MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 402 Mai 2019

Berliner Mietspiegel 2019

Wohnungspolitische Instrumente wirken kaum gegen den Mietenanstieg

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Andreas Hüttner, Philipp Mattern, Rainer Balcerowiak, Hermann Werle, Philipp Möller, Jutta Blume (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), G. Jahn (Mietrecht)

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: undaunted (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Matthias Coers
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 15.04.2019

© 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
Montag, Dienstag, Donnerstag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr
Mittwoch 10 bis 13 Uhr
Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, S Yorckstraße, Bus M19
Bankverbindung:
Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und 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**
- ☐ **Eigentümerwechsel**
- ☐ **Heizkostenabrechnung**
- ☐ **Kündigung durch den Vermieter**
- ☐ **Mängelbeseitigung**
- ☐ **Mieterhöhung**
- ☐ **Mietpreisbremse**
- ☐ **Mietsicherheit/Kaution**
- ☐ **Mietvertrag**
- ☐ **Modernisierung**
- ☐ **Schönheitsreparaturen**
- ☐ **Umwandlung und Wohnungsverkauf**
- ☐ **Untermiete**
- ☐ **Wohnfläche**
- ☐ **Wohnungsbewerbung**
- ☐ **Zutritt und Besichtigung**

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** _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat, 20 Uhr
Mieterladen, Kreutziger Straße 23, ♿
U Samariterstraße Bus 21
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße S Yorckstraße Bus M19
E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38
U und S Frankfuerter Alle Bus 240
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30
S Marzahn Bus M6, M8, 18 Bus X 54, 154, 192, 195

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101
U Rathaus Neukölln Bus M41, 104, 167
E-Mail: neukoelln@bmgev.de

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 20 Uhr
Christburger Straße 29
Bus M2, M4, M10

Wedding Jeden 2. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30
U und S Wedding U Nauener Platz S Humboldthain
E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Schöneberg, Spandau, Tempelhof
Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.
Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html
Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

INHALT

TITEL

4 **Der Mietspiegel 2019**
Die Werte sind ein Abbild der Lage auf dem Wohnungsmarkt
Rechtsanwalt Marek Schauer

5 **Berliner Mietspiegeltabelle 2019**

6 **Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung**

8 **Infoschrift Mieterhöhung**
Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2019

13 **Viel Lärm um wenig**
Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung in Eigentumswohnungen
Rainer Balcerowiak

14 **Das Vorkaufsrecht in der Sackgasse**
Immobilienspekulation in Milieuschutzgebieten eher befeuert
Rainer Balcerowiak

16 **Das Kapital kooperiert nicht**
Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist gescheitert
Philipp Möller

18 **Eine Geschichte von Bündnissen**
Berlins Wohnungsproblem bleibt ungelöst
Hermann Werle

BERLIN

20 **Ankauf zu Mondpreisen**
An der Karl-Marx-Allee wird nicht komplett rekommunalisiert
Rainer Balcerowiak

22 **Etappensieg mit unklarem Ausgang**
Ideal Versicherung kehrt von ihren Hostelplänen in Kreuzberg ab
Peter Nowak

23 **Altersvorsorge für Zahnärzte**
Herausmodernisieren so lange es noch geht
Tim Zülch

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Mietspiegel 2019
Rechtsanwalt Marek Schauer

27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
31 **SERVICE**
32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

Stefanie Frensch war acht Jahre lang Geschäftsführerin der Howoge, bevor sie zum 1. April 2019 in den Vorstand der Familienstiftung Becker & Kries wechselte. Ihre Aufgabe ist dort, das Immobilienvermögen der Grundstücksgesellschaften unter dem Dach dieser Stiftung zu mehren. Das wird ihr nicht sonderlich schwer fallen, denn bevor sie bei der Howoge tätig wurde, war sie als Partnerin bei der Ernst & Young Real Estate GmbH unter anderem für das Bestandsmanagement verantwortlich und noch immer bekleidet sie eine verantwortungsvolle Funktion im Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA).
Ihr Nachfolger, Ulrich Schiller, war seit Anfang 2016 als Geschäftsführer der Vonovia für rund 70.000 Wohnungen in Norddeutschland zuständig. Zuvor hatte er der Deutschen Annington, der Vonovia-Vorläuferin, unter anderem als Geschäftsführer gedient.
Bei der Howoge wird er sich heimisch fühlen, denn der seit Mitte letzten Jahres amtierende Aufsichtsratsvorsitzende Hendrik Jellema hat ebenfalls Vonovia-Erfahrung. Eine seiner beruflichen Stationen in der Immobilienwirtschaft war die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat dieses Unternehmens.
Dass solch eine illustre Truppe aus der privaten Immobilienwirtschaft für eine öffentliche Wohnungsbaugesellschaft, die seit vergangenem Jahr auch für die Schulbauoffensive des Senats zuständig ist, Verantwortung trägt, erscheint befremdlich. Die Erklärung lieferte unlängst Thilo Sarrazin auf der Webseite *achgut.com*. Dort erinnert er sich: „Ich drängte den Einfluss der Bauverwaltung und der Politik zurück, besetzte die Aufsichtsräte um, tauschte Geschäftsführungen und Vorstände aus und gab den Unternehmen nachvollziehbare betriebswirtschaftliche Ziele, die einem strikten Controlling durch meine Verwaltung und mich unterworfen wurden. Das funktionierte ausnehmend gut.“ Ausnehmend gut konnte es nur deswegen funktionieren, weil der gesamte rot-rote Wowereit-Senat neoliberal ausgerichtet war und auch die Fraktion der PDS (später DIE LINKE) die sarrazinsche Orientierung auf den Markt beifällig unterstützte. Die in diesem Sinne erfolgreiche Sanierung, „war nur möglich“, fährt Sarrazin fort, „indem ich den politischen Einfluss aus dem Parlament und den Parteien und das Hineinregieren der Verwaltung in die Unternehmen strikt unterband“.
Wie das Beispiel Howoge zeigt, hat er damit sehr erfolgreich eine auch unter r2g fortgesetzte Tradition begründet.

IHR MIETERECHO

DER MIETERLADEN FRIEDRICHSHAIN LÄDT AM 14.06.19 EIN:

18 Uhr Ausstellungseröffnung/ Janina Hahne
18:30 Uhr Mieterkämpfe vom Kaiserreich bis heute am Beispiel Berlin/ Buchlesung mit Autor*innen
20 Uhr Der Ulala König vom Kiez - Ich hab die Faxen dicke!/ Straßentheater mit Vanilla Gorgon: Nach 30 Jahren wird Fokken aus seiner vertrauten Umgebung verdrängt. Obdachlos treibt es ihn in den alten Kiez. Er erzählt seine Geschichte mit Erlebnissen von alltäglichem Zwang zur Unterordnung und Lust zur Rebellion.

Kreutzigerstraße 23, 10247 Berlin, U-Bahn Samariterstraße

Der Mietspiegel 2019

Die Werte sind ein Abbild der Lage auf dem Wohnungsmarkt

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

Aus Mietersicht kann der Blick auf einen neuen Mietspiegel grundsätzlich nicht positiv sein. Denn er ist nichts anderes als die Lizenz zur Mieterhöhung für den Vermieter. Alle Einwände, dass der Mietspiegel „immerhin“ eine „Begrenzung“ von Mieterhöhungen und daher doch auch im Mieterinteresse sei, können darüber nicht hinwegtäuschen.

Gleichzeitig ist der Mietspiegel für uns Mieter/innen die einzige Möglichkeit, den Übergriffen von Vermietern auf das eigene Einkommen entgegenzutreten. Sei es im Rahmen eines bestehenden Mietvertrages und den damit einhergehenden Mieterhöhungen unter Zugrundelegung des Mietspiegels. Oder eben bei Neuabschluss, wenn der Mietspiegel zum Teil für die Ermittlung der „legalen“ Miete zur Grundlage genommen wird. In beiden Fällen kann der Mietspiegel der Gier auf dem Wohnungsmarkt zumindest teilweise entgegengehalten werden. Im Jahr 2017, als die Arbeiten für den neuen Mietspiegel begannen, stand die Berliner MieterGemeinschaft vor folgender Lage: In Gerichtsprozessen gab es von Vermieterseite permanente Angriffe auf den Mietspiegel. Diese gab sich nicht zufrieden mit den Mietsteigerungen, die sich via Mietspiegel erzielen lassen. Parallel dazu hatten zwei von drei Vermieterverbänden den letzten Mietspiegel nicht anerkannt. Die Herausforderung war also, sowohl die Vermieter wieder „einzufangen“, um so die Angriffe auf den Mietspiegel zurückzudrängen ohne jedoch Mieterinteressen und erkämpfte Resultate des vergangenen Mietspiegels aufzugeben – wie die ¾-Spanne, welche sichert, dass Werte des „Mietenwahnsinns“ nicht als ortsüblich gelten. Gleichzeitig mussten Gutachter daran gehindert werden, in Gerichtsverfahren den Mietspiegel madig zu machen. Nach langen und heftigen Debatten sind diese Ziele aus unserer Sicht umgesetzt worden.

Richtige Forderung auf der Mietenwahnsinn-Demonstration. Der Mietspiegel hilft dabei nicht – aber ohne wäre es noch schlimmer. Foto: Matthias Coers

Neue Wohnlageeinstufung

Die Steigerungen im Mietspiegel schmerzen und bilden nur ab, was auf dem Berliner Wohnungsmarkt gerade los ist. Ärgerlich ist nach wie vor, dass nicht nur legale Mieten in die Erhebung einfließen und so Verstöße gegen die Mietpreisbremse über den Weg der Statistik zu „normalen“ Mieten werden. Hier muss der Gesetzgeber nachbessern, indem er eben nicht nur die Zeit für die Erhebung der Mieten korrigiert (statt der letzten 4 Jahre auf 8 oder mehr Jahre), sondern auch illegale Mieten außen vor lässt. Zudem sollte die Forderung der Berliner MieterGemeinschaft endlich umgesetzt werden, auch unveränderte Bestandsmieten in die Erhebung einfließen zu lassen. Aktuell sind es nur Neuvertrags- und geänderte Mieten.

Fortschritte hat der Mietspiegel für Mieter/innen trotzdem gebracht: Es gibt nunmehr eine komplett neue Art der Wohnlageeinstufung. Diese erfolgte aufgrund von vorher festgelegten Indikatoren, zum Beispiel dem Grünflächenanteil, der Entfernung zum nächsten U-Bahnhof sowie der Versorgung der Bevölkerung. Für uns Mieter/innen ist dieses System in zweierlei Hinsicht von Vorteil. Erstens ist der von Gerichtsgutachtern geäußerte Vorwurf der Willkür endgültig vom Tisch. Zweitens ist das Dauerfeuer der Vermieter, mit Änderungsanträgen Hochstufungen der Lage ihrer Immobilien zu erreichen, erledigt.

Auch bei der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung der Wohnung konnten Verbesserungen erwirkt werden. So sind zum Beispiel die Merkmale der Fahrradabstell- oder Parkplatzmöglichkeiten nur noch wohnwerterhöhend, wenn diese in ausreichender Dimension vorhanden sind (vgl. S. 24-26).

Schließlich wurde erreicht, dass sämtliche Vermieterverbände den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkennen, ohne unsererseits nachgeben zu müssen. Ob dies zum Nachlassen der Angriffe auf den Mietspiegel führen wird, werden wir kritisch beobachten.

Ob der Mietspiegel 2019 noch einen Nutzen haben wird, ist vor dem Hintergrund der Debatte um den Mietendeckel wohl offen. Jedoch ist das von uns mitgetragene Resultat eines neuen qualifizierten Mietspiegels getrennt von den Zahlen, für die die Vermieter verantwortlich sind, kein weiterer Schaden für unsere Mitglieder und die Berliner Mieter/innen.

Berliner Mietspiegeltabelle 2019

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2018) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

			Altbau		Neubau					
Bezugsfertig			**bis 1918**	**1919-1949**	**1950-1964**	**1965-1972**	**1973-1990 West [a]**	**1973-1990 Ost [a]** mit Wendewohnungen	**1991-2002** ohne Wendewohnungen	**2003-2017**
Wohnfläche	**Ausstattung**		mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC
	Wohnlage	Spalte / Zeile	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
bis unter 40 m²	**einfach**	**A**	**7,90** 5,50 - 12,97	**7,80*** 6,00 - 8,68	**6,43** 5,54 - 9,03	**6,80** 5,99 - 8,83	**7,57*** 7,43 - 8,85	**7,14** 6,85 - 7,97		
	mittel	**B**	**8,43** 6,72 - 12,24	**7,66*** 6,44 - 8,55	**6,85** 5,65 - 9,05	**6,57** 5,89 - 8,24	**7,73**** 5,33 - 8,16	**6,93** 6,45 - 7,23		
	gut	**C**	**11,44*** 6,54 - 14,23	**7,50**** 6,44 - 9,48	**7,47** 6,36 - 9,31	**8,90** 8,15 - 9,75	**8,31**** 7,47 - 10,09	**7,13** 6,70 - 8,73		
40 m² bis unter 60 m²	**einfach**	**D**	**6,75** 5,26 - 9,94	**6,40** 5,42 - 8,19	**6,00** 5,38 - 8,00	**5,88** 5,05 - 7,01	**7,46** 6,20 - 8,65	**6,01** 5,72 - 6,55	**8,36** 7,71 - 10,20	**11,61*** 9,70 - 15,11
	mittel	**E**	**7,43** 5,41 - 10,25	**6,74** 5,63 - 7,76	**6,11** 5,39 - 7,64	**5,98** 5,43 - 6,94	**7,73** 6,36 - 8,77	**5,95** 5,40 - 6,70	**8,18** 7,43 - 9,17	**9,85** 7,28 - 12,50
	gut	**F**	**8,04** 5,99 - 10,97	**6,90** 6,01 - 9,14	**6,52** 5,65 - 7,85	**7,13** 5,29 - 10,00	**8,42*** 7,38 - 9,22	**6,01** 5,83 - 6,96	**9,75** 8,14 - 11,12	**9,88** 7,75 - 11,98
60 m² bis unter 90 m²	**einfach**	**G**	**6,33** 4,83 - 10,00	**5,87** 5,06 - 7,27	**5,58** 4,83 - 6,81	**5,45** 4,89 - 6,08	**7,27** 6,08 - 9,00	**5,27** 4,99 - 5,73	**7,72** 6,23 - 8,59	**12,89** 8,49 - 14,83
	mittel	**H**	**6,77** 4,84 - 10,00	**6,24** 5,09 - 7,32	**6,00** 5,28 - 7,08	**5,71** 5,08 - 6,40	**8,00** 5,70 - 9,11	**5,27** 4,60 - 5,76	**7,90** 6,73 - 9,03	**10,09** 8,91 - 12,20
	gut	**I**	**7,49** 5,62 - 10,92	**7,10** 5,91 - 9,15	**6,54** 5,50 - 8,37	**6,65** 5,20 - 8,31	**8,32** 6,61 - 9,84	**5,57** 5,11 - 6,29	**9,09** 7,45 - 11,02	**10,22** 8,84 - 12,75
90 m² und mehr	**einfach**	**J**	**6,23** 4,79 - 9,14	**6,13*** 5,14 - 7,16		**5,47** 4,89 - 6,05	**7,19** 5,83 - 8,28	**5,23** 4,78 - 5,48	**7,96** 6,64 - 9,32	**11,95** 8,52 - 13,77
	mittel	**K**	**6,77** 4,88 - 9,80	**6,01** 5,10 - 8,51	**6,77**** 5,62 - 11,41	**5,40** 5,06 - 6,14	**7,64** 5,97 - 8,66	**5,25** 4,61 - 5,56	**8,19** 7,21 - 9,54	**10,08** 8,80 - 12,73
	gut	**L**	**7,33** 5,48 - 10,48	**6,69** 5,69 - 8,93	**8,23** 6,69 - 9,30	**8,30** 7,54 - 8,89	**9,00** 7,06 - 11,94	**5,32** 5,08 - 5,93	**9,80** 8,17 - 11,70	**11,50** 9,34 - 13,69

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **2,20 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949***.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,41 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.**

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 **0,43 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.**

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,45 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.**

[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).

Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft. Diese Abschläge können daher nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

Quelle: berlin.de/mietspiegel

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe

Wohnwertmindernde Merkmale (–)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 1: Bad/WC	
❑ Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	❑ Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
❑ WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung	❑ Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
❑ Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)	❑ Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor)
❑ Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/ Kohleheizung oder Elektroheizstrahler	❑ Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
❑ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	❑ Mindestens ein Bad größer als 8 m²
❑ Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	❑ Fußbodenheizung
❑ Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	❑ Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
❑ Bad mit WC ohne Fenster	❑ Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten; gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2003
❑ Keine Duschmöglichkeit	❑ Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
❑ Kleines Bad (kleiner als 4 m²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	❑ Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine
Merkmalgruppe 2: Küche	
❑ Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	❑ Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
❑ Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	❑ separate Küche mit mind. 14 m² Grundfläche
❑ Keine Spüle	❑ Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
❑ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	❑ Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
❑ Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	❑ Dunstabzug
❑ Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	❑ Kühlschrank
Merkmalgruppe 3: Wohnung	
❑ Überwiegend Einfachverglasung	❑ Einbauschrank oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
❑ Unzureichende Elektroinstallation, z. B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)	❑ Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)
❑ Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	❑ Überwiegend Fußbodenheizung
❑ Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz	❑ Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z. B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
❑ Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	❑ Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
❑ Schlechter Schnitt (z. B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)	❑ Rollläden
❑ Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)	❑ Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1991 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, 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
	❑ Wohngebäude/Wohnungen die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
	❑ Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe

Wohnwertmindernde Merkmale (–)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 4: Gebäude	
❑ Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	❑ Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
❑ Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	❑ Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Gemeinschaftsraum)
❑ Hauseingangstür nicht abschließbar	❑ Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
❑ Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	❑ Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)
❑ Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung	❑ Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
❑ Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug	❑ Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
❑ Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	
❑ Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	❑ Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
oder	
❑ Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m²a)	❑ Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
❑ Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)	❑ Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
❑ Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)	❑ Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser.
Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20% zu erhöhen.
Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 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	❑ Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
❑ Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung nach Maßgabe der Erläuterungen zur Verkehrslärmbelastung sein)	❑ Besonders ruhige Lage
❑ Besonders geruchsbelastete Lage	❑ Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
❑ Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	❑ Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
	❑ Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

Mieterhöhung

Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2019

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 nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. 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 2019. Der Berliner Mietspiegel 2019 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d 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 nehmen Sie alle erforderlichen Unterlagen mit: Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten drei Jahre, das neue Mieterhöhungsverlangen, die letzte Betriebs- und Heizkostenabrechnung und weitere für die Prüfung notwendigen Unterlagen, z. B. für selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen. Vergessen Sie nicht, zum Nachweis der Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mitzubringen.

Foto: nmp

Vermieter haben die Möglichkeit zur Mieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen in nicht preisgebundenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unter Berufung auf § 558 BGB. Aber nicht jede Mieterhöhung, die sich darauf beruft, ist auch formell wirksam.

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 – gegebenenfalls teilweise – 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 den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist, und die beiden folgenden Monate Zeit (Überlegungsfrist).

Beispiel: Bei Zugang der Mieterhöhung im Mai endet die Überlegungsfrist Ende Juli.

Zur Erleichterung der Prüfung eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB und zur Beantwortung der oben genannten Fragen stellt die Berliner MieterGemeinschaft eine Arbeitshilfe zur Verfügung. Sie erhalten diese in der Geschäftsstelle und in den Beratungsstellen, in denen wir Material bereithalten können. Mit der Arbeitshilfe können Sie die Beratung in aller Ruhe vorbereiten.

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 Mai, Kündigung bis Ende Juli zum 30. September. Die Mieterhöhung tritt nicht ein (§ 561 BGB).

FORMELLE ANFORDERUNGEN AN DAS MIETERHÖHUNGSVERLANGEN

Der Vermieter kann die Zustimmung zur Mieterhöhung nicht mündlich verlangen. Er muss Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen mindestens in Textform mitteilen, das heißt die Übersendung per Fax oder E-Mail genügt, eine eigenhändige Unterschrift ist nicht erforderlich.

Ein Mieterhöhungsverlangen 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

Foto: Matthias Coers

Angabe des Namens der juristischen Person,
- an alle im Mietvertrag genannten Personen gerichtet ist und auch allen zugeht (Regelungen zur Entgegennahme von Vermietererklärungen im Mietvertrag sind zu beachten),
- die Erhöhung betragsmäßig ausgewiesen ist (prozentuale Erhöhung genügt nicht).

Ist ein Verwalter oder ein anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, muss eine Vollmacht des Vermieters/der Vermieter im Original beigefügt sein. Fehlt die Vollmacht, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie diese unverzüglich (innerhalb einer Woche nach Zugang) wegen Fehlens der Vollmacht schriftlich zurückweisen. Lassen Sie sich deshalb in derartigen Fällen sofort beraten!

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. Das gilt auch bei einer Neuvermietung oder dem Eintritt weiterer Mieter/innen in den Mietvertrag.

Beispiel: Ihre Miete wurde gemäß § 558 BGB das letzte Mal zum 01.09.2018 erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 01.09.2019 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 nicht einseitig verlangt, sondern vereinbart wurden.

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 10.05.2019, neue Miete fällig ab 01.08.2019.

KAPPUNGSGRENZE

Nach § 558 Absatz 3 BGB in Verbindung mit der Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung vom 07.05.2013 darf die Miete in Berlin innerhalb von drei Jahren um höchstens 15% steigen (Kappungsgrenze). Mieterhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB (Erhöhungen wegen Modernisierung bzw. gestiegener Betriebskosten) werden bei der Berechnung der Kappungsgrenze – ebenso wie bei der Sperrfrist – nicht berücksichtigt. Ist Ihr Vermieter ein städtisches Wohnungsunternehmen, gelten darüber hinaus die Regelungen der auf der Grundlage des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) getroffenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom April 2017.

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 01.08.2019 wirksam werden, ist die Ausgangsmiete die Miete, die Sie am 01.08.2016 gezahlt haben. Zahlen Sie für die (kalten) Betriebskosten neben der Miete monatliche Vorauszahlungen, über die jährlich abgerechnet wird, ist eine Nettokaltmiete 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 15%. Eine Überschreitung der Kappungsgrenze macht das Mieterhöhungsverlangen nicht insgesamt 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 2019, ein Sachverständigengutachten oder mindestens drei Vergleichswohnungen Bezug nehmen. Der Berliner Mietspiegel 2019 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB. Der Vermieter muss deshalb – wenn es für

Auch wenn Sie ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen erhalten, bedeutet dies noch nicht, dass Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Foto: Matthias Coers

Ihre Wohnung ein zutreffendes Mietspiegelfeld gibt und dieses nicht mit Sternchen (* oder **) versehen ist – in jedem Fall auch den zutreffenden Mietspiegelwert mitteilen (§ 558 a Absatz 3 BGB). Andernfalls ist das Erhöhungsverlangen unwirksam. Unwirksam ist es auch, wenn sich der Vermieter auf ein Leerfeld bezieht (siehe „Leerfelder im Mietspiegel“). Ein Ausweichen auf ein benachbartes Mietspiegelfeld ist unzulässig.

Begründung der Mieterhöhung

Begründet der Vermieter das Erhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel, muss er Ihnen entweder das einschlägige Mietspiegelfeld oder die Angaben zur Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel, auf die er sein Erhöhungsverlangen stützt, mitteilen, damit Sie erkennen können, wie er die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat.
Für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne des einschlägigen Mietspiegelfelds liegt.
Im Mietspiegel finden Sie sowohl Leerfelder als auch einige Felder mit Sternchen (* oder **). Die mit Sternchen gekennzeichneten Felder haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur eine eingeschränkte Aussagekraft zur Ortsüblichkeit der Miete und unterliegen nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2019. Die Bezugnahme auf ein Feld mit Sternchen reicht dennoch zur Begründung aus. Jedoch kann der Vermieter in diesem Fall das Mieterhöhungsverlangen auch allein mit einem Sachverständigengutachten oder mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründen, ohne den Mietspiegelwert anzugeben.
Aber: Auch ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen bedeutet noch nicht, dass Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen

Berliner Mietspiegel 2019

Der Berliner Mietspiegel 2019 gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 31.12.2017 bezugsfertig geworden sind. Mit Bezugsfertigkeit ist grundsätzlich das Baujahr, also das Jahr der Errichtung des Gebäudes/der Wohnung gemeint.
Der Berliner Mietspiegel 2019 gilt nicht für:

- selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die seit dem 1. Januar 2018 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Er 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 Mietspiegeltabelle, der dazugehörigen Orientierungshilfe sowie den Abschlägen für Minderausstattung.

Das richtige Mietspiegelfeld

Das für Ihre Wohnung richtige Mietspiegelfeld ermitteln Sie anhand der folgenden vier Kriterien, die Sie in bzw. bei der Tabelle 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 Ge-

Der Berliner Mietspiegel 2019 gilt für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 2017 errichtet wurden. Foto: Matthias Coers

schäftsstelle (Tel. 030-2168001). Im Straßenverzeichnis sind Straßen mit hoher Lärmbelastung (siehe auch Merkmalgruppe 5 der Orientierungshilfe) durch Straßen-, Schienen- und/oder Fluglärm durch ein Sternchen (*) gekennzeichnet. Auch wenn Ihr Wohnhaus dort nicht genannt ist, kann die Lärmbelastung hoch sein. Dies müssen Sie aber ausreichend belegen können. Umgekehrt kann die Lärmbelastung für Ihre Wohnung trotz Lage an einer entsprechend gekennzeichneten Straße auch entfallen, wenn die Wohnung beispielsweise im zweiten Quergebäude, also weit weg von der lauten Straße liegt. Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden können bei der Senatsverwaltung (Tel. 030-9025-2354) eingeholt werden. Die Ausweisung des Lärms ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels 2019.

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. Der Vermieter muss sein Erhöhungsverlangen dann mit einem Sachverständigengutachten oder mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründen. Lassen Sie sich in diesen Fällen unbedingt beraten.

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Schritt 1: Abschläge für Minderausstattung

Um den Mietspiegel für Wohnungen mit Minderausstattung anwendbar zu machen, gibt es Abschläge. Sie sind rechts neben der Mietspiegeltabelle im Einzelnen dargestellt. In diesen Fällen wird zunächst der Abschlag von dem Ober-, Mittel- und Unterwert des zutreffenden Mietspiegelfeldes abgezogen. Die verringerten Werte bilden dann die Ausgangswerte für die Berechnung der ortsüblichen Miete unter Berücksichtigung der Spanneneinordnung nach der Orientierungshilfe. Wie die Felder mit Sternchen unterliegen auch die Abschläge nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels.

Ob Ihr Haus an einer Straße oder in einem Gebiet mit hoher Lärmbelastung liegt und Ihre Wohnung als lärmbelastet eingestuft wird, können Sie bei der Senatsverwaltung unter der Telefonnummer 030 - 9025 - 2354 erfragen. Foto: Matthias Coers

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung hilft Ihnen, wohnwerterhöhende bzw. -mindernde Merkmale im Innen- und Außenbereich Ihrer Wohnung und Ihres Hauses zu bestimmen. Foto: nmp

Schritt 2: Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

In der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung sind wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende 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 Merkmale werden gegeneinander aufgerechnet. Auf dieser Basis ist die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Beispiel: In drei Merkmalgruppen überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale, in einer die wohnwertmindernden. Eine Merkmalgruppe ist ausgeglichen. Es verbleiben also zwei Merkmalgruppen mit wohnwerterhöhenden Merkmalen. Das sind 2 x 20% = 40% der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert. Dieser Wert wird zu dem Mittelwert addiert. Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltabelle gilt auch hier: Haben Sie auf eigene Kosten erstmalig Ausstattungen geschaffen, die wohnwerterhöhend sind, beispielsweise das Bad erstmalig hochwertig gefliest, ist dies nicht zu berücksichtigen. Ebenso wenig ist eine vorhandene Einbauküche wohnwerterhöhend, wenn es Ihre eigene ist.

Mietspiegelwert und Nettokaltmiete

Zahlen Sie eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenumlage, gelten für Ihre Wohnung die entsprechenden Werte des Mietspiegelfelds unmittelbar, da die im Mietspiegel angegebenen Quadratmeterpreise Nettokaltmieten ausweisen – 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 Miet-

Mietsteigerungen lassen die Situation für viele Mieter/innen immer brenzliger werden, doch nicht jedes Mieterhöhungsverlangen ist wirksam. Daher sollten Mieter/innen das Verlangen immer auf Richtigkeit überprüfen lassen. Bevor Sie zustimmen, lassen Sie sich beraten! Foto: Matthias Coers

spiegel, muss er die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Nettokaltmiete herstellen. Dazu muss er nach Abzug der in der Miete enthaltenen Betriebskosten zunächst die ortsübliche Nettokaltmiete 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 Nettokaltmiete, ist das Erhöhungsverlangen unwirksam.
Aber Vorsicht vor dem Versuch einer für Sie praktisch immer nachteiligen Umstellung der Mietstruktur auf eine Nettokaltmiete und Betriebskostenvorschüsse!

Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, sind bei der Berechnung der Mieterhöhung die öffentlichen Mittel grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 558 Absatz 5 BGB). Lassen Sie sich auch in derartigen Fällen beraten.

Was begrenzt mehr: Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

Die erhöhte Miete darf weder die Kappungsgrenze noch den Mietspiegelwert für die ortsübliche Vergleichsmiete 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?“)

ZUSTIMMEN ODER NICHT?

Ergibt die Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens, dass es formell wirksam und sachlich begründet 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. Beachten Sie: Wenn Sie einer Mieterhöhung einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart. Prüfen Sie vor jeder Entscheidung gründlich, ob und bis zu welcher Miethöhe Sie zustimmen müssen! 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!
Die Zustimmungserklärung ist an keine Form gebunden. Der Bundesgerichtshof hat auch entschieden, dass bei dreimaliger vorbehaltloser Zahlung der verlangten Mieterhöhung die Zustimmung als erteilt gilt. Wir raten aber zur Vermeidung unnötiger Klagen, die (Teil-)Zustimmung schriftlich (Papierbrief) zu erklären, vor allem, wenn der Vermieter dies ausdrücklich verlangt.
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. Sie sollten aber – gerade bei formalen Mängeln des Mieterhöhungsverlangens – vermeiden, ihm „Nachhilfeunterricht“ zu geben.
Achtung! Behebbare Mängel in der Wohnung berechtigen nicht dazu, die Zustimmung zu versagen. Aber lassen Sie sich zum effektiven Vorgehen hinsichtlich der Mängelbeseitigung und möglicher Mietminderung beraten.

VERMIETERKLAGE AUF ZUSTIMMUNG

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht oder nur teilweise zu, muss der Vermieter – wenn er die Erhöhung durchsetzen will – Klage auf Zustimmung erheben. Er hat dafür nach Ablauf der Überlegungsfrist drei Monate Zeit. Versäumt der Vermieter die Klagefrist, kann er aus dieser Erhöhung keine Rechte mehr ableiten, insbesondere sich nicht auf angebliche „Mietrückstände“ berufen.

STAFFEL- UND INDEXMIETVERTRÄGE

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB (Modernisierung) ausgeschlossen. Bei vereinbarter Indexmiete wird die Miethöhe durch den Preisindex der Lebenshaltungskosten bestimmt. Erhöhungen nach § 558 sind ausgeschlossen und Mieterhöhungen wegen Modernisierung nur dann zulässig, wenn der Vermieter die Durchführung der Maßnahmen nicht zu vertreten hat.

Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtslage bei Drucklegung einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung. Nehmen Sie zur Beratung die erforderlichen Unterlagen mit (siehe oben) insbesondere den Mietvertrag und einen Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg).

Viel Lärm um wenig

Der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten ist weitgehend wirkungslos

Von Rainer Balcerowiak

Es war ein zähes Ringen in der rot-schwarzen Koalition. Doch schließlich konnte sich die SPD durchsetzen. Am 3. März 2015 trat in Berlin die Umwandlungsverordnung (UmwandV) in Kraft. Durch sie wurde die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt, das heißt Hauseigentümer müssen einen entsprechenden Antrag beim Bezirksamt stellen.

