



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 311 AUGUST 2005

## Berliner Mietpiegel 2005

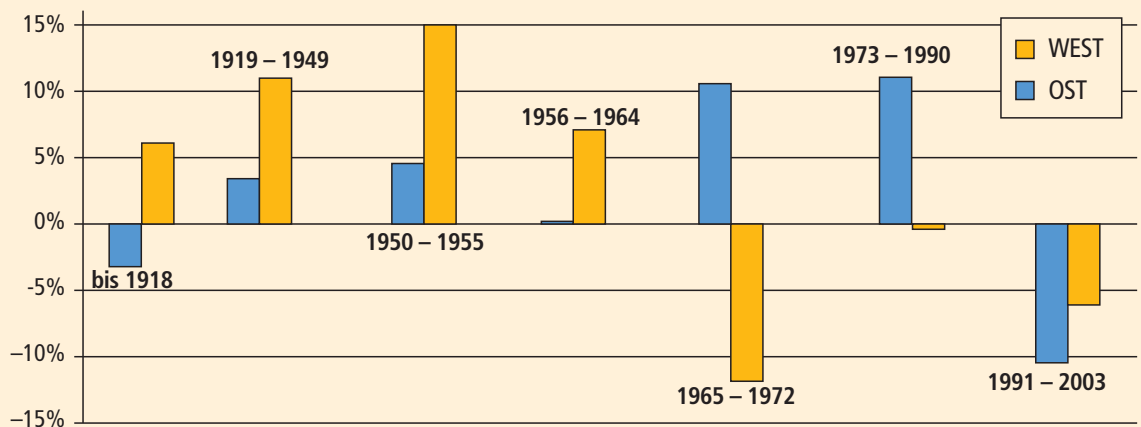
### Mietsteigerungen überwiegen

■ **Mietpiegel 2005**  
Mietspiegeltabelle und Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

■ **Historischer Abriss**  
Berliner Mietpiegel von 1988 bis 2005

■ **Wenig Entspannung auf dem Wohnungsmarkt**  
Die Preisveränderungen im Vergleich zum Mietpiegel 2003

■ **Hartz IV im Mietpiegel**  
Welche Wohnungen stehen ALG II-Beziehenden nach dem neuen Mietpiegel zur Verfügung?



■ **Mietrecht aktuell**  
Infoblatt:  
Mieterhöhung! Was tun?  
Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietpiegel 2005

## IMPRESSUM

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

**Bankverbindung:** Postbank Berlin, BLZ 10010010, Konto-Nr. 830 71-109

**Redaktion MieterEcho:** Redaktionskonferenz  
Telefon: 21 00 25-84, me@bmgev.de  
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

**Titel:** ME

**Layout und Satz:** Connye Wolff

**Belichtung und Druck:** Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 29.07.2005

© 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: 2 16 80 01, Telefax: 2 16 85 15**  
**www.bmgev.de**

Öffnungszeiten:

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

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

**Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr**

Fahrverbindungen:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

## PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Rat Suchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

## BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE, NR. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

BERLIN \_\_\_\_\_

TELEFON \_\_\_\_\_

GEB. AM \_\_\_\_\_

HAUSEIGENTÜMER/IN \_\_\_\_\_

HAUSVERWALTUNG \_\_\_\_\_

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 5 € auf unser Konto:  
Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109  
oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 59 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 5 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

- Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 33 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis in Kopie lege ich bei.
- Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe (SGB XII) oder Grundsicherungsgeld (GSiG) beziehe. Ich habe den entsprechenden Antrag ausgefüllt und zusammen mit dem Einkommensnachweis (Kopie des aktuellen Bescheids) beigelegt.
- Bitte senden Sie mir das Antragsformular für den ermäßigten Mitgliedsbeitrag zu.

### EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT \_\_\_\_\_

KONTO-NR. \_\_\_\_\_

BLZ \_\_\_\_\_

KONTINHABER/IN \_\_\_\_\_

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

# INHALT

## TITEL

- 4 **Berliner Mietspiegeltabelle 2005**
- 5 **Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung**
- 6 **Infoblatt: Mieterhöhung! Was tun?**  
Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2005
- 10 **Berliner Mietspiegel von 1988 bis 2005**  
Ein historischer Abriss  
*Gerhard Eichmann*
- 15 **Das Mietspiegel-Glossar**  
Von „Betriebskostenpauschale“ bis „Weißer Kreis“
- 16 **Von Entspannung nur wenig zu spüren**  
Die Preisveränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt im Vergleich zum Mietspiegel 2003  
*Sébastien Kuhn und Joachim Oellerich*
- 19 **Hartz IV im Mietspiegel**  
Welche Wohnungen stehen ALG II-Beziehenden nach dem neuen Mietspiegel 2005 zur Verfügung?  
*Andrej Holm*
- 22 **Übersicht der Betriebskosten 2003**  
Bei den „kalten“ und „warmen“ Betriebskosten soll mehr Transparenz geschaffen werden

## BERLIN

- 22 **Flucht in die Wohnungslosigkeit**  
Gewaltbedrohte Frauen sind keine solventen Mieterinnen  
*Jutta Blume*
- 23 **Das Bethanien auf dem Weg nach „New York“**  
Nach einem Duldungsvertrag mit den Besetzer/innen werden neue Visionen für den ehemaligen Krankenhauskomplex am Kreuzberger Mariannenplatz gesucht  
*Christoph Villingner*

## MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 25 **Von „Vorkaufsrecht“ bis „Zwangsversteigerung“**

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 28 **Mieterhöhung und Verzug**
- 28 **Mieterhöhung und Vergleichswohnungen**
- 29 **Mieterhöhung mit Mietspiegel und Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung**
- 30 **Mieterhöhung und Sachverständigengutachten**
- 30 **Mieterhöhung und qualifizierter Mietspiegel**

## SERVICE

## RECHTSBERATUNG

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

zum zweiten Mal gibt es in Berlin einen qualifizierten Mietspiegel und wie bereits im Jahr 2003 müssen die Berliner Mieterorganisationen auch dem neuen Berliner Mietspiegel 2005 die Anerkennung verweigern. Wir haben beratend mitgewirkt, aber in wesentlichen Fragen wurde unserem Rat nicht gefolgt. Hintergrund ist die eindeutige Parteinahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zugunsten der Vermieter im Rahmen der Mietspiegelverhandlungen.

Wie bereits im Mietspiegel 2003 werden vor allem in den Altbaufeldern Mietwerte ausgewiesen, die die 4/5-Spanne erreichen. Bei der 4/5-Spanne werden 1/10 der Mietwerte oben und unten entfernt. Der Bundesgesetzgeber empfiehlt jedoch die 2/3-Spanne, bei der 1/6 der Mietwerte abgeschnitten werden. Aus wissenschaftlicher Sicht ist nicht erkennbar, warum eine Notwendigkeit bestehen sollte, von der 2/3-Spanne abzuweichen. Bei der Anwendung der 2/3-Spanne werden 66,6% der erhobenen Mietpreise für ortsüblich erklärt, bei der 4/5-Spanne jedoch 80%, was zu weiteren Mieterhöhungsspielräumen führt. Dieser Unterschied wird sich bei kommenden Mieterhöhungen in den Geldbörsen von Mieter/innen und Vermietern auswirken. Auch bei der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung hat die SPD-Senatorin Junge-Reiher zugunsten der Vermieter entschieden: Es wird für Vermieter leichter, den Oberwert eines Mietspiegelfelds zu fordern - und das ist der für sie Interessante. Die Sozialdemokraten haben anscheinend vergessen, dass Berlin eine Mieterstadt ist und bleibt.

Der so genannte „entspannte Wohnungsmarkt“ hat jedenfalls nicht zu sinkenden Mieten geführt. Gegenüber dem Mietspiegel des Jahres 2003 weist der diesjährige eine durchschnittliche Steigerung der Mittelwerte von 5,51% aus. Der Anstieg im Osten beträgt dabei durchschnittlich 4,47%, der im Westen 6,43%. In vielen Bereichen haben vor allem Modernisierungen zu teilweise drastischen Mietsteigerungen geführt. Mieter/innen sollten bedenken, dass eine passive Hinnahme von Modernisierungen zu den Mietpreissteigerungen führt, die sich in den Mietspiegeln wiederfinden und sich schließlich in Mieterhöhungen auswirken.

## IHR MIETERECHO



### Wir trauern um unseren Delegierten Siegfried Lau.

Er verstarb am 13.06.2005 im Alter von 73 Jahren.

Siegfried Lau war seit 1994 aktives Mitglied in der Berliner MieterGemeinschaft und hat viele Jahre lang den Bezirk Hellersdorf im Delegiertenrat vertreten.

In der von ihm mit außerordentlicher Zuverlässigkeit betreuten Beratungsstelle erhielten die Rat suchenden Mitglieder nicht nur juristische Hilfe sondern darüber hinaus jederzeit engagierte persönliche Unterstützung.

Sein konsequentes Eintreten für die Rechte der Mieter/innen und seine klare soziale Überzeugung haben ihm auch im Delegiertenrat ein sehr hohes Ansehen verschafft.

„Sigg“ Lau wird uns sehr fehlen.

Berliner MieterGemeinschaft

# Berliner Mietspiegeltabelle 2005

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.10.2004)  
Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

## Anmerkungen:

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 erhöhter Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (\* = 15 – 29 Mietwerte, \*\* = 10 – 14 Mietwerte).

**Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,23 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.**

**Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,36 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.**

**Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,75 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 5.**

## Sondermerkmale

### Zu-/Abschläge in Euro/qm monatlich

**Modernes Bad** – Hierbei handelt es sich um ein Bad, dessen Wände türhoch gefliest sind, das über Bodenfliesen verfügt und eine Einbauwanne oder -dusche besitzt. 1 + 0,37

**Duschwanne von Badewanne getrennt** + 0,33  
**Moderne Einbauküche** – Eine moderne Einbauküche ist ausgestattet mit Küchenschränken, Einbauspüle, Wand- und Bodenfliesen sowie einem Einbaugerät. 1 + 0,16

**Hochwertiger Bodenbelag** – Hierbei handelt es sich um einen hochwertigen Teppichboden (besser als Nadelstich) wie auch um einen Parkettboden o. Ä. Ebenso fallen hierunter hochwertige Fliesenböden. Wesentlich ist, dass sich der Bodenbelag in einem guten Zustand befindet und in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist. + 0,24

**Lage der Wohnung im Erdgeschoss** – 0,16  
1 Die Ausstattungsmerkmale müssen neuzeitlichem Standard entsprechen.

**Bei Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenwert überschritten bzw. der Spannenwert unterschritten werden.**

1) und Wendewohnungen

2) Die Zuordnung West-Saarekens basiert auf dem Gebietsstand 03.10.1990.

Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem

Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

Wohnfläche	Bezugsfertig	Altbau										Neubau													
		bis 1918		1919 – 1949		1950 – 1955		1956 – 1964		1965 – 1972		1973 – 1983 Westz <sup>1</sup>		1984 – 1990 Westz <sup>2</sup>		1973 – 1990 Ostz <sup>2</sup>		1991 – 2003							
		mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH oder 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	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	mit SH, Bad und IWC							
bis unter 40 qm	Ausstattung Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
		3,16*	4,97	3,12*	4,72	4,71	3,79	4,70	4,89	4,89	4,89	4,89													4,89
		2,60 – 3,84	3,07 – 6,35	2,92 – 3,28	3,99 – 5,50	3,91 – 5,99	3,22 – 4,70	4,55 – 5,11	3,92 – 5,71	3,92 – 5,71	3,92 – 5,71	3,92 – 5,71													3,92 – 5,71
40 bis unter 60 qm	Ausstattung Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
		3,25**	4,73*	3,81**	4,96	4,46	4,34	4,96	5,39	5,39	5,39	5,39													5,39
		3,02 – 3,32	3,68 – 6,18	2,50 – 5,21	4,40 – 5,30	3,87 – 5,00	3,50 – 5,43	4,64 – 5,55	4,77 – 5,95	4,77 – 5,95	4,77 – 5,95	4,77 – 5,95													4,77 – 5,95
60 bis unter 90 qm	Ausstattung Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
		2,99	4,48	3,21	4,38	4,31	4,08	4,39	4,52	4,52	4,52	4,52													4,52
		2,78 – 3,38	3,11 – 5,87	3,03 – 3,50	3,93 – 5,10	3,67 – 5,00	3,29 – 5,01	4,10 – 4,60	3,79 – 5,11	3,79 – 5,11	3,79 – 5,11	3,79 – 5,11													3,79 – 5,11
90 qm und mehr	Ausstattung Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
		3,04	4,86	3,19	4,35	4,28	4,39	4,70	4,84	4,84	4,84	4,84													4,84
		2,73 – 3,50	3,70 – 6,13	3,03 – 3,40	3,79 – 5,10	3,72 – 5,07	3,70 – 5,34	3,93 – 5,42	4,35 – 5,34	4,35 – 5,34	4,35 – 5,34	4,35 – 5,34													4,35 – 5,34

# Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

## Zusätzliche Merkmale

### Wohnwertmindernde Merkmale (-)

#### Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Kein oder nur kleines Handwaschbecken
- Bad/WC ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Dielenfußboden im Bad
- Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung (Badeofen)
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- Frei stehende Wanne ohne Verblendung
- Wände nicht überwiegend gefliest

### Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
  - Besondere Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, Badmöbel, Mehrstrahldusche)
  - Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
  - Moderne Entlüftung bei innenliegendem Bad
  - Zweites WC in der Wohnung
  - Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
  - Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler
- } Nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft

#### Merkmalgruppe 2: Küche

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)
- Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen

- Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
  - Fliesen, Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag
  - Wandfliesen im Arbeitsbereich
  - Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, moderne Herdausstattung, Geschirrspüler)
  - Nur Anschluss für Geschirrspüler
  - Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 qm Grundfläche)
- } Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Einbauküche“ nicht zutrifft

#### Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Überwiegend Einfachverglasung
- Wohnräume überwiegend schlecht belichtet/schlecht besont
- Nicht alle Wohnräume beheizbar
- Unzureichende Elektroinstallation
- Elektroinstallation überwiegend auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (nur im Neubau ab Baujahr 1950)
- Keller- oder Souterrainwohnung
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschießbar
- Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Kein nutzbarer Balkon
- Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m
- Kein Breitbandkabelanschluss oder keine Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage

- Überwiegend moderne Isolierverglasung oder Schallschutzfenster
- Wohnräume überwiegend gut belichtet/gut besont
- Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Maisonettewohnung
- Aufwändige Deckenverkleidung (Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand
- Zusätzlicher Trittschallschutz
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- Innenkamin
- Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss
- Rollläden im Erdgeschoss

#### Merkmalgruppe 4: Gebäude

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

- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- Zusätzliche Nutzräume außerhalb der Wohnung (z.B. Partyraum, Gästewohnung)
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
- Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
- Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. erneuerte Fassade, Dach, Strangsanierung)
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)
- Concierge

#### Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2005)
- Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- Ungepflegte und offene Müllstandsfläche

- Bevorzugte Citylage in guter Wohnlage
- Lage an einer besonders ruhigen Straße
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück
- Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens zwei Vollgeschosse
- Gestaltete und abschließbare Müllstandsfläche



## Infoblatt: Mieterhöhung! Was tun?

### Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2005

Der § 558 BGB gestattet es dem Vermieter, unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis zu verlangen. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung besteht für alle nicht preisgebundenen Wohnungen.

**Aber:** Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen, das Ihnen unter Berufung auf § 558 BGB zugeht, muss auch wirksam sein. Mit diesem Infoblatt wollen wir Ihnen wichtige Hinweise zur Überprüfung einer solchen Mieterhöhung geben. Dazu benötigen Sie den Berliner Mietspiegel 2005, der im September in mehreren Tageszeitungen als Beilage erscheint. Er ist kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich. (Auszug s. S. 4 u. 5, Mietspiegel im Internet: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>) Der Berliner Mietspiegel 2005 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB.

Dieses Infoblatt dient Ihrer Information und Orientierung, es soll und kann jedoch keine anwaltliche Beratung ersetzen! Unseren Mitgliedern empfehlen wir, unverzüglich nach Zugang eines Mieterhöhungsverlangens eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen. Bitte bringen Sie alle erforderlichen Unterlagen wie Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten drei Jahre, Ihre neue Mieterhöhung und evtl. andere Unterlagen z.B. für selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen mit. Vergessen Sie bitte nicht den Nachweis der Mitgliedschaft, z. B. das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen.

Geht Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zu, prüfen Sie bitte in aller Ruhe, ob Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Denn Mieterhöhungen nach § 558 BGB bedürfen der Zustimmung der Mieter/innen. Sie sollten dabei folgende Fragen klären:

- 1) Entspricht das Erhöhungsverlangen den Formerfordernissen?
- 2) Ist die Sperrfrist seit der letzten Erhöhung (oder dem Mietbeginn) 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 – genauer: den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist und die beiden folgenden Monate. Denn der Vermieter darf die Zahlung der erhöhten Miete erst ab dem Anfang des übernächsten Monats nach Zustellung des Erhöhungsschreibens verlangen.

#### Sonderkündigungsrecht

Im Rahmen der Überlegungsfrist können Sie auch prüfen, ob Sie von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. 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.

Die Kündigung gilt dann für das Ende des übernächsten Monats, und die Mieterhöhung tritt nicht ein (§ 561 BGB).

#### 1) Formale Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen

Der Vermieter muss Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen in Textform mitteilen. Die Textform erfordert keine eigenhändige Unterschrift und das Mieterhöhungsverlangen kann auch per Fax oder E-Mail übersandt werden.

Das Mieterhöhungsverlangen ist nur wirksam, wenn es

- von allen Vermietern abgegeben wird,
- in Textform erklärt wird, und die Erklärung 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 (prozentual genügt nicht!) ausgewiesen und hinreichend begründet sein.

Der Vermieter muss darlegen, dass die verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt (Näheres dazu 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 ein anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, muss eine Vollmacht des Vermieters/der Vermieter beigefügt sein. Fehlt die Vollmacht, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie diese unverzüglich (d.h. maximal bis zum Ablauf von zehn Tagen) wegen Fehlens der Vollmacht schriftlich zurückweisen.

#### 2) Sperrfrist

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

Beispiel: Ihre Miete wurde das letzte Mal zum 01.09.2004 gemäß § 558 BGB erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 01.09.2005 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 mit den entsprechend einzuhaltenden neuen Fristen zusenden.

Aber Achtung! Mieterhöhungen auf Grund von Modernisierung (§ 559 BGB) oder wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben bei der Berechnung der Sperrfrist unberücksichtigt.

### Sperrfrist nach Neu- oder Wiedervermietung

Der Vermieter darf Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses zustellen.

### Fälligkeit der neuen Miete

Ist die Jahressperrfrist eingehalten worden, so ist die neue Miete – vorausgesetzt das Erhöhungsverlangen ist ansonsten wirksam – ab dem dritten Kalendermonat zu zahlen, der auf den Monat des Zugangs des Erhöhungsverlangens folgt.

Beispiel: Ist das Mieterhöhungsverlangen unter Einhaltung der Sperrfrist am 10.09.2005 zugegangen, ist die neue Miete am 01.12.2005 fällig (also nach Ablauf der Überlegungsfrist = Rest des Zugangsmonats plus zwei Monate).

## 3) Kappungsgrenze 20%

Der Vermieter muss bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB die Kappungsgrenze beachten, d.h. er darf die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 20% erhöhen (Voraussetzung: Ihre Miete liegt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete). Allerdings werden Mieterhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB – also Erhöhungen wegen Modernisierung bzw. gestiegener Betriebskosten – bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt.

### Ausgangsmiete

Der Berechnung der Kappungsgrenze wird die Ausgangsmiete zugrunde gelegt.

Wenn die für die Wohnung anfallenden Betriebskosten im gesonderten Umlageverfahren mit monatlichen Vorauszahlungen erhoben werden und jährliche Abrechnungen der Betriebskosten erfolgen, haben die Mietvertragsparteien eine Nettokaltmiete vereinbart.

Sind die Betriebskosten in der Miete enthalten, haben Sie eine Bruttokaltmiete vereinbart.

Diese jeweils vereinbarte Miete stellt die Ausgangsmiete dar.

Die Ausgangsmiete ist die Miete, 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 01.10.2005 wirksam werden. Die Ausgangsmiete ist somit die Miete, die am 01.10.2002 gezahlt worden

ist.

Sie errechnen die Kappungsgrenze – also den Betrag, auf den Ihre Miete maximal erhöht werden darf – wie folgt: Ausgangsmiete plus 20%. Eine Überschreitung der jeweiligen Kappungsgrenze macht das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern begrenzt es (Näheres siehe unter „Zustimmen oder nicht?“).

## 4) Ortsübliche Vergleichsmiete

Eine weitere Begrenzung einer Mieterhöhung nach § 558 BGB stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar.

In seinem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter begründen, dass die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Er kann sein Erhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel 2005, einem Sachverständigengutachten oder mit mindestens drei Vergleichswohnungen begründen. Der Vermieter muss jedoch auch die Mietspiegelwerte mitteilen, wenn es für Ihre Wohnung ein zutreffendes Mietspiegelfeld gibt und dieses nicht mit Sternchen (\* oder \*\*) versehen ist. Der Berliner Mietspiegel 2005 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB. Erfolgen in diesem Fall keine Angaben zu den Ihrer Wohnung entsprechenden Mietspiegelwerten, ist die Erhöhungserklärung unwirksam (§ 558 b BGB). Nur wenn Ihre Wohnung über eine Außentoilette verfügt oder das einschlägige Mietspiegelfeld mit Sternchen versehen ist, kann der Vermieter allein auf Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten Bezug nehmen.

### Berliner Mietspiegel 2005

Der Berliner Mietspiegel 2005 erscheint in mehreren Tageszeitungen als Beilage. Er ist auch kostenlos bei allen Bezirksamtern oder bei uns erhältlich.

Er gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 31.12.2003 bezugsfertig geworden sind.

Er gilt nicht für

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 01.01.2004 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie
- Wohnungen mit Außentoilette.

Der Mietspiegel gilt für ganz Berlin, wobei der Neubau der Baualtersklasse ab 1973 bis 1990 in nach Ost und West getrennten Spalten ausgewiesen wird. Der Grund dafür liegt in der unterschiedlichen Wohnungs- und Mieten-

struktur in den betreffenden Baualtersklassen. Die folgenden Hinweise beziehen sich auf den Umgang mit der veröffentlichten Mietspiegelwertetabelle, der dazu gehörigen Orientierungshilfe und den Sondermerkmalen (siehe Seiten 4 und 5).

