnungswirtschaft müsse endlich zu entsprechenden Investitionen gezwungen werden. Dazu gehöre selbstverständlich auch das Bereitstellen von Fördermitteln. Ein Schritt in die richtige Richtung ist das kürzlich neu aufgelegte Förderprogramm „SolarPLUS“, mit dem Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern und an der Fassade bezuschusst werden. Städtische Wohnungsbaugesellschaften wie die

## Energiewende im Schnecken-tempo

Howoge statten mittlerweile nicht nur fast alle Neubauten, sondern seit letztem Jahr auch die ersten Bestandsgebäude mit Solaranlagen aus. Für eine Siedlung, so die Unternehmenssprecherin, werde derzeit die Wärmerückgewinnung aus Abwasser geprüft. „Auch der Einsatz von Windkraftanlagen oder Wärmepumpen in Nullenergiehäusern, die ausschließlich mit grünem Strom versorgt werden, steht bei uns auf der Agenda.“

Doch bis diese mittel- und langfristigen Maßnahmen greifen, ist der Staat gefordert, finanzielle Hilfen zu leisten. Denn bis weit in die Mittelschicht hinein sind die Menschen mit den explodierenden Energiekosten überfordert.

Das kürzlich geschnürte dritte Entlastungspaket der Bundesregierung hält der Deutsche Mieterbund (DMB) für nicht ausreichend. Zwar wird die angekündigte Wohngeldreform mit einer dauerhaften Heizkostenpau-



## Hana Pfennig über einen Gasanbieterwechsel

„Ökogas war uns immer wichtig, aber jetzt müssen wir aufs Geld gucken“

Hana Pfennig

Wir haben eine Gasetagenheizung. Als vierköpfige Familie mit einem Jahresverbrauch von rund 12 000 Kilowattstunden haben wir früher rund 85 Euro pro Monat gezahlt. Im Dezember 2021 hat dann unser Gasversorger Grünwelt Energie Insolvenz angemeldet. Wir sind erst einmal in die Grundversorgung der Gasag gerutscht. Als wir uns nach einem günstigeren Anbieter umgesehen haben, waren wir schockiert über die hohen Preise – und das war noch vor dem Ukraine-Krieg. Wir haben uns schließlich für Shell Energy entschied-

den, die Günstigsten, die wir finden konnten. Eigentlich war uns Ökogas immer wichtig, aber wir müssen jetzt aufs Geld gucken. Zunächst haben wir einen monatlichen Abschlag von 195 Euro gezahlt. Ab 1. Oktober steigt er wegen der Gasumlage auf 295 Euro – für eine 80 Quadratmeter große Wohnung, das ist doch absurd! Die einmalige Energiepauschale von 300 Euro ist da wenig hilfreich.

Zum 1. Oktober haben wir auch noch eine Mieterhöhung von 150 Euro bekommen. Also bei uns ballt sich das zur Zeit ganz schön. Dabei



Foto: Sabine Mittermeier

verdienen wir beide ganz gut. Es gibt andere, die das viel existenzieller trifft. Wir schränken uns jetzt ein und hoffen, dass wir etwas zurückbekommen. Jetzt wird nur noch geduscht, und die Heizung wird auf 20 Grad heruntergedreht. Aufgeschrieben von Birgit Leib



Foto: MM-Archiv



Foto: MM-Archiv



Foto: Sabine Mittermeier

schale und einer Klimakomponente begrüßt. „Aber Millionen von Mieterinnen und Mietern, die sich finanziell knapp oberhalb der Wohngeldgrenzen bewegen, brauchen ebenfalls dringend einen Heizkostenzuschuss“, kommentierte DMB-

Präsident Lukas Siebenkotten. Auch der Berliner Mieterverein hält das Paket für „dürftig“. Die beschlossenen Energiepreispauschalen – die nur nach massivem Protest auch Studierenden und Rentnern mit 200 beziehungsweise 300 Euro zugute

kommen – seien angesichts der zu erwartenden Nachzahlungen ein Tropfen auf den heißen Stein, kritisiert Sebastian Bartels. Zudem hat sich die Ampelkoalition nicht – wie

### Das dritte Entlastungspaket ist dürftig

in der Corona-Pandemie 2020 – dazu durchgerungen, zahlungsbedingte Kündigungen durch den Vermieter für mindestens sechs Monate auszuschließen. Ein solches Kündigungsmoratorium ist aber aus Sicht des DMB dringend erforderlich.

Eine faire und wirksame Maßnahme gegen die drohende Energiearmut wäre nach Überzeugung sowohl des DMB wie auch des BMV eine Deckelung der Energiekosten. Eine Stromsparsbremse ist bereits angekündigt worden, die Details sind

◀ Worauf Vermieter verpflichtet werden sollten: Auskunft zum richtigen Lüften geben, veraltete Heiztechnik optimieren und sich bei schlechtem energetischem Hauszustand an den Kosten beteiligen

## „Warmwasser ist flüssiges Gold“

■ Energieberatung des Berliner Mietervereins  
Dienstag und Donnerstag 17 bis 19 Uhr, nur nach Terminvereinbarung,  
☎ 030 226 260

Beim Duschen und Heizen lässt sich einiges sparen, leider teilweise nicht ohne Komfortverzicht. So muss man sich von einer schönen heißen Badewanne im Winter vielleicht verabschieden, wenn man weiß, dass sie mit rund 2,40 Euro zu Buche schlägt (bezogen auf eine Füllung mit 200 Litern). „Warmwasser ist flüssiges Gold“, sagt der Energieberater Ingo Neumann. Der Ingenieur, der für Mitglieder des Berliner Mietervereins eine kostenlose Energieberatung durchführt, empfiehlt daher allen die Anschaffung eines Duschstopps. Ein solcher Sparduschkopf kostet nur ein paar Euro.

Durch ihn laufen dann nur noch 7 statt 14 Liter Wasser pro Minute. Die Stiftung Warentest hat ausgerechnet, dass das bei einer dreiköpfigen Beispielfamilie insgesamt 633 Kilowattstunden Strom im Jahr spart. Wenn jedes Familienmitglied noch ein paar Grad kühler duscht, kommt man auf eine Ersparnis von 707 Euro im Jahr. „Wer einen Durchlauferhitzer oder Boiler hat, sollte zudem das Wasser für Nudeln oder zum Geschirrspülen im Wasserkocher erhitzen“, rät Ingo Neumann. Bei den Heizkosten hilft nur eins: Thermostat runterdrehen. Jedes Grad weniger spart 6 Pro-

zent Energie. Entgegen anderslautender Meinungen hält Neumann es übrigens für völlig unbedenklich, ein Zimmer der Wohnung gar nicht zu heizen. Türen geschlossen halten und ab und zu durchlüften, dann sei das völlig okay. Apropos Lüften: Die Luft muss sich komplett austauschen. Richtig gemacht, dauert das nicht lange: die Fenster weit öffnen, Vorhänge zurückziehen und für kurze Zeit die frische Luft hereinströmen lassen. Zugige Fenster kann man selber abdichten, indem man innen und außen eine Isolierfolie anbringt. Allerdings: Vielleicht hilft auch ei-

## Swen Hubrich über sein Heizungsmanagement

**W**ir heizen schon seit Jahren nicht mehr. Wir haben das irgendwann mal aus Idealismus ausprobiert und sind dann dabei geblieben. Es gibt in unserer Wohnung kein Zimmer (außer dem Schlafzimmer), das wesentlich auf unter 15 Grad abfällt, und das reicht ja vollkommen aus. Wenn meine Freundin am Computer arbeiten muss, sitzt sie im Winter in der Küche. Dort hat es immer mindestens 18 Grad, denn durch Kochen, Toasten, Backen und so weiter entsteht ja viel Wärme. Ich bin warm angezogen und arbeite im Wohnzimmer oder bin in Decken

gepackt auf dem Sofa zu finden. Wenn einem doch kalt wird, macht man ein paar Liegestütze und schwupps ist einem wieder für eine halbe Stunde warm. Man muss aber sagen, dass unser Haus gut gedämmt ist und die Fenster ordentlich verglast sind. Wir haben das Glück, dass sich unsere Wohnungsverwaltung kümmert und Einnahmen in die Instandhaltung investiert. Und das, obwohl die Miete überschaubar ist. Klar, gar nicht zu heizen, ist nicht für jeden etwas. Wir haben neuerdings ein Baby und werden daher auch nicht ganz ohne Heizen durch

Foto: Sabine Mittermeier



**„Ein paar Liegestütze – und schwupps ist einem für eine halbe Stunde warm“**  
Swen Hubrich

den nächsten Winter kommen. Aber es gibt auf jeden Fall erhebliche Sparpotenziale. Ich hab das mal ausgerechnet: Jeder Tag, den man in der Heizperiode nicht heizt, spart zwischen 8 und 25 Euro.

*Aufgeschrieben von Birgit Leiß*



Foto: Nolde & Partner



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Berliner Stadtwerke

**Klimafreundliche Technik kommt viel zu langsam zum Einsatz: Wärmerückgewinnung, Sonne-Wind-Hybridkraftwerk auf einem Gewobag-Haus, Wärmepumpe im Degewo-Zukunftshaus**

aber derzeit noch völlig unklar. Einen Gaspreisdeckel lehnt Wirtschaftsminister Habeck bislang ab. Die Grundidee beider Deckel: Haushalte bekommen ein bestimmtes Kontingent zu einem verminderten Preis. Was über dieses Kontingent

hinausgeht, muss zum Marktpreis bezahlt werden.

Zur Finanzierung der Unterstützungsleistungen könnte man – so BMW-Geschäftsführer Bartels – durchaus auch mutigere Maßnahmen ergreifen: „Während andere Länder bereits

marktregulierende Preisdämpfungsmodelle und eine Übergewinnsteuer beschlossen haben, soll hier erst einmal eine Expertenkommission eingesetzt werden.“

Der Berliner Senat will zusätzlich zu den Maßnahmen des Bundes einen Härtefallfonds für Energiekosten auflegen. 380 Millionen Euro wurden dafür bereits in den Doppelhaushalt 2022/2023 eingestellt – allerdings sollen daraus auch die steigenden Energiekosten der öffentlichen Gebäude bezahlt werden.

Die Soziologin Jutta Allmendinger befürchtet soziale Verwerfungen, wenn es nicht gelingt, Einkommensschwache zu entlasten. Die Energiekrise, so die Präsidentin des Wissenschaftszentrums Berlin, trifft Arme am meisten, die bekanntlich am wenigstens CO<sub>2</sub> verbrauchen. Hier müsse der Staat gegensteuern.

*Birgit Leiß*

ne Mängelanzeige bei der Hausverwaltung. Der Vermieter ist grundsätzlich verpflichtet, die Fenster in Ordnung zu halten. Jeder Haushalt sollte zudem einen Luftfeuchtemesser haben, sagt Ingo Neumann. Ein solches Hygrometer zeigt Temperatur und Feuchtigkeit an und kann Schimmelbildung vorbeugen, gerade wenn man sparsamer heizt. Bis 60 Prozent Luftfeuchtigkeit ist nichts zu befürchten.