„Wir wollen lebendige und sozial durchmischte Kieze in Berlin. Jeder sollte die Möglichkeit haben, in allen Teilen der Stadt wohnen zu können. Mit der Umwandlungsverordnung schützen wir Mieterinnen und Mieter in besonders gefährdeten Gebieten vor Verdrängung", erklärte seinerzeit ein sichtlich zufriedener Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD).
Doch ein eher unscheinbarer Satz im § 2 der Verordnung machte deutlich, dass es sich kaum um ein wirksames Instrument gegen Verdrängung handelt. Dort heißt es: „Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt". Gemeint ist § 172, Absatz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB), der zahlreiche Ausnahmetatbestände aufzählt, bei denen die Umwandlung weiterhin erlaubt werden muss. Der Genehmigungsvorbehalt entfällt unter anderem:
- wenn die Kosten der Bewirtschaftung des Gebäudes im bestehenden Zustand nicht durch seine Erträge oder den Nutzwert für den Eigentümer aufgewogen werden können,
- wenn das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum/Teileigentum zugunsten von Miterben begründet werden soll,
- wenn das Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll
und
- wenn der Eigentümer sich verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums Wohnungen nur an Mieter zu veräußern.

Umwandlungsverordnung wird ausgehebelt

Besonders mit der letzten Einschränkung wird die Umwandlungsverordnung weitgehend ausgehebelt. Laut dem Monitoring der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden im Jahr 2017 für 3.557 Wohnungen in Milieuschutzgebieten Umwandlungsgenehmigungen erteilt. Die höchsten Umwandlungsraten wiesen die Gebiete Sparrplatz (Wedding), Kaiser-Wilhelm-Platz (Schöneberg) und Boxhagener Platz (Friedrichshain) auf, mit steigender Tendenz im letzten Quartal. In 96% der Verfahren basierte die Umwandlung auf der Verpflichtung, ausschließlich an die Mieter/innen zu veräußern. In den Bezirken ist bekannt, dass diese Einschränkung eher ein Scheunentor als ein Schlupfloch ist. Mieter/innen werden mehr oder weniger sanft aus ihren Wohnungen gedrängt, anschließend werden „Strohmieter/innen" eingesetzt, die dann schließlich die Wohnung kaufen. Dominiert wird das Umwandlungsgeschehen von professionellen Objektgesellschaften und Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR).

In Milieuschutzgebieten wie dem Reuterkiez müssen Hausbesitzer, wenn sie eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen planen, zuvor einen Antrag auf Genehmigung beim Bezirksamt stellen. Foto: Matthias Coers

Für das Jahr 2018 liegen noch keine vollständigen Zahlen vor. Erste Erhebungen zeigen, dass sich neue Hotspots entwickelt haben. So gab es in Neukölln zwischen Juli 2017 und Juni 2018 Umwandlungsanträge für 1.494 Wohneinheiten in den 7 Erhaltungsgebieten. Außerdem ist die Zahl der Umwandlungen in den unmittelbar an Milieuschutzgebiete angrenzenden Quartieren teilweise sprunghaft angestiegen, was in dem Bericht als „Verlagerungseffekt" bezeichnet wird. Dieser dürfte vor allem von Investoren getragen sein, deren Geschäftsstrategie auf einem schnellen Verkauf der Wohnungen an Anleger basiert.
Der Senat zeigt sich gegenüber dieser Entwicklung weitgehend hilflos. Eine Bundesratsinitiave zur Streichung der Ausnahmeregelungen fand keine Mehrheit in der Länderkammer. Als vermeintliche Gegenstrategie auf Landesebene wird auf die Ausweisung immer neuer Milieuschutzgebiete verwiesen. Doch dies ist ein relativ langwieriges Verfahren, und schon die Ankündigungen der ersten Voruntersuchungen ließen in der Vergangenheit die Umwandlungen in diesen Quartieren sprunghaft ansteigen. Die 2015 geschürten Hoffnungen in die Umwandlungsverordnung haben sich jedenfalls nicht erfüllt. ●

Richtigstellung
Im Artikel „Von der Mieterstadt zur Spekulantengoldgrube" (MieterEcho Nr. 401/April 2019, S.4/5) ist dem Autor leider ein sachlicher Fehler unterlaufen. Die Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung in Eigentumswohnungen beginnt nicht mit der Teilungserklärung, sondern nach dem Erstverkauf der Wohnung. Wir bitten um Entschuldigung.

Die Hoffnung, Berlin könne sich zurückkaufen, wird sich aus verschiedensten Gründen nicht erfüllen. Einige Mieter/innen können allerdings vom Vorkaufsrecht profitieren.

Fotos: Matthias Coers

Vorkaufsrecht in der Sackgasse

Immobilienspekulation in Milieuschutzgebieten eher befeuert als eingedämmt

Von Rainer Balcerowiak

Der Berliner Senat steckt in einer Zwickmühle. Seine ohnehin nicht sonderlich ambitionierten Neubauziele wird er – vor allem im Segment preisgünstiger, geförderter Wohnungen – deutlich verfehlen. Außerhalb der binnen zwei Jahrzehnten arg geschrumpften Bestände der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften kann er kaum in die ungebrochene Mietpreisexplosion eingreifen, da das Mietpreisrecht in der Kompetenz des Bundes liegt. Zwar gibt es in Berlin inzwischen 56 Milieuschutzgebiete mit rund 450.000 Wohnungen, doch die dort geltenden sozialen Erhaltungssatzungen bieten kaum Möglichkeiten, Mietsprünge und Verdrängung, beispielsweise durch energetische Modernisierungen oder den Anbau von Fahrstühlen, zu unterbinden.

In seiner Not besann sich der Senat auf ein Instrument, das zwar schon lange existiert, aber in der Vergangenheit kaum eine Rolle spielte. Das Vorkaufsrecht der Gemeinden (in Berlin sind das die Bezirke) in sozialen Erhaltungsgebieten laut § 24 des Baugesetzbuches (BauGB). Jeder Verkaufsvorgang muss dem Bezirk vor der notariellen Beurkundung vorgelegt werden. Dann hat der Bezirk zwei Monate Zeit, sein Vorkaufsrecht wahrzunehmen und in den bestehenden Kaufvertrag einzutreten. Das Gesetz sieht auch ausdrücklich vor, dass dieses Recht zugunsten Dritter ausgeübt werden kann, in Berlin sind das in erster Linie die städtischen Gesellschaften. Der Vorkauf kann vom ursprünglichen Käufer verhindert werden, wenn er binnen der zweimonatigen Frist eine so genannte Abwendungsvereinbarung unterschreibt, in der er sich verpflichtet, die Ziele der Erhaltungssatzung einzuhalten. Das bedeutet beispielsweise auf kostentreibende Modernisierungen und die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu verzichten sowie die Grenzen des Mietspiegels bei Neuvermietungen einzuhalten.

Im Koalitionsvertrag der rot-rot-grünen Regierung und auch in späteren Verlautbarungen nimmt das Thema großen Raum ein und wird gar als „Königsweg“ im Kampf gegen Verdrängung gepriesen. Der grüne Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmidt, wurde zu einer Art Galionsfigur des Vorkaufs, ernannte sich selbst zum „Spekulantenschreck“ und verkündete via Twitter: „Wir kaufen die Stadt zurück“.

Instrument mit geringer Wirkung

Die Antwort der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf eine parlamentarische Anfrage der FDP offenbarte im Februar die eher marginale Wirkung des Instruments. Die Bezirke haben von 2015 bis Ende Januar 2019 in lediglich 39 Fällen mit insgesamt 1.174 Wohnungen ihr Vorkaufsrecht wahrgenommen. Spitzenreiter ist Friedrichshain-Kreuzberg mit 19

Fällen, gefolgt von Neukölln mit 10 und Tempelhof-Schöneberg mit 5. Bislang sind aber nur 17 Fälle rechtskräftig, da in anderen Rechtsmittel eingelegt wurden.
Für 86 Häuser mit 2.579 Wohnungen wurden Abwendungsvereinbarungen geschlossen, die in der Regel auf 20 Jahre befristet sind. Doch auch ein Vorkauf bedeutet für die Mieter/innen keineswegs eine langfristige Garantie für bezahlbare Mieten. Denn den kommunalen Gesellschaften steht es im Prinzip frei, die Häuser zu einem späteren Zeitpunkt wieder an private Investoren zu verkaufen. Eine verbindliche Bindungsfrist, die dies ausschließen könnte, gibt es nicht.
Bei der Immobilienlobby stößt das kommunale Vorkaufsrecht erwartungsgemäß auf wenig Gegenliebe. Doch abgesehen vom üblichen Geschimpfe auf den „Sozialisierungswahn“ hat die Immobilienbranche längst Gegenstrategien entwickelt, um das Vorkaufrecht ins Leere laufen zu lassen, und zwar vor allem über den Preis. Zwar gilt der Verkehrswert der Immobilie laut BauGB als Richtlinie für den von der Gemeinde bei Vorkäufen zu entrichtenden Preis. Daher muss ein im ursprünglichen Kaufvertrag vereinbarter Preis auch nicht entrichtet werden, wenn dieser „den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“. Aber diese Festlegung ist in der Praxis äußerst dehnbar. Wann ein deutliches Überschreiten des Verkehrswerts vorliegt, wird unterschiedlich beantwortet. Zum einen ist der Verkehrswert keine exakte Größe, sondern das Ergebnis einer Schätzung mit einem „Toleranzbereich“. Zum anderen ist die „deutliche Überschreitung“ des Verkehrswerts gesetzlich nicht definiert. In der bisherigen Rechtsprechung wird meistens ein Aufschlag von 20% als Grenze angesehen.
Doch es gibt noch weitere Lücken. Werden nur Teile einer Immobilie verkauft, beispielsweise ein prozentualer Anteil oder ein Gebäudeteil, spielt der Verkehrswert keine Rolle – dort gilt bei Vorkäufen der tatsächlich vereinbarte Preis. So verhält es sich auch bei Zwangsversteigerungen, die besonders bei Erben- und Käufergemeinschaften relativ leicht herbeizuführen sind. Dann muss der Bezirk nach bislang herrschender Rechtsauffassung den dort erzielten Preis bezahlen – und das kann teuer werden, wie sich in dem Verfahren um ein Gründerzeithaus am Mehringdamm in Kreuzberg im März 2018 zeigte. Bei der Auktion galt der Verkehrswert von 5 Millionen Euro als Mindestgebot, unter den Hammer kam das Haus schließlich für 7,1 Millionen, was dem 41-Fachen der derzeitigen jährlichen Nettokaltmiete entspricht. Der Bezirk nahm sein Vorkaufsrecht dennoch wahr und will in einem Musterklageverfahren notfalls durch alle Instanzen durchsetzen, dass auch in solchen Fällen der Verkehrswert als Maßstab gilt. Der Ausgang bleibt ungewiss.

Vorkaufsrecht als Preisturbo

Doch selbst wenn die Verkehrswerte als Richtwerte herangezogen werden, sind die von den Bezirken bzw. letztendlich den Wohnungsgesellschaften zu entrichtenden Kaufpreise teilweise in schwindelerregende Höhen geklettert. Bei einem Haus in Moabit sollten es unter Einrechnung der notwendigen Aufwendungen für Instandhaltung rund 4.000 Euro/m² sein, was deutlich über den Kosten eines Neubaus läge (vgl. S. 21). Unter diesen Voraussetzungen fand sich keine kommunale Wohnungsgesellschaft, die das Haus nach einer Übertragung durch den Bezirk übernehmen wollte. Und das war nicht der einzige Fall dieser Art. Auch das hat eine strukturelle Ursache. Zwar hat das Land einen Ankaufsfonds eingerichtet, der auch auf bis zu 150

Bei der Zwangsversteigerung dieses Hauses am Mehringdamm wurden 7,1 Millionen Euro erzielt. Der Bezirk will sein Vorkaufsrecht aber nur zum Verkehrswert wahrnehmen, deswegen hat er eine Musterklage angestrengt.

Millionen Euro weiter aufgestockt werden soll. Doch die Höhe der Zuschüsse an die städtischen Gesellschaften sind bei 10% des Kaufpreises gedeckelt. Das ist angesichts horrender Preise oftmals viel zu wenig, um ein Haus nach den Richtlinien der „Kooperationsvereinbarung“ (vgl. S.18) ohne hohe Verluste bewirtschaften zu können. Schließlich verlangt das Land Berlin von seinen Gesellschaften nach wie vor eine Eigenkapitalrendite von 2% pro Jahr. Und so wurden einige Vorkäufe an die Bedingung geknüpft, dass die Mieter/innen einer anschließenden Mieterhöhung „freiwillig“ zustimmen.
Die großen Hoffnungen, die vom Senat und einigen Bezirken mit dem Vorkaufsrecht bei vielen Mieter/innen geweckt wurden, weichen allmählich der Ernüchterung. Pankows Baustadtrat Vollrad Kuhn (Grüne) äußerte bereits im September 2018 im *Tagesspiegel* die Befürchtung, dass angesichts der hohen Kaufpreise, vor allem in besonders begehrten Kiezen, das Vorkaufsrecht ins Leere laufen würde. Für die Immobilienbranche ist das eine komfortable Situation: Ziehen die Bezirke ihr Vorkaufsrecht, machen die Verkäufer ein einträgliches Geschäft. Ziehen sie es nicht, kann sich der Käufer über eine sehr profitträchtige Investition freuen. Und falls der Senat auf die Forderungen einiger Bezirke eingehen sollte, die Mittel für den Vorkauf weiter aufzustocken und die Deckelung der Zuschusshöhe aufzuheben, können die Immobilienunternehmen desto schneller an der Preisschraube drehen.
Das Vorkaufsrecht befindet sich also offensichtlich in einer Sackgasse. Obwohl es bislang, bezogen auf die Gesamtverkäufe in der Stadt, eher selten eingesetzt wurde, stößt es bereits an seine finanziellen Grenzen. Statt Spekulation in Milieuschutzgebieten einzudämmen, wirkt es letztendlich wie ein zusätzlicher Turbo. Immer klarer zeigt sich, dass es sich um reine Symbolpolitik handelt. Den wenigen Mieter/innen, die davon profitieren oder noch profitieren werden, sei das natürlich herzlich gegönnt. Aber es grenzt an Zynismus, diese homöopathischen Eingriffe in das Transaktionsgeschehen als wirksamen Schutz gegen Verdrängung und als scharfes Schwert gegen Spekulation anzupreisen. Statt „kaufen,kaufen, kaufen“ müsste es in dieser von Wohnungsmangel und Mietenexplosion gepeinigten Stadt endlich „bauen, bauen, bauen“ heißen. Und zwar viel, schnell und vor allem kommunal.

Das Kapital kooperiert nicht

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist gescheitert

Von Philipp Möller

Im Jahr 2014 führte der damalige rot-schwarze Senat das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ein. Durch das Instrument sollen private Bauherren zu einer Beteiligung am sozialen Wohnungsbau bewogen werden, wenn die Bezirke Baurecht für potentielles Bauland schaffen. Die Bilanz nach über vierjähriger Anwendung ist ernüchternd. Bisher wurden im Rahmen des Berliner Modells kaum Sozialwohnungen durch Investor/innen gebaut. Die privaten Wohnungsunternehmen nutzen die Schlupflöcher in der Vorgabe und kapitalfreundliche Baustadträte unterlaufen das Instrument.

Ausgangspunkt der kooperativen Baulandentwicklung sind die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen, die entstehen, wenn die Kommune Baurecht für eine Fläche schafft. Der Bodenwert hängt wesentlich von den planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten und der infrastrukturellen Anbindung eines Grundstücks ab, sowie von benachbarten städtebaulichen Entwicklungen. Die Aktivitäten der Kommunen sind also ein wichtiger Faktor für die Bodenwertentwicklung. Für die Grundeigentümer/innen ist die Steigerung des Bodenwerts hingegen ein leistungsloser Profit. Das Berliner Modell verlangt von den planungsbegünstigten Grundbesitzer/innen eine Kostenübernahme für die kommunalen Aufwendungen und eine teilweise Abschöpfung der Profite als Gegenleistung für die Wertsteigerungen. Unberücksichtigt bleiben dabei Wertsteigerungen durch die Aufwertung der Umgebung. Möglich wird die Kostenbeteiligung durch städtebauliche Verträge, die die Bezirke mit den Investor/innen für neue Bauprojekte schließen können. In den Verträgen werden die privaten Bauherren zum Bau von Sozialwohnungen und zur Kostenübernahme für Folgebedarfe in der sozialen Infrastruktur wie Kita- und Schulplätze verpflichtet. Die Quote für Sozialwohnungen wurde über die Jahre immer wieder angepasst. Zu Beginn, im August 2014, belief sie sich auf lediglich 10 bis 33% der Gesamtwohnfläche. Im April 2015 wurde sie auf 25% erhöht und schließlich verschärfte der rot-rot-grüne Senat die Quote im Jahr 2017 auf 30%. Im August 2018 verkündete die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dass seit der Einführung des Berliner Modells bis zum 31. Juli 2018 49 städtebauliche Verträge für mehr als 20.000 Wohnungen abgeschlossen wurden. Rund 4.000 Wohneinheiten davon sind mietpreis- und belegungsgebunden. Hinzu kommen Vereinbarungen für 1.500 neue Schulplätze und 1.500 neue Kitaplätze. Seither wurden acht neue Verträge geschlossen und weitere befinden sich noch in Verhandlung, antwortete die Wohnungsbauleitstelle auf eine Anfrage des MieterEchos.

