



**SERIE WOHNUNGS-
BAUARCHITEKT:INNEN**

**„Wo ich wohne, ist
Platz für alle und alles“**

**AUSLAUFENDE
SOZIALBINDUNGEN**

Die Uhr tickt

**WAS IST LOS
IN ... PANKOW?**

**Krasse Gentrifizierung
und leere Baufelder**

Magazin des
Berliner Mieter-
verein e.V.,
Landesverband
Berlin im
Deutschen
Mieterbund

Dezember
12/2024

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Die Heizkosten- maschine

Abrechnung überprüfen, Fehler erkennen



Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten.

Wussten Sie, das jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe.

Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:
berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm



JETZT MITGLIEDER WERBEN!

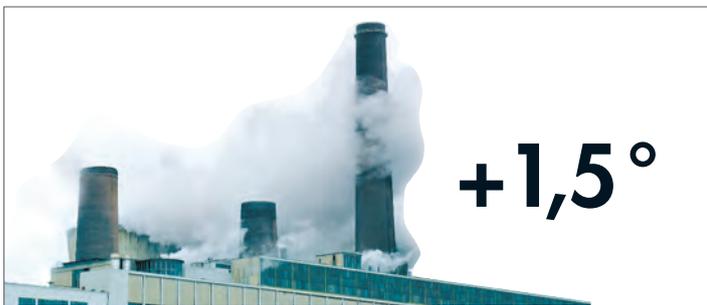
Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein.

Mitglieder haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechtigte Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

Für jedes neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm



+1,5°

Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 1,5 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z. B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind schon jetzt kaum unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen. Höchste Zeit zu handeln!
www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
Kaiserin-Augusta-Allee 5 · 10553 Berlin
info@bund.net · www.bund.net

Das Mieterlexikon – viel Wissen für wenig Geld



Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien. Mieter – aber auch Vermieter – können sich hier sachkundig über ihre Rechte und Pflichten informieren. Das Mieterlexikon 2024/2025 wurde aktualisiert und bringt Sie auf den neuesten Stand.

Das Mieterlexikon ist für 16 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages:
shop.mieterbund.de

PANORAMA

Allgemeine Kostensteigerungen und Investitionsbedarf erfordern eine Beitragsanpassung:
Erhöhung der Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2025 6

Neue Wohngemeinnützigkeit: **Meilenweit daneben** 7
Engagierte sind willkommen 7

Modernisierungsstreit Kleinkleckersdorf:
Paukenschlag für „Manne“ 8

Buchtip: **Frauen auf der Straße** 8

Eigenbedarfskündigung: **Das Bangen geht weiter** 9

Habersaathstraße 40-48: **Keine Ruhe für die Altmiet** 9

Heizkostenabrechnung der Deutschen Wohnen:
Unhaltbarer Versuch 10

35 000 Unterschriften für die Bauwende 10

Adler-Group-Haus Sonnenallee 279:
Organisiert und wehrhaft 11

Mietpreisbremse: **Totalschaden nach Ampel-Bruch?** 11

Gewobag verweigert Rollstuhlfahrer eine Rampe:
Diskriminierung kann teuer kommen 12

Großversuch gelungen 12

Tempelhofer Feld: **Es darf gedacht werden** 13

Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte:
Viel Frust und Unmut bei den Engagierten 13

TITEL

Die Heizkostenmaschine
 Abrechnung überprüfen, Fehler erkennen 14

HINTERGRUND

Auslaufende Sozialbindungen: **Die Uhr tickt** 20

Was ist los in ... Pankow?:
Krasse Gentrifizierung und leere Baufelder 22

Serie Wohnungsbauarchitekt:innen:
„Wo ich wohne, ist Platz für alle und alles“ 24

Heizen und Lüften im Winter:
Fünf Fehler, die sich leicht vermeiden lassen 26

MIETRECHT

Instanzen-Rechtsprechung 27

SERVICE

Leserbriefe 4

Impressum 4

Die BMV-Beratungszentren 31

Beratungsstellen und weitere Angebote 32



14

Die **Abrechnung** der Neben-, insbesondere **der Heizkosten** zu prüfen, erfordert viel Aufwand – erst recht, wenn Kostenbestandteile versteckt, unzulässige Positionen abgerechnet oder Belege für die entstandenen Kosten nur mit Verzögerung zur Einsicht vorgelegt werden.



Die fünf klassischen **Fehler beim winterlichen Heizen und Lüften** der Wohnräume sind leicht zu vermeiden.



Der 85-jährige Manfred Moslehner war vom Amtsgericht zur Räumung seines kleinen Reihenhauses in der Siedlung am Steinberg („Kleinkleckersdorf“) verurteilt worden, doch dann kam die Überraschung im Berufungsverfahren – ein **Paukenschlag für „Manne“**.

Abbildungen: Lisa Smith, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck ·Titel: Lisa Smith



Dieses Symbol markiert Beiträge im MieterMagazin, in denen Wohnen und Klimaschutz thematisiert werden.

Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Leserinnen und Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder. Sie können Ihren Leserbrief auf www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin/leserbrief-schreiben.htm eingeben oder per Post an den Berliner Mieterverein, Redaktion MieterMagazin, Spichernstraße 1, 10777 Berlin schicken.

Betr.: MieterMagazin 7+8/2024, Seite 14, Rosemarie Mieder: „Berlin ist auf dem Weg eines nachhaltigen Umgangs mit Wasser – Weil jeder Tropfen zählt“

Wärmerückgewinnung ist ein bedeutender Faktor

Da mehr als 70 Prozent des von den BWB gelieferten Wassers in den Wohnungen verbraucht wird und die Warmwasserbereitung in modernen Neubauten bereits mehr Energie verbraucht als die Raumheizung, ist es zu begrüßen, dass sich das MieterMagazin sich dieses Themas annimmt und in diesem Zusammenhang auch das Bild unserer ersten Grauwasserrecyclinganlage mit integrierter Wärmerückgewinnung aus dem Jahr 2010 abbildet – ein Projekt, das sich mittlerweile seit 14 Jahren hervorragend bewährt hat.

Die Entwicklung ist weiter gegangen, die Berlinovo hat das erkannt und

Herzlichen Glückwunsch

Das langjährige Mitglied der BMV-Bezirksgruppe Mitte, Wilfried Jugl, feierte kürzlich seinen 85. Geburtstag, und die Bezirksleiter Daniel Diekmann und Thomas Meissner überreichten dem Jubilar einen Blumenstrauß. Jugl war über viele Jahre in der Bezirksgruppe Mitte aktiv, zwei Jahre lang leitete er sie. Engagiert war er auch als Mitarbeiter der Beratungszentren in der Müllerstraße und in der Schönhauser Allee. Ihm war es wichtig, stets das große Ganze im Blick zu haben und für die Mieterinnen und Mieter die Verhältnisse nachhaltig zu verbessern. Wir gratulieren herzlich.

Vorstand und Geschäftsführung des BMV, die Redaktion des MieterMagazins und die Bezirksgruppe Mitte



diese Technologie für derzeit 1500 Studierende umgesetzt, um hier einen Beitrag zur Entlastung der Umwelt zu leisten und gleichzeitig die Betriebskosten zu senken.
Erwin Nolde, Berlin

Betr.: MieterMagazin 9/2024, Seite 14, Katharina Buri: „Scheinvermietung – Woran illegale Tricks und Maschen zu erkennen sind“

Eine Wohnung, drei Preise

Wie kann es sein, dass die Gesobau ein und dieselbe Wohnung in das Mietportal immomio dreimal einstellt und jedesmal mit einem höheren Mietpreis versieht? Erst zu

882,36 Euro, im letzten Inserat zu 988,46 Euro. Ich finde das unfassbar! Solch ein Vorgehen gehört verboten.
R. Abdelgader, Berlin

Betr.: MieterMagazin 9/2024, Seite 4, Leser:innen-Foto

Von wegen heimisch

Wenn ich „zum Leserfoto des Monats September 2024“ meine botanischen Kenntnisse anmelden darf: Auf dem Foto ist meines Erachtens kein „heimisches Farn-Gewächs“ zu sehen, sondern ein Asiatischer Götterbaum, eine invasive Pflanzenart.
Bernhard Feder, Berlin

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmvm@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 72. Jahrgang 2024
Chefredakteur: Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Ulrike Hamann-Onnertz, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Autoren und Autorinnen:** Katharina Buri, Silke Kettelhake, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann, Tobias Becker · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Lisa Smith, Civita Institute, picture alliance · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erkana@berliner-mieterverein.de, ☎ 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** Kersten Urbanke · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Ihr Foto mit einem von Ihnen gewählten Titel sowie Angaben zu Aufnahmeort und -datum bitte per Mail an bmvm@berliner-mieterverein.de oder per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.



Zum Wahllokal

nennt Ute Straßburger dieses Bild, das sich ihr auf dem Weg dorthin geboten hat.

Wenn Sie ebenfalls ein Bild zum Nachdenken, mit Witz oder aus ungewöhnlicher Perspektive rund um das Thema Wohnen aufgenommen haben, schicken Sie es uns.

Beratung mit Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.
Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

Online-Terminvereinbarung:
mein.berliner-mieterverein.de
Servicetelefon ☎ 030-226 260

Akutberatung ohne Terminvereinbarung:

Montag, Mittwoch, Donnerstag von 16 bis 20 Uhr
Samstag von 9 bis 13 Uhr

Davon abweichend:

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:
Keine Akutberatung am Donnerstag und Samstag.

Geschäftsstelle Spichernstraße:
Hier keine Akutberatung ohne Termin.

In den Zeiten für die Akutberatung finden auch vereinbarte Termine statt.

Änderungen

Pankow, Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23:
Die Beratung findet nur noch Freitag von 14 bis 16 Uhr statt.

Alt-Mariendorf, Evangelisches Gemeindehaus, Friedenstraße 20: Die Beratungsstelle ist dauerhaft geschlossen.

Treptow/Schöneweide, Beratung in der Villa Offensiv
veränderte Zeiten: Die Beratung findet zwei Stunden früher statt: Mittwoch von **14 bis 16 Uhr**.

Zehlendorf, Verlegung der Beratung Mittwoch, 17-19 Uhr: Die Beratung findet derzeit im Gemeindehaus der evangelischen Paulus-Kirchengemeinde, Teltower Damm 6, 14169 Berlin statt. Das Gemeindehaus befindet sich unmittelbar an der Bushaltestelle Zehlendorf Eiche in Zehlendorf-Mitte.

For consultations in English please make an appointment.

Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 31 bis 34 in diesem Heft.

Zum Jahresende

*Wir wünschen Ihnen
frohe Festtage und für
das Jahr 2025 Gesundheit,
Glück und Erfolg.*

*Vorstand und
Geschäftsführung
des Berliner Mietervereins
sowie die Redaktion
des MieterMagazins*



Beratung um die Feiertage und zum Jahreswechsel

Geschäftsstelle und Beratungszentren

Die Beratung entfällt am 24. und 31. Dezember sowie an den Feiertagen. An allen anderen Tagen sind die Geschäftsstelle und die Beratungszentren zu den gewohnten Zeiten geöffnet.

Weitere Beratungsstellen

Alle weiteren Beratungsstellen, in denen wir einmal pro Woche in den Räumen anderer Träger beraten, bleiben vom 23. Dezember 2024 bis einschließlich 3. Januar 2025 geschlossen. Siehe hierzu auch Hinweise auf Seite 32.

BMV-Spendenadvent 2024

Berliner Mieter:innen für Menschen in (Wohnungs-)Not



*Spendenkonto
Moabit hilft. e.V.,
GLS Bank
IBAN:
DE16 4306 0967
1182 8874 00,
BIC:
GENODEM1GLS
Verwendungszweck:
BMV hilft mit*

Rund 50000 Menschen in Berlin haben kein Dach über dem Kopf oder wohnen in prekären Verhältnissen. Sie brauchen dringend Unterstützung.

In diesem Jahr sammelt der Berliner Mieterverein deshalb für eine Organisation, die sich für Menschen in Not einsetzt: Moabit hilft e.V. Der Verein unterstützt unter anderem in Vorgängen, die auch bei der Wohnungssuche wichtig sind: beim Ausfüllen von Formularen oder bei der Kontaktaufnahme mit Behörden. Darüber hinaus bietet er einen integrativen und inklusiven Ort. Sein Ziel ist die Hilfe zur Selbsthilfe. Jede Spende hilft: Moabit hilft freut sich über jeden Betrag. Dafür stehen in unseren Beratungszentren Spendendosen bereit.

Wir bedanken uns herzlich für Ihre Unterstützung und wünschen allen eine schöne Adventszeit!

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet jeden 3. Mittwoch im Monat außerhalb der Ferien um 17 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächste Termine: Mittwoch, 18. Dezember sowie Mittwoch, 5. Januar und Mittwoch, 19. Februar 2025, jeweils ab 17 Uhr

Bitte beachten Sie: Eine Anmeldung ist bis 14 Tage vor dem Termin unter ☎ 030-226 26-120 erforderlich.

*Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),
Carla Dietrich (Schatzmeisterin),
Gundel Riebe (Schriftführerin)*



Berliner Mieterverein auch bei Facebook
www.facebook.com/BerlinerMieterverein/

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen zum Zweitmitglied mitteilen? Nachricht bitte per Post oder online über:

mein.berliner-mieterverein.de

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr.

Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-226 26 187

E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

Erhöhung der Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2025

Zehn Jahre sind seit der letzten Beitragserhöhung vergangen, in denen der Berliner Mieterverein trotz spürbaren Wachstums die Mitgliedsbeiträge stabil halten konnte. Seit dem 1. Januar 2015 betrug der Normalbeitrag 9 Euro im Monat. Wegen unseres Treue- und Rabattsystems erhielt der BMV für seine Leistungen aber pro Mitglied im Schnitt nur monatlich 7,53 Euro. Das hätten wir gerne beibehalten. Steigende Kosten und notwendige Investitionen zwingen nun auch uns, die Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2025 anzupassen.