### Begründung der Mieterhöhung

Beim Bezug auf den Mietspiegel muss der Vermieter ein Mietspiegelfeld benennen. Für die formale Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens reicht es aus, wenn er sich auf einen Wert innerhalb der Spanne bezieht.

Im Mietspiegel finden Sie sowohl Leerfelder als auch Felder mit Sternchen (\* oder \*\*). Bezieht sich der Vermieter auf ein Leerfeld, ist das Erhöhungsverlangen nicht begründet und damit unwirksam (Näheres siehe unter „Leerfelder im Mietspiegel“).

Die Bezugnahme auf ein Feld mit Sternchen, also mit bedingter Aussagekraft, reicht dagegen zur Begründung aus, berührt also nicht die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

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 richtige Mietspiegelfeld lässt sich aus dem Mietspiegel anhand der folgenden vier verwendeten Kriterien herausfinden, die Sie in bzw. bei der Tabelle finden: Baualter, Wohnfläche, Wohnlage und Ausstattung. Die ersten drei Kriterien sind relativ einfach zu prüfen. Besonderes Augenmerk sollten Sie auf das vierte Kriterium Ausstattung verwenden. Sollten Sie auf eigene Kosten etwas erstmalig in Ihrer Wohnung eingebaut haben, das den Wohnwert erhöht (z.B. Bad/Dusche oder eine Gasetagenheizung = Sammelheizung), so wird bei der Einordnung so verfahren, als ob dies nicht vorhanden wäre, da es Ihnen ja nicht von Ihrem Vermieter zur Verfügung gestellt worden ist.

### Zuordnung der Wohnlage

Die genaue Zuordnung zur einfachen, mittleren oder guten Wohnlage ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis. Die zutreffende Einordnung Ihres Wohnhauses können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (Tel. 90 12 37 37) erfahren. Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und der Geschäftsstelle.

Im Straßenverzeichnis sind Straßen, in denen eine sehr hohe Lärmbelastung durch Straßen- und Fluglärm ermittelt wurde, durch einen Stern (\*) gekennzeichnet. Berücksichtigt wurden beim Straßenlärm in der Regel Hauptverkehrsstraßen sowie das Straßenbahnnetz. Die Kennzeichnung mit \* ist also kein ausschließlicher Hinweis für erhebliche Lärmbelastung – die Lärmbelastung anderswo durch Schienenlärm kann z.B. ebenso hoch sein wie die Lärmbelastung durch Straßenverkehr in den Straßen mit \*. Deshalb ist diese Kennzeichnung nur als Orientierung zu verstehen.

Als sehr hohe Lärmbelastung gelten durchschnittlich über 65 dB(A) am Tag oder 55 dB(A) in der Nacht.

### Abschläge für Minderausstattung

Für Wohnungen, deren Ausstattung deutlich unter dem Durchschnitt liegt, gelten Abschläge von den Mietspiegelbeträgen, weil es für diese Wohnungen keine speziellen Spalten im Mietspiegel gibt. Die genauen Angaben finden Sie auf S. 4 neben dem Mietspiegel.

Es gibt folgende Abschläge:

- 0,23 Euro für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 1.
- 0,36 Euro für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt hier von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 3.
- 0,75 Euro für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt hier von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 5.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnung wird am einfachsten wie folgt errechnet: Sie ermitteln zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete – wie wir es weiter unten darlegen – anhand eines ansonsten zutreffenden Mietspiegelfelds in der Spalte mit schlechtesten Ausstattung. Von diesem Betrag ziehen sie dann den Abschlag ab.

### 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 Begründungs-

möglichkeiten für die Erhöhung nach § 558 BGB in Betracht: der Bezug auf ein Sachverständigengutachten oder auf mindestens drei vergleichbare Wohnungen. In solchen Fällen sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

### Die Spannen im Mietspiegelfeld

Haben Sie das für Ihre Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld gefunden, müssen Sie noch die Spanneneinordnung vornehmen, also feststellen, ob und inwieweit die ortsübliche Miete für Ihre Wohnung vom Mittelwert abweicht. Denn über die in den Tabellen aufgeführten allgemeinen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus unterscheiden sich Wohnungen noch in anderen Merkmalen, die einen Vor- oder Nachteil für die jeweilige Wohnung darstellen und deshalb Einfluss auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Diese Abweichungen berechnen sich auf Grund von Sondermerkmalen und den in der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ausgewiesenen zusätzlichen Merkmalen.

### Spanneneinordnung

#### a) Sondermerkmale

Sie müssen zunächst feststellen, welche Sondermerkmale auf Ihre Wohnung zutreffen. Die Untersuchung des Mietgefüges bei Erstellung des Mietspiegels hat ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist, woraus sich eine höhere ortsübliche Vergleichsmiete für solchen Wohnraum ergibt. Die ermittelten Sondermerkmale und die Höhe der Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden in einer gesonderten Tabelle einheitlich für ganz Berlin erfasst. Diese Sondermerkmale sind in der Tabelle näher definiert. Wir führen hier nur die Merkmalsbegriffe und die entsprechenden zulässigen Zuschläge in Euro pro Quadratmeter und Monat an:

<b>Modernes Bad</b>	<b>+0,37</b>
<b>Duschtasse von Badewanne getrennt</b>	<b>+0,33</b>
<b>Moderne Einbauküche</b>	<b>+0,16</b>
<b>Hochwertiger Bodenbelag</b>	<b>+0,24</b>
<b>Lage der Wohnung im Erdgeschoss</b>	<b>-0,16</b>

Achtung! Beim Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert überschritten werden.

#### b) Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Nun muss ermittelt werden, welche zusätzlichen Merkmale auf Ihre Wohnung zutreffen und sich wohnwertmindernd oder wohnwerterhöhend auswirken. Der Miet-

spiegeltabelle ist eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung beigefügt (siehe S. 5). Mit dieser Orientierungshilfe werden die zu berücksichtigenden zusätzlichen Merkmale bezeichnet, diese zusätzlichen Merkmale sind in fünf Merkmalgruppen aufgeteilt:

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

Die fünf Merkmalgruppen gehen mit je 20% – positiv oder negativ – in die Berechnung des für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelwerts ein. Wenn innerhalb einer Merkmalgruppe die Anzahl der positiven und negativen Merkmale gleich ist, heben sie sich gegenseitig auf. Wenn nur ein einziges positives oder negatives Merkmal vorhanden ist, reicht es aus, die betreffende Merkmalgruppe positiv oder negativ werden zu lassen.

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwertmindernden Merkmale, ist ein Abzug von 20% des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und Spannenunterwert vorzunehmen.

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20% des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt.

Jetzt müssen Sie auch die Sondermerkmale (falls vorhanden), die auf Ihre Wohnung zutreffen, in Ihre Prüfung beim Ausfüllen der Orientierungshilfe einbeziehen: Denn beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale sind ähnliche Merkmale in den Orientierungshilfen nicht zu berücksichtigen, so dass sie auch nicht in die Berechnung eingehen. (Näheres siehe unter „Sondermerkmale“.)

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

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

Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltabelle gilt auch hier: Haben Sie auf eigene Kosten etwas erstmalig geschaffen, das wohnwerterhöhend ist, z.B. den Boden des Bads erstmalig gefliest, so ist dies nicht zu berücksichtigen – ebenso wenig eine vorhandene Waschmaschine, wenn es Ihre eigene ist. Es zählt nur das, was zusammen mit der Wohnung vermietet wird.



## Zulässige Miethöhe

Haben Sie über die Spanneneinordnung den für Sie zutreffenden Mietwert ermittelt, müssen Sie – falls diese zutreffen – noch die Zuschläge für Sondermerkmale berücksichtigen. Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung in Euro pro Quadratmeter und Monat.

## Mietspiegelwert und Nettokaltmiete

Zahlen Sie eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenumlage, gelten für Ihre Wohnung die entsprechenden Werte des zutreffenden Mietspiegelfelds unmittelbar, da die im Mietspiegel angegebenen Quadratmeterpreise Nettokaltmieten darstellen – also Mieten ohne „warme“ und „kalte“ Betriebskosten und ohne Zuschläge wegen Untervermietung oder gewerblicher Nutzung von Wohnräumen.

## Mietspiegelwert und Bruttokaltmiete

Verlangt der Vermieter bei vereinbarter Bruttokaltmiete eine höhere Miete nach § 558 BGB unter Berufung auf den Mietspiegel, muss er die ortsübliche Vergleichsmiete in Gestalt einer Bruttokaltmiete bilden. Zu der ermittelten Nettokaltmiete müssen folgende Betriebskostenpauschalen in Euro pro Quadratmeter und Monat hinzugerechnet werden:

Bezugsfertig	Ausstattung	Durchschnitt Euro/qm
bis 1918	ohne Bad, ohne SH, IWC	1,40
bis 1918	mit Bad oder SH, IWC	1,27
bis 1918	mit Bad und SH, IWC	1,18
1919 – 1949	ohne Bad, ohne SH, IWC	1,58
1919 – 1949	mit Bad oder SH, IWC	1,53
1919 – 1949	mit Bad und SH, IWC	1,44
1950 – 1955	mit Bad oder SH, IWC	1,65
1950 – 1955	mit Bad und SH, IWC	1,45
1956 – 1964	mit Bad und SH, IWC	1,48
1965 – 1972	mit Bad und SH, IWC	1,56
1973 – 1983 (West)	mit Bad und SH, IWC	1,82
1984 – 1990 (West)	mit Bad und SH, IWC	1,77
1973 – 1990 (Ost)	mit Bad und SH, IWC	1,44
1991 – 2003	mit Bad und SH, IWC	1,52

## 5) Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, muss er das im Mieterhöhungsverlangen nicht ausdrücklich mitteilen. Er muss

es aber bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigt haben, die dadurch niedriger ausfällt (§ 559a BGB). Liegt bei Ihnen ein solcher Fall vor – lassen Sie sich beraten!

## Was begrenzt mehr: Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

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

Beispiel: Der Vermieter fordert 40 Euro Mieterhöhung. Die Kappungsgrenze gestattet aber nur 28 Euro und nach Mietspiegel sind 30 Euro zulässig. Maßgebend ist hier die Kappungsgrenze mit dem niedrigeren Mieterhöhungsbetrag von 28 Euro.

Sie sollten hier eine Teilzustimmung bis zu diesem Betrag abgeben (Näheres siehe unter „Zustimmen oder nicht?“).

## Überlegungsfrist

Nach Ablauf des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen mit der Aufforderung zur Zustimmung zugegangen ist, haben Sie weitere zwei Monate Überlegungsfrist – also bis zum Fälligwerden der Mieterhöhung. Wenn Sie einer Mieterhöhung einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart. Also: Vor jeder Entscheidung sollten Sie erst gründlich prüfen, die Zeit dazu ist Ihnen gegeben!

## Zustimmen oder nicht?

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

Verlangt 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. Hier ist schriftlich zum Ablauf der Überlegungsfrist eine Teilzustimmung zu erklären. Wie auch immer: Lassen Sie sich zuvor beraten!

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 Erhöhungsbetrags oder durch ein förmliches Schreiben an den Vermieter.

Achtung! Mängel in der Wohnung, die behebbar sind, berechtigen laut Rechtsprechung nicht dazu, die Zustimmung zu versagen. Aber lassen Sie sich zum „Wiederaufleben des Mietminderungsrechts“ beraten.

## Vermieterklage auf Zustimmung

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht oder nur teilweise zu, so muss der Vermieter – will er auf seiner Erhöhung, auch in vollem Umfang, bestehen – nach Ablauf Ihrer Überlegungsfrist innerhalb der darauf folgenden drei Monate Klage auf Zustimmung erheben. Versäumt der Vermieter die Klagefrist, kann er aus dieser Erhöhung keine weiteren Rechte ableiten – sie ist unwirksam.

## Falle: Die „vereinbarte Mieterhöhung“

Der § 557 (1) BGB erlaubt neben der gesetzlichen auch eine vereinbarte Mieterhöhung. Dies ist eine Mieterfalle, in die Sie nicht hineintappen sollten: Eine solche Mieterhöhung sollten Sie – abhängig vom Einzelfall – nur nach reiflicher Überlegung vereinbaren. Holen Sie Rechtsberatung ein!

## Staffel- und Indexmietverträge

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB und nach § 559 BGB (Modernisierung) ausgeschlossen. Die Miete muss jeweils ein Jahr unverändert bleiben und die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung muss betragsmäßig ausgewiesen sein.

Beim Indexmietvertrag gilt: Die Miethöhe wird durch den Preisindex der Lebenshaltungskosten bestimmt, sie muss auch jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Erhöhungen nach § 558 sind ausgeschlossen, nicht aber nach § 559 BGB (Modernisierung), wenn der Vermieter diese Maßnahmen nicht zu vertreten hat.

**Zum Schluss noch einmal der Hinweis: Die gegebenen allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung!**

# Berliner Mietspiegel von 1988 bis 2005

## Ein historischer Abriss

Gerhard Eichmann

**In der BRD wurde 1975 mit dem Miethöhegesetz (MHG) der Mietspiegel\* als Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete\* eingeführt. Die wesentlichen Bestimmungen für Mieterhöhungen waren die zwölfmonatige Sperrfrist, die Kappungsgrenze\* von 30% innerhalb von drei Jahren und ein dynamischer Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete. Im Gegensatz zu dem seit 1960 geltenden so genannten „Lücke-Gesetz“, das die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch aus unveränderten Bestandmieten erlaubte, ließ das Miethöhegesetz hierfür nur noch erhöhte Mieten und Vertragsneuabschlüsse zu. Mehrfache Bestrebungen in Westberlin in der Mietgesetzgebung die so genannte Rechtseinheit mit dem Bundesgebiet herbeizuführen, waren immer auf den erbitterten Widerstand der Mieter/innen gestoßen.**

Zum Ende des Jahres 1987 wurde gegen das eindeutige Mietervotum die Mietpreisbindung\* für Altbauwohnungen auf Betreiben des CDU/FDP-Senats in Westberlin abgeschafft. Auch die Mauerstadt sollte ein „Weißer Kreis“\*

werden. Eine halbe Million Unterschriften für die Beibehaltung der politischen Kontrolle der Mietentwicklung, die die Berliner Mietergemeinschaft, der Berliner Mieterverein und der Mieterschutzbund unter tatkräftiger Unter-

*Im Jahr 1997 sammelte die Berliner Mietergemeinschaft Unterschriften für die Beibehaltung der Mietpreisbindung. Zwar konnte trotz der größten Unterschriftensammlung in der Geschichte Westberlins (ca. 500.000 Unterschriften) die Mietpreisbindung nicht erhalten bleiben, aber das Vergleichsmietensystem wurde wesentlich sozialverträglicher eingeführt als von den Grundeigentümern gefordert. Foto: ME*



stützung von SPD, AL, SEW, Gewerkschaften etc. im Mai 1987 im Rahmen der Mieterabstimmung gesammelt und dem Berliner Abgeordnetenhaus übergeben hatten, wurden ignoriert.

In der früheren BRD, wo die Mietpreisbindung zuletzt in Hamburg und München um 1975 zu den Akten gelegt worden war, waren die Mehrheitsverhältnisse aufseiten der Liberalisierung des Wohnungsmarkts. Der Bund übte seine wohnungspolitische Gesetzgebungskompetenz auch in Westberlin aus. Der durch die Mauer abgeschottete Wohnungsmarkt Westberlins sollte die „Relikte der Wohnungszwangswirtschaft“ vergessen und die „Freiheit des Fuchses im Hühnerstall“ erfahren, wie Professor Uwe Wesel damals die Wirkungen der Marktwirtschaft auf das Berliner Wohnungswesen beschrieb. Für die Hälfte der ca. eine Million Wohnungen gab es eine Übergangsregelung in das „soziale Mietrecht der BRD“. Die Berliner SPD hatte zugunsten der so genannten „Rechtseinheit mit dem Bundesgebiet“ gegen ihre eigenen Prinzipien im Abgeordnetenhaus für die Übernahme des „Gesetzes zur dauerhaften Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin“ (GVW) gestimmt. Das GVW modifizierte die Regelungen des MHG für eine Übergangszeit von 5 Jahren. Neben den Altbauwohnungen (gebaut bis 1949) bildeten ca. 400.000 ab 1950 gebaute Sozialwohnungen, die dem Kostenvormietrecht (Preisbindung) unterlagen und nur ca. 70.000 freifinanzierte Neubauwohnungen den übrigen Mietwohnungsbestand. Auf Grund ihrer preiswerten Mieten wurden die Altbauwohnungen als die eigentlichen Sozialwohnungen Westberlins bezeichnet.

Wesentliche Regelungen des GVW waren jährliche Mieterhöhungen um 5% unter der Voraussetzung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete damit nicht überschritten wird. Ausschließlich hierfür wurde ein Mietspiegel benötigt, der bei der ersten Aufstellung auch Preisbindungsmieten enthielt und nur bis Ende 1989 gelten durfte. Gleichzeitig konnte der Vermieter die Miete wegen Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenerhöhungen oder Kapitalkostenerhöhungen steigern. Bei Neuvermietung konnte die Miete um 10% gegenüber der Miete des Vormieters angehoben werden.

\*) Die mit einem \* gekennzeichneten Begriffe werden auf Seite 15 erklärt.

## Mietspiegel 1988 für Altbauwohnungen

Bei Neuvermietung galt nach GVV bis zum 31.12.1991 die zehnpromtente Erhöhungsmöglichkeit gegenüber der Miete des Vormieters. Insofern war der erste Berliner Mietspiegel nur als Begründungsmittel für die fünfprozente Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis (bis 31.12.1994 galt diese Beschränkung gegenüber dem MHG) maßgeblich. Das Interesse des CDU-Bausenators Wittwer lag darin, im Rahmen der Mietspiegelverhandlungen einen möglichst breiten Konsens zwischen Mieter- und Vermieterverbänden zu schaffen. Die Eigentümerverbände hatten bereits vor Beginn der Verhandlungen einen Mietspiegel basierend auf eigenen Daten in ihrem Publikationsorgan „Das Grundeigentum“ veröffentlicht, mit dem lakonischen Zusatz, dass der endgültige Mietspiegel kaum anders aussehen könnte. Die Mieterorganisationen, die ebenfalls eigene Daten eingebracht hatten, sollten zwar im Rahmen der Verhandlungen immer mehr Zugeständnisse machen, bekamen jedoch im Gegenzug nur Scheinangebote. Als sich die Eigentümerseite weitgehend durchsetzte, was die Höhe der auszuweisenden Miete und die Struktur des Mietspiegels anging, hat die Berliner MieterGemeinschaft die Mietspiegelmunde verlassen. Im Mietspiegel wurde als Mittelwert\* der Median\* und eine 2/3-Spanne ausgewiesen. Ferner enthielt er eine Orientierungshilfe\* zur Spanneneinordnung. Nach unserer Einschätzung ging es nicht mehr um die Berücksichtigung von Mieterinteressen, sondern um die Legitimation eines Mietensystems, dessen Einführung wir eben noch verhindern wollten. Darüber hinaus versuchten die Hauseigentümerverbände, den Übergang in den „Weißen Kreis“ vorzulegen, indem sie ihre Mitglieder agitierten, Mieterhöhungen statt im Januar 1988 zum 01.04.1988 bereits im Oktober 1987 zum 01.01.1988 zu erklären. Vor den Gerichten hatten sie diesbezüglich keinen Erfolg.

**Mietspiegel 1988: Mittelwerte der Bruttokaltmiete Baualtersklasse bis 1918 mit Vollaussattung von 2,60 Euro bis 3,95 Euro.**

## Mietspiegel 1990 für Altbauwohnungen

Anfang 1989 hatten SPD und AL die notwendige Mehrheit bei den Abgeordnetenhauswahlen gewonnen. Die Wähler hatten die CDU und die FDP – nicht zuletzt wegen der

Abschaffung der Mietpreisbindung – abgestraft. SPD-Bausenator Nagel beauftragte das Forschungsinstitut GEWOS mit einer repräsentativen Datenerhebung. Damit entfiel das unselige Feilschen um Mietdaten. Die Berliner MieterGemeinschaft unterstützte die Erhebung zum Mietspiegel als das kleinere Übel gegenüber dem Begründungsmittel der Vergleichswohnungen, um die Zeit bis zu der vom neuen Senat versprochenen gesetzlichen Regelung zur Mietpreisbegrenzung zu überbrücken. Angesichts des zunehmenden Wohnungsnotstands in der Stadt forderten die Haus- und Grundbesitzer weitere Lockerungen des Mietrechts und Abbau des Mieterschutzes. Im Herbst 1989 bestätigten die Ergebnisse der Datenerhebung zum AltbauMietspiegel 1990 unsere schlimmsten Befürchtungen: Nichteinhaltung der Kappungsgrenzen für Neuvermietung und Mieterhöhungen auf breiter Front. Innerhalb von zwei Jahren waren die AltbauMieten im Durchschnitt um 15% gestiegen. Bei kleineren und schlecht ausgestatteten Wohnungen war ein durchgängiger Mietanstieg von 20% bis 50% zu verzeichnen. Bei Vergleichen mit Mieten in Wohnungsanzeigen erwiesen sich die Mietspiegelwerte als Makulatur – die angebotenen Wohnungen waren weitaus teurer. Das Übergangsgesetz in den freien Wohnungsmarkt hatte seine Wirkungslosigkeit gezeigt. Anfang November 1989 wandte sich die Berliner MieterGemeinschaft an die Öffentlichkeit und beendete die Vertraulichkeit der Mietspiegelverhandlungen. Wir wollten kein Feigenblatt für einen „Vermietermietspiegel“ sein und forderten den Senat auf, einen sofortigen Mietenstopp bis zur Wiedereinführung einer Mietpreisbindung als Dauerrecht zu erlassen. Anfang Dezember 1989 wurde der Mietspiegel 1990 für Altbauwo-

nungen veröffentlicht. In den jeweiligen Mietspiegelfeldern wurde der Median als Mittelwert und eine 2/3-Spanne ausgewiesen. Neben der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung wurden Sondermerkmale\* (Aufzug, Villenlage, Garage), die Zuschläge rechtfertigten, eingeführt.