In „Neu Schöneberg“ konnten durch die kooperative Baulandentwicklung Sozialwohnungen geschaffen werden. Dafür werden die restlichen Wohnungen umso teurer vermietet. Fotos: Matthias Coers

Sozialer Wohnungsbau fast nur in kommunaler Hand

Seit Einführung der kooperativen Baulandentwicklung bis zum April 2018 wurden lediglich 948 Sozialwohnungen fertiggestellt, allesamt befinden sich in kommunaler Hand. Doch wie kann das sein? Das Berliner Modell beruht auf der Idee einer Kooperation zwischen Investor/innen und der Stadt, also müssten die Privaten eigentlich selbst Sozialwohnungen bauen. Sie tun es aber nicht. Stattdessen verkauften die Privatunternehmen die Sozialwohnungen nach ihrer Fertigstellung gewinnbringend weiter an die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften oder überließen den städtischen Unternehmen von vornherein die Flächen, die für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen waren. „Es bleibt den Vorhabenträgern überlassen, ob sie für die Errichtung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsanteils mit landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften kooperieren oder die Wohnungen selbst errichten“, sagt Grit Schade, Leiterin der Wohnungsbauleitstelle. Dem Kapital tut die kooperative Baulandentwicklung nicht weh, aller Unkenrufe aus der Immobilienwirtschaft zum Trotz. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfüllen durch die Zukäufe ihre ohnehin verordneten Vorgaben zur Ausweitung des sozialen Wohnungsbestands aus der Kooperationsvereinbarung. Die Zahl der Sozialwohnungen wird durch das Berliner Modell nicht den Bedarfen entsprechend erhöht. Nach Schätzung der Stadtentwicklungsverwaltung bis 2027 dürfte sie von derzeit rund 105.000 auf 100.900 Wohnungen weiter sinken. Voraussetzung für die

In der Heidelberger Straße in Alt-Treptow hat das städtische Immobilienunternehmen WBM 159 Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern erstellt – davon 42 Wohneinheiten gefördert – für 6,50 Euro/m² Nettokaltmiete.

Anwendung des Berliner Modells sind städtebauliche Verträge, für die es der Aufstellung von Bebauungsplänen (B-Plan) durch die Bezirke bedarf. Diese Konstellation wirft ebenfalls Probleme auf. Investor/innen argumentieren mit Bezug auf § 34 Baugesetzbuch (BauGB) immer wieder, dass die Erstellung von B-Plänen für Neubauprojekte nicht notwendig sei, da sich ihr Bauvorhaben „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt", wie es im BauGB heißt. Schaffen die Bezirke auf diesen Grundstücken Baurecht nach § 34 BauGB, wird kein Bebauungsplan aufgestellt und die Eigentümer/innen können ohne soziale Vorgaben agieren. Die Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand entfallen. Bernd Belina und Werner Heinz schreiben in einer neuen Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung zur kommunalen Bodenfrage, dass gerade solche Grundstücke bevorzugte Spekulationsobjekte sind. Laut einem Artikel in der *Taz* unterlag die Mehrzahl der rund 45.000 Wohnungen, die zwischen 2014 und 2017 gebaut wurden, keinen Belegungsbedingungen durch städtebauliche Verträge. Selbst dort, wo die Investor/innen sich auf eine Quote für Sozialwohnungen einließen, wurden die Sozialbauten häufig als Schutzmauer gegen Schall und Abgase für Luxuswohnungen an größere Straßen oder Bahntrassen gesetzt. In anderen Fällen finanzieren die Investor/innen die Sozialwohnungen durch Maximalmieten in den freifinanzierten Wohnungen. Im Quartier „Neu Schöneberg" etwa wurden 45 Sozialwohnungen durch Kaltmieten von 14 Euro/m² in den 252 restlichen Wohnungen gegenfinanziert.

Baustadträte gegen neue Sozialwohnungen

Über die Aufstellung von B-Plänen entscheiden die Bezirke. Ein Blick in die Statistik verrät, dass der soziale Wohnungsbau im Stadtgebiet stark segregiert stattfindet. Schlusslicht unter den Bezirken ist Charlottenburg-Wilmersdorf. Hier entstand seit der Wiederaufnahme der sozialen Wohnungsbauförderung im Jahr 2014 nicht eine Sozialwohnung. Gerade einmal 117 Sozialbauten von berlinweit 8.247 Wohneinheiten sind im Bezirk in Planung. „Charlottenburg-Wilmersdorf ist schon immer ein Bezirk gewesen, in dem sich spekulative Investor/innen sehr wohl und gut aufgehoben gefühlt haben. Leider hat Baustadtrat Schruoffeneger daran nicht grundlegend etwas geändert", sagt Niklas Schenker, Fraktionsvorsitzender der Linken in der BVV, gegenüber dem MieterEcho. Das Klima im Bezirk mache es gemeinwohlorientierten Akteur/innen im Bezirk schwer. „Es ist niemandem erklärbar, warum in einem Bezirk mit rot-rot-grüner Mehrheit und grünem Baustadtrat so wenig Sozialwohnungen gebaut werden", so Schenker weiter. SPD und Grünen wirft er vor, nicht ernsthaft und entschlossen genug gegenüber Investor/innen aufzutreten: „Es wird zu viel verhandelt und zu wenig durchgesetzt." Auch Heinz und Belina geben an, dass die Verhandlungen hinter verschlossenen Türen zwischen Investor/innen und Politik über die städtebaulichen Verträge zu Deals einladen, die nicht im Interesse einer sozialen Wohnraumversorgung sind. In Spandau steckt hinter der Verweigerung des sozialen Wohnungsbaus die plumpe Ablehnung armer Menschen. Der Baustadtrat Frank Bewig (CDU) verweigerte für das Haveleck und in der Paulsternstraße die Aufstellung von B-Plänen, um den Bau von Sozialwohnungen zu verhindern und begründete dies mit „sozialen Brennpunkten" im Quartier. In beiden Fällen entzog die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dem Bezirk die Verantwortung. Laut Wohnungsbauleitstelle stellt das Berliner Modell ein „dringendes Gesamtinteresse Berlins" dar, was eine Übernahme rechtfertigt. Das Scheitern der Kooperation von Staat und privater Bauwirtschaft im sozialen Wohnungsbau, wie sie für den korporatistischen Wohlfahrtskapitalismus der Nachkriegsjahrzente prägend war, verweist auf die derzeitigen gesellschaftlichen Kräfteverhältnisse. Im global vorherrschenden Neoliberalismus hat das schrankenlos agierende Kapital es schlicht nicht nötig, soziale Zugeständnisse zu machen und einen freiwilligen Verzicht auf Profit kann man von ihm nicht erwarten. Umso dringlicher wäre ein beherztes Engagement des Staates im sozialen Wohnungsbau und der Aufbau von „realistischen Drohpotentialen" (Heinz/Belina) gegenüber dem Kapital.

Eine Geschichte von Bündnissen, Vereinbarungen und Strategien

Die Vielzahl von Planungen konnte Berlins Wohnungsproblem nicht lösen

Von Hermann Werle

Die potentiell wirksamste Wohnungspolitik können zweifelsohne die landeseigenen Wohnungsgesellschaften umsetzen. In Berlin sollten diese seit 2012 wieder die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbaren Wohnungen gewährleisten. Es wurde eine Reihe von Vereinbarungen geschlossen, denen jedoch nur bescheidene Taten folgten. Wesentlich durchsetzungsfähiger zeigte sich Thilo Sarrazin zehn Jahre zuvor. Ohne Bündnisse und Konzessionen hatte er zwischen 2002 und 2009 die Berliner Wohnungswirtschaft in die liberale Spur gesetzt.

Im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, welches der SPD/CDU-Senat am 4. September 2012 mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) vereinbarte, stellte der Senat beruhend auf der Analyse des IBB-Wohnungsmarktberichtes und zweier Gutachten „eine starke Anspannung des Wohnungsmarktes“ fest. Insbesondere seien Teile von Kreuzberg, Friedrichshain, Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf sowie Prenzlauer Berg vom Wohnungsmangel betroffen, während sich gleichzeitig die Einkommen weiter Teile der Berliner Haushalte nur moderat entwickelt hätten. Der Bann schien gebrochen. Nach zehn Jahren rot-roter Koalition, die von Wohnungsprivatisierungen und völliger Wohnungsbauabstinenz geprägt waren, erschien das Thema sozialer Wohnungsversorgung erstmals wieder auf der Agenda des Senats, nunmehr in der Konstellation einer SPD/CDU-Koalition. Grundsätzlich sollte die neue Wohnungspolitik darauf ausgerichtet sein, „dass in der wachsenden Stadt die Mieten bezahlbar bleiben, sodass auch Haushalte, deren Einkommen hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleibt, angemessen mit Wohnraum versorgt sind“, so das Bündnispapier. Dafür sollten unter anderem energieeffiziente Gebäudesanierungen „sozialverträglich und möglichst mietenneutral umgesetzt werden“ und bis 2016 30.000 neue Wohnungen entstehen.

Der Senat geht von einem Wachstum der Einwohnerzahl Berlins um 239.000 Menschen bis 2025 aus. Für den Stadtentwicklungsplan (StEP Wohnen 2025) und den Wohnungsneubau heißt das, es müssen bis 2025 jährlich ca. 10.000 Wohnungen eingeplant und auch tatsächlich gebaut werden. Foto: nmp

Bündnis für Wohnungsneubau

Zwei Jahre nach diesem ersten Bündnis war die Einwohnerzahl Berlins um über 140.000 gestiegen und der Senat rechnete laut dem Stadtentwicklungsplan (StEP Wohnen 2025) mit einer weiteren Zunahme um 239.000 Einwohner/innen bis 2025. Daraus ergab sich eine neue Zielvorgabe bezüglich des Wohnungsneubaus von etwa 137.000 Wohnungen bis 2025, was „einer Neubauleistung von etwa 10.000 Wohnungen pro Jahr entspricht“, wie es im 2014 vereinbarten „Bündnis für Wohnungsneubau in Berlin“ heißt. Im Rahmen dieses Bündnisses zwischen dem Senat, dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sowie weiteren Verbänden der Immobilien- und Bauwirtschaft verpflichtete sich der Senat, zusätzliches Personal für schnellere Baugenehmigungsverfahren einzustellen und die Liegenschaftspolitik neu zu justieren. Außerdem sollte die notwendige soziale und technische Infrastruktur wie Erschließungsstraßen, Kitas, Schulen und Grünanlagen finanziert werden. Der zugleich eingerichtete IBB-Wohnungsneubaufonds sollte den Bau von 1.000 mietpreisgebundenen Wohnungen jährlich ermöglichen. Insgesamt sollten bis Ende 2016 rund 36.000 Wohnungen entstehen, wovon die landeseigenen Gesellschaften 8.500 errichten sollten. Tatsächlich entstanden in den drei Jahren von 2014 bis 2016 über 33.000 Wohnungen, davon waren allerdings annähernd 14.000 Eigentumswohnungen, die dem Mietwohnungsmarkt also keinerlei Entspannung brachten. Die LWU errichteten lediglich 2.799 Wohnungen. Darunter befanden sich gerade einmal 234 geförderte Wohnungen.

Baufertigstellungen halten nicht mit

2015 war die Bevölkerung Berlins das fünfte Mal in Folge um mehr als 40.000 Menschen angewachsen und 2016 sollten es sogar über 60.000 werden. Vor diesem Hintergrund wurde im April 2016, noch unter dem SPD/CDU-Senat, die „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“ auf den Weg gebracht. Die Vereinbarung des Senats mit den sechs LWU beruhte auf der Feststellung, dass letztere „das strategische Instrument zur Durchsetzung der mieten- und wohnungspolitischen Ziele der Stadt“ darstellen und dabei „eine besondere Verantwortung insbesondere bei der Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen“ tragen. Festgehalten wurde zudem, dass „die Entwicklung der Baufertigstellungen (…) mit dem Tempo der wachsenden Wohnungsnachfrage nicht mithält“ und sich der Druck auf die Bestandsmieten auswirke. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, sollten laut der Vereinbarung die LWU ihren Bestand bis 2026 auf 400.000 Wohnungen erweitern, zwei Drittel davon durch Wohnungsneubau. 30% der vorgesehenen 53.400 Neubauwohnungen sollten gefördert werden, das heißt Einstiegsmieten von durchschnittlich 6,50 Euro/m² bieten.

Am 5. April 2017 löste die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ das 2012 beschlossene Mietenbündnis ab. Der rot-rot-grüne Senat wollte neue Akzente setzen, knüpfte dabei aber lediglich an die alten Vereinbarungen an. Neu hinzu kam im Februar 2018 das „Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 – 2021“, innerhalb dessen der Senat mit jedem einzelnen Bezirk ein Bündnis geschlossen hat, in dem die Neubauvorhaben nun bezirksspezifisch entwickelt werden sollen. Um adäquat auf das weiterhin starke Bevölkerungswachstum zu reagieren, wurde der Stadtentwicklungsplan 2030 entwickelt, der in einem Zwischenbericht vom Oktober 2017 einen Neubaubedarf bis 2021 von 20.000 Wohnungen jährlich sieht.

Ernüchternde Zahlen

Nach dieser Vielzahl von Bündnissen, Vereinbarungen und Strategien der letzten sieben Jahre ist der Anstieg der Durchschnittsmieten bei den landeseigenen Gesellschaften kaum gebremst. Auch wenn die Möglichkeiten zu Mieterhöhungen eingeschränkt wurden, bietet eine Ausnahmeregelung der Kooperationsvereinbarung vom April 2017 eine Hintertür. „In den Fällen, in denen die Wohnungsmiete unterhalb von 75% der Durchschnittsmiete der jeweiligen (landeseigenen) Gesellschaft liegt, kann von den Regelungen abgewichen werden“, wie es in der Vereinbarung heißt. Somit kann gerade in den Wohnungen mit noch unterdurchschnittlicher Miete die 2%-Marke jährlicher Mietsteigerung überschritten werden, wodurch die verhältnismäßig preisgünstigen Wohnungen systematisch an das allgemeine Niveau herangeführt werden. Auch beim Wohnungsbau sind die Zahlen der landeseigenen Gesellschaften ernüchternd. Wie in den Vorjahren wurden die Ziele nicht erreicht: 2017 erstellten die sechs Gesellschaften 3.011 Wohnungen, davon waren lediglich 861 gefördert, also weniger als die in der Roadmap und der Kooperationsvereinbarung von 2017 vorgesehenen 30 bzw. 50%.

Berlin ist nicht Wien

Wesentlich erfolgreicher hinsichtlich der Neuausrichtung der landeseigenen Wohnungsgesellschaften war Thilo Sarrazin während seiner Amtszeit. Er benötigte weder Bündnisse noch Vereinbarungen, um Wohnungsgesellschaften zu privatisieren oder auf Gewinn zu trimmen. Wie Sarrazin kürzlich in einer Rückschau auf dem rechtslastigen Internetportal *achgut.com* darstellte, drängte er „den Einfluss der Bauverwaltung und der Politik zurück, besetzte die Aufsichtsräte um, tauschte Geschäftsführungen und Vorstände aus und gab den Unternehmen nachvollziehbare betriebswirtschaftliche Ziele (…)“.