Die Gründe für diese Entscheidung möchten wir hier für Sie transparent machen:

- Der BMV unterhält neun große Beratungszentren und zahlreiche kleinere Beratungsstellen, um seinen Mitgliedern stadtweit und kieznah eine persönliche Rechtsberatung zu bieten und im Straßenbild präsent zu sein. Seit 2016 sind die Mieten für die Beratungszentren um rund 40000 Euro gestiegen, auch die Miete der Geschäftsstelle hat sich ab 2016 um etwa 10 Prozent (circa 20000 Euro) erhöht.
 - Seit 2015 ist der Mieterverein um 25 632 Mitgliederhaushalte gewachsen, was zu einer steigenden Nachfrage nach Beratungen führt. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, haben wir unser Beratungsangebot erweitert und in mehreren Abteilungen neues Personal eingestellt. Unsere Kolleg:innen bilden das Herzstück unseres Vereins. Gute Arbeitsbedingungen und angemessene Vergütung gehören zu unserem Selbstverständnis.
 - Darüber hinaus sind in den kommenden Jahren weitere Investitionen in die Digitalisierung und den erleichterten Zugang zu Beratungs- und Informationsangeboten notwendig, um auch weiterhin für Mitglieder und diejenigen, die es werden wollen, attraktiv zu bleiben.
 - Auch die allgemeinen Preissteigerungen betreffen den BMV. Insbesondere die Postzustellungsgebühren sowie die Druck- und Papierkosten sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen, die Druckkosten haben sich um 40 000 Euro, die Postzustellungsgebühren um 71 000 Euro seit 2016 erhöht (Stand 31. Dezember 2023).
- Für alle Beitragsgruppen der Wohnraummitgliedschaften erhöht der BMV den monatlichen Beitrag **um 2 Euro** beziehungsweise um 24 Euro im Jahr. Der Jahresbeitrag für Neubetriebe beträgt ab dem 1. Januar 2025 132 Euro, der Sozialbeitrag für Studierende, Schüler:innen und Geringverdienende beträgt im Jahr 78 Euro. Ein geringes Einkommen liegt vor, wenn nach Abzug der Warmmiete vom Haushaltseinkommen bei Alleinstehenden nicht mehr als 600 Euro übrigbleiben. Für die Einstufung in den Sozialbeitrag sind Nachweise über die Voraussetzungen erforderlich und in der Folge jedes Jahr bis zum 30. November in aktualisierter Form vorzulegen.
 - Mitglieder in einer Mietergemeinschaft (Zusammenschluss von mindestens zehn Mietparteien einer Wirtschaftseinheit mit einer Sprecherin/ einem Sprecher) zahlen einen reduzierten monatlichen Beitrag von 9,50 Euro. Jedes Jahr bis zum 30. November ist der Nachweis zu erbringen, dass die Mietergemeinschaft weiter besteht.
 - Der Treuerabatt wird nicht fortgesetzt – das heißt zukünftig reduzieren sich die Beiträge nicht mehr aufgrund der Dauer der Vereinszugehörigkeit. Bereits erzielte Beitragsrabatte bleiben erhalten, doch unabhängig von der bestehenden Beitragshöhe werden die Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2025 für alle um 2 Euro pro Monat erhöht.
 - Die Mitgliedsbeiträge für Gewerbe erhöhen sich je nach Jahresnettokaltemiete für das angemietete Objekt um 2, 3, 4 oder 5 Euro im Monat. Der Jahresbeitrag für den Neueintritt in eine Geweremitgliedschaft beträgt ab dem 1. Januar 2025 150 Euro (bei einer Nettokaltemiete bis 12000 Euro pro Jahr), 240 Euro (bis 24000 Euro pro Jahr), 300 Euro (bis 36000 Euro pro Jahr) und 348 Euro (bis 48000 Euro pro Jahr).
 - Unverändert bleiben die sonstigen Gebühren (Aufnahmegebühr, Mahngebühren, Einwohnermeldeamtanfragen, Gebühren für Bankrücküberweisungen).
- Wir bitten um Ihr Verständnis.
*Geschäftsführung, Vorstand
und Beirat des BMV*

NEUE WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT Meilenweit daneben

35 Jahre nach ihrer Abschaffung wird die Wohnge­meinnützigkeit wieder eingeführt – allerdings nur in einer abgespeckten Schmalspur­version.

Am 18. Oktober hat der Bundestag mit dem Jahressteuergesetz die Neue Wohnge­meinnützigkeit beschlossen. Ab Januar 2025 können Unter­nehmen, die dauerhaft Wohnungen zu günstigen Bedingungen vermieten, als gemeinnützig anerkannt werden und dadurch Steuervorteile erhalten. Für Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) ist das „eine weitere starke Säule für bezahlbaren Wohnraum“. Die Miete muss dafür auf Dauer unter der marktüblichen Miete angesetzt werden. Die Wohnungen müssen an Haushalte vergeben werden, deren Einkommen höchstens das Fünffache des Sozialhilfesatzes beträgt, bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden bis zum Sechsfachen. Mit diesen Einkommensgrenzen können theoretisch 60 Prozent aller Haushalte von der Gemeinnützigkeit profitieren.

Praktisch dürfte die Neue Wohnge­meinnützigkeit nicht einmal 0,2 Prozent der Haushalte erreichen. Die Regelung zielt vor allem auf sozial orientierte Unternehmen, karitative Vereine und Stiftungen ab. Das Bau­ministerium schätzt, dass „zunächst etwa 100 Körperschaften“ die Wohn­gemeinnützigkeit in Anspruch nehmen und rund 105 000 Mieter:innen daraus Nutzen ziehen.

Das ist kein Vergleich mit der bis 1989 existierenden Gemeinnützigkeit: In der alten Bundesrepublik waren 1800 kommunale, staatliche, gewerkschaftliche und genossen­chaftliche Wohnungsunternehmen mit 3,4 Millionen Wohnungen gemeinnützig. „Mittelfristig muss der Anteil dauerhaft gebundener Woh­nungen am Immobilienmarkt auf 30 Prozent erhöht werden“, fordert Melanie Weber-Moritz, Bundes­direktorin des Deutschen Mieterbun­des (DMB). Die Steuererleichterung allein sei ein zu geringer Anreiz. „Für

Foto: Howwege



den Erfolg einer neuen Wohnge­meinnützigkeit braucht es zwingend Investitionszuschüsse, umfangrei­che Steuerbefreiungen und die ver­günstigte Bereitstellung öffentlicher Grundstücke für Wohnungsbauvor­haben“, so Weber-Moritz. Der Bund müsste dafür mindestens eine Milli­arde Euro pro Jahr bereitstellen. Zudem bemängelt der DMB ebenso wie der Berliner Mieterverein (BMV)

die ungenaue Festlegung auf eine „marktübliche Miete“. Sie fordern eine Mietgrenze bei 20 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichs­miete. Die nun beschlossene Wohn­gemeinnützigkeit sei „meilenweit entfernt von dem, was nötig ist, um die angespannte Wohnungssituation zu entschärfen“, so BMV-Geschäfts­führerin Ulrike Hamann-Onnertz.

Jens Sethmann

Als Anreiz zum Neu­bau von bezahlbarem Wohnraum ist die Neue Gemeinnützig­keit ein Luftschloss

Engagierte sind willkommen



Foto: BA Spandau

Die alljährlich auf dem Spandauer Markt stattfindende Veranstaltung „Soziales, Gesundes und Internationales Spandau“ wurde diesmal um das Thema „Engagiertes Spandau“ erweitert, was die traditionell umtriebige Spandauer Bezirksgruppe des Berliner Mietervereins um ihren Vorsitzenden Jürgen Wilhelm (rechts im Bild) zum willkommenen Anlass genommen hat, dort die Trommel für die Ziele des Mietervereins wie auch für eine ehrenamtliche Mitarbeit in seinen Reihen zu rühren. Spandaus Bezirksbürgermeister Frank Bewig leistete Beistand – und stellte sich mit dem aktuellen MieterMagazin in den Händen in die Mitte der Engagierten. *uhi*

MODERNISIERUNGSSTREIT KLEINKLECKERSDORF

Paukenschlag für „Manne“

Auf dieses Urteil haben „Mannes“ Nachbar:innen und Unterstützer:innen zwar gehofft, aber wohl die wenigsten haben damit gerechnet: In zweiter Instanz wurde die Räumungsklage gegen den 85-Jährigen aus der Siedlung am Steinberg zurückgewiesen.

Zur Vorgeschichte: Manfred („Manne“) Moslehner war im Streit um die Modernisierung in der Tegeler Siedlung am Steinberg (auch Kleinkleckersdorf genannt) im Dezember 2021 zur Duldung verurteilt worden. Kurzfristig verlangte die Eigentümerin dann von dem schwer kranken Mieter, das Reihenhäuschen für die Dauer der Bauarbeiten zu räumen – ohne ihm eine zumutbare Ausweichwohnung anzubieten. Als er sich weigerte, wurde ihm gekündigt. Das Amtsgericht wertete die Weigerung

als schwerwiegenden Vertragsverstoß und verurteilte ihn zur Räumung (AG Berlin vom 22. April 2024 – 22c C 335/23 –).

Das Landgericht wies nun die Kündigung zurück. Nicht der Mieter, sondern die „Am Steinberg Entwicklungsgesellschaft mbH“ als Eigentümerin habe Pflichtverletzungen begangen, indem sie den inzwischen 85-Jährigen zu einem Auszug aufgefordert hat, der für sein Leben einschneidende Veränderungen mit sich gebracht hätte, so die Richterin (LG Berlin vom 22. Oktober 2024 – 65 S 139/24). Die Eigentümerin habe weder den behaupteten baufälligen Zustand dargelegt noch die Notwendigkeit des Auszugs.

Der Berliner Mieterverein, der das Urteil für sein Mitglied erstritten hat, zeigt sich erleichtert. Es sei erfreulich, dass das Landgericht Vermie-



Fotos: Christian Muhrbeck

Die Kleinkleckersdorfer sollen Recht behalten: Manne bleibt

ter:innen verpflichtet, besonders ältere und kranke Menschen vor unzumutbaren Beeinträchtigungen zu schützen, erklärt Geschäftsführer Sebastian Bartels: „Als echten Paukenschlag bewerten wir die Erkenntnis des Gerichts, dass Mieter:innen rücksichtslosen Modernisierungsmaßnahmen selbst dann widersprechen können, wenn sie keinen gesetzlichen Härtegrund einwenden können oder die Frist hierzu verpasst haben.“

Birgit Leib



Anzeige

Sie sind Mieter*in?

Ihr Haus soll verkauft werden?

Wir sorgen dafür, dass Ihr Haus ein verlässliches Zuhause bleibt.



Sprechen Sie uns an.

GIMA Berlin-Brandenburg eG
Belforter Str. 29 | 10405 Berlin

030 25 89 90 25 | www.gima.berlin

BUCHTIPP

Frauen auf der Straße



Linda Rennings:
Rebellin der Straße.
Weiblich und wohnungslos.
Rowohlt Verlag
Hamburg 2024.
14 Euro

Linda Rennings, selbst einst ohne festen Wohnsitz, gibt sich als „Rebellin der Straße“, in Szene gesetzt durch den Journalisten Albrecht Kieser. Er gibt den Frauen eine Stimme, die nicht gehört werden: Weiblich und wohnungslos, das heißt, morgens keine Toilette zu finden, keinen Ort, um sich zu waschen, öffentlich den Blicken ausgesetzt, insbesondere dem männlichen Blick der sogenannten „Wohnungsfreier“ – Sex gegen ein Dach über dem Kopf. Die Frauen bewegen sich im Strudel der toxischen Abhängigkeiten Gewalt, Suff, Dreck – doch viele verstecken ihre Ausichtslosigkeit hinter einem – noch – gepflegten Äußeren. Der Weg aber führt bergab in den körperlichen Verfall, unaufhaltsam, ohne ausreichende medizinische Versorgung. Draußen überleben bedeutet oftmals für Frauen, dass sie sich einer Gruppe anschließen, dominiert von einem Mann, dem daraus „Rechte“ erwachsen, und der vermeintliche Trost, den die Frauen suchen, lässt sie in immer tiefere Abgründe sinken. Linda Rennings kennt die Straße aus eigener jahrelanger Erfahrung als Folge traumatisierender Gewaltbeziehungen, doch sie ist ihren Weg gegangen, und als ausgebildete Genesungshelferin und mit der Gründung ihres Vereins „Heimatlos in Köln“ konnte sie Leben retten. Ihres und das Leben anderer Frauen: „Steht auf!“ eska

EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG

Das Bangen geht weiter

Die Gerichtsverhandlung, die über das Zuhause von Familie Smolarek entscheiden sollte, dauerte kaum 30 Minuten. Es sei ein gutes Zeichen, sagt die Anwältin. So einfach, wie der Wohnungseigentümer sich das vorgestellt hat, kommt er mit seiner Klage wegen Eigenbedarfs nicht durch.

Monika Smolarek hat eine Eigenbedarfskündigung erhalten. Ganz überraschend kam das nicht. Schon der vorherige Eigentümer hat ihr wegen Eigenbedarfs gekündigt, offenbar um die Wohnung in Westend für den Verkauf freizubekommen – bei einer leeren Wohnung ist bekanntlich der Erlös sehr viel höher. Im Juli 2023 wurde die Wohnung dann tatsächlich verkauft, im Oktober kam die nächste Kündigung. Der Käufer, ein 26-Jähriger, der angeblich im 12 Quadratmeter großen Kinderzimmer der elterlichen Villa wohnt, will selber einziehen. Angeschaut hat er sich die Wohnung nicht. Auch sonst

erscheint der behauptete Eigenbedarf dubios. Die großzügige Villa der Eltern hat mehrere Wohneinheiten, zudem besitzt die Familie weitere Immobilien. Bei der ersten Verhandlung in dieser Sache vor dem Amtsgericht Charlottenburg wurde der junge Mann von seinem Vater Alexander Ollendorff vertreten. Der ist als Anwalt auf Immobilienrecht spezialisiert.

„Ich würde ja ausziehen, wenn ich etwas finden würde“, erklärt Monika Smolarek. Die Mutter von drei Kindern ist mit den Nerven am Ende. Über 1000 Bewerbungen hat sie bisher geschrieben – allerdings sucht sie nur in Wilmersdorf und Umgebung, weil ihre neunjährige Tochter dort zur Schule geht. Sie müsste auch bereit sein, nach Marzahn umzuziehen, sagt die Richterin.

