



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 360 Mai 2013

Berliner Mietspiegel 2013

Größte Steigerung bei
den niedrigsten Mieten



IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

Bankverbindung: Postbank Berlin BLZ 10010010 Konto-Nr. 83071109

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Layout, Satz und Titel: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 26.04.2013

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515
www.bmgev.de

Öffnungszeiten

Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr

Mi 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger
Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ☉ Yorckstraße ☘ M19

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe hintere Umschlagseite).
Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- Betriebskostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung und Wohnungsverkauf
- Zutritt und Besichtigung
- Kündigung durch den Vermieter
- Schönheitsreparaturen
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche
- Mietsicherheit/Kautions

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ BERLIN _____

TELEFON _____ GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt werden.

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto:
Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71 109
oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €. Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge.
Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe.
Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Ich bin damit einverstanden, dass der Beitrag bei Fälligkeit von folgendem Konto abgebucht wird:

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____ BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Berliner Mietspiegeltable 2013**
- 5 **Sondermerkmale und Orientierungshilfe**
- 7 **Mietspiegel-Glossar**
- 8 **Mietspiegel 2013 im Vergleich zum Mietspiegel 2011**
Kommentar von Joachim Oellerich
- 10 **„Kaum noch Überschreitungen der Oberwerte“**
Was bedeutet der neue Berliner Mietspiegel 2013 für Mieter/innen?
Interview mit Gerhard Eichmann
- 11 **Infoschrift Mieterhöhung**
Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2013

BERLIN

- 16 **Abseits vom Richtertisch**
Mit Mietrecht befasste Richterin hält Vorträge bei Eigentümerlobby
Clemens Berg
- 17 **Entmietung trotz Milieuschutz**
An Behörden vorbei schaffen Investoren vollendete Tatsachen
Gaby Gottwald
- 18 **Ich bau dir ein Schloss, so wie im Märchen ...**
Für vordemokratische Prachtbauten sitzen die Millionen locker
Benedict Ugarte Chacón
- 20 **Veolia adieu!**
Berliner Wassertisch startete Kampagne
Benedict Ugarte Chacón

WOHNEN INTERNATIONAL

- 21 **Steuer für die Ärmsten**
Schlafzimmer-Steuer für Sozialmieter/innen in Großbritannien
Joachim Oellerich
- 22 **Gut im Geschäft**
Containersiedlungen in Polen werden immer größer
Katarzyna Czarnota

MIETRECHT AKTUELL

- 25 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Thema Modernisierung und Mietrechtsänderungsgesetz
Rechtsanwältin Franziska Dams
- 26 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

die *Immobilien Zeitung* hat in ihrer Ausgabe 17/ 2013 Berlin im Fokus. Als „Weltstadt der kleinen Preise und großen Möglichkeiten“ bietet sich Berlin offiziell den Investoren aus allen Ländern an, doch die Chancenverwertung wird zunehmend schwieriger. Zwar steigen die Mieten und werden es auch weiterhin tun, denn das politische Handeln bleibt symbolisch, aber eine andere Kraft stellt sich den Spekulanten in den Weg: die Protestbewegung. Mieten, die nicht mehr bezahlbar sind, führen zu Zwangsräumungen. Diese „gewalttätigste Form der Gentrifizierung“, die sich in der Vergangenheit unbemerkt und selbstverständlich vollzogen hat, findet immer mehr lautstarken Widerstand. Das „Bündnis gegen Zwangsräumungen“ leistet ihn mit großem Engagement. Das nutzt allen Mieter/innen dieser Stadt und verdient volle Unterstützung.

Neben den Zwangsräumungen bereitet die Zunahme von Schikanemaßnahmen, mit denen Mieter/innen zugunsten der besseren Verwertbarkeit aus ihren Wohnungen vertrieben werden sollen, große Sorge. In Moabit wurde einer Mieterin kurzerhand das Küchenfenster zugemauert, andere müssen mit Belästigungen durch Baulärm und Verschmutzungen leben, ohne Anspruch auf Mietminderung, so entschied jedenfalls unlängst die Richterin Paschke, eine gefragte Referentin der Immobilienwirtschaft.

IHR MIETERECHO

VERANSTALTUNGEN ZUM BERLINER MIETSPIEGEL 2013

Entwicklungen des Berliner Wohnungsmarkts und wie reagiert die Politik?

INFORMATIONEN- UND DISKUSSIONSVERANSTALTUNGEN

Referent: Joachim Oellerich, MieterEcho

Termine und Orte:

- Donnerstag, 6. Juni 2013, Sonnenallee 101, Neukölln
- Freitag, 7. Juni 2013, Rathaus Spandau
- Dienstag, 11. Juni 2013, Stadtschlösschen, Rostocker Straße 32, Moabit

Beginn jeweils um 18:30 Uhr

VERANSTALTUNGSREIHE „WOHNEN IN DER KRISE“

Die Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise. NEOLIBERALISMUS – KÄMPFE – PERSPEKTIVEN“ beschäftigt sich mit der Wohnsituation in anderen Ländern.

RUSSLAND - GEFANGEN IM EIGENTUM

Referentin: Dr. Maria Shamaeva aus Nowosibirsk
Termin: Donnerstag, 20. Juni 2013 um 19 Uhr
Ort: Sonnenallee 101, Neukölln

Weitere Infos unter:

www.bmgev.de/politik/veranstaltungsreihe-13.html

Berliner Mietspiegeltabelle 2013

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2012) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Wohnfläche	Bezugsfertig	Altbau						Neubau									
		Ausstattung		1919-1949		1950-1964		1965-1972		1973-1990		1973-1990					
		Wohnlage	Spalte Zeile	bis 1918	mit SH, Bad und IWC	ohne Wendwohnungen											
bis unter 40 m ²	einfach	A	1	6,66 5,06 - 8,15	2	6,35* 6,01 - 6,72	3	5,52 4,74 - 6,70	4	5,86 4,85 - 7,30	5	6,13 5,08 - 7,25	6	6,39 5,80 - 7,00	7		
		B		6,81* 4,86 - 8,16	6,55 6,00 - 7,00	5,72 5,01 - 6,50	6,09 5,40 - 7,02	6,39 5,80 - 7,00	6,39 5,80 - 7,00	6,39 5,80 - 7,00	6,39 5,80 - 7,00	6,39 5,80 - 7,00	6,39 5,80 - 7,00				
		C		6,87* 5,07 - 8,42	6,19* 5,43 - 7,60	6,45 5,00 - 7,80	7,70 5,56 - 8,95	7,87** 5,84 - 8,46	7,87** 5,84 - 8,46	7,87** 5,84 - 8,46	7,87** 5,84 - 8,46	7,87** 5,84 - 8,46	7,87** 5,84 - 8,46				
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D		5,57 4,39 - 7,06	5,31 4,82 - 5,86	5,19 4,65 - 5,85	4,92 4,30 - 5,94	4,92 4,30 - 5,94	4,92 4,30 - 5,94	4,92 4,30 - 5,94	4,92 4,30 - 5,94						
		E		5,82 4,30 - 7,45	5,51 4,87 - 6,20	5,28 4,73 - 5,85	5,28 4,70 - 6,00	5,28 4,70 - 6,00	5,28 4,70 - 6,00	5,28 4,70 - 6,00	5,28 4,70 - 6,00	5,28 4,70 - 6,00					
		F		6,17 5,46 - 7,64	6,07 5,29 - 7,45	5,53 4,69 - 7,10	6,03 4,98 - 7,41	6,03 4,98 - 7,41	6,03 4,98 - 7,41	6,03 4,98 - 7,41	6,03 4,98 - 7,41	6,03 4,98 - 7,41					
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G		5,19 4,11 - 6,75	5,22 4,70 - 5,86	4,73 4,22 - 5,33	4,50 4,19 - 5,06	4,50 4,19 - 5,06	4,50 4,19 - 5,06	4,50 4,19 - 5,06	4,50 4,19 - 5,06						
		H		5,67 4,56 - 7,00	5,28 4,57 - 6,10	5,23 4,75 - 5,88	5,01 4,30 - 5,50	5,01 4,30 - 5,50	5,01 4,30 - 5,50	5,01 4,30 - 5,50	5,01 4,30 - 5,50	5,01 4,30 - 5,50					
		I		6,03 4,97 - 7,51	6,08 5,25 - 7,10	5,58 4,75 - 6,71	6,07 4,64 - 7,50	6,07 4,64 - 7,50	6,07 4,64 - 7,50	6,07 4,64 - 7,50	6,07 4,64 - 7,50	6,07 4,64 - 7,50					
90 m ² und mehr	einfach	J		5,17 4,00 - 6,62	5,48 4,29 - 6,93	5,63** 5,30 - 6,20	4,28 3,70 - 5,04	4,28 3,70 - 5,04	4,28 3,70 - 5,04	4,28 3,70 - 5,04	4,28 3,70 - 5,04						
		K		5,30 4,25 - 7,00	5,33 4,79 - 6,30	5,45* 4,64 - 5,96	4,88 4,25 - 5,26	4,88 4,25 - 5,26	4,88 4,25 - 5,26	4,88 4,25 - 5,26	4,88 4,25 - 5,26	4,88 4,25 - 5,26					
		L		5,77 4,36 - 7,67	5,56 4,73 - 6,75	6,55* 4,68 - 7,94	7,18 5,30 - 8,50	7,18 5,30 - 8,50	7,18 5,30 - 8,50	7,18 5,30 - 8,50	7,18 5,30 - 8,50	7,18 5,30 - 8,50					

Anmerkungen:

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 2003 bis 31.12.2011) mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,47 Euro über den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 7.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig bis 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,40 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung, oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,93 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,48 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung, oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,28 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 2,23 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.

a Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

Sondermerkmale

baualtersspezifische Sondermerkmale	Zu-/Abschläge in Euro/m ² monatlich						
	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West)*	1973 bis 1990 (Ost)*	1991 bis 2002
Hochwertiges Parkett, Natur-/ Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	+0,25	+0,43	+0,69	+0,64	-	+0,58	+0,43
Moderne Küchenausstattung (Küchenschränke, Einbauspüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	+0,86	-	+0,52	+0,37	-	+0,26	-
Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung	+0,56	-	-	-	-	-	-
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²)	-	-	-	-	-	-0,07	-
Modernes Bad (Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne und/ oder -dusche, Einhebelmischbatterie, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)	+0,28	+0,25	+0,23	+0,26	-	-	-
Lage im Souterrain	-	-1,00	-	-	-	-	-

* Zuordnung siehe Mietspiegeltabelle

Schritt 1: Berücksichtigung der Sondermerkmale

Treffen Sondermerkmale zu, sind die Beträge dem Mittelwert des jeweiligen Tabellenfelds hinzuzufügen oder davon abzuziehen. Dadurch können die Spannenendwerte über- oder unterschritten werden. Sollten sich nach der Berücksichtigung der Sondermerkmale Werte innerhalb der Mietenspannen ergeben, können die verbliebenen Spielräume bis zu den Spannenendwerten durch Anwendung der Orientierungshilfe ausgeschöpft werden (Schritt 2). Wird allein durch die Berücksichtigung der Sondermerkmale der Spannenendwert erreicht oder überschritten, gilt das ermittelte Ergebnis. Eine Berücksichtigung der Orientierungshilfe ist dann unzulässig und Schritt 2 entfällt.

Schritt 2: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Die fünf Merkmalgruppen der Orientierungshilfe gehen mit jeweils 20% – positiv oder negativ – in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet. Auf dieser Basis ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen. Das Ergebnis wird jedoch bei vorliegenden Sondermerkmalen und Überschreiten des Spannenendwerts im Unterschied zu früheren Mietspiegeln jeweils beim Unterwert bzw. Oberwert des zutreffenden Mietspiegelfelds gekappt. Das heißt, durch die Anwendung der Orientierungshilfe darf der jeweilige Spannenendwert nicht unter- oder überschritten werden. Mehr Details zur Anwendung der Orientierungshilfe finden Sie in unserer Infoschrift (Seite 11).

Schritt 3: Zu- und Abschläge

Um den Mietspiegel für Wohnungen mit Minderausstattung bzw. für Wohnungen ab 2003 anwendbar zu machen, gibt es Zu- und Abschläge (Seite 4). In diesen Fällen wird zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des zutreffenden Mietspiegelfelds unter Berücksichtigung von Sondermerkmalen (Schritt 1) und ggf. der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Schritt 2) ermittelt. Von diesem Betrag wird der zutreffende Abschlag abgezogen bzw. für Neubauwohnungen ab 2003 der zutreffende Zuschlag addiert.

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)
<input type="checkbox"/> WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung
<input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad
<input type="checkbox"/> Badezimmer oder WC nicht beheizbar oder Holz-/ Kohleheizung oder Elektroheizstrahler
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
<input type="checkbox"/> Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
<input type="checkbox"/> Wände nicht überwiegend gefliest
<input type="checkbox"/> Bad mit WC ohne Fenster
<input type="checkbox"/> Keine Duschköglichkeit
<input type="checkbox"/> Kleines Bad (kleiner als 4 m ²) <input type="checkbox"/> nur wenn Sondermerkmal „kleines Bad (kleiner als 4 m ²)“ nicht zutrifft | <input type="checkbox"/> Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
<input type="checkbox"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
<input type="checkbox"/> Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensors)
<input type="checkbox"/> Zweites WC in der Wohnung / Bad und WC getrennt
<input type="checkbox"/> Mindestens ein Bad größer als 8 m ²
<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Hochwertige Boden- oder Wandfliesen
<input type="checkbox"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
<input type="checkbox"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
<input type="checkbox"/> Einhebelmischbatterie
<input type="checkbox"/> Von der Badewanne getrennte Dusche <input type="checkbox"/> Nur wenn Sondermerkmal „Von der Badewanne getrennte Dusche“ nicht zutrifft |
|---|--|
- Nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft

Merkmalgruppe 2: Küche

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
<input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
<input type="checkbox"/> Keine Spüle
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)
<input type="checkbox"/> Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
<input type="checkbox"/> Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschießbar | <input type="checkbox"/> Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand
<input type="checkbox"/> Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m ² Grundfläche)
<input type="checkbox"/> Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
<input type="checkbox"/> Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
<input type="checkbox"/> Dunstabzugshaube
<input type="checkbox"/> Kühlschrank |
|--|--|
- Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ nicht zutrifft

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Überwiegend Einfachverglasung
- Unzureichende Elektroinstallation: Kein gleichzeitiger Betrieb von mindestens zwei haushaltsüblichen größeren Elektrogeräten (z. B. Waschmaschine und Staubsauger) möglich oder weniger als zwei Steckdosen in Wohnräumen
- Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Kein Balkon (das Merkmal gilt nicht, wenn der Balkon aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)
- Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftsatelliten-/Antennenanlage

- Überwiegend Isolierverglasung (Einbau ab 1987) oder Schallschutzfenster
- Einbauschrank oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m²)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Aufwendige Deckenverkleidung (z. B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss (Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten)
- Rolläden
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
- Ein Wohnraum größer als 40 m²
- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
- Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume

Nur wenn Sondermerkmal „Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume“ nicht zutrifft

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Treppenhaus/ Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein nur dem Mieter zugänglicher, bestimmungsgemäß nutzbarer Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung vorhanden
- Hauseingangstür nicht abschließbar
- Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug
- Keine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Keine Fahrradabstellmöglichkeit
- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/ Installation vor 1984)

- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Partyraum, Gästewohnung)
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
- Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/ Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/ Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
- Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)
- Gegensprechanlage mit Videokontakt und Türöffner
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/ Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)

oder

- Energieverbrauchskennwert größer als 170 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 210 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 250 kWh/(m²a)

- Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser.

Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwerts sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20% zu erhöhen.

Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 18 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr (siehe Straßenverzeichnis)
- Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z. B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- Ungepflegte und offene Müllstandfläche

- Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
- Lage an einer besonders ruhigen Straße oder besonders ruhige Innenlage
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Sitzbänke oder Ruheazonen, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)
- Gepflegte Müllstandfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich
- Villenartige Mehrfamilienhäuser
- Garten zur alleinigen Nutzung/ Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

Mietspiegel-Glossar

BRUTTOKALMIETE

Miete einschließlich der kalten Betriebskosten (Grundsteuer, Be- und Entwässerung, Straßenreinigung, Müllabfuhr etc.). Ist diese vereinbart, müssen Vermieter bei einer Mieterhöhung die tatsächlich in der Miete enthaltenen Betriebskosten herausrechnen, um die Miete mit den Werten im Mietspiegel vergleichbar zu machen.

EXTREMWERTBEREINIGUNG

Verfahren zum Ausschluss von extrem hohen und extrem niedrigen Mietwerten wie Wucher- oder Gefälligkeitsmieten.

FREIFINANZIERTER WOHNRAUM

Freifinanzierter Wohnraum wird auch preisfreier Wohnraum genannt. Es handelt sich um Wohnungen, die keiner Mietpreisbindung unterliegen. Im Unterschied dazu gibt es preisgebundenen Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln finanziert wurde und deshalb einer Mietpreisbindung unterliegt (= sozialer Wohnungsbau). Der Mietspiegel bezieht sich nur auf freifinanzierten Wohnraum, jedoch gehören dazu auch die Sozialwohnungen, die bereits aus der Bindung herausgefallen sind und damit zum freifinanzierten Wohnraum zählen.

GRUNDGESAMTHEITEN

Für jedes Mietspiegelfeld gibt es eine bestimmte Anzahl von Wohnungen, auf die das Mietspiegelfeld anwendbar ist. Dazu müssen Lage, Größe, Baujahr und Ausstattung übereinstimmen. Die Grundgesamtheiten differieren stark. Die geringste Anzahl findet sich in dem Mietspiegelfeld C7 mit 500 Wohnungen, die größte Grundgesamtheit gibt es für E3 mit 57.900 Wohnungen. Die Summe aller Grundgesamtheiten ist die Summe aller Wohnungen, auf die sich der Berliner Mietspiegel bezieht, rund 1,25 Millionen Wohnungen.

