



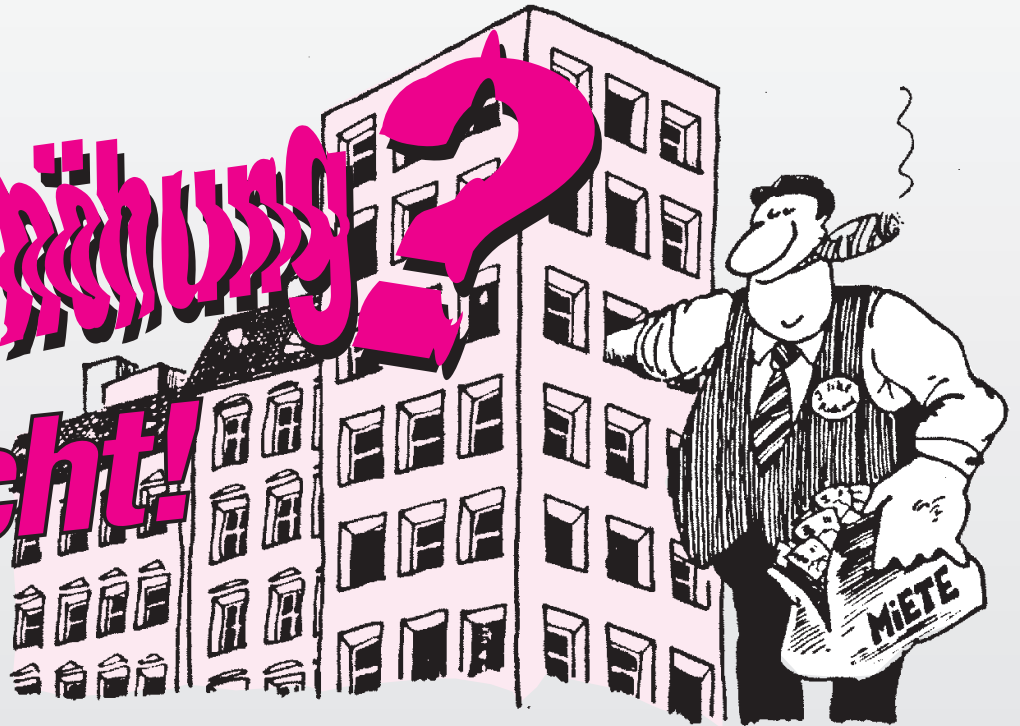
MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · Januar/Februar 1998 · Nr. 266

Mieterhöhung?
so nicht!



**Berlin bleibt
Mieterstadt!**
Seite 4

**Da hilft nur
der Härtefall**
Seite 5

**Info
zum Miet-
spiegel Ost
S. 7-10**

Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen, die MieterInnen helfen sollen, ihre Rechte wahrzunehmen:

- Betriebskosten
- Kündigung
- Eigentümerwechsel
- Mängelbeseitigung
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Mieterhöhung (Ost)
- Mieterhöhung (West)
- Heizkostenabrechnung
- Mietvertrag
- Kein Zutritt ohne Voranmeldung
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche

Ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,50 DM einfach an folgende Adresse schicken:
 Berliner MieterGemeinschaft e.V.,
 Möckernstr. 92,
 10963 Berlin

Absender:

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ _____ Ort _____



BEITRITTSERKLÄRUNG



Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

- Aufnahmegebühr 5,- DM
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ 105,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² 54,50 DM

Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

- ohne Aufnahmegebühr
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² 44,50 DM

Für Hausgemeinschaften:

(Mindestens 5 MieterInnen des Hauses müssen gleichzeitig beitreten und eine(n) Vertrauensmieter(in) wählen.)

- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ im ersten Jahr je Mitglied 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² im ersten Jahr je Mitglied 44,50 DM

¹ Prozeß-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherung AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 50,50 DM wird an die ALLRECHT abgeführt.

² Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über bestehenden Mietrechtsschutz vorgelegt wird.

Name, Vorname _____

Straße, Nr. _____ Berlin

Telefon _____ geb. am _____

Eigentümer/in _____

Verwaltung _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an. Ich bin damit einverstanden, daß meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

Berlin, den _____ Unterschrift _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag (West: plus Aufnahmegebühr) auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns folgende **EINZUGSERMÄCHTIGUNG**:

Ich bin einverstanden, daß der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut _____

Konto-Nr. _____ BLZ _____

Kontoinhaber/in _____

Berlin, den _____ Unterschrift _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 2 16 80 01 · Postbank NL Berlin 830 71-109



Die **Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, in 10963 Berlin**, ist täglich **10 bis 13 Uhr und 14 bis 18 Uhr** geöffnet, außer **Mittwochnachmittag** (Die Räume stehen dann ab 16 Uhr der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung).
 Fahrverbindung: Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, Yorckstraße
 Telefon: 2 16 80 01

Das **Büro in der Friedrichstraße 165, in 10117 Berlin**, Haus der Demokratie, Zimmer 113, ist in der Regel **Mo und Di** von 14 bis 18 Uhr geöffnet.
 Fahrverbindung: Französische Straße, Stadtmitte Friedrichstraße
 Telefon: 2 04 48 70

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

VOR-ORT-BÜROS

Für Informationen, Tips, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung

Hellersdorf

Mittwoch 18 bis 20 Uhr, Stendaler Straße 61, Arbeitslosenzentrum, Hellersdorf

Pankow

Dienstag, 18 bis 20 Uhr, Wolfshagenerstraße 72 / Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen, Pankow

Prenzlauer Berg

Montag, 17 bis 19 Uhr, Grellstraße 14, im „Grelltreff“, Telefon: 4 23 50 86, S Prenzlauer Allee

Wedding

Montag, 18 bis 19.30 Uhr, im Info-Laden OMEGA, Sparrstraße 21, Leopoldplatz

Weissensee

Mittwoch, 17 bis 19 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, bitte in der Geschäftsstelle nachfragen

VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN

Offene AG – Betriebskosten:

Am 16. 2. 98 und 27. 4. 98, um 18 Uhr im Raum 701/702 im Bezirksamt Hohenschönhausen, Große-Leege-Straße 103, 13055 Berlin

Arbeitsgruppe Umwandlung:

jeden Mittwoch ab 15 Uhr im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165. Das Infotelefon der Arbeitsgruppe ist mittwochs von 16 bis 20 Uhr unter 20 44 870 zu erreichen oder unter der e-mail: bmg-ag@ipn.de

Hellersdorfer AG Betriebskosten:

Beratung am 30.1.1998 von 14.30 bis 16.00 im Club 74, Am Baltenring 74

Offene Redaktionskonferenz für das

MieterEcho 267 – März/April 1998:

Dienstag, 3. 2. 1998, um 19.30 Uhr

- S. 4 **Berlin bleibt Mieterstadt!**
- S. 5 **Da hilft nur der Härtefall**
- S. 6 **Zwangsversteigerungen nehmen immer mehr zu**
- S. 7–10 **Infoblatt zu Mieterhöhungen in Ost-Berlin**

- Aus den Bezirken**
- S. 11 **Das „Beste“ aus der Vermieterpraxis**
- S. 11 **Milieuschutz und Mietobergrenzen**
- S. 12 **Mehr Verkehr in die Wohngebiete**
- S. 13 **Leserbriefe**
- S. 14-15 **Recht und Rechtsprechung**

- S. 16 **Unsere Beratungsstellen**
- S. 2 **Unsere Vor-Ort-Büros**

MieterEcho

Herausgeber:
 Berliner MieterGemeinschaft e. V.
 Möckernstraße 92, 10963 Berlin
 Telefon: 2 16 80 01
 Telefax: 2 16 85 15

Postbankkonto Berlin
 Konto-Nr. 830 71-109, BLZ 100 100 10

Redaktion: Redaktionskonferenz

Layout und graphische Gestaltung:
 Connye Wolff

Redaktionsschluß: 8. 1. 1998
 Nächste offene Redaktionskonferenz:
 3. 2. 98, 19.30 Uhr in der Möckernstraße 92

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
 Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache

Druck:
 DBC – Druckhaus Berlin Centrum

Der Preis für dieses
 Mitteilungsblatt ist durch den Mitgliedsbeitrag
 abgegolten.

Namentlich gezeichnete Beiträge stimmen
 nicht notwendigerweise mit der Meinung der
 Redaktion überein.



Liebe Leserinnen und Leser,

Berlin ist eine Mieterstadt...

und soll dies auch bleiben! Sie finden deshalb in dieser Ausgabe detaillierte Informationen zu Mieterhöhungen in Ost-Berlin nach § 2 MitG. Sie können Ihre Mieterhöhung mit diesen Informationen und unter Zuhilfenahme des Mietspiegels, der u.a. im MieterEcho 264 veröffentlicht ist, vergleichen. Zur Überprüfung der Mieterhöhung empfehlen wir, eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen. Mit steigenden Mieten läßt sich immer noch eine beträchtliche Rendite erzielen, auch wenn das Lamentieren der Eigentümerlobby einen anderen Eindruck erwecken soll, und der Handel mit umgewandeltem Wohnraum verhilft zu einem zusätzlichen Profit. Stillschweigende Akzeptanz der Berliner Mieter für die eigene Verdrängung interessiert politisch Verantwortliche sowie die profitierenden Banken gleichermaßen. Die ersten Seiten widmen wir deshalb diesem Thema.

Ihr
MieterEcho



Mitgliederversammlungen



Hellersdorf

Mittwoch, den 28. Januar 1998, um 19 Uhr in der Beratungsstelle Hellersdorf, Arbeitslosenzentrum, Stendaler Str. 61 (Blockhaus zwischen Wohnblöcken der Stendaler Straße und Kastanienallee)

Vorgeschlagene Tagesordnung:

1. Rechenschaftsbericht des Vorstandes
 u.a.
 – Bericht über den Stand der Mitgliederzahlen in Hellersdorf im Vergleich zu anderen Bezirken
2. Bericht der Bezirksgruppe Hellersdorf über ihre Arbeit und die im Bezirk anstehenden Probleme
 – Vorstellung von speziellen Beratungsgruppen in der Bezirksgruppe Hellersdorf und in anderen Stadtbezirken (Betriebskosten, Modernisierung, Miethöhe u.a.). Informationen über die AG für Fragen der Stadtentwicklung und Umwandlung in Eigentum
3. Diskussion über die Verbesserung der Arbeit im Rahmen des Vereins im Stadtbezirk
4. Wahl der Bezirksdelegierten
5. Sonstiges

Hohenschönhausen

Montag, den 2. Februar 1998, um 19 Uhr,
 Bezirksamt Hohenschönhausen, Große-Leege-Straße 103

Thema:

Vergleichsmietensystem und die Aufgaben der Berliner MieterGemeinschaft 1998
 (Keine Neuwahl von Delegierten)

Berlin bleibt Mieterstadt

Von Joachim Oellerich

„Berlin ist eine Mieterstadt. Dieser seit Jahrzehnten wiederholte Satz ist leider bis heute empirisch richtig“, stellt ein Herr Ulrich Pfeiffer im „Foyer“ Nr. 3/97, dem offiziellen Magazin der Senatsverwaltung für Bau und Wohnungswesen, fest, und man könnte das „leider“ für einen Stoßseufzer des vergeblich um neue empirische Feststellungen und entsprechende Senatsaufträge bemühten Geschäftsführers einer „empirica Gesellschaft für Struktur- u. Stadtforschung mbH“ halten, wenn er nicht hinzufügen würde:

Der Satz „darf aber auf keinen Fall als politisches Programm interpretiert werden. Vielmehr muß er Ansporn sein, möglichst viele Mieter in Zukunft zu Eigentümern zu machen.“

Damit wird dem Herrn Pfeiffer gestattet, eine politische Zielstellung zu markieren, auf die sich – Frau Franziska Eichstädt-Bohlig und Teile des Berliner Mietervereins, wie ein Herr Henschel unlängst auf einer Veranstaltung des „Stadtforums von Unten“ mit dem schmalzigen Stolz eines systemkonformen Tabubrechers zur Empörung des völlig entgeisterten Publikums bekannte, eingeschlossen – heutigen tags nicht nur eine große Koalition, sondern eine wahre Volksfront von Freunden des Besitzes und des Eigentums vereinigt.

