



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 334 JUNI 2009

■ Geringe Steigerungen

In den wenig gestiegenen Mietwerten des Mietspiegels 2009 zeigt sich die Ruhe vor dem Sturm für den Berliner Wohnungsmarkt

■ Mietentwicklung

Die preiswerten Wohnungen werden teurer, die teuren Wohnungen werden günstiger

■ Bruttomietvertrag

Sollen Mieter/innen beim Bruttokaltmietvertrag bleiben oder auf Nettomiete mit Vorauszahlungen umstellen?

MIETRECHT AKTUELL:

■ Schönheitsreparaturen

Neue Urteile des Bundesgerichtshofs unter der Lupe – Teil 2

BERLIN:

■ Teutoburger Platz

Mieterverdrängung durch weitere Bauprojekte für luxuriöse Wohnungen

■ Cross-Border-Leasing

Ungeahnte Probleme durch die Finanzkrise

■ Märkisches Viertel

Mieter/innen sollten ihre Rechte bei der Modernisierung wahrnehmen

■ Autobahn

Zahlreiche Proteste gegen den Weiterbau der A 100

Berliner Mietspiegel 2009

Die Ruhe vor dem Sturm

■ Infoschrift Mieterhöhung

Tipps für Mieter/innen zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2009

IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15

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

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 – 21 00 25 84, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Fotos: ME (Titel, 10), I. Ebermann/Digitalstock (12), Tobias Höpner (14, 15), Björn Kietzmann (16), Wikipedia (17), Philipp Burkhardt/Wikipedia (19), Gabi Schönemann/Pixelio (20), Gesobau AG (21), Jutta Blume (22 o.), Lienhard Schulz/Wikipedia (22 u.), Rainer Sturm/Pixelio (23), Magic Pen/Pixelio (24), Stephanie Hofschläger/Pixelio (25), T. R. Greizer/Pixelio (27)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 05.06.2009

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 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, 🚊 M 19

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

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsschriften bestellen:

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

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

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 64 €.

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

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

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 38 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

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

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Berliner Mietspiegeltabelle 2009**
- 5 **Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung**
- 6 **Infoschrift Mieterhöhung**
Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2009
- 10 **Die Ruhe vor dem Sturm**
Die Veränderungen des Berliner Wohnungsmarkts anhand der Mietspiegel 2007 und 2009
Joachim Oellerich
- 11 **Berliner Mietspiegel 2009**
Preisgünstige Wohnungen sind Mangelware – Höchstmieten am Markt kaum durchsetzbar
Kommentar von Gerhard Eichmann
- 12 **Mehr netto beim Brutto**
Bruttokaltmiete behalten oder auf Nettomiete mit Vorauszahlungen umstellen?
- 13 **Markt als Maß**
Renditeorientierung der kommunalen Wohnungsunternehmen
Christian Linde

BERLIN

- 14 **Fette Beute am Teute?**
Zahlreiche Bauprojekte des „gehobenen“ Wohnens konkurrieren
Tobias Höpner
- 15 **Formulierungen lieber genau abwägen**
Mieterprotest im Internet: Druckmittel oder Bumerang?
Tobias Höpner
- 16 **„Wir waren da ziemlich aufgeschmissen“**
Interview mit einem Studenten zu seinen Erfahrungen im Wohnheim einer Studentenverbindung
- 17 **Bahn frei dem Verkehrsinfarkt**
Der Ausbau der Autobahn A 100 schreitet voran
Benedict Ugarte Chacón
- 18 **Für das Linsengericht des Barwertvorteils**
Cross-Border-Leasing-Geschäfte sind hochriskante Kreditspekulationen
Benno Kirsch
- 19 **Fast wie im Märchen**
Cross-Border-Leasing-Geschäfte der BVG werden teuer
Benno Kirsch
- 20 **Neue Privatisierungswelle im Anrollen**
Berlin auf dem Weg ins „ökonomische Nirwana“
Hermann Werle
- 21 **Modernisierung im großen Stil**
Das Märkische Viertel wird rundum erneuert
Jutta Blume

MIETRECHT AKTUELL

- 23 **Schönheitsreparaturen – was gilt heute?, Teil 2**
Neue Urteile des Bundesgerichtshofs unter der Lupe
Christiane Hollander

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 Mieterhöhung des Käufers vor Eintragung im Grundbuch
- 26 Mieterhöhung einer juristischen Person und Angabe des Ausstellers
- 27 Mieterhöhung durch eine GbR, die als Außengesellschaft auftritt
- 27 Mieterhöhung durch die Hausverwaltung im Namen des Vermieters
- 28 Mieterhöhung nach dem Mietspiegel bei vereinbarter Bruttokaltmiete
- 28 Mieterhöhung und Abweichung von der mietvertraglich vereinbarten Mietstruktur
- 29 Mieterhöhung nach dem Mietspiegel bei vereinbarter Teilinklusive miete
- 30 Anwendung der Sondermerkmale und Spanneneinordnung bei einer Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2007
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

der Mietspiegel wurde diesmal vorzeitig verkündet. Zunächst hatten sich die Senatsverwaltung und die Verbände der Mieter und Vermieter auf den 9. Juli 2009 als Datum der Veröffentlichung geeinigt, vollkommen überraschend aber zog die Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer den Termin um mehr als einen Monat vor. Über ihre Beweggründe kann nur spekuliert werden. Doch es mag nicht unwahrscheinlich sein, dass sie die Europawahl durch das scheinbar moderate Ergebnis des aktuellen Mietspiegels zugunsten ihrer Partei beeinflussen wollte. Womöglich ist ihr das sogar gelungen, denn gemessen an ihrer Wohnungspolitik kommt der Einbruch der SPD noch einem kleinen Triumph gleich. Das jahrelange devote Erfüllen der Vermieterinteressen hätte eine noch viel deutlichere Abstrafung verdient.

Wohnungspolitik ist in dieser Stadt von der rot-roten Koalition jahrelang vernachlässigt worden, wenn man die Verkäufe öffentlicher Wohnungsbauunternehmen nicht als Wohnungspolitik bezeichnen will. Drastische Folgen werden sich in nächster Zukunft einstellen. Bereits jetzt wird die Wohnungssuche wieder zu einem Abenteuer, Wohnungsmarktberichte verzeichnen steigende Mieten und prognostizieren eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. Die Investoren nehmen es mit Freude zur Kenntnis und die Berliner/innen werden es bald an ihren ohnehin nicht sehr reichhaltig gefüllten Geldbeuteln spüren.

Ein Umdenken ist erforderlich. Wohnungspolitik ist Sozialpolitik und hat nichts, aber auch gar nichts mit betriebswirtschaftlichem oder marktorientiertem Denken zu tun. Diese Einsicht bedurfte der Erfahrung des Elends in den Arbeiterwohnungen im 19. Jahrhundert und eines Austauschs der politischen und gesellschaftlichen Eliten durch den ersten Weltkrieg. Ein hoher Preis, der aber die politischen Verantwortlichen in diesem Land und insbesondere in dieser Stadt nicht gehindert hat, den Weg zurück, zur ungehinderten Vermarktung der Wohnungen, einzuschlagen. Deutschland ist das einzige Land, in dem öffentliche Wohnungsbau-gesellschaften verkauft wurden und Berlin ist die Stadt, in der dieses obszöne Geschäft am exzessivsten betrieben wurde.

Die Entwicklung des Wohnungsmarkts muss betrachtet werden, denn der aktuelle Mietspiegel ist ein Zerrspiegel. Zu einer Informations- und Diskussionsveranstaltung lädt die Redaktion deshalb ein.

IHR MIETERECHO

VERANSTALTUNG

Informations- und Diskussionsveranstaltung über den aktuellen Mietspiegel und den Wohnungsmarkt.

„Brauchen wir eine soziale Wohnungspolitik?“

Am 17.07.2009 um 18.30 Uhr

In der Geschäftsstelle der
Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Referenten:
Sigmar Gude
Joachim Oellerich

Wir hoffen auf großes Interesse.

Berliner Mietspiegeltabelle 2009

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.10.2008)
Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

TITEL

Anmerkungen:

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte).

Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringerer Zahl höherer 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 0,33 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 0,37 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 1,27 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 5.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1956 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,98 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 6.

Sondermerkmale

Zu-/Abschläge in Euro/qm monatlich

Modernes Bad – Ein Bad, dessen Wände mindestens bis zu einer Höhe von 1,80 m gefliest sind, das mit Bodenfliesen und einer Einbauwanne oder Einbaudusche ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattungsmerkmale und die Sanitärausstattung sind nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen. + 0,24 Euro/m²

Dusche von Badewanne getrennt + 0,38 Euro/m²

Moderne Küchenausstattung – Eine Küche, die mit Küchenschränken, einer Einbauspüle, einer Dunstabzugshaube, einem Einbaueherd mit mindestens vier Kochstellen und einem Backofen sowie Wandfliesen im Arbeitsbereich ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattung ist nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen. + 0,25 Euro/m²

Hochwertiger Boden-/belag – Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden-/belag. Wesentlich ist, dass der Boden-/belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist. + 0,17 Euro/m²

Wenn zusätzlich in gutem Zustand, weitere
+ 0,08 Euro/m²

Zweites WC in der Wohnung
+ 0,28 Euro/m²

Bad mit WC ohne Fenster
– 0,12 Euro/m²

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

a) Die Zuordnung West-Staakers basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.
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 Westa	1984 – 1990 Westa	1973 – 1990 Osta mit Westbauwohnungen	1991 – 31.12.2007 ohne Westbauwohnungen	
bis unter 40 qm	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit WC in der Wohnung (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	
	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		5,07 3,11 – 6,93	5,40 4,80 – 6,29	5,70 4,53 – 6,36	5,88* 4,30 – 6,25	4,94 4,12 – 5,53	5,08 3,79 – 6,34	4,51* 3,94 – 5,46	4,96* 4,50 – 6,07	5,52** 4,78 – 6,38	5,58* 4,43 – 6,01	5,90 – 6,80
40 bis unter 60 qm		3,51 3,14 – 4,30	4,89* 3,68 – 5,36	3,56* 3,38 – 4,01	6,22* 5,35 – 6,70	5,70* 4,49 – 6,87	5,88* 4,89 – 6,69	4,96* 5,70 – 6,91	5,52** 4,78 – 6,38	5,55* 4,73 – 6,37	6,11 5,06 – 6,66	6,41* 5,90 – 6,80
		3,21** 3,04 – 3,45	4,85 3,77 – 6,05	3,44** 3,13 – 3,59	4,81 3,91 – 5,65	4,72 4,27 – 5,41	4,86 4,19 – 5,60	4,96 4,38 – 5,28	5,97** 4,84 – 7,02	5,04 4,32 – 5,60	7,03 5,69 – 7,56	7,17* 6,00 – 8,47
		2,85** 2,61 – 3,10	5,42 4,85 – 6,06	3,21* 2,98 – 3,44	5,45 4,59 – 6,49	4,97 4,45 – 5,71	4,82 4,14 – 5,49	5,36 4,65 – 6,40	6,80** 5,81 – 7,50	4,97 4,66 – 5,95	7,17* 6,00 – 8,47	7,17* 6,00 – 8,47
60 bis unter 90 qm		3,29* 1,82 – 4,38	4,60 3,65 – 6,00	3,17* 3,00 – 3,46	4,95 4,19 – 5,62	4,55 4,15 – 5,27	4,18 3,61 – 5,34	4,10 3,91 – 4,43	5,38** 4,25 – 6,96	6,37* 5,00 – 6,95	4,36 3,87 – 4,69	6,13 4,98 – 7,18
		3,40* 2,99 – 4,20	4,85 3,78 – 6,00	3,21* 2,91 – 3,48	4,70 4,07 – 5,40	5,02 4,45 – 5,74	4,51 3,90 – 5,20	4,62 4,03 – 5,19	5,56* 3,72 – 6,82	5,80** 5,40 – 5,92	4,51 3,94 – 5,04	6,87 5,77 – 7,50
		3,08* 2,63 – 4,21	5,08 3,77 – 6,33	3,12** 3,05 – 3,25	5,38 4,62 – 6,65	4,98 4,34 – 5,71	4,70 4,18 – 5,18	5,49 4,85 – 6,04	7,44 5,90 – 9,05	6,62* 5,26 – 8,13	4,70 4,32 – 5,51	7,35 5,80 – 9,00
90 qm und mehr		2,77** 2,53 – 3,40	4,46 3,45 – 5,54	4,55 3,57 – 5,82	4,83* 2,89 – 5,51	4,04* 3,72 – 4,16	4,04* 3,72 – 4,16	4,04* 3,72 – 4,16	4,29 3,57 – 5,07	5,96* 4,35 – 7,15	4,29 3,57 – 5,07	5,96* 4,35 – 7,15
		3,15* 2,92 – 3,61	4,53 3,71 – 5,50	4,81 4,40 – 5,34	5,25* 4,58 – 5,89	4,96* 3,99 – 5,62	5,12** 3,29 – 6,38	4,96* 3,99 – 5,62	6,57 5,85 – 7,80	7,04* 4,65 – 8,00	4,32 3,86 – 4,95	6,54 5,36 – 7,55
		3,11 2,85 – 3,53	5,18 4,24 – 6,57	3,04** 2,81 – 3,27	5,00 4,40 – 6,00	4,80* 3,83 – 5,94	6,50* 5,23 – 8,17	6,50* 5,23 – 8,17	7,35* 6,01 – 8,51	7,46* 6,53 – 8,35	4,57* 4,27 – 5,14	7,21 5,02 – 9,00

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

- Kein Handwaschbecken oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken
- WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung
- Dielenfußboden im Bad
- Badezimmer nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- Wände nicht überwiegend gefliest

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel)
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- Innen liegendes Badezimmer mit moderner Entlüftung
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer

Nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft

Merkmalsgruppe 1: Bad/WC

- 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
- Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand
- Wandfliesen im Arbeitsbereich
- Besondere Ausstattung (z.B. Geschirrspüler, moderner Herd, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Mikrowelle)
- Separater Wandanschluss für Geschirrspüler und/oder Waschmaschine
- Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 qm Grundfläche)

Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ nicht zutrifft

Merkmalsgruppe 2: Küche

- Überwiegend Einfachverglasung
- Nicht alle Wohnräume beheizbar
- Unzureichende Elektroinstallation: Kein gleichzeitiger Betrieb von mindestens zwei haushaltsüblichen größeren Elektrogeräten (z.B. Waschmaschine und Staubsauger) möglich oder weniger als zwei Steckdosen in Wohnräumen
- Elektroinstallation überwiegend auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (ab Baujahr 1950)
- Keller- oder Souterrainwohnung
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Kein nutzbarer Balkon
- Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m
- Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftsatelliten-/Antennenanlage

- Überwiegend moderne Isolierverglasung oder Schallschutzfenster
- Einbauschrank oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung
- Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Maisonettewohnung
- Aufwändige Deckenverkleidung (z.B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- Innenkamin
- Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss
- Rollläden im Erdgeschoss
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler

Merkmalsgruppe 3: Wohnung

Merkmalsgruppe 4: Gebäude

- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein nur dem Mieter zugänglicher Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung vorhanden
- Hauseingangstür nicht abschließbar
- Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Aufzug
- Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)
- oder**
- Energieverbrauchskennwert größer als 190 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 230 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 270 kWh/(m²a)

- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume 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 saniertes/ Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
- Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach, Strangsanierung)
- Concierge
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)
- oder**
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die hier angegebenen Energieverbrauchskennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 18 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

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

(Anmerkung: Wenn der Energieverbrauchskennwert ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe des vorliegenden Energiekennwertes. Liegt der Energieverbrauchskennwert z.B. bei 300 kWh/(m²a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z.B. bei 90 kWh/(m²a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.)

Merkmalsgruppe 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 2009)
- Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- Ungepflegte und offene Müllstandsfläche

- Bevorzugte Citylage
- Lage an einer besonders ruhigen Straße
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz bei Altbauten, Sitzbänke oder Ruhezone, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)
- Sichtbegrenzende Gestaltung der Müllstandsfläche; nur den Mietern zugänglich
- Villenartige Mehrfamilienhäuser

Infoschrift Mieterhöhung

Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2009

Der § 558 BGB gestattet dem Vermieter, im bestehenden Mietverhältnis von Mieter/innen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung besteht für alle nicht preisgebundenen Wohnungen. Aber: Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen, das Ihnen unter Berufung auf § 558 BGB zugeht, muss auch wirksam sein.

Mit dieser Infoschrift geben wir Ihnen Hinweise zur Überprüfung einer solchen Mieterhöhung. Dazu benötigen Sie den Berliner Mietspiegel 2009 (s. S. 4 und 5).

Der Berliner Mietspiegel 2009 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB. Er wird nach den Sommerferien kostenlos bei allen Bezirksamtern oder bei uns erhältlich sein. (Mietspiegel im Internet mit Online-Abfrageservice: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)

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

Mieterhöhungsverlangen prüfen

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

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

Für diese Prüfung haben Sie mindestens zwei Monate Zeit – genauer: den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist und die beiden folgenden Monate. Der Vermieter darf die Zahlung der erhöhten Miete erst ab dem Anfang des übernächsten Monats nach Zugang des Erhöhungsschreibens verlangen.

Sonderkündigungsrecht

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

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

Formelle Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen

Der Vermieter kann die Mieterhöhung nicht mündlich verlangen. Er muss Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen mindestens in Textform mitteilen und er muss das Mieterhöhungsverlangen begründen. Die Textform erfordert keine eigenhändige Unterschrift.

Es ist nur wirksam, wenn es

- vom Vermieter abgegeben wird (aber: Bevollmächtigung Dritter ist möglich!),
- in Textform erklärt wird und die Erklärung den ausgedruckten Namen des Vermieters trägt (bei mehreren Vermietern die Namen aller Vermieter, bei juristischen Personen muss eine natürliche Person genannt sein),



- an alle im Mietvertrag genannten Personen gerichtet ist und auch allen zugeht (Regelungen zur Entgegennahme von Vermieterklärungen im Mietvertrag beachten).

Die Erhöhung der Miete muss in Zahlen (prozentuale Erhöhung 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 sofort, maximal binnen Wochenfrist, beraten!

Ist ein Verwalter oder ein anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, muss eine Vollmacht des Vermieters/der Vermieter im Original beigefügt sein. Fehlt die Vollmacht, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie diese unverzüglich (d. h. maximal bis zum Ablauf von zehn Tagen nach Zugang) wegen Fehlens der Vollmacht schriftlich zurückweisen.

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 ist. Das Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen demnach frühestens nach Ablauf eines Jahres seit der letzten Mieterhöhung zugehen. Beispiel: Ihre Miete wurde gemäß § 558 BGB das letzte Mal zum 01.10.2009 erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 01.10.2010 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 einzuhaltenden neuen Fristen zusehen.

Aber Achtung: Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung (§ 559 BGB) oder wegen einer Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben bei der Berechnung der Sperrfrist unberücksichtigt.

Sperrfrist nach Neu- oder Wiedervermietung

Der Vermieter darf Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses zusehen.