HALBSTANDARD/ SUBSTANDARD

Wohnungen, die entweder über eine Zentralheizung oder über ein Bad verfügen, entsprechen Halbstandard. Die Ausstattung laut Erläuterung in der Tabelle ist: „mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)“. Wohnungen, die weder über eine Zentralheizung noch ein Bad, sondern nur über ein Innen-WC verfügen, können als Substandard bezeichnet werden. Die Mietwerte für diese Wohnungen werden nicht mehr durch eigene Mietspiegelfelder, sondern durch entsprechende Abschlagswerte von Wohnungen mit Vollausstattung ausgewiesen. Wohnungen, die nur über ein Außen-WC verfügen, werden vom Mietspiegel seit 2003 nicht mehr erfasst.

MIETSPIEGEL

Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder den Interessenverbänden von Mieter/innen und Vermietern erstellt wird. Da nicht jede gezahlte Miete ortsüblich ist, werden durch Extremwertbereinigung und Spannenbildung die üblichen Mieten herausgefiltert.

MEDIAN/MITTELWERT

In den Mietspiegeln bis 1992 wurde pro Mietspiegelfeld der Median ausgewiesen, das heißt die eine Hälfte der Werte liegt über und die andere Hälfte unter dem Median. Von der Vermieterseite wurde die Ausweisung des arithmetischen Mittels gefordert, da dieser Wert die Dynamik der Mietentwicklung stärker abbildet. Das arithmetische Mittel wird aus der Summe aller Mietwerte geteilt durch ihre Anzahl gebildet. Als Kompromiss wurde 1994 der Berliner Mittelwert als Mittelwert aus Median und arithmetischem Mittel entwickelt.

NETTOKALMIETE

Miete ohne alle Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, kalte Betriebskosten und ohne Zuschläge für Untermiete, Teilgewerbe oder besondere Leistungen. Der Mietspiegel bildet Nettokaltmieten ab.

NEUBAU

Als Neubau im Sinne des Berliner Mietspiegels gelten alle seit 1950 errichteten Gebäude. Für Neubauwohnungen seit 2003 gibt es keine eigene Spalte. Mit nur 7.700 Wohnungen ist ihre Grundgesamtheit sehr gering.

ORIENTIERUNGSHILFE ZUR SPANNENEINORDNUNG

Hiermit wird die Miete für eine konkrete Wohnung innerhalb eines Mietspiegelfelds ermittelt. Es gibt wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale für Bad/WC, Küche, Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld. Im neuen Mietspiegel darf mit der Orientierungshilfe der Spannenoberwert nicht mehr überschritten werden.

ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Übliche Entgelte, die in einer Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage innerhalb der letzten vier Jahre vereinbart oder (von Betriebskostenveränderungen abgesehen) verändert worden sind. Dies entspricht der Definition des § 558 Absatz 2 BGB. In der ortsüblichen Vergleichsmiete sind nicht enthalten: die unveränderten Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen sowie die Mieten der preisgebundenen Wohnungen (Sozialwohnungen oder Wohnungen mit öffentlich geförderter Modernisierung mit Mietbegrenzung). Mieterorganisationen fordern seit Langem, dass auch unveränderte Bestandsmieten zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete beitragen sollen.

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt wird und von der Gemeinde oder den Interessenverbänden von Mieter/innen und Vermietern als solche anerkannt wird.

SAMMELHEIZUNG

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung (Gas-, Öl-, Elektroheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

SONDERMERKMALE

Ausstattungsmerkmale einer Wohnung, bei deren Vorliegen die ortsübliche Vergleichsmiete vom Mittelwert positiv oder negativ abweicht. Diese Abweichungen sind empirisch ermittelt. Bei gehäuft vorliegenden Sondermerkmalen kann im Einzelfall der Spannenoberwert überschritten werden. Dann findet für die Wohnung keine Spanneneinordnung durch die Orientierungshilfe mehr statt.

SPANNENBILDUNG

In den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird neben der Extremwertbereinigung die Bildung von Spannen für jedes Mietspiegelfeld als weiteres Mittel zur Herausfilterung von nicht üblichen Entgelten empfohlen. Seit 2003 werden gleitende Spannen von 2/3 bis 4/5 ausgewiesen.

VOLLSTANDARD/ VOLLAUSSTATTUNG

Wohnungen, die sowohl über eine Zentralheizung als auch ein Bad verfügen, entsprechen Vollstandard beziehungsweise Vollausstattung. Dies trifft auf die meisten Wohnungen in Berlin zu.

Was der aktuelle Mietspiegel 2013 im Vergleich zum Mietspiegel 2011 deutlich werden lässt



Um der zunehmenden Verknappung bezahlbaren Wohnraums entgegenzuwirken, bedarf es eines öffentlichen Wohnungsbaus mit Mietpreisbindung.
Fotos: Matthias Coers

Kommentar von Joachim Oellerich

Der letzte Mietspiegel wurde von der durch ihre wohnungspolitische Abstinenz zu zweifelhaftem Ruhm gekommenen Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) verkündet. In diesem Jahr hatte ihr Nachfolger Michael Müller (SPD) seinen großen Auftritt. Über anderthalb Jahre ist er im Amt und hat in der Zeit immerhin erkannt, dass der Wohnungsmarkt nicht mehr als entspannt zu bezeichnen ist. Das war auch alles, wenn man davon absieht, dass ihn diese Erkenntnis veranlasst hat, mit dem sogenannten Mietenbündnis quasi ein Bündnis mit sich selbst abzuschließen und den Vorentwurf eines Stadtentwicklungsplans Wohnen zu liefern. Bei solchen wohnungspolitischen Großtaten ist es kein Wunder, dass die Mieten steigen. Die aus allen Ländern dieser Erde angelockten Investoren haben in Berlin freie Bahn und die nutzen sie, wie der Mietspiegel zeigt.

Das Tabellenschema hat sich gegenüber dem Mietspiegel von 2011 verändert. Aus elf Spalten wurden sieben. Verschwunden ist die Spalte der Halbstandardwohnungen bis 1918. Die ortsübliche Vergleichsmiete der rund 75.000 Wohnungen dieser Kategorie wird durch einen Abschlag von 1,28 Euro auf die entsprechenden Felder der Spalte für die Vollstandardwohnungen bis 1918 gebildet. Das gleiche Prinzip wird bei den ebenfalls verschwundenen Halbstandardwohnungen der Baualterklasse 1919 – 1949 angewendet. Hier beträgt der Abschlag 1,48 Euro. Die Spalten der Neubauwohnungen 1950 – 1955 und 1956 – 1964 wurden zusammengefasst, desgleichen die Spalten 1973 – 1983 West und 1984 – 1990 West. Wegen der eingeschränkten Vergleichbarkeit werden nur vier Baualterklassen näher betrachtet.

Baualterklasse bis 1918

Das Wohnen im Altbau entwickelt sich zum Luxus. Hatte der Mietspiegel 2011 bereits eine Steigerung von rund 10% ausgewiesen, setzt sich diese Tendenz weiter fort. Die Wohnlagen – einfach, mittel, gut – gleichen sich im Durchschnitt immer mehr an. Bei den Wohnungen bis 40 qm in einfacher Lage wurden 17% Mietsteigerung festgestellt und die Mieten der Wohnungen von über 40 bis 60 qm sind sogar um 19% gestiegen.

Dabei handelt es sich um Wohnungen, wie sie unter anderem in Neukölln zu finden sind. Die Untersuchungen des Planungsbüros Topos in diesem Bezirk haben teilweise bereits vor Jahren Mietsteigerungen in dieser Höhe festgestellt. Jetzt werden sie durch den Mietspiegel bestätigt. Eine kleine – von der Neuköllner Bezirksgruppe der Berliner MieterGemeinschaft durchgeführte – Untersuchung verdeutlicht die Ursache. Das ehemals rote Neukölln wurde zum Liebling der Immobilienbranche. Kleine und mittlere Investoren überfluten den Bezirk auf der Suche nach renditeträchtigen Altbauten. Meistens gelingt ihnen die lukrative Verwertung zulasten der Mieter/innen nach dem Schema Ankauf, Modernisierung und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Im Wedding, in Moabit und anderen Stadtteilen ist das gleiche Muster zu finden. Die Forderungen

nach einer Umwandlungsverordnung, die diesem Treiben wenigstens teilweise Einhalt bieten könnte, werden von den im Senat vertretenen Parteien nicht wahrgenommen.

Baualtersklasse 1919 – 1949

Die Steigerungen in dieser Baualtersklasse nehmen sich daneben fast bescheiden aus. Das zeigt, welche Mieterhöhungspotenziale noch zu nutzen sind. Kleine und mittelgroße Wohnungen bis 90 qm in einfacher Lage zeigen nur geringe Steigerungen. Es ist nicht auszuschließen, dass von den Genossenschaften, die über einen großen Teil der Bestände dieser Baualtersklasse verfügen, eine mietspreisdämpfende Wirkung ausgeht. Um durchschnittlich 5% sind die Mieten der Wohnungen dieser Baualtersklasse in mittleren Lagen gestiegen. Durchweg moderat ist die Mietentwicklung bei Wohnungen in guter Lage. Allerdings bilden sie nur ein kleines Kontingent.

Baualtersklasse 1965 – 1972

Mit knapp 113.000 Wohnungen ist diese Baualtersklasse eine der kleineren. Sie umfasst viele Bestände des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus. Die enormen Mietsteigerungen der kleinen Wohnungen in einfachen und mittleren Lagen (15% bei Wohnungen unter 40 qm in einfacher und 18% in mittlerer Lage sowie 10% bei Wohnungen zwischen 40 und 60 qm in einfacher Lage) sind auf die stark gestiegene Nachfrage in diesem Segment zurückzuführen. Seit Jahren weist die Fachöffentlichkeit auf den Mangel an kleinen und preiswerten Wohnungen hin – ohne politische Resonanz. Die normalen Einkommen steigen nicht, prekäre Beschäftigungen nehmen zu, bezahlbare Wohnungen werden zur Mangelware. Und dort, wo sie bisher noch zu finden waren, treibt die Nachfrage die Mieten in die Höhe.

Baualtersklasse 1973 – 1990 Ost

Zu dieser Baualtersklasse gehören über 204.000 Wohnungen. Die meisten von ihnen befinden sich in Marzahn, Hellersdorf, Lichtenberg und Hohenschönhausen. In den zurückliegenden Jahren gelang es den Wohnungsbaugesellschaften immer wieder, die Mieten durch Modernisierungsmaßnahmen anzuheben. Wenn die Mietentwicklung nun einen geringeren Anstieg zeigt, ist das ein Ausdruck dafür, dass bereits in der Vergangenheit Modernisierungsmöglichkeiten voll ausgenutzt wurden. Die kleinen Wohnungen sind auch in diesen Beständen teuer.

Baualtersklasse 2003 – 2011

Die von 2003 bis 2011 gebauten Wohnungen haben im aktuellen Mietspiegel keine eigene Spalte. Sie fallen durch das Schüttelrost, weil in all den Jahren der rot-roten Koalition nur 7.700 Mietwohnungen gebaut wurden. Diese Menge ist für eine Erfassung mit den Instrumenten des Mietspiegels zu gering. Dennoch ist die Wirkung dieser Phantombaualtersklasse groß, denn sie repräsentiert die Ursache für den engen Wohnungsmarkt und den preistreibenden Nachfrageüberhang.

Fazit

Der nächste Mietspiegel wird durch die aktuellen Angebotsmieten vorbereitet. Ein Blick in die Zeitungsinserate oder auf die entsprechenden Internetseiten lässt nichts Gutes erwarten. Zwar wird immer lautstärker Neubau gefordert, doch eine Realisierung ist nicht in Sicht. Vor allem aber gibt es keine Antwort auf die Frage nach der Bezahlbarkeit. Der Wohnungsbau kann nicht dem Markt überlassen bleiben. Ein öffentlicher Wohnungsbau mit Mietpreisbindung ist das Gebot der Stunde. ●



Die sich bereits seit Jahren abzeichnende Tendenz in der Baualtersklasse bis 1918 setzt sich weiter fort: Wohnen im Altbau wird immer teuer.



Die Mieten der kleinen und früher preiswerten Wohnungen der Baualtersklasse 1965 – 1972 sind stark gestiegen.



„Bis auf wenige Ausnahmen gibt es keine Überschreitung der Oberwerte mehr.“

Was bedeutet der neue Berliner Mietspiegel 2013 für Mieter/innen?

Interview mit Gerhard Eichmann

Gerhard Eichmann nahm als Vertreter der Berliner MieterGemeinschaft an der Mietspiegelrunde teil.

MieterEcho: Mehrere der vergangenen Mietspiegelrunden endeten mit einem Ausstieg der Mieterverbände aus den Verhandlungsrunden. Das war beim aktuellen Mietspiegel 2013 nicht der Fall. Konnten die Mieterorganisationen ihre Interessen durchsetzen?

Gerhard Eichmann: Die Mieter/innen haben Verhandlungserfolge aufzuweisen. Nur bei gehäuften Vorliegen von Sondermerkmalen kann in wenigen Einzelfällen der Oberwert eines Mietspiegelfelds überschritten werden. Sondermerkmale werden nicht mehr für alle Wohnungen einheitlich, sondern nach Baualtersklassen getrennt ausgewiesen. In der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung gibt es nun die wohnwertmindernden Merkmale „kleines Bad“ und „kein Balkon“. Durch die Anwendung der Orientierungshilfe kann der Oberwert nicht mehr überschritten werden. Diese Forderungen konnten wir nun erstmals nach mehreren Mietspiegeln durchsetzen.

„Der Mietspiegel versetzt Mieter/innen in die Lage, sich gegen überzogene oder unberechtigte Mieterhöhungen zu wehren.“

Was können Berliner Mieter/innen vom neuen Mietspiegel erwarten?

Trotz aller Bemühungen, einen möglichst „gerichtsfesten“ Mietspiegel auf den Weg zu bringen, finden sich nach Inkrafttreten eines jeden Mietspiegels Richter aller Instanzen, die

Steine in den Weg werfen, statt genau hinzusehen, was sie eigentlich in den Händen halten. Auch erwarten viele Mieter/innen von uns eine „Mietenbremse“, aber dazu sieht das Gesetz den Mietspiegel leider nicht vor. Der neue Mietspiegel ist wie auch die früheren ein Begründungsmittel für Mieterhöhungen und ein Beweismittel für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen, die vom qualifizierten Mietspiegel umfasst werden, und das sind erheblich mehr geworden. Durch die Ausweisung von Zu- und Abschlägen gibt es deutlich weniger Leer- und Sternchenfelder, die nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels sind. Der Mietspiegel versetzt Mieter/innen in die Lage, sich gegen überzogene oder unberechtigte Mieterhöhungen zu wehren. Mehr sieht das Gesetz bis heute nicht vor. Wer Neuvermietungsmieten an den Mietspiegel binden will, muss dies im Gesetz verankern.

„Die zunehmende Verknappung von bezahlbarem Wohnraum zeichnet sich deutlich ab.“

Welche Entwicklung zeichnet sich durch den Mietspiegel bei den Mietpreisen ab?

Der Senat spricht von moderaten Mietsteigerungen. Die Vermieter finden die Neuvermietungsmieten aus den Zeitungen kaum wieder. Berliner Mieter/innen müssen zu Kenntnis nehmen, dass es sich mittlerweile im Ruhrgebiet billiger wohnt als bei uns. Altbauwohnungen, früher unsere „eigentlichen Sozialwohnungen“ genannt, sind richtig teuer geworden. Die Mieten in einfacher Wohnlage sind überproportional gestiegen. Bei kleinen und mittleren Wohnungsgrößen zeigt sich ein deutlicher „Hartz-Effekt“, denn durch die zunehmenden Umzugsaufrorderungen der Jobcenter verteuern sich die Mieten in einfacher Wohnlage sowie bei kleinen und mittelgroßen Wohnungen. Der Spannenraum, das heißt die Differenz zwischen Unter- und Oberwert, hat sich in den meisten Feldern stark vergrößert. Die höchste Nettokaltmiete, die der neue Mietspiegel hergibt, liegt bei 12,02 Euro/qm im Monat mit dem Oberwert des Mietspiegelfelds L7 plus Zuschlag für Baualtersklasse 2003 bis 2011.

Welche Konsequenzen müssten gezogen werden?

Die zunehmende Verknappung von bezahlbarem Wohnraum zeichnet sich deutlich ab. Preisgünstiger Neubau lässt weiter auf sich warten. Das Land Berlin ist in der Bestandspolitik gefordert: Zweckentfremdungsverbot gegen Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum, Ausweitung der Kündigungssperrfrist bei Eigenbedarfskündigungen auf zehn Jahre für alle Bezirke und Absenkung der Kappungsgrenze für den gesamten preisfreien Wohnraum auf 15%. Auf diesen Gebieten kann Berlin selbstständig handeln. Und nicht zu vergessen: Im Herbst sind Bundestagswahlen und im Bundestag wird die Mietgesetzgebung gemacht.



Foto: Peter Homann

Der Berliner Mietspiegel 2013 bestätigt: Die Mieten steigen und bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper.

Mieterhöhung

Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2013

Der § 558 BGB gestattet Vermietern, im bestehenden Mietverhältnis von Mieter/innen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung besteht für alle nicht preisgebundenen Wohnungen. Aber: Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen, das Ihnen unter Berufung auf § 558 BGB zugeht, muss auch wirksam sein. Mit dieser Infoschrift wollen wir Ihnen wichtige Hinweise zur Überprüfung eines solchen Mieterhöhungsverlangens geben.

Dazu benötigen Sie den Berliner Mietspiegel 2013.

Der Berliner Mietspiegel 2013 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er ist kostenlos bei allen Bezirksämtern und bei uns erhältlich.