Entschlossene politische Offensive

Und diese Front gibt sich entschlossen, mitunter militärisch: „Strategisch zum Eigentum“ zu gelangen, versucht der Senator Jürgen Klemann und entwickelt deshalb eine „Eigentumsstrategie Berlin 2000“, die auch als „Eigentumsoffensive 2000“ firmiert.

Im Gleichschritt marschierte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung etc. pp. des Herrn Peter („...überdimensionierte Hundeklos“) Strieder bereits im Sommer letzten Jahres vorneweg: „Wohneigentum als gesellschaftliches Programm“ ließ sie sich von der Lenkungsgruppe des Stadtforums auf die Fahnen schreiben und verkünden:

„Die Berliner Wohnungspolitik muß der Eigentumsförderung eine grundsätzlich neue Bedeutung geben. Die extrem niedrige Eigentumsquote in Berlin kann allerdings mit Hilfe der Neubaupolitik nur sehr begrenzt verändert werden. Eine Förderung des Wohneigentums muß daher auch in den Wohnungsbestand einziehen. Primäre Zielgruppe sind hier potentielle, selbstnutzende Eigentümer.“

Herr Klemann konkretisiert den Weg in die „neue Bedeutung“ durch „vier Säulen“ seiner Eigentumsstrategie:

1. Verbesserung der Rahmenbedingungen (Infrastruktur,

- Kosten, Verfahren) in Gebieten der offenen Bauweise,
2. Neuausweisung von Bauland in gut erschlossenen Gebieten,
3. Wohnungsneubau als Geschoßeigentum und
4. Eigentumbildung durch Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum.

Auf diesen Säulen ruhend soll sich das Eigentum von z. Zt. ca. 150.000 Wohneinheiten auf ca. 300.000 oder, in Prozenten ausgedrückt, von ca. 8,5 auf ca. 17% in den nächsten 10 Jahren verdoppeln.

Wohnungspolitik wird zur Eigentumsförderungspolitik. Diese Tendenz, seit Jahrzehnten angelegt (siehe ME Nr. 262), soll sich jetzt explosionsartig verwirklichen.

Hilflose Argumente

Eine Auflistung der stets wiederholten Begründungen erschüttert den schwer, der erwartet, politische bzw. gesellschaftliche Strategien in der Dimension eines Paradigmenwechsels von der Mieterstadt zur Eigentümerstadt bedürftigen tiefgründiger Analyse. Die LBS-Reklame, in der eine junge Modernisierungsgewinnlerin feststellend fragt: „Bausparen klingt vielleicht etwas konservativ, aber ist Mieten etwa fortschrittlich?“, liefert der politischen Argumentation das Niveau. Herr Pfeiffer sei stellvertretend zitiert:

„Zwei Gesichtspunkte haben an Bedeutung gewonnen:

Angesichts der sich langfristig verschlechternden Altersschichtung wird es immer dring-

halb, sowie des potenten Steuerbürgers als Bewohner innerhalb der Stadt.

Selbstbedienung für urbane Eliten

Ihr und anderen noch einmal ins Stammbuch geschrieben, was sie selbstverständlich selbst wissen: Die scharfe Stadtkante kann erhalten werden durch Bebauungsverbote! Durch nichts anderes! Selbst angenommen, die – aus den striederschen Masterplänen durch Vernichtung öffentlicher Flächen resultierenden – Billigangebote durch Parzellierungsmaßnahmen hätten die tatsächliche Zielstellung, Zersiedelung des Umlands zu verhindern, würden sie zu nichts anderem führen, als zur Senkung der Grundstückspreise in



licher, daß möglichst viele Menschen im Alter nicht vor steigenden Mietbelastungen, sondern vor eher sinkenden laufenden Kosten als Wohneigentümer stehen.

Günstige Rahmenbedingungen entlasten die staatliche Wohnungsbaupolitik und den Kapitalmarkt, denn Wohneigentümer sparen im Lebenszyklus bei gleichem Einkommen mehr als Mieterhaushalte.“

Einem dritten Argument – frei durch die politischen Bereiche und Organisationen flottierend und besonders engagiert von Franziska Eichstädt-Bohlig in Bewegung gehalten – zufolge dienen Eigentumsmaßnahmen in der Innenstadt der Bewahrung der scharfen Kante außer-

der unmittelbaren Nachbarschaft und würden die Zersiedelung damit eher begünstigen als behindern.

Weil aber darüber hinaus allgemein bekannt ist, was immer und immer wieder festgestellt wurde, nämlich, daß Nachfrager von Wohnungseigentum in der Stadt und Interessenten an Einfamilienhäusern im Grünen völlig verschiedenen Kreisen mit gänzlich unterschiedlichen Lebensstilen angehören, kippt das ganze, sich auf die leeren Haushaltskassen beziehende Gerede deutlich über in die Rechtfertigung von Selbstbedienungspolitik einer, ihre speziellen Interessen für die der Allgemeinheit ausgebenden Schicht neuer urbaner Eliten.

Segen für den Finanzmarkt

Doch z.Zt. des immer noch anhaltenden Neoliberalismus kann jeder daher kommen und irgendwelche Unausgegorenheiten als tiefe ökonomische Einsichten ausgeben. Das Risiko ist gering, wenn die Richtung stimmt, und die ist unschwer dem hegemonialen monothematischen Diskurs zu entnehmen: Ausdehnung der Kapitalverwertungslogik durch Privatisierung auf allen Ebenen und, möchte man hinzufügen, mit allen Mitteln. Selbst Herr Pfeiffer fühlt sich beschwingt ermutigt.

Mag sein, daß die von ihm vorgestellten „Rahmenbedingungen günstig sind“, aber gewiß nicht, um die Wohnungsbaupolitik – wie er meint – sondern eher, um die Wohnungsbaupolitiker zu entlasten, nämlich von der Notwendigkeit, Wohnungsbaupolitik zu machen. Worin aber die „Entlastung der Kapitalmärkte“ bestehen soll, bleibt ebenso rätselhaft, wie die Konstitution, der es bedarf, um solchen Unfug über harmlose Zeitgenossen abzusondern.

Ein jeglicher Eigentumserwerb wird zu ca. 80% durch Bankkredite finanziert. Das gesamte Immobiliengeschäft, nicht nur das in Südostasien, wie die Kleinanleger unlängst schmerzlich erfahren mußten, erschließt eine hoch attraktive Anlagensphäre und wird dementsprechend engagiert und mit großem Werbeaufwand von den Finanzinstituten betrieben. Ein Blick in die Schaufensterauslagen einer beliebigen Bank könnte Herrn Pfeiffer von der Bedeutung dieses Geschäftszweiges überzeugen. Wenn irgend jemand an der Bildung von Wohneigentum ein dringliches Interesse hat, dann ist es der Finanzmarkt. Unschwer ist auszurechnen, wieviel des Berliner Bestandes an Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln wäre, um Kreditnachfragen in Höhe von beliebig vielen Milliarden auszulösen.

Mieten als Hemmnis für Eigentumsbildung

„Wohneigentümer sparen im Lebenszyklus bei gleichem Einkommen mehr als Mieterhaushalte“, weiß Herr Pfeiffer als Begründung für die von ihm vorgestellten, segensreichen politökonomischen Wirkungen zu nennen. Eine seltsame Umschreibung für die Tatsache, daß die Kosten für den Erwerb von Wohneigentum noch im-

mer weit über den Kosten für Mietwohnungen liegen. Der Staatssekretär von Herrn Strieder, Herr Fuderholz, ist da viel offener. In seinem „Abschied von der Mieterstadt“ (Stadtforum Nr. 25, S. 12) beklagt er die Mietensituation in Berlin und nennt sie ein Hemmnis für einen schnellen Strukturwandel hin zu Eigentümerstadt. „Deshalb lohnt sich in München der Bau (oder der Erwerb, J.O.) einer Eigentumswohnung gegenüber einer Mietwohnung ökonomisch. In Berlin lohnt er sich nicht“, schreibt er und weist damit auf eine zwingend notwendige Voraussetzung für den Erfolg der postmodernen Wohneigentums politik hin: die Erhöhung der Mieten.

In der Tat, und da hat der Herr Fuderholz Recht, noch ist Wohneigentum wesentlich ökonomischer als Miete. Noch wird überdurchschnittliches Einkommen vorausgesetzt. Noch kann sich die Mehrheit der Stadtbevölkerung, weil sie durch Wohneigentum überfor-

dert wäre, mit Mietwohnraum versorgen. Über die Gefahr der wirtschaftlichen Selbstüberschätzung klärt nachhaltig die stets steigende Zahl der Zwangsversteigerungen auf.

Mieter: Bürger zweiter Klasse?

Die stereotypen Hinweise auf die alterssichernde Wirkung des Eigentums verdeutlichen im Zusammenhang mit dem geplanten Abschied von der Mieterstadt zugleich ungeniert den zynischem Abschied von einer Politik sozialer Verantwortlichkeit.

Die Botschaft ist, daß alle, die unterhalb einer bestimmten Einkommensgrenze liegen und deshalb kein Wohneigentum erwerben können, weitgehend ihren Anspruch auf Alterssicherung einbüßen oder zumindest nur noch höchst eingeschränkt realisieren dürfen.

Diese Entwicklung verbindet sich notwendigerweise mit der

Eigentums offensive der Strieders, Klemanns und Co.

Bisher bezeichnete Miete in erster Linie eine allgemeine Form des Wohnungskonsums, eine die Sicherheiten brauchte, für die es demzufolge einen großen gesetzlichen Regelungsbedarf gab und die durch subventionierende Maßnahmen des Staates vor allzu scharfen Markteinwirkungen zu schützen war.

Geht die Rechnung der Politik auf, wird „Mieter“ in Zukunft eine soziale Kategorie bezeichnen, scharf bestimmt über Einkommenshöhe, mit reduziertem Anspruch auf Wohnqualität, belastet mit Mieten, die die Eigentumsentwicklung begünstigen, und weitgehend Opfer des Sozialabbaus sowie der Deregulierung der Alterssicherung.

Mieter wird ein Bürger zweiter Klasse, das Gegenstück zu der erstklassigen politischen Klientel des Materplaners Strieder und seinen politischen Verbündeten. ■

Zwangsversteigerungen nehmen immer mehr zu

Im vergangenen Jahr wurden bundesweit über 40.000 Wohnungen zwangsversteigert, rund 22 % mehr als 1996. In Berlin stieg die Zahl der Versteigerungen noch dramatischer um über 100 %, von ca. 650 1996 auf knapp 1.400 im vergangenen Jahr.

Diese Zahlen verunsichern immer mehr Mieter. Ein Vermieterwechsel bedeutet häufig auch Scherereien wie Mieterhöhungen oder Modernisierungsmaßnahmen. Aber eine Versteigerung kann das Mietrecht oder die Regelungen des Mietvertrages nicht außer Kraft setzen. Der Käufer hat zwar ein außerordentliches Kündigungsrecht, doch will er davon Gebrauch machen, muß er triftige Gründe wie Eigenbedarf anmelden und plausibel machen können. (Genau damit wird Heike Berger* wahrscheinlich Schwierigkeiten haben. Sie wußte ob des Mietverhältnisses vor Erwerb der Immobilie. Siehe hierzu Seite 6 „Da hilft nur noch der Härtefall“).

Nach einer internen Statistik des Amtsgerichtes Charlottenburg wurden im Jahr 1997 die



Immobilien im Durchschnitt zum Verkehrswert oder darüber ersteigert. 1996 dagegen betrug das Meistgebot im Schnitt noch 60 bis 80 %. Es sind also nicht mehr so leicht Schnäppchen zu machen. Verändert hat sich auch das Verhältnis von Eigentumswohnungen- zu Hausversteigerungen. Abgesehen davon, daß Wohnungen nur in Städten in

dem Umfang versteigert werden können (auf dem Land gibt es nämlich überwiegend Einfamilienhäuser), hat sich hier das Verhältnis der versteigerten Wohnungen gegenüber versteigerten Häusern angeglichen – Tendenz steigend. Da in Berlin im wesentlichen Miethäuser stehen, ist deren Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für den Anstieg der Wohnungsversteigerungen verantwortlich zu machen. o.k.

* Name von der Redaktion geändert

Wieviel Miete müssen Sie in Ost-Berlin zahlen?