Aus Angst vor einer kalten Wohnung haben sich viele einen elektrischen Heizlüfter zugelegt. Wenn man ihn auf 1000 Watt laufen lässt, hält

der BMV-Energieberater das in Ausnahmefällen für akzeptabel, vor allem natürlich bei einem Heizungsausfall. Etwa 35 Cent kostet das pro Stunde. Mieter mit Gasherd sollten aber unbedingt die Hausverwaltung fragen, ob der Stromkreis dafür ausgelegt ist. Ist die Wohnung mit Elektroherd ausgestattet, sind die Leitungen bereits verstärkt.

Mieter mit Gasetagenheizung, die ihren Anbieter selber wählen, können zudem richtig viel sparen, wenn sie zum Grundversorgertarif der Gasag wechseln – nicht zu verwechseln

Foto: Sabine Mittermeier



mit der Ersatzversorgung, in die man automatisch rutscht, wenn der bisherige Versorger pleite geht. Der Grundversorgertarif der Gasag ist derzeit mit 15 Cent pro Kilowattstunde bei Weitem der günstigste. *bl*

**Energieberater Ingo Neumann rät zu einem Sparduschkopf – das Einsparpotenzial ist groß**

**Zeinab Hammoud  
und Daniela Dorn  
vom SKP-Team**

■ *Wohnungsbau-  
gesellschaften,  
Hausverwaltungen  
und Baugruppen  
können sich kostenlos  
zu Sicherheitsaspek-  
ten beraten lassen:  
Städtebauliche  
Kriminalprävention  
Columbiadamm 4,  
10965 Berlin  
☎ (030) 4664-979  
111/112/118/119  
E-Mail: [skp@  
polizei.berlin.de](mailto:skp@polizei.berlin.de)  
[www.berlin.de/  
polizei/aufgaben/  
staedtebauliche-  
kriminalpraevention/](http://www.berlin.de/polizei/aufgaben/staedtebauliche-kriminalpraevention/)*

**Schon einfache ▶  
Maßnahmen wie ein  
verschießbarer Spiel-  
platz haben oft die  
gewünschte Wirkung**

### Städteplanung und Kriminalität

Immer mehr Kommunen richten die Stelle einer Städtebaulichen Kriminalprävention ein. Ziel ist es, durch baulich-technische sowie sozialräumliche Maßnahmen Tatgelegenheiten zu reduzieren und das Sicherheitsempfinden zu stärken. Zu den Leitlinien für Wohnanlagen zählen Maßnahmen wie die klare Trennung von öffentlichen und privaten Flächen, eine gute Orientierung und Übersichtlichkeit sowie die Förderung der Nachbarschaft. Die Verwahrlosung von Wohnquartieren soll verhindert werden, wobei Eigentümer in die Pflicht zu nehmen sind. Schon bei der Planung von Neubaugartnern könne Kriminalität vorgebeugt werden, heißt es auf der Website der SKP Berlin. Beispielsweise sollten Balkone und Fenster so angeordnet werden, dass eine Sichtbeziehung auf die Straße oder die Grünfläche besteht und somit eine soziale Kontrolle ermöglicht wird. Auch die Zugänge zum Haus sollten von den Wohnungen aus gut einsehbar sein. *bl*



Fotos: Christian Mührbeck

## STÄDTEBAULICHE KRIMINALPRÄVENTION

# Soziale Kontrolle schafft Sicherheit

Seit 2011 gibt es bei der Berliner Polizei die Abteilung Städtebauliche Kriminalprävention (SKP). Angesiedelt beim Landeskriminalamt berät sie bei der kriminalitätsvorbeugenden Gestaltung von Plätzen, Grünanlagen, Gebäuden und Wohnquartieren. Das MieterMagazin sprach mit Daniela Dorn und Zeinab Hammoud vom vierköpfigen Team.

**MieterMagazin:** Was genau ist Ihre Aufgabe?

**Daniela Dorn:** Oberstes Ziel ist es, sichere und attraktive öffentliche Räume für alle Nutzergruppen zu schaffen. Wir beraten die Verwaltung und private Bauvorhabenträger bei Planungsprozessen und Städtebaulichen Wettbewerben. Außerdem schulen wir Mitarbeitende der Polizei. Unser Team besteht aus drei

Stadtplanern und einer Sozialwissenschaftlerin. Damit sind wir verglichen mit anderen Bundesländern gut aufgestellt. Wir unterstützen auch bei Präventionsrundgängen mit Bewohnern, Mitarbeitern des Bezirksamts, Wohnungseigentümern und anderen Akteuren. Denn wir schauen immer vor Ort: Welche Konflikte gibt es? Wer nutzt den Platz? Wie könnte er durch andere Nutzergruppen belebt werden?

**MieterMagazin:** Wie kann man Kriminalität in einem Wohngebiet vorbeugen?

**Zeinab Hammoud:** Indem man beispielsweise die Nachbarschaft stärkt. Der Knackpunkt ist die soziale Kontrolle. Ein attraktives, gepflegtes Wohnumfeld, für das die Bewohner und Eigentümer Verantwortung übernehmen, führt zu mehr Wohnzufriedenheit und zu einem hohen Sicherheitsgefühl. Umgekehrt: Wo es keine „Kümmerer“ gibt, entstehen unattraktive Räume. An solchen Orten fühlt man sich unsicher. Die Folge ist, dass sie verwahrlosen und schließlich nur noch von bestimmten Gruppen genutzt werden. So entstehen Tatgelegenheiten. Ganz wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass den Bewohnern eines Quartiers oder

einer Wohnanlage nichts vorgesetzt wird, sondern dass sie beteiligt werden und selber Verantwortung übernehmen.

**Daniela Dorn:** Manchmal reicht eine einzelne Maßnahme aus, wie das Zurückschneiden einer Hecke, damit dort keine Drogen mehr versteckt werden können. Oder eine bessere Beleuchtung. Als Ergebnis unseres Rundgangs im Kreuzberger Wrangelkiez wurde beispielsweise ein Tor zum Spielplatz installiert, das nachts abgeschlossen wird. Dadurch hat sich die Situation verbessert. Ich möchte aber betonen, dass es nicht darum geht, bestimmte marginalisierte Gruppen zu verdrängen. Das führt nur zu einer Problemverlagerung. Ein Positivbeispiel ist der Leopoldplatz im Wedding, wo Trinker und Obdachlose bei der Umgestaltung des Platzes mit einbezogen wurden und ihren eigenen Rückzugsort erhielten.

**MieterMagazin:** Welche Erfahrungen haben Sie mit Wohnungsunternehmen gemacht?

**Daniela Dorn:** Dass Wohnungsunternehmen auf uns zukommen ist eher selten. Eine Ausnahme war vor



einigen Jahren die Wohnungsbau-gesellschaft Gesobau, die sich bei der Sanierung des Märkischen Viertels von uns beraten ließ. Auf unsere Empfehlung hin wurden die Eingangsbereiche übersichtlicher gestaltet, Briefkästen aus dunklen Nischen geholt und andere schwer einsehbare Ecken beseitigt. Auch freundlich gestrichene Fassaden und Gegensprechanlagen tragen dazu bei, dass die Mieterinnen und Mieter sich jetzt sicherer fühlen.

*Interview: Birgit Leiß*

## WOHNUNGSNAHE GRÜNFLÄCHEN IM KLIMAWANDEL Der Charme des Unscheinbaren

Nicht nur öffentliche Parks und Grünanlagen, auch die Grünflächen in Wohngebieten müssen für den Klimawandel fit gemacht werden. Bei der Pflege ist weniger oft mehr – was bei allen Beteiligten ein Umdenken erfordert.

Ortsbesuch in der Bergastraße in Treptow. Zwischen den Häuserblocks aus den 1960er Jahren ist viel Grün. Zwei der Wiesenflächen sind eingezäunt, „Naturbelassene Blühwiese“ steht auf dem Schild. Das Pilotprojekt zur klimakompatiblen Pflege von Grünflächen wurde von Dr. Katrin Sell initiiert. Sie wohnt seit 2009 in der dortigen Genossenschafts-Siedlung und hatte sich, wie viele andere Mieter auch, über das dauernde Mähen geärgert. Im Hitzesommer 2018 hatten sich die grünen Wiesen in staubige Steppen verwandelt. Daraufhin schrieb sie einen Brief an den Vorstand der Genossenschaft – „das bringt mehr als eine E-Mail oder ein Anruf“, so ihre Erfahrung. Der Vorstand lud zum

Gespräch und ließ sich trotz einiger Skepsis auf ein Experiment ein. Knapp vier Jahre später führen Katrin Sell und Dr. Antje Jakupi von der Stiftung Naturschutz Berlin über die beiden Wiesen und zeigen begeistert auf Acker-Goldstern, Sand-Grasnelke und all die anderen Pflanzenarten. 67 wurden gezählt, darunter mehrere, die auf der Roten Liste bedrohter Arten stehen. „Dass eine Rasenfläche in einem Wohngebiet eine größere Artenvielfalt aufweist als viele Wiesen in einem Naturschutzgebiet, ist doch erstaunlich!“, freut sich die Biologin Antje Jakupi. Erreicht wurde das ganz ohne Gießen und Aussäen. Einfach wachsen lassen sei das Geheimnis. Was dann nach und nach aus der alten Rasenfläche sproß und

Fotos: Sabine Mittermeier



aufblühte, überraschte selbst die Expertin. Das vorhandene unterirdische Wurzelsystem war nicht tot, nur wurden durch das Mähen immer wieder die natürlichen Wachstumszyklen unterbrochen.

### Anfänglich enttäuschte Mieter

„Ganz wichtig war die Expertise von außen“, sagt Initiatorin Katrin Sell. Mit der Stiftung Naturschutz im Boot ließ sich die Genossenschaft damals viel leichter überzeugen. Heute steht sie voll hinter dem Projekt. Bei der Mieterschaft sind die Meinungen dagegen geteilt. „Viele hatten sich eine fette Alpenwiese vorgestellt und waren zunächst enttäuscht“, erzählt Sell. Auch für sie selber sei es ein Lernprozess gewesen, die kleinen, recht unscheinbaren Wildblumen schätzen zu lernen.

Einen ähnlichen Ansatz verfolgt das im Mai 2022 gestartete Projekt „Städtisch Grün“ der Gewobag. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft musste sich erstmals 2018 intensiver mit den Folgen der zunehmenden Trockenheit beschäftigen. „Um die Rasenflächen schön grün zu halten, müsste man ab April sprengen“, erklärt Vorstandsmitglied Snezana Michaelis. Doch das sei zu teuer und nicht nachhaltig. Mit Grundwasser muss bekanntlich sparsam umgegangen werden. In den kommenden drei Jahren will man nun in der Charlottenburger Paul-Hertz-Siedlung ausprobieren, wie man die Flächen so anlegen kann, dass sie dauerhaft klimaneutral sind und bezahlbar bleiben.