(Mietspiegel im Internet mit Online-Abfrageservice: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)

Diese Infoschrift dient Ihrer Information und Orientierung, sie soll und kann keine anwaltliche Beratung ersetzen! Unseren Mitgliedern empfehlen wir, unverzüglich nach Zugang eines Mieterhöhungsverlangens eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen.

Bitte bringen Sie alle erforderlichen Unterlagen mit: Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten drei Jahre, das neue Mieterhöhungsverlangen, die letzte Heizkostenabrechnung und weitere für die Prüfung notwendigen Unterlagen, z. B. für selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen.

Vergessen Sie bitte nicht, zum Nachweis der Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mitzubringen.

Mieterhöhungen nach § 558 BGB kann der Vermieter nicht einseitig verlangen, sondern er benötigt die Zustimmung der Mieter/innen. Geht Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zu, prüfen Sie bitte in aller Ruhe, ob Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Sie sollten dabei folgende Fragen klären:

- 1) Entspricht das Erhöhungsverlangen den formellen Erfordernissen?
- 2) Ist die Sperrfrist seit der letzten Erhöhung (oder dem Mietbeginn) eingehalten worden?
- 3) Wird die Kappungsgrenze eingehalten?
- 4) Übersteigt die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete?
- 5) Hat der Vermieter für Modernisierungsmaßnahmen öffentliche Mittel in Anspruch genommen?

Für diese Prüfung haben Sie mindestens zwei Monate Zeit – genauer: den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist, und die beiden folgenden Monate.

Beispiel: Bei Zugang der Mieterhöhung im Juni geht die Überlegungsfrist bis Ende August.



Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete bedeutet, dass Sie die höhere Miete zahlen müssen. Prüfen Sie die Forderung genau und lassen Sie sich beraten.

SONDERKÜNDIGUNGSRECHT

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB, haben die Mieter/innen ein außerordentliches Kündigungsrecht bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Innerhalb der Überlegungsfrist können Sie somit auch prüfen, ob Sie von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen wollen. Die Kündigung gilt dann für das Ende des übernächsten Monats.

Beispiel: Zugang des Mieterhöhungsverlangens im Januar, Kündigung bis Ende März zum 31. Mai. Die Mieterhöhung tritt nicht ein (§ 561 BGB).

FORMELLE ANFORDERUNGEN AN DAS MIETERHÖHUNGSVERLANGEN

Der Vermieter kann die Mieterhöhung nicht mündlich verlangen. Er muss Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen mindestens in Textform mitteilen. Die Textform erfordert keine eigenhändige Unterschrift. Das Mieterhöhungsverlangen kann auch per Fax oder E-Mail übersandt werden.

Es ist nur wirksam, wenn es

- vom Vermieter abgegeben wird aber: Bevollmächtigung Dritter ist möglich!),
- schriftlich oder in Textform erklärt wird und den Namen des Vermieters trägt (bei mehreren Vermietern die Namen aller Vermieter, bei juristischen Personen genügt die Angabe des Namens der juristischen Person (BGH, Urteil vom Juli 2010, AZ: VIII ZR 321/09),
- an alle im Mietvertrag genannten Personen gerichtet ist und auch allen zugeht (Regelungen zur Entgegennahme von Vermietererklärungen im Mietvertrag beachten).

Die Erhöhung der Miete muss in Zahlen (prozentuale Erhöhung genügt nicht!) ausgewiesen und hinreichend begründet sein.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen begründen, d. h. er muss anhand von für die Mieter/innen überprüfbar

Tatsachen darlegen, dass die verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt (siehe „Ortsübliche Vergleichsmiete“). Haben Sie Zweifel, ob der Absender des Mieterhöhungsverlangens tatsächlich Ihr Vermieter oder sein Bevollmächtigter ist, lassen Sie sich sofort (innerhalb einer Woche) beraten!

Ist ein Verwalter oder ein anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, muss eine Vollmacht des Vermieters/der Vermieter im Original beigelegt sein. Fehlt die Vollmacht, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie diese unverzüglich (innerhalb einer Woche nach Zugang) wegen Fehlens der Vollmacht schriftlich zurückweisen.

SPERRFRIST

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 558 BGB erst dann verlangen, wenn Ihre Miete zum Zeitpunkt, an dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen demnach frühestens nach Ablauf eines Jahres seit der letzten Mieterhöhung zugehen.

Beispiel: Ihre Miete wurde gemäß § 558 BGB das letzte Mal zum 01.10.2012 erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 01.10.2013 zugehen.

Mieterhöhungen, die unter Verletzung der Sperrfrist erfolgen, sind unwirksam. Sie sollten darauf nicht reagieren.

Aber: Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung (§ 559 BGB) oder wegen einer Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben bei der Berechnung der Sperrfrist unberücksichtigt, und zwar auch dann, wenn diese vereinbart wurden.

Sperrfrist nach Neu- oder Wiedervermietung

Der Vermieter darf Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete frühestens ein Jahr nach Beginn des Mietverhältnisses zusenden. Das gilt auch bei Eintritt weiterer Mieter/innen in den Mietvertrag.

Fälligkeit der neuen Miete

Wurde die Jahressperrfrist eingehalten, ist die neue Miete bei einem wirksamen Erhöhungsverlangen ab dem dritten Kalendermonat zu zahlen, der auf den Monat des Zugangs folgt.

Beispiel: Zugang am 10.06.2013, neue Miete fällig ab 01.09.2013.

KAPPUNGSGRENZE

Der Vermieter muss bei Mieterhöhungen nicht nur die ortsübliche Vergleichsmiete einhalten, sondern auch die Kappungsgrenze des § 558 BGB beachten. Danach darf er die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 20% erhöhen. Mieterhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB (Erhöhungen wegen Modernisierung bzw. gestiegener Betriebskosten) werden bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt.

KAPPUNGSGRENZE 15%

Aufgrund des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis) gilt bei den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften derzeit eine Kappungsgrenze von 15% für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren.

Gemäß Mietrechtsänderungsgesetz (§ 558 Absatz 3 BGB) beträgt in Gebieten mit Wohnraummangel die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nicht 20%, sondern nur 15% innerhalb von drei Jahren, sofern diese Gebiete durch die Landesregierung bestimmt sind. Am 7. Mai 2013 hat der Senat für das gesamte Stadtgebiet Berlin die Kappungsgrenzenverordnung verabschiedet, die voraussichtlich Ende Mai in Kraft tritt.



Foto: ME

Bei der Kappungsgrenze bleiben modernisierungsbedingte Mieterhöhungen unberücksichtigt.

Ausgangsmiete

Bei der Berechnung der Kappungsgrenze wird die Miete, die Sie drei Jahre vor dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung gezahlt haben (Ausgangsmiete), zugrunde gelegt.

Beispiel: Soll die neue Miete zum 01.09.2013 wirksam werden, ist die Ausgangsmiete die Miete, die sie am 01.09.2010 gezahlt haben.

Zahlen Sie für die (kalten) Betriebskosten neben der Miete monatliche Vorauszahlungen, über die jährlich abgerechnet wird, ist eine Nettomiete vereinbart.

Sind die (kalten) Betriebskosten in der Miete enthalten, ist eine Bruttokaltmiete vereinbart.

Die vereinbarte Miete stellt die Ausgangsmiete dar.

Sie errechnen die Kappungsgrenze wie folgt: Ausgangsmiete plus 20%. Eine Überschreitung der Kappungsgrenze macht das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern begrenzt es auf die zulässige Höhe (siehe „Zustimmen oder nicht?“).

ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Im Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter darlegen, dass die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Er muss das Mieterhöhungsverlangen begründen, hierzu kann er auf den Mietspiegel 2013, ein Sachverständigengutachten oder mindestens drei Vergleichswohnungen Bezug nehmen. Der Berliner Mietspiegel 2013 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB. Der Vermieter muss deshalb – wenn es für Ihre Wohnung ein zutreffendes Mietspiegelfeld gibt und dieses nicht mit Sternchen (* oder **) versehen ist – in jedem Fall den zutreffenden Mietspiegelwert mitteilen. Teilt er den Mietspiegelwert nicht mit, ist das Erhöhungsverlangen unwirksam (§ 558b BGB).

Begründung der Mieterhöhung

Begründet der Vermieter das Erhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel, muss er dem Mieter die Angaben zur Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel, auf die er sein Erhöhungsverlangen stützt, mitteilen, damit der Mieter erkennen kann, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat. Ausreichend ist auch, wenn er dem Mieter das nach seiner Auffassung einschlägige Mietspiegelfeld nennt.

Für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Im Mietspiegel finden Sie sowohl Leerfelder als auch Felder mit Sternchen (* oder **).

Bezieht sich der Vermieter auf ein Leerfeld, ist das Erhöhungsverlangen nicht begründet und damit unwirksam (siehe „Leerfelder im Mietspiegel“).

Die Bezugnahme auf ein Feld mit Sternchen (mit bedingter Aussagekraft) reicht dagegen zur Begründung aus. In diesem Fall kann der Vermieter das Mieterhöhungsverlangen auch allein mit einem Sachverständigengutachten oder mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründen.

Aber: Auch ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen bedeutet noch nicht, dass Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen.

Berliner Mietspiegel 2013

Der Berliner Mietspiegel 2013 ist kostenlos bei allen Bezirksämtern und bei uns erhältlich.

Er gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 31.12.2011 bezugsfertig geworden sind. Mit Bezugsfertigkeit ist grundsätzlich das Baujahr, also das Jahr der Errichtung des Gebäudes/der Wohnung gemeint.

Der Berliner Mietspiegel gilt nicht für

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 01.01.2012 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie
- Wohnungen mit Außentoilette.

Der Mietspiegel gilt einheitlich für Berlin, nur Neubauten der Baualtersklassen von 1973 bis 1990 sind noch nach Ost und West in getrennten Spalten ausgewiesen. Der Grund dafür liegt in der unterschiedlichen Wohnungs- und Mietenstruktur der betreffenden Baualtersklassen.

Die folgenden Hinweise beziehen sich auf den Umgang mit der veröffentlichten Mietspiegeltabelle, der dazugehörigen Orientierungshilfe und den Sondermerkmalen.

Das richtige Mietspiegelfeld

Das für Ihre Wohnung richtige Mietspiegelfeld ermitteln Sie anhand der folgenden vier Kriterien, die Sie in bzw. bei der Tabelle (Seite 4) finden: Baualter, Wohnfläche, Wohnlage und Ausstattung. Die ersten drei Kriterien sind relativ einfach zu prüfen.

Besonders beachten sollten Sie das vierte Kriterium, die Ausstattung. Falls Sie auf eigene Kosten etwas in Ihrer Wohnung erstmalig eingebaut haben, das den Wohnwert erhöht (z. B. Bad/Dusche oder eine Gasetagenheizung = Sammelheizung), bleibt dies bei der Einordnung unberücksichtigt, da es nicht von Ihrem Vermieter zur Verfügung gestellt worden ist. Gleiches gilt für den Fall, dass Sie vom Vormieter oder vom Vermieter Einrichtungen gekauft haben.

Zuordnung der Wohnlage

Die genaue Zuordnung Ihres Wohnhauses zur Wohnlage ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis. Die zutreffende Einordnung können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Tel. 030-90139-4777) erfragen. Auskunft zur Wohnlage

erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und in der Geschäftsstelle (Tel. 030-2168001).

Im Straßenverzeichnis sind Straßen mit sehr hoher Lärmbelastung durch Straßen-, Schienen- und/oder Fluglärm, durch ein Sternchen (*) gekennzeichnet. Maßgeblich ist ein Gesamtlärmindex auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie (vgl. Umweltatlas von SenStadt/ www.stadtentwicklung.berlin.de). Als sehr hohe Lärmbelastung gelten durchschnittlich über 65 dB(A) am Tag oder 55 dB(A) in der Nacht.

Die Ausweisung des Lärms ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

Auch wenn Ihr Wohnhaus dort nicht genannt ist, kann die Lärmbelastung sehr hoch sein, dies müssen Sie aber ausreichend belegen können.

Leerfelder im Mietspiegel

Steht kein Wert im für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeld, hat es bei der Aufstellung des Mietspiegels nicht genügend Vergleichswohnungen in dieser Kategorie gegeben. Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen dennoch mit dem Berliner Mietspiegel 2013, ist es unwirksam.

Ein Zurückgreifen auf Nachbarfelder ist nicht zulässig. Der Vermieter muss sein Erhöhungsverlangen mit einem Sachverständigengutachten oder mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründen. Lassen Sie sich in diesen Fällen unbedingt beraten.

BERECHNUNG DER

ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Schritt 1: Berücksichtigung der Sondermerkmale

Prüfen Sie zunächst, welche Sondermerkmale (Seite 5) auf Ihre Wohnung zutreffen. Die Untersuchung des Mietengefüges bei Erstellung des Mietspiegels hat ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist, aus der sich eine höhere oder niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete für solchen Wohnraum ergibt. Die ermittelten Sondermerkmale und die Höhe der Abweichungen von den Mittelwerten der einzelnen Mietspiegelfelder finden Sie in der Tabelle.



Foto: mmp

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sollten Sie zunächst prüfen, welche Sondermerkmale auf Ihre Wohnung zutreffen.



Foto: Sabinn/Digitalstock

Keine wohnwerterhöhenden Merkmale sind von Mieter/innen auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungen, beispielsweise Wandfliesen im Bad.

Treffen Sondermerkmale zu, sind die Beträge dem Mittelwert des jeweiligen Tabellenfelds hinzuzufügen oder davon abzuziehen. Dadurch können die Spannenendwerte über- oder unterschritten werden. Sollten sich nach der Berücksichtigung der Sondermerkmale Werte innerhalb der Mietenspannen ergeben, können die verbliebenen Spielräume bis zu den Spannenendwerten durch Anwendung der Orientierungshilfe ausgeschöpft werden (Schritt 2). Wird allein durch die Berücksichtigung der Sondermerkmale der Spannenendwert erreicht oder überschritten, gilt das ermittelte Ergebnis. Eine Berücksichtigung der Orientierungshilfe ist dann unzulässig und Schritt 2 entfällt.

Schritt 2: Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

In der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Seite 5) sind zusätzliche Merkmale in fünf Merkmalgruppen aufgeteilt:

- Bad/WC
- Küche
- Wohnung
- Gebäude (mit besonderer Berücksichtigung des energetischen Zustands)
- Wohnumfeld

Die fünf Merkmalgruppen der Orientierungshilfe gehen mit jeweils 20% – positiv oder negativ – in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet. Auf dieser Basis ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen. Das Ergebnis wird jedoch bei vorliegenden Sondermerkmalen und Überschreiten des Spannenendwerts im Unterschied zu früheren Mietspiegeln jeweils beim Unterwert bzw. Oberwert des zutreffenden Mietspiegelfelds gekappt, das heißt durch die Anwendung der Orientierungshilfe darf der jeweilige Spannenendwert nicht unter- oder überschritten werden.

Beispiel: In drei Merkmalgruppen überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale, in einer die wohnwertmindernden. Es verbleiben also zwei Merkmalgruppen mit wohnwerterhöhenden Merkmalen. Das sind $2 \times 20\% = 40\%$ der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert.

Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltabelle gilt

auch hier: Haben Sie auf eigene Kosten erstmalig Ausstattungen geschaffen, die wohnwerterhöhend sind, z. B. den Boden des Bads erstmalig gefliest, ist dies nicht zu berücksichtigen – ebenso wenig ist eine vorhandene Waschmaschine wohnwerterhöhend, wenn es Ihre eigene ist.

Schritt 3: Abschläge für Minderausstattung / Zuschlag für Neubauwohnungen seit 2003

Um den Mietspiegel für Wohnungen mit Minderausstattung bzw. für Wohnungen mit Baujahr seit 2003 anwendbar zu machen, gibt es Zu- und Abschläge. In diesen Fällen wird zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des zutreffenden Mietspiegelfelds unter Berücksichtigung von Sondermerkmalen (Schritt 1) und ggf. der Orientierungshilfe für Spanneneinordnung (Schritt 2) ermittelt. Von diesem Betrag wird der zutreffende Abschlag abgezogen bzw. für Neubauwohnungen seit 2003 der zutreffende Zuschlag addiert.

- 2,23 Euro/qm für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Innentoilette. Der Abschlag erfolgt vom entsprechenden Betrag in der Spalte 1.

- 1,48 Euro/qm für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Innentoilette. Der Abschlag erfolgt vom entsprechenden Betrag in der Spalte 2.

- 1,28 Euro/qm für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung. Der Abschlag erfolgt vom entsprechenden Betrag in der Spalte 1.

- 0,93 Euro/qm für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Innentoilette. Der Abschlag erfolgt vom entsprechenden Betrag in der Spalte 2.

- 0,40 Euro/qm für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Innentoilette. Der Abschlag erfolgt vom entsprechenden Betrag in der Spalte 3.

+ 1,47 Euro/qm für Neubauwohnungen (bezugsfertig 2003 bis 2011). Der Zuschlag wird zum entsprechenden Betrag in der Spalte 7 addiert.

Mietspiegelwert und Nettomiete

Zahlen Sie eine Nettomiete mit Betriebskostenumlage, gelten für Ihre Wohnung die entsprechenden Werte des zutreffenden Mietspiegelfelds unmittelbar, da die im Mietspiegel angegebenen Quadratmeterpreise Nettomieten darstellen – also Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Zuschläge wegen Untervermietung oder wegen (teil-)gewerblicher Nutzung von Wohnräumen.

Mietspiegelwert und Bruttokaltmiete

Verlangt der Vermieter bei vereinbarter Bruttokaltmiete eine höhere Miete nach § 558 BGB unter Berufung auf den Mietspiegel, muss er zunächst die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Nettomiete herstellen. Dazu muss er nach Abzug der in der Miete enthaltenen Betriebskosten zunächst die ortsübliche Nettomiete ermitteln und dann die tatsächlich auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten wieder hinzurechnen. Das Mieterhöhungsverlangen muss sich auf eine erhöhte Bruttokaltmiete beziehen. Verlangt der Vermieter die Erhöhung auf eine Nettomiete, ist das Erhöhungsverlangen

unwirksam. Vorsicht vor einer (von Ihnen unbeabsichtigten) Umstellung der Mietstruktur! Lassen Sie sich beraten!