TIPS



zur Überprüfung

von Mieterhöhungen nach § 2 MHG seit dem 1. Januar 1998

Das Mietenüberleitungsgesetz (MÜG) und entsprechende Paragraphen im Miethöhegesetz (MHG) sind zum 31.12.97 ausgelaufen. Nunmehr gilt das Vergleichsmietensystem auch für alle Wohnungen, die vor dem 3.10.1990 in den neuen Bundesländern und Ost-Berlin sowie West-Staaten bezugsfertig waren.

Hier sind seit dem 1. Januar 1998 folgende Erhöhungen nicht mehr möglich: prozentuale Mieterhöhungen nach § 12 MHG oder die Erhebung von Beschaffenheitszuschlägen nach § 16 MHG.

Der Vermieter kann auch nicht mehr einseitig die Betriebskosten auf die Mieter/innen nach § 14 MHG umlegen. Die Kappungsgrenze von 3.-DM/qm für Modernisierungsumlagen nach § 13 MHG ist ebenfalls weggefallen;

Unseren Mitgliedern empfehlen wir, bei Zugang eines Mieterhöhungsverlangens eine Beratungsstelle aufzusuchen. Bitte bringen Sie alle erforderlichen Unterlagen mit, wie Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten Jahre, neue Mieterhöhung; evt. andere Unterlagen, z.B. über Instandsetzungsvereinbarungen, selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen; und den Nachweis der Mitgliedschaft.

Wenn Ihnen eine Mieterhöhung ins Haus flattert...

Geht Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG zu, sollten Sie in aller Ruhe überprüfen, ob Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Denn Mieterhöhungen nach diesem Paragraphen bedür-

fen der Zustimmung der Mieter/innen. Sie sollten dabei folgende Fragen klären:

- 1) **Entspricht das Erhöhungsverlangen den Formerfordernissen?**
- 2) **Ist die Jahressperrfrist eingehalten worden?**
- 3) **Wird die Kappungsgrenze eingehalten?**
- 4) **Übersteigt die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete?**
- 5) **Hat der Vermieter für Modernisierungsmaßnahmen öffentliche Mittel in Anspruch genommen?**

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

die Kappungsgrenze von 15% für Mieterhöhungen bei Neuvermietung nach Art. 1 § 2 MÜG galt schon seit dem 1.7.97 nicht mehr.

Seit dem 1. Januar 1998 ist auch in den neuen Bundesländern, Ost-Berlin und West-Staaten der § 2 MHG voll anwendbar, der es dem Vermieter gestattet, unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete eine höhere Miete in bestehenden Mietverhältnissen zu verlangen.

Diese Möglichkeit der Mieterhöhung besteht für alle nicht preisgebundenen Wohnungen. Das ist der weitaus größte Teil des Bestandes.

Aber: Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen, das Ihnen unter Berufung auf § 2 MHG zugeht, muß auch wirksam sein. Mit diesem Infoblatt wollen wir Ihnen wichtige Hinweise zur Überprüfung einer solchen Mieterhöhung geben – es soll und kann jedoch keine anwaltliche Beratung ersetzen!

1) Formale Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen

- Der Vermieter muß Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen schriftlich mitteilen
- Das Mieterhöhungsverlangen ist nur wirksam, wenn es
 - von allen Vermietern abgegeben wird,
 - von allen Vermietern eigenhändig unterschrieben ist bzw. bei EDV-gefertigten Erklärungen deren ausgedruckte Namen trägt (aber: Bevollmächtigung Dritter ist möglich!)
 - an alle Mieter/innen der Wohnung gerichtet ist und auch allen zugeht.
- Die Erhöhung der Miete muß zahlenmäßig ausgewiesen (Prozentangaben genügen nicht!) und hinreichend begründet sein.

Der Vermieter muß darlegen, warum er die nunmehr verlangte Miete als ortsüblich ansieht (siehe unter Ortsübliche Vergleichsmiete). Haben Sie Zweifel, ob der Absender des Mieterhöhungsverlangens tatsächlich Ihr Vermieter oder sein Bevollmächtigter ist – lassen Sie sich binnen Wochenfrist beraten! Ist ein Verwalter oder anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, sollte dem Schreiben eine Vollmacht des Vermieters/der Vermieterin beigefügt sein. Fehlt sie, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie sie unverzüglich wegen fehlender Vollmacht zurückweisen.

2) Jahressperrfrist

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 2 MHG erst dann verlangen, wenn Ihre Miete seit einem Jahr unverändert geblieben ist.

Aber Achtung! Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung (§ 3 MHG) wegen gestiegener Betriebskosten (§ 4 MHG) oder erhöhter Kapitalkosten (§ 5 MHG) sind **neben** Mieterhöhungen nach § 2 MHG möglich und bleiben bei der Jahressperrfrist unberücksichtigt.

Das Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen erst nach Ablauf der Sperrfrist zugehen. Mieterhöhungen, die unter Verletzung der Sperrfrist erfolgen, sind unwirksam. Sie sollten darauf nicht reagieren. Sie sparen Geld, solange der Vermieter die Unwirksamkeit nicht bemerkt. Erst umso später kann er Ihnen das erforderliche neue Mieterhöhungsverlangen zusenden – mit den entsprechend einzuhaltenden neuen Fristen.



Sperrfrist nach Auslaufen des MÜG
Die Jahressperrfrist gilt auch, wenn 1997 Mieterhöhungen nach den bisherigen Sonderregelungen im MHG wirksam wurden. Das waren folgende Mieterhöhungen:

- Die prozentualen Mieterhöhungen nach § 12 MHG;
- die nachgeholte Erhebung von Beschaffheitszuschlägen nach § 16 MHG;
- Umlagen aufgrund von freiwilligen Instandsetzungsvereinbarungen nach § 16 MHG.

Beispiel: Wenn Ihre Miete zum 1.2.97 um 5% erhöht worden war, durfte Ihnen ein neues Mieterhöhungsverlangen frühestens am 1.2.98 zugehen.

Sperrfrist nach Neu- oder Wiedervermietung

Wohnt ein Mieter/eine Mieterin weniger als ein Jahr in einer Wohnung, darf der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG erst nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses zustellen.

Fälligkeit der neuen Miete

Ist die Jahressperrfrist eingehalten worden, so wäre die neue Miete ab dem dritten Kalendermonat zu zahlen, der auf den Monat des Zugangs des Erhöhungsverlangens folgt. Beispiel: War das Mieterhöhungsverlangen unter Einhaltung der Sperrfrist am 15.1.98 zugegangen, ist die neue Miete ab 1.4.98 fällig (also nach Ablauf der

Überlegungsfrist = Rest des Zugangsmonats plus zwei Monate).

In jedem Falle vergehen also mindestens 15 Monate zwischen zwei Mieterhöhungen nach § 2 MHG (bzw. nach Auslösung der Sperrfrist 1997 wegen Mieterhöhung nach MÜG/MHG), nämlich zwölf Monate Sperrfrist seit der Fälligkeit der letzten Mieterhöhung und weitere drei Monate bis zum Ablauf der Überlegungsfrist der Mieter/innen und dem dann Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung.

3) Kappungsgrenzen

Der Vermieter muß bei Mieterhöhungen nach § 2 MHG Kappungsgrenzen beachten, d.h. er darf die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 30% bzw. 20% erhöhen. Allerdings werden Miet-

erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 MHG – das sind, wie bereits gesagt, Erhöhungen wegen Modernisierungsumlagen, gestiegener Betriebskosten und höherer Kapitalkosten – bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt.

Bei Sozialwohnungen, die aus der Preisbindung entlassen wurden, gilt die Kappungsgrenze nicht, wenn der Mieter/die Mieterin zuvor eine Fehlbelegungsabgabe gezahlt hat und die Mieterhöhung den Betrag der zuletzt entrichteten Ausgleichszahlung nicht übersteigt (aber: Die Mieterhöhung wird durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt – s. dort).

30%ige Kappungsgrenze

Diese Kappungsgrenze gilt für nicht preisgebundene Wohnungen, die a) nach dem 1.1.81 fertiggestellt wurden;

b) vor dem 1.1.81 fertiggestellt wurden und deren Nettomiete (Miete ohne kalte Betriebskosten und Heizkosten) 8,00 DM/qm nicht übersteigt. Ist die Nettomiete (also die Ausgangsmiete – s.u.) geringer als 8,00 DM/qm, so kann diese Miete innerhalb von drei Jahren um 30% erhöht werden, maximal jedoch bis zu einem Quadratmeterpreis von 9,60 DM netto.

20%ige Kappungsgrenze

Bei nicht preisgebundenen Wohnungen, die vor 1981 fertiggestellt

Berechnung zulässiger Mieterhöhung

| | | |
|-------------------------|-------------|---------|
| Beispielwohnung: | Baualter | 1929 |
| | Wohnfläche | 85 qm |
| | Ausstattung | IWC/Bad |
| | Wohnlage | einfach |
| Mietspiegelfeld | | G 7 |

| | | |
|----------------------|---|-----------|
| Miete 1.1.98: | | 639,00 DM |
| davon | Nettomiete | 394,00 DM |
| | kalte Betriebskosten | 245,00 DM |
| | (keine Modernisierungs- oder Instandsetzungsumlage) | |

| | | |
|--------------------------------|---|------------------|
| Mieterhöhungsverlangen: | 45,00 DM | Zugang: 20.01.98 |
| Wirksamkeitszeitpunkt | (Rest Zugangsmonat + 2 Monate): | 1.04.98 |
| Beschaffheitszuschlag | 0,30/qm = 25 DM nach MÜG/§ 16 MHG zum 1.08.95 | |
| Mieterhöhung | 10% = 33,50 DM nach MÜG/§ 12 MHG zum 1.12.96 | |

Die Jahressperrfrist ist eingehalten.

1) Begrenzung durch Kappungsgrenze

Ausgangsmiete = Nettomiete von vor drei Jahren
Nettomiete per 1.4.95 335,00 DM
qm-Preis: 3,94 DM, also unter 8,00 DM/qm

Damit gilt die 30%-Kappungsgrenze

Ausgangsmiete 335,00 DM
30% vom Ausgangsmietzins = 100,50 DM

Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen seit dem 1.4.95 liegt bei 100,50 DM.

Anzurechnende Mieterhöhungen seit 1.4.95:

Nachgeholter Beschaffheitszuschlag zum 1.8.95 25,50 DM
(0,30 DM x 85 qm)
10% Mieterhöhung nach MÜG/§12 MHG zum 1.12.96 + 33,50 DM
Bisherige Mieterhöhungen = 59,00 DM

Kappungsgrenze 100,50 DM
Bisherige Mieterhöhungen – 59,00 DM
Zulässige Mieterhöhung zum 1.4.98 = 41,50 DM

Die verlangte Mieterhöhung von 45,- DM ist nicht zulässig, der Vermieter darf maximal um 41,50 DM erhöhen.

2) Begrenzung durch Mietspiegelwert

a) Spanneneinordnung

(in drei Merkmalsgruppen überwiegen die Pluspunkte, in einer die Minuspunkte) + 50%

b) Begrenzung durch Mietspiegel

Mietspiegelfeld für diese Wohnung laut Kriterien: G 7
Mittelwert 5,65 DM

Spannenabstand vom Mittelwert zum oberen Wert:
6,30 – 5,65 = 0,65
50% der Spanne (aufgerundet) + 0,33 DM
Zulässiger Mietspiegelwert pro Quadratmeter: 5,98 DM

Der vom Vermieter verlangte Quadratmeterpreis zum 1.4.98 beträgt:

Nettomiete 1.4.98 394,- DM + 45,00 DM = 439,00 DM
Quadratmeterpreis: 439,00 DM: 85 qm = 5,16 DM

Die vom Vermieter verlangte erhöhte Miete liegt unter dem maßgeblichen Mietspiegelwert.

3) Maßgebliche Begrenzung

Quadratmeterpreis der durch die 30%ige Kappungsgrenze zulässigen Nettomiete: 394,- DM + 41,50 DM : 85 qm = 5,12 DM

Die 30%ige Kappungsgrenze ergibt eine niedrigere Mieterhöhung als der Mietspiegelwert und ist deshalb hier maßgeblich.