Das „Handbuch Gute Pflege“ des Berliner Senats wurde zwar für öffentliche Grünflächen entwickelt, enthält aber auch für wohnungsbezogene Grünflächen zahlreiche praktische Tipps [www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/stadtgruen/pflegen-und-unterhalten/handbuch-gute-pflege/](http://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/stadtgruen/pflegen-und-unterhalten/handbuch-gute-pflege/)



Die Erkenntnisse aus einem Pilotprojekt will die Gewobag-Vorständin Snezana Michaelis (oben Mitte) später auf weitere Grünflächen anwenden



Kooperationspartner ist auch hier die Stiftung Naturschutz. Die Paul-Hertz-Siedlung wurde ausgewählt, weil sich hier viele Mieter seit Jahren in der „AG Grün“ engagieren und weil es hier eine große Vielfalt an Flächen gibt. Im Wesentlichen geht es nicht um die Aussaat neuer Pflanzen, sondern um geänderte Pflegemaßnahmen. Acht „Starterflächen“ wurden eingerichtet, wo seltener gemäht wird und das Laub liegen bleibt. Die Erkenntnisse aus dem laut Gewobag „deutschlandweit einmaligen Pilotprojekt“ sollen dann auch auf andere Grünflächen übertragen werden. Insgesamt hat die Gewobag 2 Millionen Quadratmeter Grünflächen im Bestand – da lässt sich einiges bewegen, so Michaelis: „Städtisch Grün ist ein Baustein im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie.“ Doch die aktiven Mieter aus der AG Grün sind skeptisch. Zum einen sehen die Starterflächen derzeit noch wenig attraktiv aus, zum anderen wird befürchtet, dass sich die Kaninchenplage durch das seltenere Mähen noch verstärken könnte.

## Das Umdenken kommt in Gang

Man müsste akzeptieren, dass es auch mal „etwas mickriger“ aussieht, meint Regina Otters von der Stiftung Naturschutz. Bei einem Projekt zur Artenvielfalt in Tempelhof, das die Stiftung mit der Genossenschaft Märkische Scholle durchgeführt hat, habe es am Anfang auch Bedenken gegeben. Jetzt würden manchmal Leute auf dem Balkon stehen und ausrufen: „Das ist ja richtig schön

geworden!“ Die Naturschutzexpertin registriert ein allmähliches Umdenken, bei der Mieterschaft ebenso wie bei den Wohnungsunternehmen. Ein großes Problem seien Dumping-Preise und unqualifizierte Mitarbeiter bei den Grünpflegefirmen. Wohnungsunternehmen interessiert in erster Linie die preisgünstigste Pflege ihrer Grünflächen – und das ist selten die ökologischste. Doch allmählich findet eine Sensibilisierung statt. So hat das Wohnungsunternehmen Heimstaden im Mai dieses Jahres zusammen mit dem Verein Stadtbienen e.V. eine Wildblumenwiese mit insektenfreundlichen Pflanzen in der Tempelhofer Hoepfnerstraße angelegt. Ein weiteres Projekt in Spandau folgte im Juni. „Heimstaden ist auf uns zugekommen, wir sind mit weiteren Immobilienunternehmen in Kontakt“, erklärt Paul Hartmann, beim Verein zuständig für Unternehmensprojekte. Bedenken, nur für PR-Zwecke missbraucht zu werden, hat er nicht: „Heimstaden macht das nicht fürs Image – das Projekt läuft super und macht viel Spaß.“ Die Mieter seien von Anfang an eingebunden gewesen, eine Studenten-WG hat das Gießen übernommen, berichtet Hartmann: „Die Wohnungsunternehmen haben nun mal die Flächen und die Menschen, die wir zwecks Sensibilisierung erreichen wollen.“ Ähnlich pragmatisch sieht es der Berliner Landesverband des Naturschutzbundes (Nabu), der für seine Kampagne „Natürlich Strauch“ mit

dem umstrittenen Wohnungsunternehmen Vonovia zusammenarbeitet. In zwei Wohnanlagen im Berliner Norden wurden im Frühjahr 250 heimische Sträucher gepflanzt, als Unterschlupf für Insekten und Vögel. Im Fokus steht die Förderung der Artenvielfalt, aber das überschneidet sich zumindest teilweise mit einer klimagerechten Anpassung. „Alles ist besser als Rasen“, erklärt Ansgar Poloczek, Artenschutzreferent beim Nabu Landesverband Berlin. „Das Wassermanagement ist das Entscheidende, durch Sträucher beschattete Flächen senken den Wasserverbrauch.“ Dass die Vonovia mit solchen Aktionen auch ihr Image aufpolieren will, weiß man beim Nabu: „Das ist uns klar, aber uns geht

◀ Was in der „Naturbelassenen Blühwiese“ ohne Säen und Gießen wuchs, überraschte sogar Experten



Foto: stiftung-naturschutz.de

## Es wird zuviel weggeschnitten

Ein kompletter Bodenaustausch und die Aussaat neuer, an Trockenheit angepasster Pflanzen wäre eine Möglichkeit, eine an das Klima angepasste, artenreiche Bepflanzung zu schaffen. Doch das ist teuer und wenig nachhaltig. Viele Naturschützer favorisieren mittlerweile einen anderen Weg. Die Stiftung Naturschutz hat dazu ein Handbuch mit Praxisempfehlungen für Wohnungsunternehmen veröffentlicht. An dem Pilotprojekt „Vielfalt Leben“ mit der Wohnungsbau-genossenschaft Märkische Scholle wird aufgezeigt, wie ohne große Investitionen naturnahe, vielfältige Grünflächen entstehen können, die auch für die Bewohner ein Plus an Wohnqualität mit sich bringen. Und was sind die häufigsten Fehler bei der Grünpflege? „Es wird zu viel weggeschnitten und weggeräumt“, sagt Regina Otters von der Stiftung. Da werden Sträucher zum beliebten Kastenschnitt zurechtgestutzt – auch „Hausmeisterschnitt“ genannt – und Laub penibel entfernt, unter Umständen sogar mit Laubbläsern. Das sei pflegeintensiv und nicht ökologisch, so die Expertin. b/

[www.stiftung-naturschutz.de/fileadmin/user\\_upload/pdf/Florenschutz/VL\\_M-Scholle\\_Handreichung\\_web.pdf](http://www.stiftung-naturschutz.de/fileadmin/user_upload/pdf/Florenschutz/VL_M-Scholle_Handreichung_web.pdf)

es um praktische Naturschutzarbeit. Wenn unterm Strich etwas Positives dabei herauskommt, können wir mit der beabsichtigten Imagepflege leben.“  
Birgit Leiß

## 10 FRAGEN ZUR MIETSICHERHEIT

# Kaution und Bürgschaft – Sicherheit für beide Seiten

Bei Verpfändung ▶ eines Sparbuches mit der Kautionssumme – mit oder ohne einen Sperrvermerk – erfährt man, wenn der Vermieter auf das Geld zugreifen will

Bis in die 1980er Jahre war es eher selten, eine Kaution zu vereinbaren – obwohl Vermietern schon damals erlaubt war, bei Vertragsschluss eine sogenannte Mietsicherheit in Höhe des Dreifachen der Nettokaltmiete zu fordern. Heute ist ein Mietverhältnis ohne Kaution fast undenkbar. Hingegen ist die Bürgschaft wegen strenger Voraussetzungen in den Hintergrund getreten. Verbreitet ist nach wie vor die Barkaution, das heißt die Überweisung eines Geldbetrages in drei aufeinanderfolgenden Raten auf ein Treuhandkonto des Vermieters.



## 1. Hat der Mieter das Recht, Details über die Kautionsanlage zu erfahren, und kann er sich gegen ein missbräuchliches Verhalten des Vermieters absichern?

Ja. Der Mieter kann vom Vermieter den Nachweis eines insolvenzfesten Kontos verlangen und die Zahlung der Kaution zurückhalten, bis dieser Nachweis erbracht ist (Bundesgerichtshof vom 13. Oktober 2010 – VIII ZR 98/10). Zudem muss der Vermieter nachweisen, dass er die Kaution zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt hat. Die an-

die Zinsen seit Jahren extrem niedrig sind, hat dies zurzeit aber kaum praktische Bedeutung.

Wer auf der ganz sicheren Seite sein will, kann anstatt eine Barkaution zu leisten, ein Sparbuch mit der Kautionssumme einrichten und dieses zugunsten des Vermieters verpfänden. Kreditinstitute halten hierfür Vordrucke bereit und unterrichten den Mieter, wenn der Vermieter eine Auszahlung des Kautionsgeldes verlangt. Das Sparbuch wird dem Vermieter zusammen mit der Verpfändungserklärung ausgehändigt. Eine andere Variante ist ein Sparbuch mit Sperrvermerk. Der Sperrvermerk gewährleistet, dass keine Vertragspartei ohne Zustimmung der jeweils anderen über die Einlage verfügen kann.

der Mieter den überschüssigen Betrag zurückfordern. Unzulässig ist es auch, wenn der Vermieter neben einer Barkaution noch weitere Absicherungen wie zum Beispiel eine Bürgschaft verlangt und dadurch über insgesamt mehr als drei Monatsmieten Sicherheit verfügt. Die Beschränkung auf drei Monatsmieten gilt allerdings nicht, wenn ein Dritter (zum Beispiel die Mutter des Mieters) dem Vermieter gegenüber freiwillig und unaufgefordert eine Bürgschaft für die Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag gibt (Bundesgerichtshof vom 7. Juni 1990 – IX ZR 16/90).

## 2. Darf der Vermieter auch lange Zeit nach Vertragsschluss noch die Kaution einfordern?

Ja, zumindest sofern die Kaution vertraglich vereinbart ist. Die Forderung unterliegt aber einer dreijährigen Verjährung. Fristbeginn ist der Schluss des Jahres, in dem die Forderung entstanden ist. Beispiel: Das Mietverhältnis begann im Juni 2019. Erst im November 2022 verlangt der Vermieter die vereinbarte Kaution. Bis zum 31. Dezember 2022 müsste der Vermieter die Klage auf Kaution eingereicht haben. Tritt er erst im Januar 2023 an den Mieter heran, wäre die Forderung verjährt.

## 4. Darf der Vermieter sich im laufenden Mietverhältnis aus der Kaution bedienen?

Ja, aber nur eingeschränkt. Hat der Vermieter Forderungen aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter und rechnet sie mit der Kaution auf, wird diese geschmälert und der Vermieter kann verlangen, dass sie wieder auf die Höhe von drei Monatsmieten aufgestockt wird. Allerdings darf während der Mietzeit nur wegen rechtskräftig festgestellter, unstrittiger oder offensichtlich begründeter Forderungen auf die Kaution zugegriffen werden. Strittige Forderungen berechtigen nicht zu einem Zugriff. Daran ändert auch nichts, wenn ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Vermieter sich wegen fälliger Ansprüche auch während des Mietverhältnisses aus der Kaution bedienen kann. Eine solche Vereinbarung im Mietvertrag ist unwirksam (Bundesgerichtshof vom 7. Mai 2014 – VIII ZR 234/13).