MODERNISIERUNG MIT ÖFFENTLICHEN MITTELN

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, sind bei der Berechnung der Mieterhöhung die öffentlichen Mittel grundsätzlich (nach Auffassung des BGH jedoch nicht unbegrenzt) zu berücksichtigen (§ 558 Absatz 5 BGB). Wurde Ihr Haus/Ihre Wohnung mit öffentlichen Mitteln modernisiert, lassen Sie sich beraten!

Was begrenzt mehr:

Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

Die erhöhte Miete darf weder die Kappungsgrenze noch den Mietspiegelwert übersteigen. Liegt die erhöhte Miete unter beiden Werten oder erreicht sie den niedrigeren der beiden Werte, müssen Sie der Erhöhung zustimmen. Liegt die vom Vermieter geforderte Miete sowohl über der Kappungsgrenze als auch über dem Mietspiegelwert, hat der Vermieter nur Anspruch auf Mieterhöhung bis zum niedrigeren Wert. Maßgebend ist also immer die niedrigere Miete im Vergleich zwischen Kappungsgrenze und Mietspiegelwert.

Beispiel: Der Vermieter fordert 40 Euro Mieterhöhung. Die Kappungsgrenze begrenzt die Mieterhöhung auf 28 Euro und nach dem Mietspiegel wären 30 Euro zulässig. Maßgebend ist hier die Kappungsgrenze mit dem niedrigeren Mieterhöhungsbetrag von 28 Euro.

Sie müssen in dem Beispielsfall eine Teilzustimmung bis zu diesem Betrag abgeben (siehe „Zustimmen oder nicht?“).

Überlegungsfrist

Nach Ablauf des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen mit der Aufforderung zur Zustimmung zugegangen ist, haben Sie weitere zwei Monate Überlegungsfrist – also bis zum Wirksamwerden der Mieterhöhung. Beachten Sie: Wenn Sie einer Mieterhöhung einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart. Also: Prüfen Sie vor jeder Entscheidung gründlich, ob ein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorliegt!

Zustimmen oder nicht?

Ergibt die Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens, dass es wirksam ist, müssen Sie bis zum Ablauf der Überlegungsfrist zustimmen – der Vermieter hat einen Anspruch darauf und kann Sie sonst auf Zustimmung verklagen (siehe „Vermieterklage auf Zustimmung“). Vor Ablauf der Überlegungsfrist hat der Vermieter keinen Anspruch auf Zustimmung.

Die Zustimmungserklärung ist an keine Form gebunden. Sie können Ihre Zustimmung schriftlich, in Textform, mündlich oder auch konkludent durch Zahlung erklären. Um das Prozessrisiko gering zu halten, sollten Sie zum Ablauf der Überlegungsfrist schriftlich oder in Textform Ihre Zustimmung abgeben. Verlangt der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen ausdrücklich eine schriftliche Zustimmung, ist nach der Rechtsauffassung des LG Berlin (Urteil vom 1. Oktober 2010, AZ: 63 S 496/09) der Mieter zur Abgabe einer schriftlichen Zustimmung verpflichtet.

Fordert der Vermieter mehr als die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete bzw. als die Kappungsgrenze, ist das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern es wird auf die jeweils zulässige Höhe begrenzt. In diesem Fall ist zum Ablauf der Überlegungsfrist eine Teilzustimmung zu erklären. Lassen Sie sich zuvor beraten!

Achtung! Behebbarer Mängel in der Wohnung berechtigen nicht dazu, die Zustimmung zu versagen. Aber lassen Sie sich zum „Wiederaufleben des Mietminderungsrechts“ beraten. Ergibt die Prüfung, dass Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen müssen, ist es Ihnen überlassen, ob Sie stillschweigend die alte Miete weiterzahlen oder Ihrem Vermieter schreiben.

Vermieterklage auf Zustimmung

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht oder nur teilweise zu, muss der Vermieter Klage auf Zustimmung erheben, falls er die Erhöhung durchsetzen will. Er hat dafür nach Ablauf der Überlegungsfrist drei Monate Zeit.

Versäumt der Vermieter die Klagefrist, kann er aus dieser Erhöhung keine Rechte ableiten.



Foto: nmp

Wenn der Vermieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung klagen will, muss das innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist erfolgen.

Staffel- und Indexmietverträge

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB (Modernisierung) ausgeschlossen. Beim Indexmietvertrag wird die Miethöhe durch den Preisindex der Lebenshaltungskosten bestimmt. Erhöhungen nach § 558 sind ausgeschlossen.

Bitte beachten Sie: Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtsprechung bei Drucklegung einbeziehen.

Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung!

Zum Thema Mieterhöhung und Mietspiegel gibt es auf der Website der Berliner Mieter-Gemeinschaft auch Tipps per Videoclip: www.bmgev.de/mietrecht/video-tipps.html

Abseits vom Richtertisch

Eine mit Mietrechtsangelegenheiten befasste Richterin hält Vorträge bei der Eigentümerlobby

Von Clemens Berg

Es gehört in manchen Zusammenhängen mittlerweile zum guten Ton, die angebliche Überlastung der Justiz zu beklagen. Nichtsdestotrotz sind manche Richter in der Lage, mehr oder weniger umfangreichen Nebentätigkeiten nachzugehen. Diese sind anzeigepflichtig und beinhalten beispielsweise Lehr-, Prüf- oder Fortbildungstätigkeiten sowie gutachterliche Aufträge. Grundsätzlich ist nichts gegen Nebentätigkeiten von Richtern einzuwenden – so lange ihre eigentliche Arbeit nicht zu kurz kommt.

Abgesehen vom Umfang der Nebentätigkeiten ist die Frage interessant, in welchem Zusammenhang Richter diese erbringen. Da ist zum Beispiel die seit dem Jahr 2000 als Vorsitzende der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin fungierende Richterin Regine Paschke, die auch für Mietsachen zuständig ist. Neben ihrer Tätigkeit am Landgericht tritt sie als Referentin auf. So etwa bei einer Tagung des Verbands nordrhein-westfälischer Immobilienverwalter (VNWI) im Jahr 2008. Der VNWI begreift sich als „eine starke berufsständische Interessenvertretung“ für Immobilienverwalter. In seiner Selbstdarstellung heißt es: „Der VNWI e.V. unterstützt und berät professionelle Immobilienverwalter bei ihrer täglichen Arbeit in allen juristischen, kaufmännischen und technischen Fragen.“ Weiterhin zählt der Verband „zielgerichtete Öffentlichkeits- und Lobbyarbeit“ zu seinen Leistungen.

Im Bericht zum „IX. Kölner Verwalterforum“ am 9. Februar 2008 wird ein Vortrag von Paschke erwähnt. Dieser soll als Thema das Mietrecht „unter dem Gesichtspunkt des Spannungsverhältnisses zwischen den überforderten Vermietern, den fordernden Mietern und der Rolle des Verwalters dazwischen“ gehabt haben. „In ihrem amüsanten Vortrag mangelte es nicht an eindrucksvollen Beispielen, die wieder einmal klar machten, dass gerade Mietstreitigkeiten oftmals nur Ausdruck sonstiger Probleme der Parteien sind.“

Seminar über Mieterhöhungen

Die Immobilienverwaltungs-Lobbyscheint es der Richterin angetan zu haben. Für den Berlin-Brandenburger Landesverband des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) trat Paschke im April 2012 im Rahmen eines Seminars mit dem Titel „Wohnungsmietrecht aktuell – neueste Rechtsprechung und Praxishinweise für Verwalter von Mietwohnungen“ auf und referierte laut Veranstaltungseinladung zu den Themen Mieterhöhung, Mietminderung, Modernisierung und Betriebskosten. Der BFW versteht sich selbst als regionaler „Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft“ und sieht seine Aufgaben unter anderem in der „Öffentlichkeitsarbeit zur Imageförderung der Branche“ sowie der „Mitwirkung an Gesetzgebungs- und Verwaltungsverfahren“. Im Januar dieses Jahres wandte sich der Verband gemeinsam mit der IHK gegen die geplante Zweckentfremdungsverbotverordnung, mit dem das Problem der als

Ferienwohnungen vermieteten Wohnungen angegangen werden soll. Neben ihrer Referententätigkeit ist Paschke auch publizistisch tätig. So unterhält sie eine eigene Kolumne in Das Grundeigentum, einer Fachzeitschrift für Haus- und Grundbesitzer sowie Makler.

Frage nach Befangenheit

Mittlerweile erlangen die Aktivitäten der Richterin eine gewisse öffentliche Aufmerksamkeit. Nachdem das *MieterEcho-Online* über Paschkes Nebentätigkeiten berichtet hatte, befasste sich der Rechtsausschuss des Abgeordnetenhauses in seiner Sitzung am 13. März auf Anfrage der Piratenfraktion damit. Justizsenator Thomas Heilmann (CDU) gab an, dass ihm dieser „Einzelfall“ nicht bekannt sei und er diesen zunächst nur grob beurteilen könne. Dennoch lägen solche Tätigkeiten „immer in einer Grauzone“. Ob der Fall ein parlamentarisches Nachspiel haben wird, ist zurzeit noch offen.

Die Frage nach einer möglichen Befangenheit der Richterin stellte auch der *Tagespiegel* in seiner Berichterstattung über ein Urteil, das Paschke Ende März im weit beachteten Prozess zu den Baumaßnahmen betreffend der Calvinstraße 21 in Moabit (*MieterEcho* Nr. 352/ Januar 2012) gefällt hatte. Nach Ansicht Paschkes waren die von den Mieter/innen wegen Bauarbeiten vorgenommenen Mietminderungen unrechtmäßig. Schließlich hätten sie ja damit rechnen müssen, dass in der Umgebung ihres Hauses irgendwann einmal gebaut werden würde. ●



Wohnungsnot und Mieterkämpfe im Plakat

Beispiele aus den 70er und 80er Jahren

Eine Ausstellung der Berliner MieterGemeinschaft in Zusammenarbeit mit dem Prometheus Antiquariat

Eröffnung am Donnerstag, 13. Juni um 19 Uhr
in der Sonnenallee 101, Berlin-Neukölln.
Der Künstler Kurt Jotter ist eingeladen.

Öffnungszeiten Montag 13-18 Uhr, Dienstag 10-18 Uhr,
Mittwoch 13-19.30 Uhr, Donnerstag 10-18 Uhr, Freitag 10-17 Uhr

Entmietung trotz Milieuschutz

An den Behörden vorbei schaffen Investoren vollendete Tatsachen

Von Gaby Gottwald

Wenn sich die Politik weigert, regulierend in den Wohnungsmarkt einzugreifen, drücken die skrupellosesten Immobiliendealer ihren Stempel der Stadt auf. Wie das geht, zeigt das Beispiel Boxhagener Straße 26/ Ecke Simon-Dach-Straße in Friedrichshain. Der Altbau liegt in einem Milieuschutzgebiet, wo eine soziale Erhaltungsverordnung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung schützen soll. Doch bis auf wenige Mietparteien wurde das Haus systematisch entmietet, denn der ehemalige Eigentümer plante eine gewerbliche Nutzung.

Der Bezirk hatte den Umbau des Erdgeschosses und der ersten Etage zu einem Hotel im Jahr 2008 genehmigt, jedoch baute der Eigentümer ohne Genehmigung eine ganze Haushälfte um. Anfang 2011 verhängte der Bezirk einen Baustopp, erteilte aber keine Auflage zum Rückbau. Noch im Sommer 2012 war das Haus überwiegend unbewohnt, als die Leipziger Immobilienfirma Neutecta das Haus kaufte. Bereits am 1. September bot sie die Immobilie in der Wiener Zeitung an. Für 13 Millionen Euro könne das „aufwendig sanierte Hotel und Apartmenthaus“ direkt vom Eigentümer erworben werden. Es wurde eine Jahresnettokaltmiete von 800.000 Euro in Aussicht gestellt, durchschnittlich rund 30 Euro/qm bei knapp 2.200 qm Fläche. Fast gleichzeitig erhielten die restlichen Mieter/innen im Haus eine Kündigung. Die Begründung war bemerkenswert. So habe Neutecta einen Kredit über fünf Millionen Euro für den Kauf und die Sanierung des Hauses aufgenommen. Dies würde sich nur rentieren, wenn die Mieteinnahmen aus dem Haus rund verzehnfacht würden – auf 632.000 Euro im Jahr. Zu diesem Zweck werde das Haus umgebaut zu 25 Hotelzimmern und 18 Wohnungen, was eine Nettokaltmiete zwischen 18 und 23 Euro/qm einbrächte. Wie Anfragen der Fraktion Die Linke im Bezirk ergaben, ist die Baugenehmigung von 2008 für die gewerbliche Hotelnutzung des Erdgeschosses und der ersten Etage weiterhin gültig. Erteilt worden sei diese damals, da „der Wohnraum leerstand“. Neutecta habe sich im November



Foto: ME

Monopoly in Friedrichshain: Obwohl sich das Mietshaus Boxhagener Straße 26 in einem Milieuschutzgebiet befindet, entstehen dort ein Hotel und hochpreisige Wohnungen.

2012 bereit erklärt, die anderen Etagen wieder zu Wohnraum rückzubauen. Sie reichte einen Bauantrag ein, doch der erfüllte nicht die Vorgaben der sozialen Erhaltungsverordnung. Dies wurde am 1. März korrigiert und eine Baugenehmigung sei zu erwarten, wie die Antwort vom 9. April 2013 von Bürgermeister Franz Schulz (B90/ Grüne) nahe legt.

Vier Jahre Entmietung

Gebaut wird schon seit geraumer Zeit – zum Leidwesen der verbliebenen Mieter/innen. Das Haus soll im Juli komplett bezugsfähig sein und wird nun erneut zum Verkauf angeboten, wie dem Exposé der Immobilienfirma zu entnehmen ist. Das Gebäude sei „in den Jahren 2006 bis 2010 entmietet“ worden und zudem „aufwendig generalsaniert“. Neben dem Hotelbetrieb weist das Exposé 23 Wohnungen mit einer Nettokaltmiete zwischen 18 und 20 Euro/qm aus. Die jährliche Nettokaltmiete wird mit insgesamt 570.223 Euro angesetzt, der Kaufpreis mit 8,55 Millionen Euro. Der Umbau stünde im Einklang mit dem Milieuschutz, was mittels eines unangemeldeten Besuchs der Baustelle am 12. März

überprüft worden sei, versicherte Schulz in seiner oben genannten Antwort. Dennoch wecken die im Exposé angegebenen Mietpreise den Verdacht, dass die Ausstattung den Standard im Gebiet deutlich überschreitet und damit gegen die soziale Erhaltungsverordnung verstößt.

Das Wohnhaus ist seit rund fünf Jahren überwiegend unbewohnt. Eine gezielte Entmietung durch den Voreigentümer führte zum Leerstand und dieser diente anschließend als Voraussetzung für die gewerbliche Umwidmung, die der Milieuschutz eigentlich vermeiden soll. Widerrechtliche Umbauten, die nicht geahndet wurden, vergrößerten den Leerstand. Mit eben diesem Leerstand kann nun die Neutecta werben.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum zu unterbinden, wäre ein kleines Zeichen gegen den Missbrauch von bezahlbarem Wohnraum. Leerstand gehört ebenso verboten wie die Umnutzung als Ferienwohnung. Nach langen Jahren der Verweigerung kündigt der Senat seit Monaten eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung an. Tatsächlich geschehen ist aber bisher viel zu wenig. ●

Ich bau dir ein Schloss, so wie im Märchen ...

Wenn es um die Rekonstruktion vordemokratischer Prachtbauten geht, sitzen die Millionen locker



Zurück nach Preußen, davon träumen in Berlin wohl so einige. Das darf dann auch mal 590 Millionen Euro kosten.

Fotos: ME

Von Benedict Ugarte Chacón

Es soll das „Grand Projet einer Kultur-Nation“ werden – diese hehren Worte wählte der Berliner Kulturstaatssekretär André Schmitz (SPD) bei der Eröffnungsfeier der Humboldt-Box am Schlossplatz. Ähnlich sieht es Manfred Rettig, Vorstand der Stiftung Berliner Schloss. Er spricht in West-Berliner Tradition vom Schlossneubau als einem „Schaufenster“ für die Bundesrepublik Deutschland. Tatsächlich handelt es sich bei der Schloss-Rekonstruktion nicht nur um ein Kulturprojekt, sondern um eine Public-Private-Partnership (PPP), bestehend aus öffentlicher Stiftung und privatem Förderverein, die wie so oft bei PPP-Projekten einigen Unwägbarkeiten unterliegt.

Die Ursprünge des Berliner Stadtschlösses liegen im 15. Jahrhundert. Einige Jahrhunderte lang war es die Residenz der brandenburgischen Markgrafen, preußischen Könige und deutschen Kaiser. Nach mehreren Bombentreffern im Zweiten Weltkrieg brannte der Komplex 1945 vollständig aus. Die Führung der DDR unter Walter Ulbricht begann 1950 mit der

Sprengung der verbliebenen Gebäudeteile. In den 70er Jahren wurde auf einem Teil des Geländes der Palast der Republik errichtet. Einige Skulpturen, die ursprünglich zum Schloss gehörten, finden sich heute über Berlin verteilt, wie der Neptunbrunnen vor dem Roten Rathaus oder die Löwenfiguren im Tierpark Friedrichsfelde. Die Diskussion, warum das gesprengte Schloss wiederaufgebaut werden soll, brachte insbesondere der Förderverein Berliner Schloss Anfang der 90er Jahre in Gang und ließ 1993/94 eine Attrappe der Schlossfassade in Originalgröße aufstellen. Gegründet wurde der Verein 1992 durch den Unternehmer Wilhelm von Bodden. Dem Verein zufolge war das Stadtschloss einst „das Gravitationszentrum Berlins“. Die noch erhaltenen historischen Gebäude in Berlins Mitte hätten mit dem Schloss „ein unvergleichliches Ensemble Berliner Identität“ gebildet. Nach eigenen Angaben begann der Verein im Jahr 2004 mit der Spendensammlung und setzte sich 80 Millionen Euro zum Ziel. Bislang sind davon nur rund 25 Millionen Euro eingegangen.