Daraus ergibt sich eine Teilzustimmungspflicht zu einer Erhöhung der Nettomiete um 41,50 DM, also von 394,00 DM auf 435,50 DM.

wurden und deren Nettomiete (Ausgangsmiete) über 8,- DM/qm liegt, kann die Miete innerhalb von drei Jahren um „nur“ 20% erhöht werden. Die 20%ige Kappungsgrenze gilt nur noch für Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter/der Mieterin vor dem 1.9.98 zugehen.

Ausgangsmiete

Der Berechnung der Kappungsgrenze wird die sogenannte Ausgangsmiete zugrunde gelegt. Als Ausgangsmiete wird die Miete bezeichnet, die Sie vor drei Jahren

gezahlt haben, und zwar von dem Zeitpunkt an zurückgerechnet, an dem die Mieterhöhung wirksam wird. Beispiel: Die neue Miete soll zum 1.4.98 wirksam werden. Die Ausgangsmiete ist somit die Nettomiete, die am 1.4.95 gezahlt worden war.

Nichteinhaltung der Kappungsgrenze

Eine Überschreitung der jeweiligen Kappungsgrenze macht das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern begrenzt es. In diesem Fall wäre eine Teilzustimmung zu erteilen.

Berechnung zulässiger Mieterhöhung

| | | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|------------|-----------|
| Beispielwohnung: | Baualter | 1963 | |
| | Wohnfläche | 61,5 qm | |
| | Ausstattung | SH/Bad/IWC | |
| | Wohnlage | mittlere | |
| | | H 10 | |
| Mietspiegelfeld | | | |
| Miete 15.1.98: | | | 712,80 DM |
| davon | Nettomiete | | 479,80 DM |
| | (mit 115,00 DM Mod.-Umlage aus 1996) | | |
| | kalte Betriebskosten | | 145,00 DM |
| | Heizkosten | | 88,00 DM |
| Mieterhöhungsverlangen: | 36,50 DM | Zugang: | 15.1.98 |
| Wirksamkeitszeitpunkt | (Rest Zugangsmonat + 2 Monate): | | 1.4.98 |
| Mieterhöhung | 5% = 45,60 DM nach MÜG/§ 12 MHG | zum | 1.8.95 |
| Modernisierungsumlage | 115,00 DM nach MÜG/§§ 3, 13 MHG | zum | 1.7.96 |
| Mieterhöhung | 5% = 15,20 DM nach MÜG/§ 12 MHG | zum | 1.1.97 |

Die Jahressperfrist ist eingehalten.

1) Begrenzung durch Kappungsgrenze

Ausgangsmiete = Nettomiete von vor drei Jahren
 Nettomiete per 1.4.95: 304,00 DM
 Neubau (vor 1981 erbaut), qm-Preis: 4,94 DM, also unter 8,00 DM/qm:
 Damit gilt die 30%ige Kappungsgrenze.

Ausgangsmiete 304,00 DM
30% vom Ausgangsmietzins = 91,20 DM

Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen seit dem 1.4.95 liegt bei 91,20 DM.

Anzurechnende Mieterhöhungen seit 1.4.95:

15 % Mieterhöhung nach MÜG/§ 12 MHG zum 1.8.95 45,60 DM
 5 % Mieterhöhung nach MÜG/§ 12 MHG zum 1.1.97 + 15,20 DM
 Anrechnungsfähige Mieterhöhungen = 60,80 DM

Kappungsgrenze: 91,20 DM
 Anrechnungsfähige Mieterhöhungen - 60,80 DM
Zulässige Mieterhöhung zum 1.4.98 = 30,40 DM

Die verlangte Mieterhöhung von 36,50 DM ist nicht zulässig, der Vermieter darf maximal um 30,40 DM erhöhen.

2) Begrenzung durch Mietspiegelwert

a) Spanneneinordnung
 (in allen vier Merkmalsgruppen überwiegen die Pluspunkte) 100%

b) Begrenzung durch Mietspiegel

Mietspiegelfeld für diese Wohnung laut Kriterien: H 10
 Mittelwert 7,08 DM
Oberer Spannenwert = zulässiger Quadratmeterpreis 8,34 DM

Eine Mieterhöhung für diese Wohnung ist laut Mietspiegel bis zum Quadratmeterpreis von 8,34 DM (einschließlich der Modernisierungsumlage) zulässig.

Der vom Vermieter verlangte Quadratmeterpreis zum 1.4.98 beträgt:

Nettomiete 15.1.98 479,80 DM
 Verlangte Mieterhöhung zum 1.4.98 + 36,50 DM
 Verlangte Nettomiete zum 1.4.98 = 516,30 DM
Quadratmeterpreis (aufgerundet) 516,30 : 61,5 = 8,40 DM

Mit der Mieterhöhung liegt die neue Miete über dem maßgeblichen Mietspiegelwert von 8,34 DM.

Die verlangte Mieterhöhung übersteigt die zulässige um 0,06 DM/qm, das sind für die Wohnung 3,69 DM (0,06 DM x 61,5 qm).

Durch den maßgeblichen Mietspiegelwert wird die verlangte Mieterhöhung von 36,50 DM auf 32,81 DM begrenzt (36,50 - 3,69).

3) Maßgebliche Begrenzung

Der Mietspiegel begrenzt die Mieterhöhung auf 32,81 DM, die 30%ige Kappungsgrenze auf 30,40 DM. Somit ist die 30%ige Kappungsgrenze maßgeblich.

Daraus ergibt sich eine Teilzustimmungspflicht zu einer Erhöhung der Nettomiete um 30,40 DM, also von 479,80 DM auf 510,20 DM.

4) Ortsübliche Vergleichsmiete

Eine Mieterhöhung nach § 2 MHG wird nicht nur durch die genannten Kappungsgrenzen beschränkt. Die erhöhte Miete darf auch nicht die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen.

In seinem Mieterhöhungsverlangen muß der Vermieter begründen, warum er die erhöhte Miete als ortsüblich ansieht. Dazu hat er drei Auswahlmöglichkeiten: durch Bezug auf drei vergleichbare Wohnungen, mittels Sachverständigengutachten oder anhand eines

Mietspiegels. Der Vermieter kann sich gleichrangig auf jede dieser Möglichkeiten berufen. Da es für Ost-Berlin und West-Staaken seit Juli 1997 einen „Mietspiegel“ gibt und ein solcher in der Regel auch vor Gericht Bestand hat, folgt hier die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels.

Mietspiegel

Im „Berliner Mietspiegel 1997 für die östlichen Bezirke und West-Staaken“ finden Sie die Tabelle mit den Quadratmeterpreisen, die die

ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln, sowie alle erforderlichen Hilfsmittel und Erläuterungen. Der „Mietspiegel“ ist kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich.

Die Mietspiegeltabelle nebst Orientierungshilfen und Erläuterungen war im MieterEcho 264/97 abgedruckt und ist auch im Internet unter <http://www.bmg.ipn.de> zu finden.

Der Mietspiegel gilt nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern, freifinanzierte Neubauwohnungen, die ab 1.1.97 bezugsfertig waren, sowie preisgebundene öffentlich geförderte Wohnungen.

Begründung der Mieterhöhung

Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen mit dem Miet-

spiegel, muß er ausdrücklich auf ihn Bezug nehmen. Er muß ein Mietspiegelfeld benennen; die Bezugnahme auf ein Feld mit * berührt die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens nicht. Bezieht sich der Vermieter auf ein Leerfeld, ist das Erhöhungsverlangen nicht begründet und damit unwirksam (Leerfeld im Mietspiegel: siehe weiter unten). Für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens reicht es aus, wenn der Vermieter sich auf einen Wert innerhalb der Spanne bezieht. Aber auch ein formal wirksames Mieterhöhungsverlangen bedeutet noch nicht, daß tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt wird und Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Es gilt, die Vermieterbegründung zu überprüfen.

Das richtige Mietspiegelfeld

Das für Ihre Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld läßt sich anhand der vier verwendeten Kriterien herausfinden:

- Baualter
- Wohnfläche
- Wohnlage
- Ausstattung (Außen- oder Innentoilette, ohne/mit Bad, ohne/mit Sammelheizung)

Sollten Sie auf eigene Kosten Ausstattungsmerkmale erstmalig in Ihrer Wohnung eingebaut haben (z.B. eine Gasetagenheizung = Sammelheizung oder Bad/Dusche), so wird bei der Einordnung so verfahren, als ob diese nicht vorhanden wären, da sie Ihnen ja nicht von Ihrem Vermieter zur Verfügung gestellt worden sind.

Zur Wohnlage

Die Wohnlage läßt sich im Groben aus den Wohnlagenkarten ersehen, die im „Mietspiegel“ enthalten sind. Die genaue Zuordnung ergibt sich aber nur aus dem Straßenverzeichnis, das zum „Mietspiegel“ gehört, ihm aber nicht beigefügt ist. Die zutreffende Einordnung Ihres Wohnhauses können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (90 12 37 37) erfahren. Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und der Geschäftsstelle.

Die Spannen im Mietspiegelfeld

Im Mietspiegelfeld finden Sie, groß gedruckt, den Mittelwert des Quadratmeterpreises der Nettomiete für vergleichbare Wohnungen.



Darunter befinden sich die Spannenwerte, die die Mietspanne begrenzen, innerhalb der sich die für Ihre Wohnung maßgebliche Miete - in Abhängigkeit von Qualitätsmerkmalen der jeweiligen Wohnung - bewegt.

Haben Sie das für Ihre Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld gefunden, müssen Sie also noch die Spanneneinordnung vornehmen: Sie müssen feststellen, welche zusätzlichen Merkmale auf Ihre Wohnung zutreffen, die wohnwertvermindernd oder wohnwert erhöhend sind. Daraus ergibt sich die Abweichung des für Ihre Wohnung maßgeblichen Quadratmeterpreises vom Mittelwert des Mietspiegelfeldes.

Orientierungshilfen

Für diese Spanneneinordnung bietet der „Mietspiegel“ sogenannte Orientierungshilfen, in denen die besonderen Qualitätsmerkmale aufgeführt sind. Diese sind in vier Merkmalgruppen aufgeteilt:

- Bad/WC
- Küche
- Wohnung/Gebäude
- Wohnumfeld

Sie sind außerdem getrennt in zwei Merkmaltabellen:

- „Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949)“ und
- „Neubauwohnungen (bezugsfertig ab 1950 bis 2.10.1990) und sogenannte Wendewohnungen“.

Für die zusätzlichen Merkmale gibt es zwei getrennte Spalten.

Die jeweilige erste Spalte gibt die wohnwertmindernden Merkmale an, die zweite die wohnwerterhöhenden.

Spanneneinordnung

In der für Ihr Wohngebäude maßgeblichen Orientierungshilfe kreuzen Sie die entsprechenden negativen und positiven Merkmale, die für Ihre Wohnung zutreffen, an. Daraus ergeben sich in jeder Merkmalgruppe als Resultat entweder Plus- oder Minuspunkte.

Überwiegen z.B. in allen vier Gruppen die Pluspunkte, so entspricht die zulässige ortsübliche Vergleichsmiete dem oberen Spannenwert.

Überwiegen hingegen in allen vier Gruppen die Minuspunkte, ist der untere Spannenwert maßgebend. In der Regel geht jede Merkmalsgruppe mit 25% in die Berechnung ein, beeinflusst also um je ein Viertel den Abstand vom Mittelwert zum oberen bzw. unteren Spannenwert.

Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltabelle gilt auch hier: Haben Sie in Eigenregie etwas erstmalig geschaffen, das wohnwerterhöhend ist, z.B. den Boden des Bades erstmalig gefliest, so ist das nicht zu berücksichtigen. Selbstverständlich ist z.B. eine vorhandene Waschmaschine ebensowenig zu berücksichtigen, wenn es Ihre eigene ist. Nur das vom Vermieter Gestellte zählt hierbei.

Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

In einem ersten Schritt hatten Sie die Zulässigkeit der Mieterhöhung anhand der für Sie maßgeblichen Kappungsgrenze geprüft. Jetzt haben Sie den zutreffenden Mietspiegelwert pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Diesen vergleichen Sie mit dem Quadratmeterpreis der von Ihnen verlangten Nettomiete, also: bisherige Nettomiete plus Erhöhung geteilt durch Wohnfläche = DM/qm.