Bei der selbstschuldnerischen Bürgschaft haftet ein Dritter bei Forderungen im Streitfall

fallenden Zinsen erhöhen die Kautionssumme und stehen nach Beendigung des Mietverhältnisses dem Mieter zu. Wird die Kaution nicht gesetzeskonform angelegt, ist der Vermieter verpflichtet, Zinsverluste zu ersetzen, die durch die unterlassene Anlage entstanden sind. Weil

## 3. Was bedeutet Übersicherung?

Fordert der Vermieter mehr als die zulässigen drei Nettokaltmieten (also ohne Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten), kann

## 5. Was passiert bei einem Wechsel des Hauseigentümers?

Bei einer Veräußerung des Wohnhauses tritt der neue Eigentümer in die Rechtsstellung des alten ein und kann die Übertragung der Kautions beanspruchen. Im Gegensatz zur Barkautions ist bei der Übertragung eines verpfändeten Sparbuchs die Mitwirkung des Mieters erforderlich. Verweigert der Mieter die Mitwirkung, wird der alte Eigentümer die Mietsicherheit gegenüber dem Mieter freigeben, um sich vor einer zukünftigen Haftung zu schützen. In diesem Fall hat der neue Vermieter Anspruch auf Erneuerung der Mietsicherheit (Landgericht Berlin vom 6. Juli 2010 – 63 S 319/09).

Anders ist es, wenn der alte Eigentümer bereits vor der Veräußerung des Hauses oder der Wohnung die Kautions an den Mieter zurückgezahlt oder die Freigabe des verpfändeten Sparbuchs erklärt hat. Damit wird einvernehmlich auf die hinterlegte Sicherheit verzichtet und der Mietvertrag geändert. Der neue Eigentümer kann dann nach der Veräußerung keine Erneuerung der Kautions vom Mieter verlangen, da es an einer vertraglichen Grundlage fehlt (Landgericht Berlin vom 15. März 2011 – 65 S 283/10).

## 6. Darf die Mietkautions abgewohnt werden?

Nein. Der Mieter darf nicht einfach drei Monate vor Ende des Mietverhältnisses die Mietzahlung mit der Begründung einstellen, dass der Vermieter sich aus der hinterlegten Mietsicherheit bedienen kann. Das würde den Sicherungszweck der Kautions unterlaufen. Zwar muss der Mieter wohl keine Kündigung des ohnehin endenden Mietverhältnisses befürchten. Jedoch drohen Anwaltskosten, wenn der Vermieter den rückständigen Mietzins durch einen Rechtsanwalt einfordern lässt.

## 7. Wann ist die Kautions zurückzuzahlen?

Eine Vereinbarung im Mietvertrag fehlt leider meist. Das Gesetz nennt keine Frist, auch Gerichte ziehen keine feste Grenze. Jedenfalls muss der Vermieter nach Beendigung des

Mietverhältnisses und der Rückgabe der Wohnung innerhalb einer angemessenen Frist über die Mietkautions abrechnen. Da Schadenersatzansprüche des Vermieters sechs Monate nach Rückgabe der Wohnung verjähren, wird in der Rechtsprechung die Ansicht vertreten, dass der Vermieter mindestens so lange Zeit damit hat.

## 8. Wie erfolgt die Rückzahlung der Kautions? Darf der Vermieter die Kautions für ausstehende Nebenkostenabrechnungen einbehalten?

Bestehen keine Ansprüche gegen den Mieter, wird die Barkautions zusätzlich der angefallenen Zinsen an den Mieter zurücküberwiesen. Steht noch eine Betriebskostenabrechnung aus und ist mit einer Nachforderung gegen den Mieter zu rechnen, darf der Vermieter allerdings einen angemessenen Anteil der Kautions solange einbehalten, bis über die Betriebskosten abgerechnet ist. Maßstab ist die letzte Abrechnung. Weist diese allerdings ein Guthaben auf Mieterseite aus, ist kein Einbehalt zulässig. Bei einer Bürgschaft nimmt der Vermieter für seine Forderungen den Bürgen in Anspruch und reicht die Bürgschaftsurkunde zurück, sobald seine Ansprüche befriedigt sind. Beim verpfändeten Sparbuch zeigt der Vermieter seine Ansprüche dem Kreditinstitut an und bittet um Freigabe der Forderung. Das Kreditinstitut unterrichtet den Mieter und kehrt die geforderte Summe nach vier Wochen an den Vermieter aus, sofern keine Einwände durch den Mieter erfolgen.

## 9. Welche Vor- und Nachteile hat die Bürgschaft anstelle einer Kautions?

Vorteilhaft ist, dass der Mieter weder aus eigenen Mitteln drei Nettomonatsmieten als Kautions aufbringen noch dafür einen Kredit aufnehmen muss. Zudem bleibt er von etwaigen Forderungen des Vermieters unbehelligt, wenn es sich, wie zumeist, um eine sogenannte selbstschuldnerische Bürgschaft handelt, denn dann haftet im Streitfall der Bürge anstelle seiner Person. Allerdings hat der Bürge aus § 774 Bürgerli-

ches Gesetzbuch einen gesetzlichen Regressanspruch gegen den Mieter. Nur wenn dies vereinbart ist, muss der Vermieter zunächst versuchen, seinen Anspruch gegenüber dem Mieter durchzusetzen, bevor er sich an den Bürgen halten darf („Einrede der Vorausklage“).

Tipp: Wegen dieser Risiken für den Bürgen ist es vorteilhaft, die Haftung des Bürgen zeitlich zu beschränken – zum Beispiel dadurch, dass er nur für die innerhalb einer bestimmten Zeit begründeten Verbindlichkeiten – für diese aber bis zur Verjährung unbefristet – einzustehen hat.



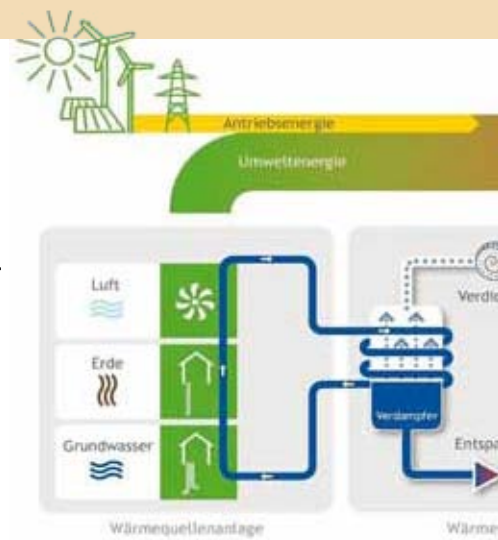
alle Illustrationen: Lisa Smith

## 10. Hat der Bürge ein Kündigungsrecht?

Diese Frage ist bei Wohnraummietverhältnissen umstritten. Teilweise wird es abgelehnt mit der Begründung, der Bürge sei schon durch die Begrenzung auf drei Monatsmieten ausreichend geschützt. Andere Gerichte räumen dem Bürgen eine Kündigungsmöglichkeit ein, wenn der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich hätte kündigen können (Landgericht Berlin vom 11. Oktober 2000 – 32 O 858/99). Unstrittig ist: Der Vermieter kann den Bürgschaftsvertrag nicht kündigen, weil er diesen gar nicht abgeschlossen hat und daher keine Vertragspartei ist. Der Vermieter kann aber auf die Bürgschaft nachträglich verzichten.

Sebastian Bartels

Wer die drei Monatsmieten Kautions bei Vertragsende mit den letzten drei fälligen Mieten aufrechnet, läuft Gefahr, dass der Vermieter den als Rückstand per Anwalt einfordert



WÄRMEPUMPEN

# Brennstoffkosten: null

Die Zeit drängt: Die Berichte des Weltklimarats IPCC in den vergangenen vier Jahren offenbaren, dass auf der Erde enorme Anstrengungen unternommen werden müssen, um das 1,5-Grad-Ziel zu erreichen – diese angestrebte Begrenzung des vom Menschen verursachten Temperaturanstiegs zwischen Beginn des Industriezeitalters und dem Jahr 2100. Der weltweite CO<sub>2</sub>-Ausstoß muss dazu bis zum Jahr 2050 auf Null heruntergefahren werden. Klimaneutrales Heizen – wie es der Einbau von Wärmepumpen ermöglicht – spielt dabei eine große Rolle. Doch was ist eigentlich eine Wärmepumpe? Wie funktioniert sie? Wo ist sie einsetzbar?

So funktioniert ► die Wärmepumpen-Technik

Mit elektrischen Wärmepumpen lassen sich CO<sub>2</sub>-Emissionen, wie sie durch herkömmliche Brennerheizungen verursacht werden, um bis zu 57 Prozent reduzieren, ergab ein Forschungsprojekt des Fraunhofer Instituts für Solare Energiesysteme (ISE). Die Frage ist, ob dieses leistungsstarke System der Wärmeerzeugung auch für die von Mietern typischerweise bewohnten Mehrfamilienhäuser eine solche Entlastung schafft.

Alle Systeme zum Betrieb von Wärmepumpen haben gemein, dass durch den Verzicht auf fossile Brennstoffe die Frage nach einer wirtschaftlichen Stromversorgung im Mittelpunkt steht, denn Wärmepumpen benötigen Strom. Dieser sollte dabei im Idealfall durch den Einsatz erneuerbarer Energien wie Fotovoltaik, Windkraft und Geothermie erzeugt werden.

Wärmepumpen gewinnen mehr als zwei Drittel der für den Betrieb benötigten Energie aus der im Umfeld vorhandener Wärme. Diese wird von einem in der Wärmepumpe vorhandenen Trägerstoff (beispielsweise Propen) aufgenommen und dann in einem Wärmetauscher an

## Prinzip Kühlschrank umgekehrt

das Wasser in den Heizungsleitungen übertragen. Die Funktionsweise einer Wärmepumpe folgt dabei dem Prinzip des Kühlschranks – nur in umgekehrter Richtung. Während der Kühlschrank seinem Innenraum Wärme entzieht und diese nach außen abgibt, entzieht die Wärmepumpe dem Außenbereich die Wärme und gibt sie als Heizenergie an das Haus ab.

Für die „Wärmebeschaffung“ sorgen zum Beispiel Grundwasserpumpen, die Grundwasser ansaugen und dabei den Umstand nutzen, dass dieses ein wenig wärmer ist als der Wärmeüberträgerstoff in der Wärmepumpe. Oder es werden Erdwärmepumpen genutzt, die eine kalte Flüssigkeit durch im Erdreich verlegte Rohrleitungen leiten, die wiederum von der wärmeren Umgebung erwärmt werden. Gleichfalls zum Einsatz kommen Luftwärmepumpen, die die Außenluft zur Wärmeerzeugung nutzen.