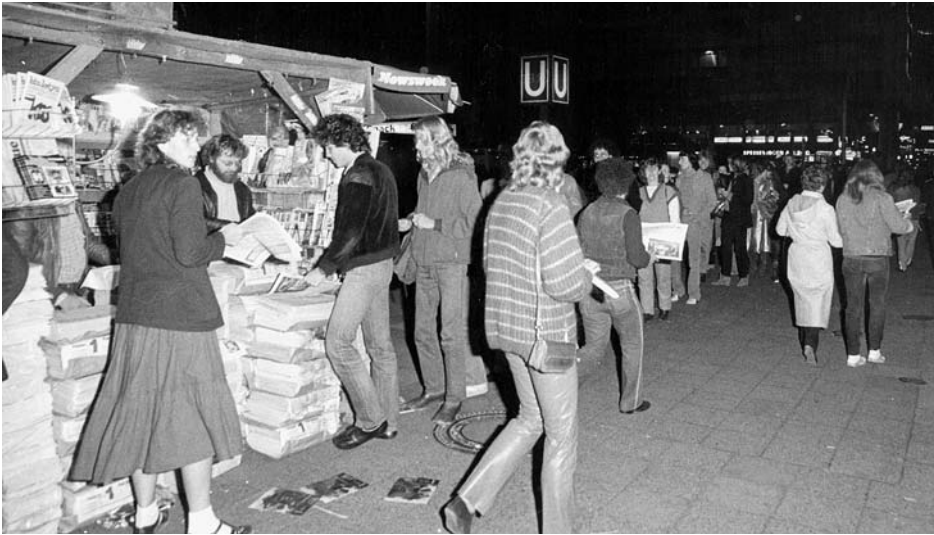
**Mietspiegel 1990: Mittelwerte der Bruttokaltmiete Baualtersklasse bis 1918 mit Vollaussattung von 2,76 Euro bis 4,45 Euro.**

## Mietspiegel 1992 für Altbau, Neubau in Westberlin und Nachwendwohnungen in Ostberlin

Mit dem Ende der Neuvermietungsregelung des GVV zum 01.01.1992 erhielt der Mietspiegel neben der Funktion als Begründungs- und Beweismittel für Mieterhöhungen Bedeutung für die Einschätzung, ob bei einer Neuvermietung Mietpreisüberhöhung oder gar Mietwucher vorliegt. Angesichts zunehmender Wohnungsnot in Berlin musste sich die Berliner MieterGemeinschaft direkt an Bausenator Nagel wenden, um wieder an den Mietspiegelverhandlungen beteiligt zu werden. Die Hausbesitzerverbände hatten schon im Vorfeld – auch mittels der in ihrer Zeitschrift „Das Grundeigentum“ publizierenden Berliner Richter – versucht, die Verbindlichkeit der vorherigen und von ihnen unterzeichneten Mietspiegel anzugreifen. Allzu durchsichtiges Ziel war, auch Mieten erhöhen zu können, die weit

*Mit der Abschaffung der „Wohnungszwangswirtschaft“ – gemäß dem durch den damaligen Bundesbauminister initiierten so genannten „Lücke-Plan“ von 1960 – sollten nach und nach die früher preisgebundenen AltbauMieten freigegeben werden. Wenn in einer Stadt die Mietpreisbindung aufgehoben wurde, bezeichnete man dies als „Weißer Kreis“. Als in den späten 1980er Jahren die Einführung des „Weißen Kreises“ in Berlin auf der Tagesordnung stand, startete die Berliner MieterGemeinschaft dagegen eine Kampagne. Foto: ME*





Im Jahr 1990 wurde in Berlin eine „neue Wohnungsnot“ festgestellt. Der Fehlbedarf wurde auf 100.000, zwei Jahre später sogar auf 150.000 Wohneinheiten geschätzt. Vor den Zeitungsverkaufsstellen bildeten sich jeden Samstagabend lange Schlangen von Wohnungssuchenden, die auf die Sonntagsausgaben mit den Wohnungsinserten warteten, um damit schnellstmöglich in einer Telefonzelle ihr Glück zu versuchen. Foto: H.-J. Wuthenow

über der Ortsüblichkeit lagen. Bei Neuvermietungen waren die Mietspiegelwerte bedingt durch die Wohnungsnot schon ohne jede Bedeutung. Ihr Hauptangriffspunkt in den Verhandlungsrunden war die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung. Sie wollten sich mit ihren Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen frei innerhalb und auch außerhalb der im Mietspiegel abgebildeten Mietspannen\* bewegen können. Als die Vermieter merkten, dass sie sich damit nicht durchsetzen konnten, haben sie die Verhandlungen abgebrochen. Ende Mai 1992 hat Bausenator Nagel den Mietspiegel verordnet. Ihn lediglich von einer Seite allein anerkennen zu lassen, blieb später seinem SPD-Nachfolger überlassen.

**Mietspiegel 1992: Mittelwerte der Bruttokaltmiete Baultersklasse bis 1918 mit Vollaussattung von 3,26 Euro bis 4,92 Euro.**

### Mietspiegel 1994 für Altbau, Neubau in Westberlin und Nachwendewohnungen in Ostberlin

Ein wichtiges Datum für die Altbauwohnungen in Westberlin war das Auslaufen des GVW mit seiner Übergangsregelung für die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen (jährlich 5%).

Ab dem 01.01.1995 galt die bundeseinheitliche Kappungsgrenze des Miethöhegesetzes (MHG) von 30% innerhalb von drei Jahren. Ferner waren im Juli 1993 mit dem vierten Mietrechtsänderungsgesetz für die Mieter leichte Verbesserungen in Kraft getreten. Es änderte die Definition der ortsüblichen Ver-

gleichsmiete durch Verlängerung des Zeitraums, in dem rückblickend die erhöhten Mieten und die Neuabschlüsse im Mietspiegel erfasst werden sollen, von drei auf vier Jahre. Für Mieten ab 8 DM/qm nettokalt wurde die Kappungsgrenze von 30% auf 20% abgesenkt und im Wirtschaftsstrafgesetz wurde genauer definiert, dass Mietpreisüberhöhung bei Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um 20% vorliegt. Insbesondere Letzteres führte dazu, dass die Vermieterverbände mit Maximalforderungen die Geschäftsgrundlage für die Mietspiegel einseitig ändern wollten, um die Wirkungen des Gesetzes zu neutralisieren: Weg von der bisher üblichen 2/3-Spanne, so dass möglichst jede gezahlte Miete im Mietspiegel abgebildet werden sollte. Keine Orientierungshilfe, es sei denn mit empirisch nachweisbaren Faktoren, um sich frei in der Spanne eines Mietspiegelfelds bewegen zu können und Ausweisung des arithmetischen Mittels anstelle des Medians als Mittelwert, um die Mietendynamik besser zur Geltung kommen zu lassen. Trotz leichter Zugeständnisse, der Berliner Mittelwert als Mittelwert zwischen Median und arithmetischem Mittel wurde vom Bausenator ins Spiel gebracht, hat der Eigentümerverein Haus- und Grund die Verhandlungen im September 1993 abgebrochen. Der Bausenator verordnete daraufhin den Mietspiegel Ende Mai 1994. Dieser war ein Abbild von Mietenexplosion und Wohnungsnot und dokumentierte den stärksten Mietanstieg aller bisherigen Mietspiegel.

**Mietspiegel 1994: Mittelwerte der Bruttokaltmiete Baultersklasse bis 1918 mit Vollaussattung von 3,81 Euro bis 6,36 Euro.**

### Mietspiegel 1996

Von den zuständigen Gerichten wurde in Mieterhöhungsverfahren der Mietspiegel 1994 überwiegend als Begründungs- und Beweismittel anerkannt. Auch in Gerichtsverfahren zu Mietpreisüberhöhung gewann er zunehmend an Bedeutung. Etliche Vermieter wurden unter Zugrundelegung des Mietspiegels verurteilt, die vereinbarte Miete auf die gesetzlich zulässige Höhe zu reduzieren und zuviel kassierte Beträge zurückzuerstatten. Auch für die Höhe der Fehlbelegungsabgabe bei Sozialwohnungen spielte der Mietspiegel eine Rolle. Wenn die Sozialmiete plus Fehlbelegungsabgabe die ortsübliche Miete vergleichbarer preisfreier Neubauwohnungen überstieg, wurde die Fehlbelegungsabgabe entsprechend reduziert oder entfiel. Der Mietpreisanstieg verlangsamte sich im Vergleich zu den Nachwendejahren. Die Verhandlungen zum Mietspiegel 1996 verliefen zum ersten Mal von allen Seiten konstruktiv und kooperativ. Die Zeit der Maximalforderungen schien vergessen zu sein. Ende März 1996 wurde ein von Senat, Mieter- und Vermieterorganisationen einvernehmlich erstellter und gemeinsam anerkannter Mietspiegel mit Berliner Mittelwert und 2/3-Spanne veröffentlicht.

**Mietspiegel 1996: Mittelwerte der Bruttokaltmiete Baultersklasse bis 1918 mit Vollaussattung von 3,96 Euro bis 6,31 Euro.**

### Mietspiegel 1997 für die östlichen Bezirke

Vor 1997 unterlagen die Wohnungen in Ostberlin bis auf die ab 01.10.1990 neu gebauten der Preisbindung. Die Mieterhöhungen der DDR-Mieten wurden durch die 1. und 2. Grundmietenverordnung von 1991 bzw. 1993 und durch das Mietüberleitungsgesetz (MÜG) von 1995 geregelt. Mietpreisdifferenzierungen waren durch den unterschiedlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsgrad bedingt. Vor allem die nach Oktober 1990 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen führten trotz einer Kappungsgrenze (ab Juli 1995) von 3 DM/qm und Monat im Mietüberleitungsgesetz zu einer erheblichen Ausdifferenzierung des Mietniveaus. Zum 01.07.1997 entfiel die Preisbindung für Neuvermietungen und zum 01.01.1998 auch für die bestehenden Mietverhältnisse. Ab dem 01.07.1997 wurde daher ein Mietspiegel zur Bestimmung der zulässigen Miete bei Neuvermietung und ab dem 01.01.1998 zur Begründung und Prüfung

von Mieterhöhungen benötigt. Wegen des Zeitdrucks und wegen der angespannten Haushaltslage haben die Mieter- und Vermieterverbände die notwendigen Mietdaten selbst erhoben und GEWOS wurde mit der Auswertung beauftragt. Bedingt durch die Umstellung fast aller Mieten auf Nettokaltmiete\* im Rahmen der Betriebskostenumlageverordnung wurden erstmals Nettokaltmieten ausgewiesen. Trotz der teilweisen Höherstufung der Wohnlage von Sanierungsgebieten, die wir als Vorwegnahme künftiger Ergebnisse bezeichnen mussten, und der wegen des erheblich gespreizteren Mietenspektrums ausgewiesenen 4/5-Spanne wurde wieder ein von Senat, Mieter- und Vermieterorganisationen einvernehmlich erstellter und gemeinsam anerkannter Mietspiegel veröffentlicht. Der Kompromiss bei der Spannausweisung sollte sich später rächen.

**Mietspiegel 1997: Mittelwerte der Nettokaltmiete Baualtersklasse bis 1918 mit Vollaussattung von 4,04 Euro bis 5,75 Euro.**

### Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke

Die Erhebung der Mietspiegeldaten für den Mietspiegel 1998 ergab einen durchgängigen Anstieg der Altbaumieten, während die Neubaumieten leicht zurückgingen. Auf Grund einer zu geringen Anzahl von erhobenen Mieten mussten erstmals die Wohnungen mit Innentoilette, ohne Heizung und ohne Bad wie bereits vorher die Wohnungen mit Außentoilette durch Abschläge ausgewiesen werden. Die Wohnungen des Substandardbereichs wurden zunehmend durch Modernisierungen zu so genannten Feldwechslern. Bei den verbliebenen Wohnungen waren kaum Neuvermietungen oder Mieterhöhungen zu verzeichnen. Die Abbildung einer 2/3-Spanne und einer Extremwertbereinigung\* von 5% war für die Geschäftsgrundlage. Da auch in den westlichen Bezirken durch einvernehmliche Umstellung von Brutto- auf Nettokaltmiete bzw. bei Neuvermietung fast ausnahmslos Nettokaltmietenvereinbarungen vorlagen, war nunmehr auch hier die Nettokaltmiete mit Vorauszahlungen für Betriebskostenabrechnungen bei 55% aller in die Erhebung eingehenden Mietverträge vorhanden. Als Konsequenz wurden im Mietspiegel Nettokaltmieten ausgewiesen. Da die Berliner MieterGemeinschaft empfahl, den Umstellungsversuchen der Vermieter von Brutto- auf Nettokaltmiete als

Mieter nicht nachzugeben, sah sie in der Ausweisung von Nettokaltmieten im Mietspiegel 1998 eine Förderung der vermietetseitigen Umstellungsstrategien. Aus diesem Grund hat die Berliner MieterGemeinschaft den Mietspiegel 1998 nicht anerkannt.

**Mietspiegel 1998: Mittelwerte der Nettokaltmiete Baualtersklasse bis 1918 mit Vollaussattung von 3,49 Euro bis 6,07 Euro.**

### Mietspiegel 1999 für die östlichen Bezirke

Zum Ende Juni 1999 lief gemäß Mietüberleitungsgesetz die Geltungsdauer des Mietspiegels 1997 für die östlichen Bezirke aus. Die Mietenentwicklung in der Zwischenzeit wurde vor allem durch die leichte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und die zunehmenden Modernisierungsmaßnahmen in Alt- und Neubau der Ostbezirke bestimmt. Mieten für Wohnungen mit Außentoilette konnten nur noch durch Abschläge von den Mieten besser ausgestatteter Mietspiegelfelder ausgewiesen werden. Die Spannenoberwerte der Mietspiegelfelder im Altbau gingen überwiegend zurück, während die der Neubaufelder anstiegen. Hier zeigte sich ein Zusammenhang zwischen Angebot und zahlungskräftiger Nachfrage. Im Vergleich mit dem Westmietspiegel 1998 war bei den Mittelwerten eine spürbare Angleichung der Mietniveaus zu verzeichnen. Mit 5% Extremwertbereinigung und einer 3/4-Spanne wurde nach zähen Verhandlungen schließlich ein Kompromiss zwischen Mieter- und Vermieterverbänden erzielt, sodass Ende Juli 1999 ein gemeinsam getragener Mietspiegel 1999 für die östlichen Bezirke veröffentlicht werden konnte. Hinsichtlich der 3/4-Spanne gab es einen Protokollvermerk, dass diese nicht die Geschäftsgrundlage für die Spannausweisung zukünftiger Mietspiegeltabellen für die östlichen Bezirke darstellt.

**Mietspiegel 1999: Mittelwerte der Nettokaltmiete Baualtersklasse bis 1918 mit Vollaussattung von 3,79 Euro bis 5,55 Euro.**

### Mietspiegel 2000

Bei der Erstellung des Mietspiegels 2000 kam vom Senat die Vorgabe, das Zusammenwachsen der beiden Stadthälften zu berücksichtigen und einen einheitlichen Mietspiegel zu erstellen. Die ersten Erhebungsdaten von GEWOS verdeutlichten die Vermutung der Mieter- und Vermieterverbände, dass weder

eine einheitliche Mietspiegeltabelle, noch einheitliche Orientierungshilfen zur Spanneinordnung den unterschiedlichen Gegebenheiten in den beiden Stadthälften Rechnung tragen könnten.

Die Verhandlungsstrategie der Vermieterverbände wurde darüber hinaus durch das Erscheinen eines Referentenentwurfs zur Mietrechtsreform bestimmt. Mit dem Konzept des „qualifizierten Mietspiegels“, der Vergleichswohnungen zur Begründung von Mieterhöhungen und Sachverständigengutachten zum Beweis der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete so gut wie überflüssig machen sollte, würde die Bedeutung des Mietspiegels zum überlegenen Beweismittel aufgewertet. Die geplante Absenkung der Kappungsgrenze auf 20% innerhalb von drei Jahren lag ihnen ebenso schwer im Magen. Auf dem Wohnungsmarkt gab es erhebliche Leerstände in schlecht ausgestatteten und unattraktiven Wohnungen des Alt- und Neubaus, aber eine angespannte Situation bei gut ausgestatteten größeren Wohnungen in guter Lage. Im Vergleich der Mittelwerte ergaben sich demzufolge Mietsenkungen im Westen bei kleinen und schlecht ausgestatteten Wohnungen und im Osten überwiegend in den Feldern, wo die Mieten bisher über den der vergleichbaren Wohnungen des Westens lagen. In der Tabelle für die westlichen Bezirke wurde eine 2/3-Spanne ausgewiesen. Insoweit haben die Mieterorganisationen den Mietspiegel anerkannt und mitgetragen. In der Tabelle für die östlichen Bezirke wurde ohne wissenschaftlich begründbare Notwendigkeit eine 3/4-Spanne ausgewiesen. Hier war kein Einvernehmen zu erzielen. Damit der Anfang September 2000 veröffentlichte Mietspiegel die Anforderungen eines „qualifizierten Mietspiegels“ gemäß des im nächsten Jahr in Kraft tretenden Mietrechtsreformgesetzes erfüllte, haben wir bezüglich der Spanne-Ost einen Anerkennnisvorbehalt in die Mietspiegelbroschüre aufgenommen.

**Mietspiegel 2000: Mittelwerte der Nettokaltmiete Baualtersklasse bis 1918 mit Vollaussattung von 3,82 Euro bis 5,08 Euro im Osten und von 3,80 Euro bis 6,32 Euro im Westen.**

### Mietspiegel 2003

Im September 2001 war das von Rot-Grün versprochene Mietrechtsreformgesetz in Kraft getreten. Das Miethöherecht war nunmehr im novellierten BGB integriert. Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen innerhalb von drei

Jahren wurde auf 20% gesenkt. Der qualifizierte Mietspiegel wurde fast ausschließliches Begründungs- und Beweismittel für die ortsübliche Vergleichsmiete. Es wurden neue Hinweise der Bundesregierung zur Erstellung dieser Mietspiegel veröffentlicht. Mit der Erhebung und Auswertung der Mietspiegeldaten wurde diesmal als günstigster Anbieter das Forschungsinstitut Analyse und Konzepte beauftragt.

Vorab mussten die Wohnungen aussortiert werden, deren Miethöhe durch eine Förderzusage festgelegt wurde. Auch die Extremwertkappung konnte nicht mehr einvernehmlich festgelegt werden, sondern musste wissenschaftlichen Kriterien entsprechen. Ferner musste eine Spanne ausgewiesen werden, die der Streuung der üblichen Mieten eines Felds entspricht, wobei die 2/3-Spanne als Mindestmaß zu berücksichtigen ist. Die Mieterverbände hatten sich mit einer individuellen Spannenausweisung für jedes einzelne Mietspiegelfeld in Abhängigkeit von der Streubreite der Mietwerte in einer Bandbreite zwischen 2/3- und 3/4-Spanne einverstanden erklärt. Senat und Hausbesitzerverbände votierten für eine Bandbreite von 2/3- bis 4/5-Spanne. Die Vermieterorganisationen – erbost über die neue Verbindlichkeit von qualifizierten Mietspiegeln – wollten damit weitere Mieterhö-

hungsspielräume eröffnen. Der Landesverband freier Wohnungsunternehmen hat später in seiner Verbandszeitschrift das zusätzliche Mieterhöhungspotenzial mit ca. 50 Mio. Euro beziffert. Der Senat wollte die Folgen der Abschaffung der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau für das Investitionsklima kompensieren. Erstmals in der Geschichte der Mietspiegelerstellung haben nur Senat und Vermieter den Mietspiegel anerkannt. Stadtentwicklungssenator Strieder (SPD) hatte sich auf die Seite der Hausbesitzer geschlagen. Die Mieterverbände haben diese perfide Einkommensumverteilung nicht mitgetragen.

**Mietspiegel 2003: Mittelwerte der Nettokaltmiete Baualtersklasse bis 1918 mit Vollaussstattung von 4,22 Euro bis 5,24 Euro im Osten und von 3,67 Euro bis 5,71 Euro im Westen.**

## Mietspiegel 2005

Zu Beginn der Verhandlungen haben die Vermieterverbände statt für eine Erhebung neuer Daten für eine Fortschreibung der Daten des Mietspiegels 2003 unter Verwendung des Lebenshaltungskostenindex plädiert. Dies hätte jedoch in keiner Weise der tatsächlichen, sehr heterogenen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt entsprochen, weil dadurch alle Werte des Mietspiegels 2003 um einen festen Prozentsatz erhöht worden wären. Unter dem Deckmantel der Haushaltsprobleme versuchten sie, Mieterhöhungsspielräume zu realisieren, die keineswegs der Marktentwicklung entsprechen. Hierbei haben sie sich auch des Landesrechnungshofs bedient, was die Freigabe der Finanzmittel für den Mietspiegel und damit die Auftragsvergabe an GEWOS als günstigster Anbieter verzögert hat. Auf Grund der zunehmenden Angleichung der Mieten in beiden Stadthälften wurden die Daten für Altbauwohnungen und für Neubauwohnungen bis 1972 gemeinsam erhoben. Lediglich beim Neubau zwischen 1973 und 1990 erfolgte eine nach Ost und West getrennte Erhebung der Mietwerte. Im Ergebnis waren die Unterwerte bei fast allen Mietspiegelfeldern angestiegen und ein Rückgang der Oberwerte zu verzeichnen. Die Mieterorganisationen haben wegen dieser Stauchung bei

den Spannen verlangt, zur 2/3-Spanne zurückzukehren, und als Kompromiss angeboten, eine variable Spanne von 2/3 bis 3/4 in Abhängigkeit zur Streubreite der Mietwerte jedes einzelnen Mietspiegelfelds auszuweisen. Senat und Hausbesitzerverbände votierten trotz Rückgang der Streubreite für eine variable Spannenausweisung von 2/3 bis 4/5. Damit unterstützt auch die neue SPD-Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reiher den neoliberalen Trend zur Einkommensumverteilung von den Mietern auf die Hauseigentümer. Ein von Senat und Vermietern anerkannter Mietspiegel scheint zur neuen Geschäftsgrundlage geworden zu sein.