Den Einwand von Carola Handweg, der Rechtsanwältin der Familie, dass die 67. Kammer – die für die Bezirke Mitte und Prenzlauer Berg zuständig ist – unlängst anders entschie-



Foto: Christian Muhrbeck

den hat, wischt die Richterin beiseite. Wohl aber konnte sich die Anwältin mit ihren Zweifeln an der Korrektheit der Unterschrift unter der Kündigung durchsetzen. Nun soll ein Schriftgutachten in Auftrag gegeben werden. Die gerichtliche Auseinandersetzung wird sich also noch eine ganze Weile hinziehen. Anwältin Carola Handweg ist fürs erste zufrieden: „Zeit zu gewinnen, ist bei Eigenbedarf das Wichtigste.“ Für Monika Smolarek, ihren Mann und die Tochter geht das Bangen also weiter.

Birgit Leiß

Monika Smolarek (re.) ist mit den Nerven am Ende, doch ihre Anwältin Carola Handweg gibt sich nach dem Prozessauftakt optimistisch

HABERSAATHSTRASSE 40-48

Keine Ruhe für die Altm Mieter

Der abrisswillige Eigentümer des Wohnblocks Habersaathstraße 40-48 lässt nicht locker. Obwohl die Räumungsklagen gegen die verbliebenen Mieter vor Gericht allesamt scheiterten, wurden Anfang Oktober neue Verwertungskündigungen verschickt.

Zwar hat die „Arcadia Estates Habersaathstraße 40-48 GmbH“ bereits eine Abrissgenehmigung für das ehemalige Schwesternwohnheim der Charité. Doch das heißt nicht automatisch, dass die rund ein Dutzend verbliebenen Altm Mieter:innen ausziehen müssen. Vor Gericht waren diese bislang erfolgreich. Vor einem Jahr jubelten sie über die Begründung des Amtsgerichts Mitte, wonach es für den Eigentümer keinen Anspruch auf Gewinnoptimierung gebe. Eine Wohnung sei schließlich kein Aktienpaket, so die vielzitierte Ansage der Richterin in ihrer Zurückweisung der Räumungsklage (AG Mitte vom 17. August 2023 – 25 C 80/23 –). Die jetzt erfolgten erneuten Kündigungen wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung

legen indessen keinen neuen Sachverhalt dar. Abriss und Neubau sei, so die Arcadia Estates, die „einzige wirtschaftliche Möglichkeit der Verwertung.“ Eine Sanierung der in den 1980er Jahren errichteten Plattenbauten würde rund 2,2 Millionen Euro kosten. Das führe selbst nach Anpassung der Mieten nicht zu wirtschaftlich tragfähigen Einnahmen. Ein in Aussicht gestelltes neues Gutachten soll diese Rechnung belegen. „Juristisch räumen wir der erneuten Kündigung keine Chance auf Erfolg ein“, erklärt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels: „Es dürfte der Vermieterin vor allem darum gehen, psychologischen Druck auf die Mieterschaft auszuüben, um sie zum freiwilligen Auszug zu bewegen.“

Birgit Leiß



Der Habersaath-Block bleibt im Protest-Modus



Fotos: Sabine Mittermeier

HEIZKOSTENABRECHNUNG DER DEUTSCHEN WOHNEN

Unhaltbarer Versuch

In der Auseinandersetzung um fehlerhafte Heizkostenabrechnungen in Mariendorf-Ost versucht die Deutsche Wohnen einzelne Mieter:innen von ihren Widersprüchen abzubringen. In einem Schreiben teilte das zu Vonovia gehörende Wohnungsunternehmen ihnen mit, dass ihnen 300 Euro gutgeschrieben werden und dass man ihren „Einspruch damit als erledigt“ betrachte. Wer damit nicht einverstanden sei, müsse das innerhalb von 14 Tagen schriftlich mitteilen.



rende Heizkosten-Nachforderungen für das Jahr 2022 kamen, haben die organisierten Mieter:innen gemeinsam Widerspruch eingelegt und Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangt. Diese sind aber nach wie vor unvollständig. Die Deutsche Wohnen erklärte auf Anfrage, dass man einige wenige Leistungsnachweise noch nicht von Dienstleistern erhalten habe, aber dass „die Mieter, die Belegeinsicht wünschen, voraussichtlich bis Ende 2024 alle Belege zur Prüfung erhalten“.

Tanja Rakočević vom Kiezprojekt berichtet, dass sich noch etwa 400 Mieter:innen im Widerspruchsverfahren befinden. Das 300-Euro-Angebot hätten aber nur einzelne Mieter:innen erhalten, und es sei dabei vor allem um „Alt abrechnungen“



Fotos: Christian Muhrbeck

gegangen. Die Deutsche Wohnen erklärt: „Für das Abrechnungsjahr 2022 haben wir keine Vergleichsangebote in größerem Umfang unterbreitet“ (Pressesprecher Matthias Wulff). Das Angebot für Daniel H. bezieht sich aber explizit auf die Abrechnung 2022, und er hat angekündigt, auf jeden Fall weiter für die korrekte Abrechnung zu kämpfen.

Tobias Becker

Deutsche-Wohnen-Wohnhaus in Mariendorf-Ost; Mieter Daniel H. will keine 300 Euro, sondern eine korrekte Abrechnung

■ Zur Praxis der Heizkostenabrechnungen auch unsere Titel-Geschichte ab Seite 14.



35 000 Unterschriften für die Bauwende

Der Versuch, ein Einverständnis vorzusetzen, dem Mieter:innen gegebenenfalls widersprechen müssen, sei rechtlich nicht haltbar, betont BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Würden sich Mieter:innen wirksam auf das Angebot einlassen, wären die 300 Euro eine Erstattung für die ursprüngliche Forderung, die oftmals sehr viel höher liegt und gegen die Widerspruch eingelegt worden war.

Daniel H. ist einer der Mieter, die ein solches Angebot bekommen haben. Er hat es abgelehnt und erklärt: „Ich möchte eine vollständige und korrekte Abrechnung bekommen.“ Auf diese warten neben Daniel H. viele weitere Mieter:innen der Deutsche Wohnen in Mariendorf-Ost bisher vergeblich.

Die Betroffenen haben sich in der Mieter:inneninitiative Mariendorf-Ost (MiMo) zusammengeschlossen. Unterstützt wird die MiMo vom Kiezprojekt, einer Kooperation von BMV, der AG Starthilfe und der Plattform Movement Hub. Als hor-



Foto: Sebastian Bartels

Genau 34985 Menschen haben für die Volksinitiative „Bauwende für Berlin: ökologisch & sozial“ unterschrieben. Sie fordern, dass vorhandene Gebäude nutzbar gemacht werden, statt sie abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen. Leerstand soll erfasst und unterbunden werden. So wird bezahlbarer Wohnraum erhalten. Wo Neubauten unvermeidlich sind, sollen klimaverträgliche Baustoffe verwendet werden. Das Abgeordnetenhaus muss sich nun mit dem Anliegen befassen. „Wir erwarten eine baldige Anhörung“, sagt Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Der BMV unterstützt die Volksinitiative und hat einige tausend Unterschriften in seinen Beratungsstellen und über das MieterMagazin gesammelt.

js

Organisiert und wehrhaft

Im Hochhaus Sonnenallee 279 gibt es eine Reihe von Misständen. Dass die finanziell angeschlagene Adler Group ihren Instandhaltungspflichten nicht nachkommt, wollen sich die Mieterinnen und Mieter nicht länger gefallen lassen.

Bei einer Hausversammlung Anfang Oktober machten viele ihrem Ärger Luft. Schimmel in den Wohnungen, undichte Fenster, Rohrbrüche, ein seit Langem defektes Haustürschloss und marode Versorgungsleitungen – die Liste der Mängel ist lang. Der große Aufzug war über vier Monate lang kaputt. „Man kann anrufen, hinschreiben – die reagieren einfach nicht“, berichtete eine Mieterin, die ihr Zuhause prinzipiell schätzt: Es sei ein schönes Wohngebiet mit großzügigen Grünflächen, Spielplätzen und vielen sozialen Einrichtungen.

Das „Kiezprojekt“, eine gemeinsame Unternehmung von Berliner Mieterverein und der Robert-Bosch-Stiftung, hat die rund 60 Bewohner:innen in den vergangenen Monaten dabei unterstützt, sich zu organisieren und die „Kiez-Initiative Weiße Siedlung“ aufzubauen.

„Wir haben zunächst Haustürgespräche geführt und dann mehrere Hausversammlungen organisiert, zu denen wir auch eine Anwältin und einen Anwalt des BMV eingeladen haben“, erklärt Juli Westendorf vom Kiezprojekt. Das Motto: „Miete senken selber machen.“ Gemeint ist, dass durch Mietminderung beziehungsweise unter Vorbehalt gezahlte Miete Druck auf die Adler Group ausgeübt werden soll. Mit Hilfe der beiden Anwält:innen wurden Mängel-meldungsschreiben aufgesetzt, die bisher von 22 Mietparteien kollektiv

Fotos: Nils Richter



per Einschreiben verschickt wurden. Zusätzlich sollen rechtsschutzversicherte Mietparteien eine Klage auf Instandsetzung einreichen.

Die Adler Group räumt in einer Stellungnahme den längeren Ausfall des Aufzuges ein. „Wir gehen davon aus, dass er in Kürze repariert wird“, so die Sprecherin des Unternehmens. Grundsätzlich würden Schadensmeldungen „sehr ernst genommen“, wobei es im Einzelfall dauern könne, bis eine Fachfirma beauftragt oder ein Ersatzteil beschafft sei.

Birgit Leiß



Wohnhaus der Adler Group in der Sonnenallee 279; Hausbewohner vor dem monatelang defekten Fahrstuhl

MIETPREISBREMSE

Totalschaden nach Ampel-Bruch?

Die Bundesregierung hatte sich bereits auf die Verlängerung der Mietpreisbremse um drei Jahre geeinigt. Doch dann folgte der Bruch der Ampelkoalition. Droht nun das finale Aus für die Mietpreisbremse?

Gesetzesvorhaben verzögert und verwässert, bis die Ampel aus war: die FDP-Minister Buschmann und Lindner, hier mit ihrer Kollegin Geywitz (Bau)

Nach langem Taktieren hat im Oktober der damalige Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) einen Gesetzentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbremse vorgelegt. Weil dieser Entwurf die vielen Aus-

nahmen und Lücken nicht beseitigt hätte, haben der Berliner Mieterverein (BMV) und der Deutsche Mieterbund (DMB) ihn scharf kritisiert. Doch nach dem Ende der Koalition steht das mietenbegrenzende Instrument gänzlich in Frage.

Die seit 2015 geltende Preisbremse, nach der auf angespannten Wohnungsmärkten die Miete bei einer Wiedervermietung höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, würde Ende 2025 auslaufen. DMB-Präsident Lukas Siebenkotten mahnt: „Wir appellieren eindringlich an die verbliebene Regierung und den Deutschen Bundestag, die Mietpreisbremse schnellstmöglich zu verlängern.“ Erreicht werden könnte das auch durch eine fraktionsübergreifende Initiative aus der Mitte des Bundestages. Denn ob eine neue Bundesregierung zu einer rechtzeitigen Verlängerung der Mietpreisbremse in

der Lage oder willens sein wird, steht völlig in den Sternen.

In Berlin gilt die aktuelle Landesverordnung zur Mietpreisbremse nur noch bis zum 31. Mai 2025. Der BMV fordert deshalb den Senat auf, die Verordnung in einem ersten Schritt zumindest bis zum 31. Dezember 2025 zu verlängern. Der DMB weist darauf hin, dass Ende Juni auch in Hamburg, in 18 nordrhein-westfälischen und in 89 baden-württembergischen Städten die Mietpreisbremse ausläuft.

Neben der Verlängerung der Mietpreisbremse ist auch die geplante Reform des Baugesetzbuches noch offen. Sollte diese nicht mehr beschlossen werden, würde Ende nächsten Jahres der umfassende Schutz gegen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auslaufen, der derzeit auch außerhalb von Milieuschutzgebieten gilt.

Jens Sethmann



Foto: pa/dtis-Agentur

GEWOBAG VERWEIGERT ROLLSTUHLFAHRER EINE RAMPE

Diskriminierung kann teuer kommen

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag wurde zu 11 000 Euro Entschädigung wegen Diskriminierung verurteilt, weil sie einem Mieter im Rollstuhl den Einbau einer Rampe auf eigene Kosten verweigerte.

Sechs Stufen hinderten Nikola Arsic daran, den Eingang zu seinem Wohnhaus in der Gitschiner Straße 66 eigenständig zu erreichen. Die Gewobag musste – trotz gesetzlichen Anspruchs auf barrierefreien Zugang zur Wohnung – erst durch zwei Instanzen verklagt werden. Sowohl



das Amtsgericht wie auch das Landgericht Berlin verurteilen das kommunale Wohnungsunternehmen dazu, die Genehmigung für die Rampe zu erteilen. Im Sommer 2023 wurde sie dann installiert.

Doch es blieb ein „Kloß im Magen“, wie es Arsic's Ehemann Dennis Kuhlow formuliert: „Die Gewobag hat uns zwei Jahre lang im Regen stehen lassen und sich dann nicht einmal dafür entschuldigt.“ Die Mieter entschieden sich daher, eine Klage wegen Diskriminierung einzureichen. Grundlage dafür ist das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG). In der ersten Instanz sind sie gescheitert. Eine der vielen Hürden des reformbedürftigen AGG ist nämlich, dass der Entschädigungsanspruch innerhalb von zwei Monaten nach der erlittenen Ungleichbehandlung geltend gemacht wird, sonst ist er verwirkt. Doch das Landgericht bewertete die anhaltende Weigerung der Gewobag als Dauerhandlung. Folglich könne der Anspruch nicht verjähren. Die durch-

aus überraschende Höhe der Entschädigung ist nach Auffassung des Gerichts „angesichts der besonders hartnäckigen Verweigerungshaltung“ des Wohnungsunternehmens und der gravierenden Beeinträchtigung für den Mieter gerechtfertigt und solle auch abschreckend wirken (LG Berlin vom 30. September 2024 – 66 S 24/24).