Herkömmliche Wärmepumpen arbeiten immer unter voller Belastung, bis die voreingestellte Wärme erreicht ist. Das führt zu abrupten Änderungen der Leistungsaufnahme und folglich zu einem hohen Stromverbrauch. Hinzu kommt, dass Wärmepumpen



Fotos: Christian Muhrbeck

durch einen derartigen Dauerbetrieb rasant verschleißern und schnell an Effizienz verlieren. Dem steuert man mit Systemen entgegen, welche die überschüssig erzeugte Energie speichern können oder die Leistung der Wärmepumpen regulierbar machen. Deshalb kommen Pufferspeicher (Wärmespeicher) oder Inverter-Wärmepumpen (mit einem Steuerelement) zum Einsatz. Pufferspeicher dienen dazu, überschüssige Wärme aufzunehmen und diese bei Bedarf an das Heizungssystem abzugeben.

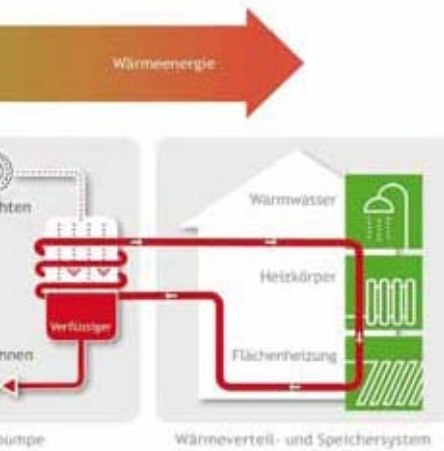
Wärmepumpen- ► Pufferspeicher im Keller und Fotovoltaik-Paneele auf dem Dach des Degewo-„Zukunftshauses“

### Nachteil: Lärm

Wärmepumpen arbeiten mit Umweltwärme: Sie beziehen ihre Wärme aus dem Wasser, der Luft oder der Erde. Grundwasser- und Erdwärmepumpen arbeiten effizient mit hoher Vorlauftemperatur und verbrauchen weniger Strom als Luftwärmepumpen. Sie benötigen jedoch viel Platz, um mit Erdsonden ins Erdreich vorzudringen oder Brunnenanlagen zu nutzen. Bevorzugt werden Luftwärmepumpen verwendet, denn sie sind in der Anschaffung preiswerter, dazu platzsparend und eignen sich für Neu- und Bestandsbauten. Nachteilig sind jedoch die Geräusche der für den Betrieb notwendigen Ventilatoren, deren Dimension und Anzahl gerade bei der Versorgung von Mehrfamilienhäusern nicht unerheblich ist. Abhilfe kann dabei eine schallgedämmte Einhausung der Geräte schaffen, wofür der Platz wiederum vorhanden sein muss.

ea





Wärme. Ihr Einsatz ist vor allem auch in Bestandsbauten sinnvoll, da dort der Bedarf je nach Jahreszeit unterschiedlich groß ist. Im Sommer ist nur für sehr kurze Zeit die Gesamtleistung zur Warmwassererwärmung, bei Minusgraden hingegen die volle Wärmepumpen-Leistung erforderlich. Im Sommer kann die Wärmepumpe auch zum Kühlen verwendet werden.

Bereits im Jahr 2019 wurde in Deutschland jeder zweite Neubau mit einer Wärmepumpe zur Wärmeerzeugung ausgestattet. Aber auch der Einbau in Bestandsgebäuden ist funktional, spart Energie und wird zunehmend attraktiver, wie das ISE festgestellt hat. Während

### Die Lösung für den Altbau: die Hochdruckwärmepumpe

lange Zeit das Baualter eines Gebäudes zum Maßstab für den erfolgreichen Betrieb einer Wärmepumpe genommen wurde, hat das ISE in einem 2020 durchgeführten Feldtest festgestellt, dass dies nicht so relevant ist wie dessen energetischer Standard. Ebenso legt die Studie des ISE dar, dass ein Umstieg von alten Heizkörpern auf Flächenheizsysteme nicht, wie bis dahin angenommen, zwangsläufig erforderlich ist. Auch Gliederheizkörper mit geringeren Vorlauftemperaturen von 30 bis 35 Grad Celsius können effizient genutzt werden.

Selbst den erforderlichen hohen Vorlauftemperaturen von alten Heizkörpern kann die Hochtemperatur-Wärmepumpentechnik gerecht werden. Das sind – vereinfacht beschrieben – zwei hintereinander geschaltete Wärmepumpen. Dabei nutzt die zweite die bereits durch die erste Wärmepumpe erzeugte Temperatur (von zum Beispiel 44 bis 45 Grad Celsius) und pumpt das erreichte Temperaturniveau bis zu 90 Grad Celsius auf. Der Einsatz von Hochtemperatur-Wärmepumpen mit Inverter wäre also im Berliner Altbau bestanden auch ohne Austausch der Heizkörper machbar und effizient. Dass der Betrieb einer Wärmepumpe CO<sub>2</sub>-Emissionen verringert und Ressourcen schont, liegt auf der

Hand. Aber wie verhält es sich mit den Kosten? Der Stromverbrauch ist hoch, gerade bei der Hochtemperatur-Wärmepumpe. Auch die Investitionskosten sind vergleichsweise

### Ansehnliche Förderung

hoch. Während sich die Kosten für eine Gasheizung auf circa 6000 bis 8000 Euro belaufen, fallen für eine Wärmepumpe durchschnittlich 12000 bis 16000 Euro an, eine

### Energiegipfel 2022: Zahl der Wärmepumpen deutlich erhöhen

Der Energiegipfel im Juni 2022 hatte auch einen forcierten Einsatz von Wärmepumpen zum Thema. So sollen dem Einbau von 150000 Wärmepumpen im Jahr 2021 schon 2024 rund 500000 Wärmepumpen folgen. Bei den Kosten hofft Bundesbauministerin Klara Geywitz auf Effekte einer Preissenkung am Markt durch eine hohe Nachfrage. Daneben sollen auch bereits bestehende Förderkulissen wie KfW-Förderprogramme und Mittel zur gebäudeübergreifenden Quartierssanierung finanzielle Anreize geben. ea

Hochtemperatur-Wärmepumpe ist noch etwas teurer. Da der für den Wärmepumpenbetrieb nötige Strom meist über eine Fotovoltaikanlage gewonnen wird, sind auch deren Kosten in die Rechnung einzukalkulieren. Doch diese Kosten haben auch ihren Nutzen: Der Preis für den Brennstoff beträgt null Euro.

Bei der Finanzierung helfen Förderprogramme wie zum Beispiel vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Dieses übernimmt 35 Prozent der anfallenden förderfähigen Kosten beim Einbau einer Wärmepumpe. Ersetzt die neue Heizung eine alte Ölheizung, erhöht sich der Zuschuss auf 45 Prozent. Für die Mieterinnen und Mieter würden sich bei gleichbleibenden Strompreisen keine wesentlichen Änderungen bei den Verbrauchskosten ergeben, weiß Katja Weinhold von Bundesverband Wärmepumpe (BWP). Aber dem 1,5-Grad-Ziel sind sie ein kleines Stück entgegen gekommen. Und wer weiß, wie sehr die Kosten anderer Energieträger und Heizsysteme noch steigen werden.

Elke Augustin

◀ Wärmepumpe im Keller und im Erdreich verlegte Rohre zur Wärmegenerierung in einem Haus der Genossenschaft Märkische Scholle

Neben zusätzlichen Kosten in der Anschaffung und Energieversorgung des Speichers hat die Wärmepumpe mit Pufferspeicher aber höhere Wärmeverluste, die trotz Dämmung eintreten.

Die stufenlose Leistungsregelung je nach Heizwärmebedarf ermöglicht die Inverterwärmepumpe. Dafür liefert der Kompressor-Motor nur so viel Wärme wie nötig. Der Einsatz von Wärmepumpen mit Inverter macht einen Pufferspeicher unnötig, denn es gibt keine zu speichernde

An einen früher vertraglich vereinbarten Kündigungsausschluss ist der neue Besitzer nicht gebunden, wenn er die Wohnung durch eine Zwangsversteigerung erwirbt

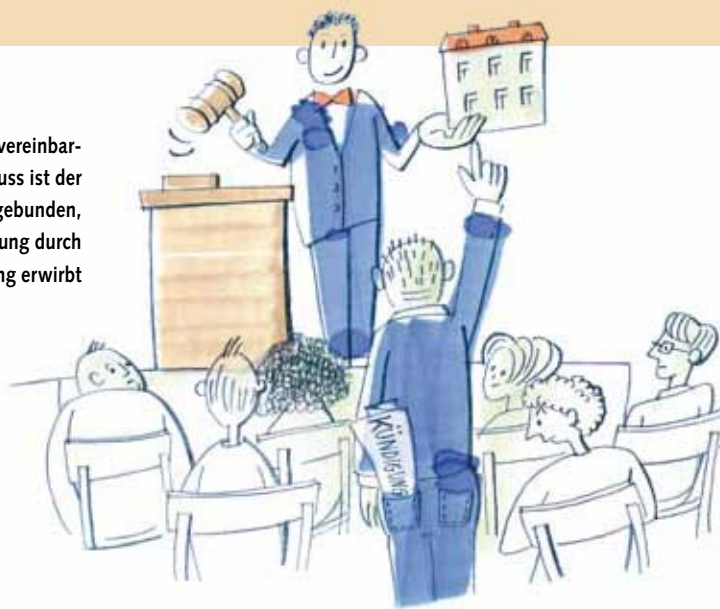


Illustration: Julia Gandras

## GERICHTSURTEILE ZU VERMIETETEN EIGENTUMSWOHNUNGEN

# Sonderkündigungsrecht bei Zwangsversteigerungen

■ **BMV-Info 26:** „Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen – Tipps und Ratschläge zum Mieterschutz“: [www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+26](http://www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+26) +&submit=Suchen

**Mieter in Eigentumswohnungen sind vielen Unwägbarkeiten ausgesetzt: den Forderungen einer Eigentümergemeinschaft, Mängeln, die nicht beseitigt werden – und nicht zuletzt der Möglichkeit einer Pleite des Wohnungseigentümers.**