**Mietspiegel 2005: Mittelwerte der Nettokaltmiete Baualtersklasse bis 1918 mit Vollaussstattung von 4,12 Euro bis 5,05 Euro.**

## Resümee

Von allen Beteiligten wird anerkannt, dass nicht jede gezahlte Miete als ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel auszuweisen ist. Aber hier hört dann schon die Gemeinsamkeit auf.

Wissenschaftlich gibt es keine hinreichende Evidenz dafür, bei den gegenwärtigen Bedingungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt bei abnehmender Streubreite der Mieten um den Mittelwert eine 4/5-Spanne als Maximum auszuweisen. Dass die Hausbesitzer naturgemäß in Richtung 9/10-Spanne wollen, ist angesichts ihrer Interessenlage nur allzu verständlich. Aber was treibt den schamroten Verordnungsgeber Senat zur einseitigen Intervention zugunsten der Vermieter? Gebetsmühlenartig haut die Senatorin den Mieter/innen Mietpreisvergleiche mit Hamburg und München um die Ohren, und absichtlich vergisst sie dabei zu erwähnen, dass Löhne und Gehälter allenfalls das Niveau von Bielefeld und Osnabrück erreichen. Von der Rekordmassenarbeitslosigkeit ganz zu schweigen. Aber unter Neoliberalen ist das Fehlen zahlungskräftiger Nachfrage kein Argument. Eher schon regiert der Shareholdervalue, bzw. dass der Wert von Wohnungsunternehmen an der Börse durch die Höhe von Mieteinnahmen und deren Steigerungsmöglichkeiten bestimmt wird. Um weitere Privatisierungsstrategien erfolgreich fahren zu können, besteht dringender Handlungsbedarf auf der Einnahmenseite und das freut den Finanzsenator. Die Mieter/innen sollen zahlen oder umziehen in die leerstehende „Platte“ am Stadtrand.



Cartoon: Klaus Stuftmann

Der Mietspiegel...

# Das Mietspiegel-Glossar

## Von „Betriebskostenpauschale“ bis „Weißer Kreis“

### ■ Betriebskostenpauschale

Wert für die Umrechnung von Bruttokaltmiete in Nettokaltmiete und umgekehrt. Bis 1996 wurden im Mietspiegel Westberlins Bruttokaltmieten ausgewiesen. Durch Abzug der Betriebskostenpauschale von den Mietwerten konnte die ortsübliche Vergleichsmiete für Nettokaltmieten ermittelt werden. Seit 1998 werden Nettokaltmieten ausgewiesen und durch Addition der Betriebskostenpauschale kann die ortsübliche Vergleichsmiete für Bruttokaltmieten ermittelt werden.

### ■ Bruttokaltmiete

Die kalten Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) sind in der Miete enthalten. Nicht enthalten sind Untermiet- oder Teilgewerbepauschalung sowie andere (besonderen Leistungszuschläge) Zuschläge zur Miete.

### ■ Extremwertbereinigung

Verfahren zur Herausfilterung von Gefälligkeits- und Wuchermieten aus den Erhebungsdaten für die einzelnen Mietspiegelfelder. In der Vergangenheit wurden beim Berliner Mietspiegel zunächst 10% und später 5% Extremwerte oben und unten gekappt. Für die qualifizierten Mietspiegel 2003 und 2005 wurde ein wissenschaftlich entwickeltes Verfahren des 95%-Vertrauensintervalls angewandt.

### ■ Kappungsgrenze

Begrenzung der Mieterhöhung in Prozent, die vom Erhöhungszeitpunkt zurückgerechnet wird (derzeit 20%; bei einer Mieterhöhung zum 01.10.2005 ist die Miete am 01.10.2002 maßgeblich).

### ■ „Lücke-Gesetz“ / „Lücke-Plan“

Durch das „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht“ von 1960 (nach seinem Initiator Bundesbauminister Paul Lücke/CDU oft „Lücke-Plan“ oder „Lücke-Gesetz“ genannt) wurde die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen schrittweise abgeschafft.

### ■ Mietpreisbindung

Politisch festgesetzte preisrechtlich zulässige Miete, die nicht überschritten werden darf. Mieterhöhungen werden nur durch Gesetz

oder Verordnung zulässig. Miethöhe und Mietenentwicklung unterliegen der politischen Verantwortung.

### ■ Mietspiegel

Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder den Interessenverbänden von Mieter/innen und Vermietern erstellt wird. Nicht jede gezahlte Miete ist ortsüblich (z.B. Gefälligkeitsmiete oder Wuchermiete), durch Extremwertbereinigung und Spannenbildung werden die unüblichen Mieten herausgefiltert.

### ■ Median / Mittelwert

In den Mietspiegeln bis 1992 wurde pro Mietspiegelfeld der Median ausgewiesen. Der Median ist bei 100 Mietwerten der 50. Wert bzw. die eine Hälfte der Werte liegt über und die andere Hälfte unter dem Median. Von der Vermieterseite wurde die Ausweisung des arithmetischen Mittels gefordert, da dieser Wert die Dynamik der Mietenentwicklung stärker abbildet. Das arithmetische Mittel wird aus der Summe aller Mietwerte geteilt durch ihre Anzahl gebildet. Als Kompromiss wurde ab 1994 der Berliner Mittelwert als Mittelwert aus Median und arithmetischem Mittel entwickelt.

### ■ Nettokaltmiete

Miete ohne alle Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, kalte Betriebskosten und ohne Zuschläge für Untermiete, Teilgewerbe oder besondere Leistungen.

### ■ Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Hiermit wird die Miete für eine konkrete Wohnung innerhalb eines Mietspiegelfelds ermittelt. Es gibt wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale für Bad/WC, Küche, Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld.

### ■ Ortsübliche Vergleichsmiete

Übliche Entgelte, die in einer Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage innerhalb der letzten vier Jahre vereinbart oder von Betriebskostenveränderungen abgesehen, verändert worden sind. Dies entspricht der Definition des § 558 Absatz 2 BGB. In der ortsüblichen Vergleichsmiete sind nicht enthalten: die unveränderten Mieten aus bestehenden Mieterverhältnissen sowie die

Mieten der preisgebundenen Wohnungen (Sozialwohnungen oder Wohnungen mit öffentlich geförderter Modernisierung mit Mietbegrenzung). Mieterorganisationen fordern seit langem, dass auch unveränderte Bestandsmieten zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete beitragen sollen. Hierdurch würde die Mietendynamik abgemildert. Diese Forderung blieb auch bei der Mietrechtsreform 2001 durch Rot-Grün unberücksichtigt.

### ■ Qualifizierter Mietspiegel

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

### ■ Sondermerkmale

Ausstattungsmerkmale einer Wohnung, bei deren Vorliegen die ortsübliche Vergleichsmiete von den übrigen Wohnungen positiv oder negativ abweicht. Diese Abweichungen sind empirisch ermittelt.

### ■ Spannenbildung

In den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird neben der Extremwertbereinigung die Bildung von Spannen für jedes Mietspiegelfeld als weiteres Mittel zur Herausfilterung von nicht üblichen Entgelten empfohlen. Bis 2000 wurde im Mietspiegel Westberlins die 2/3-Spanne abgebildet. Dabei wurde von den erhobenen unteren und oberen Werten eines Mietspiegelfelds jeweils 1/6 der Werte abgeschnitten. 1997 wurde für den ersten Mietspiegel Ostberlins die 4/5-Spanne angewandt, dabei werden von den unteren und oberen Werten jeweils 1/10 der Werte entfernt. 1999 und 2000 wurde für die östlichen Bezirke Berlins die 3/4-Spanne ausgewiesen, dabei wird jeweils unten und oben 1/8 aller Werte gekappt.

### ■ „Weißer Kreis“

Nach dem so genannten „Lücke Gesetz“ wurde in den Städten der BRD in den 1960er Jahren die Mietpreisbindung systematisch abgeschafft – zuletzt 1975 in Hamburg und München. Wenn die Wohnungen einer Stadt nach Aufhebung der Mietpreisbindung preisfrei wurden, wurde dies als „Weißer Kreis“ bezeichnet. Westberlin war auf Grund der Mauer bis 1987 die letzte Stadt deren Mietentwicklung von politischen Entscheidungen abhängig war. In Wahljahren wurde fast nie eine Mieterhöhung beschlossen – nach gewonnenen Wahlen allerdings umso mehr.

# Von Entspannung nur wenig zu spüren

## Die Preisveränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt im Vergleich zum Mietspiegel 2003

Sébastien Kuhn und Joachim Oellerich

Der Mietspiegel erfasst ungefähr 2/3 der ca. 1,87 Millionen Berliner Wohnungen. Nicht anzuwenden ist er auf alle Wohnungen, die irgendeiner Preisbindung unterliegen und selbstverständlich hat er keine Bedeutung für selbstgenutztes Wohneigentum.

Die Erstellung des Mietspiegels wird durch das Gesetz geregelt. Der § 558 c BGB sagt: „Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete.“ Was eine ortsübliche Vergleichsmiete ist, definiert der § 558 BGB: „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde (...) für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart (...) oder geändert worden sind.“

Zwar wird der Mietspiegel auf den gesamten Bestand der freifinanzierten Mietwohnungen angewandt, doch an der Bildung der Mietspiegelwerte sind – so das Gesetz – nur die Neuabschlüsse bzw. Veränderungen der letzten vier Jahre beteiligt.

In den letzten Jahren wurde immer wieder von einem entspannten Wohnungsmarkt gesprochen. Wer aber meinte, dass ein entspannter Wohnungsmarkt letztendlich zu sinkenden Mieten führen müsse, irrt. Recht behielt, wer auch diesmal die üblichen Mietsteigerungen erwartet hatte. Gegenüber dem Mietspiegel des Jahres 2003 weist der diesjährige eine durchschnittliche Steigerung der Mittelwerte von 5,51% aus. Der Anstieg im Osten beträgt dabei durchschnittlich 4,47%, der im Westen 6,43%. Jedoch so einfach, wie die Durchschnittswerte vermuten lassen, ist die Situation nicht. Neben überdurchschnittlichen Steigerungen in einigen Segmenten gibt es in anderen Segmenten auch Mietpreissenkungen. Anhand von einigen exemplarischen Beispielen – vor allem bei den Baualtersklassen, aber auch der Wohnlagen – soll dies nachfolgend verdeutlicht werden.

Zuvor lohnt ein Blick auf die Gliederung des Berliner Wohnungsbestands.

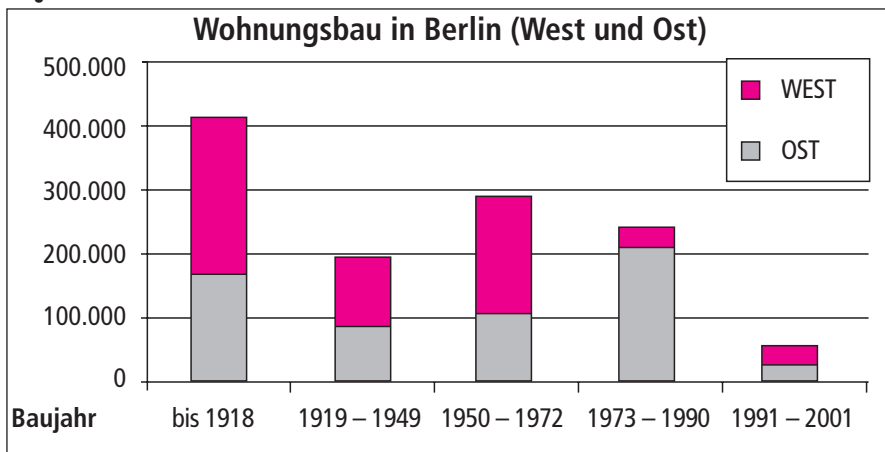
Der Anteil der verschiedenen Baualtersklassen ist in den Stadthälften unterschiedlich, wie Diagramm 1 erkennen lässt. Diagramm 2 gibt Auskunft über die Verteilung der Wohnungsgrößen in der Stadt und Diagramm 3 zeigt den jeweiligen Anteil der Wohnungsgrößen innerhalb der Baualtersklassen.

Ein Überblick zeigt, dass in beiden Stadthälften die Mieten nicht nur mit unterschiedlicher Intensität erhöht wurden, es gab auch in einigen Segmenten entgegengesetzte Entwicklungen (Diagramm 4).

### Baualtersklasse bis 1918 mit Vollstandard

In dieser Baualtersklasse sind im Westen die Mieten gestiegen im Osten hingegen gesunken (Tabelle 1 und 2).

Diagramm 1



Quelle: Diagramme S. 16 u. 17 von Sébastien Kuhn

Diagramm 2

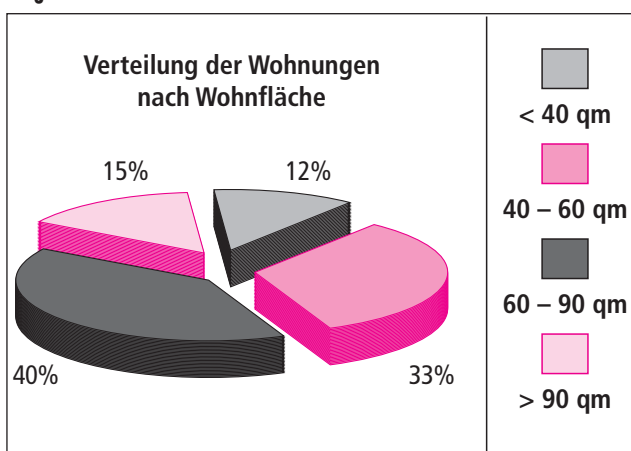
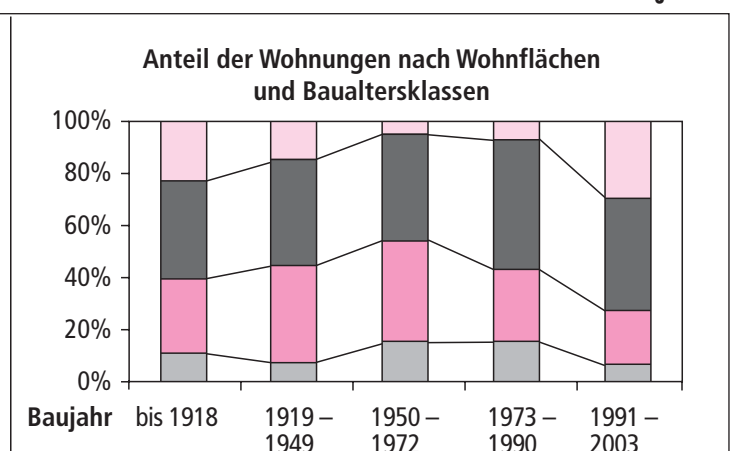


Diagramm 3





**Tabelle 1: Baujahr bis 1918 West**

Wohnfläche	Wohnlage	Anzahl	Veränderung
< 40 qm	einfach	8.400	-3,00%
	mittel	1.000	-10,00%
	gut	2.500	-12,00%
40-60 qm	einfach	27.100	-3,00%
	mittel	8.300	8,00%
	gut	13.400	3,00%
60-90 qm	einfach	41.000	8,00%
	mittel	13.400	8,00%
	gut	21.600	8,00%
> 90 qm	einfach	23.300	12,00%
	mittel	12.800	11,00%
	gut	30.200	9,00%
<b>Durchschnitt</b>		<b>203.000</b>	<b>6,21%</b>

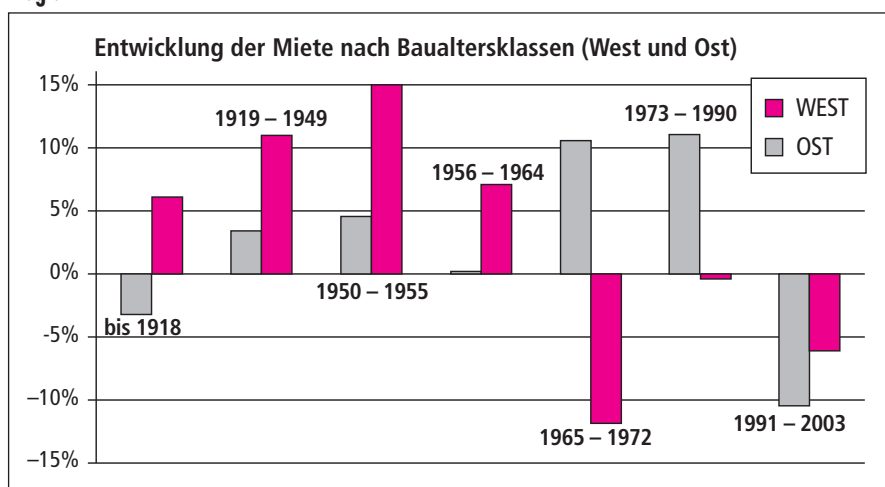
**Tabelle 2: Baujahr bis 1918 Ost**

Wohnfläche	Wohnlage	Anzahl	Veränderung
< 40 qm	einfach	9.400	-5,00%
	mittel	2.400	12,00%
	gut	300	k.A.
40-60 qm	einfach	21.400	-11,00%
	mittel	8.100	10,00%
	gut	1.200	2,00%
60-90 qm	einfach	20.500	-5,00%
	mittel	7.400	0,00%
	gut	1.400	2,00%
> 90 qm	einfach	7.200	-14,00%
	mittel	2.800	2,00%
	gut	600	4,00%
<b>Durchschnitt</b>		<b>82.700</b>	<b>-4,39%</b>

Es fällt auf, dass es im Altbau, besonders im Westteil der Stadt, nur noch relativ wenig kleine Wohnungen gibt, die nicht sehr begehrt zu sein scheinen. Ihre geringe Anzahl ist eine Folge der Sanierungspolitik. In den letzten Jahrzehnten wurden viele Altbaukomplexe entkernt, d.h. die Seitenflügel und Hinterhäuser mit ihren kleinen Wohnungen wurden abgerissen. Teilweise wurden auch kleinere Wohnungen zu größeren familiengerechteren zusammengelegt. Während die kleinen billiger wurden, haben sich alle anderen verteuert. Dies scheint in erster Linie der Nachfrage geschuldet zu sein. Noch immer zieht es die Modernisierungsgewinnler in die Altbaugegenden. Dort sorgt vielerorts die entsprechende Gastronomie für ein angemessenes Ambiente – zum Leidwesen der angestammten Bevölkerung. Im Ostteil der Stadt sind die Altbauten in den einfachen Lagen durchweg preiswerter geworden, ein Hinweis darauf, dass sich auch hier wieder Stadtteile mit sozialer Benachteiligung bilden.

\* Die absoluten Zahlen stammen aus den Grundgesamtheiten des Mietspiegels 2003. Die prozentualen Veränderungen wurden von GEWOS ermittelt. Berechnung der Durchschnittswerte durch die Autoren.

**Diagramm 4**



**Baualtersklasse 1919 – 1949**

In diesem Segment befinden sich viele Wohnungen der Genossenschaften und der ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften. Der größte Teil der Bestände im Westen liegt in einfachen und mittleren Wohnlagen. Obgleich viele dieser Wohnungen bereits bei ihrer Erbauung mit Sammelheizung und Bad ausgestattet waren, demzufolge also mietsteigernde Modernisierungen nur eingeschränkt erfolgen konnten, scheinen die z.T. enormen Steigerungen weiterer zusätzlicher Modernisierung geschuldet. Dabei handelt es sich vor allem um Wärmedämmung, Erneuerung der Bäder und dergleichen.

**Tabelle 3: Baujahr 1919 – 1949 West**

Wohnfläche	Wohnlage	Anzahl	Veränderung
< 40 qm	einfach	1.200	9,00%
	mittel	1.300	14,00%
	gut	800	4,00%
40-60 qm	einfach	14.800	9,00%
	mittel	13.900	15,00%
	gut	7.900	9,00%
60-90 qm	einfach	18.600	12,00%
	mittel	15.400	12,00%
	gut	9.500	4,00%
> 90 qm	einfach	5.900	20,00%
	mittel	4.900	13,00%
	gut	8.700	7,00%
<b>Durchschnitt</b>		<b>102.900</b>	<b>11,02%</b>

Im Osten wurden die Bestände der Baujahre 1919 bis 1949 von der Teuerung für diesmal noch verschont. Die Steigerung ist mit 3,07% insgesamt unterdurchschnittlich.

**Baualtersklasse 1950 – 1955 West**

Jeder kennt die schlichten Wohnungen des frühen sozialen Wohnungsbaus in Westberlin.

In den letzten Jahren wurden gerade diese relativ preiswerten Bestände zum Schauplatz exorbitanter Mietsteigerungen. Sie sind ein Paradebeispiel dafür, wie die Wohnungsbaugesellschaften sämtliche Mieterhöhungs-spielräume einschließlich einfallreicher Modernisierungen wie Badverfließen usw. zu nutzen verstehen. Der ehemalige soziale Wohnungsbau wird zum Mietpreistreiber. Finanzsenator Sarrazin, dem einerseits die engen Regelungen für die Kosten der Unterkunft im Rahmen des ALG II zu danken sind, entzieht den Betroffenen andererseits mit seiner auf extremen Gewinn orientierten Politik bei den noch städtischen Wohnungsbaugesellschaften die „angemessenen“ Wohnungen. Dieses Kabinettstück rot-roter Finanz- und Wohnungspolitik in Berlin wird durch den Mietspiegel illustriert.

**Tabelle 4: Baujahr 1950 – 1955 West**

Wohnfläche	Wohnlage	Anzahl	Veränderung
< 40 qm	einfach	2.400	20,00%
	mittel	2.800	11,00%
	gut	2.900	9,00%
40-60 qm	einfach	11.100	17,00%
	mittel	11.100	14,00%
	gut	6.800	10,00%
60-90 qm	einfach	5.700	24,00%
	mittel	8.200	18,00%
	gut	7.300	14,00%
> 90 qm	einfach	1.100	k.A.
	mittel	1.300	k.A.
	gut	1.400	-4,00%
<b>Durchschnitt</b>		<b>62.100</b>	<b>14,46%</b>

**Baualtersklasse 1956 – 1964 West**

Die Mietsteigerungen in dieser Baualtersklasse halten sich eher in Grenzen. Der Grund

dafür dürften die geringeren Möglichkeiten für mietpreissteigernde Modernisierungen sein.