Von einem wegweisenden Urteil spricht die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt „Fair mieten – Fair Wohnen.“ Sie hatte das Ehepaar über drei Jahre lang begleitet.

In einer Stellungnahme an das MieterMagazin bedauert die Gewobag die „Entwicklung, die dieser Fall genommen hat.“ Man wolle sich bei den Mietern „zeitnah“ entschuldigen. Der BMV beglückwünschte seine



Fotos: Christian Muhrbeck

Mitglieder zu diesem rechtlichen Sieg. „Sie haben damit auch für Dutzende Nachbar:innen die barrierefreie Zufahrt erstritten“, so Ulrike Hamann-Onnertz von der Geschäftsführung. Birgit Leiß

Kläger Nikola Arsic (rechts) und Ehemann Dennis Kuhlow erstritten gegenüber der Gewobag ein beispielgebendes Urteil

Großversuch gelungen



Fotos: Wohnbau Salzgitter



■ Mehr zum Thema
Balkonkraftwerke:

www.duh.de/balkonkraftwerke



Über acht Stockwerke hinweg hat die Wohnbau Salzgitter fünf Gebäudefronten mit sogenannten Balkonkraftwerken ausgestattet. 36 Haushalte beziehen jetzt Strom aus den – je nach Balkonbreite – 425 oder 800 Watt erzeugenden Photovoltaik-Paneele. Der Clou: Dank einer Förderung kosten die Solaranlagen die Mieterinnen und Mieter keinen Cent. Dem Wohnungsunternehmen ist es unter anderem darum gegangen aufzuzeigen, dass die großflächige Anbringung von Balkonkraftwerken an einem Gebäude dieser Art auf eine sichere Art möglich ist.

Die als Kooperationspartnerin mit im Boot sitzende Deutsche Umwelthilfe (DUH), die kritisiert, dass heutzutage „noch immer viele Mieterinnen und Mieter für ein Balkonkraftwerk regelrecht kämpfen müssen, teils sogar vor Gericht“, sieht mit dem Großversuch in Salzgitter belegt, dass es für eine ablehnende Haltung gegenüber den Kleinkraftwerken keinen Grund gibt: „Mieterinnen und Mieter müssen endlich konsequent bei der Anbringung von Balkonkraftwerken unterstützt werden.“

Das MieterMagazin sieht jetzt vergleichbaren Projekten bei den Wohnungsunternehmen der Hauptstadt mit Interesse entgegen. uhi

TEMPELHOFER FELD Es darf gedacht werden

Obwohl ein eigens von der Senatsverwaltung einberufenes Bürgergremium sich klar gegen eine Bebauung des Tempelhofer Feldes ausgesprochen hat, startete der Senat einen europaweiten Ideenwettbewerb – nahezu ohne Vorgaben.

Foto: Sabine Mittermeier



Architektur-, Stadtplanungs- und Landschaftsplanungsbüros sind aufgerufen, ihre Ideen für das Tempelhofer Feld einzureichen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen möchte mit dem Wettbewerb „Möglichkeiten der zukünftigen Nutzung inklusive einer behutsamen Randbebauung in begrenzten Teilen der Fläche“ ausloten. Vorgaben gibt es kaum, die Entwürfe müssen nur realisierbar sein. Bekanntlich will der CDU-SPD-Senat das Ex-Flugfeld einer „Neubewertung“ unterziehen. Es gibt zwar das durch Volksentscheid 2014 be-

schlossene Tempelhof-Gesetz, das eine Bebauung ausschließt. „Gesetze kann man auch ändern“, sagt jedoch Bausenator Christian Gaebler (SPD). „Denkverbote lehne ich ab.“ In zwei „Dialogwerkstätten“ haben sich 275 zufällig ausgewählte Bürger:innen im September überraschend deutlich für eine komplette Freihaltung des Feldes ausgesprochen. Christian Gaebler betont aber, dass dies nur ein Diskussionsgremium war: „Ich habe von Anfang an gesagt, es gibt keine Entscheidung in der Dialogwerkstatt. Dabei bleibe ich, egal ob mir die Ergebnisse gefal-

len oder nicht.“ Die Wettbewerbsergebnisse werden Gaebler vermutlich gefallen, denn zu erwarten ist, dass verschiedene Bebauungsvarianten auf den Tisch kommen, die die Diskussion auf das „Wie“ einer Bebauung lenken, und nicht auf das „Ob“. Eine Entscheidung wird aber auch der Ideenwettbewerb nicht bringen, denn er ist kein Realisierungswettbewerb. Das Preisgericht soll im Juni 2025 fünf Entwürfe gleichberechtigt auszeichnen. Was davon wann umgesetzt wird, ist völlig offen. Zum Denken bleibt also noch Zeit.

Jens Sethmann

Foto: Christian Muhrbeck



Wie offen ist die Frage, ob auf dem Feld gebaut wird oder nicht?

KONFERENZ DER MIETERRÄTE UND MIETERBEIRÄTE Viel Frust und Unmut bei den Engagierten

Bei der 8. Konferenz der Berliner Mieterräte und Mieterbeiräte gab es viele warme Worte, aber auch die Forderung nach mehr konkreten Mitbestimmungsmöglichkeiten.

Unter dem Motto „Stark in Vielfalt: Die Zukunft der Mieter:innenvertretung in Berlin“ waren rund 100 Mitglieder aus Mieterräten und Mieterbeiräten der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) zusammengekommen. Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD) be-

„Die Leute haben nicht das Gefühl, dass sie etwas bewegen können“: Konferenz der Berliner Mieterräte und -beiräte

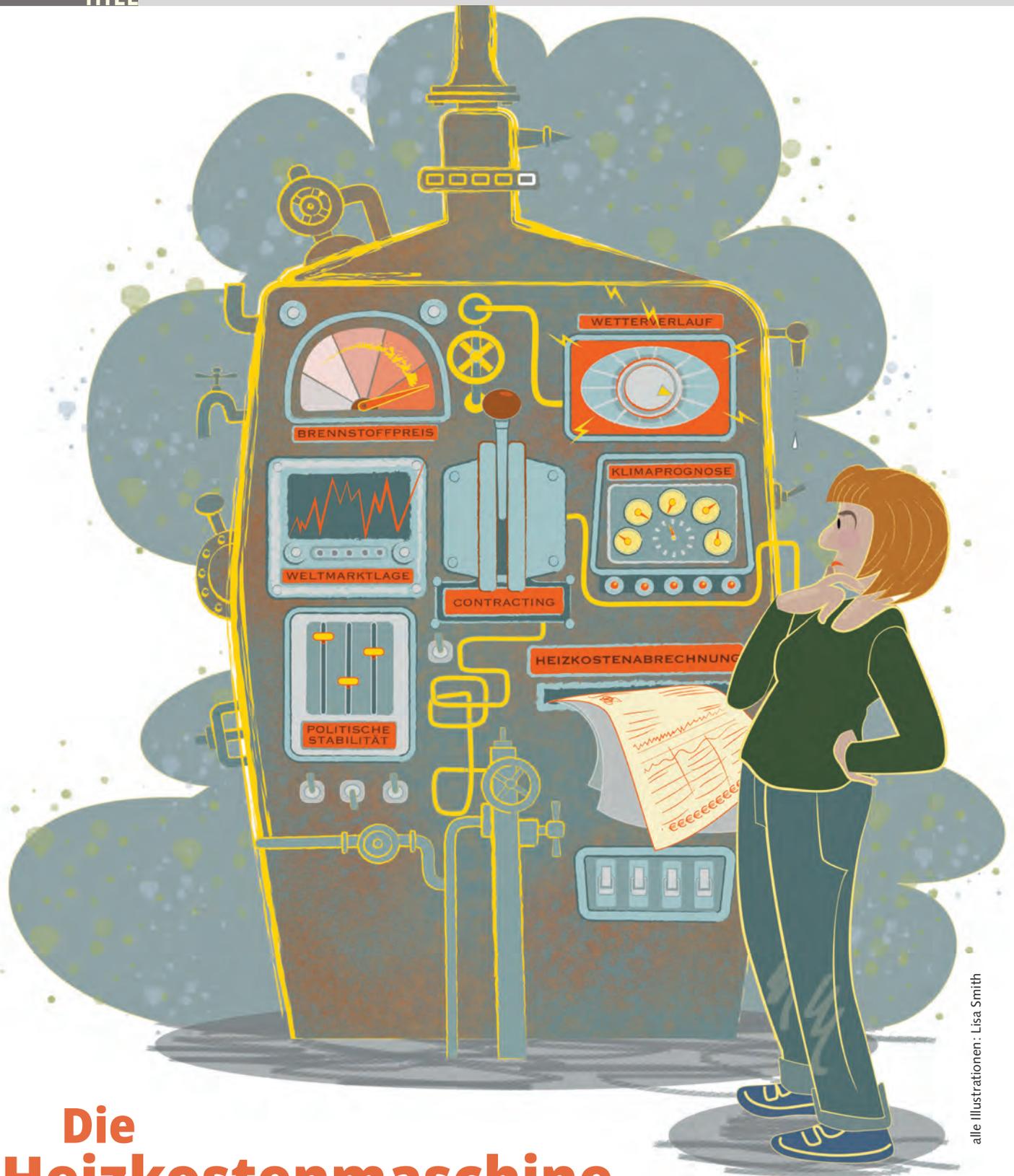
tonte bei der Eröffnung die große Bedeutung ehrenamtlichen Engagements. Die Mietergremien seien „wichtige Akteure bei der Gestaltung von lebendigen, vielfältigen und inklusiven Stadtteilen.“ Sandra Wehrmann, Vorständin des kommunalen Wohnungsunternehmens Degewo hob die Vermittlerrolle hervor: „Sie geben uns Impulse, wie wir die Nachbarschaft stärken können.“ Sandra Obermeyer, Vorständin der Wohnraumversorgung Berlin – AÖR (WVB) verwies auf das neue „Leuchtturmprojekt“, das gerade frisch gewählte „Netzwerk der Mietergremien“. Es soll künftig als übergreifendes Gremium den Austausch der Mietervertretungen fördern. Hauptaufgabe der kürzlich auf Senatsbeschluss de facto entmachteten Anstalt ist nun die Beratung und Begleitung der

Mieterschaft und der Mieterbeiräte. Dazu gehört auch eine Mietpreisprüfstelle, die im Januar 2025 an den Start gehen soll. Die anschließende Diskussion brachte viel Unmut zutage. Viele berichteten von frustrierenden Erfahrungen. Warum es nicht mehr Leute gebe, die sich engagieren? „Das kann ich ihnen sagen: Weil die Leute nicht das Gefühl haben, dass sie etwas bewegen können“, brachte es ein Teilnehmer auf den Punkt. Ob das neue Netzwerk eine Chance ist? „Ich hoffe, es wird nicht wieder ein Feigenblatt für die LWUs“ meinte ein anderer: „Die Frage ist doch: Welche Kompetenzen werden wir haben? Geben wir Empfehlungen, die dann auch umgesetzt werden, oder machen wir wieder nur Vorschläge?“

Birgit Leiß



Foto: Reinaldo Coddou H.



alle Illustrationen: Lisa Smith

Die Heizkostenmaschine

Abrechnung überprüfen, Fehler erkennen

Alle Jahre wieder findet man sie im Briefkasten: Die Nebenkostenabrechnung. Und mehr und mehr löst sie bei Mieterinnen und Mietern Erschrecken oder Entsetzen aus. Nachzahlungen von mehreren tausend Euro werden in extremen Fällen gefordert, einige hundert Euro sind es oft. Woran liegt das?

Wer Wohnraum vermietet, muss einmal jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen, wenn seine Mieter oder die Mieterinnen zusammen mit der Miete monatliche Nebenkostenvorauszahlungen leisten. Das ist in § 556 BGB geregelt. Welche Nebenkosten umlagefähig sind, besagt § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV), und die Heizkosten werden von der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) geregelt. Für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung, in der die Heizkostenabrechnung in der Regel ein wesentlicher Bestandteil ist, hat der Vermieter ein Jahr Zeit, gerechnet vom Ende des Abrechnungszeitraums an. Beispiel: Die Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2023 muss der Vermieter bis zum 31. Dezember 2024 zustellen.

Ohne fristgemäße Abrechnung kein Geld

Wird die Frist für die Nebenkostenabrechnung nicht eingehalten, erlischt der Anspruch auf mögliche Nachzahlungen. Umgekehrt gilt dies jedoch nicht: Auch bei einer verspäteten Abrechnung muss ein vorhandenes Guthaben an die Mieter:innen ausbezahlt werden. Wird keine Abrechnung vorgelegt, kann sie eingeklagt werden. Der Anspruch von Mieter:innen auf Erteilung einer Abrechnung unterliegt der Verjährung. Es gilt eine Verjährungsfrist von drei Jahren, gerechnet ab Ende der Abrechnungsfrist. Beispiel: Die Abrechnungsfrist für die Nebenkosten- beziehungsweise Heizkostenabrechnung 2023 endet am 31. Dezember 2024. Dann verjährt der Anspruch am 31. Dezember 2027. Dies gilt auch für den Anspruch von Vermieter:innen auf Nachzahlungen aus einer Abrechnung – dieser verjährt ebenfalls nach drei Jahren. Die Frist beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Der Nachzahlungsanspruch entsteht frühestens mit Erteilung einer wirksamen Abrechnung.