Fälligkeit der neuen Miete

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

Beispiel: Ist das Mieterhöhungsverlangen am 10.07.2009 zugegangen, ist die neue Miete am 01.10.2009 fällig (also nach Ablauf der Überlegungsfrist = Rest des Zugangsmonats plus zwei Monate).

Kappungsgrenze

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

Ausgangsmiete

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

Beispiel: Die neue Miete soll zum 01.11.2009 wirksam werden. Die Ausgangsmiete ist somit die Miete, die Sie am 01.11.2006 gezahlt haben.

Wenn die für die Wohnung anfallenden Betriebskosten neben der Miete im gesonderten Umlageverfahren mit monatlichen Vorauszahlungen erhoben werden und jährliche Abrechnungen der Betriebskosten erfolgen,

haben die Mietvertragsparteien eine Nettomiete vereinbart.

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

Diese jeweils vereinbarte Miete stellt die Ausgangsmiete dar.

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 auf die zulässige Höhe (Näheres siehe unter „Zustimmen oder nicht?“)

Ortsübliche Vergleichsmiete

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 558 BGB nur bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.

In seinem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter darlegen, dass die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Er muss das Mieterhöhungsverlangen begründen, hierzu kann er auf den Mietspiegel 2009, ein Sachverständigengutachten oder mindestens drei Vergleichswohnungen Bezug nehmen. Der Berliner Mietspiegel 2009 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB. Der Vermieter muss deshalb – wenn es für Ihre Wohnung ein zutreffendes Mietspiegelfeld gibt und dieses nicht mit Sternchen (* oder **) versehen ist – in jedem Fall den zutreffenden Mietspiegelwert mitteilen. Erfolgt keine Angabe zu dem Ihrer Wohnung entsprechenden Mietspiegelwert, 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 das Mieterhöhungsverlangen allein mit Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten begründen.

Berliner Mietspiegel 2009

Der Berliner Mietspiegel 2009 gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 31.12.2007 bezugsfertig geworden sind. Mit Bezugsfertigkeit ist grundsätzlich das Baujahr, also das Jahr der Errichtung des Gebäudes/der Wohnung gemeint.

Der Berliner Mietspiegel gilt nicht für

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 01.01.2008 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie
- Wohnungen mit Außentoilette.

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

Die folgenden Hinweise beziehen sich auf den Umgang mit der Mietspiegeltabelle, der dazugehörigen Orientierungshilfe und den Sondermerkmalen (s. Seiten 4 und 5).

Begründung der Mieterhöhung

Begründet der Vermieter das Erhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel, muss er ein Mietspiegelfeld benennen. Für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens reicht es aus, wenn er sich auf einen innerhalb der Spanne des Mietspiegelfelds liegenden Wert 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 (mit bedingter Aussagekraft) reicht dagegen zur Begründung aus, berührt also nicht die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

Aber auch ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen bedeutet noch nicht, dass Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Es gilt, die Begründung der Mieterhöhung zu überprüfen.

Das richtige Mietspiegelfeld

Das für Ihre Wohnung richtige Mietspiegelfeld lässt sich aus dem Mietspiegel anhand der folgenden vier Kriterien ermitteln, die Sie in bzw. bei der Tabelle finden: Baualter, Wohnfläche, Wohnlage und Ausstattung. Die ersten drei Kriterien sind relativ einfach zu prüfen.

Besonders sollten Sie das vierte Kriterium, die Ausstattung, beachten. Falls Sie auf eigene Kosten etwas in Ihrer Wohnung erstmalig 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. Gleiches gilt für den Fall, dass Sie vom Vormieter oder vom Vermieter Einrichtungen gekauft haben.

Zuordnung der Wohnlage

Die genaue Zuordnung Ihres Wohnhauses zur einfachen, mittleren oder guten Wohnlage ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis. Die zutreffende Einordnung können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Telefon 030-90 12 37 37) erfragen. Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und in unserer Geschäftsstelle.

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

Die Ausweisung des Lärms ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

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

Abschläge für Minderausstattung

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 des zutreffenden Mietspiegelfelds. Von diesem Betrag ziehen Sie dann den Abschlag (s. S. 4) 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. In diesem Fall kann der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit einem Sachverständigengutachten oder mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründen. In solchen Fällen sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale

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 zum einen aufgrund von Sondermerkmalen und zum anderen aufgrund der zusätzlichen Merkmale, die in der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ausgewiesen sind.

Sondermerkmale

Sie müssen zunächst prüfen, welche Sondermerkmale auf Ihre Wohnung zutreffen. Die Untersuchung des Mietengefüges bei Erstellung des Mietspiegels hat ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist, aus der sich eine höhere oder niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete für solchen Wohnraum ergibt. Die ermittelten Sondermerkmale und die Höhe der Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden in einer gesonderten Tabelle erfasst.

- Modernes Bad +0,24 Euro/qm
- Dusche von Badewanne getrennt +0,38 Euro/qm
- Moderne Küchenausstattung +0,25 Euro/qm
- Hochwertiger Boden/-belag +0,17 Euro/qm
- Wenn zusätzlich in gutem Zustand, weitere +0,08 Euro/qm
- Zweites WC in der Wohnung +0,28 Euro/qm
- Bad mit WC ohne Fenster - 0,12 Euro/qm

Achtung! Beim Vorliegen von Sondermerkmalen können der Spannenoberwert über- und der Spannenerunterwert unterschritten werden.

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Nun müssen Sie ermitteln, welche zusätzlichen Merkmale aus der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung auf Ihre Wohnung zutreffen und ob diese sich wohnwertmindernd oder wohnwerterhöhend auswirken. Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ist der Mietspiegeltabelle beigefügt. Mit dieser

Orientierungshilfe werden die zu berücksichtigenden zusätzlichen Merkmale bezeichnet. Diese zusätzlichen Merkmale sind in fünf Merkmalgruppen aufgeteilt:

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

Die fünf Merkmalgruppen gehen mit jeweils 20% – positiv oder negativ – in die Berechnung der für Ihre Wohnung zutreffenden ortsüblichen Vergleichsmiete 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, ist die betreffende Merkmalgruppe positiv oder negativ zu berücksichtigen.

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

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20% der Differenz 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 der Orientierungshilfe nicht zu berücksichtigen.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

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

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 oder den Abschlag für Sondermerkmale berücksichtigen. Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Mietspiegelwert und Nettomiete

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

Mietspiegelwert und Bruttokaltmiete

Verlangt der Vermieter bei vereinbarter Bruttokaltmiete eine höhere Miete nach § 558 BGB unter Berufung auf den Mietspiegel, muss er zunächst die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Nettomiete herstellen. Dazu muss er nach Abzug der in der Miete enthaltenen Betriebskosten zunächst die ortsübliche Nettomiete ermitteln und dann die tatsächlich auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten wieder hinzurechnen. Das Mieterhöhungsverlangen muss sich auf eine erhöhte Bruttokaltmiete beziehen. Verlangt der Vermieter die Erhöhung auf eine Nettomiete, ist das Erhöhungsverlangen unwirksam. Vorsicht vor einer (von Ihnen unbeabsichtigten) Umstellung der Mietstruktur. Lassen Sie sich beraten!

Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, muss er das im Mieterhöhungsverlangen nicht ausdrücklich mitteilen. Er muss es aber bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigt haben, die dadurch niedriger ausfällt (§ 559 a 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 die niedrigere Miete im Vergleich zwischen Kappungsgrenze und Mietspiegelwert.

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

Sie müssen in dem Beispielfall 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 Wirksamwerden der Mieterhöhung. Beachten Sie: Wenn Sie einer Mieterhöhung einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart. Also: Vor jeder Entscheidung sollten Sie erst gründlich prüfen, ob ein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorliegt, die Zeit dazu ist Ihnen gegeben!

Zustimmen oder nicht?

Ergibt die Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens, dass es wirksam ist, müssen Sie bis zum 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. In diesem Fall ist schriftlich zum Ablauf der Überlegungsfrist eine Teilzustimmung zu erklären. Wie auch immer: Lassen Sie sich zuvor beraten!

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

Kommen Sie zu dem Schluss, dass Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen müssen, ist es Ihnen überlassen, wie Sie dies zum Ausdruck bringen wollen – ob Sie stillschweigend die alte Miete weiterzahlen oder Ihrem Vermieter schreiben.

Vermieterklage auf Zustimmung

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

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

Falle: Die „vereinbarte Mieterhöhung“

Der § 557 Abs. 1 BGB erlaubt neben der gesetzlichen auch eine vereinbarte Mieterhöhung. Dies ist in den überwiegenden Fällen eine Mieterfalle, in die Sie nicht hineintappen sollten: Eine solche Mieterhöhung sollten Sie nur nach reiflicher Überlegung und gründlicher Prüfung vereinbaren. Lassen Sie sich hierzu unbedingt beraten!

Staffel- und Indexmietverträge

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB und § 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 (Verbraucherpreisindex) bestimmt. Auch die Indexmiete muss – von Erhöhungen nach § 559 und § 560 BGB abgesehen – jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Nach § 559 BGB (Modernisierung), kann der Vermieter die Miete nur erhöhen, wenn er diese Maßnahmen nicht zu vertreten hat. Erhöhungen nach § 558 sind ausgeschlossen.

Bitte beachten Sie: Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtsprechung bei Drucklegung einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung!

Diese Infoschrift wurde für die Veröffentlichung im MieterEcho leicht gekürzt. Die vollständige Fassung sowie die anderen Infoschriften erhalten Sie kostenlos in der Geschäftsstelle (Bestellformular s. S. 2) oder unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html

Die Ruhe vor dem Sturm

Die Veränderungen des Berliner Wohnungsmarkts anhand der Mietspiegel 2007 und 2009

Joachim Oellerich

Der Berliner Mietspiegel 2009 scheint unspektakulär und ist dennoch überraschend. Sämtliche Wohnungsmarktberichte – davon gibt es inzwischen mindestens vier, nicht eingerechnet die Ergänzungen zum Mietspiegel – stellen eine Anspannung des Wohnungsmarkts fest. Kein Wunder: Die Nachfrage vergrößert sich seit Jahren. Die Berliner Bevölkerung ist seit 2005 um 20.000 Personen angewachsen, die Zahl der Haushalte hat sich in demselben Zeitraum deutlich vergrößert. Der Wohnungsbau hingegen stagniert. Die neue Anspannung auf dem Wohnungsmarkt bildet der neue Mietspiegel nicht ab.

Allgemein wird mit einem jährlichen Schwund von 1% aller Wohnungen gerechnet, das wären knapp 19.000 der 1,88 Millionen des Gesamtbestands. Doch gebaut wurden in den letzten Jahren allenfalls 3000 Wohnungen pro Jahr. Davon sind die meisten Eigenheime oder Luxuswohnungen. D.h. bei der ungebremsten, gegenläufigen Bewegung von Angebot und Nachfrage ist die für Investoren frohe und aufmunternde Botschaft des GSW-Wohnmarkt-reports eine korrekte Beschreibung der Lage: „Mieten aufwärts, Preise abwärts: Renditen steigen“. Hinzu kommt, dass sozialer Wohnungsbau ein Begriff aus der Vergangenheit ist, der von der neoliberalen Stadtpolitik dem Müllhaufen der Geschichte überantwortet wurde, und dass der sogenannte Wohnungs-

leerstand nur ein Alibi für politische Untätigkeit darstellt. Der Mietspiegel drückt dies nicht aus, er signalisiert die Ruhe vor dem Sturm.

Baualtersklasse bis 1918 Halbstandard

Dieser Klasse werden 114.700 Wohnungen zugerechnet. Das sind 4600 weniger als 2007. Der Bestand schmilzt durch mietpreissteigernde Modernisierungen und die Einordnung in die Klasse der Vollstandardwohnungen. Die steigende Nachfrage nach preiswerten Wohnungen zieht die Mieten in diesem Segment nach oben, und daher liegt die ausgewiesene Steigerung der Mittelwerte mit 3,2% deutlich über dem Durchschnitt. Am stärksten nachgefragt werden Wohnungen über 60 qm in

einfacher Lage. Eine Steigerung von 13% ist das Ergebnis.

An dieser Stelle sei erneut gewarnt. Die Wohnungen dieses Marktsegments sind nicht für ALG-II-Beziehende geeignet, denn durch Modernisierung kann eine Halbstandard-schnell zur einer Vollstandardwohnung werden. Mieterhöhungen und damit Überschreitungen der von den Jobcentern als angemessen bewerteten Wohnkostensätze sind vorprogrammiert. Wer die daraus entstehenden Probleme kennt – und die Berliner Mieter-Gemeinschaft hat hier viele leidvolle Erfahrungen sammeln müssen – kann Mieter/innen nur empfehlen, sich nicht von den möglicherweise noch günstigen Mieten in eine Falle locken zu lassen.

Baualtersklasse bis 1918 Vollstandard

Ein schwer beschreibbares Segment, weil es so unterschiedliche Bestände enthält wie die Wohnungen in den teuren Lagen Charlottenburgs, in den von neuen Mittelschichten nachgefragten Bezirken Prenzlauer Berg, Mitte usw., aber auch die Wohnungen in den sozial schwachen Gebieten wie Wedding und Neukölln. Letztlich schrumpfen die Veränderungen zu einer unterdurchschnittlichen Steigerung von 0,1% der Mittelwerte zusammen.

Baualtersklasse 1919 – 49 Halbstandard

Diese Klasse enthält nur noch 38.000 Wohnungen. Mit 1,3% Steigerung bewegt sich die Veränderung im Durchschnitt. Auch hier gilt, was für die Halbstandardwohnungen bis 1918 gesagt wurde: Sie sind trotz niedriger Mietpreise für ALG-II-Empfänger nicht geeignet. Denn aus diesen billigen Wohnungen können aufgrund von Modernisierungen schnell teure werden.

Baualtersklasse 1919 – 49 Vollstandard

Diese Klasse gehörte zu den preiswerten Segmenten. Die Wohnungen wurden zwischen den Kriegen zum großen Teil von sozial orientierten Wohnungsbaugesellschaften errichtet, hatten einen für damalige Zeiten hohen Wohnstandard, der wenig Raum für mietsteigernde Modernisierungen ließ. Doch auch hier entfalten sich die Marktgesetze: Eine immer weniger zahlungskräftige Mieterschaft



Immer teurer werden vor allem die früher besonders günstigen Wohnungen. Die Mieten der unsanierten Gründerzeitaltbauten und der 50er-Jahre-Gebäude sind laut Mietspiegel überdurchschnittlich gestiegen.

Halbstandard = mit Sammelheizung oder Bad und mit WC in der Wohnung
Vollstandard = mit Sammelheizung, Bad und mit WC in der Wohnung

fragt diese günstigen Wohnungen verstärkt nach, und das Ergebnis sind überdurchschnittliche Mietsteigerungen von 3,7 %.

Baualtersklasse 1950 – 55

Auch die Mieten der frühen Sozialbauten steigen mit 3,6% überdurchschnittlich. Verstärkte Nachfrage und das Wirken der neuen Investoren spielen zusammen. Die ehemaligen Sozialwohnungen der seinerzeitigen gemeinnützigen, heute privatisierten Wohnungsbauunternehmen dienen als Preistreiber. Kann eine liberalere Stadtpolitik erfolgreicher sein?

Baualtersklasse 1956 – 64

Der ehemalige soziale Wohnungsbau hält sich mit seinen Mietsteigerungen diesmal im Durchschnitt, nachdem die neuen Investoren in vergangenen Jahren die Mieterhöhungsspielräume voll ausgereizt hatten.

Baualtersklasse 1965 – 72

Bereit der letzte Mietspiegel ließ erkennen, dass diese Baualtersklasse durch das Auslaufen der Bindungen des sozialen Wohnungsbaus ein moderates Mietniveau und geringe Steigerungen aufweist. Eine Tendenz, die sich fortsetzt, denn der Mietspiegel meldet eine Senkung von 1%.

Zur Erläuterung: Die preisgebundenen Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegen dem Kostenmietrecht. Erst wenn die Bindungen auslaufen, werden die Wohnungen, wie es in diesem Segment der Fall ist, vom

Mietspiegel erfasst. In früheren Jahren verdienten diese Mieten mitunter die Bezeichnung sozial – wenn jetzt die Wohnungen vom Kostenmietrecht in das Vergleichsmietensystem wechseln, dämpfen sie aufgrund der niedrigen Ausgangsmieten automatisch das Preisniveau.

Baualtersklasse 1973 – 83 West

In dieser Baualtersklasse scheint eine Gegenbewegung einzusetzen, denn die Mieten steigen mit 3,6% überdurchschnittlich. Die Wohnungen mittlerer Größe in guter Lage sind mit einer Mietpreissteigerung von 17% Spitzenreiter des aktuellen Mietspiegels.

Baualtersklasse 1984 – 90 West

12.500 Wohnungen zählen zu dieser Baualtersklasse, in der sich die überbewerteten Wohnungen des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus befinden, die inzwischen keine Anschlussförderung mehr erhalten. Hier sinken die Mieten um 2,4 %. Dennoch ist das Mietniveau hoch.

Baualtersklasse 1973 – 90 Ost

Wie es die „Platte“ geschafft hat, mit ihrem Mittelwert über dem Berliner Durchschnitt zu liegen, ist ein finsternes Kapitel in der Geschichte der Wohnungspolitik. Möglicherweise sind jetzt die Steigerungspotenziale ausgeschöpft, denn der aktuelle Mietspiegel weist

keine weiteren Mieterhöhungen mehr aus. Das aber gibt Anlass, weitere Abrisse zu befürchten.

Ab 1990

Diese vergleichsweise teuren Wohnungen weisen eine durchschnittliche Steigerung auf. Sehr viel wurde bereits in den Jahren nach der Wende nicht gebaut, und in den letzten Jahren muss ein fast gänzlich stagnierender Wohnungsbau zur Kenntnis genommen werden.

Fazit

Dieser Mietspiegel täuscht über die drohenden Entwicklungen hinweg. Zu befürchten ist, dass sich schon bald die Versäumnisse einer Politik, die sich nur an den Interessen von Finanzinvestoren orientiert hat, zeigen werden. Die Regierungsparteien haben weitgehend darauf verzichtet, ihr personales Tableau mit wohnungspolitischer Kompetenz auszustatten. Der kleinere Koalitionspartner, die Partei Die Linke, hat es geschafft, der sozialen Wohnraumversorgung in einer kapitalistischen Gesellschaft absolutes Desinteresse entgegenzubringen. Sie beschränkte sich darauf, Finanzinvestoren zu bedienen und dies als „Notlagenverkäufe“ zu deklarieren.

Eine Wende ist nötig, oder um einen konservativen Bundespräsidenten zu zitieren: Es muss ein Ruck durch das politische Denken gehen. Ein Ruck zugunsten einer Wiederorientierung auf eine soziale Wohnungspolitik.

Berliner Mietspiegel 2009

Preisgünstige Wohnungen sind Mangelware – Höchstmieten am Markt kaum durchsetzbar

Kommentar von Gerhard Eichmann

Die Erhebungen zum Mietspiegel 2009 zeigen eine Angleichung des Mietniveaus über fast alle Bestände in den einzelnen Baualtersklassen und Wohnlagen.