Grundsteinlegung im Juni 2013

Grundlage für den Wiederaufbau des

Schlösses bildet ein Beschluss des Bundestags vom 2. Juli 2002. Der ursprünglich für 2010 geplante Baubeginn wurde aufgrund von Sparbemühungen der Bundesregierung mehrfach verschoben. Als Bauherrin und Eigentümerin des Schlosses fungiert die 2009 ins Leben gerufene gemeinnützige Stiftung Berliner Schloss-Humboldtforum. Die Stiftung bemüht sich auch um die Akquisition von Spenden für den Schlossneubau inklusive der Rekonstruktion einer historischen Fassade. Die Stiftungsleitung obliegt Manfred Rettig. Das oberste Entscheidungsgremium bildet der Stiftungsrat, dem unter anderem Bundestagsvizepräsident Wolfgang Thierse (SPD), der Staatssekretär des Bundesverkehrsministeriums Rainer Bomba (CDU), der Berliner Staatssekretär André Schmitz (SPD) und die Senatsbaudirektorin Regula Lüscher angehören. Im Kuratorium, das den Stiftungsrat beraten und unterstützen soll, finden sich so illustre Persönlichkeiten wie der ehemalige Vorstandsvorsitzende der Deutschen Bank Josef Ackermann oder der SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück. Mitte März gab die Stiftung bekannt, dass im Juni dieses Jahres die Grundsteinlegung erfolgen und der Rohbau des Schlosses in der zweiten Jahres-

hälfte 2015 fertig gestellt werden solle. Die Eröffnung sei für 2019 geplant. Mit den Rohbauarbeiten beauftragte die Stiftung im Februar das Unternehmen Hochtief. In das fertige Schloss soll das sogenannte Humboldt-Forum einziehen. Dieses sehen die Initiatoren als künftigen „Ort der Weltkulturen“, an dem „Wissensproduktion und -vermittlung“ stattfinden sollen. An der Ausgestaltung des Forums sind das unter dem Dach der Stiftung Preußischer Kulturbesitz angesiedelte Ethnologische Museum sowie das Museum für Asiatische Kunst, die Humboldt-Universität sowie die Zentral- und Landesbibliothek beteiligt. Zusätzlich zu dieser angedachten Bildungsfunktion soll das Humboldt-Forum mit Veranstaltungsräumlichkeiten und Gastronomieangeboten als „kultureller Treffpunkt“ dienen. Wozu ein solch kulturelles Forum einen Schlossneubau braucht, erschließt sich aus den Angaben der Stiftung allerdings nicht.

Öffentlich-Private Finanzierung

Insgesamt soll das Schloss 590 Millionen Euro kosten. Hierzu steuern der Bund 478 Millionen und das Land Berlin 32 Millionen Euro bei. Hinzu sollen private Spenden für die Rekonstruktion der historischen Fassaden in einer Höhe von 80 Millionen Euro kommen. Gelder fließen dabei aus unterschiedlichen Kanälen. Zum einen werden sie durch die Stiftung Berliner Schloss akquiriert, zum anderen sammelt der Förderverein Berliner Schloss Spenden und reicht diese an die Stiftung weiter. Der Förderverein wiederum gibt als seinen bisherigen Beitrag an, dass die Stiftung bereits rund 40% der insgesamt benötigten Fassadenmodelle von ihm übernommen habe, was einem zweistelligen Millionenwert entspräche. Zudem habe er „auch schon Millionenbeträge an die Stiftung in Geld“ überwiesen. Ob die benötigten privaten Spendengelder wirklich zusammenkommen werden, war dem Berliner Senat Ende letzten Jahres nicht klar. In der Antwort auf eine kleine Anfrage der Piratenfraktion heißt es hierzu: „Der aus Spenden zu erbringende Finanzierungsanteil für die historischen Fassaden wird in voller Höhe erst mit sichtbarem Baufortschritt erwartet.“ Laut Angaben des Senats sei aber immerhin vertraglich zwischen Bund und Berlin geregelt, dass „das Land Berlin keine Mehrkosten aufgrund steigender Baukosten oder wegen ausbleibenden Spendenaufkommens trägt“. Es macht die Sache allerdings nicht besser, wenn im Fall des Falles öffentliche Gelder aus einem anderen Steuertopf entnommen

werden sollen. Da es mit der Spendenakquise etwas holpert, war man Presseberichten zufolge aufseiten der Stiftung sehr erleichtert, als sich im März dieses Jahres ein angeblich anonymer Spender dazu bereit erklärte, für einen Großteil der Kosten für die Nachbildung der historischen

lung des Brandenburger Tors mit kreativen Werbemotiven“ während seiner Sanierung sowie eine ähnliche Maßnahme bei der Sanierung des Charlottenburger Tors an, die sie als PPP mit der Stiftung Denkmalschutz Berlin vorgenommen hatte. Finanziert wurde die Humboldt-Box ursprüng-



Möglichst viele Spenden sollen den Bau des Schlosses mitfinanzieren. Sollten die ausbleiben, dann müsse eben notfalls der Staat einspringen, so Stiftungsratsmitglied Wolfgang Thierse (SPD).

Dachkuppel aufkommen zu wollen. Denn, das meint zumindest Thierse, ein Schloss ohne „historische“ Kuppel sei ein „Schaden für Deutschland“, wie er im Juli 2011 gegenüber der Nachrichtenagentur *dpa* betonte.

Private Werbemaßnahmen für den Schlossaufbau

Was bisher problemlos zu funktionieren scheint, ist die am 29. Juni 2011 eröffnete und weithin sichtbare Humboldt-Box. In dem Übergangsbau soll über die geplante „historische Fassade“ des Schlossneubaus sowie das Humboldt-Forum informiert werden. Der Schloss-Förderverein beteiligt sich auf einer Etage mit einer Ausstellung. Die Humboldt-Box hat allerdings nicht wirklich etwas mit dem Wiederaufbau des Schlosses zu tun – zumindest nicht finanziell. Sie ist ein Projekt der Humboldt-Box Projekt GmbH & Co KG mit Sitz in Neuss. Unter derselben Adresse residiert die Megaposter GmbH, die über dieselbe Telefonnummer wie die Humboldt-Box Projekt GmbH erreichbar ist. Das Unternehmen ist spezialisiert auf großformatige Werbepläne und gibt als Referenzen unter anderem die „Verhül-

lich durch den Eigentümer der Megaposter GmbH, Gerd Henrich, sowie den Vorstandsvorsitzenden der Ströer Out-of-Home Media AG Udo Müller. Zusammen mit den Eintrittspreisen sowie den Erlösen aus vermieteten Werbeflächen an Bauzaun und Gerüst der künftigen Schlossbaustelle soll sich die Humboldt-Box tragen. Nach Aussage von Henrich ist Müller mittlerweile nicht mehr an der Finanzierung beteiligt, „Invest und Risiko verbleibt nunmehr alleine bei der Familie Henrich“. Während also die privaten Betreiber der Humboldtbox so kalkulieren müssen, dass ihr Risiko möglichst klein bleibt, ist man diesbezüglich aufseiten der Schloss-Stiftung eher großzügig. Laut Stiftungsratsmitglied Thierse sollen zwar möglichst viele Spenden eingeworben werden, aber falls dies nicht funktionieren sollte, müsse eben notfalls der Staat einspringen: „Ich kann mir nicht vorstellen, dass die Bundesrepublik die vollständige Realisierung des größten Kulturprojekts ihrer Geschichte an ein paar Millionen scheitern lässt“, sagte er in der oben erwähnten Stellungnahme für die *dpa*. Ein paar Millionen – so einfach ist es, wenn es um Schlösser geht. ●

Veolia adieu!

Berliner Wassertisch startete Kampagne gegen den verbliebenen privaten „Partner“ der Berliner Wasserbetriebe

Von *Benedict Ugarte Chacón*

Die Berliner Wasserbetriebe wurden 1999 zu 49,9% an die Konzerne RWE und Vivendi (heute Veolia) verkauft. Das diese Teilprivatisierung regelnde Vertragswerk blieb geheim, bis der Wassertisch im Jahr 2011 mit einem Volksentscheid die Offenlegung erzwang. Den Privaten wurde im Vertrag nicht nur eine Rendite in bestimmter Höhe garantiert, sondern trotz ihrer Minderheitsbeteiligung auch die Unternehmensführung zugestanden. Im Oktober letzten Jahres beschloss das Abgeordnetenhaus mit den Stimmen von SPD und CDU den Rückkauf der RWE-Anteile zum Preis von 618 Millionen Euro (MieterEcho Nr. 356/ September 2012).

Nach diesem von den einstigen Privatisierungsparteien SPD und CDU als „Rekommunalisierung“ bezeichneten Rückkauf der RWE-Anteile bleibt ein Problem: Die Privatisierungsverträge gelten nach wie vor und damit bleiben sowohl die Gewinngarantie für Veolia als auch die unternehmerische Führung durch den verbliebenen privaten „Partner“ bestehen. Dass Veolia trotz seiner Beteiligung von lediglich 24,9% weiterhin über das Schicksal der gesamten Wasserbetriebe entscheiden kann, ist nicht nur absurd, sondern zeigt, in welche Situationen sich die öffentliche

Hand mit Public-Private-Partnership (PPP) manövrieren kann. Weil es sich beim Kauf der RWE-Anteile nicht um eine wirkliche Rekommunalisierung handelt, protestierten Mitglieder des Wassertisch während der Abstimmung im Plenarsaal und ließen Flugblätter auf die Abgeordneten herunterregnen. Anlässlich des diesjährigen Weltwassertags am 22. März begann die Initiative ihre neue Kampagne „Veolia adieu!“ mit Protestveranstaltungen am Brandenburger Tor und vor der Veolia-Zentrale. In ihrer Rede kritisierte die Wassertisch-Mitbegründerin Dorothea Härlin nicht nur den an RWE gezahlten überhöhten Kaufpreis, sondern auch die nach wie vor zu starke Position Veolias bei den Wasserbetrieben: „Sobald private Konzerne mit im Geschäft sind, entmacht sich die Politik freiwillig. Deshalb sagen wir ab dem heutigen Tag: Veolia adieu!“ Immerhin handle es sich bei Veolia um den weltweit größten Wasserkonzern, der gemeinsam mit Suez „zwei Drittel allen privaten Wassers auf diesem Planeten in Händen hält“. Nach Recherchen des Wassertischs ist Veolia mit Tochterfirmen in mindestens 35 deutschen Kommunen an der Wasserversorgung beteiligt.

Paris als positives Beispiel

Die Behauptung Veolias, man würde als privater Partner dafür sorgen, dass sich die Belastungen der Kommunen in Grenzen

halten, würde in Berlin nicht zutreffen, so der Wassertisch. Im Gegenteil seien seit der Teilprivatisierung die Wasserpreise um 35% gestiegen und gehörten nun zu den höchsten im deutschen Städtevergleich. Aus diesem Grund erging im Sommer 2012 eine Preissenkungsverfügung des Bundeskartellamts gegen die Berliner Wasserbetriebe. Aus den Erfahrungen mit Veolia sei klar, dass ein solches PPP-Modell „in Wirklichkeit nur der garantierten Rendite der Privaten diene“. Der Erhalt und der Ausbau der betriebsnotwendigen Infrastruktur ließen sich mit einer auf den schnellen Profit ausgerichteten Strategie nicht vereinbaren. Daher fordert der Wassertisch das Land Berlin auf, sich an der Rekommunalisierung der Wasserversorgung nach dem Pariser Modell zu orientieren. Dort wurden Veolia und Suez 2010 die Konzessionen entzogen und die Wasserversorgung wieder von der Stadt übernommen. Zudem wurde ein demokratisches Kontrollgremium installiert, welches zumindest eine gewisse Partizipation zulässt. Allerdings ist dabei zu bedenken, dass eine Rekommunalisierung nach diesem Modell nicht automatisch zu niedrigeren Wasserpreisen führt – zumindest in Paris war dies bislang nicht der Fall. ●

Weitere Informationen:
www.berliner-wassertisch.net



ERWERBSLOSENFRÜHSTÜCK IN DER SONNENALLEE 101

Von Erwerbslosen organisiert gibt es jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat von 10 bis 12 Uhr ein Frühstück für Erwerbslose, ALG-II-Aufstocker/innen sowie Geringverdienende in unsicheren Beschäftigungsverhältnissen. Gemeinsam soll aber nicht nur gefrühstückt, sondern auch diskutiert werden über Probleme mit dem Jobcenter, dem Bildungsträger, mit 1-Euro-Jobs oder auch über ganz andere gesellschaftspolitische Themen. Außerdem wollen wir Erfahrungen austauschen, uns beim Formulieren von Anträgen und Widersprüchen unterstützen, die gegenseitige Begleitung zum Jobcenter organisieren usw.

Das sind viele Vorhaben, was aber niemanden abschrecken sollte, uns kennen zu lernen und in die Sonnenallee 101 zu kommen. In der Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft gibt es außerdem regelmäßig Sozialberatungen, die teilweise auch Nicht-Mitgliedern offen stehen.

Die nächsten Frühstückstermine: 13. und 27. Juni 2013

Ort: Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Sonnenallee 101

U 7 – U-Bahnhof Rathaus Neukölln

Bus M41, 104, 167 – Haltestelle Erkstraße

Steuer für die Ärmsten

In Großbritannien müssen Sozialmieter/innen Steuern auf angeblich zu große Wohnungen zahlen

Von Joachim Oellerich

Die Auswirkungen neoliberaler Politik zeigen sich am deutlichsten in Großbritannien. Von diesem Land nahm das neoliberale Rollback in Europa seinen Ausgang und es liefert noch heute die abschreckendsten Beispiele für die Auswirkungen der Sparpolitik zulasten der Armen. Jetzt sorgt eine „Schlafzimmer-Steuer“ (*Bedroom Tax*) für eine weitere Verschlechterung.

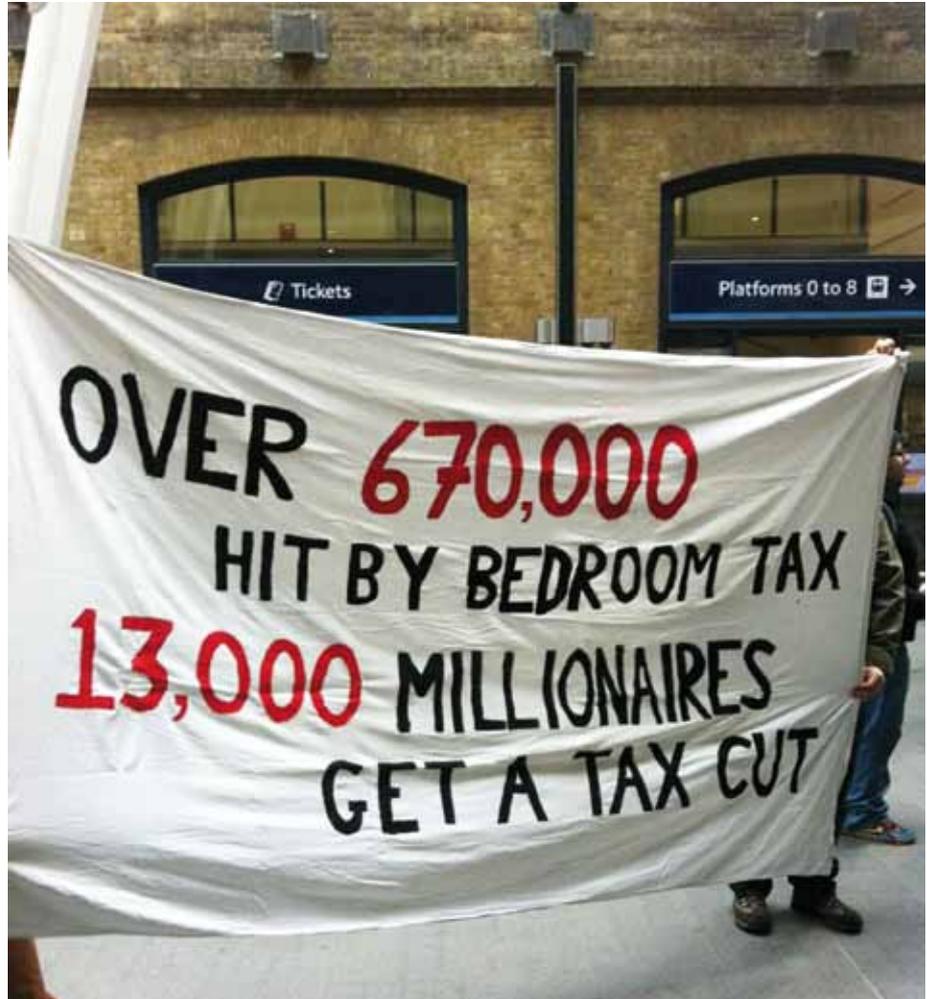
Im Jahr 1997 verabschiedete die Labour-Regierung unter Premierminister Tony Blair ein Reformpaket mit der Bezeichnung „*New Deal for Workless Classes*“. Es wurde das Vorbild für die Agenda 2010 und die Hartz-IV-Gesetzgebung der rot-grünen Regierung unter Bundeskanzler Gerhard Schröder.