Eine soziale Neuausrichtung der LWU würde dementsprechend ein politisches Umlenken in den Unternehmen erfordern. Die im April erfolgte Neubesetzung des Vorstandspostens der Howoge mit einem vormaligen Manager des Wohnungsgiganten Vonovia deutet allerdings nicht darauf hin.

Die Wiener Wohnungspolitik gilt den Berliner/innen vielfach als Vorbild und so sei auf eine Studie von Lucas Tockner von der Arbeiterkammer Wien aus dem Jahr 2017 verwiesen. Darin heißt es, dass es vor dem Hintergrund wachsender Ballungszentren „erstens erforderlich ist, dass mehr soziale Mietwohnungen gebaut werden. Dadurch wüchse nicht nur das Angebot an bezahlbaren Wohnungen, sondern über einen entsprechenden Angebotseffekt könnte mittelfristig auch das Preisniveau im privaten Segment gedämpft werden.“ Wien ist zwar nicht weit, so manche Botschaft braucht wohl dennoch ihre Zeit, um in Berlin anzukommen. Derweil plant die Sozialsenatorin Zeltplätze für Wohnungslose.

Durchschnittsmieten und Mietsteigerungen der landeseigenen Wohnungsgesellschaften seit den Jahren des ersten Mietenbündnisses 2012 bis 2017

Unternehmen	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Steigerung 2012 - 2017	
	Miete						In €	In %
Degewo	5,28	5,41	5,58	5,68	5,86	5,96	0,68	12,9
Gesobau	4,94	5,13	5,35	5,51	5,72	5,84	0,90	18,2
Gewobag	5,26	5,39	5,52	5,64	5,81	5,93	0,67	12,7
Howoge	5,34	5,54	5,59	5,68	5,82	5,91	0,57	10,7
Stadt und Land	4,97	5,21	5,32	5,49	5,65	5,79	0,82	16,5
WBM	5,42	5,56	5,70	5,81	5,94	6,08	0,66	12,2

Quelle: Beteiligungsberichte der Unternehmen

Unter staatlichem Wohnungsbauprogramm der DDR gebaut, in der BRD privatisiert, nach Protesten der Mieter/innen teilweise teuer rekommunalisiert. Fotos: Matthias Coers

Fotos: Matthias Coers

Ankauf zu Mondpreisen

Die komplette Rekommunalisierung von drei Blöcken an der Karl-Marx-Allee ist gescheitert

Von Rainer Balcerowiak

Das Tauziehen um 675 Wohnungen in der Karl-Marx-Allee ist vorläufig beendet. Ende Februar entschied das Berliner Landgericht, dass der Verkauf von drei Blöcken an den Immobilienkonzern Deutsche Wohnen rechtmäßig sei und hob eine anders lautende Einstweilige Verfügung des Amtsgerichts auf. Der Senat hatte in dem Verfahren angestrebt, die 1993 erfolgte Privatisierung wegen gravierender Vertragsmängel teilweise rückabzuwickeln, um dann die Blöcke als Ganzes vom jetzigen Besitzer in den kommunalen Bestand zu überführen. Zwar könnte das Land Berlin gegen das Urteil in Berufung gehen, doch dies ist eher unwahrscheinlich. Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD) ließ nach der Verhandlung verlauten, dass man sich zwar eine andere Entscheidung des Gerichts erhofft habe, das Urteil aber nicht überraschend sei.

Damit könnte vorerst eine Geschichte enden, die vor rund 30 Jahren begann. Nach der Wiedervereinigung gingen die im Rahmen des staatlichen Wohnungsbauprogramms der DDR errichteten „Arbeiterpaläste“ an Ostberlins Pracht- und Paradestraße an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain, die inzwischen in der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) aufgegangen ist. Auf Grundlage des Altschuldengesetzes musste die Gesellschaft die Blöcke 1993 privatisieren. Die Wohnungen gingen über die 2014 abgewickelte Depfa Bank in die Portfolios mehrerer Immobilienfonds ein, die vom Immobilienunternehmen Predac verwaltet wurden. Im November 2018 wurde bekannt, dass mehrere Blöcke an die Deutsche Wohnen verkauft werden sollen. Für einen Block konnte der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sein Vorkaufsrecht geltend machen, da er sich in einem Milieuschutzgebiet befindet. Die Wohnungen werden künftig von der WBM bewirtschaftet. Auf die anderen Blöcke trifft dies nicht zu, dennoch strebten Bezirk und Senat eine möglichst weitgehende Rekommunalisierung an, falls die Komplettübernahme scheitern sollte. Hebel dafür sollte das individuelle Vorkaufsrecht der einzelnen Mieter/innen sein, das sich aus den alten Verträgen ableiten ließ. Und so wurde federführend von der Senatsverwaltung für Finanzen das bislang unbekannte Modell des „gestreckten Erwerbs“ entwickelt. Mieter/innen sollten ihr Vorkaufsrecht gegenüber dem bisherigen Besitzer Predac geltend machen, und ihr „Eigentum“ dann unmittelbar an die städtische Gesellschaft Gewobag übertragen. Und dies in einem unbürokratischen Verfahren, verbunden mit der Garantie, dass den Mieter/innen dabei keine Kosten entstünden und alle notariellen Prozesse vom Senat bzw. der Gewobag abgewickelt würden.

Deutsche Wohnen behält Mehrheit

Innerhalb der dafür gesetzten Frist machten 316 Mieter/innen von dem Modell Gebrauch und unterschrieben entsprechende Verträge. Das vom Senat gesetzte Mindestquorum von 25% wurde damit deutlich übertroffen. Eine bislang nicht exakt zu benennende Zahl von Mieter/innen nutzte diese Gelegenheit, um ihre Wohnungen auf eigene Rechnung zu erwerben, sei es zur dauerhaften Selbstnutzung oder zu spekulativen Zwecken. Bei der Investitionsbank Berlin (IBB), die Mieter/innen beim Erwerb ihrer Wohnungen unterstützt, gingen 39 Anträge auf eine entsprechende Finanzierung durch Darlehen ein. Davon wurden 13 abgelehnt, wobei vor allem fehlendes Eigenkapital

eine Rolle spielte. Allerdings wisse man nicht, wie viele Mieter/innen den Erwerb auf andere Weise finanzieren wollen und können, etwa durch vorhandenes Vermögen oder Darlehen ihrer Hausbank, erklärte ein IBB-Sprecher gegenüber dem MieterEcho. Auch bei der Finanzverwaltung gibt es darüber keine Erkenntnisse, hieß es auf Anfrage. Es gibt lediglich Schätzungen, die von rund 50 Mieter/innen ausgehen, die in den Blöcken Wohneigentum begründen werden.

Von einer „gelungenen Rekommunalisierung“ kann man also nur bedingt sprechen. Die Deutsche Wohnen wird den größten Teil des Bestandes erwerben. Die Gewobag wird in der künftigen Eigentümergemeinschaft mit rund 46,5% der Anteile vertreten sein. Die heterogene Eigentümerstruktur könnte zu erheblichen Problemen führen. So haben Mieter/innen bei den städtischen Gesellschaften gewisse Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte, unter anderem durch gewählte Mieterbeiräte. Es ist allerdings kaum zu erwarten, dass die Deutsche Wohnen dies in irgendeiner Form mittragen wird. Auch könnten die Mieten in den Blöcken in Zukunft deutlich auseinander driften. Bei den Gesellschaften unterliegen Mieterhöhungen und Modernisierungsumlagen laut „Kooperationsvereinbarung“ mit dem Senat besonderen Kappungsgrenzen, und es gelten Sozialklauseln, die eine übermäßige Belastung ärmerer Haushalte verhindern sollen. Ein börsennotiertes Unternehmen wird dagegen in der Regel alle Möglichkeiten ausschöpfen, um die Mieteinnahmen in die Höhe zu treiben, oder wird die Bestände oder Teile davon mit spekulativen Gewinnen wieder veräußern wollen. Was das Geschäft die Gewobag letztendlich kosten wird, ist noch nicht bekannt. Die Rede ist von bis zu 100 Millionen Euro. Bisher bekannt gewordene Preise beim „gestreckten Erwerb“ für die 50 - 110 Quadratmeter großen Wohnungen lassen jedoch Hochrechnungen zu. Die Preise liegen zwischen 3.000 und 4.500 Euro/m² bzw. 150.000 bis 350.000 Euro pro Wohnung. Teilweise wären auch die Preise für fast identische Wohnungen sehr unterschiedlich, berichteten Mieter/innen, die am „gestreckten Erwerb“ teilnehmen. Dazu kommen noch Transaktionskosten – vor allem Notargebühren – und die von den Erwerber/innen zu zahlende Grunderwerbsteuer.

Unter rein wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten könnte man dieses Geschäft wohl getrost als Desaster für die Gewobag einstufen. Die Investition würde sich auf Basis der Mietspiegelwerte rein rechnerisch erst in 52 Jahre amortisieren, wobei Kosten für Instandhaltung und Sanierung noch gar nicht eingerechnet sind. Das gilt auch für den 80 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten umfassenden Block, der von der WBM auf dem Wege des Vorkaufsrechts erworben wurde.

Die Preise bei Vorkäufen steigen durch die fortgesetzte Immobilienspekulation in groteske Höhen. Die landeseigene Gesellschaft Stadt und Land kaufte zum Beispiel 1.800 größtenteils unsanierte Plattenbauwohnungen im Kosmosviertel in Altglienicke für 250 Millionen Euro. Den Sanierungsbedarf hinzugerechnet ergibt sich eine Summe, in der die städtische Gesellschaft auch Neubau hätte realisieren können.

Ankäufe als Glaubensfrage

Mittlerweile hat der Landesrechnungshof angekündigt, die Ankaufspolitik der kommunalen Wohnungsgesellschaften und die damit verbundenen Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln genauer unter die Lupe zu nehmen. „Es handelt sich um eine finanziell sehr bedeutsame Angelegenheit, die wir mit großer Aufmerksamkeit verfolgen“, sagte Rechnungshof-Präsidentin Karin Klingen der *Berliner Morgenpost* am 18. Februar. Man wolle vor allem untersuchen, „nach welchen Maßstäben Senat und Bezirke handeln, welches Finanzvolumen dafür eingeplant ist und nach welchen Kriterien die Wohnungen ausgesucht werden“, so Klingen. Das sind Fragen, die nicht von der Hand zu weisen sind. Denn die anhaltende Immobilienspekulation hat die Preise bei Vorkäufen und anderen Ankäufen in teilweise absurde Höhen getrieben. So kaufte die Gesellschaft Stadt und Land zuletzt 1.800 größtenteils unsanierte Plattenbauwohnungen im Kosmosviertel im Treptower Ortsteil Altglienicke für 250 Millionen Euro zu einem Quadratmeterpreis von mehr als 2.000 Euro. Rechnet man den Sanierungsbedarf hinzu, landet man in einer Preisregion, in der die städtischen Gesellschaften auch Neubau realisieren könnten, wodurch – anders als bei Ankäufen – dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum geschaffen würde. Der durchschnittliche Neubaupreis der städtischen Gesellschaften lag 2017 bei knapp 2.400 Euro/m², im unteren Segment bei 2.100 Euro.

Doch für den Berliner Senat scheinen An- und Vorkauf mittlerweile zu einer Art Glaubensfrage jenseits nachvollziehbarer wohnungspolitischer Strategien geworden zu sein. Symbolträchtige Objekte wie die Blöcke an der Karl-Marx-Allee, aber auch Häuser in „alternativ“ geprägten Quartieren mit entsprechender Wählerklientel spielen dabei eine herausragende Rolle.

Derweil geht das Immobilien-Monopoly an der Karl-Marx-Allee munter weiter. Die Deutsche Wohnen plant dort den Erwerb weiterer Blöcke. Im Visier ist derzeit der Kauf des Blocks F-Nord durch die Tochterfirma DWRE Alpha GmbH. Dieser umfasst die Hausnummern 133 bis 143 mit insgesamt 151 Wohnungen. Die jetzige Besitzerin – es ist erneut die Predac – hat aus dem Gerangel um das Vorkaufsrecht offenbar gelernt. Anfang März erhielten die Mieter/innen die Mitteilung, dass die erst 2017 vollzogene Aufteilung in Wohnungseigentum „mit notarieller Verhandlung vom 13. Dezember 2018 aufgehoben“ worden sei und den Mieter/innen daher kein Vorkaufsrecht zustehe. Beim Senat will man das jetzt prüfen. ●

Foto: Matthias Coers

Etappensieg mit unklarem Ausgang

Ideal Versicherung kehrt von ihren Hostelplänen in Kreuzberg ab

Von Peter Nowak

Anfang 2019 war bekannt geworden, dass die Ideal Lebensversicherung a.G. ein Hostel mit Einkaufszentrum auf dem Grundstück Mariannenstraße Ecke Skalitzer Straße errichten wollte. Die Initiative „Nohostel36“ organisierte Mitte Februar eine Kundgebung gegen die Baupläne und die weitere Touristifizierung Kreuzbergs. Wenige Tage später waren die Hostelpläne vom Tisch.

„Die Ideal Lebensversicherung a.G. beabsichtigt, die Flächen bevorzugt im Bezirk bereits ansässigen Unternehmen, u.a. Unternehmen mit gemeinwohlorientierten und sozialen Ansätzen anzubieten", hieß es in einer Pressemitteilung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg vom 18. Februar. „Es ist auf jeden Fall positiv, dass die Hostelpläne jetzt vom Tisch sind“, meint die Aktivistin Marianne Walter. Doch die Initiative fordert weiterhin eine zu 100% gemeinwohlorientierte Nutzung des Geländes. Daher hat sie Anfang April auch vor dem Sitz der Ideal in der Kochstraße demonstriert. Zudem wirft der scheinbar schnelle Erfolg der Initiative für Marianne Walter einige Fragen auf. Sie sieht sich von Baustadtrat Florian Schmidt (Bündnis90/Grüne) irreführend informiert: „Schmidt hat uns geraten, gegen die Hostelpläne zu protestieren. Dann bestünde die Chance, dass wir sie auch tatsächlich verhindern könnten. Erst später haben wir erfahren, dass auch die Ideal kein großes Interesse an dem Bau des Hostels hatte“. Sie bezieht sich auf eine Stellungnahme, die die Versicherung am 14. Februar als Reaktion auf die Proteste gegen das geplante Hostel auf Facebook veröffentlicht hatte. „Wir haben dem Bezirk in mehreren Gesprächen Alternativnutzungen im Hinblick auf den Bau eines Büro- und Geschäftshauses vorgeschlagen. Zwei Bauvoranfragen wurden vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg negativ beschieden. Beide Ablehnungen liegen dem Senat zur Widerspruchsprüfung vor. Eigene Vorschläge im Hinblick auf eine alternative Bebauung hat der Bezirk bislang weder informell noch formell vorgelegt“, schrieb die Ideal. Diese Version wird auch von Sara Lühmann, der Pressesprecherin des Bezirks, bestätigt. Das Grundstück Mariannenstraße/Skalitzer Straße sei samt Baugenehmigung für ein Hotel von der Ideal gekauft worden. „Die derzeitige Eigentümerin reichte bereits zwei Bauanträge für hauptsächliche Büronutzungen ein, die beide nicht genehmigungsfähig waren", erklärte Lühmann gegenüber dem MieterEcho. Als Grund nennt die Pressesprecherin massive Abweichungen vom geltenden Planungsrecht, die städtebaulich nicht vertretbar gewesen seien. Der Protest der Anwohner/innen gegen den Hostelbau sorgte also nicht für Druck auf die Ideal, wie Schmidt suggerierte, sondern erleichterte dem Bezirk von den Plänen Abstand zu nehmen, die weder von der Ideal favorisiert wurden noch den Anwohner/innen vermittelbar waren.

Warum keine Wohnungen?