Zu Ihrer Nettomiete rechnen dabei auch Modernisierungsumlagen („Wertverbesserungen“) und Umlagen aufgrund von freiwilligen Instandsetzungsvereinbarungen. Diesen verlangten Quadratmeterwert vergleichen Sie mit dem berechneten Quadratmeterwert der maßgeblichen Kappungsgrenze und mit dem ermittelten Mietspiegelwert. Welche Begrenzung gilt nun? Natürlich die niedrigere:

- Liegt Ihre erhöhte Miete pro Quadratmeter zwar unter dem aus der Mietspiegeltabelle errechneten Quadratmeterpreis der Vergleichsmiete, aber über der maßgeblichen Kappungsgrenze, so ist die geforderte Mieterhöhung maximal bis zur Kappungsgrenze zulässig;

- liegt Ihre erhöhte Miete, trotz der Einhaltung der Kappungsgrenze, über dem für Ihre Wohnung ermittelten Mietspiegelwert, so ist die Mieterhöhung nur bis zum Erreichen des für Sie zutreffenden Mietspiegelwerts zulässig.

Leerfelder im Mietspiegel

Steht kein Wert in dem für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeld, so hat es bei der Aufstellung des Mietspiegels nicht genügend Vergleichswohnungen in dieser Kategorie gegeben.

Ein Zurückgreifen auf Nachbarfelder ist nicht zulässig. Hier kommen für den Vermieter die beiden anderen, neben dem Mietspiegel bestehenden Begründungsmöglichkeiten für die Erhöhung nach § 2 MHG in Betracht: der Bezug auf drei vergleichbare Wohnungen oder auf ein Sachverständigen Gutachten. In solchen Fällen sollten Sie auf jeden Fall eine Beratungsstelle aufsuchen.

5) Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, muß er das nicht ausdrücklich mitteilen. Er muß es aber bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigen haben. Liegt bei Ihnen ein solcher Fall vor – kommen Sie, als Mitglied, zur Beratung!

Überlegungsfrist

Nach Ablauf des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen mit der Aufforderung zur Zustimmung zugegangen ist, haben Sie weitere zwei Monate Überlegungsfrist – also praktisch bis zum Fälligerwerden der Mieterhöhung.

Wenn Sie einer Mieterhöhung erst einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart – selbst dann, wenn bei der Erhöhung gesetzliche Bestimmungen mißachtet worden sind. Also: Vor jeder Entscheidung erst gründlich prüfen, die Zeit dazu ist Ihnen gegeben!

Zustimmung

Ergibt die Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens, daß es wirksam ist, sollten Sie vor Ablauf der Überlegungsfrist schriftlich zustimmen – der Vermieter hat einen Anspruch darauf und kann sie sonst auf Zustimmung verklagen (s. unten). Eine zweimalige vorbehaltlose Zahlung der erhöhten Miete gilt nach herrschender Meinung auch als Zustimmung. Kommen Sie zu dem Schluß, daß Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen müssen, ist es Ihnen überlassen, wie Sie dies zum Ausdruck bringen wollen: Ob einfach durch die Nichtzahlung des Erhöhungsbetrages oder durch ein förmliches Schreiben an den Vermieter.

Sie können auch Ihre Teilzustimmung durch die nur teilweise Zahlung der Mieterhöhung – nämlich in der Höhe, in der sie berechtigt ist – zu erkennen geben. Dann sollten Sie allerdings den Vermieter über die Zusammensetzung der

Miete schriftlich unterrichten. Wie auch immer: Lassen Sie sich zuvor beraten!

Vermieterklage auf Zustimmung

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 2 MHG nicht oder nur teilweise zu, so muß der Vermieter – will er auf seiner Erhöhung bestehen – nach Ablauf Ihrer Überlegungsfrist innerhalb der darauffolgenden zwei Monate Klage auf Zustimmung erheben.

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

Ist die Klage des Vermieters erfolgreich, d.h. erkennt das Gericht auf teilweise oder vollständige Zustimmungspflicht, so müssen Sie nach einem rechtskräftigen Urteil den geschuldeten Teil aus der Mieterhöhung innerhalb von zwei Monaten zahlen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind Mietschulden, die sich aus der Differenz zwischen bisheriger und neuer, erhöhter Miete ergeben, kein Kündigungsgrund (§ 9 MHG).

Sonderkündigungsrecht

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 2 MHG, so hat der Mieter/die Mieterin ein außerordentliches Kündigungsrecht bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens – also bis zum Ende der Überlegungsfrist.

Die Kündigung gilt dann für das Ende des übernächsten Monats.

Sonderfälle

Einvernehmliche Mieterhöhung

§ 10 MHG erlaubt eine „einvernehmliche Mieterhöhung“. Eine einvernehmliche Mieterhöhung sollten Sie – und das hängt vom jeweiligen Einzelfall ab – nur nach reiflicher Überlegung vereinbaren. Holen sie sich Rechtsrat ein!

Staffelmietverträge

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach den §§ 2, 3, 5 MHG ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils ein Jahr unverändert bleiben, und die Steigerungen oder die jeweils zu zahlende Miete müssen betragsmäßig ausgewiesen sein.

Wenn Ihre derzeitige Miete bereits über dem Mietspiegelwert liegt...

Liegt Ihre derzeitige Miete bereits über der aus dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, haben sie kaum Aussicht auf einen Senkungs- oder Rückforderungsanspruch. Denn Mieten in bestehenden Mietverhältnissen genießen Bestandschutz (in diesem Falle zugunsten des Vermieters), wenn diese Mieten aufgrund gesetzlicher Mieterhöhungsmöglichkeiten – also entsprechend der 1. und 2. Grundmietenverordnung, dem Mietenüberleitungsgesetz/MÜG, dem MHG und der Betriebskostenumlageverordnung – zustande gekommen sind. Es bleibt nur die Möglichkeit zu prüfen, ob die

gezahlte Miete auf Erhöhungen unter Verletzung gesetzlicher Bestimmungen beruht. Lassen Sie sich beraten!

Mieterhöhung bei Wiedervermietung

Bei Wiedervermietung kann eine höhere Miete, als der Vormieter gezahlt hat, vereinbart werden. Das ist allerdings keine Erhöhung nach § 2 MHG. Seit dem 1.7.97 wird eine solche höhere Miete nicht mehr durch die 15%ige Kappungsgrenze nach MÜG, sondern durch die Wesentlichkeitsgrenze des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) begrenzt, wonach eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20% grundsätzlich unzulässig ist.

Der verlangte Quadratmeterpreis der Nettomiete wird also im Prinzip wie folgt begrenzt: zutreffender Mietspiegelwert + 20%.

Eine Mieterhöhung nach § 2 MHG ist bei Neumieter – wie schon unter „Jahressperrfrist“ gesagt – erst möglich, wenn die Nettomiete, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 MHG abgesehen, seit Mietbeginn ein Jahr lang unverändert geblieben ist.

Vereinbaren Sie nicht leichtfertig eine überhöhte Miete in der Hoffnung auf spätere Herabsetzung; neben der Mietpreisüberhöhung ist auch immer nachzuweisen, daß der Vermieter diese Miete nur infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen verlangen konnte.

Wiederaufleben des Mietminderungsrechts

Das Mietminderungsrecht ist bekanntlich verwirkt, wenn trotz bestehender Mängel die Miete über einen längeren Zeitraum vorbehaltlos gezahlt wurde oder ein ausgesprochener Vorbehalt bei der Mietzahlung über mehrere Monate ohne Folgen seitens des Mieters/der Mieterin geblieben ist.

Prinzipiell lebt das Mietminderungsrecht wieder auf, wenn alte Mängel das neue Preis-Leistungsverhältnis, das nach der Mieterhöhung gegeben ist, nachhaltig stören. Mängel am Gebäude kommen hierbei nur in Frage, wenn sie die eigene Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Erwägen Sie, im Zusammenhang mit einem Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG eine Mietminderung vorzunehmen, sollten Sie als Mitglied eine Beratungsstelle innerhalb der Überlegungsfrist für die Mieterhöhung aufsuchen.

Überprüfung im Internet

Eine erste Überprüfung Ihrer Miete können sie auch über unsere Internet-Seiten vornehmen (<http://www.bmg.ipn.de>). Wenn sich daraus Anhaltspunkte für eine mögliche Mietpreisüberhöhung ergeben, sollten Sie auf jeden Fall eine Beratungsstelle aufsuchen. Auch hier gilt: Allgemeine Informationen ersetzen nicht den Rechtsrat!

Mieterhöhung aus dem hohlen Bauch

der Versteigerung illustrierte Volkmar Grosse allen Kaufinteressierten die besondere Situation. Er ließ nicht unerwähnt, daß für die Wohnung erheblicher Instandsetzungsbedarf besteht und daß die Mieteinnahmen im Gegensatz zum Gutachten geringer ausfallen bzw. in einem vermieteterseits ungünstigen Verhältnis zum Wohngeld stehen. Das schreckte die meisten Kaufinteressierten ab, die sehr zahlreich zum Termin gekommen waren, um die verkehrsgünstig und in angenehmer Wohngegend gelegene Immobilie zu ersteigern. Es hat sich doch mittlerweile herumgesprochen, daß viele Immobilien bei einer Versteigerung günstig zu haben sind.

Die Mutter von Heike Berger ließ sich jedoch nicht abschrecken. Fest entschlossen bot sie für eine Wohnung, die sie weder in Augenschein genommen hatte, noch deren Bewohner sie interessierten. Sie ersteigerte die Immobilie letztendlich für 360.000 DM und damit sogar für 50.000 DM über dem, von einem Gutachten errechneten Verkehrswert. Resigniert stellt Volkmar Grosse daraufhin fest, daß er aufgrund dieses Kaufpreises wieder mit einer Kündigung rechnen müsse.

Mit der ersten Besichtigung kam die Kündigung

Und richtig! Die Kündigung und Familie Berger ließen nicht lange auf sich warten: noch im Monat der Ersteigerung besichtigten sie gemeinsam ihr neu erworbenes Eigentum. Ingeborg Grosse schüttelt über die Ähnlichkeit zwischen Frau Müller und Mutter Berger nur den Kopf. Egal ob sie das Gespräch während der Versteigerung verweigert oder Ingeborg Grosse nicht ins Gesicht schauen kann. Mit verbissenem Mund trampelt sie wie Frau Müller auf den profunden Bedürfnissen der Mieter herum, deren Vermieter sie mit dem Erwerb der Immobilie wurden. Daß Eigentum auch sozial verpflichtet, steht offensichtlich nicht in ihrem Grundbuch. Als wenn es nicht genug leerstehende Wohnungen für ihre Tochter gäbe. Oder ist sie nur die Ausführende, scheint doch der Mann die Fäden in der Hand zu halten. Eines macht die prompte Kündigung in jedem Fall deutlich: skrupellos sollen die Mieter aus ihrer Wohnung vertrieben werden, nachdem der Kaufpreis der Wohnung – weil bewohnt – günstiger als eine leere Wohnung war. Ingeborg Grosse jedenfalls ist entsetzt, daß Heike Berger ihr zukünftiges Glück auf ihrem Rücken aufbauen will. o.k.

* Namen von der Redaktion geändert

Ein freundlicher Lichtenberger Vermieter wollte noch im alten Jahr den Bewohnern des ihm gehörenden Mietshauses eine kleine Überraschung zu Neujahr bereiten. So setzte er sich am 27.12.97 an seinen Schreibtisch und verfaßte ...Mieterhöhungsverlangen!

Diese wurden – wohl des Sylvester-Knalles wegen – noch vor Ablauf des Jahres 1997 in die Briefkästen im Haus gesteckt. So erfuhren denn die Mieter/innen,

- 1) daß ihre jeweiligen Mieten nach § 2 Miethöhegesetz um 45 bis 60 DM erhöht würden, was laut Mietspiegel zulässig sei,
- 2) daß diese Erhöhung zum 1.2.98 erfolge, und
- 3) daß sie, bitte schön, Ihre Zustimmung zu dieser Erhöhung geben möchten.