Um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen, muss die Abrechnung bestimmte Angaben zwingend ent-

halten, etwa den Abrechnungszeitraum, die Gesamtkosten, den Umlageschlüssel, die Berechnung des individuellen Anteils der Mieter:innen und den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Der Umlageschlüssel für die Nebenkosten richtet sich nach den Festlegungen im Mietvertrag. Soweit nichts anderes vereinbart ist, sind die Nebenkosten nach Quadratmetern jeweils genutzter Wohnfläche zu verteilen. Bei einigen Nebenkosten muss der Verbrauch des Mieters oder der Mieterin erfasst und bei der Umlage der Kosten berücksichtigt werden. In der Regel betrifft das Heizung und Warmwasser. Hier können und versuchen Mieter:innen zu sparen. Doch angesichts massiv gestiegener Energiekosten, einer in den letzten Jahren hohen Inflation, den Auswirkungen der Weltpolitik und klimatischen Erfordernissen steigen die Nebenkosten, und hier vor allem die für Energie, unaufhörlich. Oft sind Abrechnungen aber auch fehlerhaft.

Dass Heizkosten inkorrekt zum Nachteil von Mietern berechnet werden, stellt nach Angaben des Unternehmens Mineko keine Seltenheit dar. Der Dienstleister überprüft Nebenkostenabrechnungen gegen Gebühr auf Fehler. Geschäftsführer Chris Möller gegenüber dem Nachrichtenmagazin „Focus“: „Ein Blick in unsere Datenbank verrät: Sage und schreibe 91 Prozent aller Heizkosten-

Anders als beim Kuchen schafft man bei den Heizkosten Gerechtigkeit durch ungleiche Anteile – bemessen nach dem individuellen Verbrauch



Transparenz, Kontrolle und Beteiligung

Das „MieterInnenbündnis VoNO!via & Co“ (MINO) erhebt konkrete Forderungen: „Von der zukünftigen Bundesregierung erwarten wir, dass sie das gesamte Regelwerk der Wärmelieferung überarbeitet. Wir brauchen eine echte Transparenz, auch für die Endverbraucher:innen. Die Einhaltung zulässiger Vertragsregelungen und Preise muss öffentlich kontrolliert werden. Die Auslagerung der Heizung an einen Wärmelieferanten darf nur dann erlaubt sein, wenn dabei tatsächlich CO₂ eingespart wird, wenn dies auf Dauer nicht zu höheren Wohnkosten führt und wenn die Mieter:innen an der Entscheidung beteiligt werden. Vermietungskonzerne, insbesondere auch börsennotierte, dürfen die Rechnungen, die sie sich für eigens zu diesem Zweck gegründete Tochterunternehmen ausstellen, nicht als „Kosten“ an die Mieter:innen weiterreichen.“ *stk*

abrechnungen, die wir prüfen, sind fehlerhaft.“ Wohnungsmieter:innen hätten bei den analysierten Abrechnungen im Schnitt 317 Euro zuviel bezahlt. Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung des Berliner Mietervereins (BMV), kann das nur bestätigen: „Bei uns in der Beratung finden etwa ein Drittel der circa 80000 Beratungsfälle zum Thema Nebenkostenabrechnungen statt. Manchmal sind die Kosten tatsäch-

Nach dem Datencheck bleiben von 100 Abrechnungen nur 9 übrig, die korrekt sind



lich stark gestiegen, etwa bei Versicherungen. In anderen Fällen werden Kosten geltend gemacht, deren Umlagefähigkeit auf Wohnungsmieter:innen umstritten ist, etwa solche für Wach- und Sicherheitsdienste.“

Der Mutter-Tochter-Trick

Oft gehen die Steigerungen der Betriebs- und Heizkosten allerdings noch von ganz anderen Ursachen aus. Vor allem große Immobilienunternehmen sehen in der Abrechnung offensichtlich eine gute Gelegenheit, kräftig in die eigene Tasche zu wirtschaften. So berichtet der Berliner Mieterverein (BMV) von einigen Strategien, die Vonovia anwendet, um die Abrechnung zu überhöhen. Beispielsweise betraut Vonovia oft Tochterunternehmen mit der Aufgabe, bestimmte Dienstleistungen zu erbringen, etwa die Hausreinigung oder die Gartenpflege. „Eine

Überprüfungsmöglichkeit durch Belegeinsicht ist aber nur schwer möglich, wenn die Belege vom eigenen Konzern stammen“, erklärt BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnert. „Das von Vonovia betriebene Geschäftsmodell läuft dem Transparenzgedanken völlig zuwider.“ Die so erzielten Erlöse wandern direkt im Verrechnungswege an den Hauptkonzern. Ein weiteres Einfallstor, sich an Mieter:innen zu bereichern, nutzt Vonovia über das sogenannte Wärmecontracting. Hierbei wird eine Drittfirma mit allen Aufgaben der Wärmeversorgung beauftragt. Diese Firma schickt ihre sehr hohen Rechnungen an Vonovia und diese wiederum reicht sie per Nebenkostenabrechnung an die Mieter:innen durch. So handelt es sich bei der Wärmelieferfirma mit dem Namen „G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH“ um ein Joint Venture des Wärmedienstleisters Getec mit der Deutschen Wohnen, bei der Vonovia wiederum Mehrheitseignerin ist. „Es gibt noch nicht einmal Belege über tatsächlich erfolgte Zahlungen“, erklärt Knut Unger vom MieterIn-

nenverein Witten, der den Protest gegen Vonovias Nebenkostenabrechnungen bundesweit organisiert. „Das wird einfach in den konzerninternen Buchhaltungssystemen verrechnet. In welcher Höhe für die Vonovia überhaupt Kosten anfallen, ist nicht nachvollziehbar.“

Doch wie kann man sich als Mieter:in gegen solche Manipulationen wehren? Der Berliner Mieterverein setzt auf die individuelle Beratung und Unterstützung bei der Abwehr überhöhter Forderungen. Thematisiert werden dabei die Überprüfung der Abrechnung, der Widerspruch, die Fristen und die Forderung nach Belegeinsicht. Bei der Frage, ob auch nach gewährter Einsicht in die Belege und strittiger Rechtslage ein Zurückbehaltungsrecht an der Nachforderung ausgeübt werden kann, ist Mietervereins-Geschäftsführer Sebastian Bartels skeptisch – er rät zur Zahlung unter Vorbehalt. Denn die Auffassung, eine Nachforderung aus einer Nebenkostenabrechnung könne nicht zu einem zur Kündigung berechtigenden Mietrückstand führen, ist falsch beziehungsweise entspreche nicht



Foto: Mineko



„Mieter:innen zahlen im Schnitt 317 Euro zuviel pro überprüfter Abrechnung“

Chris Möller, Geschäftsführer des Abrechnungsunternehmens Mineko

Foto: Nils Richter



„Jede dritte Beratung bei uns dreht sich um die Abrechnung der Nebenkosten“

Stefan Schetschorke, Abteilungsleiter Recht beim Berliner Mieterverein

Foto: Sabine Mittermeier



„Wir kämpfen unaufhaltsam weiter“

Ruth Carcassonne, Aktive in der Mieter:inneninitiative Mariendorf Ost

der herrschenden Meinung innerhalb der Rechtsprechung. Oft komme es auch vor, dass nach Überprüfung der Abrechnung immer noch ein erklecklicher Betrag vom Mieter oder der Mieterin an den Vermieter zu bezahlen ist. Bartels: „Wenn dann das Geld nicht zurückgelegt wurde, kommt man schnell in Schwierigkeiten.“

Gemeinsam gegen horrende Forderungen

Einen anderen Weg beschreiten Mieter:innen, die sich zusammenschließen, um sich gemeinsam gegen Immobilienunternehmen zu wehren. So zum Beispiel MIMO, die „Mieter:inneninitiative Mariendorf-Ost“, die sich gegen Vonovia verbündet hat. Über 3000 Euro sollten einige ihrer Mitglieder nachzahlen, es ist sogar ein Fall mit einer Forderung von 6000 Euro bekannt. Als Zusammenschluss von über 200 Mieter:innen legte MIMO im Januar gemeinschaftlich Widerspruch gegen die Nebenkostenabrechnungen der Vonovia ein. Mit Infoständen,



*Tochterunternehmen von Vonovia
helfen der Mutter offenbar, durch
hohe Preise die Gewinne zu
steigern*

Foto: privat



*„Über Zahlungen der Töchter-
an das Mutterunternehmen
gibt es keine Belege“*

Knut Unger, Mitarbeiter
beim MieterInnenverein
Witten und „Vonovia-Spezialist“

So checken Sie Ihre Abrechnung



Die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) schreibt vor, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser in Mietwohnungen nach dem Verbrauch der Mieterinnen und Mieter abgerechnet werden müssen. Damit sollen sie zu einem sparsamen Umgang mit Energie motiviert und die gerechte Kostenverteilung zwischen ihnen sichergestellt werden.

Eine typische Heizkostenabrechnung gliedert sich in die Abschnitte:

- **Gesamtkosten:** die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten des Hauses
- **Verteilerschlüssel:** Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Mietparteien
- **Verbrauchswerte:** Ihr eigener Energieverbrauch im Vergleich zu den Vorjahren
- **Endbetrag:** Ihr Anteil an den Heiz- und Warmwasserkosten.

Sie können Ihre Nebenkostenabrechnung mit einigen wenigen Schritten prüfen.

Schritt 1: Prüfung der Gesamtkosten

Überprüfen Sie zuerst, ob die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser korrekt angegeben sind. Diese sollten dem Rechnungsbetrag des Energieversorgers entsprechen. Folgende Punkte sind hierbei wichtig:

- **Belegeinsicht:** Sie haben das Recht, die Belege beim Vermieter einzusehen
- **Prüfung der Ablesewerte:** Stellen Sie sicher, dass die in der Abrechnung angegebenen Ablesewerte korrekt sind. Manchmal kommt es zu Erfassungsfehlern bei den Zählerständen.

Schritt 2: Verteilerschlüssel

Nach der Heizkostenverordnung müssen Heiz- und Warmwasserkosten zu mindestens 50 Prozent, höchstens jedoch 70 Prozent nach dem tatsächlichen Verbrauch der einzelnen Mieter:innen abgerechnet werden. Überprüfen Sie:

- **Einheitlicher Verteilerschlüssel:** Ist der in der Abrechnung verwendete Schlüssel gesetzeskonform? Wenn im Mietvertrag ein anderer Schlüssel vereinbart wurde, muss dieser berücksichtigt werden.
- **Abweichende Verteilung:** In Gebäuden, die bestimmte energetische Anforderungen nicht erfüllen, wird der Verteilungsmaßstab 30:70 (30 Prozent Grundkosten zu 70 Prozent Verbrauchskosten) zwingend festgeschrieben.

Schritt 3: Verbrauchswerte

Prüfen Sie die angegebenen Verbrauchswerte:

- **Einheiten und Ablesewerte:** Diese Werte sollten auf Ihrem Heizkostenverteiler (zum Beispiel einem elektronischen Messgerät) ablesbar sein. Stimmen die abgelesenen Werte in der Abrechnung mit denen auf dem Gerät überein?
- **Vergleich mit den Vorjahren:** Wenn Ihr Verbrauch stark von dem des Vorjahres abweicht, könnte es an einem Fehler in der Ablesung oder an einem technischen Problem liegen.
- **Heizperiode:** Stellen Sie sicher, dass die Abrechnung genau den Abrechnungszeitraum (meist 12 Monate) umfasst. Hin und wieder wird eine Abrechnung über mehr als zwölf Monate vorgenommen, was zu Missverständnissen führen kann.



Medienkontakten und Veranstaltungen brachten sie ihre Sache an die Öffentlichkeit. „Wir kämpfen unaufhaltsam weiter“ sagt Ruth Carcassonne, die den Widerstand organisiert. „Nur weil wir keine Jurist:innen sind, sind wir keine Doofies“, ergänzt ihre Mitaktivistin Kerstin Jahn selbstbewusst. Vonovia hat mit der Übersendung von 4700 Seiten Belegen und Verträgen reagiert. Diese seien „fehlerhaft und unvollständig“, sagten die Mieter:innen der MIMO und behalten die Nachforderungen weiter zurück. Bisher hat Vonovia in keinem Fall vor Gericht geklagt. Mieter-Vorkämpfer Knut Unger hat im Oktober 2024 Vonovia auch aufgefordert, das Versenden von

Mieter-Vorkämpfer Unger dreht den Spieß um

Mahn- und Inkassoschreiben an die Mieter:innen einzustellen und ansonsten Strafanzeige wegen Betrug und Nötigung angedroht. Derzeit ist Vonovia auf Tauchstation und reagiert nicht mehr auf Anfragen der MIMO. Die Mieter:innen bleiben so erst einmal im Ungewissen. Ob individuelle Beratung oder kollektiver Widerstand: Für welchen Weg sich der Mieter oder die Mieterin auch entscheiden: Wichtig ist es, überhöhte Abrechnungen nicht klaglos hinzunehmen.

Stefan Klein



Der Express-Check Ihrer Heizkostenabrechnung

Zur schnellen Kontrolle Ihrer Heizkostenabrechnung können Sie diese Checkliste verwenden:

- Sind die Gesamtkosten korrekt und stimmen sie mit den Originalrechnungen überein?
- Wurde der gesetzlich vorgeschriebene Verteilerschlüssel verwendet?
- Sind die Verbrauchswerte realistisch und stimmen sie mit den Ablesewerten überein?
- Wurde der Warmwasserverbrauch separat ausgewiesen?
- Sind die Nebenkosten korrekt und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben umgelegt?
- Ist der Abrechnungszeitraum korrekt?
- Liegt eine plausible Begründung für Nachforderungen oder Guthaben vor?

stk



Contractoren im Visier

CORRECTIV ist „legalem Betrug“ auf der Spur

Nach Recherchen von CORRECTIV könnten hunderttausende Mieterinnen und Mieter in ganz Deutschland von überhöhten Heizkosten betroffen sein. Die Ursache für die hohen Kosten findet sich oft im eigenen Heizungskeller. Denn einzelne Firmen, die ihren Umsatz mit der Lieferung von Wärme machen, nutzen offenbar rechtliche Schlupflöcher aus, um Profit zu machen. Das wirkt sich teils massiv auf die Heizungsabrechnungen aus.

CORRECTIV hat Wärmelieferverträge und Abrechnungen durch Expertinnen und Experten auswerten lassen, deutschlandweit Fälle gesammelt und gerichtliche Gutachten gesichtet. Das Ergebnis: Rechtliche Vorgaben werden von einzelnen Contracting-Firmen offenbar nicht eingehalten oder maximal ausgereizt – zum Nachteil der betroffenen Mieterinnen und Mieter. Fachleute und Insider sprechen gegenüber CORRECTIV von einem „profitablen Geschäftsmodell“ und in einigen Fällen von „legalem Betrug“.