Die Website www.calumlist.org sammelt Veröffentlichungen der Lokalzeitungen über die Opfer der Sozialkürzungen und der Zwangsmaßnahmen. Unter anderem wird berichtet über Mark und Helen Mullins, einem verheirateten Paar, das in seiner Wohnung nebeneinanderliegend tot aufgefunden wurde. Beide waren dem Kampf um korrekte staatliche Unterstützung nicht länger gewachsen. Sie lebten nur noch von dem, was sie in einer acht Kilometer entfernten Suppenküche erhielten. Paul Reekie, ein Schriftsteller, beging Selbstmord. Es wurde kein Abschiedsbrief, dafür die Mitteilung über die Einstellung der Sozialhilfe neben ihm gefunden. Paul Willcoxson erhängte sich und hinterließ eine Notiz mit der Befürchtung über die Kürzung kommunaler Unterstützung. Die depressive Leanne Chambers wurde einen Tag, nachdem sie eine Aufforderung zur Überprüfung ihrer Arbeitsfähigkeit erhalten hatte, ertrunken in einem nahegelegenen Fluss gefunden.

Außer diesen vier sind auf der Website 1.662 weitere Berichte über Todesopfer der Sozialreform gesammelt worden (Abruf: 18. April 2013).

Widerstand zeigt Erfolg

Seit dem 1. April 2013 hat sich die Lage der Ärmsten weiter verschärft. Eine „Schlafzimmer-Steuer“ (*Bedroom Tax*)



Die Proteste gegen die „Bedroom Tax“ in England reißen nicht ab. 670.000 Menschen betrifft die absurde Steuer auf „überzählige“ Schlafzimmer in Sozialwohnungen.

müssen Mieter/innen von Sozialwohnungen bezahlen, die mehr Zimmer haben, als ihnen zugebilligt wird. Weil aber keine kleineren Sozialwohnungen verfügbar sind, wurden viele Mieter/innen von den Sozialbehörden in geringfügig größere Wohnungen einquartiert. Nun sollen sie für diese die „Schlafzimmer-Steuer“ bezahlen. Insgesamt betrifft die Steuer 670.000 Menschen in Großbritannien, schätzungsweise 420.000 von ihnen brauchen den Platz wegen einer Behinderung oder für eine Betreuungsperson.

Eine Bewegung gegen die „Schlafzimmer-Steuer“ hat sich bereits gebildet und kann auf erste Erfolge verweisen. In der Stadt Dundee hat die Verwaltung dem Druck nachgegeben und sich entschlossen, die Steuer für ein Jahr auszusetzen.

Zur gleichen Reaktion wurde die Kommunalregierung von Brighton gezwungen. Der Sozialminister Ian Duncan Smith sah sich zu ersten abmildernden Regelungen veranlasst. Doch solche kleinen Erfolge reichen nicht aus. Die Kampagne wächst weiter und erste nationale Zusammenschlüsse haben sich gebildet. Sie fordern energisch, was auch in Berlin nötig ist, ein öffentliches Wohnungsbauprogramm. ●



Weitere Informationen:
www.calumlist.org

Politik der sozialen Ausgrenzung

Containersiedlungen in Polen werden immer größer



Fotos: Katarzyna Czarnota

Von Katarzyna Czarnota

Die Wohnung zu verlieren, ist in Polen einfach. Aber einen Ersatz im sozialen Wohnungsbau zu finden, ist fast unmöglich. Polen hat den geringsten Sozialwohnungsbestand in Europa. In Poznan, einer Stadt mit 570.000 Einwohner/innen, gehört das Versprechen, die Bauleistung zu erhöhen, zur politischen Alltagsroutine. Tatsächlich wurden 2011 aber nur 20 Sozialwohnungen an Nachfragende übergeben, 2009 bis 2010 waren es noch 118. Für 2013 ist überhaupt kein Geld für Sozialwohnungen im Budget der Stadt eingeplant. Weil die Wartelisten aber sehr lang sind, werden Lösungen gesucht, um das Problem zu vertuschen. In den letzten Jahren wurden in Poznan wie in ganz Polen an den Rändern der größeren Städte Containersiedlungen gebaut. Dabei handelt es sich nicht um eine Übergangslösung. Und sie dehnen sich immer weiter aus.

Die nächste Umgebung der Siedlungen besteht überwiegend aus Ödland, Müllkippen und Schrottplätzen. Auch die in den Containern wohnenden Menschen werden wie Müll behandelt. Sie werden

„Als es kalt war, hatte ich immer einen nassen Fußboden, weil wir uns ja dauerhaft hier aufhalten. In der Heizperiode gab es Schimmel und ich wurde vom Verwalter der „unsachgemäßen Benutzung beschuldigt“

Alleinerziehende Mutter und Rentnerin, 47 Jahre, zwei Kinder, wohnt im Container seit 2009

aus den Stadtzentren verdrängt, weil ihre Armut schockiert und sie die Ästhetik stören. In ihrer neuen Umgebung haben sie kaum noch Zugang zu staatlichen Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser und Behörden. Auch kulturelle Einrich-

tungen und selbst Lebensmittelläden sind nur schwer erreichbar. Bei Fahrten in die Stadt ist das Fahrgeld hoch und die Fahrzeit lang. Dieser Zeit- und Geldaufwand erschwert nicht nur die Haushaltsführung und Kinderbeaufsichtigung, sondern auch die Möglichkeiten, in der Stadt zu arbeiten oder Arbeit zu suchen. So wird die Marginalisierung der Menschen an den Stadträndern unüberwindbar.

„Gesellschaftlicher Missstand“

Die meisten Einwohner/innen sind den Containersiedlungen gegenüber negativ eingestellt. Sehr oft werden die in den Containern lebenden Menschen selbst als gesellschaftlicher Missstand angesehen, sie werden für „Müll“ gehalten, niemand will sie als Nachbarn haben. Wegen der vielen Vorurteile kommt es nicht selten zu Vandalismus.

Das Ziel der Politik ist es, die Containersiedlungen als sinnvolle Methode im Kampf gegen „schwierige“ Mieter/innen



darzustellen. Tatsächlich werden dort Menschen untergebracht, die kein Geld für die steigenden Mieten in sanierten Mietshäusern haben oder die auf eine Sozialwohnung warten. Mithilfe der Medien soll die Zustimmung zum Kampf

Ich habe vorher mit meiner Familie in einem abrisstreifen Mietshaus gelebt. Am Anfang habe ich mich deshalb sehr über den Umzug gefreut. Aber hier ist es ja noch schlimmer. Ich kann mit meiner Mutter hier nicht wohnen. Sie ist schon alt und lungenkrank.

Bewohnerin, 45 Jahre, alleinstehend, keine Kinder, wohnt mit Mutter

gegen einen „gesellschaftlichen Missstand“ und stufenweise eine Akzeptanz für diese Art der Diskriminierung aufgebaut werden. Infolgedessen hat der Begriff Container, der bisher einen Behälter für den Transport von Waren oder in der Umgangssprache Müllbehälter bezeichnete, eine neue Bedeutung bekommen – ein Behälter für Menschen, der die Funktion einer Wohnung erfüllen soll. In der Kommunalpolitik wird dieser Begriff kritiklos

auf eine billige Blechbude, eine Baracke, die die Stadtbewohner/innen anstelle einer Gemeindewohnung oder Sozialwohnung bekommen, angewendet.

Container zum Wohnen ungeeignet

Gemäß polnischem Baugesetz von 1994 soll ein Wohngebäude ein Fundament und ein Dach haben. Ein Wohncontainer hat aber kein Fundament und er ist von gleicher Beschaffenheit wie die auf Baustellen genutzten Container. Solche Räume sind laut Arbeitsschutz- und Hygienevorschriften nicht zum Aufenthalt für einen

Wir haben sechs Jahre lang auf eine Sozialwohnung gewartet und sind dann hier gelandet. Es gab keine Wahl. Wo soll ich mit den kleinen Kindern hingehen, auf die Straße? Ganz am Anfang war es ok, aber im Winter ist es sehr kalt. Alles ist schlecht gemacht, alles geht kaputt. Schimmel ist überall, aber die sagen, dass es meine Schuld ist, weil ich schlecht mit der Behausung umgehe, aber ich wohne nur hier. Das Schlimmste ist, dass die Kinder dauernd krank sind.

Bewohnerin, 45 Jahre, arbeitslos, wohnt mit Ehemann und Kindern

Ich habe einen Sozialwohnungsmietvertrag unterschrieben, aber ich weiß nicht, ob DAS eine Sozialwohnung ist. Alles fällt auseinander. Ich habe gedacht, wenn ich schon so lange warte, werde ich eine Wohnung bekommen, wo ich mit den Kindern ein normales Leben führen kann. Sie sind die ganze Zeit krank. Wir haben den Winter kaum überlebt, es war so kalt. Aus der Zimmerdecke tropft Wasser, Lüftungsanlagen lösen sich ab, auf den Rohren gibt es Tropfen. Im Badezimmer ist der Fußboden so glatt, dass ich Angst habe. Hilfe? Es gibt hier keine.

Alleinerziehende Mutter, arbeitslos, 49 Jahre, zwei Kinder



Ich musste den verschimmelten Teppich wegwerfen. Das hier ist Ramsch. Es gibt keine Wärmeisolation, alles friert ein. Der Winter ist eine Katastrophe hier. Wir hatten 15° Celsius, obwohl die Heizung Tag und Nacht an war. Einen Monat habe ich mal 500 Zloty für Strom bezahlt, bei einem Einkommen von 900 Zloty* und einer Miete von 160 Zloty. Erst nach zwei Jahren kann ich mich für eine Gemeindeförderung bewerben, allerdings unter der Bedingung, dass ich bis dahin die Miete jeden Monat regelmäßig bezahle.

Bewohnerin, 48 Jahre, in Arbeit, wohnt mit Ehemann und drei Kindern

* 4 Zloty entsprechen ungefähr 1 Euro

längeren Zeitraum geeignet. Während der „normalen“ Wohnnutzung kommt es durch Kochen, Wäschetrocknen, Heizen, Duschen etc. zu Schimmelbildung. Es riecht nach Moder, das Wasser kondensiert an den Leitungen, die Baumaterialien fallen auseinander und die Türen und Fenster verformen sich. Wegen der schlechten Isolierung müssen im Winter die Türen und Fenster die ganze Zeit geschlossen bleiben, um den Wärmeverlust zu verringern. Die Bewohner/innen haben damit nur die Wahl zwischen kalten oder fauligen Unterkünften. Weil ausschließlich

elektrisch geheizt werden kann, fallen sehr hohe Stromrechnungen an.

Es gibt keine richtige Verwaltung für die Containersiedlungen. Die Bewohner/innen müssen sehen, wo sie bleiben. Baufirmen und Stadtverwaltung waschen ihre Hände in Unschuld. Es werden keine Renovierungen durchgeführt und der schlechte Zustand wird auf „falsche Benutzung durch die Mieter/innen“ zurückgeführt. Damit werden Menschen zur ständigen Nutzung von Räumen gezwungen, die nur ein Provisorium darstellen und zum Wohnen völlig ungeeignet sind. Die „Wohnungspolitik“ zwingt Menschen, Tag für Tag unter gefährlichen, sich stetig verschlechternden Gesundheitsbedingungen zu leben – mit katastrophalen Folgen für kranke und alte Menschen sowie für Kinder.

Politisch gewollte Ghettos

Die Container füllen sich unter Aufsicht der Behörden immer mehr mit immer neuen „Mülltonnen-Menschen“, obwohl die jetzigen Bewohner/innen der Siedlungen bereits das ganze Ausmaß der Probleme deutlich werden lassen. Aber die Zwangsraumungsurteile, die in die Barackensiedlungen führen, nehmen beständig zu und sie betreffen vor allem kinderreiche

Ich möchte nicht, dass meine Tochter die Schule nebenan besucht. Angeblich lachen die Kinder den Sohn der Nachbarin aus, weil er „auf der Müllkippe“ wohnt. Wir haben ein Gerichtsurteil, dass wir eine Sozialwohnung bekommen sollen – keinen Container. Ich habe mich um eine andere Wohnung beworben. Die Leiterin hat mir gesagt, dass wir keine andere Wohnung bekommen, weil ich schon diesen Container habe. Zwei Wochen nach dem Einzug sind die ersten Mängel aufgetreten. Was wird nach einem Jahr sein, in zwei Jahren? Es wird immer schlimmer – sie wollen sparen. Es soll eine Wärmedämmung angebracht werden, aber ich glaube nicht daran. Die belügen uns die ganze Zeit. Die Dächer sind nicht wasserdicht, aus der Zimmerdecke tropft es. Die haben das schlecht gemacht. Wenn man kochen will, darf man Heizung und Boiler nicht gleichzeitig anschalten, sonst fällt der Strom aus. Alles läuft mit Strom – und alles geht kaputt.

Alleinerziehende Mutter, 27 Jahre, zwei Kinder

Familien, alleinerziehende Mütter und alte Menschen. Schon jetzt ist die Lagerlandschaft häufig kameraüberwacht und mit Stacheldraht eingezäunt. Nach dem Willen der Behörden sollen alle Containersiedlungen zu solchen Ghettos werden. ●



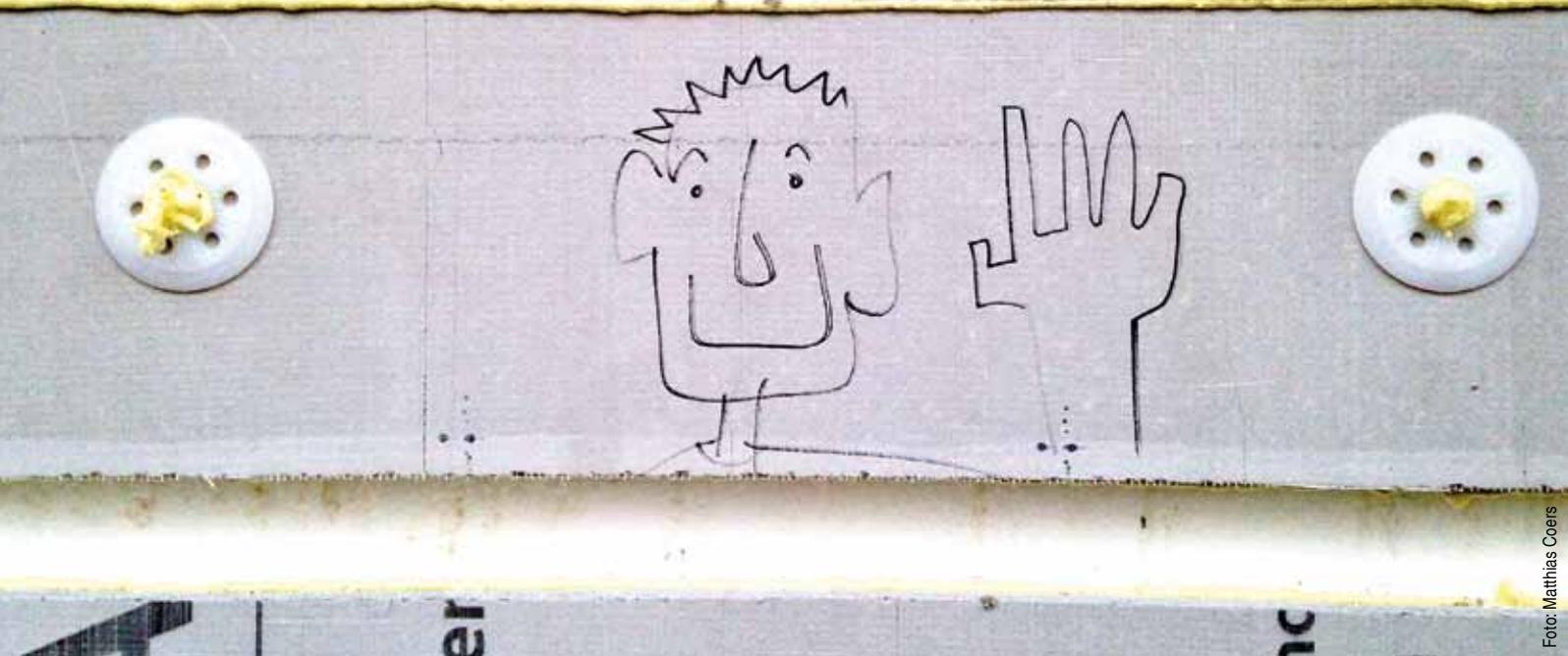


Foto: Matthias Coers

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Thema Modernisierung und Mietrechtsänderungsgesetz

Von Rechtsanwältin Franziska Dams

Wir haben eine Modernisierungsankündigung erhalten. Die Arbeiten sollen im August beginnen. Nun habe ich gehört, dass sich das Mietrecht geändert hat. Gilt für mich das alte oder das neue Recht?

Die Mietrechtsreform trat am 1. Mai 2013 in Kraft. Alle Modernisierungsankündigungen, die Mieter/innen bis dahin erhalten haben, sind nach altem Recht zu behandeln, auch wenn die Maßnahmen erst nach dem Inkrafttreten der Mietrechtsreform beginnen. Wenn Sie die Modernisierungsankündigung nach dem 1. Mai 2013 erhalten haben, gilt das neue Recht.

Nach der Modernisierung soll unsere Miete drastisch steigen. Muss ich die Modernisierung dulden?

Zunächst sollte geprüft werden, ob die Modernisierungsankündigung formell wirksam ist und ob Härtegründe für Sie oder Ihre Haushaltsangehörigen vorliegen. Eine Härte liegt vor, wenn die Modernisierung nicht zumutbar ist, beispielsweise

se aufgrund von Krankheit, Schwangerschaft, Prüfungen etc. oder aufgrund einer Grundrissänderung.