Und schließlich noch dieser Nachsatz:

„Ihre Zustimmungserklärung muß spätestens 31.01.98 bei mir eingegangen sein, anderenfalls müßte ich Klage beim Amtsgericht erheben!“

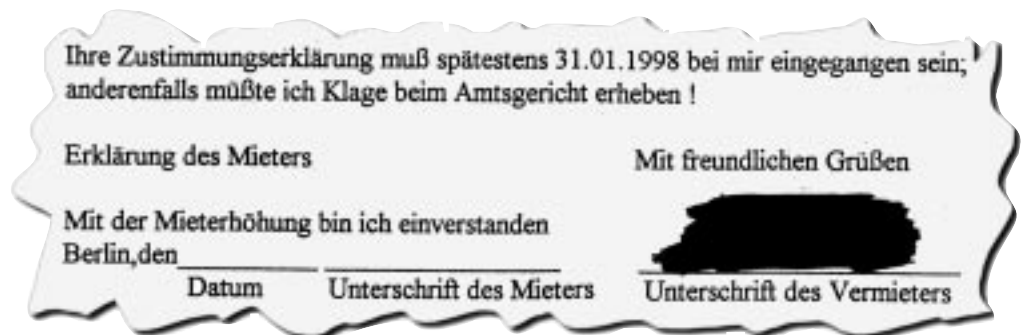
Natürlich denken die Mieter/innen nicht daran zuzustimmen. Sie hoffen – und wir mit Ihnen –, daß der Vermieter sein Versprechen wahr macht und sie zu verklagen versucht.

Dann würde ihm von Amts-(gerichts) wegen bestätigt werden, daß sein Mieterhöhungsverlangen null und nichtig ist – allein schon wegen des Zustellungstermins: Vor dem 1.1.98 durfte gar kein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG zugestellt werden.

Und selbst wenn er am 1.1.98 zugestellt hätte: Dann wäre die Erhöhung weder zum 1.2. noch zum 1.3., sondern erst zum 1.4.98 möglich gewesen, denn den Mieter/innen steht eine Überlegungsfrist zu, die den Rest des Zustellungsmonats plus zwei weitere Monate umfaßt. Hier hätte also die Überlegungsfrist bis 31.3.98 gereicht.

Und dabei ist noch nicht einmal berücksichtigt und geklärt, ob überhaupt ein Mieterhöhungsverlangen zulässig war, ob nicht noch eine einjährige Sperrfrist wirkt, die durch vorangegangene Mieterhöhungen ausgelöst worden sein kann, ob die Mieterhöhung nicht eine Kappungsgrenze überschreitet oder gar den Mietspiegelwert.

J.G.



Milieuschutz und Mietobergrenzen für das Sanierungsgebiet Wollankstraße

Auf Einladung der Bezirksgruppen Pankow des Berliner Mietervereins und der Berliner Mietergemeinschaft e.V. diskutierten am 2. Dezember 1997 auf einem Bürgerforum im Rathaus Pankow Mieter, Mietervertretungen, Vermieter, Mitglieder der Bezirksverordnetenversammlung und des Bezirksamtes Pankow sowie der Topos-Stadtforschung Inhalt, Vor- und Nachteile sowie Stand der Erarbeitung einer Erhaltungsverordnung, auch Milieuschutzsatzung genannt, und der Festlegung von Mietobergrenzen für das Sanierungsgebiet Wollankstr. und für das Erweiterungsgebiet Süd im Pankower Zentrum.

Ca. 90 interessierte MieterInnen stellten Ihre Fragen an Herrn Dr. Bossmann, Bezirksstadtrat für Bauen in Pankow, Herrn Schmalor, Leiter der Sa-

nierungsverwaltungsstelle im Bezirksamt, Herrn Gude, Topos-Stadtforschung sowie an Vertreter der Mieterorganisationen.

Die Erarbeitung und der Erlass einer Erhaltungsverordnung und insbesondere die damit verbundene Festlegung der Mietobergrenzen beschäftigen die Verantwortlichen und Betroffenen im Bezirk bereits seit 1995, als ein entsprechender Beschluß, gekoppelt an einen Auftrag an das Bezirksamt, in dieser Angelegenheit tätig zu werden, gefaßt wurde. Mit einer von Topos-Stadtforschung für das betroffene Gebiet erarbeiteten Studie liegen jetzt fundamentierte Erkenntnisse vor, die eine Erhaltungsverordnung einschließlich Mietobergrenzen begründen.

Soll die vorhandene soziale Struktur im Gebiet nicht durch

die Folgen unbegrenzter Modernisierung zerstört werden, muß gehandelt werden. Nach dem Wegfall der Kappungsgrenzen für Modernisierungsanlagen ab 01.01.1998 und der im Mietspiegel ausgewiesenen hohen Werte für modernisierte Altbauwohnungen ist Gefahr im Verzuge. Sind doch schon jetzt die hohen Spannen im Mietspiegel ein Spiegelbild der vor Festlegung der Kappungsgrenzen 1995 unbegrenzten und unverhältnismäßigen Luxusmodernisierungen.

Mietobergrenzen können die „Einstiegsmietten“ nach Modernisierung dämpfen, verhindern können sie Mieterhöhungen nicht.

In der Studie von Topos-Stadtforschung werden Mietobergrenzen in Höhe von 10,30 DM/m² Wohnfläche bruttokalt

für Wohnungen unter 40 m², 9,30 DM/m² für Wohnungen von 40 bis 60m², 8,72 DM/m² für Wohnungen von 60 bis 90 m² und 8,10 DM/m² für Wohnungen über 90 m² empfohlen.

Es wurde deutlich gemacht, daß Mietobergrenzen nicht zwingend und nicht rechtlich einklagbar sind. Ihre Wirksamkeit hängt von der Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter ab. Sie sind aufgefordert, bereits im Vorfeld von Modernisierungsmaßnahmen Kontakte mit den Mieterorganisationen und dem Bezirksamt zu suchen und die Modernisierungskündigungen genau prüfen zu lassen. Nur so kann, auch wenn alle Baumaßnahmen auf der Grundlage einer Erhaltungsverordnung genehmigungspflichtig sind, durch die zuständigen Stellen wirksam gesichert werden, daß Mietober-

grenzen auch eingehalten werden. Zur Unterstützung und Orientierung wurde den Teilnehmern des Bürgerforums eine Mieterinformation übergeben. So gelten Mietobergrenzen nur für Altbauten, für die Modernisierungen vorgesehen sind. Für bereits modernisierte Häuser und Neubauten einschließlich Dachausbauten sind sie nicht anwendbar.

Doch auch der Widerstand gegen die Festlegung von Mietobergrenzen ist vorprogrammiert. Vertreter der Hausbesitzer und Investoren versuchen wieder zu beweisen, daß sich Modernisierungen bei Mietobergrenzen nicht mehr lohnen würden.

Ehe die Verordnung durch die BVV entschieden werden kann, wird es noch ein langer Weg

sein. Die MieterInnen werden also entschiedener den Erlaß einer solchen Ordnung einfordern müssen, anstatt vorrangig Einzelfragen zur Klärung zu stellen.

Im Ergebnis des Forums wurde mehrheitlich ein offener Brief an die Mitglieder der Bezirksverordnetenversammlung und des Bezirksamtes beschlossen, mit dem die Verabschiedung einer Erhaltungsverordnung einschließlich der Festlegung von Mietobergrenzen als dringend geboten gefordert wurde.

Gerhard Scheibe
Bezirksgruppe Pankow



Mehr Verkehr in die Wohngebiete oder post-moderne Schildbürger

Die maßgeblichen Masterplaner planen gerne viel und vor allem suchen sie, den zukünftigen Stadtbürger zu umwerben. Der – darin sind sie sich einig – sicherlich einige Ansprüche stellen wird. Bis er sich in Scharen an der Frankfurter Allee, dem Potsdamer Platz oder an der Spree niederläßt, ist es noch ein weiter Weg. Damit dieser Stadtbürger auch Lust bekommt, seine Wohnung oder gleich mehrere in Eigentum zu erwerben, muß, so denken die

Planer, der Verkehr raus aus der Innenstadt. War diese Forderung nicht mal...?

Statt bisher 80prozentigem Individualverkehr, der sich durch die Straßen wälzt, soll das Verhältnis umgekehrt werden: 80 % des innerstädtischen Verkehrs – so das hohe Ziel – soll sich über den öffentlichen Nahverkehr bewegen.

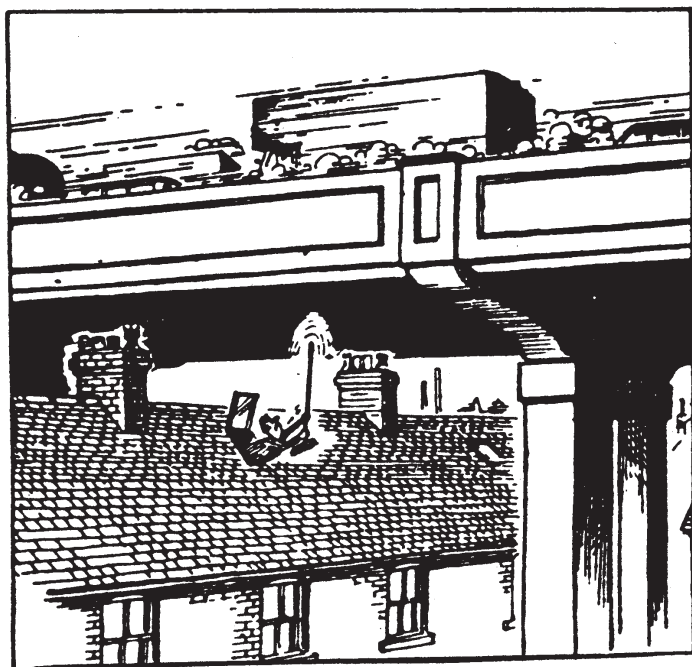
Doch anstatt unabhängig davon, ob der Stadtbürger Wirklichkeit wird oder nicht, die jetzt in der Innenstadt lebenden BürgerInnen von Lärm als auch von den Schadstoffen durch den Individualverkehr zu entlasten und den öffentlichen Nahverkehr effektiv auszubauen, planen die Planer der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz erst einmal, die Grundlagen für die Planung zu schaffen, und gaben ein Gutachten in Auftrag.

Schade nur, daß diese Studie der Verkehrsgutachtenfirma IVU (Informatik Verkehrs- und Umweltplanung) zur verkehrstechnischen Wirkung des Masterplans jetzt für Aufregung sorgt. Denn die Strieder'sche Senatsverwaltung zeigt sich sichtlich verärgert darüber, daß einige Tageszeitungen Auszüge daraus veröffentlichten. Steigt doch nach dieser Analyse auf Grundlage des Masterplans, der den Rückbau der Hauptverkehrsstraßen in der Innenstadt vorsieht, „die Lärmbelastung (...) in den kommen-

den Jahren im innerstädtischen Gebiet weiter an“.

Damit läßt sich der Stadtbürger sicherlich nicht umwerben. Man stelle sich nur vor, er müsse mit seinem Porsche eingekleimt zwischen rostigen Blechkarossen

Haushalte schließlich überhaupt nur zu knapp 50 % über ein Auto verfügen. Bausenator Jürgen Klemann machte daher auch keinen Hehl daraus, daß er die Kompetenz der Masterplaner in dieser Frage nicht sehr



von Stau zu Stau schleichen. Oder auf den Trottoirs könnte er nicht ausgiebig flanieren, weil der Straßenlärm jeden small talk verhindert und er ständig parkenden Autos ausweichen muß.

Aber auch die Bevölkerung der Berliner Mitte wird damit sicherlich nicht umworben, deren

hoch einschätzt, schlug er doch Strieder wiederholt vor, sich lieber um die Aufgaben seines Ressorts zu kümmern.

o.k.





Zu „Plätze in Berlin – Das Marienviertel“

ME 265:

„Eher würde ich mir die Hand abhacken und die Zunge abbeißen, daß ich den Anschluß der DDR an die BRD und Westberlin, wie es mit kleindeutscher Gedankenlosigkeit im Beitrag zum Marienviertel Volkes Stimme tut, als „Wende“ bezeichnen würde. Umso mehr aber kotzt mich an, wenn das Mieter-Echo zum Tummelplatz für Ostalgiker aller Länder wird. Von wegen: „Die Ostberliner lieben ihre Stadthälfte und deren Zentrum...“ Quatsch mit Soße. Schon in der alten Zeit habe ich mich in der urbanen Wüste um den Fernsehturm herum zu Tode gelangweilt – „einer der großzügigsten Stadtfreiräume Europas“? Ja, frei von Stadt. Allenfalls gut für einen Quickie im Busch an der Marienkirche. Um städtisches Highlife zu genießen, ist unsereins (Urostberliner, Jahrg. 53) nach Prag und Budapest gefahren, und zu Hause fühlten wir uns im hochverdichteten Prenzlauer Berg, der noch kein Prenzl' Berg war.