**Tabelle 5: Baujahr 1956 – 1964 West**

Wohnfläche	Wohnlage	Anzahl	Veränderung
< 40 qm	einfach	6.700	4,00%
	mittel	5.200	24,00%
	gut	7.100	-6,00%
40-60 qm	einfach	16.200	9,00%
	mittel	11.300	7,00%
	gut	12.000	-7,00%
60-90 qm	einfach	12.300	8,00%
	mittel	11.300	27,00%
	gut	11.200	1,00%
> 90 qm	einfach	700	k.A.
	mittel	800	-23,00%
	gut	1.100	-1,00%
		<b>95.900</b>	<b>6,73%</b>

## Baujahrsklasse 1965 – 1972

In diesem kleinen Marktsegment sind die Werte gesunken. Das bedeutet aber nicht, dass sich die Mieten im Bestand auf wundersame Weise verringert hätten, sondern dass viele Wohnungen hinzugekommen sind, die bislang zum sozialen Wohnungsbau gehörten, bei denen jetzt die Förderung ausgelaufen ist und die daher zum ersten Mal im Mietspiegel erscheinen. Die Prognose, dass hier zukünftig die größten Mietsprünge zu erwarten sind, ist nicht sehr gewagt.

**Tabelle 6: Baujahr 1965 – 1972 West**

Wohnfläche	Wohnlage	Anzahl	Veränderung
< 40 qm	einfach	1.700	-10,00%
	mittel	1.300	-22,00%
	gut	1.700	-5,00%
40-60 qm	einfach	2.000	-5,00%
	mittel	2.000	-22,00%
	gut	2.100	-28,00%
60-90 qm	einfach	4.400	-7,00%
	mittel	4.900	3,00%
	gut	5.500	-27,00%
> 90 qm	einfach	600	0,00%
	mittel	700	-4,00%
	gut	800	0,00%
		<b>27.700</b>	<b>-12,07%</b>

Der Wohnungsbau im Ostteil der Stadt war zwar staatlich, zählt aber nicht zum sozialen Wohnungsbau. Folglich ist dieses Segment nicht vom Wegfall der Mietpreisbindung beeinflusst und daher haben sich hier Mieten entgegengesetzt zu denen ihrer westlichen Pendant entwickelt.

**Tabelle 8: Veränderungen nach Wohnlage**

	Einfache Wohnlage		Mittlere Wohnlage		Gute Wohnlage	
	Veränderung zu 2003	Anzahl Wohnungen	Veränderung zu 2003	Anzahl Wohnungen	Veränderung zu 2003	Anzahl Wohnungen
Ost	3,38%	271.200	5,77%	224.000	4,81%	19.600
West	7,28%	245.000	10,02%	154.100	2,11%	175.700

## Baujahrsklasse 1973 – 1990 Ost

Während die Wohnungen dieser Jahrgänge im Westen nur sehr geringe Mietsteigerungen erlitten haben, erlebte der klassische Plattenbau im Osten eine kleine Aufwertungsgorgie. Ursache war zweifellos nicht die Nachfrage, sondern das Geschick, vornehmlich der neuen Investoren, die Mieten mittels Modernisierungen zu steigern. Man muss sich vergegenwärtigen: In diesen Siedlungen wird über Leerstände nicht nur gejammert, sondern sogar kräftig abgerissen. Nach den Regeln des Markts müsste der Angebotsüberhang unbedingt zu Mietsenkungen führen. Die Wohnungen sind flächendeckend in Vollstandard erbaut worden und bieten nur wenig grundlegende Modernisierungsmöglichkeiten. Dennoch steigen die Mieten erheblich! Im Plattenbau wird exemplarisch gezeigt, was alle Mieter/innen Berlins zu erwarten haben, wenn die bisher noch öffentlichen Bestände weiterhin privatisiert werden.

**Tabelle 7: Baujahr 1973 – 1990 Ost**

Wohnfläche	Wohnlage	Anzahl	Veränderung
< 40 qm	einfach	19.300	11,00%
	mittel	13.000	7,00%
	gut	600	10,00%
40-60 qm	einfach	28.900	11,00%
	mittel	27.800	9,00%
	gut	700	13,00%
60-90 qm	einfach	60.300	15,00%
	mittel	42.000	10,00%
	gut	1.800	7,00%
> 90 qm	einfach	6.500	6,00%
	mittel	5.500	5,00%
	gut	900	3,00%
		<b>207.300</b>	<b>11,06%</b>

## Baujahrsklasse 1991 – 2003

Die gute Nachricht zum Schluss. Die neuesten Bestände werden billiger, im Westen um 6,61% und im Osten sogar um 9,44%. Doch das ist nur ein geringer Trost, denn die Wohnungen sind noch immer teuer genug. Bei einem entspannten Wohnungsmarkt können sich die Mieter/innen aus den teuren Beständen zurückziehen. Das haben sie hier offenbar getan und damit einen Beitrag zur Vereinheitlichung des Wohnungsmarkts geleistet.

## Wohnlagen

Ein Vergleich der Mietentwicklung in den Wohnlagen bestätigt die Tendenz. Der Anstieg ist in den guten Wohnlagen im Westen deutlich geringer als in den mittleren und einfachen. Im Osten sind die Unterschiede bei gleicher Tendenz gedämpft.

## Resümee

Eigentlich sollte die Mietpreisentwicklung der letzten Jahre unter dem Zeichen des entspannten Wohnungsmarkts stehen. Anzeichen dafür sind auch zu erkennen, doch nur in den teuren Lagen. In allen anderen Bereichen haben vor allem Modernisierungen zu teilweise drastischen Mietsteigerungen geführt. Viele der Modernisierungen haben nicht das Ziel, den Wohnwert der Wohnungen zu erhöhen, sondern ihre Verwertbarkeit zu steigern. Balkons z.B. werden in den von derartigen Modernisierungen betroffenen Beständen von den meisten Mieter/innen für überflüssig gehalten. Doch bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielen sie eine große Rolle, weil sie den Anlegern in den Prospekten ein attraktiveres Objekt vorgaukeln. Die Bestände, die sich noch in öffentlichem Eigentum befinden, sind in Gefahr ebenfalls an Private Equity Fonds verramscht zu werden. Denen ist nur an der profitablen Verwertung gelegen und dabei sind weitere Mietsteigerungen gewiss. Gleichzeitig schrumpft der Bestand an bezahlbarem Wohnraum. Eine politische Antwort, die einer solchen Entwicklung etwas entgegenzusetzen versucht, ist noch nicht in Sicht.



Foto: Hermann Werle

Auch bei der privatisierten GSW-Siedlung am Grazer Damm, Baujahrsklasse 1919-1949, stehen mietpreissteigernde Modernisierungen an. Bereits realisiert ist ein „Musterbalkon“. Das MieterEcho berichtete in Nr. 310.

# Hartz IV im Mietspiegel

## Welche Wohnungen stehen ALG II-Beziehenden nach dem neuen Mietspiegel 2005 zur Verfügung?

Andrej Holm

**Eine feste Größe der politischen Diskussionen um die Regelungen der Unterkunftskosten von Hartz IV waren die befürchteten sozialräumlichen Dynamiken, die mit zu eng gefassten Bemessungsgrenzen zu erwarten waren. Insbesondere die Sozialsenatorin Heidi Knake-Werner betonte im Vorfeld der Festlegung immer wieder, dass es „keine Massenumzüge“ geben werde. Auch die letztlich festgelegten Richtlinien wurden in der Selbstdarstellung der Senatsverwaltung und der PDS als „sozial gerechte Lösung“ präsentiert: „80% – und damit fast der gesamte Berliner Wohnungsmarkt (...) bleibt durch unsere Regelungen auch für Langzeitarbeitslose erreichbar. Die Richtwerte liegen (...) über den Berliner Durchschnittswerten. Eine weitere soziale Entmischung der Stadtquartiere ist daher nicht zu befürchten“ (Newsletter der PDS-Fraktion im Abgeordnetenhaus vom 11.05.2005).**

Vor wenigen Wochen nun entfachte eine von Topos-Stadtforschung veröffentlichte Studie die Debatte von Neuem. Auf der Grundlage von Sozialstudien in Kreuzberger Erhaltungsgebieten wurde für etwa ein Drittel aller Bezieher/innen von Arbeitslosengeld II (ALG II) ein drohender Umzug prognostiziert, wenn die Regelungen streng angewendet würden. Hochgerechnet auf die Gesamtstadt würde das den Umzug von 50.000 bis 70.000 Haushalten bedeuten.

### Wie verteilen sich die Wohnungen?

Die zentralen Fragen sind zum einen, ob es ein ausreichend großes Angebot für die 280.000 ALG II-Bedarfsgemeinschaften in Berlin gibt und zum anderen, wie sich diese Wohnungen auf die verschiedenen Wohnungsmarktsegmente verteilen. Da es in Berlin keine vollständige Wohnungsmarktstatistik inklusive der Miethöhen gibt, muss mit dem Hilfsmittel der Annäherung gearbeitet werden. Der Mietspiegel, der mit 1,19 Mio. Wohnungen 63% des Berliner Wohnungsmarkts von insgesamt 1,89 Mio. Wohnungen (Statistisches Landesamt, Stand 2004) abbildet, bietet sich in seinen differenzierten Mietspiegelfeldern (gegliedert nach Wohnungsgröße, Baualter und Ausstattung) für eine solche Untersuchung an. Ausdrücklich nicht erfasst werden darin die etwa 150.000 selbst genutzten Eigentumswohnungen der Stadt und die ca. 250.000 geförderte Wohnungen.

Insbesondere von den mietpreisgebundenen Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus ist anzunehmen, dass die dort durchschnittlich erzielten Mieten von 5,70 Euro/qm nettokalt in vielen Fällen die Richtlinien überschreiten. Eine detaillierte Analyse der Auswirkungen der „Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II“ (AV-Wohnen) auf diese Bestände steht jedoch noch aus.

Der Berliner Mietspiegel 2005 bildet nur die Mieten ab, die sich innerhalb der vergangenen vier Jahre verändert haben, gibt also nicht die Bestandsmieten wieder. Bei den im Mietspiegel angegebenen Mieten handelt es sich nichtsdestoweniger um diejenigen Mieten, die bei einer Neuvermietung einer Wohnung zu bezahlen wären oder die zukünftig bei Mieterhöhungen durch Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete zu erwarten sind.

Mit Hilfe der Daten des Berliner Mietspiegels 2005 wollen wir zeigen, in welchen Woh-

nungsmarktsegmenten die Wohnungen liegen, die im Rahmen der Bemessungsgrenzen der AV-Wohnen für Hartz IV-Betroffene, also ALG II-Beziehende liegen.

Dazu müssen zunächst die Bruttowarmmieten der Bemessungsgrenzen auf Quadratmeterpreise (nettokalt) umgerechnet werden (siehe Tabelle 1). Die durchschnittlichen warmen Betriebskosten wurden entsprechend der AV-Wohnen mit 2,22 Euro/qm abgezogen. Die Größenbegrenzungen der früheren Sozialhilfeverordnung dienten als Orientierung für den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von Hartz IV-Haushalten. Diese Annahme wird durch die Topos-Studie für Kreuzberg bestätigt.

In einem nächsten Schritt werden diese Mietkosten auf die Wohnungsgrößen des Mietspiegels angewendet. Dabei wurde berücksichtigt, dass in einzelnen Mietspiegelfeldern Haushalte mit unterschiedlichen Größen Wohnungen nachfragen. So kommen z.B. die Wohnungen zwischen 40 und 60 Quadratmetern sowohl für Ein-Personen-Haushalte als auch für Zwei-Personen-Haushalte in Frage. Die Grenzwerte für Hartz IV-Mieten wurden entsprechend gewichtet.

**Tabelle 2: Hartz IV-Bemessungsgrenzen für die einzelnen Wohnungsgrößen entsprechend des Mietspiegels**

Wohnungsgröße	Nettokaltmiete
unter 40 qm	6,78 Euro/qm
40 bis unter 60 qm	5,09 Euro/qm
60 bis unter 90 qm	5,03 Euro/qm
über 90 qm	4,80 Euro/qm

Mit Hilfe der Spannenwerte – die ja den größten Teil der Mieten im entsprechenden Mietspiegelfeld erfassen – kann nun errechnet werden, wie viele Wohnungen in einem Mietspiegelfeld im Rahmen der Hartz IV-Bemessungsgrenzen liegen und wie viele für ALG II-Haushalte zu teuer sind.

**Tabelle 1: Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten in Berlin gemäß AV-Wohnen und Berechnung Nettokaltmiete/qm**

Haushaltsgröße	Bruttowarmmiete	durchschnittliche Wohnungsgröße	durchschnittliche Nettokaltmiete
Eine Person	360 Euro	50 qm	5,00 Euro/qm
Zwei Personen	444 Euro	60 qm	5,20 Euro/qm
Drei Personen	542 Euro	75 qm	5,00 Euro/qm
Vier Personen	619 Euro	85 qm	5,10 Euro/qm
Fünf Personen	705 Euro	100 qm	4,80 Euro/qm

Von den insgesamt knapp 1,2 Mio. Wohnungen, die vom Mietspiegel erfasst werden liegen etwa 939.500 Wohnungen innerhalb der Bemessungsgrenzen von Hartz IV – das sind 79%. Mehr als 250.000 Wohnungen (21%) weisen Mieten auf, die für ALG II-Haushalte zu teuer sind.

Doch wie immer haben Durchschnittswerte ihre Tücken. Die Tabelle 3 gibt einen Überblick, in welchen Wohnungsmarktsegmenten viele oder wenige Hartz IV-Wohnungen zu finden sind. Mietspiegelfelder, in denen überdurchschnittlich viele Hartz IV-Wohnungen zu finden sind, geben einen Hinweis, wo Hartz IV-Betroffenen künftig wohnen können.

### Baulter von Hartz IV-Wohnungen

Mehr als die Hälfte aller Berliner Wohnungen liegen in den bis 1919 errichteten Häusern der Altbauggebiete sowie in den Zwischen- und Nachkriegsbauten von 1919 bis 1955. Der Anteil an den Hartz IV-Wohnungen entspricht in etwa dieser Verteilung. Fast 60% aller Hartz IV-Wohnungen ist älter als 50 Jahre.

Die nächstgrößeren Hartz IV-Bestände sind die zwischen 1973 und 1990 in Ostberlin errichteten Wohnungen (meist Plattenbauten) und die zwischen 1956 und 1972 gebauten Wohnungen vor allem im Westteil der Stadt mit jeweils etwa 20% (Tabelle 4). Westberliner Wohnungen, die zwischen 1973 und 1990 gebaut wurden sowie alle Nachwendewohnungen sind für Hartz IV zu teuer.

**Tabelle 4: Baulter von Hartz IV-Wohnungen**

	Anzahl der Baultersgruppe gesamt	Anzahl der Hartz IV-Wohnungen	Verteilung der Hartz IV-Wohnungen	Anteil der Baultersgruppe am
bis 1918	404.700	287.200	30,6%	34,0%
1919-1955	293.000	271.800	28,9%	24,6%
1956-1972	202.100	179.400	19,1%	16,9%
1973-1990 (West)	31.200	2.600	0,3%	2,6%
1973-1990 (Ost)	205.800	198.400	21,1%	17,3%
1991-2003	54.600	0	0%	4,6%
gesamt	1.191.400	939.500	100%	100%

### Wohnungsausstattung in Hartz IV-Wohnungen

In den 185.000 noch nicht modernisierten Wohnungen bzw. Wohnungen mit Standarddefiziten liegen die Mieten durchgehend innerhalb der Bemessungsgrenzen. 20% aller Hartz IV-Wohnungen liegen in diesen milder ausgestatteten Wohnungen. Dieser überwiegend gründerzeitliche Wohnungsbestand weist jedoch das größte Modernisierungs- und somit Mietsteigerungspotenzial der Stadt auf. Abhängig von Aufwertungs- und Sanierungsprozessen kann sich das Verhältnis von „angemessenen“ und zu teuren Wohnungen verändern. Insbesondere die Mietpreise nach einer aktuell durchgeführten Modernisierung liegen fast durchgängig außerhalb der Bemessungsgrenzen. Schon jetzt liegen über 40% der modernisierten Altbauwohnungen über der Richtwertmiete. Das bedeutet: Fast 120.000 Wohnungen in diesem Segment sind für Hartz IV-Empfänger/innen ebenso wenig bezahlbar wie die etwa 55.000 Nach-

wendewohnungen, für die pauschal eine gute Ausstattung angenommen werden kann. Das bedeutet: Je besser die Ausstattung um so geringer der Anteil von Hartz IV-Wohnungen. Berlin steuert mit Hartz IV auf eine Marktverteilung zu, bei der die ärmeren Haushalte in den schlechtesten Wohnungen wohnen.

### Wohnungsgrößen und Hartz IV

Einschränkungen bei der Wohnungswahl werden für Hartz IV-Betroffene nicht nur vom Baulter und der Ausstattung bestimmt, sondern wesentlich von den Wohnungsgrößen (Tabelle 5, S. 21).

Eine Gegenüberstellung zeigt, dass insbesondere für die wachsende Zahl der alleinstehenden ALG II-Beziehenden ein beschränktes Angebot an entsprechend kleinen Wohnungen vorhanden ist. So stehen den 171.000 ALG II-Singles lediglich knapp 296.000 Wohnungen bis 50 qm gegenüber. Das mag

**Tabelle 3: Wohnungen innerhalb der Hartz IV-Richtlinien im Berliner Mietspiegel 2005**

	bis 1918		1919-1949		1950-1955		1956-1964	1965-1972	1973-1983		1984-1990	1973-1990	1991-2003
	Minderstandard	Modernisiert	Minderstandard	Modernisiert	Minderstandard	Modernisiert			West	West			
bis unter 40 qm	100%	100%	100%	100%	100%	99%	100%	97%	9%	0	100%	0	
	18.400	23.700	3800	8400	2400	9000	22.300	10.100	200		32.700		
40 bis unter 60 qm	100%	66%	100%	98%	100%	97%	92%	82%	11%	0	87%	0	
	42.700	51.900	17.600	57.000	8800	32.500	55.300	13.600	700		49.500		
60 bis unter 90 qm	100%	44%	100%	96%	100%	86%	94%	71%	24%	0	100%	0	
	38.900	45.400	14.700	59.600	8700	24.400	49.500	20.800	1500		103.500		
über 90 qm	100%	56%	100%	60%	100%	66%	79%	66%	6%	0	100%	0	
	23.500	42.700	4000	15200	1700	4100	4600	3200	200		12.700		
innerhalb der Richtlinien	123.500	163.700	40.100	140.200	21.600	70.000	131.700	47.700	2.600	0	198.400	0	
von	123.500	281.200	40.100	154.200	21.600	77.100	140.900	61.200	18.900	12.300	205.800	54.600	
Anteil	100%	58%	100%	91%	100%	91%	93%	78%	15%	0%	96%	0	

**Tabelle 5:  
Gegenüberstellung Hartz IV-Wohnungen und Bedarfsgemeinschaften nach Größe**

Wohnungsgröße	Hartz IV-Wohnungen		Bedarfsgemeinschaften		
	Anzahl	Anteil	Anteil	Anzahl	Haushaltsgröße
bis unter 40 qm	131.000	14%	61%	170.641	1 Person
40 bis unter 60 qm	329.600	35%	18%	51.158	2 Personen
60 bis unter 90 qm	367.000	39%	11%	29.425	3 Personen
über 90 qm	111.600	12%	10%	27.959	4 und mehr Personen
gesamt	939.500	100%	100%	279.183	

zunächst relativ viel erscheinen, doch müssen bei der Wohnungssuche auch die etwa 800.000 anderen Ein-Personen-Haushalte Berlins berücksichtigt werden, die zumindest zum Teil auf eben dieses Wohnungssegment angewiesen sind. Da die Quote der ALG II-Bedarfsgemeinschaften etwa 15% aller Berliner Haushalte beträgt, stehen jeder Bedarfsgemeinschaft mindestens fünf andere Haushalte gegenüber. Das Verhältnis von Bedarfsgemeinschaften und Wohnungen muss entsprechend relativiert werden. Die Übersicht zeigt, dass mit steigender Haushaltsgröße das Wohnungsangebot deutlich zunimmt. Kleinere Haushalte können zwar im Rahmen der Bemessungsgrenzen fast alle Wohnungen bezahlen – jedoch: Es gibt zu wenig kleine Wohnungen in Berlin (Tabelle 6).

### Der Wohnungsmarkt nach Hartz IV

Mit Hilfe des Mietspiegels können wir eine Verteilung von ca. 939.500 Hartz IV-Wohnungen auf verschiedene Wohnungsmarktsegmente darstellen. Die größte Bestandsgruppe stellen die über 210.000 zwischen 1919 und 1955 errichteten Wohnungen dar, also die Zwischen- und Nachkriegsbauten, die mit meist sehr kleinen Wohnungen über die gesamte Stadt verteilt sind.

Die nächstgrößere Gruppe sind die fast 200.000 Hartz IV-Wohnungen in den Ostberliner Plattenbauten – der größte Teil davon befindet sich in den Großsiedlungen am Stadtrand.

Innerstädtisches Wohnen unter Hartz IV wird häufig mit Standardverzicht verbunden sein: Insgesamt ca. 185.000 Wohnungen mit Minderausstattung (also z.B. ohne Bad oder mit Ofenheizung) stehen vom Mietpreis den Hartz IV-Haushalten zur Verfügung. Hinzu kommen knapp 180.000 Wohnungen, die zwischen 1956 und 1972 (oftmals mit öffentlichen Fördermitteln) erbaut wurden und

gut 160.000 vor allem kleine modernisierte Altbauwohnungen (Tabelle 7). Demgegenüber stehen mehr als 250.000 Wohnungen, die für Hartz IV-Haushalte zu teuer sind. Insbesondere fast 120.000 modernisierte Altbauwohnungen und ca. 55.000 Nachwendewohnungen übersteigen die Richtwertmiete. Aber auch ein Teil des ehemaligen Sozialen Wohnungsbaus und die modernisierten Gebäude mit Baujahr zwischen 1919 und 1955 weisen mittlerweile Mietpreise auf, die über den Bemessungsgrenzen liegen.