Der Verkauf einer vermieteten Eigentumswohnung an einen Dritten hat keinerlei Einfluss auf einen bestehenden Mietvertrag. Jeder Erwerber muss sich an ihn halten, so steht es in Paragraph 566 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Bei einer Zwangsversteigerung ist darauf jedoch kein Verlass: „Eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter ist ausgeschlossen“, hatte der Be-

sitzer einer Münchener Eigentumswohnung ausdrücklich im Mietvertrag festgelegt, um seine Mieterin abzusichern. Das war 2005. Dann kam es 2018 zur Zwangsversteigerung der Wohnung – und der neue Eigentümer hatte ganz andere Pläne. Er habe die Wohnung für seinen volljährigen Sohn ersteigert, damit der endlich aus ihrem beengten Zuhause ausziehen könne, begründete er seine Klage auf Eigenbedarf. Der Fall landete schließlich vor dem Bundesgerichtshof, und die obersten Richter gaben – so wie auch die Vorinstanzen – dem neuen Eigentümer Recht: Der Ersteher sei an den Mietvertrag und den damit vertraglich vereinbarten Kündigungsausschluss nicht gebunden (BGH vom 15. September 2021 – VIII ZR 76/20). Auch wenn die Zahl der Zwangsversteigerungen deutschlandweit über viele Jahre rückläufig war, könnten Zinswende und rasant steigende Energiepreise bald wieder zu deutlich mehr Privatinsolvenzen führen – und damit auch zu mehr ähnlich gelagerten Rechtsstreitigkeiten. Für Mieter, deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde, gilt allerdings: Ihre Rechte

dürfen nicht einfach beiseite geschoben werden. Das verfügte schon vor Jahren das Landgericht Berlin in einem Urteil (LG Berlin vom 24. Januar 2012 – 67 S 488/11): Eine Mieterin sollte – im Zuge der Fassadensanierung nach der Umwandlung des Hauses in Wohneigentum – ihren Windschutz verlieren, der den Balkon im obersten Stockwerk seit vielen Jahren seitlich abschirmte. Der Windschutz – so die Richter – war schon vor der Umwandlung in Wohneigentum geduldet worden und müsse nun auch wieder angebracht werden – selbst wenn das der neuen Eigentümergemeinschaft nicht gefalle – zumal er nicht Teil des Gemeinschaftseigentums sei. Dazu gehören Bereiche wie Hauseingang, Treppenhaus, Wasch- und Trockenraum oder Fahrradkeller.

Die allerdings können im Verhältnis zwischen Mietern und Eigentümergemeinschaft durchaus eine Rolle spielen. Zum Beispiel dann, wenn für die Beseitigung von Mängeln Gemeinschaftseigentum instandgesetzt oder aufwendig saniert werden muss: Für den Mieter eines Tiefgaragenplatzes unterm Haus war es mehr als ärgerlich, dass er

## Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum: „Opfergrenze“ überschritten


nach starken Regenfällen immer wieder durch tiefe Pfützen waten musste, um zu seinem Auto zu gelangen. Er wollte deshalb die Miete für den Stellplatz mindern und den Vermieter zwingen, den Durchgang fachgerecht sanieren zu lassen. Der Bundesgerichtshof wies das mit der Begründung zurück, dass die Mängelbeseitigung die „Opfergrenze“ des Vermieters deutlich übersteigen würde. Für eine solche Sanierung am Gemeinschaftseigentum, die eine hohe Investitionssumme erfordere, müssten auch alle anderen Eigentümer im Haus mit aufkommen. Deren Zustimmung kann in aller Regel nur über einen Beschluss auf einer Eigentümerversammlung eingeholt werden (BGH vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 342/03).

Rosemarie Mieder

### Umwandlung: Bedenkliche Entwicklung gebremst

Gemessen an allen Wohneinheiten in Berlin lag der Anteil privater Eigentümer im Jahr 2020 bei 34,2 Prozent. Im vergangenen Jahr ist die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen dann noch einmal auf ein Rekordhoch gestiegen: Insgesamt 28595 Wohneinheiten ließen die Besitzer umwandeln. Ein Grund für diesen Anstieg ist eine Änderung des Baugesetzbuches im Juni 2021, die die Umwandlung deutlich erschwert. Seitdem gilt auch in Berlin ein stadtweites Umwandlungsverbot für Häuser mit mehr als fünf Wohnungen. Eine Ausnahme davon greift, wenn zwei Drittel der Mieter verbindlich ihre Absicht erklären, die Wohnung nach der Umwandlung zu kaufen. Allerdings dürfte das bei den hohen Immobilienpreisen nur den wenigsten möglich sein. Insgesamt nutzen 15,9 Prozent der Besitzer in Berlin ihre Wohnungen selbst.

rm

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




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Berliner Mietspiegel

**Enthält der Mietspiegel – wie hier der Berliner Mietspiegel 2019 – eine „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“, in der bestimmte werterhöhende oder wertmindernde Faktoren für die Einordnung der Wohnung vorgesehen sind, darf der Tatrichter diese und die von ihr vorgesehenen Bewertungskriterien als Schätzungsgrundlage nach § 287 Abs. 2 ZPO zugrunde legen.**

**Es liegt innerhalb des dem Gericht eingeräumten Schätzungsermessens bei der Merkmalgruppe 4 (Gebäude), den vorhandenen „Personenaufzug bei weniger als 5 Obergeschossen“ auch dann positiv zu werten, wenn der Aufzug nicht auf den Geschossebenen, sondern dazwischen hält.**

BGH vom 14.6.2022 – VIII ZR 24/21 –

 Langfassung im Internet

Die Nettokaltmiete der 45,46 Quadratmeter großen Wohnung betrug zuletzt 301,95 Euro im Monat. Mit Schreiben vom 14.5.2019 verlangte der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung dieser Miete um 45,29 Euro auf 347,24 Euro monatlich (= 7,64 Euro pro Quadratmeter) mit Wirkung ab 1.8.2019. In dem Schreiben wurde unter anderem ausgeführt, dass die Miete auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2019 angehoben werde. Die 45,46 Quadratmeter große Wohnung sei in das Mietspiegelfeld E 1 einzuordnen. Unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze von 15 % dürfe die Nettokaltmiete um 45,29 Euro im Monat angehoben werden.

Der Mieter verweigerte die Zustimmung. Der Vermieter erhob daraufhin Zustimmungsklage. Amtsgericht und Landgericht gaben der Klage des Vermieters statt. Das Landgericht hielt das Erhöhungsverlangen für materiell begründet, da die begehrte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreite. Letztere sei hier unstrittig aus dem Mietspiegelfeld E 1 des Berliner Mietspiegels 2019 zu ermitteln, der für die hier in Rede stehende Wohnung einen Mittelwert von 7,43 Euro pro Quadratmeter und eine Spanne von 5,41 bis

10,25 Euro pro Quadratmeter aufweise. Der Mittelwert sei im Streitfall aufgrund einer Bewertung anhand der dem Mietspiegel beigefügten „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ mit einem Zuschlag von 20 % zu versehen. Von den dort vorgesehenen fünf Merkmalgruppen sei die Merkmalgruppe 1 (Bad) unstrittig negativ zu bewerten, während die Merkmalgruppe 2 (Küche) wegen des wohnwerterhöhenden Merkmals „Bodenbelag Terrazzo“ positiv zu beurteilen sei. Die Merkmalgruppen 3 (Wohnung) und 5 (Wohnumfeld) seien neutral zu bewerten. Die Merkmalgruppe 4 (Gebäude) sei positiv zu beurteilen, denn das wohnwerterhöhende Merkmal „Personenaufzug bei weniger als 5 Obergeschossen“ sei vorliegend erfüllt. Das Merkmal liege vor, auch wenn der Aufzug nach dem Erdgeschoss erstmals auf dem Podest zwischen dem 1. und 2. Obergeschoss halte. Es komme auf eine objektive und nicht eine wohnungsbezogene Betrachtung an, zumal es in der Merkmalgruppe 4 um die „Ausstattung des Gebäudes“ gehe.

Der BGH bestätigte das Urteil des Landgerichts. Das Landgericht habe das ihm zur Ermittlung der Einzelvergleichsmiete innerhalb der durch den Mietspiegel vorgegebenen Spanne gemäß § 287 Abs. 2, 1 Satz 2 ZPO eröffnete Schätzungsermessens im Streitfall rechtsfehlerfrei ausgeübt.

Eine unveränderte Übernahme des Bewertungssystems der „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ ermögliche im Interesse beider Parteien eine rasche Entscheidung und vermeide die Entstehung von Gutachterkosten, die im Falle eines Teilunterliegens den Erhöhungsbetrag sogar erheblich schmälern oder gar aufzehren könnten.

Das Landgericht sei im Rahmen der Ausübung seines Schätzungsermessens aufgrund der Konzeption der von ihm berechtigterweise herangezogenen „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ gehalten gewesen, alle im Streitfall nach dem wechselseitigen Parteivortrag in Betracht kommenden Merkmalgruppen des Berliner Mietspiegels 2019 in den Blick zu nehmen. Da es nach den Erläuterungen der „Orientierungshilfe“ für jede Merkmalgruppe und für die dort vorgesehenen beziehungsweise Abschläge von 20 % lediglich darauf ankomme, ob die wohnwerterhöhenden oder die wohnwertmindernden Merkmale überwögen, treffe es nicht zu, dass der Tatrichter nur dann eine 20-prozentige Erhöhung des Mittelwerts einer Mietpreisspanne als berechtigt ansehen dürfe, wenn alle in der jeweiligen Merkmalgruppe genannten wohnwerterhöhenden Merkmale für die in Rede stehende Wohnung im zu beurteilenden Fall zuträfen.


Auch wenn die als Empfehlung der Mietspiegelverfasser gedachte „Orientierungshilfe“ den Tatrichter nicht wie ein Gesetz binde, bedeute dies, dass nach ihrer Konzeption ein 20-prozentiger Zuschlag beziehungsweise Abschlag auf den Mittelwert grundsätzlich bereits dann erfolgen dürfe, wenn nur ein wohnwerterhöhendes beziehungsweise wohnwertminderndes Merkmal vorliege, sofern in der Gegenrubrik kein Merkmal (wohnwertmindernd beziehungsweise wohnwerterhöhend) erfüllt sei.

So reiche es aus, wenn das Gericht in der Merkmalgruppe 2 (Küche) einzig den in der Wohnung des Mieters verlegten Bodenbelag Terrazzo herangezogen habe, um von einem Überwiegen der wohnwerterhöhenden Merkmale auszugehen, da ein wohnwertminderndes Merkmal in der Gegenrubrik dieser Merkmalgruppe nicht vorliege. Gleiches gelte, soweit das Gericht in der Merkmalgruppe 4 (Gebäude) den vorhandenen „Personenaufzug bei weniger als 5 Obergeschossen“ als für eine positive Bewertung dieser Merkmalgruppe ausreichendes Kriterium angesehen habe. Dass der vom Landgericht gesehene Umstand, wonach der Aufzug nicht auf den Geschossebenen, sondern dazwischen halte, dieses nicht zu einem Abzug von dem 20-prozentigen Zuschlag bewogen habe, liege innerhalb des ihm eingeräumten Schätzungsermessens.