Nach dem bisherigen Recht wird der Einwand der finanziellen Härte bereits bei der Frage, ob die geplante Modernisierung zu dulden ist, berücksichtigt. Modernisierungsmaßnahmen, die noch vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes angekündigt wurden, müssen Sie nicht dulden, wenn für Sie durch die Maßnahme eine finanzielle Härte entsteht. Diese finanzielle Härte müssen Sie im Prozess durch Offenlegung Ihrer Einkommensverhältnisse nachweisen, falls Ihr Vermieter auf Duldung klagt. Als finanzielle Härte gilt, wenn die Miete nach der Modernisierung mehr als 30% Ihres Haushaltsnettoeinkommens ausmacht. Einige Gerichte gehen auch von einer Grenze von 40% aus. Zum Haushaltsnettoeinkommen zählen die Einkommen aller Haushaltsangehörigen. Sind mehrere Mieter/innen Vertragspartei, wird das Einkommen sämtlicher Vertragsparteien berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie die Wohnung tatsächlich nutzen. Wenn die Miete nach der Modernisierung nur deswegen unzumutbar wird, weil der Wohnraum übermäßig groß ist, beispielsweise bei

einem Single in einer Wohnung mit 120 qm, greift der Einwand der finanziellen Härte nicht. Keine finanzielle Härte liegt auch vor, wenn die Mieterhöhung durch die Beantragung von Wohngeld aufgefangen werden kann oder wenn das Amt die Miete weiterhin voll zahlt.

Unberücksichtigt bleibt eine finanzielle Härte, wenn die Mietsache in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird, also wenn mindestens zwei Drittel aller Wohnungen in Gebäuden gleichen Alters in der Region bereits den angestrebten Zustand aufweisen. In Berlin ist das beispielsweise der Fall beim erstmaligen Einbau einer Heizung in eine Wohnung, die vorher nur Öfen hatte.

Der Einwand finanzieller Härte wird nach neuem Recht nicht berücksichtigt, wenn Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht zu vertreten haben. Solche Maßnahmen beruhen auf gesetzlichen Geboten bzw. Verboten oder behördlichen Anordnungen, beispielsweise wenn Vermieter aufgrund des baulichen Zustands der Fassade zur Wärmedämmung verpflichtet sind. Nach neuem Recht wird anders als bisher der Einwand der finanziellen Härte nicht mehr bereits bei der Entscheidung über die Pflicht zur Duldung der Modernisierung

berücksichtigt. Das heißt, auch wenn Sie den Einwand unzumutbarer wirtschaftlicher Härte geltend machen können, müssen Sie die Modernisierung nach neuem Recht dulden. Die finanzielle Härte wird dann ausschließlich bei der Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigt. Bei der Entscheidung, ob eine finanzielle Härte vorliegt, die die Mieterhöhung ausschließt, werden Ihre Interessen und die Interessen des Vermieters gegeneinander abgewogen. Überwiegen Ihre Interessen gegenüber denen des Vermieters, kann er die Miete wegen der Modernisierung nicht erhöhen. Damit der Einwand jedoch überhaupt berücksichtigt wird, müssen Mieter/innen dem Vermieter den Einwand der finanziellen Härte in Textform mitteilen, und zwar bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, denn das ist die gesetzlich festgelegte Frist. Wenn Sie also am 18. Juni 2013 die Modernisierungsankündigung erhalten haben, muss die Mitteilung des Härtegrunds spätestens bis 31. Juli 2013 beim Vermieter eingehen. Versäumen Sie die Frist, obwohl der Vermieter auf die Frist hingewiesen hat, ist Ihr Einwand der finanziellen Härte ausgeschlossen und findet bei der Mieterhöhung keine Berücksichtigung mehr.

Was passiert, wenn der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nicht ankündigt und einfach so mit den Bauarbeiten beginnt?

Handelt es sich um Maßnahmen in der Wohnung, lassen Sie die Tür einfach zu. Auf keinen Fall sollten Sie die Bauarbeiter/Handwerker in Ihre Wohnung lassen, weil das eine Duldung der Modernisierung bedeutet. Wenn Sie den Bauarbeitern den Zugang zur Wohnung verweigern, ist das eine klare Ansage, dass Sie die Maßnahmen nicht dulden. Der Vermieter kann Ihnen weder deswegen kündigen noch den Zugang mithilfe der Polizei durchsetzen. Ihm bleibt nur, Sie auf Duldung zu verklagen, und dann prüft das Gericht, ob Sie die Maßnahmen dulden müssen oder nicht. Geht es um Außenmaßnahmen wie einen Aufzugeinbau oder den Ausbau des Dachgeschosses, müssen Sie der Durchführung dieser Maßnahmen sofort schriftlich widersprechen. Sofern Sie durch die Arbeiten in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt werden, beispielsweise weil ein Gerüst vor Ihren Fenstern aufgestellt wird oder es durch einen nicht angekündigten Dachge-



Seit dem Inkrafttreten der Mietrechtsreform gilt: Wenn eine Modernisierung zu einer finanziellen Härte führt, müssen Mieter/innen dies dem Vermieter kurzfristig mitteilen, nämlich bis zum Ende des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

schossausbau zu erheblichen Lärmbelästigungen kommt, besteht außerdem die Möglichkeit, die Maßnahmen mit einer einstweiligen Verfügung zu stoppen. Lassen Sie sich beraten. Unsere Berater/innen helfen Ihnen beim Antrag auf Erlass einer solchen einstweiligen Verfügung. Keinesfalls dürfen Sie die Arbeiten einfach nur hinnehmen, denn der Gesetzgeber sanktioniert eine fehlende Ankündigung nicht etwa mit dem Ausschluss der Mieterhöhung. Sie müssen die Mieterhöhung dann lediglich später, nicht drei, sondern erst neun Monate nach Erhalt der Mieterhöhungserklärung zahlen.

Wie sieht es bei Modernisierungsmaßnahmen mit einer Mietminderung aus? Ich habe gehört, das soll nach neuem Recht nicht mehr möglich sein.

Werden die Maßnahmen aufgrund einer Ankündigung durchgeführt, die Sie vor dem 1. Mai 2013 erhalten haben, gilt der Ausschluss der Minderung nicht. Gemindert werden kann von Beginn bis zum Abschluss der Arbeiten, zur Höhe sollten Sie sich aber unbedingt beraten lassen. Bei energetischen Modernisierungen, die nach dem 1. Mai 2013 angekündigt wurden, ist für die ersten drei Monate eine Mietminderung ausgeschlossen. Hierzu zählen beispielsweise das Anbringen einer Wärmedämmung, der Einbau von Isolierglasfenstern oder der Einbau einer effizien-

teren Heizanlage. Führen diese Maßnahmen zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Schmutz und dergleichen, können Mieter/innen anders als bisher nicht mindern, sondern müssen zumindest in den ersten drei Monaten die volle Miete zahlen. Maßgeblich für die Drei-Monats-Frist ist der Beginn der Maßnahme. Bei allen anderen Maßnahmen, die keine energetische Modernisierung sind – wie ein Balkonanbau, Einbau eines Bads oder Dachgeschossausbau – bleibt das Minderungsrecht bestehen.

Schwierig wird es durch die Neuregelung zukünftig in Fällen, bei denen Vermieter mehrere Maßnahmen auf einmal durchführen, oder bei Mischmaßnahmen, wenn Vermieter eine heruntergekommene Fassade nicht nur reparieren, sondern auch noch eine Wärmedämmung aufbringen. Für die Instandsetzung der Fassade bleibt das Minderungsrecht, für die Wärmedämmung greift hingegen der Minderungsausschluss für drei Monate. Wie jedoch sollen Mieter/innen erkennen, ob der Lärm und Schmutz nun von der Instandsetzung oder von der Wärmedämmung kommt? Häufig wird das kaum möglich sein. Mieter/innen werden durch die Neuregelung gezwungen, akribisch die Beeinträchtigungen und deren vermeintliche Ursache zu dokumentieren. Nur so können sie im Zweifel belegen, dass die Beeinträchtigungen nicht durch die Modernisierungsmaßnahmen verursacht wurden. Allerdings sind die wenigsten Mieter/innen Bausachkundige und werden schwerlich unterscheiden können, welche Maßnahme zu welchen Beeinträchtigungen führt. Hier wird es leider in Zukunft zu vielen Rechtsstreitigkeiten kommen.

Was passiert, wenn die Modernisierungsmieterhöhung höher ist als ursprünglich angekündigt. Muss ich sie trotzdem zahlen?

Wenn die angegebenen Kosten mehr als 10% über den ursprünglich kalkulierten liegen, schulden Mieter/innen die erhöhte Miete erst neun Monate nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung. Führen die höheren Kosten sogar zur finanziellen Härte, können Mieter/innen diese ohne Rücksicht auf die Ausschlussfrist einwenden. ●

Rechtsanwältin Franziska Dams berät in den Kreuzberger Beratungsstellen Möckernstraße und Adalbertstraße.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 30.11.2012
AZ: 21 C 254/11

Spanneneinordnung anhand der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels 2011

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
 Hans-Christoph Friedmann

Sind die Wände eines Bads 3,15 m hoch und rundum nur bis 1,50 m Höhe verfließt, liegt das wohnwertmindernde Merkmal „Wände nicht überwiegend gefliest“ vor.

Im Rahmen einer Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung stritten die Vermieterin und die Mieter über die Einordnung der Merkmalgruppe „Bad/WC“, insbesondere über das Vorliegen des Negativmerkmals „Wände nicht überwiegend gefliest“. Die Vermieterin vertrat die Auffassung, es ginge dabei nicht um die Höhe der Verfließung, sondern nur um die Anzahl der gefliesten Wände und da alle vier Wände 1,50 m hoch verfließt waren, könne ein negatives Merkmal nicht vorliegen. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg folgte jedoch der Auffassung der Mieter. Da das Bad 3,15 m hohe Wände hat, sind bei einer Verfließung nur bis 1,50 m Höhe die Wände „überwiegend nicht verfließt“.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 05.12.2012
AZ: 10 C 162/12

Mieterhöhungsverlangen der Hausverwaltung im eigenen Namen ohne Hinweis auf die Stellvertretung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
 Hans-Christoph Friedmann

Ein von einer Hausverwaltung abgegebenes Mieterhöhungsverlangen muss erkennen lassen, dass es nicht in eigenem Namen, sondern im Namen des Eigentümers abgegeben wird.

Die Mieter erhielten von der ihnen bekannten Hausverwaltung ein Mieterhöhungsverlangen. Im Absenderfeld im verwendeten Formular befand sich der Stempel der Hausverwaltung. Unterschrieben war das Formular vom Hausverwalter. Im Text fand sich kein Hinweis, dass die Zustimmung zur Mieterhöhung im Auftrag und im Namen des Vermieters verlangt werde. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg folgte der Auffassung der Mieter, dass das Er-

höhungsverlangen aus diesem Grund formell unwirksam sei. Zwar könne eine solche Erklärung auch von einem Stellvertreter (hier: der Hausverwaltung) abgegeben werden. Dieser müsse aber kenntlich machen, in wessen Namen er handele. Nach Auffassung des Amtsgerichts ändert an der formellen Unwirksamkeit auch nicht, dass den Mietern die Hausverwaltung und deren Tätigkeit für den Vermieter bei Erhalt der Mieterhöhung bekannt war. Mieter müssen erkennen können, wer die Zustimmung zur höheren Miete verlangt.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 14.02.2013
AZ: 8 C 192/12

Kündigung des Mietverhältnisses wegen wiederholter unpünktlicher Zahlung der Miete

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. Rainer Tietzsch

Will ein Vermieter das Mietverhältnis nach entsprechender Abmahnung und nachfolgender erneuter unpünktlicher Mietzahlung fristlos kündigen, muss dies unverzüglich nach dem erneuten Verstoß erfolgen. Eine fristgemäße Kündigung ist trotz bereits erfolgter Abmahnung nicht gerechtfertigt, wenn die Verspätung nur einen Tag beträgt.

Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis am 16. März 2012 fristlos und fristgemäß wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung. Sie behauptete, die Mieterin bereits mit Schreiben vom 1. November 2011 wegen Zahlungsunpünktlichkeit abgemahnt zu haben. Auch im Dezember 2011 sei die Mietzahlung trotz erfolgter Abmahnung einen Tag zu spät eingegangen. Das Amtsgericht wies die Klage der Vermieterin ab. Die fristlose Kündigung scheiterte nach Auffassung des Amtsgerichts bereits an der langen Zeitspanne zwischen dem erneuten Verstoß der Mieterin und der erst über vier Monate

später erklärten Kündigung. Verbindliche Fristen gebe es zwar nicht, aber angesichts der nur geringfügigen Verzögerung von einem Tag bei der Mietzahlung für Dezember 2011 hätte hier angenommen werden können, dass die Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz der Unpünktlichkeit nicht als unzumutbar empfindet, wenn sie nach einer Abmahnung nicht unverzüglich auf die erneute Zahlungsunpünktlichkeit reagiert. Auch die fristgemäße Kündigung der Vermieterin hielt das Amtsgericht für unbegründet. Der einmalige weitere Zahlungsverzug nach Abmahnung von nur einem Tag stelle keinen erheblichen Vertragsverstoß dar, der bei einer Interessenabwägung der Vertragsparteien eine Auflösung des Mietverhältnisses rechtfertigen könnte. Zwar habe der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 14. September 2011 (AZ: VII ZR 301/10) die Meinung vertreten, dass bereits eine weitere unpünktliche Zahlung nach erfolgter Abmahnung eine fristlose Kündigung rechtfertigen „kann“, dies bedeute aber kein „muss“. Bei einer Abwägung der Umstände des Einzelfalls sei hier jedenfalls die Kündigung nicht gerechtfertigt.

Anmerkung: Die erfreuliche und sicherlich auch richtige Entscheidung des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg sollte keinesfalls zu Nachlässigkeiten bei der Mietzahlung verleiten. Unpünktliche Mietzahlungen (unpünktlich ist die Zahlung bereits dann, wenn sie erst am 4. Werktag beim Vermieter eingeht) berechtigen den Vermieter zur Abmahnung und unter Umständen bereits bei einmaliger weiterer unpünktlicher Mietzahlung zur Kündigung. Angesichts des zunehmenden Interesses von Vermietern, zwecks besserer Verwertung ihrer Immobilie Mieter/innen loszuwerden, sind derartige Nachlässigkeiten eine gern genutzte Steilvorlage für eine Kündigung. Auch wer seiner Bank einen Dauerauftrag erteilt hat, sollte regelmäßig kontrollieren, ob die Überweisung rechtzeitig vor der Fälligkeit ausgeführt wird. Wurde bereits eine (berechtigte) Abmahnung wegen unpünktlicher Mietzahlung erteilt, müssen weitere unpünktliche Zahlungen unbedingt vermieden werden.

Eine unpünktliche Mietzahlung berechtigt Vermieter zur Abmahnung und unter Umständen bereits bei einmaliger weiterer unpünktlicher Mietzahlung zur Kündigung.

Foto: Imago/Digitalstock



Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel bei vereinbarter Bruttokaltmiete

LG Berlin, Beschluss vom 08.02.2013
AZ: 65 S 475/12

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Befinden sich in einem Mieterhöhungsverlangen auf Basis einer Bruttokaltmiete die Angaben zu den konkret auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten erst nach der abschließenden Unterschrift in einer Anlage, ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam, weil die Textform nicht gewahrt ist.

Wie im Mieterecho Nr. 358/ Februar 2013 berichtet, wies das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg die Klage eines Vermieters auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete ab, weil es das Mieterhöhungsverlangen für formell unwirksam hielt. Die vorgeschriebene Textform sei nicht eingehalten, wenn nicht alle notwendigen Angaben im Mieterhöhungsverlangen selbst enthalten seien. Dies sei im vorliegenden Fall gegeben, da die notwendige Angabe der in der Bruttokaltmiete enthaltenen Betriebskosten erst in einer Anlage zum eigentlichen – mit einer Unterschrift versehenen – Mieterhöhungsverlangen erfolgte. Der Vermieter legte gegen das Urteil Berufung ein. Diese verwarf das Landgericht per Beschluss als unzulässig, da der notwendige Wert des Beschwerdegegenstands (über 600 Euro) nicht erreicht war.

Anmerkung: Die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin musste hier also nicht entscheiden, ob es sich der Auffassung des Amtsgerichts anschließt. In einem Parallelverfahren (das gleiche Haus und ein formell identisches Mieterhöhungsverlangen betreffend) hat das Landgericht allerdings in der mündlichen Verhandlung klargestellt, dass es anders als das Amtsgericht von einer Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens ausgehe. Es ließ jedoch offen, ob es diese Frage künftig neu bewerten würde. Da in der Folge zwischen Vermieter und Mieter ein Vergleich geschlossen wurde, gab es auch hier kein Urteil des Landgerichts. Es ist noch ein weiteres Parallelverfahren vor dem Landgericht anhängig, in welchem unter anderem um dieselbe Frage gestritten wird. Eine Entscheidung steht aus. Bis dahin ist die Rechtslage unklar und Sie sollten nicht leichtfertig eine Zustimmungsklage riskieren. Lassen Sie Ihr Mieterhöhungsverlangen in einer unserer Beratungsstellen prüfen.

AG Charlottenburg, Urteil vom 25.06.2012
AZ: 211 C 48/12

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Petra M. Goebel

Der Vermieter muss in einem Mieterhöhungsprozess die Höhe der in der Miete enthaltenen einzelnen Betriebskosten prüfbar darlegen, wenn er die Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete verlangt.