### 50% statt 80% für ALG II

Im gesamten Mietspiegelbestand von 1,19 Mio. Wohnungen liegen rund 939.500 Wohnungen oder 79% im Rahmen der Bemessungsgrenzen. Auf den Gesamtbestand von 1,89 Mio. Wohnungen bezogen, sind es jedoch nur 50%, die den ALG II-Haushalten

zur Verfügung stehen. Vor allem aber schließt die Verteilung dieser Wohnungen – anders als von der Sozialsenatorin erhofft – eine weitere soziale Entmischung der Stadt nicht aus. Problematisch erscheint in dieser Hinsicht nicht nur die Lage der „angemessenen“ Wohnungen, als vielmehr die Konzentration der für ALG II-Abhängige nicht zugänglichen Wohnungssegmente wie neu erbaute Wohnungen und relevante Teile der modernisierten Gründerzeitviertel. Gerade die fortlaufenden Modernisierungsarbeiten in diesen Beständen werden hier die Möglichkeiten für Hartz IV-Betroffene deutlich einschränken. Wenn sie dann als Alternative auf die Plattenbauten in Marzahn und Hellersdorf angewiesen sind, werden letztlich die sozialchauvinistischen Visionen der Berliner Eliten aus der frühen Nachwendezeit verwirklicht. Hanno Klein, der kurz darauf verstorbene Leiter des Koordinationsausschusses Innenstadt hatte 1991 im Zusammenhang mit den erwünschten Veränderungen in Berlin das Bild einer „gut organisierten Verdrängung“ entwickelt. Die Stadtbezirke Marzahn und Hellersdorf dienten in seiner Vision als „Staubsauger für die Alteingesessenen der Innenstädte“, weil die den künftigen Investitionen weichen müssen (Spiegel 1991/14). Die neuen Regelungen zu Hartz IV weisen in dieselbe Richtung und sind – ganz im Gegensatz zu den Bestrebungen des aufwändigen Programms Soziale Stadt – ein Abschied von der Orientierung an eine sozialräumliche Kohäsion.

**Tabelle 6: Angebot und Nachfrage von Hartz IV-Wohnungen nach Wohnungsgrößen**

	1 Person (bis 50 qm)	2 Personen (bis 60 qm)	3 Personen (bis 75 qm)	4 und mehr Personen (ab 90 qm)
Anzahl Haushalte	171.000	51.000	29.500	28.000
Anzahl Wohnungen	295.800	164.800	183.500	295.400
Verhältnis	1 : 1,7	1 : 3,2	1 : 6,2	1 : 10,6

**Tabelle 7: Verteilung der Hartz IV-Wohnungen**

			Anzahl der Hartz IV-Wohnungen	Verteilung der Hartz IV-Wohnungen	Wohnungen, die für ALG II-Beziehende zu teuer sind
Altbau	bis 1918	Minderstandard	123.500	13,1%	0
		Modernisiert	163.700	17,4%	117.500
Zwischen- und Nachkriegsbauten	1919-1955	Minderstandard	61.700	6,6%	0
		Modernisiert	210.200	22,4%	21.100
Ehemaliger Sozialer Wohnungsbau	1956-1972		179.400	19,1%	22.700
Neubau (West)	1973-1990		2.600	0,3%	28.600
Plattenbau (Ost)	1973-1990		198.400	21,1%	7.400
Nachwendebauten	1991-2003		0	0%	54.600
gesamt			939.500	100%	251.900

# Übersicht der Betriebskosten 2003

## Bei den „kalten“ und „warmen“ Betriebskosten soll mehr Transparenz geschaffen werden

Zusammen mit dem Berliner Mietspiegel 2005 wurde erstmals eine Übersicht über die Betriebskosten veröffentlicht. Sie ist kein Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels und kann deshalb allenfalls als Orientierung dienen.

Ziel dieser Betriebskostenübersicht ist es, mehr Transparenz bei den Betriebskosten zu schaffen. Es wurden deshalb neben den im Mietspiegel abgebildeten durchschnittlichen Gesamtbeträgen für die „kalten“ Betriebskosten erstmals auch Durchschnitts- und Spannenwerte für die einzelnen Betriebskostenarten ermittelt. Die Höhe der einzelnen Betriebskostenarten hängt von einer Vielzahl von Einzelfaktoren ab. Die vorliegende Tabelle kann als Orientierung dienen, welche Beträge in Berlin in einer nicht preisgebundenen Mietwohnung abgerechnet wurden. Diese Übersicht ist nicht rechtsverbindlich.

Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2005 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskostenarten bei Mietern und Vermietern erfragt. Insgesamt lagen Angaben von über 1000 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftsein-

heiten vor. Das beauftragte GEWOS-Institut hat die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2003 ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle wurden für alle Betriebskostenarten der Mittelwert sowie der Unter- und Oberwert der Spanne abgebildet. Vierfünftel der erhobenen Werte wurden berücksichtigt. 10% der erhobenen Werte liegen unter dem ausgewiesenen Unterwert. 10% der erhobenen Werte liegen über dem ausgewiesenen oberen Wert. Unplausible Werte wurden vorher bereinigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in Berlin für das Jahr 2003 abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenarten.

Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2003 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-)Entwicklung mitbedacht werden.

### Abrechnungsjahr 2003

#### Betriebskostenarten

Grundsteuer		0,15	0,20	0,23
Wasserversorgung und -entwässerung		0,24	0,44	0,63
davon	Wasserversorgung	0,11	0,21	0,30
	Entwässerung	0,11	0,20	0,28
	Niederschlagswasser	0,02	0,03	0,05
Aufzug		0,11	0,18	0,29
Straßenreinigung		0,01	0,02	0,04
Müllbeseitigung		0,08	0,13	0,20
Hauswart und Gebäudereinigung (einschl. Ungezieferbekämpfung)		0,10	0,27	0,49
davon	Hauswart	0,04	0,14	0,28
	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,06	0,13	0,21
Schneebeseitigung		0,01	0,02	0,04
Gartenpflege		0,02	0,07	0,15
Beleuchtung (Allgemeinstrom)		0,01	0,05	0,11
Schornsteinreinigung		0,01	0,05	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung		0,05	0,10	0,14
Gemeinschafts-Antennenanlage/ Breitbandkabelanschluss		0,03	0,06	0,13
Sonstige „kalte“ Betriebskosten		0,01	0,04	0,07
„Warme“ Betriebskosten		0,41	0,75	1,15
davon	Heizung	0,30	0,54	0,81
	Warmwasser	0,10	0,18	0,26
	Sonstige „warme“ Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,01	0,03	0,08

### Angaben in Euro/qm monatlich

Unterer Wert 4/5-Spanne	Mittelwert	Oberer Wert 4/5-Spanne
0,15	0,20	0,23
0,24	0,44	0,63
0,11	0,21	0,30
0,11	0,20	0,28
0,02	0,03	0,05
0,11	0,18	0,29
0,01	0,02	0,04
0,08	0,13	0,20
0,10	0,27	0,49
0,04	0,14	0,28
0,06	0,13	0,21
0,01	0,02	0,04
0,02	0,07	0,15
0,01	0,05	0,11
0,01	0,05	0,12
0,05	0,10	0,14
0,03	0,06	0,13
0,01	0,04	0,07
0,41	0,75	1,15
0,30	0,54	0,81
0,10	0,18	0,26
0,01	0,03	0,08

# Flucht in die Wohnungslosigkeit

## Gewaltbedrohte Frauen sind keine solventen Mieterinnen

Jutta Blume

**Häusliche Gewalt treibt in Berlin jährlich über 2000 Frauen und Kinder zur Flucht in Frauenhäuser und Zufluchtswohnungen (MieterEcho Nr. 308 berichtete). Doch das Angebot ist beschränkt und zudem zeitlich befristet. Der Verein Donna Castella hilft daher Frauen, nach dem Aufenthalt im Frauenhaus eine dauerhafte Bleibe zu finden.**

Der Verein Donna Castella wurde 1995 von Mitarbeiterinnen der Berliner Anti-Gewalt-Projekte gegründet. Jährlich vermittelt der Verein 80 bis 90 Wohnungen vorwiegend aus dem geschützten Marktsegment an über 400 Bewerberinnen. Dass nicht alle auf diesem Weg zu einer Wohnung kommen, liegt laut der Mitarbeiterin Martina Ahrend nicht ausschließlich am mangelnden Angebot, sondern auch daran, dass viele Frauen selbst etwas finden, in ihre Wohnungen zurückgehen oder sich auf Grund von Verfolgung zu einem Umzug in eine andere Stadt gezwungen sehen.

### Schritt in die Armut

Die Mehrzahl der aus häuslicher Gewalt fliehenden Frauen ist auf günstigen Wohnraum angewiesen. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen bezogen 45% der im vergangenen Jahr in Frauenhäusern und Zufluchtswohnungen untergekommenen Frauen Sozialhilfe und weitere 9% Arbeitslosengeld oder -hilfe. Nur 17,5% waren erwerbstätig.

Die Flucht aus einer Gewaltbeziehung kann für Frauen einen Schritt in die Armut bedeuten. Durch Verlust des Partnereinkommens sind

manche Frauen gezwungen staatliche Leistungen für ihren Lebensunterhalt in Anspruch zu nehmen. Andere verlieren aus Angst vor dem gewalttätigen Partner auch ihren Arbeitsplatz. Da diese Frauen befürchten, ihr Partner würde ihnen auf dem Weg zur Arbeit auflauern, wagen sie sich nicht mehr dorthin. Und in manchen Fällen erzwingt die Flucht in die Anonymität eben auch einen Umzug in eine ganz neue Stadt.

All diese Schritte führen meist zu finanziellen Engpässen der Betroffenen, weshalb die aus Gewaltbeziehungen entflohenen Frauen in den seltensten Fällen hohe Mieten zahlen können. Dieser Umstand macht sie für Vermieter nicht gerade zu einer begehrten Zielgruppe.

### 1350 Wohnungen im „geschützten Marktsegment“

Um den von Obdachlosigkeit bedrohten Personen Wohnraum zu vermitteln wurde in Berlin 1993 das „geschützte Marktsegment“ eingeführt. Dies ist ein zwischen dem Senat und den städtischen Wohnungsunternehmen vertraglich vereinbartes Kontingent, das sich momentan auf 1350 Wohnungen beläuft. Die Wohnungen müssen den Bestimmungen für Empfänger/innen von ALG II entsprechen. Berechtigt, eine solche Wohnung zu beziehen, sind vor allem Menschen, die selbst am Wohnungsmarkt kaum Chancen haben. Zu diesem Personenkreis gehören aus häuslichen Gewaltsituationen geflohene Frauen. Die städ-

tischen Wohnungsunternehmen sollen aus ihrem Bestand eine jeweils festgelegte Quote an die Zentrale Koordinationsstelle des Senats (ZeKo) weitergeben. Der Vertrag wurde aber in den letzten Jahren nie erfüllt. So waren es im vergangenen Jahr 909 Wohnungen, die die Gesellschaften der ZeKo meldeten. „Die Gesellschaften behaupten natürlich, sie hätten die Wohnungen nicht. Die ZeKo dagegen würde sagen, sie stellen die Wohnungen nicht zur Verfügung, weil die betroffene Gruppe nicht gerne als Mieter gesehen wird“, erklärt Martina Ahrend.

Ihre Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen gestaltet sich aber weniger bürokratisch als zu vermuten wäre. Donna Castella ist bei den Mitarbeiter/innen der Wohnungsunternehmen bekannt und am Telefon bemüht man sich, eine passende Wohnung zu finden. Am meisten Schwierigkeiten macht Martina Ahrend in diesem Jahr die Arbeitsagentur. „Die JobCenter bewilligen das Wohngeld nach undurchschaubaren Kriterien.“ Noch nicht gesetzlich verankerten Bestimmungen wird schon mal vorauseilender Gehorsam geleistet. Im Mai wurde einer von Donna Castella betreuten Frau die Mietkostenübernahme nicht bewilligt, weil die Warmmiete der Wohnung zu hoch wäre, obwohl bis Juli die Kaltmiete als Richtwert für die Vergabe von Wohngeld gilt. Auch die Umstrukturierung der JobCenter in Teams macht die Arbeit nicht einfacher. Konkrete Ansprechpartner fehlen und ans Telefon geht sowieso niemand. Einen Gang zum Arbeitsamt im Namen ihrer Klienten

innen kann Martina Ahrend im Rahmen ihrer halben Stelle nicht leisten.

Das 2002 novellierte Gewaltschutzgesetz hat sich auf die Arbeit bei Donna Castella kaum ausgewirkt. Zwar berechtigt es die Opfer von Gewalt, mindestens für ein halbes Jahr in einer gemeinsam genutzten Wohnung zu bleiben und den Täter des Hauses zu verweisen, aber viele Frauen fühlen sich nicht sicher, wenn der Täter ihren Aufenthaltsort kennt. Außerdem wird der Verbleib in der Wohnung oft auch psychisch als Belastung empfunden. Aber selbst wenn das Gewaltschutzgesetz bewirkt hat, dass mehr Frauen in ihren Wohnungen bleiben, nimmt insgesamt die Zahl der aus Gewaltsituationen fliehenden Frauen immer noch zu.

#### WEITERE INFOS:

**Donna Castella e.V.**  
**Tempelhofer Ufer 14**  
**10963 Berlin**  
**Tel. 618 91 10**  
**Fax: 618 91 11**  
**E-Mail: donna-castella@gmx.de**

**Informationen für Frauen mit Gewalterfahrung von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen:**  
<http://www.berlin.de/SenWiArbFrau/frauen/projekte/pro2.htm>

**Hilfe bei häuslicher Gewalt gegen Frauen:**  
**BIG e.V. Hotline**  
**Tel. 611 03 00 (täglich 9 – 24 Uhr)**

**E-Mail: info@big-hotline.de**  
**<http://www.big-hotline.de>**

## Das Bethanien auf dem Weg nach „New Yorck“

### Nach einem Duldungsvertrag mit den Besetzer/innen werden neue Visionen für den ehemaligen Krankenhauskomplex am Kreuzberger Mariannenplatz gesucht

*Christoph Villingner*

**„Das Bethanien ist besetzt!“ Wie ein Lauffeuer verbreitete sich die Nachricht Mitte Juni in Kreuzberg und Berlin. Im seit Anfang des Jahres leerstehenden Südflügel des Bethanien-Hauptgebäudes, dem ehemaligen Sozialamt, eröffneten die eine gute Woche zuvor geräumten Bewohner/innen des Hausprojekts Yorck59 ihr „New Yorck“. Da es sich um ein bezirkseigenes Gebäude handelt, verbauten sie damit gleichzeitig den Lokalpolitiker/innen alle Ausreden von wegen „da können wir auch nichts machen“. Außerdem sitzt tief im kollektiven Gedächtnis des Bezirks die eigentliche Hymne des Stadtteils: „Der Mariannenplatz war blau, soviel Bullen waren da ...“, der Rauch-Haus-Song von Ton Steine Scherben.**

So wollte keiner der Friedrichshain-Kreuzberger Politiker/innen die Verantwortung für eine Räumung übernehmen. Im Gegenteil: Baustadtrat Franz Schulz (Bündnis 90/Die Grünen) erinnerte schon am nächsten Tag gegenüber der Presse daran, dass das Bethanien überhaupt nur noch wegen der Hausbesetzungen in den 1970er Jahren stehe. Zuvor schon weigerte er sich gegenüber der Berliner Polizei, einen Räumungsantrag zu stellen. Die PDS reagierte zuerst verschnupft, erkannte dann aber schnell die politische

Bedeutung der Besetzung. Zum einen als lokales Thema beim bevorstehenden Bundestagswahlkampf, zum anderen als Chance, noch einmal ganz neu über die geplante Privatisierung des Bethaniens nachzudenken (siehe MieterEcho Nr. 308).

## Neue Bewohner/innen im Bethanien vorläufig geduldet

Von Bündnis 90/Die Grünen wurde in der Bezirksverordnetenversammlung der Antrag eingebracht, dass das Bezirksamt beauftragt wird, „bei den Ersatzangeboten für die Yorckstraße 59 den Seitenflügel des Bethaniens als möglichen dauerhaften Ersatzstandort mit in die Prüfung einzubeziehen“. Nur gegen den Widerstand von SPD und CDU ließ sich ein Duldungsvertrag für die Besetzer/innen durchsetzen. Gegen Bezahlung der extrem hohen warmen Betriebskosten von knapp drei Euro/qm sowie einer so genannten Nutzungsent-schädigung können die „Yorckies“ erst mal im Sozialamt bleiben. In den letzten Wochen holten sie ihre seit der Räumung der Yorckstraße 59 in alle möglichen Keller und Dachböden verteilten Möbel nach und begannen, sich häuslich einzurichten. Sogar die ersten Kinder zogen nun wieder mit ihren Bezugspersonen ins besetzte Haus. Und in der bereits früher zum Hausprojekt gehörenden „DružBar“ werden erneut Cocktails gemixt, mit denen in der Hand sich die Besucher/innen auf der vor dem Gebäude liegenden Wiese verteilen. So gesehen bringt das Bethanien wenigstens einige Vorteile gegenüber dem früheren Hinterhofgebäude der Yorckstraße 59 in der Nähe der Yorckbrücken.

Doch allzu sesshaft dürfen die neuen Bewohner/innen des Bethaniens ohnehin nicht werden. Sie müssen sich weiter um die vom Liegenschaftsfonds angebotenen Ersatzob-

*Im Südfügel des Bethaniens, dem früheren Sozialamt, können sich die „Yorckies“ vorerst einrichten. Foto: ME*



Foto: ME

*Am 11.06.2005 besetzten die geräumten Bewohner/innen der Yorckstraße 59 leerstehende Gebäudeteile des Bethaniens mit der Forderung nach einem vorübergehenden Verbleib bis ein Ersatzobjekt bezugsfertig würde.*

jekte im Bezirk kümmern. Dies sind leerstehende und stark renovierungsbedürftige Schulen in der Friedenstraße sowie in der Scharnweberstraße und eine ehemalige Poliklinik in der Löwenstraße.

## Hohe Betriebskosten und großer Sanierungsbedarf

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg möchte das Bethanien nach wie vor an einen Investor verkaufen, doch ob es je einen solchen geben wird, steht in den Sternen. Mit dem derzeit letzten Interessenten, einer M & R Arend GmbH aus Bad Homburg, kommt seit einem Jahr kein Vertrag zustande. Angeblich weil statt um den vom Bezirk erhofften Verkaufserlös von zwei bis vier Mio. Euro inzwischen über öffentliche Zuschüsse verhandelt wird. Doch damit wäre man wieder bei der Ausgangssituation, weshalb der Bezirk überhaupt verkaufen will: die als zu hoch empfundenen Zuwendungen für die Heizkosten und sonstigen Betriebskosten, die das Gebäude für den Bezirkshaushalt als Fass ohne Boden erscheinen lässt. Seit drei Jahren sucht der Bezirk einen Käufer für das Bethanien, der das Gelände als öffentliche Kulturstätte entwickelt. Doch sowohl eine Genossenschaft, die mehrere Tagungszentren im Osten der Stadt betreibt, als auch eine im sozialen Bereich in Kreuzberg recht aktive Stiftung sprangen bald wieder ab. „Kapitalistisch“ lässt sich der Komplex beim besten Willen nicht durchrechnen. Zu hoch sind nicht nur die Decken und damit die Heizkosten, sondern auch die Denkmalschutzaufgaben und der Sanierungsbedarf sind enorm. Ebenfalls

scheiterten in den letzten Monaten Versuche des Bezirks, eine Modeschule oder gar die Schauspielschule Ernst-Busch im Gebäude anzusiedeln.

## „Vision fürs Bethanien“

Aus dieser Perspektive eröffnet die Besetzung einen neuen Blick aufs Bethanien. Bezirksbürgermeisterin Reinauer zeigt sich offen für Gespräche mit allen, die „eine Vision fürs Bethanien“ entwickeln können. Ein alter Traum der Grünen ist z.B. Teile des Bezirksratshauses ins Bethanien zu verlegen. Im Sommer 2006 laufen nämlich die Mietverträge für den Standort in der Frankfurter Allee aus. Eine andere gewünschte Nutzung wäre ein breit getragenes alternatives Gesundheitszentrum. Hierfür wären die Räume nahezu ideal und würde an die ursprüngliche Bestimmung des Orts, ein Krankenhaus, anknüpfen. Aber können die derzeitigen Nutzer/innen mit im Boot sein? Sowohl die „Hochkultur“ des Künstlerhauses Bethanien mit seinen Ateliers für Maler/innen aus Moskau und New York, als auch das Seniorencafé und die Kindertagesstätte. Und eben das Projekt Yorck59 mit seinen Bewohner/innen und der Antirassistischen Initiative sowie diversen anderen politischen Gruppen. Eben mitten in Kreuzberg ein „New York“.

## „NEW YORCK“

„DružBar“ jeden 1. und 3. Montag ab 20 Uhr im „New Yorck“, Bethanien, Mariannenplatz 2, linker Seitenflügel  
E-Mail: [yorck59bleibt@gmx.net](mailto:yorck59bleibt@gmx.net)  
<http://www.yorck59.net>

Weitere Infos auch: <http://www.bethanien.de>



Das Stichwortverzeichnis der mietrechtlichen „Tipps von A bis Z“, welches auf der Homepage der Berliner Mietergemeinschaft [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) nachzulesen ist, wird ständig überarbeitet und ergänzt.

Dieses Verzeichnis wird im MieterEcho mit Ausnahme der in den Infoschriften erfassten Stichwörter abschnittsweise veröffentlicht. Ergänzungen, Verbesserungen und Anregungen nehmen wir dankend entgegen.

## V

### Vorkaufsrecht

Bei Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung und deren Verkauf an Dritte haben Mieter/innen ein gesetzlich vorgeschriebenes Vorkaufsrecht. Wird eine vermietete d.h. nicht selbst genutzte Eigentumswohnung später erneut verkauft, muss den Mieter/innen kein erneutes Vorkaufsrecht eingeräumt werden.

Vorkaufsrecht bedeutet: Die Mieter/innen können einen Kaufvertrag zu den gleichen Bedingungen wie mit einem Dritten abschließen bzw. an dessen Stelle in den Kaufvertrag treten.