Davon profitieren weder Mieterinnen und Mieter noch das Klima. Mit rund 70 Prozent ist klimaschädliches

Gas noch immer der Brennstoff Nummer eins in den Contracting-Anlagen. Das zeigen die Zahlen des Lobbyverbands Vedec für 2023.

Dazu kommt, dass in vielen Fällen die Contractoren einfach die „bestehende Heizanlage übernehmen“, sagt Anna Wolff, Referentin für Wohnungs- und Mietenpolitik vom Deutschen Mieterbund gegenüber CORRECTIV. Steht im Keller eine alte Gasheizung, dann seien „positive Auswirkungen auf das Klima und Kosteneinsparungen für Mieterinnen und Mieter“ in diesen Fällen zumindest fraglich.

Es geht dabei um die Firmen Getec Group, Gasag, die kommunale BEW Berliner Energie und Wärme AG, vormals Vattenfall, Techem Energy Solutions GmbH und Encicity Contracting GmbH, einer Tochterfirma der Stadtwerke Hannover. Inwieweit tatsächlich gegen geltendes Recht verstoßen wird, muss in Einzelfällen allerdings ein Gericht klären. Auch der Wohnungskonzern Vonovia profitiert über eine Tochterfirma.

Caren Lay, Sprecherin der Linken im Bundestag für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik, sieht hier ein „klares Geschäftsmodell am Werk. Es drängt sich der Verdacht auf, dass es um systematische Ausnutzung und Abzocke geht.“

Ähnlich äußert sich auch der Berliner Mieterverein: „In der Rechtsbera-

Auch eine von der Vonovia ausgelöste Flut von Verträgen und Belegen überzeugt die Mieter:innen wegen Unvollständigkeit und Fehlern nicht



Entschlossen und zusammengeschlossen: Durch diese Wand kommt kein Vermieter mit Abrechnungstricks

tung sehen wir seit einigen Jahren außergewöhnlich hohe Preise, insbesondere beim Contracting, wo schätzungsweise ein Euro pro Quadratmeter mehr anfällt als bei anderen Wärmeversorgungsarten“, sagt Mietervereins-Mitarbeiterin Franziska Schulte gegenüber CORRECTIV. Grund dafür sei unter anderem die „komplexe und uneindeutige Preisgestaltung“, so Schulte. „Das ermöglicht Profitsteigerungen auf der einen und Kostenexplosionen auf der anderen Seite.“

Die genannten Firmen weisen gegenüber CORRECTIV die geäußerten Vorwürfe zurück und betonen, sich an alle rechtlichen Vorschriften zu halten. Die hohen Preise begründen die Unternehmen mit hohen Beschaffungskosten aufgrund der Gas-Krise.

Gesa Steeger

■ BMV-Veranstaltung mit Expert:innen zum Thema

Der Berliner Mieterverein wird zur Frage der unnachvollziehbaren Heizkostenabrechnungen mit teils horrenden Nachzahlungsforderungen durch Vonovia und andere Wohnungsunternehmen eine Informations- und Diskussionsveranstaltung mit Expert:innen zum Thema durchführen. Ort und Termin bitten wir Sie auf www-berliner-mieterverein.de in Erfahrung zu bringen.

MieterMagazin 12/2024

■ CORRECTIV ist ein Medienunternehmen, das nach eigenen Angaben investigativen Journalismus betreibt, der Medienpartnern sowie Interessierten kostenlos zur Verfügung gestellt wird.



Schritt 4: Kosten für Warmwasser

Die Heizkostenverordnung schreibt vor, dass die Warmwasserkosten zwar getrennt von den Heizkosten, aber auch verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen. Beachten Sie:

- Verbrauchswert für Warmwasser: Ist der Verbrauch für Warmwasser nachvollziehbar und anhand von Zählerwerten belegt?
- Warmwasseraufbereitungskosten: Diese Kosten umfassen oft auch die Betriebsstromkosten für die Warmwasserbereitung. Vergewissern Sie sich, dass diese Kosten separat aufgeführt sind.

Neben den Kosten für die Brennstofflieferung und Gerätwartung dürfen auch die Kosten des Betriebsstroms, Bedienungs- und Reinigungskosten, die Kosten der Immissionsmessung sowie die Verbrauchserfassungskosten umgelegt werden. Darüber hinaus sind Verwaltungskosten in der Regel nicht umlagefähig. Wenn Ihre Heizkostenabrechnung eine Nachzahlung fordert, überprüfen Sie, ob alle Angaben plausibel sind. Hat sich ein Guthaben ergeben, ist der Vermieter verpflichtet, Ihnen den Betrag zu erstatten.

Es gibt einige häufige Fehlerquellen, auf die Sie besonders achten sollten:

- Falscher Abrechnungszeitraum: Die Abrechnung muss einen Zeitraum von genau zwölf Monaten umfassen.
- Verwechslung von Einheiten: Kontrollieren Sie, ob die Einheiten in der Abrechnung (zum Beispiel kWh, Kubikmeter) korrekt sind und dem Verbrauch Ihrer Wohnung entsprechen.
- Fehlerhafte Ablesung: Ablesefehler oder technische Defekte der Zähler führen oft zu Abweichungen. Dies sollten Sie durch Vergleich der Werte überprüfen.

Sie haben als Mieter oder Mieterin auch einige Rechte, um die Korrektheit Ihrer Heizkostenabrechnung sicherzustellen:

Sie dürfen alle Belege und Rechnungen einsehen, auf denen die Abrechnung basiert. (Neue Rechtslage seit dem 30. Oktober 2024, § 556 Absatz 4 BGB)

§ 556 Absatz 3 Satz 5 und 6 BGB enthält eine einjährige Ausschlussfrist für Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung. Diese Einwendungsausschlussfrist bedeutet jedoch nicht, dass der Mieter zwölf Monate Zeit hat, die Abrechnung zu überprüfen. Es bleibt dabei: Grundsätzlich nach 30 Tagen ab Zugang der Abrechnung gerät der Mieter mit der Begleichung der Nachforderung in Verzug. Die Zwölf-Monats-Frist legt lediglich fest, dass Einwände, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht erhoben sind, danach auch nicht mehr geltend gemacht werden können.

Falls Sie bei Ihrer Abrechnung auf Unstimmigkeiten stoßen:

Der Berliner Mieterverein berät und unterstützt bei der Überprüfung von Heizkostenabrechnungen, die oft komplex und unverständlich formuliert sind. Außerdem wird eine Energieberatung angeboten, bei der nach auffälligen Verbräuchen und Einsparmöglichkeiten geschaut wird. Neben dem Berliner Mieterverein bietet auch die Verbraucherzentrale Berlin eine Energieberatung an.

stk

Foto: AbodeStock/Schupplich



AUSLAUFENDE SOZIALBINDUNGEN

Die Uhr tickt

Auf Berlin rollt eine massive Verdrängungswelle zu. Rund die Hälfte der derzeit 90 000 Sozialwohnungen wird bis Ende 2026 aus der Bindung fallen. Für 47 700 Haushalte bedeutet das: Sie müssen mit drastischen Mietsteigerungen und Eigenbedarfskündigungen rechnen. Es bleibt nicht mehr viel Zeit, um gegenzusteuern.

Mit dem Förderprogramm Soziale Stadterneuerung wurden von 1990 bis 2003 fast 18 000 Wohnungen instandgesetzt und modernisiert. Die Eigentümer:innen erhielten stattliche Fördermittel und mussten sich im Gegenzug vertraglich verpflichten, für den Bindungszeitraum – je nach Fördervertrag zwischen 20 und 30 Jahre – Mietpreis- und Belegungsbindungen einzuhalten. Dabei existieren innerhalb eines Hauses zwei verschiedene Miethöhen: eine,

die sich am Mittelwert des Mietspiegels orientiert und eine ermäßigte (derzeit 5,15 Euro netto pro Quadratmeter) für alle mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Damit sollte verhindert werden, dass Einkommensschwache durch die Sanierung verdrängt werden.

Bei vielen dieser Wohnungen sind die Bindungen bereits ausgelaufen, andere sind in den nächsten Jahren an der Reihe. Zwar werden auch Sozialwohnungen neu gebaut, doch das reicht nicht aus, um den Verlust aufzufangen, zumal immer mehr Menschen auf eine Sozialwohnung angewiesen sind. Inzwischen haben 60 Prozent der Berliner Anspruch auf einen WBS.

Rettungsprogramm der Linken: Bauen, Rekommunalisieren, Regulieren

Die Linke im Abgeordnetenhaus hat kürzlich ein Rettungsprogramm Sozialer Wohnungsbau vorgestellt. Gefordert wird ein „Dreiklang“ aus Bauen, Rekommunalisieren und Regulieren. Vorgeschlagen wird zum einen, die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit Eigenkapitalzuschüssen auszustatten mit dem Ziel, jährlich 7500 preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Der Clou, so der wohnungspolitische Sprecher der Linksfraktion, Niklas Schenker: Es soll sich um dauerhaft gebundene Wohnungen handeln. Zweitens wird ein Ankaufprogramm vorgeschlagen, um Wohnungen mit auslaufenden Sozialbindungen in die öffentliche Hand zu bringen. Kostengünstiger und effizienter als ein Ankauf zu Marktpreisen sei jedoch die Vergesellschaftung von großen privaten Wohnungsunternehmen, heißt es in dem Positionspapier. Der dritte Schritt in dem Maßnahmenbündel betrifft die stärkere Regulierung des Wohnungsmarkts, etwa indem die Modernisierungsförderung aufgestockt und mit der Schaffung von Sozialbindungen verknüpft wird. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt ausdrücklich, dass sich eine Partei im Abgeordnetenhaus der Frage annimmt, wie die dramatisch schwindende Zahl der Sozialbindungen aufgefangen werden kann. „Ein solches Programm wünschen wir uns zuallererst von der amtierenden Regierung. Es ist enttäuschend, dass hier nichts vorgelegt wird“, so Ulrike Hamann-Onnertz, BMV-Geschäftsführerin. Die auf den Tisch gelegten Vorschläge seien zwar nicht neu, aber es seien notwendige Maßnahmen, die angepackt werden müssen, um den Verlust an Sozialwohnungen auszugleichen, der durch frühere Förderprogramme vorprogrammiert war.

bl



Fotos: Christian Muhrbeck

Besonders brisant ist die Situation in Friedrichshain. Etwa die Hälfte der Häuser wurde hier nach dem sogenannten Bauträgermodell saniert. Dabei wurden die Wohnungen bereits im unsanierten Zustand in Einzeleigentum aufgeteilt. Daher ist die

Fotos: Christian Muhrbeck



zehnjährige Kündigungsverfristung nach Umwandlung meist bereits abgelaufen. Eigentümer:innen können sofort nach Kauf wegen Eigenbedarfs kündigen und müssen nur

Förderungs-Vorgaben contra Sanierungsziele

die Kündigungsfrist einhalten. Beispiel Bänischstraße 83 im Samariterviertel: Seit die Sozialbindung im Juni 2023 ausgelaufen ist, bekam ein Teil der Mieter:innen Mieterhöhungen, ein anderer Teil muss sich vor Gericht gegen Eigenbedarfskündigungen zur Wehr setzen. Es sei ein Skandal, dass die Zielsetzungen der



„Bleibende Sozialbindungen schaffen“:
Linke-Abgeordneter Niklas Schenker –
„Das Programm ist nicht neu, aber es
muss umgesetzt werden“: Ulrike Hamann-
Onnertz, BMV-Geschäftsführerin

Sozialen Stadterneuerung durch die „widersinnige Ausgestaltung der Förderprogramme“ konterkariert werden, sagt Kerima Bouali, Bezirksverordnete der Linken in Friedrichshain-Kreuzberg und lange Zeit für die Mieterberatungsgesellschaft asum



Von auslaufenden Sozialbindungen sind derzeit die Ortsteile Prenzlauer Berg in Pankow und Friedrichshainer Altbau-gebiete wie der Samariterkiez besonders betroffen

in den Friedrichshainer Sanierungsgebieten tätig: „Dass die Bindungen keinen dauerhaften Schutz vor Verdrängung vorsahen, fällt den Mieter:innen nun auf die Füße.“ Viele hätten große Angst, ihre Wohnung nicht mehr bezahlen zu können. Gleichzeitig gebe es eine große Unkenntnis. Bouali: „Wir werden nun zusammen mit dem Stadtteilbüro Friedrichshain in die Häuser gehen.“ Manche wüssten gar nicht, dass sie in einem mit öffentlichen Mitteln geförderten Haus wohnen und was es bedeutet, wenn die Mietbegrenzungen wegfallen. Die Wohnsicherheit habe einen enormen Verlust erlitten, sagt Aleksandar Perović, Leiter der Bezirksgruppe Pankow beim Berliner Mieterverein und Aktiver in der Initiative „Pankow gegen Verdrängung“. Zwar haben die meisten noch einen Aufschub, weil die Kündigungssperrfrist gilt. Doch es drohe ein Flächenbrand, so Perović. Bei den WBS-Mietern

Drastische Mieterhöhungen bei den WBS-Mietern

kann die subventionierte Miete nach dem Auslaufen der Bindung im Grundsatz auf den Mietspiegelwert erhöht werden, der teilweise 3,00 bis 3,50 Euro pro Quadratmeter über der subventionierten Miete liegt, auch weil durch Sanierungen wohnwerterhöhende Merkmale geschaffen wurden. Allerdings gilt auch hier die Kappungsgrenze, wonach die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 15 Prozent er-

höht werden darf. Beim Senat ist man der Ansicht, Wohngeld und Mieterberatung würden ausreichen, um persönliche Härten abzufedern. Die Forderung der Initiative nach einem Härtefallfonds für einkommensschwache Mieter:innen wurde abgelehnt.