Während der Kundgebung gegen das Hostel stellten Anwohner/innen die Frage, ob es Überlegungen gäbe, preisgünstige Wohnungen auf dem Grundstück zu errichten. „Der gesamte Block ist ein beschränktes Arbeitsgebiet, gemäß Baunutzungsplan. Im beschränkten Arbeitsgebiet sind Wohnungen nicht zulässig“, erklärte Lühmann. Konkret schließe ein metallverarbeitender Betrieb den Bau von Wohnungen aus. „Aufgrund der Seveso-III-Richtlinie sind Wohnhäuser im gutachterlich ermittelten angemessenen Abstand, – das meint einen Umkreis von 100 Metern – zum Galvanik-Betrieb in der Oranienstraße 189 nicht zulässig“. Eine Anwohnerin entgegnet auf der Kundgebung: „Ich wohne schon seit Jahren im Nachbarhaus der Oranienstraße 189. Mit mir hat noch niemand gesprochen, ob der Betrieb vielleicht unsere Gesundheit gefährden könnte.“ In ihrem Haus würden auch Familien mit kleinen Kindern wohnen. Doch rechtlich ist die Situation wohl nicht zu beanstanden. „Die Seveso-III-Richtlinie erstreckt sich auf die Zulassung von zusätzlichen Wohnhäusern und nicht auf den Bestand“, so Lühmann. Die Auseinandersetzung um eine sinnvolle Nutzung des Areals ist also keineswegs beendet.

Foto: Tim Zülch

Altersvorsorge für Zahnärzte

Herausmodernisieren so lange es noch geht

Von Tim Zülch

Mieter/innen in der Samariterstraße in Friedrichshain haben Mieterhöhungen von bis zu 200% erhalten. Der Immobilienentwickler Fortis Wohnwert GmbH nutzt Crowdinvesting für seine kaltschnäuzige Strategie - und Zahnärzte helfen mit.

„Alles ändert sich, wenn man die Wohnung verliert: Das soziale Umfeld, die Schule der Kinder, die gewohnten Einkaufsmöglichkeiten". Die Bundestagsabgeordnete Canan Bayram (Bündnis90/Grüne) zeigt auf einer Protestveranstaltung der Mieter/innen der Samariterstraße 8/Rigaer Straße 35 in Friedrichshain ihre Anteilnahme. „Modernisierungs-Missbrauchsstrategie" nennt sie das Vorgehen des Eigentümers.

Seit der Änderung des Mietrechts Anfang des Jahres ist „herausmodernisieren" eine Ordnungswidrigkeit, doch die Modernisierungsankündigungen für das Eckhaus kamen genau drei Tage vor Jahresende 2018 bei den Mieter/innen an. Folglich greift das neue Mietrecht noch nicht.

„Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen" kündigte der Eigentümer an: unter anderem einen verglasten Aufzug, Balkone im Hof, neue Fenster, eine spezielle Vakuum-Innenwanddämmung und die Erneuerung der kompletten Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation.

„Wir haben fassungslos auf das Schreiben geschaut", berichtet die Mieterin Ulrike Marquardt*. Diese Fassungslosigkeit hat mit den Beträgen zu tun, die die Hausverwaltung im Auftrag des Eigentümers am Ende ihres 26-seitigen Modernisierungsschreibens in einem knappen Satz ausweist: „Demnach erhöht sich ihre bisherige Kaltmiete von 580€ um voraussichtlich 950€ auf nun insgesamt 1.480€"**. Hinzu kämen noch rund 100 Euro zusätzliche Betriebskosten für die neue Heizungsanlage.

Eigentümerin des Grundstücks in der Samariterstraße/Rigaer Straße ist eine Projekt F-22 Alpha GmbH mit Sitz in Zossen. Die Gesellschaft gehört zur Fortis-Group, einem Firmengeflecht aus dutzenden Einzelunternehmen, das nach eigenen Angaben 2013 gegründet wurde. Peyvand Jafari und Mark Peter Heydenreich sind hier die wesentlichen Akteure. Allein Heydenreich ist nach der North-Data-Datenbank Geschäftsführer von mindestens 47 Unternehmen, Jafari von mindestens 26. Denn für jedes Grundstück und für jedes Geschäftsfeld wird eine eigene Firma gegründet. Hintergrund der rechtlichen Konstruktion: Die Insolvenz einer Gesellschaft hat keine Auswirkungen auf die anderen.

Direktinvestments ab 500 Euro

Fortis wiederum ist Teil der Plutos-Group, die auch mit Gewerbeimmobilien und der Förderung von Start-ups Gewinn erwirtschaftet. 163 Millionen Euro hat die Gruppe 2018 umgesetzt, 63% mehr als im Vorjahr. Geschäftsführer und verantwortlich für die „strategische Ausrichtung" auch hier: Peyvand Jafari.

Eingesammelt wird ein Großteil des nötigen Geldes offensichtlich über Crowdinvesting-Plattformen wie Exporo.de, Zinsland.de oder über die eigene Webseite. Schon ab 500 Euro können Anleger/innen sich über 5 bis 7% jährliche Zinsen freuen.

Das Kalkül von Fortis nach Hauskauf ist meist ähnlich. Betroffene Mieter/innen ziehen in Anbetracht der massiven prognostizierten Mietsteigerungen nach Modernisierung freiwillig aus. Bei anderen wird durch „Umzugsgeld" oder beispielsweise eine „neue Küche" nachgeholfen, wie ein Fortis Vertreter am Telefon erläutert. Dann werden die Wohnungen als Eigentum zum Kauf angeboten.

Die Aussicht auf gute Zinseinnahmen hat offenbar auch das Versorgungswerk der Zahnärzte Schleswig-Holstein bewogen, einen Anteil von 25% in das Projekt F-22 Alpha GmbH zu investieren. Und nicht nur dort: Auch in den Fortis-Projekten Lenbachstraße 7 und in der Storkower Straße steckt das Geld der Zahnärzte.

In der Samariterstraße/Rigaerstraße haben sich die Mieter/innen nun zusammengeschlossen und gemeinsam die Modernisierung abgelehnt. Der langjährige Bewohner Alfred Fromm (83) sagt verhalten zuversichtlich: „Es ist toll, dass jetzt alle Mieter zusammen an einem Strang ziehen. Außerdem hat unser Anwalt in den Modernisierungsankündigungen einen Fehler gefunden."

* Name von der Redaktion geändert
** Die Beträge sind auf Wunsch der Mieterin gerundet

Foto: nmp

Die Wohnlageeinstufung im Berliner Mietspiegel erfolgt anhand bestimmter Indikatoren wie zum Beispiel dem Vorhandensein nützlicher Infrastruktur, dem Grünflächenanteil und der Entfernung der Wohnung zur nächsten Haltestelle.

Mieter/innen fragen – wir antworten

Mietspiegel 2019

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

Endlich ein neuer Mietspiegel! Sind die Mieten gesunken?
Nein.

Gut bzw. schlecht. Gibt es außer steigenden Mieten im Mietspiegel 2019 denn etwas Positives zu berichten?
Das schon. Wir als Mietervertreter konnten einige Punkte in der Orientierungshilfe zum Mietspiegel klarstellen. Die Orientierungshilfe bildet wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale ab und gewährleistet so, dass eine Wohnung im Rahmen der weiten Spanne eines Mietspiegelfeldes konkret einsortiert werden und so die ortsübliche Vergleichsmiete festgestellt werden kann. Die dort genannten Merkmale haben jedoch zum Teil zu Gerichtsstreitigkeiten geführt, weil freche Vermieter sich positive Merkmale zuschrieben, die ihnen jedoch nicht zustanden. Und manche Richter folgten ihnen auch noch. Das haben wir an einigen Stellen deutlich verbessert.

Was ist damit konkret gemeint?
Erstens haben wir bei bestimmten Merkmalen eingeführt, dass sie ab einem gewissen Einbaujahr nicht mehr wohnwerterhöhend sind, weil sie zum baurechtlichen Standard in der Zeit zählen. Beziehungsweise haben wir die schon genannten Einbaujahre zugunsten der Mieter/innen abgeändert.
Das betrifft im Bad das wandhängende WC, welches nunmehr nur noch vor 2003 wohnwerterhöhend ist.
Der wohnungsbezogene Kaltwasserzähler ist nur vor 1991 wohnwerterhöhend (wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete/Leasing trägt). Und drittens ist Wärmeschutzverglasung nur noch bei Einbau ab 2002 wohnwerterhöhend und nicht schon ab 1995.

Foto: Privat

Rechtsanwalt **Marek Schauer** berät in der Beratungsstelle Neukölln Sonnenallee.

Schließlich konnten wir durchsetzen, dass bei Fahrradabstellräumen bzw. –plätzen und beim KFZ-Parkplatzangebot eine ausreichende Dimensionierung vorhanden sein muss, damit Vermieter dies als wohnwerterhöhendes Merkmal für sich in Anspruch nehmen dürfen. Das war in der Vergangenheit oft Streitpunkt, weil die Vermieter in einem 20-Parteienhaus drei Fahrradbügel für ca. 50 Fahrräder hinstellten und meinten, dass dies wohnwerterhöhend sei. Damit ist nun Schluss.

Das ist ja auch eine Frechheit. Was gibt es noch Neues? Ich habe vor einiger Zeit in der Presse von der neuen Wohnlageeinstufung gelesen. Was bedeutet das?

Die Presse bzw. eigentlich war es nur der *Tagesspiegel*, der einmal mehr – vermeintlich im Namen der Mieter/innen – gegen die derzeitige Spitze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Stimmung gemacht hat, hat da mehr Verwirrung gestiftet als Aufklärung gebracht.

Richtig ist zunächst, dass das System von Einzelanträgen zur Ab- oder Aufstufung der Wohnlage von Mieter- wie Vermieterseite modifiziert wurde. Und das ist gut. Denn bisher war es so, dass die Vermieter mit ihren materiellen Ressourcen die Möglichkeit hatten, zu jedem Mietspiegel eine Antragsflut im Dauerfeuer zu generieren. So konnten sie mit teils hanebüchenen „Argumenten" den Wohnwert Ihrer Immobilien beeinflussen. Wir konnten hier viel abwehren. Trotzdem erzielte die Antragsflut auch ihre Wirkung. Abstufungsanträge, so sie überhaupt von Mieter/innen gestellt wurden, gab es kaum. Obwohl diese möglicherweise gerechtfertigt gewesen wären. Aber Mieter/innen haben nur Freizeit für solche Anträge. Vermieter hingegen Geld für Personal.

Logisch. Was ist nun neu bei der Wohnlage?

Wir haben die die Wohnlage beeinflussenden Faktoren, sogenannte Indikatoren, gesammelt: Zum Beispiel Grünflächenanteil, Sozialstatus, Entfernung zur nächsten Haltestelle oder zu nützlicher Infrastruktur. Dann haben wir Eichgebiete für einfache, mittlere und gute Wohnlage gewählt und geprüft, wie diese Indikatoren dort jeweils wirken und so festgestellt, in welcher Quantität die Indikatoren in der jeweiligen Lage auftauchen. So konnte also die idealtypisch einfache/mittlere/gute Wohnlage gefiltert und ganz Berlin danach geprüft werden.

Damit ein Fahrradabstellraum als wohnwerterhöhendes Merkmal anerkannt wird, muss er nach dem Mietspiegel 2019 nicht nur abschließbar und leicht zugänglich sondern auch ausreichend dimensioniert sein.
Foto: Matthias Coers

Das Ergebnis ist eine methodisch abgesicherte Wohnlageeinstufung, welche insbesondere wegen der Vermieterangriffe auf den Mietspiegel notwendig wurde und daher von uns auch begrüßt wird. Der Mietspiegel ist gerichtssicherer.

Uns ist klar, dass es auch Aufstufungen und damit Unzufriedenheit geben wird. Das hätte jedoch auch nach dem alten Modell jederzeit passieren können. So ist dem Antragsdauerfeuer der Vermieter ein Riegel vorgeschoben. Zudem gab es auch erheblich viele Abstufungen.

Jetzt habe ich noch einige Fragen zu konkreten Mieterhöhungen. Ich habe eine solche am 12. März 2019 erhalten. Ich soll satte 70 Euro zum 01. Juni 2019 mehr zahlen! Damit war ich in der Mieterberatung. Gemeinsam mit der Anwältin haben wir herausbekommen, dass nach dem alten Mietspiegel 2017 keine Erhöhung möglich ist. Deswegen stimmte ich nicht zu. Die Anwältin sagte aber auch, dass bald der Mietspiegel 2019 herauskommen würde und es dann anders aussehen könnte und ich nochmal prüfen solle. Stimmt das?

Die Anwältin hat Sie absolut richtig beraten. Stichtag für die Erhebung der Mieten für den Berliner Mietspiegel ist der 1. September 2018. Mieterhöhungen, welche ab dann ausgesprochen wurden, müssen zwar als Begründung den Mietspiegel 2017 zugrunde legen. Sollte in dieser unsicheren Zwischenperiode jedoch ein neuer Mietspiegel herauskommen und – was auch sonst – höhere Mieten für Sie ausweisen, dann gelten diese. Falls also der neue Mietspiegel zum Beispiel eine Mieterhöhung in Ihrem Fall von 35 Euro ausweist, dann müssen Sie leider eine Teilzustimmung um eben 35 Euro erklären und zahlen. Wenn es nach dem neuen Mietspiegel eine deftige Mietsteigerung um sogar die geforderten 70 Euro geben darf, dann müssen Sie sogar voll zustimmen. Gehen Sie also noch einmal in die Beratung und lassen das checken.

Das werde ich tun. Eine Freundin von mir hat den gleichen Fall, nur ist das Mieterhöhungsverlangen schon am 12. Dezember 2018 zugegangen und sie hat wie ich nicht zugestimmt. Der Vermieter hat sie verklagt und mitten im Prozess kam der Mietspiegel 2019 und nun ist die Erhöhung nach dessen Zahlen gerechtfertigt. Wie ist es hier?

Schlecht. Ihr bleibt nichts anderes übrig, als den Anspruch unter Protest gegen die Kostenlast anzuerkennen. So kriegt der Vermieter eventuell – die Richter sehen das unterschiedlich – noch die Kosten des

Verfahrens auferlegt. Weil er in seiner Gier den Mietspiegel nicht abwarten konnte.

Ich habe von einem Urteil gehört, das unter „Stichtagszuschlag“ bei Mieterhöhungen firmierte. Was hat es damit auf sich?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat 2017 ein ziemlich mieterunfreundliches Urteil gesprochen. Wenn Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen weit nach dem Erhebungsstichtag des zum Zeitpunkt des Zugangs noch zutreffenden Mietspiegels zugeht und der darauffolgende Mietspiegel eine erhebliche Steigerung für Ihre Wohnung feststellt, dann kann der Vermieter noch mehr verlangen, als der für das abgegebene Mieterhöhungsverlangen noch zutreffende Mietspiegel hergibt. Einen Zuschlag eben, der aus der Mietenentwicklung zwischen den beiden Erhebungsstichtagen resultiert. Beispiel: Sie haben eine Mieterhöhung zum 1. August 2018 bekommen. Zutreffend dafür ist der Mietspiegel 2017. Im Mietspiegel für 2019, welcher den Erhebungsstichtag 1. September 2018 hatte, gibt es eine erhebliche Steigerung. Dann können die Gerichte für August 2018 annehmen, dass auch dort schon eine ähnliche Erhöhung möglich war, obwohl der Vermieter diese nach dem Mietspiegel 2017 noch gar nicht verlangen konnte. Erhalten Sie eine solche Mieterhöhung, lassen Sie sich unbedingt beraten.

Dem Grunde nach? Kann ich was dagegen tun?

Jein. Die gute Nachricht ist, dass der BGH das nicht als Regelfall abgenickt hat. Er wollte da keinen Automatismus. Die Überlegungen des BGH – und leider auch der Vorinstanzen – sind einzelfallbezogen. Lassen Sie sich nicht einfach mit dem Begriff Stichtagszuschlag ins Bockshorn jagen.

Bockshornklee bringt wenigstens Glück. Mit dem Vermieter habe ich weniger davon, er erhöht alle drei Jahre die Miete um 15% - darf er das?

Nur, wenn der Mietspiegel es hergibt. Sie müssen sich das System „Mieterhöhung nach Mietspiegel“ mit folgenden Grenzen vorstellen: Der Mietspiegel mit seinen Werten ist die erste Grenze. Wir prüfen also Ihre Mieterhöhung zunächst danach, ob die vom Vermieter verlangte Miete die gesetzlich maximal zulässige nach dem Mietspiegel überschreitet. Tut sie das, müssen Sie allenfalls die Differenz von Ihrer aktuellen Miete bis zur zulässigen Mietspiegelmiete zahlen und eine „Teilzustimmung“ abgeben. Ist es sogar so, dass Ihre aktuelle Miete bereits über der des geltenden Mietspiegels liegt, müssen Sie gar nicht zustimmen.