Mieterhöhungen mit dem Mietspiegel, aber auch Modernisierungsmieterhöhungen haben die Unterwerte der einzelnen Mietspiegelfelder nach oben klettern lassen. Das teilweise Absinken der Oberwerte zeigt deutlich, dass der Markt mangels zahlungskräftiger Nachfrage diese Mieten nicht mehr hergibt. Darüber hinaus sagt der Mietspiegel wegen der darin ausgewiesenen Nettokaltmieten über die wirkliche Mietbelastung der Haushalte wenig

aus. Die exorbitant steigenden kalten und warmen Betriebskosten belasten derzeit die Budgets der Mieterschaft.

Insoweit ist der Jubel von Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer über eine angeblich stabile Entwicklung der Mieten und bezahlbaren Wohnraum nur ein politisches Manöver. Zudem hinken ihre ständigen Vergleiche mit den Hamburger und Münchner Mietniveaus

schon deshalb, weil die Einkommen in den Städten zu unterschiedlich sind.

Wohnungsmangel immer wahrscheinlicher

Der Rückbau preisgünstiger Plattenbaubestände, die zunehmende Zweckentfremdung von Wohnraum durch gewerbliche Nutzung aller Art und die verstärkte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen lassen eine zukünftige Mangellage am Wohnungsmarkt immer wahrscheinlicher werden. Die zurzeit im Luxussegment gebauten Neubauwohnungen stellen für Berliner Mieter/innen kein Angebot dar. Wie schon vor kaum mehr als zehn Jahren, als Wohnungen knapp waren, werden in Zukunft Vermieter die Mietpreise diktieren können und dadurch wieder eine Mietpreisexplosion auslösen.

Obwohl diese Entwicklung inzwischen absehbar ist, bleibt die Senatorin zweckoptimistisch und ignoriert politische Initiativen, die eine

Neuvermietungsregelung und eine Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen fordern. Sie glaubt immer noch an die Selbstregulierungskräfte des Markts. Wohin die Reise für Mieter/innen mit schmalen Geldbeutel gehen soll, hat sie auf der Mietspiegel-Pressekonferenz eindeutig gesagt: „Es gibt kein Grundrecht für Berliner Mieter auf Wohnraum in der Innenstadt!“ Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen lassen grüßen.

Senatorin vertritt Position der Vermieter

Bei zwei Punkten für wohnwertmindernde Merkmale der Orientierungshilfe zur Spanneinordnung, über die sich die an der Mietspiegelrunde beteiligten Verbände der Mieter und Vermieter zum wiederholten Mal nicht einigen konnten, hat sie eindeutig die Position der Wohnungswirtschaft vertreten. Die Bäder der Plattenbauten der Baureihen WBS 70 und Q3A können weiterhin den Zuschlag für das Sondermerkmal „Modernes Bad“ und wegen des Strukturheizkörpers die +20% bei der Spanneinordnung in Anspruch nehmen. Die Vertreter der Mieterorganisationen wollten bei den Verhandlungen einen Abschlag für eine Badgröße von unter 3,5 qm erzielen. Ferner blieb es in der Orientierungshilfe beim „Nicht nutzbaren Balkon“. Dabei stellt selbst das nicht gerade mieterfreundliche Kammergericht einen fehlenden Balkon mit einem nicht nutzbaren Balkon gleich. Unberücksichtigt blieb, dass ein Balkon ein wesentliches – dies ist inzwischen auch wissenschaftlich belegt – Anmietungskriterium darstellt.

Folgen für den Landeshaushalt

Der Senat sieht seine kommunalen Wohnungsbau-Gesellschaften nicht mehr als Anbieter preisgünstiger Wohnungen zur Steuerung des Wohnungsangebots, sondern als Einnahmequellen für den Haushalt an. Konsequenterweise will er deshalb ihre Mieteinnahmen steigern.

Die völlig übereilte Veröffentlichung des neuen Mietspiegels ohne Vorliegen des Amtsblatts und der Internetabfrage sehen wir politischen Winkelzügen geschuldet. Den Mietspiegel einen Monat vor Auslaufen der Gültigkeit des alten Mietspiegels und damit ohne jegliche Notwendigkeit zu präsentieren, bleibt angesichts der Haushaltslage unverständlich. Die nicht unerheblichen Ausgaben für den nächsten Mietspiegel werden somit einen Monat früher fällig.

Mehr netto beim Brutto

Bruttokaltmiete behalten oder auf Nettomiete mit Vorauszahlungen umstellen?

Mieter/innen können nicht zu einer Änderung der im Mietvertrag vereinbarten Mietstruktur gezwungen werden! Eine Umstellung von einer Bruttokaltmiete auf eine Nettomiete mit Vorauszahlungen ist für Mieter/innen zumeist mit erheblichen Nachteilen verbunden.

Alle wissen, dass die Betriebskosten in der Vergangenheit drastisch gestiegen sind und mit Sicherheit weiter steigen werden. Vermieter sind daher generell daran interessiert, diese Belastung an die Mieter/innen weiterzugeben. Über die Vereinbarung von Vorauszahlungen für Betriebskosten und die nachfolgende Abrechnung können sie dies erreichen. Deshalb versuchen viele Vermieter, auch in bestehenden Mietverhältnissen eine derartige Änderung der Mietstruktur zu vereinbaren.

Bruttokaltmiete in Altmietverträgen

Die gesetzliche Grundform der Miete ist die Inklusivmiete, d. h. die Mieter/innen zahlen einen Betrag für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung, mit dem alle Kosten für die Nutzung der Wohnung abgegolten sind. Die Kosten für die Beheizung werden regelmäßig



Bei einer Bruttokaltmiete sind die (kalten) Betriebskosten in der Miete enthalten. Aber: Übersenden Vermieter dennoch Betriebskostenabrechnungen und akzeptieren die Mieter/innen diese über mehrere Jahre hinweg, kann dies als stillschweigende Zustimmung zur Umstellung der Mietstruktur gelten.

neben der Miete gesondert umgelegt. Eine solche Mietstruktur – Teilinklusive/Bruttokaltmiete – stellte über viele Jahre in Berlin (West) die Regel für mietervertragliche Vereinbarungen dar. Viele dieser Altverträge bestehen heute noch. Eine einseitige Umstellung dieser Mietverträge durch den Vermieter ist nicht möglich.

Im Unterschied dazu konnten Vermieter in Berlin (Ost) seit Oktober 1991 auf Grundlage

BETRIEBSKOSTEN

Nach dem Gesetz trägt der Vermieter die Lasten, die ihm durch das Eigentum entstehen (§ 535 BGB). Die regelmäßig wiederkehrenden Kosten, die dem Vermieter durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, werden allgemein als Betriebskosten bezeichnet.

der Betriebskosten-Umlageverordnung, des Mietenüberleitungsgesetzes und diversen Übergangsvorschriften bis Ende 1997 die Betriebskosten mit einer einseitigen Erklärung auf die Mieter/innen umlegen. Das haben die Vermieter umfassend genutzt, Bruttokaltmieten sind hier kaum zu finden.

Neue mietervertragliche Vereinbarungen

Nach dem BGB hat der Vermieter das Recht, mit den Mieter/innen im Mietvertrag zu vereinbaren, dass neben der Miete Betriebskosten zu zahlen sind (§ 556 BGB). In neuen Mietverträgen werden überwiegend Nettomieten mit Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten vereinbart. Über die Vorauszahlungen muss der Vermieter jährlich abrechnen. Erhöhungen der Betriebskosten – auch für den zurückliegenden Zeitraum – werden so auf die Mieter/innen abgewälzt.

Auch die Vereinbarung einer Nettomiete mit Betriebskostenpauschale ist zulässig. Ist zudem ein Erhöhungsvorbehalt vereinbart, können Vermieter die Pauschale erhöhen, wenn die Betriebskosten gestiegen sind. Verringern sich die Betriebskosten, muss er – auch ohne Vereinbarung über die Anpassung – die Pauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an herabsetzen.

Erhöhung der Betriebskosten

Bei einer vereinbarten Bruttokaltmiete ist die Umlage gestiegener Betriebskosten nur über die Erhöhung der Miete nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Eine gesonderte Erhöhung wegen gestiegener Be-

etriebskosten ist in der Regel nicht zulässig. Das Gesetz sieht seit September 2001 eine Erhöhung der in der (Inklusiv-)Miete enthaltenen Betriebskosten nicht mehr vor. Für Altverträge in Berlin (West) gab es diese Möglichkeit der Erhöhung nur bis zum 31. Dezember 1994, seit Wegfall der Sonderregelung ist eine Erhöhung nur in den wenigen Ausnahmefällen möglich, in denen im (Alt-)Mietvertrag eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten ausdrücklich vereinbart wurde.

Lassen Sie sich dazu unbedingt beraten, nicht jede Klausel ist wirksam!

Erhöhung der Bruttokaltmiete

Da der Berliner Mietspiegel Nettomieten ausweist, ist eine wirksame Mieterhöhung bei vereinbarter Bruttokaltmiete für Vermieter schwieriger umzusetzen. Sie müssen die Miete vergleichbar machen und zu diesem Zweck die in der Miete enthaltenen Betriebskosten her-

ausrechnen. Der BGH hat hierzu strenge Anforderungen formuliert, die Fehlerquote der Vermieter bei solchen Mieterhöhungen ist beachtlich. Fehlerhafte Mieterhöhungen aber bringen einen Zeitgewinn, bis die erhöhte Miete fällig ist.

Ausgangsmiete

Einen Vorteil der Umstellung wollen wir nicht verschweigen: Die Ausgangsmiete für Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist die vereinbarte Miete – bei vereinbarter Nettomiete wird also die Kappungsgrenze für die Mieterhöhung von der Nettomiete, bei vereinbarter Bruttokaltmiete von dieser berechnet.

Falle: „Versehentliche Umstellung“

Vorsicht, nicht nur ausdrücklich vereinbarte Umstellungen führen zu einer Änderung, auch „versehentliche Umstellungen“ bringen die

Vermieter zu ihrem angestrebten Ziel: Über-senden Vermieter den Mieter/innen eine Mieterhöhung, in der anstelle einer Bruttokaltmiete eine Nettomiete zuzüglich einer Vorauszahlung auf die Betriebskosten angegeben ist, ist das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam. Stimmen die Mieter/innen dennoch zu, führt diese Zustimmung zu einer Änderung der Mietstruktur.

Auch Betriebskostenabrechnungen, die Mieter/innen über mehrere Jahre akzeptiert haben, können als stillschweigende Zustimmung zur Umstellung der Mietstruktur gelten. Die Rechtsprechung bewertet dies unterschiedlich, eine Beratung ist unumgänglich.

Fazit

Bei einem Mietvertrag mit Bruttokaltmiete sind Mieter/innen in den meisten Fällen gut beraten, die Mietstruktur beizubehalten und einer Umstellung nicht zuzustimmen.

Markt als Maß

Am Beispiel der Gesobau offenbart sich die Vermietungspraxis und die renditeorientierte Mietpreispolitik landeseigener Wohnungsunternehmen

Christian Linde

Durch den massenhaften Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände wurde das Kontingent an Wohnungen für einkommensschwache Haushalte stark reduziert. Zwar sollen sich noch etwa 255.000 Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Wohnungsbaubetriebe befinden. Allerdings liegt das Preisniveau im öffentlichen Bestand bereits über dem des frei finanzierten Wohnungsbaus.

Die Nettokaltmiete je Quadratmeter und Monat lag laut Jahresbericht des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) bei Sozialwohnungen im Schnitt um 0,65 Euro über den 4,75 Euro, die der Mietspiegel von 2007 als Berliner Durchschnitt auswies. Zum Teil liegen die Mietpreise öffentlicher Wohnungen sogar noch weit darüber – obwohl die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen ihrer politischen Vorgaben an die öffentlichen Wohnungsunternehmen einen „angemessenen Beitrag für die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung“ verlangt. Ein Beispiel dafür, dass dieser Auftrag keineswegs erfüllt wird, bietet die

Wohnungsbaugesellschaft Gesobau. Nachdem im Bezirk Pankow 20 Wohngebäude mit 544 Wohnungen des landeseigenen Unternehmens umfassend saniert und modernisiert wurden, stiegen die Mieten durchschnittlich von 3,86 Euro/qm auf 5,17 Euro/qm. In einem sanierten Altbau in der Mühlenstraße 2a, also in einfacher Wohnlage mit einem oberen Spannenwert von 5,73 Euro/qm für diese Adresse, verlangt die Gesobau eine Kaltmiete von sage und schreibe 7,50 Euro/qm und eine Bruttowarmmiete von 9,60 Euro. In der Kavallerstraße 25 müssen Mieter eine Nettokaltmiete von 8,00 Euro/qm bzw. eine Bruttowarmmiete von 10,47 Euro/qm entrichten.

Damit liegt das Angebot um 3,12 Euro über dem Mittelwert (4,88 Euro) und um 1,76 Euro über dem oberen Spannenwert (6,24 Euro) des Mietspiegels (2007) in mittlerer Wohnlage. Auf die parlamentarische Anfrage, ob man diese von einem landeseigenen Wohnungsunternehmen geforderten Mietpreise für geeignet halte, um die „breiten Schichten der Bevölkerung“ zu versorgen, antwortete der Senat lediglich mit dem Verweis auf die „Rechtslage“. Danach seien die Bestandsmieten allein durch die Regelungen des Mietspiegels „geschützt“. „Bei der Neuvermietung stellt der Mietspiegel mietrechtlich keine Begrenzung der Angebotsmiete dar“, so die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Mietspiegel keine Begrenzung bei Neuvermietung

„Bei der Vermietung der hochwertig sanierten und modernisierten Objekte in Pankow werden Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen als Zielgruppe angesprochen“, stellt die Senatsverwaltung klar. „Die Gesobau achtet dabei auf ein adäquates Verhältnis zwischen Wohnwert und Miete.“ In den 544 Wohnungen kam es im Zuge der Sanierungsmaßnahmen laut Staatssekretärin Hella Dunger-Löper (SPD) bereits zu 102 Mieterwechseln.

Unterm Strich zeigt das Beispiel, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen eine neue soziale Orientierung brauchen.

Fette Beute am Teute?

Zahlreiche Bauprojekte konkurrieren miteinander auf dem Markt des „gehobenen“ Wohnens

Tobias Höpner

Rund um den Teutoburger Platz leben, bedeutet im Prenzlauer Berg wohnen und gleichzeitig eine Postleitzahl von Mitte haben. Da kommt es schon mal vor, dass die Jobcenter von Pankow und Mitte einander die eingereichten Unterlagen hin- und hersenden und man lange warten muss, bis das knapp bemessene Arbeitslosengeld auf dem Konto eintrudelt. Zurzeit sieht es im sogenannten Teutekiez jedoch fast so aus, als könnten den Jobcentern bald ihre „Kund/innen“ abhanden kommen. Ein Luxusbauprojekt nach dem nächsten wird angekündigt, während günstige Mietwohnungen seltener werden und ihre Bewohner/innen zunehmend unter Druck geraten.

Nach anderen großen Bauprojekten in der Nähe (Marthashof, Kollebell, Fehrbelliner) wurden im vorigen Jahr die „Choriner Höfe“ angekündigt. Rund 130 Eigentumswohnungen sollen gegenüber der John-Lennon-Schule gebaut werden. Kosten: 2400 bis 5500 Euro/qm. Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen in Berlin liegt bei 1540 Euro/qm. Nur hundert Meter weiter, zwischen Torstraße und Zehdenicker Straße, sollen gleich zwei größere Projekte luxurmodernisiert werden, darunter Berlins ältestes noch erhaltenes Zeugnis gemeinnütziger Wohnungswirtschaft: die „Kleine Bremer Höhe“, erbaut ab 1850 von der Berliner Gemeinnützigen Baugesellschaft. Von 80 Wohnungen sind zurzeit noch elf bewohnt – das ist das Ergebnis einer jahrelangen intensiven Entmietungsstrategie, von der die verbliebenen Bewohner/innen schaurige Geschichten erzählen können. Nun hat dort die Scheunenviertel Karree GmbH einen Antrag auf Baugenehmigung eingereicht, der unter anderem zahlreiche Wohnungszusammenlegungen, den Ausbau der Dachgeschosse, den Bau von

innenliegenden Aufzügen (bei nur vier Stockwerken!) sowie einer Tiefgarage im Hof enthält. Mit der Hausverwaltung wurde die Berlin-Residential beauftragt, ein Unternehmen, das ganz offen „Mieterhöhungsmanagement“ und „Entmietungsmaßnahmen“ zu seinem Leistungsprofil zählt. Auf einer Mieterversammlung kündigten die Betroffenen an, für ihre jetzigen Wohnungen und Mietkonditionen zu kämpfen.

Vermietete Wohnungen zum Kauf angeboten

Gleich nebenan hat die Goldmann-Gruppe vier bereits vollständig entmietete Gebäude erworben. Sonntags lädt sie ins „Tor-Quartier“ zum Erwerb von Eigentumswohnungen für 2500 bis 3600 Euro/qm. Die umfassende Modernisierung wird vermutlich erst beginnen, wenn die Profi-Partner AG genügend Wohnungen verkauft hat. Wer gezielt im Kiez eine Wohnung sucht, wird gleich auf ein anderes Projekt hingewiesen, das die Profi-Partner AG in Eigenregie durchführt: die Christinenstraße 33. Hier war im letzten Jahr

Weitere Infos: www.leute-am-teute.de

eine Übernahme durch die Genossenschaft Bremer Höhe gescheitert (MieterEcho Nr. 330/Oktober 2008 berichtete). Jetzt werden die Wohnungen für 3000 bis 3500 Euro/qm verkauft.

In derselben Straße werden weitere Modernisierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen vorangetrieben. Während in der Christinenstraße 5 die Eigentümer schon einmal ohne Genehmigung mit dem Bau begonnen hatten, sodass die Bauaufsicht einschritt, werden durch die Häuser Christinenstraße 16/17 allerhand Kaufinteressierte geführt. Delikat in diesem Fall: Vor gut zwei Jahren wurden Modernisierungsvereinbarungen mit den verbliebenen Mieter/innen abgeschlossen und sieben von ihnen zogen in Zwischenmsetzwohnungen um. Sie verfügen also über gültige Mietverträge für Wohnungen, die nun verkauft werden. Zunächst hätten die Wohnungen diesen Mieter/innen angeboten werden müssen, was nicht geschah. Außerdem ist es zweifelhaft, ob die Kaufinteressenten über die bestehenden Mietverträge informiert werden.

Anwohner/innen werden gegen Aufwertung aktiv

Im März gab es am Teutoburger Platz eine erste Kiezaktion gegen die Aufwertung sowie gegen den spekulativen Leerstand, der aus den Entmietungsmaßnahmen mancher Eigentümer resultiert. „Leerstand in Mieterhand“ wurde in großen Lettern an das Haus Christinenstraße 17 gemalt.