## Umwandlung – Kündigungssperre (1)

**Die vom Land Berlin erlassene „Verordnung im Sinne des § 577 a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung“ (Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.8.2013, GVBl. S. 488), welche die Kündigungssperrfrist nach Bildung und Veräußerung von Wohnungseigentum im Sinne des § 577 a Abs. 1 BGB für das gesamte Gebiet von Berlin auf zehn Jahre festlegt, ist wirksam.**

BGH vom 22.6.2022 – VIII ZR 356/20 –

 Langfassung im Internet

Nach § 577 a Abs. 1 BGB kann sich ein Erwerber, wenn an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist, auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 BGB (Tatbestände des Eigenbedarfs oder der wirtschaftlichen Verwertung) erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

Diese Kündigungssperrfrist beträgt gemäß § 577 a Abs. 2 Satz 1 BGB bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete gemäß § 577 a Abs. 2 Satz 2 BGB durch Rechtsverordnung einer Landesregierung bestimmt sind. Von dieser Ermächtigung hat das Land Berlin mittels der Kündigungsschutzklauselverordnung vom 13.8.2013 (GVBl. S. 488) Gebrauch gemacht. Nach § 2 dieser Kündigungsschutzklauselverordnung kann sich ein Erwerber von Wohnungseigentum auf ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB in Berlin erst nach Ablauf von zehn Jahren berufen.

Im Rechtsstreit bestritt der Vermieter die Rechtswirksamkeit der Verordnung und hielt deshalb seine schon drei Jahre nach der erstmaligen Veräußerung ausgesprochene Eigenbedarfskündigung für wirksam. Er begründete seine Ansicht damit, dass die Verordnung „gleich ganz Berlin“ – und nicht nur einige besonders nachge-

fragte Stadtteile – zu einem Gebiet erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Dem widersprach der BGH: Die Kündigungsschutzklauselverordnung des Landes Berlin stehe sowohl mit dem Grundgesetz als auch mit dem Bundesrecht in Einklang. Dass die gesetzliche Regelung in § 577 a Abs. 2 Satz 2 BGB selbst verfassungsrechtlichen Bedenken begegne und es damit bereits an einer wirksamen Ermächtigungsgrundlage fehle, sei nicht zu erkennen. § 577 a Abs. 2 Satz 2 BGB verstoße nicht gegen den Bestimmtheitsgrundsatz des Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG.

Bei der Ermächtigungsgrundlage des § 577 a Abs. 2 Satz 2 BGB handele es sich im Ergebnis auch um eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Zwar würden die Eigentümerbefugnisse durch den Kündigungsausschluss beschränkt. Dies sei jedoch zum einen aufgrund des aus Sicht des Gesetzgebers gebotenen Schutzes des Mieters vor dem unverschuldeten Verlust seiner Wohnung geboten und zum anderen verhältnismäßig, da die Vorschrift des § 577 a Abs. 1 BGB einen engen Anwendungsbereich habe, der diesen Mieterschutz sowohl gegenständlich – die Kündigungssperrfrist gilt nur für eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung und lediglich nach der erstmaligen Veräußerung zuvor gebildeten Wohnungseigentums – als auch in zeitlicher Hinsicht – maximale Kündigungssperrfrist von zehn Jahren – nur in beschränktem Umfang einräume.

Die Kündigungsschutzklauselverordnung des Landes Berlin sei auch von der gesetzlichen Ermächtigung in § 577 a Abs. 2 Satz 2 BGB gedeckt. Insbesondere sei die Ausweisung der gesamten Stadt als ein Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, nicht zu beanstanden.

Der Bundesgesetzgeber habe die Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf ausdrücklich dem Landesverordnungsgeber überlassen und diesem bei der Einschätzung der gegenwärtigen und künftigen Wohnraumversorgungslage einen (weiten) Beurteilungsspielraum zugestanden.

Den Landesregierungen werde ein anhand der örtlichen Gegebenheiten auszufüllender wohnungsmarkt- und sozialpolitischer Beurteilungsspielraum sowohl hinsichtlich der Festlegung der relevanten Gebiete nebst der Auswahl der Bezugsebene (gesamte Gemeinde oder Teile hiervon) als auch des zeitlichen Geltungsbereichs der Verordnung zugebilligt.

Ausweislich der Verordnungsbegründung habe der Senat von Berlin unter Zugrundelegung von neun Indikatoren – unter anderem der Mietwohnungsversorgungsentwicklung in den Jahren 2006 bis 2011 und des Indexes Angebotsmieten/Bestandsmieten (2012/2006) – eine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der gesamten Bevölkerung in Berlin mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen angenommen. Ebenso wie die bezüglich der Kriterien wortlautgleiche

Bestimmung des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB verlange auch § 577 a Abs. 2 Satz 1 BGB nicht, dass zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung eine Unterversorgung der Bevölkerung im gesamten Gemeindegebiet bereits bestehe, sondern lediglich das Vorhandensein einer „besonderen Gefährdungslage“. Eine solche habe der Senat von Berlin angenommen. Wenn der Verordnungsgeber keine tragfähigen Anhaltspunkte dafür habe, dass sich eine solche Lage auf abgrenzbare Gemeindeteile beschränke, und er sich in dieser Situation entscheide, die gesamte Gemeinde als Gebiet im Sinne von § 577 a Abs. 2 Satz 1 BGB auszuweisen, überschreite er hierdurch nicht den ihm eingeräumten politischen Beurteilungsspielraum.

Der Berliner Verordnungsgeber sei von einer vergleichbaren Gefährdung der Wohnraumversorgung in ganz Berlin bereits zuvor bei Erlass der Kappungsgrenzenverordnung vom 7.5.2013 (GVBl. S. 128) ausgegangen. Die Ausweisung eines Gebiets, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei, diene bei der Kappungsgrenzenverordnung und der Kündigungsschutzklauselverordnung ähnlichen Zwecken. Anhaltspunkte dafür, dass sich die entsprechende Versorgungslage in Berlin nur wenige Monate später – die Kündigungsschutzklauselverordnung wurde am 13.8.2013 erlassen – derart geändert hätte, dass nunmehr lediglich Teile von Berlin als betroffen auszuweisen gewesen wären, seien weder vorgetragen noch ersichtlich. Die Kündigungsschutzklauselverordnung des Landes Berlin genüge schließlich auch ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Insbesondere wahre die Ausweisung des gesamten Stadtgebiets von Berlin als ein solches, in dem eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei und damit nach der Umwandlung einer Wohnung in Wohnungseigentum sowie deren Veräußerung mit einer Eigenbedarfskündigung zehn Jahre zugewartet werden müsse, im Hinblick auf den aufgezeigten begrenzten Anwendungsbereich der Kündigungsschutzvorschrift des § 577 a Abs. 1 BGB sowie den beabsichtigten Schutz der Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnung den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Somit sei dem Vermieter eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gegenüber solchen Mietern, denen die Wohnung zum Zeitpunkt der Bildung des Wohnungseigentums bereits überlassen war, für die Dauer von zehn Jahren nach der (erstmaligen) Veräußerung verwehrt.

## Umwandlung – Kündigungssperre (2)

**Eine die Kündigungssperrfrist des § 577 a Abs. 1, 2 BGB auslösende Veräußerung des Wohnungseigentums an einen Erwerber liegt regelmäßig nicht vor, wenn ein Miteigentumsanteil an einen bisherigen (vermietenden) Miteigentümer übertragen wird.**

BGH vom 22.6.2022 – VIII ZR 356/20 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung datierte aus 1985. Im Jahr 1996 erklärten die beiden Miteigentümer B. und A. die Teilung des Grundstücks nach § 8 WEG und wurden im Mai 1997 bezüglich der insgesamt elf Wohnungseigentumseinheiten zunächst jeweils als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen. Anschließend übertrug B. seinen 1/5-Miteigentumsanteil an der (auch) von dem Mieter genutzten Wohnung auf A., der am 1.12.1997 als Alleineigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde.

Die vom BGH zu beantwortende Rechtsfrage lautete, ob die zehnjährige Sperrfrist hier am 1.12.1997 zu laufen begann und damit am 1.12.2007 „verbraucht“ war oder ob die Frist erst ab einer weiteren späteren Veräußerung begann. Nach § 577 a Abs. 1 BGB beginnt die Kündigungssperrfrist mit der (erstmaligen) Veräußerung des zuvor gebildeten Wohnungseigentums an einen Erwerber. Die im Jahr 1997 erfolgte Übertragung des 1/5-Miteigentumsanteils an der vermieteten Eigentumswohnung auf den weiteren Miteigentümer stellte aber keine Veräußerung an einen „Erwerber“ dar. Zwar – so der BGH – liege hierin, ungeachtet dessen, dass die Eigentumsübertragung nicht auf einem Kaufvertrag zwischen A. und B. beruhte, eine Veräußerung. Jedoch sei der bisherige Miteigentümer und Mitvermieter A. nicht „Erwerber“ nach § 577 a Abs. 1 BGB.

Dies folge aus dem Zweck der Norm, wonach allein dem durch die Umwandlung in Wohnungseigentum gefährdeten Bestandsschutzinteresse des Mieters Rechnung getragen werden solle. Eine solche Gefährdung löste der Übergang des 1/5-Miteigentumsanteils auf den bisherigen Miteigentümer zu 4/5, Herrn A., im Jahr 1997 nicht aus. Angesichts des Schutzzwecks des § 577 a Abs. 1 BGB setze eine Veräußerung an einen Erwerber einen tatsächlichen Wechsel in der Person des Wohnungseigentümers voraus und zwar dergestalt, dass mit einem solchen Wechsel des Rechtsträgers neu in Betracht kommender, bis zu diesem Zeitpunkt für den Mieter nicht zu befürchtender Eigen- beziehungsweise Verwertungsbedarf geschaffen werde.

Ein solcher Rechtsträgerwechsel an der hier betroffenen Wohnung habe im Jahr 1997 nicht stattgefunden. Aufgrund der Veräußerung des 1/5-Miteigentumsanteils an der hier in Rede stehenden Wohnung durch B. an A. nach Begründung des Wohnungseigentums wurde letzterer zwar zum Alleineigentümer. Allein dieser Eigentumswechsel stelle jedoch – in Anbetracht des Schutzzwecks des § 577 a BGB – noch keine Veräußerung an einen Erwerber im Sinne des § 577 a Abs. 1 BGB dar. Denn entscheidend sei, ob sich infolge der Veräußerung des Wohnungseigentums die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung zu Lasten des Mieters erhöht habe. Dies sei vorliegend nicht der Fall gewesen, da sich (auch) durch diesen Eigentumswechsel an der Vermieterstellung nichts geändert habe. Vielmehr sei B. infolge der Übertragung seines Miteigentumsanteils nicht aus der Vermieterstellung ausgeschieden und demzufolge A. nicht allein Vermieter geworden. Denn die Voraussetzungen des § 566 Abs. 1 BGB hätten nicht vorgelegen. Hiernach

müsse die Veräußerung an einen Dritten erfolgen, das heißt, der veräußernde Eigentümer und der Erwerber müssen personenverschieden sein, der Erwerber dürfe bis zum Erwerb nicht Vermieter gewesen sein. Dies sei nicht der Fall gewesen, da A. bereits vor dem (Mit-) Eigentumserwerb Vermieter der Wohnung war. Nach alledem hätte eine Kündigung wegen Eigenbedarfs sowohl des A. als auch des B. in gleicher Weise vor wie nach der Veräußerung des 1/5-Miteigentumsanteils im Jahr 1997 erfolgen können. Denn auch ein Miteigentümer könne sich ohne Rücksicht auf seine quotielle Beteiligung am Grundstück auf Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen, da dieser nicht bei allen Mitgliedern einer vermietenden Bruchteilsgemeinschaft vorliegen müsse, sondern es vielmehr genüge, wenn er bei einem Miteigentümer gegeben sei. Damit habe sich das Risiko einer Eigenbedarfskündigung mangels eines Rechtsträgerwechsels infolge der Übertragung des 1/5-Miteigentumsanteils im Jahr 1997 nicht zu Lasten der Mieter erhöht. Die zehnjährige Kündigungssperrfrist habe damit noch nicht am 1.12.1997 zu laufen begonnen.