Das Vorkaufsrecht hat nichts mit der häufig geübten Praxis von Umwandlern zu tun, den Mieter/innen ein erstes – in der Regel als besonders günstig angepriesenes – Angebot zu machen. Es setzt einen bereits geschlossenen Vertrag mit einem Käufer voraus. Die Mieter/innen haben dann das Recht, innerhalb von zwei bzw. sechs Monaten (bei öffentlich geförderten Wohnungen) zu den im Kaufvertrag vorformulierten Bedingungen die Wohnung selbst zu kaufen.

Das Vorkaufsrecht wird durch eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter ausgeübt, einer notariellen Beurkundung bedarf es nicht.

Wenn allerdings der Käufer bereits im Grundbuch eingetragen wurde, kann die Eigentumsübertragung nicht rückgängig gemacht werden. Gegebenenfalls können die enttäuschten Mieter/innen Schadensersatz fordern.

Ein Vorkaufsrecht entsteht nur nach Umwandlung und Verkauf von Wohnungen, nicht bei Verkauf eines Hauses.

## W

### Warmwasser

Warmwasser hat – anders als die Heizung – im Sommer wie im Winter, Tag und Nacht zur Verfügung zu stehen. Geschieht dies über längere Zeit nicht, liegt ein Mangel und damit ein Grund zur Mietminderung vor. Das LG Hamburg sagt, 40 bis 43 Grad C seien gerade noch ausreichend. Dieser Auffassung hat sich auch das LG Berlin angeschlossen (LG Berlin GE 98, 905).

Erreicht das Wasser noch nicht einmal diese Temperaturen, seien 7,5 % Mietminderung durchaus vertretbar, meint das AG Köln (WM 96, 701).

Das AG Schöneberg (MM 96, 401) ist der Ansicht, dass 45 Grad C warmes Wasser spätestens nach 10 Sekunden oder höchstens nach 5 Liter Wasserverbrauch aus dem Hahn sprudeln muss. 40 Grad C warmes Wasser nach 5 Minuten wird für eine Zumutung gehalten, die zu 10% Mietminderung berechtigt.

### Wassermengenregler

Seit dem 13.09.2001 können die Kosten für das Warten von Wassermengenreglern umgelegt werden. Diese Geräte werden an den Armaturen des Waschbeckens und der Dusche angeschraubt. Man sagt ihnen nach, dass sie zu einer erheblichen Einsparung des Wasserverbrauchs beitragen. Ihre Wartungskosten sollen also durch die eingesparten Wasserkosten mehr als ausgeglichen werden.

### Wirtschaftseinheit

Grundsätzlich sind die Betriebskosten jeweils für das einzelne Haus zu ermitteln und umzulegen. Im sozialen Wohnungsbau kann aber eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Wirtschaftseinheiten vorgenommen werden. Analog dazu können auch im freifinanzierten Wohnungsbau – sofern mietvertragliche Regelungen dem nicht entgegenstehen – Wirtschaftseinheiten die Grundlage für die Berechnung der Betriebskosten bilden, wenn – die Gebäude einheitlich verwaltet werden, – in unmittelbarem örtlichen Zusammenhang stehen und – keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen.

Außerdem müssen bautechnischer Stand, Bauwesen, Ausstattung und Nutzungsart

gleich sein und die Wohnungen vergleichbaren Zuschnitt haben.

### Wirtschaftlichkeitsgebot

„Über die Vorauszahlungen der Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten“, schreibt § 556 Absatz 3 BGB vor. Seit der Mietrechtsreform ist damit der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit auch für preisfreien Wohnraum im Gesetz verankert. Für preisgebundenen, sozialen Wohnungsbau galt schon immer, dass nur solche Kosten umgelegt werden dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind (§ 20 Absatz 1 Satz 2 NMV, § 24 Absatz 2 Satz 1 II. BV).

Das Wirtschaftlichkeitsgebot und die Höhe der Kosten stehen in lockerer Beziehung. Die Verpflichtung zu wirtschaftlichem Handeln bedeutet nicht, dass immer das billigste Angebot gewählt werden muss, denn nicht immer ist das Billigste auch das Preiswerteste und damit das Wirtschaftlichste. Es können Gesichtspunkte wie Zuverlässigkeit, Strapazierfähigkeit oder besondere örtliche Verhältnisse die Entscheidung beeinflussen.

Bei der Beurteilung hat der Vermieter ein Auswahlermessen.

Überhöhte Preise hat der Vermieter zu vermeiden. Problematisch könnte die Entscheidung sein, ab wann eine Überhöhung vorliegt. Ob eine Überhöhung von 20% noch hingenommen werden muss, ist strittig. Wenn aber Angebote um 100% differieren, hat der Vermieter überzeugend darzulegen, warum er sich für das teurere Angebot entschieden hat. Gelingt ihm das nicht, kann er nur die Kosten für das preiswertere Angebot als Betriebskosten umlegen (LG Berlin 25.03.2003 – 64 S 283/02).

Erläuternde Urteile:

- „1. Der Vermieter ist nicht berechtigt, überhöhte Aufwendungen in die Betriebskostenabrechnung einzustellen.
2. Der Vermieter trägt die Beweislast dafür, dass er wirtschaftlich gehandelt hat.
3. Dieser Beweislast ist nicht Genüge getan, wenn der Vermieter keine Gründe dafür angibt, warum die Versicherungskosten von 1400 DM im Jahr 1995 auf 9632 DM im Jahr 1999 gestiegen sind.“

(AG Mitte, Urteil vom 16.01.2002 114 C 7/01, ZMR 2002, 740)

„Der Vermieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für die Erforderlichkeit und Ange-

# MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

messenheit der jeweiligen Maßnahmen, die Nebenkosten verursachen. Er hat den Mieter von denjenigen Mehrkosten freizuhalten, die auf der Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes beruhen.“

AG Neukölln, Urteil vom 25.02.2003

– 11 C 447/02 0 –

## Wohngemeinschaften

Wenn mehrere Personen eine Wohnung als Wohngemeinschaft (WG) anmieten wollen, gibt es verschiedene Möglichkeiten der Vertragsgestaltung:

- Ein WG-Mitglied wird Hauptmieter/in und lässt sich eine generelle Untermieterlaubnis erteilen. Die Untermieter/innen können dann ohne jeweils neue Genehmigung ausgetauscht werden, dem Vermieter müssen lediglich die neuen Namen mitgeteilt werden.
- Alle WG-Mitglieder werden Hauptmieter/innen, können dann aber auch nur alle gemeinsam den Vertrag auflösen.
- Im Mietvertrag wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich um eine WG handelt. In diesem Fall werden alle WG-Mitglieder Hauptmieter/innen und können beliebig ausgetauscht werden.

Da WGs ihrer Art nach auf eine gewisse Fluktuation angelegt sind, gilt im Zweifel, dass das Auswechseln von Mitgliedern der WG Vertragsinhalt geworden ist (sog. Mietnachfolgeklausel), sofern dadurch die Gesamtzahl der Bewohner/innen nicht überschritten wird und gegen die jeweils neuen Mitglieder keine sachlich begründeten Einwände bestehen.

Vom Vorliegen einer solchen Mietnachfolgeklausel kann auch ausgegangen werden, wenn der Vermieter jahrelang dem Wechsel innerhalb der WG zugestimmt hat.

## Wohnungsabnahmeprotokoll

Insbesondere von Großvermietern wird häufig anlässlich der Rückgabe der Wohnung ein Wohnungsabnahmeprotokoll erstellt, in dem der Zustand der Wohnung festgehalten wird. Wird den Mieter/innen in diesem Protokoll bestätigt, dass sie die Wohnung in vertragsgemäßen Zustand zurückgegeben haben, ist dies von Vorteil und hat streitvermeidenden Charakter. Ist der Vermieter nicht zu einer gemeinsamen Wohnungsbegehung und anschließendem Wohnungsabnahmeprotokoll bereit, können die Mieter/innen ihn nicht dazu zwingen. In diesem Fall empfiehlt sich, zur

eigenen Beweissicherung die Wohnung eingehend mit Zeugen zu besichtigen und ein eigenes Protokoll zu erstellen. Auch Fotos können hierbei hilfreich sein.

Mieter/innen sollten sich jedoch davor hüten, vorschnell das Protokoll des Vermieters zu unterschreiben. Wenn sie sich im Wohnungsübergabeprotokoll verpflichten bestimmte Arbeiten durchzuführen, ist dies bindend, auch wenn sie mietvertraglich zur Ausführung dieser Arbeiten nicht verpflichtet wären.

## Wohnungseigentum

Die deutsche Rechtsordnung, wie sie seit 1900 im BGB festgeschrieben ist, bindet die Gebäude als wesentliche Bestandteile, an die Grundstücke (§ 94 BGB). An wesentlichen Bestandteilen kann kein gesondertes Eigentum begründet werden.

Erst 1951 durchbrach das Wohneigentumsgesetz (WEG) diesen Grundsatz und schuf durch rechtssystematisch komplizierte Konstruktionen die Möglichkeit des Sondereigentums:

(WEG § 1):

„(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört. (...)

(5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.“

Das klingt nicht nur kompliziert, sondern ist es auch. Wenn man noch dazu bedenkt, dass sich auch das Wohneigentum als Sondereigentum in engerem Sinne im Prinzip nur auf die Zwischenwände und die Tapeten an den Wänden erstreckt und dass die Gesamtheit der Eigentümer über fast jede Veränderung entscheiden muss, fragt man sich leicht nach dem Sinn des Ganzen. Und die Frage gewinnt an Umfang, zieht man die sozialklimatischen Verhältnisse in den in Sondereigentum aufgeteilten Häusern ins Kalkül. Die Tatsache, dass nur für die aufgeteilten Häuser per Gesetz eine Hausordnung vorgeschrieben ist, gibt deutliche Hinweise. Doch eine Antwort ist nicht Sache der Mieter/innen. Die – und daran tun sie recht – interessiert nur das Verhältnis

zu „ihren“ Wohnungseigentümern, denen zwar die Wohnungen gehören, die sie aber nicht selbst bewohnen. Von allen Wohnungseigentümern sind das mehr als die Hälfte. Nur jeweils zwischen den Mieter/innen und den Wohnungseigentümern bestehen die mietrechtlichen Beziehungen. Sie richten sich ausschließlich nach Gesetz und Mietvertrag und unterscheiden sich in keiner Weise von denen in reinen Miethäusern. Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft binden grundsätzlich nur die Eigentümer und haben keine unmittelbar zwingende Wirkung für die Mieterschaft. Insbesondere ersetzen solche Beschlüsse niemals eine ordnungsgemäße Abrechnung über die Betriebskosten. Andererseits können die Mieter/innen von dem Eigentümer verlangen, dass er notwendige Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft einfordert und gegebenenfalls auch gerichtlich einklagt. Dennoch sind diese Mietverhältnisse faktisch dadurch benachteiligt, dass die Mieter wesentlich stärker durch Kündigung wegen Eigenbedarfs bedroht sind als die Mieter in einem reinen Mietshaus.

Man sollte daher überlegen, ob man eine solche Wohnung mietet. Es empfiehlt sich auf jeden Fall, aus diesem Grund einen Mietnachlass in Erwägung zu bringen.

## Wohnungsvermittler (Makler)

Viele Wohnungen sind nur über einen Makler, auch Wohnungsvermittler genannt, zu erhalten, der dafür ein/e Erfolgshonorar/Provision verlangt. Die Beauftragung eines Maklers ist sicherlich der teuerste Weg, um an eine Wohnung zu kommen. Wohnungssuchende Mieter/innen sollten wenigstens ihre Rechte und Pflichten aus dem Maklervertrag kennen, die im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermittG) geregelt sind: Der Makler kann von Wohnungssuchenden nur dann eine Vermittlungsgebühr/Provision verlangen, wenn

- er den Wohnungssuchenden eine Wohnung nachgewiesen hat, indem er ihnen also eine nicht bekannte entsprechende Adresse besorgt oder eine Wohnung vermittelt hat, d.h. er hat ihnen zum Beispiel die Wohnräume gezeigt oder mit dem Vermieter entsprechend verhandelt;
- zwischen den Wohnungssuchenden und dem Makler Einigkeit besteht, dass bei erfolgreicher Wohnungsvermittlung eine Provision gezahlt wird.

In jedem Fall muss ein Mietvertrag durch die Vermittlung oder den Nachweis des Maklers

zu Stande kommen (§ 2 Abs. 1 WoVermittG). Der Mietvertrag darf auch nicht wieder aufgelöst werden, weil bei Vertragsabschluss falsche Angaben gemacht wurden.

Der Makler darf keine Provision verlangen, wenn

- das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird (§ 2 Abs. 2.1 WoVermittG);
- er selbst Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung ist (§ 2 Abs. 2.2 WoVermittG);
- er rechtlich oder wirtschaftlich an der Gesellschaft, die Eigentümerin der Wohnung ist, beteiligt ist (§ 2 Abs. 2.3 WoVermittG);
- es sich bei der Wohnung um eine öffentlich geförderte oder andere preisgebundene Wohnung handelt (§ 2 Abs. 3 WoVermittG).

Die Höhe der Maklerprovision darf maximal zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer (z. Zt. 16%) betragen. Basis für die Berechnung der Vermittlungsprovision ist die Kaltmiete. Wird über die Betriebskosten/Nebenkosten gesondert abgerechnet, so werden sie bei der Berechnung der für die Provision maßgeblichen Monatsmiete nicht berücksichtigt (§ 3 Abs. 2 WoVermittG). Vorschüsse dürfen vom Makler weder vereinbart noch gefordert oder angenommen werden (§ 2 Abs. 4 WoVermittG).

Die Provision ist erst zu zahlen, wenn mit seiner Hilfe ein Mietvertrag abgeschlossen wird. Es kann jedoch zwischen den Wohnungssuchenden und dem Makler vereinbart werden, dass bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrags die in Erfüllung des Auftrags nachweisbar entstandenen Auslagen zu erstatten sind.

Verstößt der Makler gegen eine dieser gesetzlichen Regelungen, so können die Wohnungssuchenden ihr Geld zurückfordern. Der

Rückforderungsanspruch verjährt gemäß § 5 WoVermittG vier Jahre nach Zahlung. Der Verstoß gegen eine Vorschrift des WoVermittG oder die Unwirksamkeit des Maklervertrags führt nicht zur Unwirksamkeit des Mietvertrags.

## Z

### Zeitmietvertrag

Ist man das Mietverhältnis für eine bestimmte Zeit eingegangen, spricht man von einem befristeten Mietvertrag oder Zeitmietvertrag. Ein Zeitmietvertrag endet mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Während der Laufzeit kann er weder vom Vermieter noch von den Mieter/innen durch ordentliche Kündigung beendet werden. Eine Kündigung ist nur als außerordentliche fristlose Kündigung möglich und setzt voraus, dass eine der Vertragsparteien eine schwere Vertragsverletzung begangen hat. Der Zeitmietvertrag ist nur wirksam, wenn der Vermieter den Mieter/innen beim Vertragsabschluss den Grund für die Befristung des Vertrags schriftlich mitteilt.

Als Gründe werden vom Gesetzgeber anerkannt (§ 575 BGB):

- Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit
- 1) die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder für zu seinem Haushalt gehörende Personen (Eigenbedarf) nutzen oder
  - 2) die Räume in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder
  - 3) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.

Frühestens vier Monate vor Fristablauf können die Mieter/innen vom Vermieter verlangen, ihnen binnen eines Monats mitzuteilen, ob der Befristungsgrund noch besteht.

Ist das geschehen, müssen die Mieter/innen die Wohnung verlassen und haben keinen Kündigungsschutz. Wenn die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume sich verzögert oder wenn der Vermieter den Mieter/innen erst verspätet schriftlich mitteilt, dass seine Verwendungsabsicht noch besteht, können die Mieter/innen die Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden (neu befristeten) Zeitraum verlangen. Entfällt der Befristungsgrund, können die Mieter/innen

die Verlängerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit verlangen.

Da der Zeitmietvertrag einerseits keinen Kündigungsschutz bietet und die Mieter/innen andererseits langfristig binden kann, sollten Mieter/innen einen solchen Vertrag nicht leichtfertig abschließen.

### Zugesicherte Eigenschaften

Das Fehlen zugesicherter Eigenschaften berechtigt zur Mietminderung. Doch nicht alles, was im Vorfeld des Vertragsschlusses be- oder versprochen wurde, kann als zugesichert gelten. Es muss erkennbar sein, dass die Zusicherung Vertragsbestandteil geworden ist – auch wenn sie nicht explizit im Vertrag auftaucht – und der Vermieter auch eine Garantie zu übernehmen bereit ist.

Wurde z.B. der Austausch eines Teppichbodens zugesichert, aber später nicht vorgenommen, so ist ein Grund für Mietminderung gegeben. Sollten neue Fenster mit Isolierverglasung eingebaut werden, dann spielt es keine Rolle, dass die alten womöglich noch voll funktionsfähig sind. Wenn der Austausch unterbleibt, kann die Miete gemindert werden.

### Zwangsversteigerung

Die Zahl der Zwangsversteigerungen von Grundstücken, Eigenheimen und Eigentumswohnungen hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. Mieter/innen wären nicht unmittelbar von dieser Eigentümerproblematik betroffen, würde nicht das Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) im § 57 a dem Ersteher ein außerordentliches Kündigungsrecht einräumen.

Die Vorschrift lautet: „Der Ersteher ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist.“ Die gesetzliche Frist beträgt drei Monate und daraus ergibt sich, dass beispielsweise eine im Dezember erworbene Wohnung bis zum 4. Januar per 31. März gekündigt werden kann. Allerdings muss der Ersteher ein berechtigtes Interesse in seinem Kündigungsschreiben angeben und nachweisen können (BGH WM 82, 178). Wird der erste Termin nicht wahrgenommen, so ist das außerordentliche Kündigungsrecht erloschen.



## Mieterhöhung und Verzug

**Wird der Mieter verurteilt, einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters zuzustimmen, wird seine Verpflichtung zur Zahlung der erhöhten Miete für die Zeit ab dem Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens erst mit Rechtskraft des Zustimmungsurteils fällig. Ein Verzug mit den Erhöhungsbeträgen kann daher nicht rückwirkend eintreten, sondern erst nach Rechtskraft des Zustimmungsurteils begründet werden.**

**BGH, Urteil vom 04.05.2005  
– VIII ZR 94/04 –**

Vermieter und Mieter stritten zunächst um die Frage der Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens. Der Mieter hatte diesem Mieterhöhungsverlangen nicht zugestimmt und wurde im Anschluss an eine Klage des Vermieters vom Amtsgericht zur Zustimmung verurteilt. Daraufhin zahlte er – rückwirkend – die ab dem Zeitpunkt der Zustimmung geschuldeten Mieten.

Der Vermieter machte Verzugszinsen ab dem Zeitpunkt geltend, ab dem der Mieter der erhöhten Miete hätte zustimmen müssen, zu welcher er – rückwirkend – verurteilt worden war.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters auf Zahlung der Verzugszinsen abgewiesen. Auf die Berufung des Vermieters hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben und den Mieter zur Zahlung der beantragten Verzugszinsen verurteilt. Gegen das Urteil des Landgerichts hat der Mieter Revision beim Bundesgerichtshof eingelegt.

Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Landgerichts aufgehoben und die Klage des Vermieters abgewiesen. Er wies in seinem Urteil darauf hin, dass dem Vermieter ein Anspruch auf Verzugszinsen (wegen der nicht gezahlten Erhöhungsbeträge) nur zustehen würde, wenn sich der Mieter mit der Zahlung des erhöhten Mietzinses in Verzug befunden hätte. Folglich sei vorliegend die Frage zu beantworten, wann ein Mieter in Verzug gerät, wenn er zur Zustimmung zu einer in der Vergangenheit liegenden Mieterhöhung verurteilt wurde.

Die Frage werde in der Rechtsprechung und im Schrifttum unterschiedlich beurteilt. Die überwiegende Ansicht (der sich der Bundesgerichtshof in diesem Urteil ausdrücklich anschloss) vertrete den Standpunkt, dass der

Verzug erst im Anschluss an die Rechtskraft des Urteils begründet werden könne. Der Mieter schulde im Anschluss an den Ablauf der Überlegungsfrist die Zustimmung zur Anpassung der Miete, nicht jedoch die erhöhte Miete. Maßgeblich sei insoweit, dass die erhöhte Miete nicht bereits automatisch mit Zustellung des Mieterhöhungsverlangens geschuldet werde, sondern erst im Anschluss an die einvernehmliche Abänderung des Mietvertrags durch Zustimmung zur erhöhten Miete.

Da der Anspruch des Vermieters (auf Zahlung der erhöhten Miete) zwar rückwirkend, aber eben dennoch erst durch einen Änderungsvertrag begründet werde und dieser Änderungsvertrag mit Zustimmung bzw. mit der Verurteilung zur Zustimmung geschlossen werde, könne die Mietforderung (bezogen auf den Erhöhungsbetrag) erst mit Abschluss dieses Vertrags fällig werden. Aus diesem Grund sei auch ein Verzug erst nach Zustimmung (bzw. nach Verurteilung zur Zustimmung) möglich.

Um bei einer späteren Zustimmung (Vereinbarung zur Erhöhung der Miete) einen rückwirkenden Verzug zu begründen, hätte es nach Ansicht des Bundesgerichtshofs einer eindeutigen gesetzlichen Regelung bedurft. In den einschlägigen Vorschriften des § 558 b Absatz 1 BGB (früher § 2 Absatz 4 MHG) sei eine solche Regelung nicht enthalten und könne auch nicht durch Auslegung ermittelt werden. Diese lasse sich auch nicht mit dem gesetzgeberischen Ziel begründen, dass der im Nachhinein verurteilte Mieter inhaltlich demjenigen Mieter gleichgestellt werden solle, der innerhalb der Überlegungsfrist zustimme. Denn dieses Ziel sei in der Hauptsache dadurch erreicht, dass die Zustimmung (bzw. die Verurteilung zur Zustimmung) auch rückwirkend erfolge.