Derweil sehen Inge und Klaus Hölzer* aus der „Kleinen Bremer Höhe“ der Modernisierung ihrer Wohnung gelassen entgegen. In den letzten Jahren seien ihnen oft genug Baumaßnahmen angekündigt worden, ohne dass je etwas geschah. „Wir warten erstmal ab, ob die überhaupt genügend Käufer finden oder wieder auf halbem Weg scheitern.“

Die „Choriner Höfe“ ließen kürzlich alle Werbebanner erneuern. Gerüchten zufolge soll erst ein kleinerer Teil der Wohnungen über den Ladentisch gegangen sein – vorzugsweise die begehrten obersten Stockwerke. Der angekündigte Fertigstellungstermin im Jahr 2010 erscheint angesichts der Größe des Projekts schon nicht mehr realistisch. Die große Konkurrenz an „gehobenen“ Eigentumswohnungen im Viertel könnte für so manches Bauprojekt vorzeitig das Aus bedeuten.

* Namen von der Redaktion geändert.



Links: Protest der Mieter/innen an der Christinenstraße 16/17. Rechts: Wegweiser zum Showroom der Choriner Höfe.

Formulierungen lieber genau abwägen

Mieterprotest im Internet: Mächtiges Druckmittel oder unkontrollierbarer Bumerang?

Tobias Höpner

Der Hauseigentümer kündigt eine Luxusmodernisierung an oder ein neues Bauprojekt droht den Charakter des Wohnumfelds zu verschlechtern. Von Anwohnerinitiativen wird meist schnell eine Website oder ein Blog geschaffen. So manches Mal ist der für den Protest erstellte Internetauftritt besser in den Suchergebnissen von Google und Co. gelistet als die Website des Investors oder Vermieters. Über die Protest-Website können Personen, die sich für die angebotenen Eigentumswohnungen interessieren, gleich von den dubiosen Machenschaften der Hauseigentümer erfahren – und sich einen Kauf besser noch einmal überlegen.

So sahen sich die Anwohner des neuen Bauprojekts Engelgärten an der Dresdner Straße in Mitte mit einer ihrer Meinung nach sehr engen Bebauung konfrontiert. Flugs wurde der offiziellen Website www.engelgaerten.de die Protest-Website www.engel-gaerten.de gegenübergestellt. Dort wurde ausführlich das Thema Verschattung behandelt. Kein gutes Licht warf dies auf die Vermarktungsaussichten der Immobilienentwickler. Die Bauherren, die BWD Objektgesellschaft, ging juristisch gegen die Anwohnerinitiative vor. Eine lange Liste all jener Behauptungen wurde aufgestellt, die die Initiative von ihrem Internetauftritt zu streichen habe. Die Initiative nahm ihre Veröffentlichung zur juristischen Schadensbegrenzung zunächst komplett aus dem Netz. Später trafen sich die Anwälte der Kontrahenten, es wurde verhandelt, und schließlich einigte man sich auf einen Kompromiss. Den Anwohner/innen wurde zugesichert, dass ein in unmittelbarer Nähe geplantes Gebäude deutlich kleiner ausfallen sollte. Offenbar waren die Entwickler derart an einer Rücknahme des Protests interessiert, dass sie im Gegenzug sogar bereit waren, von Teilen ihrer Pläne abzurücken.

Teurer Rechtsstreit

Das genannte Beispiel macht zweierlei deutlich: Einerseits können Initiativen es sich nicht unbedingt leisten, eine juristische Auseinandersetzung zu wagen, denn die Gegenseite ist finanziell meist haushoch überlegen. Andererseits scheinen Entwickler so manches

Mal auch einen schlechten Ruf zu fürchten – vermutlich besonders dann, wenn die Vermarktung eines Vorhabens nicht so gut läuft wie erhofft.

Abmahnungen und einstweilige Verfügungen

Mit juristischen Drohungen mussten sich jüngst auch andere Anwohnerinitiativen auseinandersetzen. Die Mieter der Eisfabrik an der Köpenicker Straße in Mitte hatten am Tag des offenen Denkmals im vergangenen Herbst eine öffentliche Führung angeboten (siehe MieterEcho Nr. 330). Die Hobbydenkmalpfleger wurden von den Eigentümern unter Druck gesetzt, da diese keine öffentliche Veranstaltung auf dem Grundstück duldeten.

Auch in der Wilhelmstraße in Mitte, wo sich Mieter/innen gegen die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen zur Wehr setzen (siehe MieterEcho Nr. 333), drohten die Eigentümer bereits mit juristischen Mitteln. So berichtet der Vorsitzende des Anwohnervereins, Daniel Dagan, dass ihm und seinen Mitstreiter/innen untersagt worden sei, von einer „Hotelnutzung“ zu sprechen. Seitdem ist also von einer ausufernden „hotelähnlichen Nutzung“ der Wohnanlage die Rede. Auch seien lokale Medien wie TVB oder der Berliner Kurier unter Androhung juristischer Schritte dazu bewegt worden, kritische Beiträge aus den Internetarchiven zu entfernen.

Was können Anwohnerinitiativen also tun, um nicht allzu leicht mit Klagen überzogen zu werden? Denn auch wenn derartige Reaktio-



In der Wilhelmstraße werden vom Eigentümer zahlreiche Wohnungen als Ferienwohnungen angeboten. Der dagegen protestierenden Anwohnerinitiative wurde untersagt, von einer „Hotelnutzung“ zu sprechen.

nen oft ein Zeichen dafür sind, einen schwachen Punkt der Vermieter oder Bauherren erwischt zu haben: Wünschenswert wäre es, selbst weniger angreifbar zu sein.

Zunächst ist es wichtig, sich den Unterschied zwischen Meinungsäußerungen und Tatsachenbehauptungen klarzumachen. Meinungsäußerungen sind grundsätzlich frei, solange sie nicht ehrverletzend oder verleumderisch wirken. Tatsachenbehauptungen müssen jedoch belegbar sein. Können sie von Seiten der Immobilienbesitzer glaubhaft bestritten werden, drohen teure Abmahnungen und einstweilige Verfügungen. Daher ist es ratsam, nicht eindeutig belegbare Behauptungen im Gewand einer Meinungsäußerung zu formulieren: ‚Man habe den Eindruck, etwas verhalte sich so und so‘ usw. Auch der Gebrauch des Konjunktivs *könnte* Ärger vorbeugen.

Rechtsschutzversicherung sinnvoll

Wird jedoch das Feld der juristischen Spitzfindigkeiten über einzelne Begrifflichkeiten betreten, wie es im Fall der Wilhelmstraße war, können keine pauschalen Tipps gegeben werden. Leider hilft eine das Mietrecht betreffende Rechtsschutzversicherung, wie sie die Mitgliedschaft in der Berliner Mietergemeinschaft bietet, auch nicht weiter, wenn es um Fragen des Presserechts geht. Die finanziellen Risiken bleiben also an der Initiative hängen, solange keine allgemeine Rechtsschutzversicherung besteht.

Bahn frei dem Verkehrsinfarkt

Der Ausbau der Autobahn A 100 schreitet voran

Benedict Ugarte Chacón

„Ein Projekt für ganz Berlin“ soll der Autobahnausbau sein. So steht es in den Broschüren der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Die Planungen dafür gehen teilweise bis in die 50er Jahre zurück. Als nächstes soll der 16. Bauabschnitt angegangen werden, die Planungsunterlagen lagen von März bis April in den Amtsstuben aus, und bis Mitte April gingen rund 2500 Einwendungen gegen dieses Projekt bei der Senatsverwaltung ein. Der Autobahnausbau wird seit Jahrzehnten von Protesten begleitet.

Der 16. Bauabschnitt beinhaltet 3,2 km der A 100 zwischen dem Autobahndreieck Neukölln und der geplanten Anschlussstelle am Treptower Park. An der Grenzallee und an der Sonnenallee sollen weitere Anschlussstellen entstehen. Mit dem Bau soll 2011 begonnen werden. Die Senatsverwaltung geht davon aus, dass nach dessen Fertigstellung im Jahr 2017 täglich 100.000 Kfz zwischen dem Autobahndreieck Neukölln und der Anschlussstelle Sonnenallee sowie 60.000 Kfz zwischen den Anschlussstellen Sonnenallee und am Treptower Park verkehren werden. Der 17. Bauabschnitt soll dann von der Anschlussstelle Am Treptower Park über die Eisenbrücke vorbei am Ostkreuz teilweise in Tunneln zur Frankfurter Allee führen. Erst nach dessen Fertigstellung wären nach Angaben des Senats die versprochenen Entlastungen für die betroffenen Stadtteile erreicht. Allerdings kann der Senat derzeit noch nicht sagen, wann dieser 17. Abschnitt gebaut werden wird, da die Finanzierung dafür noch nicht steht.

Was die angebliche Notwendigkeit des Ausbaus der A 100 betrifft, sagte die Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD), dass sich der Verkehr zurzeit „Wege durch Stadträume, die nicht dafür geeignet sind“ suche. Dort seien „sehr viele Menschen (...) von Luftschadstoffen und Lärm der Kraftfahrzeuge betroffen“. Der Autobahnausbau werde die Lebensqualität dieser Menschen verbessern. Dies gehe allerdings nur „im Zusammenspiel mit anderen Maßnahmen“. Was genau das für Maßnahmen sein sollen, dazu gibt es aus dem Hause Junge-Reyer keine allzu genauen Angaben. Es steht jedoch fest, dass die Autobahn künftig einige Jahre lang, also bis der 17. Abschnitt fertig ist, in der Nähe der Eisenbrücke enden soll, einer Gegend, die jetzt schon wegen des vielen Verkehrs stark belastet ist. Laut Senatsverwaltung wird der Verkehr dort noch um 10% zunehmen. Kritiker be-

fürchten deshalb die Zunahme von Staus und Schleichverkehr in den angrenzenden Wohngebieten. Trösten können sich die davon betroffenen Anwohner/innen immerhin mit dem Hinweis der Senatsverwaltung, dass diese neue Verkehrssituation „ein großer Gewinn für den Treptower Park“ sei.

Bürgerschaftliches Engagement gegen den Ausbau

Seit über 30 Jahren gibt es bürgerschaftlichen Protest gegen den Autobahnausbau. Je näher der Baubeginn rückt, desto vielfältiger sind die Aktionen geworden. Viele Anwohner/innen befürchten eine Verschlechterung ihrer Lebensqualität, Kleingärtner/innen wollen sich nicht vertreiben lassen, und viele Bewohner/innen der Häuser, die im Zuge des Ausbaus abgerissen werden sollen, wollen nicht wegziehen. Die Bürgerinitiative Stadtring Süd (BISS) bündelt diese Proteste. Sie hat bislang Kundgebungen, Fahrraddemonstrationen und Informationsveranstaltungen organisiert. Auch mischt sie sich mit eigenen Stellungnahmen in die Diskussion ein und rief

die Bürger/innen dazu auf, möglichst viele schriftliche Einwände bei der Senatsverwaltung einzubringen.

Unterstützung bekommen die widerspenstigen Bürger/innen von Bündnis 90/Die Grünen. Ein Gutachten, das die verkehrspolitische Sprecherin Claudia Hämmerling in Auftrag gegeben hatte, gibt den Kritiker/innen recht. Darin heißt es zum Beispiel zum Thema Luftschadstoffbelastung: „Die autobahnnahe Straßenabschnitte an den geplanten Anschlussstellen (Sonnenallee und Eisenstraße) sind im Planfall des 16. BA (Bauabschnitt) und Prognosefall des 17. BA höher belastet als im Nullfall.“ Es sei bisher nicht sichergestellt, dass „die Einhaltung der Grenzwerte gewährleistet ist“. Zudem geht aus dem Gutachten hervor, dass der Senat nicht in der Lage war, vernünftige Verkehrsprognosen zu treffen. Claudia Hämmerling sowie der grüne Bezirksbürgermeister Franz Schulz halten den geplanten Autobahnausbau für rechtlich angreifbar. Mittlerweile haben sich auch die SPD und die Partei Die Linke gegen den Ausbau ausgesprochen. Die BISS hat angekündigt, dass der Bund für Umwelt und Naturschutz gegen das Vorhaben klagen wird.

Den Argumenten der Autobahngegner/innen hat Junge-Reyer außer bunten Broschüren und seichten Verlautbarungen nichts entgegensetzt. Daraus, wie sie bisher mit Kritiker/innen – etwa jenen, die sich gegen das künftig über die Autobahn zu erreichende Projekt Mediaspree aussprachen – umgegangen ist, kann getrost geschlossen werden, dass sich die stets etwas überforderte Senatorin auch bei diesem Projekt nicht allzu geschickt verhalten wird.

Weitere Informationen: www.stop-A100.de



Viele Anwohner/innen protestieren gegen den Weiterbau der A 100 wie hier in der Treptower Beermannstraße.

Für das Linsengericht des Barwertvorteils

Was niemand wissen wollte: Cross-Border-Leasing-Geschäfte sind hochriskante Kreditspekulationen

Benno Kirsch

Die Idee war so einfach wie überzeugend: Um Geld in ihre klammen Kassen zu bekommen, vermieteten viele Kommunen in den 90er Jahren städtische Einrichtungen, z. B. Wasserwerke, für 99 Jahre an US-amerikanische Investoren, die alle dafür fälligen Kosten auf einmal an die Stadt überwiesen. Die Städte mieteten ihre Infrastruktur gleich wieder zurück, allerdings nur für 30 Jahre, und verpflichteten sich, innerhalb dieses Zeitraums kontinuierlich Mietzahlungen zu leisten. Nach Ablauf des Rückmietvertrags haben die Städte das Recht, die Hauptmietverträge zu kündigen und wieder uneingeschränkt über ihr Eigentum zu verfügen.

Für beide Beteiligten bedeutete Cross-Border-Leasing (CBL) anscheinend eine Win-Win-Situation, denn der Investor konnte in den USA Steuervorteile geltend machen und die deutsche Kommune erhielt den sogenannten Barwertvorteil in Höhe von 4 bis 6% des Werts des Wasserwerks, der zu Beginn der Mietlaufzeit ausgezahlt wurde. Abgewickelt wurden die umfangreichen finanziellen Transaktionen über die von der Stadt beauftragten Banken. Dabei hatte die Stadt darauf zu achten, dass es sich um Geldhäuser mit gutem Ranking handelte. Die Banken waren somit dafür verantwortlich, dass der Investor seine vertraglich festgelegten Mietzahlungen erhielt und dass etwa die Kosten für eine vorzeitige Beendigung des Vertrags gedeckt würden. Für die Stadt ergaben sich zwei Verpflichtungen: Sie musste die Bank wechseln, sobald deren Bonität unter einen bestimmten Wert fällt. Und sie musste das Risiko für den Fall übernehmen, dass die Bank aus welchen Gründen auch immer nicht mehr in der Lage sein würde, die Mietraten zu zahlen.

Die Kritik an dieser Form des Gelderwerbs konzentrierte sich jedoch auf ganz andere Punkte. Erstens, sagte man, ginge die Win-Win-Situation zulasten des US-amerikanischen Haushalts. Zweitens seien die Eigentumsverhältnisse ungeklärt. Drittens könnten die Amerikaner das Steuerrecht ändern und CBL-Deals nicht mehr begünstigen – was dann? Und viertens sei unklar, ob mit diesen Verträgen die Versorgung der Bevölkerung mit

den Dienstleistungen, die beispielsweise ein Wasserwerk erbringt, weiterhin gewährleistet sein würde.

Allerdings stießen die Einwände zumeist auf taube Ohren. Erstens nähmen die US-amerikanischen Steuerbehörden diese Form der Steuerersparnis billigend in Kauf, lautete die Antwort. Zweitens bleibe die Kommune Eigentümerin, der Investor erwerbe lediglich das sogenannte wirtschaftliche Eigentum. Drittens seien die Verträge stets so formuliert, dass das Risiko von Änderungen im amerikanischen Steuerrecht vollständig zulasten der Investoren gehe. Und viertens sei die Daseinsvorsorge in keiner Weise berührt und weitere Innovationen seien gewährleistet.

Erschwert wurde die Kritik an den Deals dadurch, dass die Vertragsparteien in der Regel Stillschweigen über die genauen Inhalte der Verträge vereinbarten. Angeblich bekamen nicht einmal die Stadtverordneten, die über den Abschluss zu entscheiden hatten, die oft über tausendseitigen Abmachungen zu sehen, sondern mussten sich mit Kurzfassungen begnügen. Darüber hinaus waren die Verträge stets auf Englisch abgefasst und als Gerichtsstand zumeist New York festgelegt.

Cross-Border-Leasing und Finanzkrise

Seit die Finanzkrise ausgebrochen ist, ist der Katzenjammer groß. Jetzt stellt sich nämlich heraus, dass weder Kritiker noch Befürworter der CBL-Verträge das entscheidende Risiko korrekt eingeschätzt haben: Es liegt in der

Verpflichtung der Kommunen, über die gesamte Laufzeit des Vertrags die Zahlungen der Banken an den Investor zu garantieren. Dass es so etwas wie eine Finanzkrise geben könnte und dass eine oder gar mehrere Banken vom Markt verschwinden würden – damit hatte offensichtlich niemand gerechnet, die Kämmerer nicht und die Kritiker der Kämmerer auch nicht. Aber genau das ist geschehen, und nun rächt sich der naive Glaube, dass man ohne Arbeit Geld verdienen kann.

Nur die Investoren kannten die Unwägbarkeiten derartiger Deals genau und nutzten die Naivität der Kommunen aus – allerdings nicht für ein Steuersparmodell, wie man bisher allseits glaubte. „Ich kann mir schlecht vorstellen“, sagte der Münchner Wirtschaftsanwalt Julian Roberts in einem Interview, „dass die Investoren jemals wirklich mit Steuervorteilen gerechnet haben.“

Aber worum ging es dann? Vermutlich hätten die Investoren mit den von den Städten versicherten Zahlungen der Banken andere Geschäfte auf dem Finanzmarkt absichern und ihre Position auf dem Markt für Finanzprodukte stärken wollen, meint Roberts. Der Wert der CBL-Deals mit den deutschen Partnern hat für die Investoren also darin gelegen, dass die Kommunen dank der Staatshaftung im Prinzip nicht pleite gehen konnten, wodurch eine von ihnen versicherte Zahlung einen höheren Wert erhielt, der an einer anderen Stelle weiterverkauft werden konnte. Die Kommunen haben also nicht gewusst, dass sie für das Linsengericht des Barwertvorteils Teilnehmer am Markt für exotische Finanzprodukte geworden sind. „Meiner Meinung nach liegt eine grobe Täuschung vor, weil es nicht um Sale-and-Lease-back geht, sondern um hochriskante Kreditspekulationen“, sagt Roberts.

BARWERT

Der Barwert ist ein finanzmathematischer Begriff und beziffert den Wert, den zukünftig anfallende Zahlungsströme in der Gegenwart besitzen. Die Barwertmethode (auch Kapitalwertmethode oder Discounted Cash Flow genannt) dient in der Regel der Bewertung von Investitionsobjekten. Zahlungen, die zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, werden abgezinst (diskontiert). Der Kapitalwert einer Investition ist die Summe aller abgezinsten Ein- und Auszahlungen (Barwerte).