Forderung: keine temporären Bindungen mehr

Auf dem Krisengipfel, den Pankow gegen Verdrängung zusammen mit dem BMV im März 2023 organisiert hatte, wurde ein Pilotprojekt für die Kommunalisierung betroffener Häuser gefordert. „Wir wollen, dass sozial gebundener Wohnraum langfristig erhalten bleibt“, betont Perović. Doch die Hoffnung, dass der Senat gemeinsam mit der Initiative Lösungen erarbeitet, hat sich zerschlagen.



Der Berliner Mieterverein fordert seit Langem, dass der Senat endlich aktiv wird. Der alte Fehler, für viel staatliches Geld nur temporäre Bindungen zu erkaufen, müsse endlich aufhören, sagt Ulrike Hamann-Onnertz von der BMV-Geschäftsführung. Birgit Leiß



Foto: Nils Richter

Annerose Schröder lebt seit 67 Jahren in Prenzlauer Berg

Ich wohne seit 20 Jahren mit meinem Mann in dem Eckhaus Danziger Straße/Schliemannstraße. Wir sind damals wegen der Sanierung von der Eberswalder Straße umgesetzt worden. Hier im Haus wohnen noch viele Umsetzmieter, die bangen alle. Bei uns ist die Bindung am 15. Oktober 2024 ausgelaufen. Schon vor einem Jahr hat uns die Covivio angekündigt, dass man die Miete anheben werde. Besonders schlimm trifft es die WBS-Mieter bei uns im Haus, die jetzt noch eine gedeckelte Miete zahlen. Wo sollen die denn hin, das sind die letzten bezahlbaren Bestände im Prenzlauer Berg! Was mich besonders ärgert: 2019 wurden unsere Wohnungen umgewandelt, noch schnell, bevor das Umwandlungsverbot in Kraft trat. Zwar haben wir noch ein paar Jahre Schonfrist, bis wegen Eigenbedarf gekündigt werden kann, aber die Uhr tickt. Ich bin vor 67 Jahren am Kollwitzplatz geboren worden und habe mein ganzes Leben im Prenzlauer Berg verbracht. Ich will hier nicht weg und ich möchte, dass auch meine Nachbarn bleiben können. Daher habe ich mich von Anfang an bei „Pankow gegen Verdrängung“ engagiert. Wir unterstützen uns gegenseitig, zum Beispiel, wenn Kaufinteressenten durch die Wohnung geführt werden oder bei Gerichtsverhandlungen. Bei einigen ist die Bindung ja schon vor Jahren abgelaufen, da haben schon viele die Eigenbedarfskündigung bekommen.

bl



Fotos: Nils Richter

„Durch das Aus der Sozialbindungen droht ein Flächenbrand“: Aleksandar Perović, Leiter der Bezirksgruppe Pankow im Berliner Mieterverein, Pankower Krisengipfel im März 2023

WAS IST LOS IN ... PANKOW?

Krasse Gentrifizierung und leere Baufelder

Der „Sonderzug nach Pankow“: die U2, die den südlichen Teil des Bezirks bis zum gleichnamigen U-Bahnhof durchquert

Pankow wurde in zwei populären Liedern überregional bekannt. Im Volkslied „Bolle reiste jüngst zu Pfingsten“ wird ein Feiertagsausflug nach Pankow besungen, der zwar völlig aus dem Ruder lief, „aber dennoch hat sich Bolle ganz köstlich amüsiert“. Im „Sonderzug nach Pankow“ wandte sich Udo Lindenberg 1983 direkt an Erich Honecker, um eine Auftrittserlaubnis in der DDR zu bekommen. Beide Lieder sind mittlerweile überholt: Pankow ist schon lange kein vorstädtisches Ausflugsziel mehr, und die Staats- und Parteiführung hatte das „Städtchen“ am Majakowskiring schon längst gen Wandlitz verlassen, als Lindenberg sein Lied textete.

Der heutige Bezirk Pankow reicht von kurz hinter dem Alexanderplatz bis hinaus auf die ehemaligen Rieselfelder, vom urbanen Hipster-Leben in Prenzlauer Berg bis zur Dorfidylle in Blankenfelde, von den hochver-

ten Reste des „Sozialen“ gehen nun rapide verloren, denn die Mietpreis- und Belegungsbindungen der geförderten Wohnungen liefen nur über 20 bis 30 Jahre.

Was danach kommt, ist klar: Mieterhöhungen bis zur Oberkante des Zulässigen und – da viele Häuser schon in Einzeleigentum umgewandelt worden sind – Eigenbedarfskün-



der ersten Generation hinwegspült. Echte Luxusmodernisierungen kann zwar der Milieuschutz, der vom Bezirksamt fast flächendeckend über Prenzlauer Berg gelegt wurde, verhindern. Doch die sich rasant drehende Mietpreisspirale ermöglicht auch ohne große Modernisierungsinvestitionen riesige Mieterhöhungen. Möblierte Vermietungen auf Zeit, mit denen man die Mietpreisbremse leicht umgehen kann, sind an der Tagesordnung. Dazu kommt das nach wie vor grassierende Ferienwohnungsunwesen, das Ureinwohner:innen das Gefühl gibt, zu einer aussterbenden Art zu gehören.

Aufwertung, Verdichtung und Kleinkrieg zwischen Wohnungsgesellschaft und Bewohnern: Der zeitgenössische Innenstadt-Dreiklang bestimmt auch Pankow



Verdichten bis es quietscht

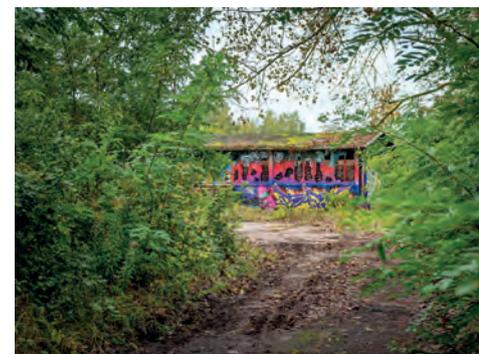
Prenzlauer Berg ist außerdem eine wahre Betongoldgrube. Der Ortsteil gehört ohnehin schon zu den dichtest besiedelten Flächen Deutschlands. Gerade dort wird noch weiter verdichtet, bis es quietscht. Die wenigen Kriegslücken sind fast alle wieder geschlossen. Auch wo man beim Wiederaufbau Freiräume gelassen hatte, damit die Wohnungen Licht und Luft bekommen, wurden offene Höfe abgeriegelt und Straßenfluchten wieder zugebaut. Selbst

dichteten Gründerzeit-Kiezen bis zur Windkraftanlage auf freiem Feld. Die Umwälzungen sind hier wie dort enorm.

Die Neubaulflächen warten schon lange auf ihre Bebauung: Am Sandhaus (geplanter Baubeginn: 2024), Pankower Tor (2030)

In den 1990er Jahren galt Prenzlauer Berg als das größte zusammenhängende Sanierungsgebiet Europas. Mit viel öffentlichem Geld wurden bis 2003 private Eigentümer:innen bei der Modernisierung ihrer Häuser gefördert. Das Programm hieß „Soziale Stadterneuerung“. Die letz-

digungen. Mieter:innen wehren sich mit der Initiative „Pankow gegen Verdrängung“ dagegen, doch die Politik macht keine Anstalten, einzugreifen. Für die soziale Mischung in Prenzlauer Berg sind das trübe Aussichten. Die einst geförderten Wohnungsbestände sind noch Inseln der Bezahlbarkeit, während ringsum schon eine „Supergentrifizierung“ abläuft: Die bereits gentrifizierten Viertel, in denen die geringverdienende Bevölkerung durch Aufwertung verdrängt wurde, durchlaufen eine zweite Welle der Aufwertung, die nun die Gentrifizierungsgewinner





alle Fotos: Sabine Mittermeier

des Senats, in der Ossietzkystraße eine Bebauung der Wohnhöfe durchzudrücken. Die Nachbarschaft wehrt sich in der Initiative „Grüner Kiez Pankow“ gegen die Pläne, die den alten Baumbestand und die Spielplätze zerstören würden. Das Bezirksamt, das 2019 den Klimanotstand ausgerufen hatte, stellt einen eigenen Bebauungsplan dagegen, der nur unwesentlich weniger Wohnungen ermöglicht, aber deutlich mehr Grün erhalten würde. Mit einer Einstweiligen Verfügung konnten im Frühjahr 2024 die Baumfällungen gerade noch gestoppt werden. Die Gesobau verfolgt das Projekt aber unnachgiebig weiter. Seit einem Jahr sind Grünanlagen und Spielplätze mit Bauzäunen abgesperrt, samt Videoüberwachung und Wachschatz. Die Initiative schätzt, dass die Gesobau allein für diese Absperrung schon eine Million Euro ausgegeben hat.

Lange geplant, bis jetzt nichts gebaut

Während sich die Gesobau hier in ein Bauvorhaben mit 99 Wohnungen verbeißt, geht es bei den großen Baugebieten, wo wirklich Platz für viele Wohnungen ist, kaum voran. Von den 22 neuen Stadtquartieren, die in Berlin projektiert sind, liegen allein sieben in Pankow. Rund 23 000 Wohnungen sollen hier entstehen, doch obwohl die Planungen teilweise schon länger als ein Jahrzehnt laufen, ist davon noch keine einzige entstanden.

Am „Pankower Tor“, dem ehemaligen Rangierbahnhof, stritt sich der Bezirk ewig mit dem privaten Eigentümer, dem Chef einer Möbelhaus-Kette, darüber, wo eine notwendige Schule errichtet werden soll, wie die Verkehrserschließung gewährleistet wird und wo das Möbelhaus entstehen darf. Bei der Vorstellung der Pläne für den Blankenburger Süden überrumpelte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Anwohnenden mit so überzogenen Wohnungsbauzielen, dass die Leute in eine Fundamentalopposition gingen und der Senat wegen des Gegenwindes den Baubeginn auf 2030 verschie-

ben musste. Ähnlich lief es an der Michelangelostraße. Mehr Respekt vor der Umgebung hätte die Nachbarschaft „mitgenommen“ und eine schnellere Planung ermöglicht. Große Neubauvorhaben kennt Pankow bereits aus den 1990er Jahren. In Französisch-Buchholz und Karow-



Landidylle Blankenfelde: Das nördliche Pankow reicht bis zur Landesgrenze

Nord entstanden jeweils rund 5000 Wohnungen. Diese damals „Neue Vorstädte“ genannten Siedlungen haben den zuvor noch recht dörflichen Charakter der beiden Ortsteile merklich verändert. Wo seinerzeit die Planung für die neue Vorstadt „Buch V“ gescheitert ist, wird jetzt das wesentlich kleinere Stadtquartier Am Sandhaus vorbereitet. Baubeginn für die 2700 Wohnungen sollte noch 2024 sein. Das wird knapp.

Jens Sethmann

Verwaltungsbezirk in Großstadt-Dimension

Der heutige Bezirk Pankow wurde 2001 aus den vormaligen Bezirken Prenzlauer Berg, Pankow und Weißensee gebildet. Mit 334 000 Einwohnenden war der Fusionsbezirk der bevölkerungsreichste unter den zwölf neuen Bezirken – ganz knapp vor Tempelhof-Schöneberg. Inzwischen hat Pankow die anderen Bezirke weit hinter sich gelassen. Hier wohnen nun 424 000 Menschen. Das ist ein Bevölkerungswachstum von 27 Prozent innerhalb von 23 Jahren. Die Einwohnerzahl von ganz Berlin ist in dieser Zeit um 12 Prozent angewachsen. In der Liste der einwohnerstärksten Städte Deutschlands läge Pankow auf Platz 16 zwischen Duisburg und Bochum.

Politisch gab es im Bezirk immer wieder Mehrheitsverschiebungen. Seit 2001 wechselte das Bürgermeisteramt zwischen vier Amtsinhabern von SPD und PDS/Linken hin und her, bis 2023 Cordelia Koch von den Grünen die Verwaltungsspitze übernommen hat. js

an der Rykestraße, Ecke Sredzkistraße, wo der Bezirk in den 2000er Jahren eigentlich einen Spielplatz anlegen wollte, steht nun ein siebengeschossiger Betonklotz. Auch in die Höhe wird nachverdichtet: Manche Altbauten werden um gleich zwei Etagen aufgestockt.

Nur zwei Plattenbau-Gebiete sind von dem Prenzlauer-Berg-Hype unbelastet: der Ernst-Thälmann-Park und der Mühlenkiez an der Greifswalder und Michelangelostraße, die beide von Genossenschaften und der landeseigenen Gewobag verwaltet werden. Die Gewobag hat nach der Wende die Wohnungsbaugesellschaft in Prenzlauer Berg (WiP) übernommen.

In Pankow und Weißensee ist hingegen die Gesobau der landeseigene Platzhirsch, da sie die beiden bezirklichen Gesellschaften geschluckt hat. Der Nachverdichtungsdrang hat längst auch die äußeren Bezirksteile erreicht. So versucht die Gesobau seit fünf Jahren mit Unterstützung



SERIE WOHNUNGSBAUARCHITEKT:INNEN

„Wo ich wohne, ist Platz für alle und alles“

Astra Zarina ► mit Modell ihres Entwurfs und der von ihr geplante Teil des Märkischen Viertels einst und heute

Das Märkische Viertel im Norden Berlins ist immer für Emotionen gut: Vor 20 Jahren schoss „Mein Block“ des Rappers Sido in die deutschen Musik-Charts. Das Stück, Berliner Gangsta-Rap, Nabelschau eines Underdogs, hatte die Plattenbauten der Trabantenstadt zur Kulisse. Entstanden war das Viertel in den 60er und 70er Jahren. In der Riege der Planer und Architekten taucht nur eine einzige Frau auf: Astra Zarina.

Aus den letzten Kriegswirren konnte die Familie von Astra nach Österreich an den Weißensee flüchten. Nach Kriegsende, 18 Jahre alt, begann sie ein Studium bei Egon Eiermann in Karlsruhe, bis zum Vordiplom 1949.

Weg zu Minoru Yamasaki, dem späteren Planer des World Trade Centers, der seine Utopien damals aber auf erdnähere Projekte richtete und einmal auch scheiterte: Seine 1956 fertiggestellte Sozialsiedlung Pruitt-Igoe in St. Louis wurde 1972 als misslungenes Experiment gesprengt, die Sozialstruktur schien nicht mehr zu retten – Vorbild für den futuristischen Film „Koyaanisqatsi“.