Nur, wenn die vom Vermieter verlangte Miete die zulässige Miete nach dem Mietspiegel nicht überschreitet, ist die Mieterhöhung leider berechtigt. Erst dann kommen wir zu Grenze Nummer zwei: Die Kappungsgrenze oder eben die Ihnen bekannten 15% der Miete vor drei Jahren. Wir prüfen also, ob die nach der Mietspiegelspanne berechtigte Mieterhöhung des Vermieters nicht die 15% innerhalb von drei Jahren überschreitet. Tut sie das, wird die Mieterhöhung auf die zulässigen 15% gekürzt. Wenn nicht, ist die Mieterhöhung leider nicht aus diesem Grund angreifbar. Insofern lässt sich also nicht sagen, dass der Vermieter alle drei Jahre die Miete um 15% erhöhen kann. Das geht nach dem Vorgesagten nur, wenn Ihre Miete unterhalb des entsprechenden zulässigen Werts des Mietspiegelfelds liegt. Ist der Wert des Mietspiegelfelds erreicht, wächst Ihre Miete praktisch allenfalls mit dem Mietspiegel, wenn der Vermieter erhöht. Dies erlaubt nicht zwingend die Steigerungsraten der Kappungsgrenze.

Vor einigen Monaten hatte ich eine Mieterhöhung bekommen. Diese sollte zum 1. Februar 2019 gelten. Dieser hatte ich nach der Mieterberatung widersprochen. Danach habe ich nichts mehr gehört. Ist das erledigt?

Das kann schon sein. Der Vermieter hat drei Monate nach angepeiltem Beginn der Mieterhöhung Zeit, auf Zustimmung zu klagen. Tut er es nicht, ist die Mieterhöhung nicht mehr gerichtlich durchsetzbar. Mit anderen Worten: Sie ist tot. Das könnte bei Ihnen schon der Fall sein. Allerdings wäre eine Klage noch wirksam, wenn sie bis 30. April 2019 beim Amtsgericht eingegangen ist.

Ein Tipp: Rufen Sie bei der Eingangsregistratur Ihres Gerichts an und fragen Sie, ob eine Klage Ihres Vermieters eingegangen ist. Falls nicht, hat der Vermieter aufgegeben. Falls doch, wäre der Weg in unsere Beratung angezeigt, um alle Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Ich habe eine sogenannte Bruttomiete, also die Betriebskosten sind in meiner Miete enthalten. Jetzt kommt der Vermieter mit der Erhöhung einer Nettokaltmiete und Betriebskosten, der ich zustimmen soll. Kann das sein?

Gut, dass Sie fragen! Diese Frage kommt immer wieder. Wer hier bedenkenlos zustimmt, läuft nicht nur Gefahr, eine überhöhte Miete zu akzeptieren, sondern vergibt auch die sehr vorteilhafte Mietstruktur der Bruttomiete. Mit der Bruttomiete wachsen nämlich nicht die bereits eingepreisten Betriebskosten, sondern allenfalls die Nettomiete nach dem Mietspiegel.

Zu Ihrer Frage: Wenn Sie so eine Erhöhung bekommen, sagen die Gerichte, dass Sie einer derart unvorteilhaften Umstellung der Mietstruktur nicht zustimmen müssen und die Mieterhöhung unwirksam ist. Lassen Sie sich vorsorglich jedoch bei uns dazu genau anhand Ihres Falles beraten.

Wenn der Vermieter bei meiner Bruttomiete diesen Fehler nicht macht und einfach 15% der Bruttomiete erhöht, geht das?

Grundsätzlich darf der Vermieter auch eine Bruttomiete alle drei Jahre um 15% erhöhen. Aber auch hier muss er – wie bereits erklärt – den Mietspiegel zuerst berücksichtigen. Das bedeutet, dass er Ihnen aufzeigen muss, wo die Wohnung im Mietspiegel einzusortieren ist. Und vor allem muss der Vermieter Ihre Bruttomiete mit den Mieten im Mietspiegel vergleichbar machen. Das bedeutet, er muss den Betriebskostenanteil in der Miete berechnen und Ihnen so aufzeigen, wie hoch der Nettomietanteil in Ihrer Miete ist.

Hier machen Vermieter oft einige dicke Fehler, die Sie sich zunutze machen sollten. Wir helfen hier in der Beratung gerne.

Was mache ich bei einer Mieterhöhung generell? Kann ich gekündigt werden, wenn ich nicht zustimme?

Ganz klar: Kommen Sie in die Beratung. Wir klären alle Chancen und Risiken genauestens ab.

Und machen Sie sich keine Sorgen. Wegen der Verweigerung der Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach Mietspiegel dürfen Sie nicht gekündigt werden. Der Vermieter muss Sie binnen drei Monaten nach Erhöhungsbeginn verklagen. Nur, wenn Sie verlieren, Sie also zur Zahlung der Mieterhöhung verurteilt wurden und Sie dann den Rückstand und die folgenden Mieten nicht zahlen, riskieren Sie eine Kündigung. Aber soweit lassen wir es nicht kommen!

AG Spandau
Urteil vom 26.02.2019
AZ: 5 C 377/18

Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen verweigerten Zutritts zu den Mieträumen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

1. Die Absicht, ein vermietetes Haus abzureißen und durch ein neues zu ersetzen, kann eine Eigenbedarfskündigung nicht begründen.
2. Erklärt der Vermieter bei einem vereinbarten Besichtigungstermin, Fotos des gesamten Hauses machen zu wollen, muss die Mieterin des Hauses dies nicht dulden und kann daher den Beauftragten des Vermieters den Zutritt verweigern.

Ein vermietetes Haus in Spandau wurde im Jahr 2016 verkauft. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2016 sprach der neue Vermieter gegenüber der seit 1989 dort wohnenden Mieterin eine „Eigenbedarfskündigung" aus, welche er damit begründete, dass er das Haus abreißen und durch ein neues Haus ersetzen wolle. Außerdem forderte er bereits im August 2018 von der Mieterin, seiner Ehefrau und einem Architekten den Zutritt zum Grundstück und zum Haus zu gewähren, was die Mieterin verweigerte. Nach einem Wasserrohrbruch im Bereich der Gartenbewässerungsanlage kam es schließlich nach mehreren gescheiterten Terminvereinbarungen zu einem Besuch der Ehefrau des Vermieters mit einem Architekten am 19. April 2018. Nachdem diese während der Besichtigung angekündigt hatten, das gesamte Haus fotografieren zu wollen, was die Mieterin verweigerte, endete dieser Termin vorzeitig. Der Vermieter, der die Mieterin bereits vorher wegen angeblich verweigerten Zutritts zu dem Haus abgemahnt hatte, kündigte darauf das Mietverhältnis mit Schreiben vom 7. Mai 2018 fristlos. Seine Räumungsklage wurde jedoch vom Amtsgericht Spandau abgewiesen. Der Vermieter habe nach den Angaben in seinem Kündigungsschreiben vom 10. Dezember 2016 das an die Mieterin vermietete Haus nicht selbst nutzen, sondern vielmehr abreißen und durch einen Neubau ersetzen wollen. Damit sei die Eigenbedarfskündigung unbegründet. Entgegen der Auffassung des Vermieters habe dieser auch nicht das Recht, den Zustand der vermieteten Räume periodisch ohne besonderen Anlass zu besichtigen. Den ursprünglichen, ohne nähere Begründung geltend gemachten Besichtigungswünschen musste die Mieterin daher nicht nachkommen. Nach Meldung des Schadens an der Gartenbewässerungsanlage bestand zwar ein Grund zur Besichtigung dieses Schadens und der damit in Verbindung stehenden Anlagen. Fotografien dürfe „der Vermieter jedoch ohne Zustimmung des Mieters nur fertigen, wenn diese zur Beseitigung von Schäden oder zur Beweissicherung erforderlich" seien. Nachdem die Ehefrau des Vermieters angekündigt hatte, das gesamte Haus fotografieren zu wollen, musste die Mieterin daher am 19. April 2018 den Zutritt zum Haus nicht gewähren.

Der Graefekiez „und Kreuzberg insgesamt" sind keine bevorzugte Citylage. Foto: Matthias Coers

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 17.12.2018
AZ: 7 C 252/18

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2017

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

1. Befindet sich die Aufhängung für den Duschkopf in ca. 1,50 m Höhe vom Badewannenboden, liegt das Negativmerkmal „Keine Duschmöglichkeit" vor.
2. Eine Wohnung im Graefekiez in Kreuzberg befindet sich nicht in einer „bevorzugten Citylage".

Die Vermieter einer Wohnung in der Dieffenbachstraße in Kreuzberg verlangten von ihrem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung unter Berufung auf den Berliner Mietspiegel 2017. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg verurteilte den Mieter jedoch nur zu einer Teilzustimmung. Da es in der Badewanne lediglich einen Duschschlauch mit einem Duschkopf gibt, der in ca. 1,50 m Höhe installiert ist, ging das Gericht von einer negativen Bewertung der Merkmalgruppe Bad/WC aus: Diese Vorrichtung entspreche „nicht einer zeitgemäßen Duschmöglichkeit, denn eine Dusche setzt voraus, dass eine Ganzkörperberegnung (einschließlich des Kopfes) im Stehen möglich ist". Das Gericht widersprach auch der Auffassung, dass es sich beim Graefekiez um eine „bevorzugte Citylage" im Sinne des Berliner Mietspiegels 2017 handele. Die Gegend um die Dieffenbachstraße sei zwar „als Kneipenszene bei Touristen beliebt, aber es fehlen die kulturellen Einrichtungen und die besondere Dichte von Einkaufsmöglichkeiten". Die Dieffenbachstraße „und Kreuzberg insgesamt" seien nicht als bevorzugte Citylage anzusehen.

AG Pankow/Weißensee
Urteil vom 07.11.2018
AZ: 2 C 234/18

Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Martin Naumann

Durch den vollständigen Ausgleich eines Mietrückstandes innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird nicht nur die wegen dieses Zahlungsrückstandes erklärte fristlose Kündigung, sondern auch die gleichzeitig hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung nachträglich wirkungslos.

Die Vermieterin einer Wohnung kündigte der Mieterin wegen erheblicher Zahlungsrückstände fristlos und „hilfsweise fristgerecht". Da die Mietrückstände daraufhin vollständig ausgeglichen wurden, stützte die Vermieterin ihren Räumungsanspruch nur noch auf die erklärte fristgerechte Kündigung. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs lässt ein voll-

Damit Briefkästen nicht einfach leergeräumt werden können, müssen Vermieter – nicht die Mieter/innen – die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen treffen. Die Wartung und Sicherheit der Briefkästen ist nicht Sache der Mieter/innen. Foto: nmp

ständiger Ausgleich des eine Kündigung begründenden Mietrückstands gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nur die fristlose Kündigung nachträglich unwirksam werden, nicht jedoch die gleichzeitig erklärte fristgerechte Kündigung. Dieser Auffassung ist das Amtsgericht Pankow/Weißensee in seinem Urteil vom 7. November 2018 vehement entgegengetreten. Die Auffassung des Bundesgerichtshofs, die mindestens dreimonatige Kündigungsfrist der fristgerechten Kündigung schütze die gerade auf Sozialleistung angewiesenen Mieter „in einem auch nur ansatzweise erheblichen Umfang eher vor Obdachlosigkeit als eine fristlose Kündigung“ sei „schlichtweg lebensfremd“. Im Übrigen würde durch diese Auslegung des Bundesgerichtshofs „gerade den Sozialleistungsträgern der Anreiz genommen, auf die in erster Linie fristlos erklärte Kündigung den rückständigen Mietzinsbetrag auszugleichen“. Einen ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers, die Heilungswirkung der vollständigen Zahlung in der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nicht auch auf die ordentliche Kündigung zu erstrecken, vermag das Amtsgericht – anders als der Bundesgerichtshof – jedenfalls nicht erkennen.

Anmerkung: So erfreulich für die betroffene Mieterin dieses Urteil des Amtsgerichts und die Tatsache, dass die Vermieterin keine Rechtsmittel dagegen eingelegt hat, auch sind, Entspannung ist in dieser Frage leider nicht angesagt. Erst mit seinen zwei Urteilen vom 19. September 2018 (AZ: VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17, siehe MieterEcho Nr. 399/ Dezember 2018) hat der BGH seine Rechtsprechung bestätigt, dass durch die „Schonfristzahlung“ lediglich die fristlose, nicht aber die gleichzeitig/hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung unwirksam wird. Leider hat der Gesetzgeber trotz der Forderungen - insbesondere auch der Mieterorganisationen - die in Aussicht genommene Änderung nicht in das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) aufgenommen. Eine baldige Änderung dieser Rechtsprechung ist folglich, trotz der erheblichen Kritik in der Instanzrechtsprechung und Literatur, nicht zu erwarten.

LG Berlin
Urteil vom 21.02.2019
AZ: 64 S 65/18

Ordnungsgemäße Zustellung einer Eigenbedarfskündigung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

1. Kommen aus den Briefkästen eines Mehrfamilienhauses mehrfach Briefe abhanden, ist es Sache des Vermieters, nicht der Mieter, notwendige Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.
2. Eine Kündigung wird nicht dadurch zugestellt, dass eine nicht unterzeichnete Kopie derselben dem Mieter mit Zustellung der Räumungsklage zugeht.

Die Vermieter einer 132 qm großen Wohnung in Wilmersdorf kündigten ihrem 69-jährigen, seit 2004 dort wohnenden, schwerbehinderten Mieter wegen Eigenbedarfs, weil sie die Wohnung für ihren Sohn und dessen Lebensgefährtin benötigten. Das anwaltliche Kündigungsschreiben wurde am 23.10.2015 um 15.04 Uhr von dem beauftragten Botendienst in den Briefkasten des Mieters eingeworfen.
Der Hausverwaltung war auf Grund von Meldungen anderer Mieter/innen im Haus bekannt, dass bereits Briefe, welche in die Briefkästen eingelegt wurden, abhanden gekommen und den Empfängern nicht zugegangen waren.
Am späteren Nachmittag des gleichen Tages kehrte der Mieter von einer Reise zurück. Er wurde vor der Tür des Hauses von einem Bekannten empfangen, mit dem er verabredet war. Als er zu den Briefkästen kam, stellte er fest, dass 10 bis 15 Briefe verteilt auf dem Boden lagen. Er klingelte bei dem Mieter des im Erdgeschoss gelegenen Büros, welcher sich ebenfalls von dem Vorfall überzeugen konnte, aber auch nicht wusste, was vorgefallen war.
Das Amtsgericht Charlottenburg verurteilte den Mieter zur Räumung, da es nach Vernehmung des Boten überzeugt war, dass das Kündigungsschreiben am 23.10.2015 in den Briefkasten des Mieters eingeworfen wurde. Die vom Mieter benannten Zeugen vernahm es nicht. Auf diese komme es nicht an, da der Mieter, weil bereits mehrmals Post aus den Briefkästen des Hauses verschwunden war, durch geeignete Maßnahmen dafür hätte sorgen müssen, dass derartiges nicht mehr stattfindet.
Auf die Berufung des Mieters hob das Landgericht Berlin dieses Urteil auf und wies die Räumungsklage ab. Zwar sei das Amtsgericht nach Vernehmung des Boten und der zuständigen Mitarbeiterin der Anwaltskanzlei der Vermieter zutreffend davon ausgegangen, dass das Kündigungsschreiben am 23.10.2015 am frühen Nachmittag in den Briefkasten gelangt sei. Die vom Landgericht durchgeführte Vernehmung des Bekannten sowie des Nachbarn des Klägers habe jedoch diesen „Anscheinsbeweis“, dass das Kündigungsschreiben auch zugegangen sei, „erschüttert“. Die Zeugen hatten bestätigt, dass bei Ankunft des Mieters um ca. 16.00 Uhr zahlreiche Briefe auf dem Boden des Hausflurs verteilt lagen. Sein Bekannter konnte zudem bestätigen, dass der Mieter nach sofortiger Durchsicht dieser Briefe lediglich einen an sich adressierten Brief vorfand, wobei es sich um eine handschriftliche Sendung (also ersichtlich nicht um ein Anwaltsschreiben) handelte.
Das Landgericht stellte klar, dass mehrfache Manipulationen an den Briefkästen und Verluste von Post keine Pflicht der Mieter begründen, „eine hinreichend sichere Empfangsvorrichtung zu betreiben“. Vielmehr oblag es nach Auffassung des Landgerichts der Hausverwaltung des Vermieters, die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, nachdem sie bereits vorher von Vorfällen, bei denen Briefe aus den Briefkästen abhanden gekommen waren, unterrichtet worden war.