Fast wie im Märchen

Die Cross-Border-Leasing-Geschäfte der BVG kommen Steuerzahler und Fahrgäste vermutlich teuer zu stehen

Benno Kirsch

In den 90er Jahren dachten die Verantwortlichen bei der BVG wohl, sie seien im Märchen „Tischchen deck dich!“ gelandet. „Bricklebrit!“, riefen sie, und der Esel spuckte Gold. Mit Cross-Border-Leasing-Geschäften schienen Wünsche wahr zu werden.

Unlängst musste die BVG eingestehen, dass aus ihren Cross-Border-Leasing-Verträgen zwar einst Geld sprudelte, man aber jetzt nachschießen muss. Die Pressestelle erklärt es so: „Die BVG hat zur Absicherung der Risiken aus fünf US-Lease-Transaktionen einen CDS abgeschlossen und im Gegenzug ein CDO-Portfolio mit 150 Namen übernommen.“ CDS steht für Credit Default Swaps und CDO für Collateralized Debt Obligations, aber was das bedeutet, wissen die Verantwortlichen vermutlich selbst nicht so genau. Vielleicht lernen sie es gerade. Fest steht nur eins: CDO und CDS können den Landeshaushalt teuer zu stehen kommen.

Leasinggeschäft mit U- und Straßenbahnen

Die BVG übertrug zwischen 1997 und 2002 ihren Vertragspartnern 427 U-Bahn- und 511 Straßenbahnwagen – ungefähr 60% des Fahrzeugbestands – und mietete sie sofort wieder zurück. Die Laufzeit der Verträge beträgt zwischen 12 und 30 Jahren. Mit diesen Geschäften erzielte man Einnahmen in Höhe von 68,9 Millionen Euro. Anschließend kamen noch Zinsersparnisse in Höhe von 35,1 Millionen Euro hinzu, sodass der Gewinn der BVG

104 Millionen Euro betrug. Die insgesamt 22 Deals liefen also scheinbar wie geplant. Zuerst hatte man die Geschäfte geheim halten wollen. Doch Mitte 2004 drangen Informationen darüber an die Öffentlichkeit, sodass dem Senat nichts anderes übrig blieb als alles zuzugeben. Dass die Messehallen seit 2000 an den Berlin 2000 Leasing Trust vermietet und sofort wieder zurückgemietet worden waren, war zu diesem Zeitpunkt schon bekannt.

Zweifel der Abgeordneten an Cross-Border-Leasing

Doch einzelne Abgeordnete zweifelten früh an der Seriosität von Cross-Border-Leasing (CBL). Sie befürchteten, dass Änderungen im US-amerikanischen Steuerrecht negative Konsequenzen für den Berliner Vertragspartner haben könnten. Doch der Senat beruhigte die Abgeordneten: „Regelmäßige Vertragsgrundlage solcher Transaktionen ist, dass das Risiko von steuerlichen Änderungen in den USA und das Risiko der Erzielung des geplanten steuerlichen Vorteils von dem US-Investor getragen wird.“ So richtig diese Einschätzung im Detail war, so darf man dennoch annehmen, dass der Senat insgesamt mit den CBL-Geschäften überfordert war. So war man etwa

in Bezug auf die Deals der Messe Berlin GmbH der Ansicht, dass „es sich bei Cross-Border-Lease-Geschäften nicht um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft“ handele. Vielmehr gehe es um ein Geschäft zwischen zwei Partnern, die ein „Kündigungsrecht“ bei „Leistungsstörungen“ der jeweils anderen Seite hätten. Darauf kam es jedoch nicht an, wie man heute weiß. Außerdem erklärte der Senat: „Die rechtliche Verpflichtung, laufende

Mietraten bzw. den Kaufoptionspreis zu entrichten, wird in der Regel so gestaltet, dass der deutsche Eigentümer seine Zahlungsverpflichtungen wirtschaftlich bereits zum Zeitpunkt des Beginns der Transaktion erbringt.“

Risikoverminderung führte zu „Schrott-Papieren“

Die Probleme offenbarten sich erst mit der 2007 beginnenden Finanzkrise. Ganz offensichtlich spielt nämlich die Kreditwürdigkeit der Banken, über die die Geschäfte abgewickelt werden, eine entscheidende Rolle. Kein Problem, beschied noch im Oktober 2008 der Senat, die BVG habe alles im Griff, habe sie doch „hinsichtlich der abgeschlossenen Verträge ein umfassendes Controlling eingerichtet; die Entwicklung der Bankenkrise wird laufend analysiert. Ein direktes Risiko für das Land Berlin bestünde nur, wenn die BVG ihre Verbindlichkeiten nicht mehr bedienen könnte und für das Land Berlin der Fall der Gewährträgerhaftung einträte.“

Allerdings wurden nur wenige Monate später indirekte Risiken zu einem direkten Problem. Es rächte sich, dass die BVG „auf Anraten des Investors einiger US-Lease-Transaktionen im Juli 2007 eine Restrukturierung dieser Verträge mit dem Ziel der Risikoverminderung vorgenommen“ hatte. Diese Papiere sind inzwischen als „Schrott-Papiere“ verschrien, weil sie wertlos sind. Um die daraus entstehenden Verbindlichkeiten zu bedienen, hat die BVG nun Rückstellungen in Höhe von 200 Millionen US-Dollar gebildet. Nach Einschätzung von Experten ist das Geld vermutlich verloren.

Fahrpreiserhöhungen wegen Cross-Border-Leasing

2008 hat die BVG 247 Millionen Euro Verlust gemacht, davon allein 156 Millionen Euro wegen ihrer CBL-Deals. BVG-Chef Sturmowski hat dem Vernehmen nach für 2010 Fahrpreiserhöhungen gefordert, auf Senatsseite wird darüber nachgedacht, den Zuschuss um 30 Millionen Euro zu erhöhen. Thilo Sarrazin, der zu diesem Zeitpunkt noch Finanzsenator war und als Aufsichtsratsvorsitzender der BVG die Geschäfte abgesegnet hatte, war verärgert. Er kündigte an, dass er prüfen lassen wolle, ob er die beteiligten Banken wegen schlechter Beratung verklagen kann. Inzwischen hat er sein Amt aufgegeben und seinem Nachfolger Ulrich Nußbaum überlassen, das Märchen zu einem guten Ende zu bringen. Holt der Neue jetzt den Knüppel aus dem Sack?



U-Bahnen der BVG sind Bestandteil eines Cross-Border-Leasing-Geschäfts.

Neue Privatisierungswelle im Anrollen

Berlin auf dem Weg ins „ökonomische Nirwana“

Hermann Werle

Die weltweiten Auswirkungen der Krise sind noch nicht ansatzweise abzuschätzen, da schallt bereits der Ruf nach einer „Schuldenbremse“ und nach Haushaltskonsolidierung durchs Land. Während viele Milliarden an Hilfsgeldern aus dem Bundeshaushalt in die Kassen der Automobilunternehmen und der maroden Banken fließen, warnt der Bundesverband deutscher Banken davor, die Haushaltskonsolidierung zu vernachlässigen. Nach dem Motto „unsere Schäfchen sind im Trockenen“ teilte der Hauptgeschäftsführer der Bankenlobby, Manfred Weber, im Februar der Öffentlichkeit mit, dass nun die Zeit zum Sparen gekommen sei. Mit der „Schuldenbremse“ werden Kürzungen im Sozialbereich und Privatisierungen unausweichlich.

Einen Ausblick auf kommende Zeiten vermittelt der Gründer des privaten Krankenhauskonzerns Asklepios, Bernhard Broermann, im Handelsblatt vom 17. März. Die Finanz- und Wirtschaftskrise, so Broermann, werde im Endeffekt dafür sorgen, „dass wieder mehr Krankenhäuser unter Druck kommen und privatisieren müssen“. Dieses Jahr sei damit allerdings noch nicht zu rechnen, da verschiedene Kommunal- und Landtagswahlen und die Bundestagswahl anstünden. „Da wird kein Politiker das Thema Krankenhausprivatisierung anpacken.“ Diese Prognose trifft sicherlich für unpopuläre Privatisierungsvorhaben allgemein zu. Auch in Berlin, wo erst 2011 die nächsten Abgeordnetenhauswahlen stattfinden werden, traut sich der rot-rote Senat nicht, das heikle Thema öffentlich anzusprechen. Weitere Privatisierungen werden indes von anderer Stelle laut eingefordert. Schließlich gelte es, „die gute Ausgangssituation“ zu nutzen, „um gestärkt aus der Krise hervorzugehen“, wie der stellvertretende Hauptgeschäftsführer der Industrie- und Handelskammer, Christian Wiesenhütter, in einer Pressemitteilung der IHK Berlin anmerkt. So sei unter anderem die Gewerbesteuerlast zu hoch und weitere Privatisierungen landeseigener Unternehmen seien dringend geboten.

Schlechte Stimmung

Wie sich die Krise, die nach Ansicht der Industrielobby eine so gute Ausgangssituation für Steuerentlastungen und Privatisierungen bietet, in Berlin auswirkt, beschreibt die IHK in



Durch den Druck der Finanz- und Wirtschaftskrise könnte das Thema Krankenhausprivatisierung wieder auf die Tagesordnung kommen.

ihrem Konjunkturbericht. Demnach ist die Berliner Wirtschaft zum Jahresbeginn 2009 von beklemmenden Zukunftsaussichten geprägt. So habe die Stimmung bei den Industrieunternehmen in Berlin-Brandenburg „einen historischen Tiefstand“ erreicht. Angesichts des weltweiten wirtschaftlichen Abschwungs dominiere Skepsis bei den Unternehmen. Der Anteil der Industrieunternehmen, die ihre aktuelle Geschäftslage negativ bewerteten, sei von 7% im Vorjahr auf nunmehr 26% angestiegen und 44% erwarten eine Verschlechterung der Geschäfte. Im Handel sieht es gar noch übler aus: „Die Erwartungen an die zukünftige Geschäftsentwicklung sind bei den Berliner und Brandenburger Unternehmen gleichermaßen negativ. So

gehen nur noch 9% der Unternehmen von einer Verbesserung, 46% hingegen von einer Verschlechterung aus.“ Im Dienstleistungsbereich rechnet „ein Viertel der Unternehmen“ mit „einem Abbau der Beschäftigten“. In der Konsequenz sei in den nächsten Haushaltsjahren von weiter steigenden Arbeitslosenzahlen und einem sinkenden Steueraufkommen auszugehen. Nach einer Prognose der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) wird die Arbeitslosenquote im Jahr 2010 auf 11,5% und damit auf über fünf Millionen Arbeitslose steigen. Gleichzeitig wird es nach Kalkulationen der Commerzbank durch die schrumpfende Wirtschaft zu staatlichen Einnahmeverlusten bei Steuern und Abgaben in Höhe von 21 Milliarden Euro kommen.

„Berlin trotz der Krise“

Um die Stimmung trotz trüber Konjunkturaussichten zu verbessern, hat der Berliner Senat in Zusammenarbeit mit der IHK in gewohnter Eintracht ein Bündnis geschlossen und am 18. März mit großem Mediengetrommel die Internetpräsenz „Berlin trotz der Krise“ der Öffentlichkeit vorgestellt. Das Anliegen dieser Website ist es nach eigener Auskunft, „Chancen für die Zukunft aufzuzeigen und die Weichen für Wachstum und Beschäftigung zu stellen“. Hierfür hält der Internetauftritt Links zu Beratungs- und Hilfsangeboten für Unternehmen und (noch) Beschäftigte bereit. Den Beitrag des Landes Berlin an dem trotzigem Bündnis umreißt Senator Harald Wolf mit den Worten, auch die Unternehmen müssten sich auf härtere Zeiten einstellen, wenn Aufträge ausblieben oder erwartete Zahlungseingänge ausfielen. In einer solchen Situation stünde den Berliner Unternehmen aber „ein breites Angebot von finanziellen Hilfen der IBB (Investitionsbank Berlin-Brandenburg) zur Verfügung“. Auch könnten „Bund und Land 2009 und 2010 Darlehen bis zu 90% verbürgen“. Hier stünden „die Bürgschaftsbank Berlin Brandenburg und die IBB als Partner bereit.“ Über eine derart schnelle und unbürokratische Hilfe hätten sich in der Vergangenheit viele Schulen, Kitas, Krankenhäuser oder Jugendeinrichtungen gefreut. Über die krisenbedingten Belastungen, die auf alle Länder und Kommunen zukommen werden, schweigen sich das Bündnis und der Wirtschaftssenator aus. Keine der im Abgeordnetenhaus vertretenen Parteien strebt einen wirtschafts- und sozialpolitischen Rich-

tungswechsel an, und so wird – wie in den letzten Jahren – die IHK den Kurs vorgeben. Die fordert aktuell, Infrastrukturprojekte vorzuziehen, die Rahmenbedingungen für private Investitionen zu verbessern, die Wirtschaftsförderung zu verzahnen sowie Gewerbesteuer, Grundsteuerhebesatz und Grunderwerbssteuer abzusenken. Gleichzeitig soll zur Finanzierung der Industrie- und Handelsförderung der „Sparkurs beibehalten und Privatisierungen“ vorangetrieben werden. Hierzu soll ein „Privatisierungsfahrplan für Landesbeteiligungen“ zur Gegenfinanzierung der vorgezogenen Investitionsvorhaben festgelegt werden.

Schuldenbremsen

Eine andere Politik als die der IHK und anderer Wirtschaftslobbyisten wäre zwar grundsätzlich möglich, wird aber auch durch übergeordnete Vorgaben zunehmend erschwert. Der politische Gestaltungsspielraum wird auf der Ebene der EU durch den Stabilitätspakt und die sogenannten Konvergenzkriterien eingeschränkt. Seit dem Inkrafttreten des Vertrags von Maastricht ist die Neuverschuldung der EU-Mitgliedsstaaten auf 3% limitiert. Das allgemeine Sparprogramm soll im Vertrag von Lissabon nochmals verankert werden und nur in besonderen Zeiten – wie der aktuellen Weltwirtschaftskrise – ausgesetzt werden können. Verbindliche Regelungen für soziale Grundicherungen finden sich in dem europäischen Vertragswerk ebenso wenig wie in der gerade beschlossenen „Schuldenbremse“, die in Kürze im Grundgesetz verankert werden soll. Danach soll es den Bundesländern nach einer Übergangsphase, die 2011 beginnt, ab 2020 grundsätzlich verboten sein, Schulden zu machen.

Sehr treffend sagt Professor Heinz-J. Bontrup von der Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik, dass sich kein EU-Land „wirtschaftspolitisch so borniert“ verhalte wie Deutschland. Selbst die neoliberal ausgerichtete EU erlaube im Stabilitätspakt eine Neuverschuldung von 3%. Neoliberale Politiker hätten „den Staat durch Privatisierungen und völlig überzogene Steuersenkungen für Unternehmer, Besserverdienende und Vermögende bei gleichzeitigen Sozialkürzungen für die Schwächsten in unserer Gesellschaft vor die Wand gefahren“. Und was die Politik an Begründungen für die jetzt geplante „Schuldenbremse“ biete, könne „man nur noch als ökonomisches Nirwana bezeichnen“.

Modernisierung im großen Stil

Das Märkische Viertel wird rundum erneuert, von der Fassadendämmung bis zur Freiflächengestaltung

Jutta Blume

Das Märkische Viertel ist in die Jahre gekommen. Mit einem groß angelegten Modernisierungsprogramm will die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gesobau in den kommenden Jahren ca. 13.000 Wohnungen sanieren und modernisieren. Schwerpunkt soll dabei die Verbesserung des Energiestandards sein. Parallel fließen Mittel aus dem Programm „Stadtumbau West“ in die Neugestaltung öffentlicher Flächen und Gebäude.

Mit durchschnittlichen kalten und warmen Betriebskosten von 3,50 Euro/qm lässt sich im Märkischen Viertel derzeit tatsächlich gut von einer zweiten Miete sprechen. Die Fassaden sind schlecht gedämmt und die Raumtemperatur lässt sich vielfach nur über das Öffnen der Fenster regulieren. Beim Umbau und der Sanierung der Großwohnsiedlung aus den 60er Jahren steht daher die Energieeinsparung im Vordergrund. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gesobau, Haupteigentümerin im Märkischen Viertel, investiert in die Sanierung 440 Millionen Euro. Zum großen Teil stammen die Darlehen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die energetische Gebäudesanierungen durch zinsgünstige Kredite fördert. Parallel zu den Aktivitäten der Gesobau sollen auch die öffentlichen Gebäude saniert und Freiflächen neu gestaltet werden. Außerdem gibt es Mittel aus dem Förder-

programm „Stadtumbau West“, in das der Senat das Märkische Viertel Anfang Januar aufgenommen hat. Die Gelder kommen von der EU, aus dem Bundes- und aus dem Landeshaushalt. Das Märkische Viertel ist nach dem Falkenhagener Feld in Spandau das sechste Gebiet, das Berlin in das Programm aufgenommen hat.

Workshops mit Bewohnerbeteiligung

Während an einigen Hochhäusern bereits gebaut wird, deutet bisher nur eine unscheinbare Ausstellung im Stadtteilzentrum Fontane-Haus auf den Umbau der öffentlichen Plätze hin. Im Gästebuch beschwerten sich Besucher/innen über lange Wartezeiten auf dem Bürgeramt oder über „herumlungernde Jugendliche“ auf den Tischtennisplatten. Dazwischen finden sich einige wenige Anregun-



Die Großsiedlung Märkisches Viertel wurde von 1963 bis 1974 gebaut und war mit ihren ca. 17.000 Wohnungen für bis zu 50.000 Bewohner ausgelegt. Das Märkische Viertel liegt im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Wittenau.

gen, etwa zur Gestaltung eines „zentralen Eingangstors“ zum Viertel mit überdachten Bushaltestellen und Fahrradständern. Die Stadterneuerungsgesellschaft S.T.E.R.N., die die erste Planungsphase betreut, benennt vier Bereiche, die zukünftig neu gestaltet werden sollen: das Zentrum rund um das Fontane-Haus, die Parks und Brachflächen im Mittelteil, das Sportforum und der Landschaftsraum mit Fuß- und Radwegen. Außerdem sollen Schulen ausgebaut und energetisch saniert und der gesamte Außenraum barrierearm gestaltet werden. Zu den einzelnen Bereichen sind vertiefende Workshops vorgesehen, an denen sich interessierte Bürger/innen beteiligen können. Einzelne Planungen sollen bis 2015 umgesetzt werden. Die vorhandenen Mittel sind, im Vergleich zu den 440 Millionen der Gesobau, gering. Birgit Hunkenschroer von der S.T.E.R.N. rechnet mit Kosten von 13 bis 15 Millionen Euro in den nächsten fünf bis sechs Jahren. „Wir haben allein bei der Sammlung von Projektideen einen Finanzbedarf von etwa 17 Millionen festgestellt“, kalkuliert Hunkenschroer, sollten alle Wünsche berücksichtigt werden. Erste Verbesserungsvorschläge, die die Bewohner/innen bei einer Stadtteilversammlung äußerten, betrafen die Sauberkeit, die Qualität der Schulen, die Anbindung an das Umland und eine bessere Beleuchtung der Wege.