Das „ausgetüftelte System“ der kinderfeindlichen, weil unfallträchtigen Rutschbahnschienen am Fuße des

Fernsehturms? Peinlicher Mochtegermodernismus. Unnützlich. Häßlich wie Westberlin. Haut weg den Scheiß! Das „Marx-Engels-Forum“? Entweder wieder ein richtiger Park, mit dem todtraurigen Denkmal, ohne Aufmarschfläche und Dauerfotoausstellungsblechkisten, aber möglichst eng und kleinteilig bebaut, wie das Marienviertel, hoffentlich. Damit endlich wieder Leben in die Bude kommt!“

*Klaus Laabs
(Architekturkritiker;
Veröffentlichung
nur ungekürzt)*

Zum Demo-Aufruf im ME 265

„Weg mit Schönbohm – Weg mit den faschistoiden Konzepten seiner inneren Sicherheit“

erreichten die Redaktion gleich mehrere Leserbriefe:

„Ich werde Ihrem Aufruf nicht Folge leisten. Wenn man innerhalb einer Woche 2 Einbrüche und 1 Raubüberfall in persönlicher Nachbarschaft erleben muß, kann man nur hoffen, daß sich Herr Schönbohm durchsetzt und gerade die Polizei mehr Befugnisse bekommt und um ein vielfaches aufgestockt wird. Auf welchem Auge ist denn die Berliner Mietergemeinschaft blind?“

Frank Müller

„Hat es zu dem Artikel „Schluß mit den Problembürgern – Eine Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn AG schafft ‘öffentliche Räume’“ schon von offizieller Seite eine Reaktion gegeben? Ich bin über diese Entwicklung entsetzt, zumal wenn ich auch noch die Berichte in der „taz“ vom 08.12.1997 „Löcher in der Weltgesellschaft“ und vom 09.12.1997 „Keiner will die Obdachlosen im Winter haben“ hinzunehme. Eine bundesweite Thematisierung „christlicher Nächstenliebe mit Unterstützung von FernsehjournalistInnen, beispielsweise von „Monitor“ wäre vielleicht wichtig für die „Gegensteuerung“.“

Gerda Fürch

„Einem Verein, der in so polemischer Form gegen die vom Innensenator Schönbohm angestrebten und vom überwiegenden Teil der Bevölkerung begrüßten Maßnahmen zur Erhöhung der eigenen Sicherheit agitiert, kann ich nicht mehr als Mitglied angehören.(...) Im Hinblick auf die internationalen Verflechtungen der Wirtschaft und der Globalisierung der Märkte sowie der ständigen Zuwanderung nach Deutschland wird m.E. die Massenarbeitslosigkeit und die damit verbundene Verarmung der Betroffenen auf nationaler Ebene von keiner Regierung beseitigt werden können: schon gar nicht von den Ihnen nahestehenden Parteien mit ihren lebensfremden Vorstellungen von Änderungen in der Gesellschaft.“

Hans-Joachim Rösek

1. Mieterhöhung und Ausgangsmietzins

Ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG, bei dem zwar der Ausgangsmietzins und der begehrte neue Mietzins überhöht beziffert wurden, der Erhöhungsbetrag jedoch zutreffend wiedergegeben ist, ist nicht unwirksam, wenn über den Ausgangsmietzins zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens ein Rechtsstreit zwischen Mieter und Vermieter anhängig ist.

KG, Beschluß vom 15. September 1997 – Aktenzeichen: 8 RE – Miet 6517/96 –

Der Vermieter verlangte im Juli 1994 eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten von 422,12 DM auf 521,44 DM monatlich. Der Mieter war der Meinung, die Erhöhung sei unwirksam, und zahlte nicht. Daraufhin kam es zu einem Rechtsstreit zwischen dem Vermieter und dem Mieter. Vor der gerichtlichen Entscheidung über diese Mieterhöhung verlangte der Vermieter im Januar 1995 zum 1. April 1995 die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung von 521,44 DM um 126,64 DM auf 648,08 DM monatlich. Auch über diese Mieterhöhung kam es zu einem Rechtsstreit, in welchem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu dieser Mieterhöhung verlangte. Die Unwirksamkeit der Mieterhöhung vom Juli 1994 wegen gestiegener Betriebskosten von 422,12 DM auf 521,44 DM wurde erst nach Klageerhebung rechtskräftig festgestellt.

Der Vermieter verfolgte die zweite Mieterhöhung gerichtlich weiter. Da aufgrund der Entscheidung über den ersten Rechtsstreit nunmehr rechtskräftig feststand, daß die Miete nicht 521,44 DM sondern lediglich 422,12 DM betragen hat, änderte er seine Klage entsprechend, indem er nunmehr die Zustimmung zu einer Mieterhöhung von 422,12 DM um 126,64 DM auf 548,76 DM verlangte.

Der Mieter (und das Landgericht) stellte sich auf den Standpunkt, das Mieterhöhungsverlangen vom Januar 1995 sei unwirksam, weil dort eine Mieterhöhung von 521,44 DM um 126,64 DM auf 648,08 DM monatlich verlangt wurde. Wegen der tatsächlich geringeren Miete (Ausgangsmietzins) von 422,12 DM sei nicht eindeutig erkennbar, ob der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung um 126,64 DM oder aber eine neue Miete in Höhe von 648,08 DM begeht. Diese Mehrdeutigkeit führe zur Unwirksamkeit.

Das Kammergericht schloß sich dieser Überlegung grundsätzlich an. Aus einem Erhöhungsverlangen muß sich unzweideutig ergeben, daß und in welchem Umfang der Vermieter von seinem Recht zur Mieterhöhung Gebrauch machen will. Dazu gehört auch, daß die erhöhte Miete betragsmäßig ausgewiesen ist. Das Erhöhungsverlangen muß aus sich heraus nachvollziehbar und nachprüfbar sein. Der Mieter ist nicht dazu verpflichtet, Nachforschungen anzustellen, um die Unklarheiten in der Begründung aufzudecken. Das Kammergericht schloß sich also grundsätzlich der Meinung an, daß Ausgangsmiete, Erhöhungsbetrag und Endmiete richtig ausgewiesen sein müssen und ein Fehler wegen fehlender Eindeutigkeit zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens führt.

Das Kammergericht gelangte aber zu dem Ergebnis, daß im vorliegenden Fall die Voraussetzungen an die Eindeutigkeit der Erklärung erfüllt sind. Die falschen Ausgangs- und Endzahlen hätten hier ihre Ursache lediglich darin, daß zur Zeit des Erhöhungsverlangens über die vorangegangene Mieterhöhung vor Gericht gestritten wurde und eine rechtskräftige Entscheidung noch ausstand. In so einem Fall sei das nachfolgende Mieterhöhungsverlangen für den Mieter nachvollziehbar und nicht widersprüchlich. Es müsse den Mieter vielmehr verwirren, wenn der Vermieter in seinem neuen Erhöhungsverlangen wieder den alten Mietzins einsetzen würde, obwohl er gerade einen höheren Mietzins gerichtlich geltend macht. Das Kammergericht gelangte zu der Auffassung, daß der Mieter in einem solchen Fall weiß, worüber er mit dem Vermieter vor Gericht streitet. Er kennt sowohl die alten Zahlen als auch das möglicherweise im Endbetrag überhöhte Zustimmungsverlangen. Er sei sich daher darüber im klaren, daß der tatsächliche Ausgangs- und Endmietzins erst durch die rechtskräftige Entscheidung im ersten Verfahren gebildet werde.

Dem Vermieter kann es nach Auffassung des Kammergerichts nicht zugemutet werden, während des laufenden Rechtsstreites (um die

Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten) von seinem Rechtsstandpunkt abzurücken und eine im Ergebnis geringere Endmiete zu verlangen, als ihm nach seiner Auffassung zusteht.

Abgedruckt in WM 1997, S. 605 ff.

Anmerkung: Da es sich um einen Rechtsentscheid des Kammergerichts handelt, dürfen andere Instanzgerichte hiervon nicht abweichen.

Um es noch einmal kurz zusammenzufassen:

Eine Mieterhöhung, die einen falschen Ausgangsmietzins enthält, ist grundsätzlich unwirksam. Es ist vom Mieter nicht der Erhöhungsbetrag auf den richtigen Ausgangsmietzins aufzuschlagen. Etwas anderes gilt nur, wenn die Mieterhöhung in einem laufenden Rechtsstreit um die Höhe des Mietzinses erklärt wird.

Das Kammergericht argumentiert im wesentlichen damit, daß der in einem Rechtsstreit um die Miethöhe befindliche Mieter die objektive Fehlerhaftigkeit des Mieterhöhungsverlangens kennt.

Das Kammergericht hebt hervor, daß es für den Vermieter widersprüchlich wäre, in seinem Mieterhöhungsverlangen die alte Miete anzugeben, während er vor Gericht um einen höheren Mietzins streitet. Es geht jedoch nicht darauf ein, daß es für den Mieter ebenso widersprüchlich – und im Ergebnis fatal – gewesen wäre, wenn er dem zwischenzeitlichen Mieterhöhungsverlangen im oben genannten Fall einfach zugestimmt hätte. Aus diesem Grunde erwähnt das Kammergericht auch nicht, wie der „rechtstreu“ Mieter der zwitterhaften Erhöhungserklärung denn tatsächlich zustimmen soll, ohne seinerseits seine Rechtsposition zu verlieren.

Nachdem das Kammergericht nunmehr jedoch verbindlich entschieden hat, bleibt dem Mieter in einem vergleichbaren Fall nichts anderes übrig, als der Mieterhöhung von dem zulässigen, aber derzeit noch rechtskräftig festzustellenden Mietzins um den angegebenen Erhöhungsbetrag auf einen neuen Mietzins zuzustimmen, der sich aus dem rechtskräftig festgestellten Ausgangsmietzins und dem Erhöhungsbetrag ergibt.

2. Mieterhöhung und Sachverständigengutachten

Ein nahezu drei Jahre altes Sachverständigengutachten ist als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG in der Regel unbrauchbar.

Im Rahmen des Erhöhungsverlangens nach § 2 MHG macht die Einführung neuer Betriebskosten das Erhöhungsverlangen unwirksam, weil es auf die Änderung der Mietzinsstruktur gerichtet ist.

LG Berlin, Urteil vom 25. September 1997 – Aktenzeichen: 61 S 73/97 –

Der Vermieter verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 2 MHG. Zur Begründung verwies er nicht auf den Mietspiegel, sondern nahm auf ein beigefügtes Sachverständigengutachten bezug. Dieses Sachverständigengutachten war zu diesem Zeitpunkt fast drei Jahre alt. Zugleich wurde in der Erhöhungserklärung erstmalig eine zusätzliche Gebühr „für Satellitenempfang“ gefordert.

Das Gericht setzte sich mit der inhaltlichen Berechtigung der Mieterhöhung nicht weiter auseinander, weil das Zustimmungsverlangen bereits aus formellen Gründen unwirksam war. Eine Mieterhöhung ist gemäß § 2 Absatz 2 Satz 1 MHG zu begründen. Die Begründung unter Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten von vor drei Jahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete war jedoch fehlerhaft, da sie sich auf ein veraltetes Begründungsmittel stützte. Nach Ansicht des Gerichts ist es durchaus streitig, wie alt ein Begründungsmittel sein darf. Das drei Jahre alte Gutachten reichte jedoch deshalb nicht mehr aus, weil die Mietpreisentwicklung nicht nur ständig steigend ist, sondern teilweise auch wieder eine umgekehrte Tendenz aufweist.

Das Zustimmungsverlangen war darüber hinaus auch deshalb unwirksam, weil die neu erhobene Gebühr „für Satellitenempfang“ nicht

Gegenstand des Mietvertrages war. Aus diesem Grunde wurde vom Vermieter nicht nur die Erhöhung des Mietzinses, sondern in unzulässiger Weise zugleich auch die Zustimmung zu einer Änderung der Mietzinsstruktur verlangt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Bernd Hintzelmann

3. Vertretung bei Mieterhöhung

Wird ein Mieterhöhungsverlangen nicht vom Vermieter selbst, sondern von einem Vertreter gefertigt, dann muß die Urkunde einen Hinweis auf das Vertretungsverhältnis enthalten.