BGH
Urteile vom 05.12.2018
AZ: VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18

Gefahr der Schimmelbildung durch Wärmebrücken in den Außenwänden

a) Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb – bei unzureichender Lüftung und Heizung – bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht (…).
b) Welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt-generell und unabhängig insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie vom Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden (…).

In beiden Verfahren bewohnen die Mieter Wohnungen des Vermieters, die in den Jahren 1968 und 1971 unter Beachtung der damals geltenden Bauvorschriften und technischen Normen errichtet wurden.
Die Mieter machten unter Berufung auf Mängel der Wohnungen jeweils Gewährleistungsansprüche geltend und begehrten dabei unter anderem wegen der „Gefahr von Schimmelpilzbildung“ in den gemieteten Räumen die Feststellung einer näher bezifferten Minderung der von ihnen geschuldeten Monatsmiete (§ 536 BGB) sowie die Zahlung eines Kostenvorschusses für die Mängelbeseitigung.
Der Mieter der in dem 1971 errichteten Gebäude gelegenen Altbauwohnung klagte gegen seine Vermieterin wegen erheblicher Schimmelpilzbildung in seiner Wohnung auf Zahlung eines Vorschusses in Höhe von 12.000 Euro für die Mängelbeseitigung einschließlich Anbringung einer Innendämmung sowie auf Feststellung seines Rechts zur Minderung und zur Zurückbehaltung eines Teils der Miete. Das Landgericht Lübeck verurteilte die Vermieterin zur Zahlung des begehrten Vorschusses und gestand dem Mieter eine Mietminderung um 20% zu. Ein gerichtlich bestellter Gutachter hatte festgestellt, dass es im Bereich eines Zimmers zu einer „primären Bauteildurchfeuchtung“ gekommen war und dort wie auch in anderen Räumen die Fensterblendrahmen schadhaft geworden waren. Dies sprach nach Auffassung des Gutachters für eine fehlende Schlagregendichtigkeit, welche auch Ursache für Feuchtigkeitserscheinungen in den Fensterbereichen sei. Zudem stellte er „geometrische Wärmebrücken“ fest, mit welchen die Gefahr von Schimmelbildung verbunden sei, sowie tatsächlich in mehreren Zimmern Schimmelbefall. Das Landgericht vertrat dazu die Auffassung, dass es nicht darauf ankomme, dass die Wohnung den zur Zeit ihrer Errichtung geltenden Bauvorschriften entsprochen habe und die damaligen Regeln der Baukunst eingehalten worden seien. Auch Mieter einer Altbauwohnung könnten nämlich erwarten und verlangen, dass die Wohnung im Hinblick auf mögliche Schimmelbildung „über einen Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens verfüge“ und mit üblichem Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters schimmelfrei gehalten werden könne. Außerdem liege ein Mangel bereits dann vor, wenn wegen der vorhandenen geometrischen Wärmebrücken die Wohnung nicht mit „alltagsüblichem Lüftungs- und Heizverhalten“ des Mieters schimmelfrei gehalten werden könne. Der Bundesgerichtshof (VIII ZR 271/17) teilte die Beurteilung des Landgerichts nur hinsichtlich des schadhaften Mauerwerks („Primäre Bauteildurchfeuchtung“) und der schadhaften Fensterblendrahmen. Anders beurteilte er dagegen die in den Außenwänden vorhandenen Wärmebrücken und die damit einhergehende „Gefahr von Schimmelpilzbildung“. Ein Mangel der Mietsache bestehe nur, wenn eine „für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand“ vorläge. Hätten die Mietparteien, wie hier, im Vertrag keine besonderen Vereinbarungen zum Zustand getroffen, könne der Mieter dagegen nur den Wohnstandard erwarten, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei seien unter anderem Alter, Ausstattung und Art des Gebäudes zu berücksichtigen. Gäbe es „zu bestimmten Anforderungen technische Normen, (sei) jedenfalls deren Einhaltung geschuldet“. Anzulegen sei der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab. Da in diesem Fall die vorhandenen Wärmebrücken „im Einklang mit den im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Normen“ stünden, weil damals noch keine Verpflichtung zur Ausstattung mit einer Wärmedämmung bestand, sei „das Vorhandensein geometrischer Wärmebrücken allgemein üblicher Bauzustand“. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu den Mindestanforderungen an zeitgemäßes Wohnen bezüglich der Elektroinstallationen in Altbauten könne nicht auf die Beschaffenheit von Altbauten hinsichtlich der Wärmedämmung übertragen werden. Auch der Auffassung des Landgerichts, dem Mieter müsse es mit einer Beheizung des Schlafzimmers auf 16° Celsius und der übrigen Zimmer auf 20° Celsius bei zweimaligem Stoßlüften am Tag möglich sein, die Wohnung schimmelfrei zu halten, folgte der Bundesgerichtshof nicht. Dass je nach Wohnung und Wohnverhalten der Wohnungsnutzer auch ein häufigeres Lüften nötig sein könne, um Schimmelbildung zu verhindern, mache dieses für den Mieter nicht unzumutbar. Insbesondere sei es allgemein üblich, „nach Vorgängen, die mit einer besonders starken Feuchtigkeitsentwicklung verbunden sind, wie etwa Kochen, Duschen und Waschen, den davon betroffenen Raum sogleich zu lüften, um die vermehrte Feuchtigkeit durch Luftaustausch alsbald aus der Wohnung zu entfernen“.

Anmerkung: Mit der gleichen Argumentation hat der BGH am 5. 12. 2018 - AZ: VIII ZR 67/18 - ein weiteres Urteil des LG Lübeck aufgehoben.

Wärmebrücken in den Außenwänden einer Wohnung können bei unzureichender Lüftung und Heizung zu Schimmelpilzbildung führen. Wenn die Beschaffenheit der Außenwände mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht, liegt kein Sachmangel vor, es sei denn, es wurden vertraglich anderslautende Vereinbarungen getroffen. Foto: Pixelio.de/Thorben Wengert

Verwaltungskostenpauschalen können im Mietvertrag als Bestandteil der Nettomiete ausgewiesen werden, sie sind jedoch keine gesondert umlagefähigen Kosten. Foto: Pixabay.com

BGH
Urteil vom 19.12.2018
AZ: VIII ZR 254/17

Verwaltungskosten sind keine umlagefähigen Betriebskosten

Eine in einem formularmäßigen Wohnraummietvertrag gesondert ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale stellt eine zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB abweichende und damit gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksame Vereinbarung dar, sofern aus dem Mietvertrag nicht eindeutig hervorgeht, dass es sich bei dieser Pauschale um einen Teil der Grundmiete (Nettomiete) handelt.

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 2015 für eine Wohnung in Berlin war unter der Überschrift „Miete, Nebenkosten, Schönheitsreparaturen“ neben der monatlichen Nettokaltmiete, einem Heizkostenvorschuss und einer Betriebskostenpauschale auch eine monatliche „Verwaltungskostenpauschale“ in Höhe von 34,38 Euro aufgeführt. Diese zahlte der Mieter von Juli 2015 bis Januar 2017. Im Jahr 2017 forderte er sodann die für diese Position gezahlten Beträge von seiner Vermieterin zurück. Der Bundesgerichtshof gab ihm Recht. Gemäß § 556 Abs. 1, 2 BGB könnten die Parteien eines Wohnraummietvertrages vereinbaren, dass der Mieter in der Betriebskostenverordnung aufgeführte Betriebskosten trägt, wobei insoweit eine Pauschale oder Vorauszahlungen vereinbart werden können. Es könnten auf diese Weise jedoch ausschließlich die in der Betriebskostenverordnung aufgezählten Bewirtschaftungskosten als Betriebskosten vereinbart werden, nicht dagegen Verwaltungskosten, deren Umlage auf den Wohnraummieter zudem in § 1 Abs. 2 Nr. 1 der Betriebskostenverordnung ausdrücklich ausgeschlossen ist. Da zum Nachteil für den Mieter von § 556 Abs. 1 BGB abweichende Regelungen gemäß § 556 Abs. 4 BGB in jedem Fall unwirksam sind, kam es auch nicht darauf an, ob es sich bei der vertraglichen Regelung zur Miethöhe um Allgemeine Geschäftsbedingungen oder um eine individuelle Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieterin handelte. Der Bundesgerichtshof stellte allerdings auch klar, dass es durchaus zulässig sein kann, einzelne Teile der Grundmiete gesondert auszuweisen und damit die interne Kalkulation des Vermieters offenzulegen. Es sei dem Vermieter auch nicht verwehrt, insoweit die Verwaltungskosten in die Grundmiete „einzupreisen“. In diesem konkreten Fall war jedoch nach Auffassung des BGH auf Grund der vertraglichen Formulierungen klar, dass die aufgeführten Verwaltungskosten vom Mieter neben der Miete und nicht als Teil der Grundmiete (Nettokaltmiete) getragen werden sollten, was nicht zulässig ist.

Anmerkung: Legen Sie bei einer derartigen oder ähnlichen Regelung im Mietvertrag diesen auf jeden Fall zur Prüfung in einer Beratungsstelle vor und lassen diese auf Wirksamkeit prüfen.

BGH
Urteil vom 16.01.2019
AZ: VIII ZR 173/17

Umlage der Betriebskosten nach der Wohnfläche

Für die Umlage der Betriebskosten einer preisgebundenen Wohnung nach der Wohnfläche nach Maßgabe von § 20 Abs. 2 Satz 1 NMV 1970 ist – ebenso wie im Geltungsbereich des § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB (…) – auf die tatsächlichen Flächenverhältnisse abzustellen.
Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen vermieteter Wohnräume weder im Rahmen einer Mietminderung (…) noch bei der Abrechnung der Betriebskosten zu berücksichtigen, sofern die Nutzbarkeit der Räume mangels Einschreitens der zuständigen Behörden nicht eingeschränkt ist.

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 1979 war unter anderem vereinbart: „Die Wohnfläche beträgt 120,05 qm. (…) Die Wohnung ist preisgebunden“. Zu der im dritten Obergeschoss gelegenen Wohnung gehört eine Mansarde im fünften Obergeschoss mit 1,90 m Deckenhöhe und einer in der Wohnungsbeschreibung ausgewiesenen Grundfläche von 16,95 qm. Gegen die Betriebskostenabrechnung für 2013, welcher die Vermieterin die vertraglich ausgewiesene Wohnfläche von 120,05 qm (einschließlich Mansarde) zu Grunde legte, wandten die Mieter ein, dass die Fläche der Mansarde nicht anzurechnen sei und die für die Abrechnung maßgebliche Fläche daher nur 103,10 qm betrage. Das sah der Bundesgerichtshof anders. Da die Mansarde zu Wohnzwecken vermietet wurde, sei sie Teil der Wohnfläche und könne bei der Ermittlung derselben nicht gänzlich außer Betracht bleiben. Wegen ihrer geringen Deckenhöhe sei sie jedoch (sowohl nach dem hier noch einschlägigen § 44 Abs. 1 Nr. 2 II. BV, als auch nach dem aktuellen § 4 Nr. 2 WoFlV) nur zur Hälfte anzurechnen, so dass sich eine Wohnfläche von 111,57 qm ergebe. Zwar gelte die Mansarde wegen der geringen Höhe nach den Bestimmungen der Hessischen Landesbauverordnung nicht als Aufenthaltsraum. Solche öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen seien jedoch „nicht zu berücksichtigen, wenn die Nutzbarkeit der vermieteten Räume mangels Einschreitens der zuständigen Behörden tatsächlich nicht eingeschränkt ist“. Gleichzeitig stellte der Bundesgerichtshof klar, dass im Bereich des preisgebundenen Wohnraums ebenso wie bei preisfreien Wohnungen die Betriebskosten nach den tatsächlichen Flächen – hier also 111,57 qm und nicht wie im Mietvertrag angegeben 120,05 qm – abzurechnen sind. Zwar sei ein zur Minderung berechtigender Mangel der Mietsache erst bei einer Abweichung der tatsächlichen Fläche von der im Mietvertrag angegebenen Fläche um mehr als 10% gegeben. „Sofern und soweit hingegen Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, ist für die Betriebskostenabrechnung die tatsächliche Wohnfläche der betroffenen Wohnung sowie ihr Verhältnis zur tatsächlichen Gesamtwohnfläche der Wirtschaftseinheit maßgebend“.

Anmerkung: Der BGH hat seine frühere „10%-Rechtsprechung“ wonach Flächenabweichungen erst bei Überschreitung von 10% Bedeutung erlangen (während es andernfalls bei der Angabe im Mietvertrag bleibt), für Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) aufgegeben. Er stellt hier aber auch klar, dass ein Mangel der Mietsache, der Mieter zur Minderung berechtigt, weiterhin erst bei einer Flächenabweichung von mehr als 10% vorliegen soll.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Montag 13 bis 16 Uhr*, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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.

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, 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.

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern.

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 empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572
zu folgenden Zeiten:

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

VORMITTAGSBERATUNG

Mittwoch 10 bis 12 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Donnerstag 10 bis 12 Uhr, Kreuzberg
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 10 bis 13 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 9 bis 11 Uhr, Prenzlauer Berg
Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungsstellen aufzusuchen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

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. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

Hellersdorf
Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin leben e.V., ♿ U Louis-Lewin-Straße 🚌 195

Lichtenberg
Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b, Nachbarschaftstreff Quatschtrommel
Ⓢ Landsberger Allee, Storkower Straße 🚋 M5, M6, M8 🚌 156

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, abw gGmbH/ Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301
Ⓢ 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
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
Ⓤ Samariterstraße 🚋 21

Donnerstag 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
Ⓤ Samariterstraße 🚋 21

Hellersdorf

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 42
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost, Mittendrin leben e. V., ♿
Ⓤ Louis-Lewin-Straße 🚌 195

Hohenschönhausen

Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
Neustrelitzer Straße 63, Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e. V., ♿
🚋 M5, M16 🚌 256

Köpenick

Montag 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
Ⓢ Schöneweide weiter mit 🚌 63 oder 67

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, ♿
Ⓤ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße Ⓢ Yorckstraße 🚌 M19
tercüman bulunmaktadır

Donnerstag 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ♿
Ⓤ Möckernbrücke, 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 95A,
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 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität, ♿
Ⓤ Friedrichsfelde Ⓤ und Ⓢ Lichtenberg

Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e. V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
Ⓢ Marzahn 🚋 M6, M8, 18
🚌 X 54, 154, 192, 195

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 und 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 Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ♿
Ⓤ und Ⓢ Pankow Ⓢ Wollankstraße
🚋 M1 🚌 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

Montag 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚋 M1, M8, M12 🚌 240

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
Ⓤ Eberswalder Straße
🚋 M1, M10, M12 🚌 240

Dienstag 16 bis 17 Uhr
John-Schehr-Straße 24
Café 157 e. V.
Ⓢ Greifswalder Straße 🚋 M4, M10

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e. V.
Ⓤ und Ⓢ Schönhauser Allee
🚋 M1, M13, 12, 50

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
🚋 M2, M10

Freitag 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
Ⓤ 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

Montag 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz 🚌 M19, M29, 100, 106, 187

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ♿
Ⓢ Friedenau 🚌 187, 246

Donnerstag 19 bis 20 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz 🚌 M19, M29, 100, 106, 187

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 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
Ⓤ Schloßstraße 🚌 282

Tempelhof

Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde 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
Dörpfeldstraße 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, Tageszentrum Wiese 30, ♿
Ⓤ und Ⓢ Wedding
Ⓤ Nauener Platz Ⓢ Humboldthain

Weißensee

Dienstag 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ♿
🚋 M4, M13, M12 🚌 255

Wilmersdorf

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchengebäudes, links vom Kircheneingang, ♿
Ⓤ 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 (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.