Angst vor Mietsteigerungen

Einige Bedenken, die die Mitarbeiter/innen der S.T.E.R.N. zu hören bekommen, richten sich aber auch gegen die Vorhaben der Gesobau. Dabei geht es zum einen um die Angst vor Mietsteigerungen, aber auch um die Ungewissheit, wann man selbst von den Baumaßnahmen betroffen sein wird. Matthias Gaenger, der Pressesprecher der Gesobau, erklärt, es werde „allenfalls eine geringe Erhöhung der Bruttomiete“ geben. Die Modernisierungumlage von 1,00 bis 1,20 Euro/qm werde durch die eingesparten Heizkosten wieder wettgemacht. Vorausgesetzt, die Mieter/innen passten ihr Heizverhalten auch den neuen Gegebenheiten an. Bevor die nächsten 3000 Wohnungen fertiggestellt seien, werde die Gesobau eine Energiesparberatung für die Mieter/innen organisieren, verspricht Gaenger.

Die auf Mietrecht spezialisierte Anwältin Carola Handweg warnt jedoch davor, den als notwendig bezeichneten Modernisierungsmaßnahmen bedenkenlos zuzustimmen. Neue Fliesen in Bad und Küche, aber auch die



Die Gesobau errichtete zur Information der Mieter/innen eine Infobox.

Wärmedämmung könnten von einkommensschwachen Mieter/innen als soziale Härte zurückgewiesen werden. Besonders wichtig sei das für ALG-II-Beziehende, falls durch die Modernisierungumlage die vom Amt gewährten Wohnkosten überschritten würden. Am Ende könne ein Zwangsumzug anstehen. Die Anwältin rät daher, im Zweifelsfall eine unabhängige Mieterberatung aufzusuchen, bevor man einer Modernisierung zustimmt. „In Pankow hat sich die Gesobau sehr unflexibel gezeigt und die Mieter massiv unter Druck gesetzt“, erzählt sie von ihren bisherigen Erfahrungen mit der Wohnungsbau-gesellschaft.

Keine vorschnelle Zustimmung zur Modernisierung

Für besonders heikel hält Handweg die Praxis der Gesobau, ihren Mieter/innen die Miet-

minderung für die Bauzeit erst im Nachhinein zu erstatten. In der Vergangenheit sei die Gesobau oft hinter ihren Versprechungen zurückgeblieben, sagt Handweg und warnt: „Wenn man die Miete voll bezahlt, kann man sie rückwirkend nicht mehr mindern.“ Betroffene sollten daher sofort ab Beginn der Bauarbeiten eine entsprechend reduzierte Miete zahlen.

So groß die Freude vieler Bewohner/innen über Verbesserungen im Viertel sein dürfte, so wenig sollten sie sich daher auf ein Rundum-Sorglos-Paket der Gesobau verlassen. Das Vorhandensein einer Beratungsstelle, die Vermittlung von Umzugshilfen für ältere Mieter/innen sowie das Versprechen der Wohnungsbaugesellschaft, die Mietminderung selbstständig gutzuschreiben, wecken zwar Vertrauen, garantieren aber noch lange nicht die Einhaltung der Mieterrechte.

Im Stadtteilzentrum Fontanehaus gibt es eine Ausstellung zum geplanten Umbau des Märkischen Viertels.



Schönheitsreparaturen – was gilt heute?, Teil 2

Neue Urteile des Bundesgerichtshofs unter der Lupe

Christiane Hollander

Im MieterEcho Nr. 333/April 2009 wurden verschiedene gerichtliche Entscheidungen zur Frage „Wer muss renovieren?“ erläutert. Diesmal geht es um weitere Urteile zu diesem komplexen Thema: Darf eine Farbe vorgeschrieben werden? Was passiert, wenn Schönheitsreparaturen bei Auszug noch nicht fällig sind? Müssen starke Raucher häufiger streichen? Mit diesen und anderen Problemen beschäftigt sich der zweite Teil der Reihe. Die Rechtsprechung hat viel zur Klärung der offenen Fragen beigetragen. Viele mietvertragliche Klauseln, die zur sogenannten Renovierungsüberwälzung (d. h. dass die Mieter/innen die Schönheitsreparaturen durchführen müssen) führen sollten, sind heute nicht mehr wirksam. Aber es kommt auf die genauen Formulierungen der Klauseln an.

Sie lieben die neuen Mustertapeten oder das zarte Braun-Weiß des FC St. Pauli an der Wand? In vielen Mietverträgen wird vorgeschrieben, welche Farben an die Wände dürfen. Manche Vermieter wollen gefragt werden und lassen eine individuelle Gestaltung der Wände nur dann zu, wenn sie vorher ihre Zustimmung gegeben haben. Darf aber ein Vermieter den Lebensraum der Mieter/innen bestimmen? Immerhin genießt die Mietwohnung den besonderen Schutz des Grundgesetzes.

Abweichung von der bisherigen Ausführungsart

In Hamburg wird von vielen Genossenschaften und dem großen kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA GWG folgende Klausel häufig verwendet: „Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.“ Diese Klausel führt zur kompletten Unwirksamkeit der auferlegten Renovierungsverpflichtungen. Das gilt auch dann, wenn die eigentliche Renovierungsüberwälzung und die Regelung zur Ausführungsart in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind. Der BGH ist der Meinung, diese Regelung sei unklar und beschränke den Mieter unangemessen in seiner Gestaltungsfreiheit. Außerdem entstehe ein sogenannter Summierungseffekt, d. h. zusammen mit der ansonsten wirksamen Klausel zur turnusgemäßen Durchführung von Schönheitsreparaturen werde die gesamte Verpflichtung zur Ausführung von Schönheits-

reparaturen unwirksam (BGH, Urt. vom 28. 03. 2007, Az: VIII ZR 199/06).

Berliner Genossenschaften verwendeten lange Zeit eine ähnliche, aber etwas abgemilderte Klausel: „Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Vermieters (Genossenschaft) von der bisherigen Ausführung erheblich abweichen.“ Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass auch diese Klausel zur Unwirksamkeit der auferlegten Renovierungsverpflichtung führt. Der Zusatz „erheblich“ bedeute eine noch stärkere Unklarheit über die auferlegten Verpflichtungen als bei der vom BGH beurteilten Klausel (LG Berlin, Urt. vom 29.05.2007, Az: 63 S 442/06).

Eine Wohnung ist mit „neutralen, hellen deckenden Farben und Tapeten“ an den Vermieter zurückzugeben, falls dies im Mietvertrag so vereinbart ist. Wenn aber diese Vorgaben auch für die turnusgemäßen Schönheitsreparaturen gelten, führt dies zur Unwirksamkeit der Klausel. „Es besteht kein anerkanntes Interesse des Vermieters daran, dass der Mieter bereits während laufender Mietzeit auf andere Gestaltungen, seien sie farbig oder nicht deckend, verzichten muss.“ (Pressemitteilung des BGH vom 18.06.2008)



Christiane Hollander ist Juristin beim Mieterverein „Mieter helfen Mietern“ in Hamburg.

Einschränkung der Gestaltungsfreiheit während der Mietdauer

Eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen in „neutralen, hellen deckenden Farben und Tapeten“ auszuführen, sei wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Rückgabe beschränkt ist, sondern auch für Schönheitsreparaturen gilt, die die Mieter/innen im Laufe des Mietverhältnisses vorzunehmen haben. Der BGH ist der Meinung, dies sei eine unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen und führe zur Unwirksamkeit der Klausel. Für den durchschnittlichen Mieter sei zwar ohne Weiteres ersichtlich, was unter „hellen“ Farben zu verstehen sei, doch seien etwa zartes Lindgrün oder Hellblau zwar hell, passten aber nicht zu vielen Einrichtungsarten und könnten deshalb nicht als „neutral“ angesehen werden. Dem Vermieter sei vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Weitervermietung ein Interesse nicht abzusprechen, die Wohnung bei Auszug der bisherigen Mieter/innen mit einer Dekoration zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Interessenten akzeptiert werde. Die Klausel sei aber deswegen unwirksam, weil sie sich nicht auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beschränke, sondern den Mieter auch während der Mietzeit zu einer bestimmten Farbwahl verpflichte und ihn daher un-

angemessen in seiner Gestaltungsfreiheit einschränke (BGH, Urt. vom 18.06.2008, Az: VIII ZR 224/07).

Bestätigt wurde dies durch eine Entscheidung aus diesem Jahr: Eine auf den Mieter übertragene Renovierungsklausel, die den Mieter zur Ausführung in „neutralen Farben“ verpflichtet, ist unwirksam. Da diese Farbvorgabe nicht auf den Zeitpunkt der Rückgabe beschränkt ist, sondern sich auf das gesamte Mietverhältnis bezieht, hält der BGH die komplette Abwälzung der Renovierungspflicht für unwirksam (BGH, Urt. vom 18.02.2009, Az: VIII ZR 166/08).

Aber nicht nur zu Renovierungen im Inneren der Wohnung werden Mieter/innen verpflichtet, auch ein Außenanstrich wird teilweise gefordert. Dies ist ebenfalls ein Thema, das den BGH in diesem Jahr beschäftigt hat. Die Klausel lautete: „Schönheitsreparaturen trägt der Mieter einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia.“ Der BGH hält die gesamte Abwälzung der Renovierungspflicht für unwirksam, da der Außenanstrich nicht unter den Begriff der Schönheitsreparaturen falle und die Klausel eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstelle (BGH, Urt. vom 18.02.2009, Az: VIII ZR 210/08).

Vom Berliner Kammergericht kommt eine Entscheidung, die die Rückgabe der Wohnung betrifft: Der Mieter war aufgrund kurzer Mietzeit noch nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen auszuführen. Wenn er dies trotzdem tut, hat er dies in einer Art und Weise zu erledigen, dass die Grenzen des normalen Geschmacks nicht überschritten werden, meint das KG. Kräftige Farbtöne (hier: rot, blau, moosgrün) müssen vom Vermieter ebenso wenig hingenommen werden wie gelb gestrichene und großflächig mit einem zweifärbig braunen Muster versehene Wände; hingegen treffen Pastellfarben, wozu Hellblau noch gerechnet werden kann, durchaus den Rahmen des allgemein Üblichen (KG Berlin, Urt. vom 09.06.2005, Az: 8 U 211/04).

Wirksamkeit der Quotenregelung bzw. Abgeltungsklausel

Vielen Mietverträgen zufolge gibt es neben der Pflicht zur turnusgemäßen Durchführung von Schönheitsreparaturen (siehe Teil 1) auch jene, einen Anteil an den Kosten zu tragen, wenn die Fristen noch nicht abgelaufen sind. Wenn also die Wohnräume z. B. alle fünf Jahre gestrichen werden müssen, sollen nach einer Wohndauer von einem Jahr 20% der Kosten übernommen werden, nach zwei Jahren 40%, nach drei Jahren 60% und nach vier Jahren

80%. Faktisch führt diese Regelung dazu, dass Mieter/innen entweder einen Kostenanteil – meist nach Vorlage eines Kostenvoranschlags eines Malerbetriebs – zahlen sollten oder – die billigere Variante – selbst streichen mussten.

Auch über diese Klauseln hatten die Gerichte zu entscheiden. Eine Klausel über die quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle verliert ihre Grundlage, wenn die vertragliche Regelung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturenverpflichtung auf die Mieter/innen unwirksam ist, d. h. der Vermieter kann sich dann auch nicht auf die Quotenklausel berufen (BGH, Urt. vom 05.04.2006, Az: VIII ZR 178/05).

Erinnern Sie sich noch an die „starrten Fristen“ bei der turnusgemäßen Durchführung von Schönheitsreparaturen aus dem 1. Teil? Wenn renoviert werden muss, ohne dass der tatsächliche Zustand der Wohnung berücksichtigt wird, ist die Klausel unwirksam. Der BGH hat entschieden, dass dies auch für die Quotenklausel gilt. Eine Formulklausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines allein vom Zeitablauf abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen auch dann verpflichtet, wenn ein diesem Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbilds der Wohnung noch nicht gegeben ist, ist unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (BGH Urt. vom 18.10.2006, Az: VIII ZR 52/06, bestätigt durch BGH, Urt. vom 07.03.2007, Az: VIII ZR 247/05).

Nicht mieterfreundlich: Geraten Mieter/innen während eines bestehenden Mietverhältnisses mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Vermieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten verlangen, entschied der BGH.



Unverständliche Quotenklauseln

Aber es wurde noch komplizierter: Dem BGH lag im Jahr 2007 eine Klausel zur Entscheidung vor, die durch das darin enthaltene Wort „üblicherweise“ keine starren Fristen enthielt: „Sind bei Beendigung des Mietvertrages die Schönheitsreparaturen entsprechend Ziffern 2-4 nicht fällig, so zahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgte Abwohnenzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziffern 2-4, sofern nicht der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführt oder sich nicht der unmittelbar folgende Nachmieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bereit erklärt oder die Kosten hierfür übernimmt. Die Höhe dieses Kostenansatzes wird anhand eines Kostenvoranschlags eines von den Vertragsparteien ausgewählten Fachbetriebes des Malerhandwerks über die üblicherweise bei der Renovierung der Mieträume anfallenden Schönheitsreparaturen ermittelt. Sie entspricht dem Verhältnis der in Ziffern 2-4 festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen.“

Grundsätzlich sei eine Klausel sachlich nicht zu beanstanden, wenn sie eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung ermöglicht, indem für die Berechnung der Quote das Verhältnis maßgeblich ist, das zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum, nach dem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestehe. Die Klausel benachteilige aber den Mieter unangemessen, weil dem durchschnittlichen Mieter nicht hinreichend klar und verständlich werde, wie die Abgeltungsklausel konkret zu berechnen sei (BGH, Urt. vom 26.09.2007, Az: VIII ZR 143/06). Der BGH konnte schlicht nicht nachvollziehen, wie ein normaler Mieter diese Klausel verstehen und vor allem die Quoten berechnen sollte.

Die Verständlichkeit einer Klausel war Inhalt einer weiteren Entscheidung zum Thema Quote: „Die Mieträume sind zum Vertragsablauf geräumt, sauber und in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei regelmäßiger Vornahme der Schönheitsreparaturen – vgl. § 8 Ziff. 2 – befinden müssen, wobei aufgelaufene Renovierungsintervalle – vgl. § 8 Ziff. 2 – vom Mieter zeitanteilig zu entschädigen sind, und zwar nach Wahl des Mieters

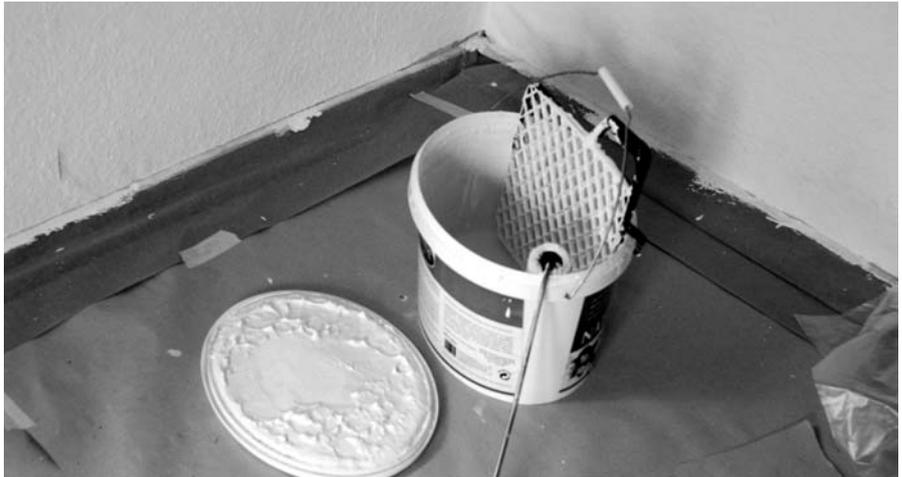
in Geld auf der Basis eines Kostenvoranschlages oder durch fachgerechte Renovierung durch den Mieter.“ Die Klausel sei wegen ihrer Intransparenz unwirksam, urteilte der BGH. Sie sei nicht klar und verständlich, weil ihr nicht entnommen werden könne, was unter einem „angelaufenen (sic!) Renovierungsintervall“ zu verstehen ist und wie das für die konkrete Berechnung der Abgeltungsquote maßgebliche Intervall berechnet werden solle (BGH, Urt. vom 05.03.2008, Az: VIII ZR 95/07).

Mieter müssen auch bei unwirksamer Quotenklausel malern

Die Mietervereine hatten gehofft, der BGH würde entscheiden, dass eine unwirksame Quotenklausel dazu führe, die gesamte Abwälzungsklausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen unwirksam zu machen. Es kam aber leider anders. Der BGH entschied, dass eine an starre Fristen geknüpfte Abgeltungsklausel nicht zur Unwirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturen führt. Eine Quotenklausel sei nur als Ergänzung zur Renovierungsklausel zu verstehen (BGH, Urt. vom 18.06.2008, Az: VIII ZR 224/07). Auch ohne starre Frist führe eine ansonsten unwirksame Quotenabgeltungsklausel nicht zur Unwirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Wohnungsmieter (BGH, Beschluss vom 18.11.2008, Az: VIII ZR 73/08).

Unwirksame Renovierungsklauseln und Mieterhöhung

Nachdem die Renovierungsklauseln in vielen Mietverträgen unwirksam waren, meinten die Vermieter, sie müssten höhere Mieten nehmen, indem sie die Zusatzkosten einkalkulierten. Einige Vermieter versuchten dies über einen gesonderten Zuschlag bei der Mieterhöhung durch Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel (§ 558 BGB). Dem BGH wurde ein solcher Fall zur Überprüfung vorgelegt. Die Richter entschieden, dass der Vermieter nicht berechtigt sei, im Rahmen einer Mieterhöhung nach § 558 BGB einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu verlangen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen enthalte. Die Berechnung eines Zuschlags würde ein Kostenelement einführen, das im freifinanzierten Wohnungsbau nicht vorgesehen sei. Außerdem habe grundsätzlich der Verwender von Formulklauseln das Risiko der Unwirksamkeit zu tragen (BGH, Urteil vom 9. Juli 2008, Az: VIII 181/07).



Viele Klauseln in Mietverträgen klingen sehr ähnlich. Außerdem unterliegen die Regelungen zu Schönheitsreparaturen einer sich ständig ändernden Rechtsprechung. Mieter/innen sollten deshalb bei Fragen immer eine Beratungsstelle aufsuchen und sich zu dem individuellen Problem anwaltlich beraten lassen.