Lediglich hinsichtlich der Verzugszinsen ergäben sich Unterschiede. Während derjenige Mieter, der innerhalb der Überlegungsfrist zustimme, aber nicht zahle, gemäß § 288 BGB mit einer Geldschuld in Verzug gerate, befände sich ein Mieter, der im Nachhinein zur Zustimmung verurteilt werde, lediglich im Verzug mit der geschuldeten Zustimmung, aber nicht mit der Zahlung des Erhöhungsbetrags. Zwar sei der Vermieter berechtigt, etwaige Verzugsschäden wegen des Verzugs des Mieters mit der Zustimmung geltend zu machen, diese müssten jedoch konkret belegt

und könnten nicht pauschal aus der Vorschrift des § 288 BGB abgeleitet werden, weil ein Verzug mit der Zustimmungserklärung keinen Verzug mit einer Geldschuld im Sinne von § 288 BGB darstellt.

Da im vorliegenden Fall der Vermieter keine konkreten Verzugsschäden wegen des Verzugs des Mieters mit der Zustimmung dargelegt hatte, wurde die Klage abgewiesen.

*Veröffentlicht in  
Das Grundeigentum 2005, 730 ff.*

## Mieterhöhung und Vergleichswohnungen

**Wird das Mieterhöhungsverlangen nicht mit einem Mietspiegel sondern mit Vergleichswohnungen begründet, ist die Mieterhöhung unabhängig von der Frage der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die niedrigste Miete einer der genannten Vergleichswohnungen beschränkt.**

**LG Berlin, Urteil vom 27.11.2003  
– 67 S 269/03 –**

Mieter und Vermieter stritten im Rahmen einer Mieterhöhung um die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Der Vermieter hatte sich zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (nicht gleichbedeutend mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete) auf insgesamt 32 Vergleichswohnungen bezogen. In diesem Zusammenhang wies das Landgericht darauf hin, dass eine Zustimmung nur bis zur Höhe der Miete derjenigen Wohnung verlangt werden könne, die den niedrigsten Preis pro Quadratmeter ausweise. Auf die Frage der tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmiete komme es (in Bezug auf die formelle Begründetheit des Mieterhöhungsverlangens) nicht an. Dies gelte auch dann, wenn der Vermieter mehr als drei Vergleichswohnungen benannt habe und er bei einer Beschränkung auf drei geeignetere Vergleichswohnungen unter Umständen eine höhere Miete hätte verlangen können.

*Veröffentlicht in  
Das Grundeigentum 2004, 482*

## Mieterhöhung mit Mietspiegel und Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

### ■ Kein nutzbarer Balkon

Bei Anwendung des Berliner Mietspiegels ist ein fehlender Balkon wie ein „nicht nutzbarer Balkon“ zu behandeln.

**KG, Urteil vom 02.09.2004**  
– 12 U 211/03 –

Das Kammergericht hat in diesem Urteil die Auffassung des Landgerichts bestätigt, dass das Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ auch dann gegeben sei, wenn die Wohnung überhaupt nicht über einen Balkon verfüge. Es treffe auch nicht zu, dass das wohnwertmindernde Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ quasi das Gegenteil des wohnwerterhöhenden Merkmals „großer geräumiger Balkon“ sei. Aus der Beschreibung des Merkmals ergebe sich gerade, dass es kleinere Balkone geben müsse, die nicht wohnwerterhöhend seien.

Wenn eine Wohnung überhaupt keinen Balkon besitze, müsse dies nach modernen Wohnbedürfnissen als ein Minus angesehen werden, da die Nutzer einer Wohnung jedes Mal, wenn sie sich im Freien aufhalten wollen, die Wohnung verlassen müssen. Das Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ erfasse daher sowohl den Umstand, dass überhaupt kein Balkon vorhanden sei, als auch dass dieser – aus welchen Gründen auch immer – nicht genutzt werden könne.

Diese Ansicht decke sich im Übrigen mit einer Auskunft der GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnwertforschung GmbH: „Ein nicht vorhandener Balkon wird hierbei einem nicht nutzbaren Balkon gleichgesetzt.“

*Veröffentlicht in*  
*Das Grundeigentum 2004, 1391*

### ■ Einordnung von Ausstattungsmerkmalen

Wird zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens der Berliner Mietspiegel 2000 herangezogen, ist für die Entscheidung über die richtige Einordnung der Wohnung in das angegebene Mietspiegelfeld auf die dementsprechenden wohnwerterhöhenden bzw. wohnwertmindernden Merkmale abzustellen.

**Wohnwerterhöhend kann nicht ein vorhandener Gasherd mit vier Brennstellen und Backofen gewertet werden. Ein solcher Herd ist nicht einem im Mietspiegel genannten „4-Platten-Herd mit Backofen“ gleichzustellen.**

**Mit dem Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ ist gemeint, dass entweder überhaupt kein Balkon vorhanden ist oder ein Balkon vorhanden ist, der aber nicht benutzt werden kann.**

**KG, Urteil vom 30.09.2004**  
– 8 U 54/03 –

Das Kammergericht hat für die Ermittlung der ortsüblichen Miete die Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung angewandt.

Ein Gasherd mit vier Brennstellen und Backofen wurde vom Kammergericht für die westlichen Bezirke als nicht wohnwerterhöhend eingestuft, da er nicht mit einem 4-Platten-Herd mit Backofen gleichzustellen sei.

Die Entscheidungsgründe bezüglich des nicht vorhandenen Balkons sind im Wesentlichen wortgleich mit dem Urteil vom 02.09.2004.

*Veröffentlicht in*  
*Das Grundeigentum 2004, 1392*

### ■ Terrazzoboden, Spüle, Abstellraum und Klingelanlage

Ein vom Vermieter gestellter Terrazzoboden in der Küche ist wohnwerterhöhend. Behauptet der Vermieter jedoch ein weiteres wohnwerterhöhendes Merkmal (in diesem Fall Wandfliesen im Arbeitsbereich) und wird dieser Sachverhalt vom Mieter bestritten, so genügt er seiner Darlegungs- und Beweislast nicht durch das Angebot der Inaugenscheinnahme. Mit diesem Beweismittel wird lediglich der jetzige Zustand, nicht jedoch der Zustand bei Übergabe der Wohnung an den Mieter bewiesen.

Ein Ausguss in der Küche ist nicht gleichwertig mit einer Spüle. Befand sich zu Beginn des Mietverhältnisses ein Ausguss in der Küche und hat sich der Mieter nachträglich selbst eine Spüle eingebaut, dann liegt das wohnwertmindernde Merkmal „Keine Spüle“ vor.

**Eine Speisekammer mit einer Grundfläche von 0,88 Quadratmetern erfüllt das wohnwerterhöhende Merkmal „Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung“.**

**Eine normale Klingelanlage (ohne Gegengsprechmöglichkeit) ist jedoch wohnwertmindernd zu werten.**

**LG Berlin, Urteil vom 26.11.2004**  
– 63 S 269/04 –

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin*  
*Doris Grunow-Strempel*

### ■ Qualifizierter Mietspiegel und Orientierungshilfe

Die 65. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hat in einem Rechtsstreit über die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete festgestellt, dass die Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels 2003 gemäß § 287 ZPO auch dann vom Gericht zur Spanneneinordnung herangezogen werden könne, wenn sie nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels sei. Die zusätzliche Einholung eines Sachverständigengutachtens sei daher in der Regel entbehrlich.

**LG Berlin, Urteil vom 03.06.2003 – 65 S 17/03 –**

*Veröffentlicht in Das Grundeigentum 2003, 1022 f.*

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung auch dann heranzuziehen, wenn sie nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels ist.

**BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04 –**

*Veröffentlicht in Das Grundeigentum 2005, 663 (siehe auch MieterEcho Nr. 310)*

### ■ Einbaubadewanne

Das Vorhandensein einer üblichen Einbaubadewanne stellt mittlerweile keine besondere Badausstattung mehr dar und wirkt somit auch dann nicht wohnwerterhöhend, wenn sie vom Vermieter gestellt wurde.

**AG Schöneberg, Urteil vom 28.05.2004**  
– 17b C 317/03 –

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin*  
*Doris Grunow-Strempel*

## Mieterhöhung und Sachverständigengutachten

Ein im Rechtsstreit eingeholtes Gutachten ist dem Berliner Mietspiegel 2003 vorzuziehen, da es speziell auf das jeweilige Mietobjekt abgestimmt ist.

**AG Schöneberg, Urteil vom 04.01.2005 – 11 C 657/03 – (nicht rechtskräftig)**

In dem Rechtsstreit ging es um die Klage eines Vermieters gegen den Mieter auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB. Das Amtsgericht hatte festgestellt, dass das Mieterhöhungsverlangen formal einwandfrei war und die Klage fristgerecht erhoben wurde.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete hat das Amtsgericht das Gutachten eines Sachverständigen angefordert. Nach dem Inhalt dieses Gutachtens lag die vom Mieter gezahlte Miete über der durch den Sachverständigen ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, so dass die Klage des Vermieters abgewiesen wurde.

In der Urteilsbegründung vertrat das Amtsgericht die Ansicht, dass ein Sachverständigengutachten nicht deshalb entbehrlich oder gegebenenfalls sogar ungeeignet sei, weil der Berliner Mietspiegel 2003 hinreichende Ermittlungsgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung stelle. Abgesehen davon, dass im vorliegenden Fall möglicherweise auch die Anwendung des Berliner Mietspiegels zu keinem anderen Ergebnis geführt hätte, sei ein im Rechtsstreit eingeholtes Gutachten eines Sachverständigen dem Mietspiegel vorzuziehen. Ein solches Gutachten sei speziell auf das streitgegenständliche Mietobjekt abgestimmt, während die Ermittlung der Vergleichsmiete durch den Mietspiegel zwangsläufig mit einer gewissen Pauschalierung verbunden sei.

Nach Ansicht des Amtsgerichts gelten diese Grundsätze umso mehr, wenn sich der Sachverständige – wie im vorliegenden Fall – in seinem Gutachten mit abweichenden Mietspiegelwerten auseinander gesetzt habe. Ein solches „qualifiziertes Gutachten“ übertreffe auch die Aussagekraft eines „qualifizierten Mietspiegels“.

*Anmerkung:*

*Dieses Urteil steht im Widerspruch zum eindeutigen Wortlaut des Gesetzes und der mittlerweile überwiegenden Ansicht der Berufungskammern des Landgerichts Berlin*

*sowie des Kammergerichts und des Bundesgerichtshofs. Insbesondere setzt es sich nicht mit der durchaus streitigen Frage auseinander, dass es sich beim Berliner Mietspiegel bezogen auf die jeweiligen Mittelwerte um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB handelt, die Orientierungshilfe zur Spanneinordnung jedoch nicht die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels erfüllt. Das Amtsgericht Schöneberg hat in dieser Entscheidung erstmalig den Begriff „qualifiziertes Gutachten“ verwendet und auf diese Weise nicht gerade zur Rechtssicherheit beigetragen. Die Entscheidung des Berufungsgerichts wird mit Interesse erwartet.*

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Doris Grunow-Strempel*

## Mieterhöhung und qualifizierter Mietspiegel

**Soweit sich aus dem Sachvortrag der Parteien nicht ergibt, dass es sich bei der Wohnung um eine so genannte „Ausreißerwohnung“ handelt, für die der Mietspiegel keine Anwendung findet, kommt dem qualifizierten Berliner Mietspiegel 2003 gemäß § 558 a Absatz 3 BGB eine Vermutungswirkung für die ortsübliche Vergleichsmiete zu.**

**Eine in zweigeschossiger Bauweise ausgeführte Wohnanlage mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern führt nicht automatisch dazu, dass die Wohnung nicht vom Mietspiegel erfasst wird.**

**Das wohnwerterhöhende Merkmal eines Stellplatzes ohne Entgelt liegt nur vor, wenn dieser Stellplatz (Parkplatz) der gemieteten Wohnung zugeordnet ist.**

**AG Schöneberg, Urteil vom 17.11.2004 – 5 a C 200/03 – (nicht rechtskräftig)**

Mieter und Vermieter stritten um die Wirksamkeit einer Mieterhöhung. Nachdem der Mieter die geforderte Zustimmung nicht erteilt hatte, klagte der Vermieter auf Zustimmung.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es gelangte zu der Feststellung, dass das Mieterhöhungsverlangen formell ordnungsgemäß gewesen sei und die Klagefrist gewahrt wurde, ein Anspruch des Vermieters auf Zustimmung jedoch nicht bestehe, weil der Mieter bereits

eine höhere als die ortsübliche Vergleichsmiete zahle.

In seinen Urteilsgründen führte das Amtsgericht aus, dass zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2003 mit Stichtag 01.03.2002 heranzuziehen sei. Diesem Mietspiegel komme gemäß § 558 a Absatz 3 BGB eine Vermutungswirkung für die ortsübliche Vergleichsmiete zu. Nach dem Vorbringen der Parteien habe es keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass es sich um eine so genannte „Ausreißerwohnung“ handeln würde, auf die der Mietspiegel nicht anzuwenden sei. Der bloße Umstand, dass die als Baudenkmal eingetragene Wohnanlage in zweigeschossiger Bauweise ausgeführt sei und sowohl aus Reihenhäusern als auch aus Mehrfamilienhäusern mit Mietergärten bestehe, führe nicht dazu, dass sie wie eine Anlage mit Einfamilienhäusern zu bewerten sei. Auch im Übrigen weise die Wohnung keinerlei Merkmale auf, die vom Mietspiegel nicht erfasst würden.

Bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete verwendete das Amtsgericht die Orientierungshilfe zur Spanneinordnung zum Berliner Mietspiegel 2003. In diesem Zusammenhang vertrat es die Ansicht, dass das wohnwerterhöhende Merkmal „Stellplatz ohne Entgelt“ nicht vorliegen würde. Die vorhandenen Stellplätze gehörten lediglich zu der gesamten Wohnanlage und seien nicht den einzelnen Wohnungen zugeordnet.

Da die auf diese Weise errechnete ortsübliche Vergleichsmiete geringer war als die vom Mieter bereits gezahlte Miete, wurde die Klage abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Doris Grunow-Strempel*



## TELEFONBERATUNG

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

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

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer Rat suchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Berater/innen Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweisen. Die Berater/innen werden Ihnen dann gezielte Hinweise dafür geben, welche Unterlagen Sie zur Beratung vorlegen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **21 00 25 71** und **21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

<b>Dienstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>14 bis 16 Uhr</b>

## BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

In der Beratungsstelle Oderberger Straße führt eine zusätzliche Beraterin ausschließlich Überprüfungen von **Betriebskostenabrechnungen** sowie **spezielle Beratungen zu Betriebskosten** durch.

**Jeden Montag von 19 bis 20 Uhr**

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine  
☐ Eberswalder Straße, ☎ 13, 20, 50, 53

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

## ARBEITSGRUPPEN

**Arbeitsgruppe Umwandlung:**

jeden Mittwoch ab 15 Uhr unter der Telefonnummer 21 00 25-84 oder E-Mail [bm-g-ag@ipn.de](mailto:bm-g-ag@ipn.de)

**Arbeitsgruppe Betriebskosten:**

Termine für das nächste Treffen bitte erfragen unter Tel. 21 00 25-84

**Anti-Scientology-Initiative:**

Unsere Seite im Internet finden Sie unter [www.mieter-gegen-scientology.de](http://www.mieter-gegen-scientology.de)

## WENN ES GAR NICHT ANDERS GEHT...

Für Mitglieder, die in dringenden Fristsachen mietrechtliche Beratung benötigen, aber aus beruflichen Gründen daran gehindert sind, eine Beratungsstelle zu den Beratungszeiten aufzusuchen und sich auch nicht kurzfristig durch eine Person ihres Vertrauens vertreten lassen können, stehen wir nach telefonischer Anmeldung (216 80 01) am Dienstag zwischen 11 und 13 Uhr für eine Beratung zur Verfügung. Die Anmeldung muss bis einschließlich Freitag der vorherigen Woche erfolgt sein.

## SOZIALBERATUNG

**Informationsabende** mit Juristen und Sozialarbeitern zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

**Jeden Dienstag um 19 Uhr**

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft  
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Hier wird außerdem **Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Wohngeld, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe** geleistet.

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 21 00 25-84

## VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

### Hellersdorf

jeden Mittwoch 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58  
MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ☎  
☐ Louis-Lewin-Straße  
☎ 154, 195, X 54 Louis-Lewin-Straße

### Lichtenberg

jeden 1. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr  
Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum  
☎ Landsberger Allee, ☎ 5, 6, 7, 8, 15, 27  
☎ 156, 348

### Köpenick

jeden Montag, 13 bis 15 Uhr  
gemeinsam mit der UBI KLiZ e.V./ Mieterladen  
NBZ Hessenwinkel, Fürstenwalder Allee 362  
☎ Wilhelmshagen, weiter mit ☎ 161 Richtung Erkner

## 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 um 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 21 00 25-84.

# Unsere Beratungsstellen

Die Angaben gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an.

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

## Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Sophie-Charlotten-Straße 113 (Max-Bürger-Zentrum), letzter Querweg rechts, Haus 2, Eingang rechts, 2. OG ABW e. V./Frauenladen und Sprachschule  
☎ Westend, ☎ 309, 145

## Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

- **Montag** 18 bis 20 Uhr  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎ Samariterstraße, ☎ 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎ Samariterstraße, ☎ 21

## Hellersdorf

- **Mittwoch** 18 bis 20 Uhr  
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**  
Albert-Kuntz-Straße 58  
MITTENDRIN in Hellersdorf e.V., ☎ Louis-Lewin-Straße  
☎ Louis-Lewin-Straße 195

## Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17 bis 19 Uhr  
Hauptstraße 13  
bei der Arbeiterwohlfahrt, ☎ M 5, 27, ☎ 256

## Köpenick

- **Montag** 18 bis 20 Uhr  
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO  
☎ Schönevide  
weiter mit ☎ 63 oder 67

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**  
Fürstenwalder Damm 474  
Seniorenfreizeitstätte „Vital“  
☎ Friedrichshagen, ☎ 60, 61

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
jeden 1. und 3. **Donnerstag im Monat**  
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☎ Köpenick, ☎ X 69, 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 Yorkstraße  
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm  
Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, ☎ M 19  
tercüman bulunmaktadır

- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
Mehringdamm 114  
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock  
☎ Platz der Luftbrücke

- **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Adalbertstraße 95 A  
Gartenhaus bei KOTTI e.V.  
☎ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140  
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

## Lichtenberg

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr  
jeden 1. und 3. **Montag im Monat**  
Hönowener Straße 30a, im Seniorenklub  
☎ Karlsruhorst, ☎ Tierpark, ☎ M 17, 27

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

- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr  
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**  
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. Etage  
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎ Storkower Straße  
☎ M 5, M 6, M 8, M 13, 16

- **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

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.  
in der Kontakt- und Begegnungsstätte  
☎ Marzahn, ☎ M 8, 18, ☎ 192, 195

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**  
Rosenbeckerstraße 25  
Kiek in e.V., im Bürgerhaus, ☎ Ahrensfelde

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr  
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**  
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)  
Parabel Tagesstätte des Vereins  
„Lebensnähe Marzahn e.V.“, ☎ Springfuhl, ☎ M 8, 18, ☎ 194

## Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße  
Comic-Bibliothek „Bei Renate“  
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt  
☎ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße  
☎ M 1, M 6, ☎ 240

## Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
jeden 2. und 4. **Montag im Monat**  
Fritz-Reuter-Allee 46  
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut  
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee  
☎ M 46, 171

- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr  
Hobrechtstr. 55, Zugang über Spielplatz  
im Nachbarschaftsladen „elele“  
☎ Hermannplatz  
☎ M 29, M 41, 171, 194

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

## Pankow

- **Dienstag** 18 bis 20 Uhr  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**  
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub  
☎ Vinetastraße, ☎ M 1, 50, ☎ 250

## Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Templiner Straße 17, im Laden der  
Betroffenenvertretung „BV Teute“  
☎ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz  
☎ M 1, M 8, 12, ☎ 240

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine  
☎ Eberswalder Straße, ☎ M 1, M 10, 12

- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12  
Kiezladen der Betroffenenvertretung  
Bötzow-Viertel, ☎  
☎ M 4, M 10, ☎ 200

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Wichterstraße 20  
im Kieztreff der Volkssolidarität  
☎ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
Christburger Str. 38  
im „Baobab“ zus. mit dem Bürgerverein  
„Rund um die Rykestraße“, ☎  
☎ M 2, M 4, M 10

## Reinickendorf

- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr  
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**  
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte  
rechter Clubraum, ☎ Tegel, ☎ Alt-Tegel

## Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Cranachstraße 7, in der Sozialstation, ☎ Friedenau, ☎ 387, 187

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorferstraße 38  
im Mieterladen „NOLLZIE“  
☎ Nollendorferplatz

- **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  
☎ und ☎ Spandau

## Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Osdorfer Straße 121  
bei der Arbeiterwohlfahrt  
☎ Osdorfer Str., ☎ 112, 186

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Holsteinische Straße 38  
im Büro Bündnis 90/ Die Grünen  
(Tiefparterre links, bitte klingeln)  
☎ Walther-Schreiber-Platz  
☎ Feuerbachstraße, ☎ M 76, 148, 186

## Tempelhof

- **Montag** 18 bis 19 Uhr  
Kaiserin-Augusta-Straße 23  
in der Kirchengemeinde Alt-Tempelhof  
☎ Kaiserin-Augusta-Straße  
☎ 170, 184, 284

## Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Stephanstraße 26, im Laden der  
Betroffenenvertretung Stephankiez  
☎ Birkenstraße, ☎ Westhafen  
☎ M 27, 123, 342

## Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule  
☎ Adlershof, ☎ 60, 61

## Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr  
Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32  
Eingang Tageszentrum  
☎ Seestraße, Leopoldplatz, Nauener Platz  
☎ M 13, 50

## Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**  
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße  
in der Berliner Stadtmission, ☎  
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

## Wilmersdorf

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Blissestraße 14  
im Café „blisse 14“, Seminarraum 1, ☎  
☎ Blissestraße, ☎ 101, 104, 249

## Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Kirchstraße 1/3  
Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21  
☎ Zehlendorf  
☎ 101, 112, 115, 148, 285, 623, X 10

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den hier aufgeführten Beratungsstellen, von denen sind die rollstuhlgeeigneten durch ☎ gekennzeichnet.

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten. Bringen Sie das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Betragsnachweis mit!

**Achtung!** In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros finden nur während der Beratungszeiten Rechtsberatungen statt.