AG Pankow/Weißensee, Urteil vom 9. Mai 1997 – Aktenzeichen : 111 C 2/97 –

Der Vermieter hatte eine Hausverwaltung damit beauftragt, in seinem Namen eine Mieterhöhung auszusprechen. Die Hausverwaltung forderte nunmehr den Mieter auf, der Erhöhung seiner Miete nach § 12 MHG zuzustimmen. Das Mieterhöhungsverlangen enthielt keinerlei Hinweis darauf, daß die Hausverwaltung als Vertreter des Vermieters handelt.

Das Gericht entschied, daß durch den fehlenden Hinweis auf die Stellvertretung das Schriftformerfordernis nicht eingehalten wurde. Denn aus dem Erhöhungsverlangen konnte nicht entnommen werden, daß die Hausverwaltung die Erhöhung im Namen des Vermieters verlangt hat. Dabei kommt es nach Ansicht des Gerichts nicht darauf an, daß der Mieter aufgrund eines vorangegangenen Rundschreibens oder aufgrund sonstiger, außerhalb des Mieterhöhungsverlangens liegender Umstände, erkannt hat oder erkennen konnte, daß die Erhöhungserklärung im Namen des Vermieters abgegeben werden sollte. Eine von einem Vertreter abgegebene, formbedürftige Erklärung muß selbst einen Hinweis auf das Vertretungsverhältnis enthalten. Aus diesem Grunde war das Mieterhöhungsverlangen nach Ansicht des Gerichts unwirksam.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

Anmerkung: Wird eine Mieterhöhung unter der Bezeichnung „Hausverwaltung“ abgegeben, dann kann unter Umständen bereits aus dem Hinweis „Hausverwaltung“ auf die Vertretung des Vermieters geschlossen werden. Aus diesem Grunde ist diese Entscheidung nicht ohne weiteres übertragbar. Stets aber muß klar sein, daß der Vermieter der Absender des Erhöhungsverlangens im Rechtssinne ist. Lassen Sie sich beraten!

4. Vertretung bei Kündigung

Kündigt eine Hausverwaltung ohne jeden Hinweis auf die Stellvertretung, dann ist die Kündigung wegen Verstoßes gegen das Offenkundigkeitsprinzip unwirksam.

AG Mitte, Urteil vom 28.01.1997 – Aktenzeichen : 10 C 561/96 –

Die Hausverwaltung des Vermieters hatte im eigenen Namen, ohne jeden Vertretungszusatz, das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs fristlos gekündigt, weil der Mieter sich mit zwei Monatsmieten im Rückstand befunden haben soll. Der Mieter bestritt den Zahlungsverzug und berief sich darauf, daß seine Bank lediglich eine Buchung fehlerhaft ausgeführt hatte. Der Vermieter klagte auf Räumung.

Das Gericht setzte sich mit der Frage des Zahlungsverzuges nicht weiter auseinander, da das Mietverhältnis durch die Hausverwaltung in eigenem Namen und ohne einen Hinweis auf das Vertretungsverhältnis gekündigt wurde.

Das Gericht führt aus, daß ein Mietverhältnis über Wohnraum gemäß § 564a BGB schriftlich zu kündigen sei. Eine Kündigung müsse gem. § 126 BGB in einem Schriftstück erklärt und vom Aussteller unter-



schrieben sein. Da der Vermieter nicht selbst unterschrieben hat, hätte die für ihn handelnde Hausverwaltung als dessen Vertreter unterschreiben müssen. Zwar hatte die Hausverwaltung dem Kündigungsschreiben eine Vollmacht des Vermieters beigelegt, sich aber in dem Kündigungsschreiben selbst nicht auf die Vertretung berufen. Tatsächlich ging das Vertretungsverhältnis weder aus der Unterschrift, noch aus dem Urkundsverhältnis hervor, so daß das Schriftformerfordernis nicht eingehalten war. Aus diesem Grunde kam es auch nicht darauf an, ob dem Mieter aus anderem Grunde bekannt war, daß die Hausverwaltung den Vermieter in allen Mietangelegenheiten einschließlich des Ausspruchs von Kündigungen vertritt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

5. Verrechnen einer unzulässigen Mietkaution

Steht dem Vermieter aufgrund einer unwirksamen Vertragsklausel eine Mietkaution nicht zu, dann kann er den dennoch erhaltenen Kautionsbetrag beim Auszug nicht mit Gegenansprüchen verrechnen, sondern muß diesen herausgeben.

AG Neukölln, Urteil vom 23. Oktober 1997 – Aktenzeichen : 10 C 240/97 –

Die Mieterin verlangte nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter die Rückzahlung der zu Beginn des Mietverhältnisses eingezahlten Kautions. Der Vermieter erklärte im Prozeß die Aufrechnung mit offenen Mietzahlungen sowie mit Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietwohnung. Im Mietvertrag war vereinbart, daß der Mieter dem Vermieter bei Schlüsselübergabe eine Mietkaution in Höhe von DM 2.000,00 durch Verpfändung eines Sparbuches übergeben sollte.


Das Gericht gab der Klage der Mieterin im vollen Umfang statt, ohne auf die Frage der offenen Mietzinsen und des Schadensersatzanspruches einzugehen. Die mietvertragliche Vereinbarung war nach Ansicht des Gerichts in ihrer konkreten Form unwirksam, da sie dem Mieter entgegen dem Wortlaut des § 550b Absatz 1 Satz 3 BGB, nicht die Möglichkeit einräumte, die Kautions in drei Raten zu leisten. Die Mieterin sollte nach dem Vertragstext vielmehr verpflichtet sein, die Kautions bei Schlüsselübergabe in voller Höhe zu bezahlen. Diese Vereinbarung war unwirksam, so daß der Vermieter von der Mieterin ursprünglich keine Kautions verlangen durfte. Der Vermieter sei zu Unrecht bereichert, da die Mieterin ihm die Kautions überlassen hatte, ohne hierzu rechtlich verpflichtet gewesen zu sein.

Auf die vom Vermieter geltend gemachten Gegenansprüche kommt es nach Ansicht des Gerichts aus diesem Grunde nicht an. Denn wenn der Vermieter die Kautions nicht verlangen durfte, dann folgt aus dem Schutzzweck des § 550b BGB, daß eine Kautions, auf die vertraglich kein Anspruch besteht, die aber dennoch geleistet wurde, nicht wie eine Mietkaution eingesetzt werden darf. Die Aufrechnung gegenüber dem Rückzahlungsanspruch der Mieterin mit Gegenansprüchen aus dem Mietverhältnis sei daher ebenso ausgeschlossen, wie umgekehrt auch die Mieterin ihre Pflicht zur Zahlung der Kautions nicht durch Aufrechnung mit einer unbestrittenen Gegenforderung erfüllen könnte.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Reinhard Weiß

Unsere Beratungsstellen


Die Angaben gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch treten mitunter Änderungen auf. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstellen an.

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den 35 untenstehenden **Beratungsstellen**, von denen die behindertengerechten durch  gekennzeichnet sind.

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten. Bringen Sie Ihre letzte Beitragsquittung (oder das letzte MieterEcho auf Ihren Namen) mit! Und vergessen Sie nicht Ihre Mietunterlagen, einschließlich Mietvertrag!



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

■ Charlottenburg


Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Sophie-Charlotten-Straße 51/52,
Ecke Philippistraße, im Jugendladen,
 Kaiserdamm

■ Friedrichshain



zusammen mit der „UBI Mieterladen“

Montag 18 bis 20 Uhr und
Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Kreutziger Straße 23, im Mieterladen, ,
 Samariterstraße, Tram 2


■ Hellersdorf

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,
Stendaler Straße 61, Arbeitslosenzentrum,
 Hellersdorf



■ Hohenschönhausen

Dienstag 18 bis 20 Uhr, Hauptstraße 13,
bei der Arbeiterwohlfahrt, ,
 Gehrenseestraße


■ Köpenick



Montag 18 bis 20 Uhr,
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,
 Schöneweide, weiter mit Tram 26, 61
oder 67


Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,


jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat
Borgmannstraße 4, im Rabenhaus, ,
 Köpenick

■ Kreuzberg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Bergmannstraße 14,
Stadtteilausschuß 61 e.V.
 Gneisenaustraße, Mehringdamm



Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr,
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße,
 Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße,
 Yorckstraße, **tercüman bulunmaktadır.**


Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr,
Mehringdamm 114,
Elternzentrum, Raum 403a (2. Stock),
 Platz der Luftbrücke



Freitag 18 bis 19 Uhr, Manteuffelstraße 20,
im Mieterladen,  Görlitzer Bahnhof

■ Lichtenberg


Montag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Montag im Monat,
Karlshorst, Gundelfinger Straße 25,
im Seniorenklub,  Karlshorst,  Tierpark

Dienstag 17 bis 19 Uhr, Frankfurter
Allee 149, 1. Stock, in der Bibliothek,
 und  Frankfurter Allee


Mittwoch 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,
Anton-Saefkow-Platz 12, Eingang vom
Parkplatz zum Mieterbeirat Storkower
Bogen,  Storkower Straße


Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat,
Einbecker Straße 23, Hochparterre in der
Geschäftsstelle der Volkssolidarität,
 und  Lichtenberg

■ Marzahn


Dienstag 19 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
im „Freizeitloft Marzahn“, Alt-Marzahn 23,
 Marzahn


■ Mitte

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Leipziger Straße 55, im „Checkpoint“,
 Spittelmarkt

Mittwoch 19 bis 20.30 Uhr,
Tucholskystraße 32/Ecke Auguststraße
(in der „Buchhandlung“),
 Oranienburger Straße

■ Neukölln

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr,
Liberdastraße 10, im Nachbarschaftsladen
„Elele“,  Schönleinstraße


Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr,
Fuldastraße 48-51, in der Martin-Luther-
Kirche,  Rathaus Neukölln

■ Pankow




Dienstag 18 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
Wolfshagener Straße 72,
Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen,
 Pankow, Tram 50, 52, 53



■ Prenzlauer Berg

Montag 18 bis 19 Uhr,
jeden 2. und 4. Montag im Monat,
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ,
 Prenzlauer Allee, Tram 1



Montag 19 bis 20 Uhr, Oderberger Straße 50,
Verein So oder So (Kiez-Kantine),
 Eberswalder Straße, Tram 13, 20, 50, 53


Dienstag 19.00 bis 20.00 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
Käthe-Niederkirchner-Straße 12,
im Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel,  Tram 2, 3, 4

Mittwoch 18.30 bis 20.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Bornholmer Straße 91, zus. mit dem
„Mieterverein Prenzlauer Berg“, ,  und  Schönhauser Allee, Tram 23, 24, 50 52, 53


Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
Christburger Str. 3, im „Baobab“,
zus. mit dem Bürgerverein
„Rund um die Rykestraße“, ,
 Senefelder Platz, Tram 1

■ Schöneberg

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Cranachstraße 7 (Sozialstation), ,
 Friedenau

Dienstag 19 bis 20 Uhr und
Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Nollendorferstraße 38, im Mieterladen
„NOLLZIE“,  Nollendorferplatz


■ Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Mauerstraße 6, im Kulturhaus Spandau,
 Spandau


■ Steglitz

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Osdorfer Straße 121,
bei der Arbeiterwohlfahrt


■ Tempelhof

Montag 18 bis 19 Uhr,
Kaiserin-Augusta-Straße 23,
Kirchengemeinde Alt-Tempelhof,
 Kaiserin-Augusta-Straße


■ Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr,
Stephanstraße 26, im Laden der
Betroffenenvertretung Stephankiez,
 Birkenstraße

■ Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr, Dörfeldstraße 54,
Jugendhilfe Treptow-Köln e. V.,
(Alte Schule),  Treptow-Adlershof



■ Wedding

Donnerstag 18 bis 19.30 Uhr,
Malplaquetstraße 32a, Treffpunkt M 32,
 Leopoldplatz

■ Weißensee

Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Streustraße 121, Ecke Börnestraße
Berliner Stadtmission,

■ Wilmersdorf

Montag 19 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Montag im Monat,
Café „blisse 14“, Seminarraum 1,
Blissestraße 14, ,  Blissestraße