Renovierung im laufenden Mietverhältnis

Haben Mieter/innen von Wohnraum mietvertraglich die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen übernommen, wird der entsprechende Anspruch des Vermieters fällig – sofern kein Fristenplan vereinbart ist –, sobald aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht. Es kommt nicht darauf an, ob bereits die Substanz der Wohnung gefährdet ist. Geraten Mieter/innen während eines bestehenden Mietverhältnisses mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Vermieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten verlangen (BGH, Urt. vom 06.04.2005, Az: VIII ZR 192/04). Während des Mietverhältnisses gilt also malen oder zahlen!

Raucherzimmer

Die Wohnung eines starken Rauchers erkennt man schnell. Die Wände sind häufig leicht gelblich bis braun, da sich das Nikotin an den Wänden absetzt. Ein Vermieter wollte seinen Mieter, der nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet war, im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs zur Kasse bitten. Der BGH entschied, dass sich der Mieter durch starkes Rauchen in der Wohnung grundsätzlich nicht vertragswidrig verhalte. Einen Schadensersatzanspruch des Vermieters auf Übernahme von Renovierungskosten lehnte er ab. Laut BGH beschränkt sich die besenreine Übergabe der Wohnung auf die Beseitigung grober Verschmutzungen und beinhaltet u. a. nicht das Fensterputzen (BGH, 28.06.2006, Az: VIII ZR 124/05).

Anders wurde entschieden bei einer Beeinträchtigung der Bausubstanz: Rauchen in einer

Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadensersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. In der Begründung des BGH findet sich allerdings keine Erläuterung, um welche Instandsetzungen es sich handeln könnte. In dem vorliegenden Fall ließen sich die Folgen des Rauchens durch Lackieren und Tapezieren beseitigen. (BGH, 05.03.2008, Az: VIII ZR 37/07).

Zum Schluss

Viele Klauseln sind mittlerweile dem BGH zur Prüfung vorgelegt worden. Es besteht Rechtssicherheit, soweit Mieter/innen wortgleiche Klauseln in ihren Mietverträgen haben. Anders sieht es mit den neuen Klauseln aus, die Anwälte von Vermietern aufgrund der Rechtsprechung entwickeln. Ein großes Hamburger Wohnungsunternehmen versucht, Mieter/innen, die laut Vertrag nicht renovieren müssen, mit Kosten zu belasten, indem es die fehlenden Schönheitsreparaturen zu Schäden (z. B. vergilbte Tapeten) deklariert und dafür eine Erstattung verlangt. Es scheint, als wenn man die Vermieter daran erinnern müsse, dass sie während des Mietverhältnisses turnusgemäß zu renovieren haben. Doch viele Mieter/innen gestalten ihre Wohnung lieber selbst und haben kein Interesse daran, dass der Vermieter pinselt.

Bei dem Wirrwarr in der Rechtsauslegung kann man leicht durcheinander geraten. Deshalb sollten Sie bei Fragen immer eine Beratungsstelle der Berliner Mietergemeinschaft aufsuchen.

Mieterhöhung bei Eigentümerwechsel vor Eintragung im Grundbuch

Der Käufer eines Grundstücks kann im notariellen Kaufvertrag ermächtigt werden, bereits vor der Grundbucheintragung im eigenen Namen eine Mieterhöhung geltend zu machen. Eine solche Mieterhöhung ist nur wirksam, wenn der Käufer die Ermächtigung im Mieterhöhungsverlangen offenlegt.

LG Berlin, Urteil vom 13.09.2007 – 67 S 65/07 –

Die Käuferin hatte das zur Wohnung der Mieter gehörende Grundstück durch notariellen Vertrag erworben. Im Kaufvertrag war vorgesehen, dass die Käuferin bereits nach Lastenübergang (und vor Eintragung in das Grundbuch als Eigentümer) im eigenen Namen zu Mieterhöhungen berechtigt ist. Nach Lastenübergang und vor Grundbucheintragung machte die Käuferin über die von ihr bevollmächtigte Hausverwaltung gegenüber den Mietern im eigenen Namen eine Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete geltend. Das Mieterhöhungsverlangen war von den Mitarbeitern einer Hausverwaltung unterzeichnet, darin wurde auch darauf hingewiesen, dass die Käuferin der Hausverwaltung eine Vollmacht erteilt hatte. Die Mieter stimmten der Mieterhöhung nicht zu. Die – zwischenzeitlich als Eigentümerin eingetragene – Käuferin klagte auf Zustimmung.

Das Amtsgericht hat die Mieter zur Zustimmung verurteilt. Die Mieter legten beim Landgericht Berufung ein. Das Landgericht Berlin änderte das Urteil des Amtsgerichts und wies die Klage der Vermieterin ab. Das Landgericht hielt das Mieterhöhungsverlangen für unbegründet, weil die Vermieterin zum Zeitpunkt der Erhöhungserklärung noch nicht als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen war. Nur wer die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis im eigenen Namen geltend machen könne, sei zur Abgabe einer Erhöhungserklärung im eigenen Namen berechtigt. Erst mit Grundbucheintragung trete der Käufer gemäß § 566 BGB als Vermieter in das Mietverhältnis ein. Da die Käuferin zum Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhung noch nicht als Eigentümerin eingetragen war, konnte sie ohne Hinweis auf die ihr erteilte Ermächtigung keine Erhöhungserklärung im eigenen Namen abgeben.

Das Landgericht Berlin wies darauf hin, dass der nicht in das Grundbuch eingetragene Käufer eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung ausnahmsweise im eigenen Namen ein wirksames Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB abgeben könne, wenn er hierzu im notariellen Kaufvertrag ausdrücklich ermächtigt worden ist und zugleich die Mietforderungen an ihn abgetreten wurden. In diesem Fall ist es jedoch erforderlich, dass der Käufer in einer Mieterhöhungserklärung zum Ausdruck bringt, dass er aufgrund einer Ermächtigung handelt.

Die Ermächtigung im Sinne des § 185 BGB unterscheidet sich von der Stellvertretung im Wesentlichen dadurch, dass der Stellvertreter die Erklärung im fremden Namen abgibt, der Ermächtigte aber im eigenen Namen. Ebenso wie der Stellvertreter auf die Vertretungssituation hinweisen müsse, sei es daher nach Ansicht des Landgerichts Berlin erforderlich, dass der ermächtigte Käufer in seiner Erklärung zum Ausdruck bringe, dass er bereits vor Eintragung in das Grundbuch zu einer Mieterhöhung ermächtigt ist.

Da die Käuferin weder im Mieterhöhungsverlangen noch zu einem früheren Zeitpunkt auf die im Kaufvertrag vereinbarte Ermächtigung hingewiesen hatte, war das Mieterhöhungsverlangen unwirksam.

Abgedruckt in Grundeigentum 2007, S. 1489-1491

Mieterhöhungsverlangen einer juristischen Person und Angabe des Ausstellers

Ein wirksames Mieterhöhungsverlangen setzt voraus, dass die Person des Erklärenden genannt wird. Handelt es sich bei dem Vermieter um eine juristische Person, muss zugleich erkennbar sein, welche natürliche Person stellvertretend für den Vermieter die Erklärung abgegeben hat.

LG Berlin, Urteil vom 23.06.2003 – 62 S 52/03 –

Die Vermieterin – eine Wohnungsbaugesellschaft – verlangte von der Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. In dem Erhöhungsverlangen war die Wohnungsbaugesellschaft als Vermieterin genannt. Die Namen der natürlichen Personen, die die

Erklärung abgaben, waren in der Erklärung nicht genannt. Das Schreiben schloss mit unleserlichen Unterschriften sowie der handschriftlichen Buchstabenfolge „ppa“ ab. Die Unterschriften sollten – so führte der Vertreter der Vermieterin im Prozess aus, jene des Geschäftsführers und des Prokuristen sein.

Die Mieterin hatte dem Erhöhungsverlangen nicht zugestimmt. Auf die Klage der Vermieterin verurteilte das Amtsgericht die Mieterin zur teilweisen Zustimmung. Im Anschluss an die Berufung sowohl der Vermieterin als auch der Mieterin änderte das Landgericht Berlin das Urteil des Amtsgerichts und wies die Klage vollständig ab.

Das Landgericht wies in seinem Urteil darauf hin, dass das Mieterhöhungsverlangen nicht den Anforderungen der Textform des § 558 a BGB genüge. Zwar sei der Inhalt der Urkunde schriftlich wiedergegeben und der Abschluss der Erklärung durch die Unterschriften hinreichend deutlich gemacht, es genüge jedoch nicht, ausschließlich die Wohnungsbaugesellschaft, also eine juristische Person, als Absender zu nennen. Für die Wahrung der Textform ist nach Ansicht des Landgerichts die Angabe des Namens derjenigen (natürlichen) Person erforderlich, welche die Erklärung ausgestellt und hierfür die Verantwortung übernommen hat. Ein Mieter müsse erkennen können, ob die Erklärung von einem vertretungsberechtigten Organ – etwa dem Geschäftsführer einer GmbH – oder einer anderen Person gefertigt wurde. Nur so habe er die Möglichkeit, die Erklärung gegebenenfalls gemäß § 174 BGB unverzüglich zurückzuweisen. Deshalb sei nach Ansicht des Landgerichts stets die Angabe derjenigen natürlichen Person erforderlich, die Aussteller des Schreibens ist.

Auch den Hinweis der Wohnungsbaugesellschaft, dass es sich bei den Unterschriften um jene des Geschäftsführers und des Prokuristen gehandelt habe, sah das Landgericht Berlin als unzureichend an. Es erklärte, dass die Unterschriften keinerlei individuelle Schriftzüge aufwiesen und beide Namen nicht zweifelsfrei lesbar seien. Die Mieterin hätte ohne das Einholen von Schriftproben keinen Hinweis auf die Identität der Aussteller erlangen können. Auch der Umstand, dass der Prokurist mit „ppa“ unterzeichnet hatte und im Handelsregister die Vertretung der Gesellschaft durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vorgesehen sei, ließ nach Ansicht des Landgerichts keinen Schluss auf die

Identität der Aussteller zu. Die Mieterin sei im Übrigen nicht gehalten, Vermutungen oder Nachforschungen über die Identität der Aussteller anzustellen.

Da sowohl die Textform als auch die (strengere) Schriftform die Angabe einer natürlichen Person als Aussteller voraussetzen, war das Mieterhöhungsverlangen unwirksam.

Abgedruckt in Grundeigentum 2003, S. 1156-1157

Auch das Mieterhöhungsverlangen einer Aktiengesellschaft ist nur dann formell wirksam, wenn die erklärende Person genannt wird. Dabei muss es sich um eine natürliche Person handeln. Die im Briefkopf gemäß § 80 AktG gemachten Pflichtangaben zu den Vertretungsverhältnissen sind nicht ausreichend.

AG Charlottenburg, Urteil vom 15.07.2003 – 228 C 28/03 –

Abgedruckt in MieterMagazin 2003, S. 431

Mieterhöhung durch eine GbR, die als Außengesellschaft auftritt

Die Mieterhöhung einer aus zwei Gesellschaftern bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist formell wirksam, wenn die Gesellschaft im Briefkopf genannt ist und die Erklärung von beiden Gesellschaftern unterschrieben wurde. Auf die Lesbarkeit der Unterschriften kommt es nicht an, solange die Unterschriften hinreichend individualisiert sind.

LG Berlin, Urteil vom 14.09.2006 – 67 S 101/06 –

Die Vermieterin ist eine aus zwei Personen bestehende GbR. Das Mieterhöhungsverlangen enthielt im Briefkopf als Absender die Bezeichnung der Vermieterin, die „X & Y GbR“. Diese war auch in der Unterschriftenzeile als Erklärende erneut abgedruckt. Darunter befanden sich zwei unleserliche Unterschriften. Die Mieter stimmten dem Erhöhungsverlangen nicht zu und begründeten dies zum einen damit, dass eine GbR keine juristische Person sei und daher keine wirksame Mieterhöhungserklärung abgeben könne, und zum anderen damit, dass die natürliche Person des Erklärenden nicht erkennbar sei.

Das Landgericht verwies auf die Entscheidung des BGH vom 29. Januar 2001 (II ZR 331/00), nach der eine GbR, die als Außengesellschaft

auftritt, selbst als eigene Rechtspersönlichkeit Erklärungen abgeben könne, auch wenn sie keine juristische Person darstellt. Die GbR war schon als Vermieterin im Mietvertrag aufgetreten und sei daher eine Außengesellschaft in diesem Sinne, d. h. die Trägerin von Rechten und Pflichten und damit auch die Erklärende bei einem Mieterhöhungsverlangen. Auch sei im vorliegenden Fall eindeutig erkennbar, welche natürlichen Personen die Erklärung abgegeben und unterschrieben hätten. Zwar solle auch eine Namensunterschrift ihrem Sinn und Zweck nach die Person des Ausstellers erkennbar machen, aber auf ihre Lesbarkeit komme es nicht an. Erforderlich und genügend sei ein die Identität des Unterschreibenden ausreichend kennzeichnender individueller Schriftzug, der einmalig ist, entsprechend charakteristische Merkmale aufweist und sich als Wiedergabe eines Namens darstellt.

Da die vermietende GbR nur aus zwei Gesellschaftern besteht und zudem der eine Gesellschafter den Mietvertrag persönlich mit den Mietern abgeschlossen und in deren Beisein unterschrieben hatte, wäre es nach Auffassung des Landgerichts treuwidrig von den Mietern, sich auf die Nichtkenntnis dieser Unterschrift zu berufen. Da die eine Unterschrift dem einen Gesellschafter zuzuordnen war, musste die zweite Unterschrift die des anderen Gesellschaftern sein, womit zugleich die handelnden Personen und damit auch die Aussteller der Mieterhöhungserklärung erkennbar gewesen seien.

Abgedruckt in MieterMagazin 2007, S. 334-335

Mieterhöhung durch die Hausverwaltung im Namen des Vermieters

Der Mieter kann ein durch die Hausverwaltung im Namen des Vermieters erklärtes Mieterhöhungsverlangen nicht mit einer Vollmachtsrüge zurückweisen, wenn er bereits mehrfach in anderen Angelegenheiten mit der Hausverwaltung korrespondiert hat.

AG Spandau, Urteil vom 04.08.2006 – 3a C 475/06 –

Vermieter und Mieter stritten um eine Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Das Mieterhöhungsverlangen wurde von der Hausverwaltung im Namen des Vermieters gefertigt. Der Prozessbevoll-

mächtigte des Mieters hatte das Erhöhungsverlangen gemäß § 174 BGB wegen einer nicht beigefügten Vollmacht gerügt. Das Amtsgericht hat der Klage des Vermieters auf Zustimmung stattgegeben. Es wies darauf hin, dass die Vollmachtsrüge nach Ablauf von einer Woche nicht „unverzüglich“ im Sinne des § 174 BGB erfolgt sei. Unabhängig davon könne sich der Mieter auch nicht auf die fehlende Vollmacht berufen. Er habe zuvor mehrfach mit der Hausverwaltung in anderen Sachen korrespondiert und diese somit als berechnete Vertreterin des Vermieters anerkannt. Deshalb sei die Vollmachtsrüge treuwidrig und gemäß § 242 BGB unbeachtlich und führe nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

Abgedruckt in Grundeigentum 2006, S. 1175

Anmerkung: Über die Frage, ob bereits aus der Korrespondenz mit der Hausverwaltung zwingend auf deren Bevollmächtigung zur Erklärung einer Mieterhöhung (oder Kündigung) geschlossen werden muss, kann mit guten Gründen gestritten werden. Trotz dieser Entscheidung des Amtsgerichts sollten sich die Mieter/innen in Zweifelsfällen nicht davon abhalten lassen, eine nicht beigefügte Vollmacht zu rügen. Eine Vollmachtsrüge kostet nichts und kann nur Vorteile bringen. Siehe in diesem Zusammenhang auch das nachstehende Urteil des LG Berlin vom 9. Oktober 2006. Lassen Sie sich hierzu beraten.

Das von einer Hausverwaltung im Namen des Vermieters gefertigte Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam, wenn eine Originalvollmacht nicht beigefügt ist und der Mieter das Verlangen aus diesem Grund unverzüglich zurückweist.

LG Berlin, Urteil vom 09.10.2006 – 67 S 196/06 –

Die vom Vermieter eingesetzte Hausverwaltung übermittelte der Mieterin mit Schreiben vom 26. April 2005 eine Mieterhöhung zur





Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Mieterin wies die Mieterhöhung mit dem Hinweis auf die fehlende Vollmachtsurkunde am 29. April 2005 zurück. Die Zurückweisung ging am 3. Mai 2005 bei der Hausverwaltung ein.

Nachdem der Vermieter klagte, verurteilte das Amtsgericht die Mieterin, der Mieterhöhung zuzustimmen. Im Anschluss an die Berufung der Mieterin änderte das Landgericht Berlin das Urteil des Amtsgerichts und wies die Klage des Vermieters auf Zustimmung ab. Nach den Feststellungen des Landgerichts war das Mieterhöhungsverlangen wegen der Vollmachtsrüge der Mieterin gemäß § 174 BGB unwirksam. Diese Vorschrift gelte für alle empfangsbedürftigen Willenserklärungen und sei auf ein Mieterhöhungsverlangen entsprechend anzuwenden. Die Zurückweisung sei innerhalb von sechs Tagen und damit rechtzeitig erfolgt.

Nach Ansicht des Landgerichts war die Zurückweisung des Mieterhöhungsverlangens auch nicht gemäß § 242 BGB ausgeschlossen, da die Hausverwaltung im Vorfeld unstreitig keine Mieterhöhung gegenüber der Mieterin erklärt hatte. Aus den vorangegangenen Schreiben zwischen der Hausverwaltung und der Mieterin ergebe sich lediglich, dass die Hausverwaltung von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt wurde, nicht aber vom Vermieter. Auch in einem weiteren Schreiben war die Vertretung nicht offengelegt. Beiden Schreiben war weder eine erläuternde Erklärung noch eine Vollmacht beigefügt. Nur vorsorglich wies das Landgericht abschließend darauf hin, dass die zu den Gerichtsakten gereichte schriftliche Vollmacht am 17. Mai 2005 und damit nach Zustellung des Mieterhöhungsverlangens ausgestellt war. Das Mieterhöhungsverlangen war damit formell unwirksam und die Klage wurde abgewiesen.

Abgedruckt in Grundeigentum 2007, S. 152

Mieterhöhung nach dem Nettomietspiegel bei vereinbarter Bruttokaltmiete

Eine Erhöhung der Bruttokaltmiete unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Nettomieten ausweist, ist nur zulässig, wenn der Mieter eine aktuelle Aufstellung über die Betriebskosten erhält, in welcher die einzelnen Kostenarten aufgeschlüsselt sind.

AG Tiergarten, Urteil vom 27.04.2009 – 7 C 260/08 –

Im Mietvertrag war eine Bruttokaltmiete vereinbart, d. h. die kalten Betriebskosten sind in der Miete enthalten. Im April 2008 verlangte der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Zur Begründung bezog er sich auf den Berliner Mietspiegel, der Nettomieten ausweist. In dem Mieterhöhungsverlangen wurden die anteilig in der Miete enthaltenen Betriebskosten mit 0,96 Euro/qm pro Monat angegeben. Die Mieterin stimmte der Mieterhöhung nicht zu, weil dem Mieterhöhungsverlangen keine Berechnung der kalten Betriebskosten beigefügt war und ihr diese auch sonst nicht bekannt war.