### Umwandlung – Kündigungssperrfrist (3)

**Ein Untermieter, der nach Umwandlung der Mietwohnung in eine Eigentumswohnung einen (Haupt-)Mietvertrag mit dem Eigentümer abschließt, kann sich nach anschließendem Verkauf der Wohnung gegenüber dem Erwerber nicht auf die Kündigungssperrfrist berufen.**  
BGH vom 22.6.2022 – VIII ZR 356/20 –

➔ Langfassung im Internet

Wer bei Begründung des Wohnungseigentums lediglich Untermieter war, kann sich auf die Kündigungssperrfrist des § 577 a auch dann nicht berufen, wenn er später – vor Ausspruch der Eigenbedarfskündigung – rechtsgeschäftlich zum Hauptmieter „erstarkt“. Dies hat der BGH hier noch einmal klargestellt.

Gemäß § 577 a Abs. 1 BGB genießt nur derjenige Mieter einen Kündigungsschutz, dem die Wohnung zum Zeitpunkt der Bildung des Wohnungseigentums bereits „überlassen“ war. Eine Überlassung der Wohnräume im Sinne dieser Vorschrift liegt jedoch nur dann vor, wenn die Einräumung des Besitzes aufgrund eines (Haupt-)Mietvertrags mit dem Bewohner erfolgt, so dass es nicht ausreicht, dass die Räume bei Begründung des Wohnungseigentums aufgrund eines anderen Rechtsverhältnisses genutzt wurden.

Durch eine Untervermietung ergeben sich zwischen dem Hauptvermieter und dem Untermieter grundsätzlich keine vertraglichen Beziehungen und der Untermieter ist auch nicht in den Schutzbereich des Hauptmietvertrags einbezogen, weil ihm regelmäßig eigene vertragliche Ansprüche gegen den Hauptmieter zustehen.

Nur in ganz seltenen Ausnahmefällen dürfte dem Untermieter ein eigenes Forderungsrecht gegenüber dem Vermieter zustehen (vgl. § 328 Abs. 1 BGB), in deren Folge er sich auf die Beachtung der zehnjährigen Kündigungssperrfrist des § 577 a Abs. 1, 2 BGB berufen könnte. Ob dem so ist, ist nach dem erkennbaren Willen der ursprünglich

Vertragsschließenden – dem damaligen Hauptmieter und dem damaligen Vermieter – zu beurteilen.

In den weitaus meisten Fällen genießt ein Untermieter aber grundsätzlich nicht den Schutz des § 577 a Abs. 1 BGB.

### Umwandlung – Kündigungssperrfrist (4)

**Ist in der Person eines von mehreren Mietern einer Wohnung der Kündigungsschutz aus § 577 a Abs. 1, 2 BGB bereits angelegt, war also diesem Mitmieter die Wohnung zum Zeitpunkt der Bildung des Wohnungseigentums schon überlassen, und wird das Mietverhältnis nach dessen Ableben mit dem überlebenden Mitmieter gemäß § 563 a Abs. 1 BGB fortgesetzt, tritt dieser (auch) bezüglich des Kündigungsschutzes an die Stelle des Verstorbenen und kann sich nach der (erstmaligen) Veräußerung des Wohnungseigentums gegenüber einer Eigenbedarfs- beziehungsweise Verwertungskündigung des Erwerbers auf die – hier zehnjährige – Kündigungssperrfrist aus § 577 a Abs. 1, 2 BGB berufen.**

BGH vom 22.6.2022 – VIII ZR 356/20 –

➔ Langfassung im Internet



Anders als oben unter (3) geschildert ist die Rechtslage, wenn der einstige Untermieter als späterer Hauptmieter mit einem weiteren Mitmieter einen gemeinsamen Haushalt führt und diesem Mitmieter vor Umwandlung die Wohnung überlassen worden war. Stirbt dieser Mitmieter, setzt der Überlebende das Mietverhältnis gemäß § 563 a BGB fort und ist gegenüber einer Eigenbedarfskündigung durch die Kündigungssperrfrist geschützt. Denn auch derjenige, der die Wohnung zunächst nicht als Hauptmieter bewohnte und in dessen Person damit die zeitlichen Voraussetzungen des § 577 a Abs. 1 BGB nicht vorliegen, mit dem jedoch das Mietverhältnis nach dem Tod des Mitmieters gemäß § 563 a Abs. 1 BGB allein fortgesetzt wird, kann sich auf den in der Person des bisherigen (Mit-)Mieters entstandenen Kündigungsschutz nach § 577 a Abs. 1 BGB berufen.

Zwar lagen in der Person des Überlebenden, die zeitlichen Voraussetzungen des § 577 a Abs. 1 BGB nicht vor, denn das Wohnungseigentum war bereits begründet worden, bevor er in die Stellung als (Haupt-)Mieter einrückte. Jedoch war der Kündigungsschutz aus § 577 a Abs. 1, 2 BGB bei dem verstorbenen Mitmieter, welchem die Wohnung vor der Umwandlung überlassen war, bereits angelegt. Da das Mietverhältnis aber nur gegenüber allen Mietern einheitlich gekündigt werden kann, mithin der Mietvertrag nur dann beendet wird, wenn die Kündigung jedem einzelnen Mieter gegenüber wirksam ist, jedoch eine solche Eigenbedarfskündigung gegenüber dem später Verstorbenen nach § 577a Abs. 1, 2 BGB für die Dauer von zehn Jahren ausgeschlossen gewesen wäre, ist auch der überlebende Mitmieter vor einem Verlust der Wohnung geschützt. Es sei – so der BGH – kein Grund dafür ersichtlich, warum der „zufällige Umstand“ des Todes eines der beiden Mitmieter dem Vermieter nunmehr den Vorteil einer Eigenbedarfskündigung ohne Beachtung der Wartefrist verschaffen sollte.




# 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  
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)  
 Bismarckstraße (U2 und U7)

## Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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



## Bitte beachten Sie

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

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




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

## Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B  
 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht  
 Eberswalder Straße



## Beratungszentrum Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,  
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)  
 Zugang im EG rollstuhlgerecht  
 Hermannplatz (600 m)  
 Schönleinstäße (350 m)

## Öffnungszeiten

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

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

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

**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260



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

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




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

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



## Geschäftsstelle

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

## Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

## Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Beratungs-  
zentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):

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

### Corona-Prävention:

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

Die hier aufgeführten Beratungsstellen sind wieder geöffnet. **Bitte tragen Sie eine FFP-2-Maske. Abhängig von der Pandemiesituation kann es sein, dass einzelne Träger der Einrichtungen noch einen 3-G-Nachweis fordern.**

Nur in diesen „kleinen“ Beratungsstellen 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. Es kann nur eine Person pro Beratungsgespräch zugelassen werden.

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

### Geöffnet sind:

#### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

🟡 Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus im Ostseviertel, Ribnitzer Straße 1b, 2. OG, Raum 204

🟡 Wartenberg

#### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

#### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

#### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, Ecke Roedernallee  
nahe U Wittenau (250 m Fußweg) und S Wittenau (400 m Fußweg)

#### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43 (hinter dem Rathaus)

🟡 Zehlendorf

#### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus, Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

#### Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

### Weiter geschlossen bleibt:

Mitte: Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Straße 44

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Infoblätter

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

### Mein BMW

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

## TELEFONBERATUNG

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

### Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Corona-Prävention:

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

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

## Heizung und Heizkosten

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

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

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**jeden 1. und 3. Do im Monat 16-18 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163 / 8266944

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

**Wir bieten Gutachten**

**zu folgenden Themenbereichen:**

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
- Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Geräuschmessung für technische Anlagen
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

[www.berliner-mieterverein.de/](http://www.berliner-mieterverein.de/) oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

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

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

[www.urania-berlin.de](http://www.urania-berlin.de), ☎ 030-218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

##### Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de), ☎ 030-204 47 04

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de), ☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener: Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

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

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de) ☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt) Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059 [www.hilfelotse-berlin.de](http://www.hilfelotse-berlin.de)

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/  
Landesamt für Gesundheit und Soziales  
☎ 030-90229 - 3201 / 2

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

##### Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098191, Fax 030-48098192,  
[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

##### Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-49000990, Fax 030-490009928,  
[AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Bezirksaktivengruppen

Wir, engagierte Mieter im Berliner Mieterverein, haben uns in Bezirksgruppen zusammengeschlossen, um uns selbst aktiv für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik einzusetzen. Dazu gehört, ■ dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren; ■ dass wir unsere Mitmieter aufklären; ■ dass wir uns einfach zusammuntun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

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

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

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

##### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme, Fritz Peter Brost, Hans Huser  
Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

##### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms  
■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am 2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.  
■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

##### Lichtenberg

Kontakt über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV [christel@berliner-mieterverein.de](mailto:christel@berliner-mieterverein.de) ☎ 030-22626-144

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ **030-226260**

##### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber  
■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

##### Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow, Thomas Meißner, Theo Daniel Diekmann  
☎ & WhatsApp 0176-50463311 (Mo-Sa 9 bis 19 Uhr, per SMS & WhatsApp auch sonntags), Mail: [thomassuckow@yahoo.com](mailto:thomassuckow@yahoo.com)

##### Der offene Mitgliedertreff

findet jeden letzten Samstag im Monat von 16 bis circa 18.15 Uhr statt.

**Ort:** Stadteilladen 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](mailto:bmv-neukoelln@freenet.de)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

##### Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perovic, Karin Kemner, Hans-Günther Miethe  
■ Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a

##### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller  
■ „Mittwochsrunde“ 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 Borovitz  
**Tempelhof-Schöneberg**  
Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner, Karin Dewitz

##### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner  
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch im Monat in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40  
■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

### Berliner Heizspiegel

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

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



#### Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

#### Was ich als Mieter wissen muss

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

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



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

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

48 Seiten,  
5,90 Euro

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

**DEIN  
ZUHAUSE**

**STEHT  
AUF DEM  
SPIEL!**



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

**MIETEN  
STOPP!**

[WWW.MIETENSTOPP.DE](http://WWW.MIETENSTOPP.DE)