Die Vermieterin verlangte die Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete. Um die Vergleichbarkeit mit dem Berliner Mietspiegel 2011, der Nettokaltmieten ausweist, herzustellen, gab sie im Erhöhungsverlangen die in der Bruttokaltmiete enthaltenen Betriebskosten mit 1,25 Euro/qm an und bezog sich dabei auf „Gewos-Daten und Mietspiegel“, das heißt auf Werte aus der Betriebskostenübersicht zum Berliner Mietspiegel. Im Mieterhöhungsprozess legte sie eine Betriebskostenaufstellung „2010/2011“ vor, die Betriebskosten von 1,28 Euro/qm für das Haus auswies. Das Amtsgericht Charlottenburg wies die Klage

als unbegründet ab. Dass die Vermieterin in ihrem Erhöhungsverlangen lediglich die pauschalen Betriebskosten angegeben habe, berührte nach Auffassung des Amtsgerichts die formelle Wirksamkeit nicht. Die Vermieterin habe aber trotz Bestreitens der Mieter die im Prozess behaupteten tatsächlichen Betriebskosten nicht ausreichend dargelegt und nachgewiesen. Die eingereichte Aufstellung erfülle die diesbezüglichen Anforderungen schon deshalb nicht, weil aus ihr nicht klar hervorging, in welchem Zeitraum diese Kosten angefallen seien. Soweit die Vermieterin im Prozess behauptete, diese Kosten seien sowohl im Jahr 2010 als auch unverändert im Jahr 2011 angefallen, hielt das Gericht dies mit Verweis auf verbrauchsabhängige Kosten für Wasserversorgung und Abwasser für „nicht glaubhaft und auch nicht nachvollziehbar“.

Anmerkung: Die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens wird durch die unzureichenden Angaben der Vermieterin zu den tatsächlichen Betriebskosten nicht berührt. Ein Mieterhöhungsverlangen ist in einem solchen Fall lediglich nicht ausreichend materiell begründet und Vermieter können ihre Angaben im Prozess nachbessern.

Liegt die verlangte Bruttomiete unter der Nettomiete des Berliner Mietspiegels, können Vermieter nach Auffassung des BGH sogar auf die Angaben zur Höhe der Betriebskosten ganz verzichten. Lassen Sie jedes Mieterhöhungsverlangen in einer der Beratungsstellen prüfen.

AG Charlottenburg, Urteil vom 09.05.2012
AZ: 215 C 24/12

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Petra M. Goebel

Gibt der Vermieter in einem Mieterhöhungsverlangen die in der Bruttokaltmiete enthaltenen Betriebskosten als Gewos-Werte an und erklärt im nachfolgenden Prozess, dass es sich dabei um die tatsächlichen Betriebskosten handele, ist das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam.

Auch in einem Parallelverfahren wies das Amtsgericht Charlottenburg die Klage der Vermieterin auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete ab. Um die Vergleichbarkeit mit dem Berliner Mietspiegel 2011, der Nettokaltmieten ausweist, herzustellen, bezog sich die Vermieterin auch in diesem Erhöhungsverlangen für die angeblich in der Bruttokaltmiete enthaltenen Betriebskosten (1,28 Euro/qm) auf „Gewos-Daten und Mietspiegel“. Diese betragen jedoch 1,25 Euro/qm und nicht 1,28 Euro/qm. Im Mieterhöhungsprozess behauptete die Vermieterin dann aber, bei den im Mieterhöhungsverlangen angegebenen Betriebskosten handele es sich um die tatsächlich in der Miete enthaltenen Betriebskosten und legte auch hier die Betriebskostenaufstellung „2010/2011“ vor, die Betriebskosten von 1,28 Euro/qm für das Haus auswies.

Die falsche Angabe im Mieterhöhungsverlangen führte nach Auffassung des Amtsgerichts zur formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens. Die Mieter hätten anhand der Angaben im Erhöhungsverlangen die sachliche Berechtigung der Forderung der Vermieterin nicht prüfen können, da die Herkunft des angegebenen Betriebskostenwerts nicht zweifelsfrei erkennbar gewesen sei. Der angegebene Wert ließ sich gerade nicht mit den Gewos-Daten (den Werten aus der Betriebskostenübersicht zum Berliner Mietspiegel) begründen, da es sich ja, wie die Vermieterin selbst behauptete, um die tatsächlichen Kosten handelte.

AG Mitte, Urteil vom 01.02.2013
AZ: 120 C 123/12

In einer Eigenbedarfskündigung muss der Vermieter den Eigenbedarf nachvollziehbar darlegen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Arne Looft

Macht der Vermieter Eigenbedarf für seinen Sohn geltend, weil dieser angeblich nach Berlin ziehen und dort studieren will, muss er auf entsprechendes Bestreiten des Mieters darlegen und beweisen, welches Studium der Sohn dort wann und an welcher Hochschule absolvieren will, dass er die nötigen Voraussetzungen (Abitur) mitbringt und ein entsprechender Studienplatz für ihn überhaupt zur Verfügung steht oder er sich zumindest beworben hat. Der Vermieter kann seinen Eigenbedarf nicht damit begründen, dass er im Fall künftiger Pflegebedürftigkeit seinen Sohn als Pflegeperson in seiner Nähe haben will. Dies gilt zumindest dann, wenn Anhaltspunkte für das Eintreten einer Pflegebedürftigkeit noch nicht abzusehen sind beziehungsweise vom Vermieter nicht dargelegt wurden.

Der Vermieter kündigte der Mieterin mit Schreiben vom 29. März 2012 wegen angeblichen Eigenbedarfs. Er behauptete, sein Sohn benötige die Wohnung der Mieterin für die Beendigung seines Studiums, und anschließend wolle dieser seinen Lebensmittelpunkt in Berlin haben. Im Rahmen des Räumungsprozesses behauptete der Vermieter am 25. Januar 2013, der Sohn werde 2013 sein Studium in Karlsruhe beenden und anschließend in Berlin sein Masterstudium aufnehmen. Außerdem wolle der Vermieter, der in einer anderen Wohnung des Hauses selbst einen Zweitwohnsitz unterhielt, im Fall einer künftigen Pflegebedürftigkeit seinen Sohn in seiner Nähe haben. Bereits in einem (erfolglosen) Räumungsverfahren im Jahr 2011 hatte der Vermieter geltend gemacht, sein Sohn wolle ab dem Sommersemester 2010 in Berlin studieren. Die Mieterin wandte unter anderem ein, dass seit dieser ersten Kündigung (mit nahezu identischer Begründung) bereits mehrere Wohnungen im Haus freigeworden waren. Außerdem bestritt sie, dass der Sohn die Hochschulreife habe, studiere und ein Studium in Berlin aufnehmen beziehungsweise fortsetzen wolle. Das Amtsgericht Mitte wies die Räumungsklage des Vermieters ab. Der Vermieter hätte auf das entsprechende Bestreiten darlegen und beweisen müssen, was der Sohn studiert und ab welchem Semester er welches Studium an welcher Hochschule in Berlin aufnehmen beziehungsweise



Vermieter müssen bei Eigenbedarfskündigungen in der Lage sein, den geltend gemachten Eigenbedarf zu beweisen.

Foto: nmp

fortsetzen möchte. Zudem teilte das Gericht die Zweifel der Mieterin an der Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunschs des Sohns, da dieser angeblich bereits seit drei Jahren bestand, sich aber „in keiner Weise manifestiert“ habe. Auch eine etwaige künftige Pflegebedürftigkeit des Vermieters ließ das Gericht nicht als Grund für eine Eigenbedarfskündigung gelten. Mangels konkreten Vortrags des Vermieters, der zudem nicht dauerhaft in Berlin wohne, sei eine künftige Pflegebedürftigkeit ein noch völlig ungewisses Ereignis, welches jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt keine Kündigung begründen könne.

LG Berlin Urteil vom 14.01.2013
AZ: 67 S 126/12

Kündigung wegen angeblich trotz Abmahnung fortgesetzter unerlaubter Untervermietung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis wegen unerlaubter Untervermietung oder sonstigen Vertragsverstößen, welche eine erfolglose Abmahnung vor Ausspruch einer Kündigung voraussetzen, muss er darlegen und beweisen, dass der Vertragsverstoß nach Abmahnung fort dauerte.

Der Mieter einer 30,87 qm großen 1-Zimmer-Wohnung bat im Jahr 2008 um eine Untermieterlaubnis für eine Frau, die ihm vom Vermieter verweigert wurde. Gleichwohl ließ er diese Frau, nach seinen Angaben seine Ehefrau, in die Wohnung einziehen. Mit Schreiben vom 16. März 2011 mahnte der Vermieter den Mieter deshalb ab, mit Schreiben vom 14. April 2011 kündigte er das Mietverhältnis wegen der angeblichen unerlaubten Gebrauchsüberlassung und erhob Räumungsklage. Er behauptete, die Gebrauchsüberlassung habe auch nach der Abmahnung noch fortgedauert. Der Mieter gab dagegen an, die Frau habe ihn längst verlassen und er wisse nicht einmal, wo sie sich aufhalte. Während des Prozesses kündigte der Vermieter mit Schriftsatz vom 24. November 2011 erneut, da der Mieter angeblich trotz entsprechender Abmahnung vom 9. November 2011 weiterhin einen Propan-



Einer Kündigung aufgrund von nicht genehmigter Untervermietung muss eine erfolglose Abmahnung durch den Vermieter vorausgehen.

Foto: Rimkus/Digitalstock

gaskocher in seiner Wohnung verwendet habe. Der Mieter gab dagegen an, er habe die Anlage auf die Abmahnung hin bereits am 10. November 2011 entfernt. Die Räumungsklage des Vermieters wurde vom Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg (AZ: 2 C 271/11) abgewiesen. Die Berufung des Vermieters führte nicht zum Erfolg. Das Landgericht Berlin hielt beide Kündigungen für unbegründet. Es stellt klar, dass beide dem Mieter vorgeworfenen Vertragsverstöße nur nach erfolgloser Abmahnung zur Kündigung berechtigen könnten. Entgegen der Auffassung des Vermieters müsse aber nicht der Mieter beweisen, dass er das vertragswidrige Verhalten nach Abmahnung eingestellt habe. Vielmehr sei es Sache des Vermieters, darzulegen und zu beweisen, dass das vertragswidrige Verhalten auch nach Erhalt der Abmahnung noch fortgesetzt wurde. Dies war dem Vermieter nach Überzeugung des Landgerichts nicht gelungen.

Weitere Informationen finden Sie auch in unserer Infoschrift Kündigung (www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html).



Der Vermieter darf durch eigene Arbeitskräfte erledigte Hausmeister- und Gartenpflege-dienste nach fiktiven Kosten, auf Grundlage eines Angebots einer Drittfirma, abrechnen.

Foto: Verena N./Pixelio

**BGH, Urteil vom 14.11.2012
AZ: VIII ZR 41/12**

Abrechnung von Gartenpflege- und Hausmeisterdiensten, die durch eigene Arbeitskräfte des Vermieters erbracht werden

Der Vermieter kann die mit eigenen Arbeitskräften erbrachten Gartenpflege- und Hausmeisterdienste nach fiktiven Kosten eines Drittunternehmers abrechnen. (Leitsatz der MieterEcho-Redaktion)

Die Vermieterin berechnete in der Betriebskostenabrechnung bei den Positionen „Gartenpflege“ und „Hausmeister“ nicht die ihr durch den Einsatz ihres eigenen Personals entstandenen tatsächlichen Kosten, sondern die fiktiven Kosten auf Grundlage des Angebots eines Drittunternehmers (ohne Mehrwertsteuer). Sie legte ein detailliertes Leistungsverzeichnis über die angefallenen Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten sowie ein für diese Arbeiten von einer Drittfirma abgegebenes Angebot vor, welches nach ihrer Auskunft das günstigste von mehreren Angeboten war. Der Bundesgerichtshof hielt das für ausreichend. Insbesondere folgte er nicht der Auffassung der Mieter, in dem Angebot der Drittfirma hätte der kalkulierte Zeitaufwand und Stundenlohn aufgeschlüsselt werden müssen.

**BGH, Urteil vom 07.11.2012
AZ: VII ZR 119/12**

Wirksamkeit der Klausel über die Umlage der Kosten zur Wartung einer Gastherme

Eine Klausel in einem vom Vermieter gestellten Formularmietvertrag, die dem Mieter die anteiligen Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme auferlegt, benachteiligt den Mieter auch dann nicht unangemessen, wenn die Klausel eine Obergrenze für den Umlagebetrag nicht vorsieht (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 15. Mai 1991, AZ: VIII ZR 38/90).

In einem Formularmietvertrag aus dem Jahr 1987 hieß es: „Die in diesen Mieträumen befindliche Gasheizung ist Eigentum des Vermieters. Die jährliche Wartung wird vom Vermieter durch Sammelauftrag bei der Firma (...) durchgeführt. Der Mieter hat diese anteiligen Kosten nach erfolgter Arbeit und Rechnungslegung dem



In Formularmietverträgen enthaltene Klauseln über die Umlage der Kosten bei Wartung der Gastherme müssen keine Obergrenze für den Umlagebetrag enthalten. Foto: nmp

Vermieter zu erstatten.“ Die Vermieterin verlangte von der Mieterin für die im Jahr 2010 durchgeführte Wartung die Zahlung der entstandenen Kosten in Höhe von 58,48 Euro. Das Amtsgericht Charlottenburg hatte die Klage des Vermieters abgewiesen, auf dessen Berufung hatte das Landgericht Berlin die Mieterin zur Zahlung verurteilt.

Die Revision der Mieterin blieb erfolglos. Der Bundesgerichtshof wich von einer früheren Entscheidung aus dem Jahr 1991 ab, in welcher er für derartige Klauseln noch eine Kostenbegrenzung gefordert hatte. Er stellte klar, dass die Wartungskosten zu den nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten gehören. Es sei nicht erforderlich, dass bei der (formular)vertraglichen Vereinbarung der Umlage auf den Mieter eine Höchstgrenze der Kosten angegeben werde, sondern der Mieter habe bei vereinbarter Umlage die Kosten grundsätzlich in der angefallenen Höhe zu tragen. Eine Obergrenze sehe das Gesetz nicht vor, es sei lediglich das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Weitere Informationen finden Sie auch in unserer Infoschrift Betriebskostenabrechnung (www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html).

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Fragen notieren. Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern

030 - 21002571 und **030 - 21002572**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag	15 bis 17 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

SOZIALBERATUNG

Auskünfte von Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen sowie Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe.

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadr

Jeden Dienstag 19 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

* Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft. Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. **In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt.** Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58

MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ☎ ☑ Louis-Lewin-Straße 🚶 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr

Landsberger Allee 180 D, Stadtteilzentrum Lichtenberg-Nord/Fennpfuhl, ☎

☉ Landsberger Allee 🚶 5, 6, 7, 8, 15, 27 🚶 156, 348

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner. Sie erhalten dort auch zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

Beratung zu Betriebskosten erhalten Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft grundsätzlich in allen Beratungsstellen.

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Bitte bringen Sie zu den Beratungen die aktuelle und die vorherige Betriebskostenabrechnung sowie den Mietvertrag mit.

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr

Neukölln, Richardplatz 8, Krause Selbsthilfe Rixdorf e. V.

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an. Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen.

Wenn sich die Mieter/innen zusammenschließen, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind.

Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, Hinterhaus,
2. OG, abw gGmbH, Sprachschule, ☺
☺ Westend ☎ 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz
☺ Mierendorffplatz
☺ und ☺ Jungfernheide ☎ M27, X9

Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreuzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
☺ Samariterstraße ☎ 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreuzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
☺ Samariterstraße ☎ 21

Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin in Hellersdorf e.V., ☺
☺ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13, Arbeiterwohlfahrt
(Zugang von der Rückseite des Gebäudes)
☎ M5, 27 ☎ 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☺ Schönevide weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitstätte Vital
☺ Friedrichshagen ☎ 60, 61
Wegen Bauarbeiten vorübergehend
keine Beratung.
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☺
☺ Köpenick ☎ X69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☺ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☺ Möckerbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☺ Yorckstraße ☎ M19
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☺ Möckerbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☺ Yorckstraße ☎ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☺ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☺ Kottbusser Tor ☎ M29,140

Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek
☺ und ☺ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☺
☺ Storkower Straße
☎ M5, M6, M13, M16
- **Donnerstag** 18.00 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☺ Friedrichsfelde ☺ und ☺ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☺ Marzahn ☎ M6, M8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V. Nachbarschaftshaus
(bitte klingeln), ☺
☺ Ahrensfelde
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)
Parabel Tagesstätte des Vereins
Lebensnähe Marzahn e.V. (bitte klingeln), ☺
☺ Springpfuhl ☎ M8, M18 ☎ 194

Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☺ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
☺ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☎ M1, M6 ☎ 240

Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercüman bulunmaktadır
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☺ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☺ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 Uhr
Richardplatz 8
Krause Selbsthilfe Rixdorf e.V.
☺ und ☺ Neukölln ☺ Karl-Marx-Straße
☎ M41, 171
- **Mittwoch** 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang rechts
3. OG, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☺
☺ und ☺ Pankow ☺ Wollankstraße
☎ M1 ☎ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Achtung, neuer Ort:
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltabelleau benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☺ Eberswalder Straße
☎ M1, M10, M12 ☎ 240
- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
☎ M4, M10 ☎ 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volkssolidarität
☺ und ☺ Schönhauser Allee ☎ M12
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Marienburger Straße 28, Väterzentrum
☎ M4, M10
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☺
☺ Tegel ☺ Alt-Tegel

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☺
☺ Friedenau ☎ 187, 246
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☺ Nollendorferplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☺ Nollendorferplatz

Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☺ und ☺ Spandau

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☺ Zugang über den Parkplatz
☺ Osdorfer Straße ☎ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 91, ☺
Büro Bündnis 90/Die Grünen
☺ Schloßstraße ☎ 282

Tempelhof

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☺ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 43, BürSte-Haus am
Paechbrunnen.
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
☺ Birkenstraße ☺ Westhafen
☎ M27, 123

Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e.V., Alte Schule
☺ Adlershof ☎ 60, 61
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
☺ Treptower Park ☎ 194, 171

Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Treffpunkt „Wiese 30“
☺ und ☺ Wedding
☺ Nauener Platz ☺ Humboldthain

Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bisetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☺
☎ M4, M13, M12 ☎ 255

Wilmersdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 120
Vorderhaus, Hochparterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
☺ Blissestraße ☎ 101, 104, 249

Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
☺ Zehlendorf
☎ M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen.
Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.