Der Vermieter klagte auf Zustimmung. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies in seiner Urteilsbegründung darauf hin, dass das Mieterhöhungsverlangen bereits aus formalen Gründen unwirksam sei, da es die notwendigen Mindestanforderungen nicht erfülle und deshalb für den Mieter nicht nachvollziehbar gewesen sei.

Wenn – wie in Berlin – der Mietspiegel Nettomieten ausweist und zwischen den Vertragsparteien eine Bruttokaltmiete vereinbart sei, setze ein wirksames Erhöhungsverlangen eine Berechnung der abzuziehenden kalten Betriebskosten durch den Vermieter voraus. Diese Berechnung müsse dem Mieter entweder im Vorfeld oder aber zusammen mit der Mieterhöhungserklärung übermittelt werden. Ohne diese Aufstellung könne der Mieter die in Abzug zu bringenden Betriebskosten – zum Vergleich seiner Miete mit der Mietspiegel-miete – nicht nachvollziehen oder selbst ermitteln. Aus diesem Grund sei die Mieterhöhungserklärung nicht ausreichend erläutert.

Der Vermieter hatte im Prozess die fehlenden Angaben – trotz richterlichen Hinweises – nicht nachgeholt, sondern ohne nähere Angabe des Zeitpunkts behauptet, die Mieterin habe im Vorfeld eine Aufstellung der

Betriebskosten erhalten. Da die Mieterin dies bestritt und der Vermieter den angeblichen Zeitpunkt der Übermittlung weder konkretisiert hatte, noch hierfür Beweise bot, wurde die Klage abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Kerstin Gebhardt

Der Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete, den er mit einem Mietspiegel begründet, der Nettomieten ausweist, ist anhand der zuletzt auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten zu beurteilen.

BGH, Urteil vom 26.10.2005 – VIII ZR 41/05 –

Abgedruckt in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2006, 39-41

Zur schlüssigen Darlegung des Anspruchs des Vermieters auf Zustimmung zur Erhöhung einer Bruttokaltmiete mit einem Mietspiegel, der Nettomieten aufweist, bedarf es der Angabe der auf die Wohnung tatsächlich entfallenden Betriebskosten; die Angabe eines statistischen Durchschnittswerts für Betriebskosten genügt nicht.

BGH, Urteil vom 12.07.2006 – VIII ZR 215/05 –

Abgedruckt in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2006, 569-570

Mieterhöhung und Abweichung von der mietvertraglich vereinbarten Mietstruktur

Ein Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam, wenn zwischen den Vertragsparteien eine Bruttokaltmiete vereinbart ist und der Vermieter die Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete verlangt.

Die einmalige Zahlung des Mieters auf eine Betriebskostenabrechnung führt nicht zu einer einvernehmlichen Abänderung der Mietstruktur.

LG Berlin, Urteil vom 20.01.2009 – 63 S 290/07 –

Zwischen der Mieterin und der Vermieterin war im Mietvertrag von 1998 eine Bruttokaltmiete vereinbart, d. h. die kalten Betriebskosten waren in der Miete enthalten. Die Vermieterin hatte zwischenzeitlich mehrfach die Be-

triebskosten abgerechnet. Die Mieterin hatte einmalig die Nachzahlung auf eine Betriebskostenabrechnung geleistet und im Übrigen (zur Erstattung eines Guthabens) ihre Kontoverbindung mitgeteilt. Eine von der Vermieterin verlangte Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen hatte die Mieterin nicht gezahlt. Im Übrigen hatte die Mieterin die Nachzahlungen auf weitere Betriebskostenabrechnungen nur unter Vorbehalt geleistet.

Die Vermieterin verlangte von der Mieterin die Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete und daneben Vorauszahlungen auf die Nebenkosten. Nachdem die Mieterin dem Erhöhungsverlangen nicht zustimmte, klagte die Vermieterin auf Zustimmung sowie auf Feststellung, dass zwischen den Vertragsparteien eine Änderung der Mietstruktur von der ursprünglich vereinbarten Bruttokaltmiete in eine Nettomiete mit Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden war. Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin abgewiesen. Die Berufung der Vermieterin zum Landgericht Berlin blieb erfolglos.

Das Landgericht hat (wie das Amtsgericht) festgestellt, dass im Mietvertrag eine Bruttokaltmiete vereinbart war und eine ausdrückliche Vereinbarung zur Abänderung der Mietstruktur von der Bruttokaltmiete in eine Nettomiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen nicht erfolgt ist.

Entgegen der Ansicht der Vermieterin kam es im Verlauf des Mietverhältnisses auch nicht zu einer stillschweigenden Abänderung der Mietstruktur durch konkludentes Handeln der Mietparteien. Anhaltspunkte für eine einvernehmliche Änderung lagen nicht vor. Mit der einmaligen Zahlung aufgrund der Betriebskostenabrechnung habe die Mieterin nach Ansicht des Landgerichts keine Zustimmung zur Änderung des Mietvertrags gegeben. Das Landgericht bezog sich auch auf eine

Entscheidung des BGH vom 10. Oktober 2007 (Az.: VII ZR 279/06). Der von der Vermieterin geforderten Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten war die Mieterin nicht nachgekommen. Da die Zahlungen auf die weiteren Betriebskostenabrechnungen unter Vorbehalt erfolgt waren, konnte die Vermieterin auch aus diesem Umstand keine einvernehmliche Vertragsänderung ableiten. Die Mitteilung der Bankverbindung für eine Guthabenerstattung führte ebenfalls zu keiner Vertragsänderung.

Die Vermieterin berief sich zur Begründung ihres Klageantrags unter anderem auf die Zustimmung der Mieterin zu einer Mieterhöhung aus dem Jahr 2001. In diesem Mieterhöhungsverlangen war zur Erläuterung eine Differenzierung zwischen der Nettomiete und den Betriebskosten durchgeführt worden. Nach Ansicht des Landgerichts konnte dieses Erhöhungsverlangen nicht so verstanden werden, dass damit zugleich eine Umstellung der Mietstruktur verbunden sei. Die im Berechnungsbeispiel enthaltene Trennung zwischen Nettomiete und Betriebskosten könne nach Ansicht des Landgerichts aus mehreren Gründen erfolgt sein, so etwa, um die Vergleichbarkeit der Bruttokaltmiete mit dem auf Nettomieten basierenden Berliner Mietspiegel herbeizuführen. Die Unterschrift unter die von der Vermieterin vorformulierte Zustimmungserklärung „Mit der Mieterhöhung bin ich einverstanden“ führe zu keiner Vertragsänderung.

Im Übrigen verneinte das Landgericht, dass in der betreffenden Mieterhöhungserklärung von 2001 überhaupt ein Angebot der Vermieterin auf Vertragsänderung zu sehen sei, da diese ja bereits unzutreffenderweise davon ausging, es sei eine Nettomiete mit Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, also aus ihrer Sicht gar kein Anlass für ein solches Angebot bestanden hätte.

Schließlich wies das Landgericht in seinem Urteil darauf hin, dass den auf den Überweisungsträgern der Mieterin enthaltenen Angaben „Miete/Betriebskostenvorschuss“ ebenfalls keine rechtsgeschäftliche Erklärung im Hinblick auf die Änderung der Mietstruktur zukommen könne. Empfängerin des Überweisungsauftrags sei nicht die Vermieterin, sondern die zur Ausführung der Überweisung angewiesene Bank (der Mieterin) gewesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Klaus Poschmann

Mieterhöhung nach dem Mietspiegel bei vereinbarter Teilinklusive miete

Sind in der Miete die Betriebskosten teilweise enthalten (z. B. Grundsteuer und Versicherungen) und werden die übrigen Betriebskosten gegenüber dem Mieter gesondert abgerechnet, dann liegt eine Teilinklusive miete vor.

Ein Mieterhöhungsverlangen, das die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete verlangt, ist in diesem Fall unwirksam.

LG Berlin, Urteil vom 21.05.2007 – 67 S 399/06-

Die Vermieterin verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete. Zwischen den Mietparteien war vereinbart, dass der Mieter einen Teil der Kosten (nämlich Be- und Entwässerung, Beleuchtung, Müllabfuhr) selbst zu tragen hat und dafür Verträge mit den Versorgern abschließt. Des Weiteren war vereinbart, dass er einige Leistungen (Gartenpflege, Hausreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung) selbst erbringt. Ein weiterer Teil der Betriebskosten (Schornsteinfeger und Straßenreinigung) wurde dem Mieter (auf dessen Wunsch einmal jährlich und ohne Vorauszahlungen) in Rechnung gestellt. Weitere Vereinbarungen zu den Betriebskosten wurden nicht getroffen.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin abgewiesen. Die Berufung der Vermieterin wurde vom Landgericht Berlin zurückgewiesen. Das Landgericht gelangte in seiner Urteilsbegründung zu dem Ergebnis, dass zwischen den Vertragsparteien eine Teilinklusive miete vereinbart war. Da unstreitig über einen Teil der Betriebskosten abgerechnet werden sollte und ein anderer Teil direkt vom Mieter zu erbringen bzw. direkt an das Versorgungsunternehmen zu bezahlen war, ergab sich für das Landgericht zwingend, dass die nicht genannten Betriebskosten wie z. B. Grundsteuer und Versicherungen in der Miete enthalten seien.

Der Vermieter hatte unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel die Erhöhung der Nettomiete zuzüglich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten gefordert. Eine rechenerische Berücksichtigung der in der Miete enthaltenen anteiligen Betriebskosten war



nicht erfolgt. Die Zustimmung des Mieters hätte daher nach Ansicht des Landgerichts eine Änderung der Mietstruktur von einer Teilinklusionsmiete zu einer Nettomiete zur Folge gehabt. Zu einer solchen nachträglichen Veränderung der Mietstruktur war der Mieter jedoch nicht verpflichtet, sodass die Klage bereits aus diesem Grund abgewiesen wurde.

*Abgedruckt in Grundeigentum 2007,
S. 986-987*

Die Anwendung der Sondermerkmale und Spanneneinordnung bei einer Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2007

Hochwertiger Bodenbelag muss in der überwiegenden Anzahl der Räume liegen, um als Sondermerkmal zu gelten.

**AG Schöneberg, Urteil vom 05.11.2008
– 7a C 147/08 –**

Der Vermieter verlangte unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2007 eine Erhöhung der Miete. Der Mieter erteilte die Zustimmung nicht, weil er nach seiner Auffassung bereits die ortsübliche Miete zahlte. Der Vermieter klagte auf Zustimmung. Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters zurück. Es führte zur Begründung aus, dass die Wohnung nicht über die im Mieterhöhungsverlangen vom Vermieter genannten Sondermerkmale und positiven Merkmale der Spanneneinordnung verfüge. Ein Dielenboden sei kein hochwertiger Bodenbelag, sondern der einfachste Boden, den es im Altbau gebe. Sofern in einer Wohnung sowohl Parkettboden als auch Dielenboden vorhanden ist, ist das Merkmal „hochwertiger Bodenbelag“ nur erfüllt, wenn sich in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume Parkett befindet. In der 4-Zimmer-Wohnung befand sich jedoch nur in einem der vier Wohnräume Parkett.

Die Merkmalgruppe 4 (Gebäude) der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung verlangt, um positiv berücksichtigt zu werden, die Betrachtung des Instandhaltungszustands des ganzen Hauses. Die Erneuerung einzelner Teile des Hauses rechtfertigt nicht die Anerkennung eines überdurchschnittlich guten Instandhaltungszustands.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Alexander Berndt*

Ein überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Wohngebäudes ist vom Vermieter darzulegen und zu beweisen. Die Bezugnahme hierbei auf Fassaden- und Dacharbeiten, die länger als 20 Jahre zurückliegen, ist generell nicht geeignet, einen überdurchschnittlichen Zustand des Gebäudes zu belegen.

Liegt zwischen der Müllstandsfläche und der Wohnung des Mieters eine größere Entfernung und muss ein gesonderter Durchgang mit Schließanlagen durchquert werden, kommt das wohnwerterhöhende Merkmal „gestaltete und abschließbare Müllstandsfläche“ bereits aus diesem Grund nicht in Betracht. Auf die tatsächliche Ausgestaltung der Müllstandsfläche kommt es dann nicht mehr an.

**AG Schöneberg, Urteil vom 28.10.2008
– 10a C 54/06 –**

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Wilhelm Lodde*

Befindet sich die Wohnung in einer einfachen Wohnlage, die bereits nach dem Mietspiegel durch einen schlechten Gebäudezustand, ein ungepflegtes Straßensbild und eine starke Beeinträchtigung durch Gewerbe und Industrie (visuell) gekennzeichnet ist, kommt ein weiterer Abschlag wegen des wohnwertmindernden Merkmals „Wohnumfeld“ nicht mehr in Betracht. Weder eine ungünstige Verkehrssituation noch das gehäufte Auftreten von Alkoholikern im Straßensbild sind in diesem Fall zu berücksichtigen. Ein wohnwertminderndes Merkmal im Sinne der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung liegt in diesen Fällen nur dann vor, wenn die Gegend deutliche Züge einer „Verslumung“ aufweist. Dafür ist der Mieter darlegungspflichtig.

**AG Tempelhof-Kreuzberg,
Urteil vom 05.01.2009
– 11 C 350/08 –**

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Wilhelm Lodde*

Ausstattungsmerkmale einer Wohnung sind bei einer Mieterhöhung nur dann zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter auf seine Kosten angebracht wurden. Hat der Vermieter eine bereits vorhandene, vom Mieter eingebrachte Ausstattung ersetzen lassen, wird diese behandelt als sei es eine mieterseits eingebrachte Ausstattung. Eine sogenannte „überholende Modernisierung“ des Vermieters ist nur dann zu berücksichtigen, wenn die werterhöhenden Einbauten des Mieters wirtschaftlich bereits als verbraucht anzusehen sind.

Trägt der Vermieter substantiiert und konkret vor, aufgrund welcher Sanierungsmaßnahmen ein überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Wohngebäudes vorliegen soll, genügt es nicht, wenn der Mieter lediglich den überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand bestreitet. Er muss konkret vortragen, warum die vom Vermieter beschriebenen Maßnahmen keinen überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand herbeigeführt haben.

**AG Mitte, Urteil vom 17.07.2008
– 7 C 63/08 –**

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Birgit Stenzel*

Bringt der Mieter beim Einzug in die Wohnung seine eigene Spüle mit und lagert die beim Einzug in der Küche vorhandene und zur Wohnung gehörende Spüle im Keller ein, liegt das Negativmerkmal „keine Spüle in der Küche“ nicht vor.

**AG Spandau, Urteil vom 04.08.2006
– 3a C 475/06 –**

*Abgedruckt in Grundeigentum 2006,
S. 1175*



TELEFONBERATUNG

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

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

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre 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 Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **030 – 21 00 25 71** und **030 – 21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

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

SOZIALBERATUNG

Beratung durch Juristen und Sozialarbeiter zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, ALG II / AV-Wohnen, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Modernisierung 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 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 030 – 21 00 25 84

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

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

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 5, Kiez-Kantine

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Außerdem findet in der Beratungsstelle in Charlottenburg, Taurogener Straße 44, schwerpunktmäßig Beratung zu Betriebskosten statt.

Jeden Donnerstag 18 bis 19 Uhr

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

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Mitte, Brunnenstraße 5,
Sozialstation der Volkssolidarität, Eingang im Hof
(ohne Anmeldung)

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 – 216 80 01 erforderlich.

VOR-ORT-BÜROS

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

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin in Hellersdorf e. V., 
 Louis-Lewin-Straße
 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr
Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum
 Landsberger Allee,  5, 6, 7, 8, 15, 27
 156, 348

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind. Bringen Sie das letzte MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit. Die angegebenen Beratungszeiten 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.

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

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Taugrogger Straße 44
Nachbarschaftsladen, ☎
☒ Mierendorffplatz

Friedrichshain

■ **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☒ Samariterstraße, ☎ 21

■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☒ Samariterstraße, ☎ 21

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

■ **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13, Arbeiterwohlfahrt,
☎ M 5, 27, ☎ 256

Köpenick

■ **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42 b, BIZO
☎ Schöneeweide weiter mit ☎ 63 oder 67

■ **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitstätte Vital
☎ Friedrichshagen, ☎ 60, 61

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e. V., ☎
☎ 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 Yorckstraße
☒ Möckernbrücke, Mehringdamm
Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, ☎ M 19
tercüman bulunmaktadır

■ **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☒ Platz der Luftbrücke

■ **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A
Gartenhaus, Kotti e.V.
☒ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140
Türk avukatımızda danı şabilirsiniz

Lichtenberg

■ **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149,
1. OG, Bibliothek
☒ und ☎ Frankfurter Allee

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

■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volksolidarität
☒ Friedrichsfelde, ☒ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

■ **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
☎ Marzahn, ☎ M 6, M 8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195

■ **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V., Nachbarschaftshaus, ☎
☎ 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., ☎
☎ Springpfuhl, ☎ 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

■ **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Brunnenstraße 5, Eingang im Hof,
Sozialstation der Volksolidarität, ☎
☒ Rosenthaler Platz, ☎ M 8

Neukölln

■ **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 46
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☒ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M 46, 171

■ **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstr. 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☒ Hermannplatz
☎ M 29, M 41, 171, 194

■ **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr
Fuldastraße 48-51
Martin-Luther-Kirche, EG links
☒ Rathaus Neukölln

Pankow

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub
☒ Vinetastraße, ☎ M 1, 50, ☎ 250

Prenzlauer Berg

■ **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17, 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, ☎ 240

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Käthe-Niederkirchner-Straße 12
Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, ☎
☎ M 4, M 10, ☎ 200

■ **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff „Übern Damm“
☒ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Christburger Straße 38
Infoladen „Baobab“, ☎
☎ M 2, M 4, M 10

Reinickendorf

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte
rechter Clubraum, ☎
☎ Tegel, ☒ Alt-Tegel

Schöneberg

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau, ☎ 187, 246

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☒ Nollendorferplatz

■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☒ Nollendorferplatz

Spandau

■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☒ und ☎ Spandau

Steglitz

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121
Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Str., ☎ 112, 186

■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Holsteinische Straße 38
Büro Bündnis 90/ Die Grünen
(Tiefparterre links, bitte klingeln)
☒ Walther-Schreiber-Platz
☎ Feuerbachstraße
☎ M 48, M 76, M 85, X 76, 181, 186, 246

Tempelhof

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☒ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 26
Laden von BürSte e.V.
☒ Birkenstraße, ☎ Westhafen
☎ M 27, 123

Treptow

■ **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., Alte Schule
☎ Adlershof, ☎ 60, 61

Wedding

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30
Treffpunkt „Wiese 30“
☒ und ☎ Wedding
☒ Nauener Platz, ☎ Humboldthain

Weißensee

■ **Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☎
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

■ **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3
Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21
☎ Zehlendorf
☎ M 48, X 10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623