So schlimm steht es mit dem Märkischen Viertel heute nicht. Die Zahl der Diebstähle, der Raubüberfälle hat sich in den letzten zehn Jahren halbiert, aber im Gespräch mit den Jugendlichen dort wird klar: Das MV ist und bleibt die perfekte Kulisse für den Rap über Gewalt und Drogen: „Jeder will hier raus. Will Erfolg. Etwas Besseres.“ Auch Sido lebt längst mit Frau und Kindern hinterm Gartenzaun eines Berliner Vorort-Hauses. 1963 stellte sich Astra Zarina zusammen mit ihrem Mann, dem Architekten Douglas Phillip Haner, in Berlin als Architektin für das Märkische Viertel vor. In der Aufstellung der Planungskommission um Werner Düttmann, dem damaligen Berliner Senatsbaudirektor und den Architekten Georg Heinrichs sowie Hans Christian Müller kommt ihr Name nicht vor, nur Haner, ihr Mann. Für 1148 Wohnungen ist ihr Entwurf gedacht, in vierter Rangfolge hinsichtlich des Umfangs, an nordöstlicher Stelle – die Mauer ragt wie eine Speerspitze in das Gebiet. 1968

Nachgebessert

Zwischen 2008 und 2015 investierte die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gesobau insgesamt 560 Millionen Euro in 13 500 Wohnungen. In den 18 000 Wohnungen insgesamt leben 45 000 Menschen. Nach 2020 gab die Gesobau noch einmal 30 Millionen Euro für die Aufwertung und Neugestaltung der Außenanlagen aus: 53 modernisierte Spielplätze, Pflanzungen, Fuß- und Radwege, Beleuchtungen, Beschilderungen sowie Treffpunkte für Anwohner:innen aller Altersklassen wurden zeitgemäß überarbeitet und teils neu geschaffen. Nicht zu vergessen: Das Märkische Viertel ist Deutschlands erste und heute noch größte Niedrigenergiesiedlung dank eines Biomasse-Heizkraftwerks, das gleichzeitig den CO₂-Ausstoß um über 90 Prozent verringerte. Möglicherweise ist das Märkische Viertel damit 50 Jahre nach seiner Entstehung den Vorstellungen Zarinas ein Stück näher. Auf dem Weg hierhin musste das Viertel in der Öffentlichkeit und den Medien aber auch Jahrzehnte als Prototyp der betongrauen und menschliche Bedürfnisse zurückweisenden Schlafstadt erhalten. eska

Es folgten große Entwicklungsschritte in den USA: ein gefeierter Bachelor-Abschluss an der University of Washington, zum Masterstudium bewarb sie sich in Harvard am Massachusetts Institute of Technology (MIT) und am Illinois Institute of Technology – den renommiertesten Architekturuniversitäten der Staaten, wenn nicht der Welt. An beiden Hochschulen wurde sie angenommen. Sie entschied sie sich für das MIT und schloss dort 1956 mit Auszeichnung ab. 1960 führte sie ihr

Astra Zarina mit ► dem US-Botschafter Richard Gardner, 1978 in Rom, wo sie nach ihrem Berlin-Intermezzo Städteplanung lehrte



Foto: American Academy/Rome



Foto: Civita Institute



Foto: Gesobau/Thomas Bruns



Foto: Heinrich Kuhn/Sabine Krueger

zerbrach Zarinas Ehe während der Projektphase, und sie zerbrach fast am Projekt.

Nach der Scheidung blieb sie allein für die Wohnungsplanung verantwortlich, zwei männliche Architekten stellt man ihr „zur Seite“. Haner schied also früh aus. Und dennoch: Genannt wurde er, der Name Zarina fehlte selbst noch in einer Broschüre

Die heiligen drei Könige der Berliner Stadtplanung

des Senats von 1972 zum Märkischen Viertel, die alle Architekten und ihre Wohnbauprojekte ausführlich würdigte – die ausländischen Kollegen sogar hervorgehoben. Nur: Astra Zarina ist nicht genannt. Sie wehrte sich auf ihre Art und zeichnete einen bitterbösen Comic auf italienisch, das sie nach einem Stipendium der American Academy in Rom beherrschte. Da sind im Comic die Heiligen Drei Könige Werner Düttmann, Georg Heinrichs und Hans Christian Müller. Sie rufen: „Wir suchen junge Architekten! Unbekannte! Mit neuen Ideen! Lass uns eine Stadt bauen, eine große, für 60 000 Einwohner – möchtest du 1000 Wohnungen bauen?“ Zarina plante eingeschossige Ladenzeilen vor den zurückgesetzt platzierten Mehrgeschossern. Die Zugänge wur-



E COSI' SI COMINCIA IL LAVORO SUL SERIO...



Illustration: Civita Institute

Zarinas Comic – ein bewusster Angriff auf das damals ausschließlich von Männern bestimmte Berliner Architekten-Establishment

tin unter einem großen Fragezeichen stehen. Sie beschreibt, wie Heinrichs, Müller und Düttmann immer wieder ihre Ideen kippen und stattdessen das Projekt mit ihren Normierungen füttern. Geblieben ist von Astra Zarinas Ideen ihr Farbkonzept, klares Blau, klares Gelb, klares Rot, für den Sockel und den Dachstuhl – in einer Wohnanlage, die keine Verbindung zur Außenwelt hat, zum Leben auf einer Straße, einer Straße wie in Rom.

Ihr weiteres Schaffen unterstellte Astra Zarina einem geraden höchst aktuellen Gedanken: Es sollte nicht mehr um „höher, schneller, weiter“



Fotos: Civita Institute

in der Architektur gehen, sondern um den Erhalt. Die Architektin pendelte als Lehrende zwischen Rom und der Washington University. Und sie konnte ihre Auffassung von Architektur und Städteplanung, sicherlich auch geprägt durch die Erfahrungen im Märkischen Viertel, in der New York Times und der Cosmopolitan publik machen. Ihre Studierenden aus Washington nahm sie mit nach Rom und brachte sie erstmal in der eigenen Wohnung unter. Al-

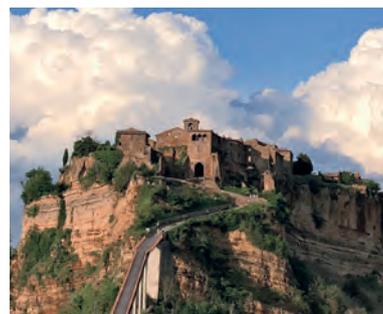
len Studierenden wurde jeweils eine Rione, ein Stadtteil zugeteilt, der erforscht werden sollte. Erhalt der Substanz, der Historie, das sind ihre wichtigsten Paradigmen. Von 1984 bis 1994 war sie Direktorin des neuen „Rome Center“ der Washington University und feste Professorin. Gleichzeitig war sie eine Handwerkerin, die sich um jeden historischen Fenstergriff kümmerte.

Das Lebensprojekt Civita di Bagnoregio

Und dann das sterbende, mittelalterliche Bergdorf, Civita di Bagnoregio, unweit von Orvieto, etruskisch-römisch geprägt. Und gerettet von Astra. Heute kommen bis zu 3000 Touristen täglich dorthin. 1981 hatte die Architektin The Civita Institute gegründet: Lehre und kultureller Austausch zwischen Italien und den USA waren die Triebfeder – und die Restaurierung des sterbenden Bergdorfes, zusammen mit ihrem zweiten Mann Anthony Costa Heywood.

■ www.civita-institute.org

www.german-architects.com/de/architecture-news/fundstuck/unter-mannern-astra-zarina-in-berlin



Dem sterbenden italienischen Bergdorf Civita di Bagnoregio hauchte Zarina mit ihren Studenten wieder Leben ein, rechts unten: Zarinas Studio im Bergdorf



Nicht der viel gepriesene kühne Entwurf charakterisiert ihre Auffassung von Architektur, es ist die Liebe zu den Menschen, die Liebe zum Leben. In Civita findet Astra Zarina am 31. August 2008 ihre letzte Ruhe. *Silke Kettelhake*

Lüften, auch wenn es draußen kalt ist: Fenster weit auf, aber nur für kurze Zeit

■ Wer ist in der Mietwohnung für die Entlüftung der Heizung zuständig? Und wie geht das eigentlich genau? Die folgende Website bietet dazu Informationen: wohnglueck.de/artikel/heizung-entluften-44811

BMV-Infoblatt 14: Heizen und Lüften www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-14-heizperiode-und-heizpflicht.htm



alle Fotos: Sabine Mittermeier

HEIZEN UND LÜFTEN IM WINTER

Fünf Fehler, die sich leicht vermeiden lassen

Es sind die immer gleichen Fehler beim Heizen und Lüften, mit denen jede Menge Energie und Geld verloren geht. Wir haben Expert:innen befragt, wie man es richtig macht.

Der Dienstleister für Heizkostenabrechnungen Techem zählt zu den Marktführern in Deutschland. Die Praktiker:innen, die Jahr für Jahr bundesweit in Wohnungen Daten

rendessen sollte das Heizungs-Thermostat heruntergeregt werden.

Fehler Nummer 2: Heizkörper zu bauen und nicht regelmäßig entlüften. Wohnraum ist knapp, da wundert es wenig, wenn die Möbel bis an Heizkörper herangeschoben werden. Die Empfehlung lautet: Immer 15 bis 20 Zentimeter Abstand zwischen Heizkörper, Möbel und auch anderen Einrichtungsgegenständen zu lassen. Auch regelmäßiges Abstauben der Heizkörper hilft, ebenso ihre regelmäßige Entlüftung (Beachten Sie hierzu unseren Hinweis in der Randspalte).

Den Raum bei Abwesenheit kaum beheizen und bei der Rückkehr direkt auf Stufe 5 hochregeln, damit es ganz schnell warm wird? Klingt logisch, ist aber der klassische **Fehler Nummer 3: Falsche Thermostateinstellung.** Empfohlen wird, bei Abwesenheit das Thermostat auf Position 1 zu stellen (entspricht etwa 18 Grad) und während des Aufenthaltes im Raum dann auf 3 (etwa 21 Grad) hochzuregeln. Die Logik dahinter: Wenn der Raum stark ausgekühlt ist, öffnet sich das Thermo-

statventil anfangs sowieso komplett, damit schnell eine angenehme Raumtemperatur erreicht wird. Die Annahme, dass eine höhere Stufe des Temperaturreglers auch für ein schnelleres Aufheizen des Raumes sorgt, ist nicht richtig.

Fehler Nummer 4: Fenster und Türen nicht abdichten. Ein Raum wird ordentlich beheizt, aber durch die Ritzen pfeift es? Absolut kein Einzelfall. Damit wenig Wärme entweicht, müssen Türen und Fenster abgedichtet beziehungsweise die vorhandenen Dichtungen „stetig überprüft“ werden. Auch geschlossene Vorhänge,

Ganz abschalten kommt teurer

Rolläden oder Jalousien helfen, den Wärmeverlust in der Nacht zu verringern.

Die Bosch Home Comfort Group zählt zu den größten Heizungsanlagenbauern Deutschlands. Deren Expert:innen beobachteten häufig den **Fehler Nummer 5: Räume gar nicht beheizen.** Spart vermeintlich Heizenergie – aber eben nur vermeintlich. Denn neben der stark erhöhten Gefahr einer Schimmelbildung kostet es mehr Energie, die Raumtemperatur wieder hochzufahren, wenn der Raum wieder benutzt wird, als die Temperatur konstant auf niedrigem Niveau zu halten. Bosch weist darauf hin, dass das insbesondere auch für Altbauten mit hohen Decken, fehlender Dämmung und alten Fenstern gilt.

Katharina Buri

Was tun, wenn's schimmelt?

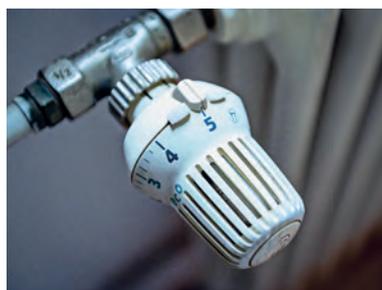
Auch mit den besten Tipps lässt sich Feuchtigkeit in der Wohnung nicht immer verhindern. Denn ein Vier-Personen-Haushalt produziert zwischen 10 und 15 Kilogramm Wasserdampf pro Tag. Ein aktuelles Buch der Verbraucherzentrale zeigt, wie mit Feuchtigkeit und Schimmelbildung in der Wohnung umzugehen ist – mit vielen praktischen und rechtlichen Tipps. kb



Sandra Donadio, Thomas Gabrio u. a.: Feuchtigkeit und Schimmelbildung. Erkennen, beseitigen, vorbeugen. Herausgeber Verbraucherzentrale Düsseldorf, 2023. 24 Euro, E-Book: 19,99 Euro

aufnehmen, beanstandeten **Fehler Nummer 1: Unkontrolliertes Lüften.** Frischluftzufuhr ist wichtig, aber man muss es richtig machen! Laut Techem lassen 16 Prozent der Menschen in Mehrfamilienhäusern das Fenster dauerhaft „auf Kipp“. Das ist Energieverschwendung. Stattdessen wird empfohlen, stoßzulüften – während es im Sommer 30 Minuten sein dürfen, sind im Winter fünf Minuten am Stück ausreichend. Wäh-

Mit Thermostat ▶ bis zum Anschlag geht es auch nicht schneller, zugebaute Heizkörper heizen schlechter



Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/recht_sprechung.htm. Diese Beiträge sind gekennzeichnet mit . Im Internet haben Sie durch die komfortable Suchfunktion einen bequemen Zugriff auf die seit Januar 2001 veröffentlichten Entscheidungen und Aufsätze.



Instanzen-Rechtsprechung

Mietpreisbremse und Sozialwohnung

Die Eigenschaft des „öffentlich geförderten Wohnraums“ ändert sich nicht (schon) dadurch, dass nach Auslaufen der Grundförderung eine Anschlussförderung überraschend nicht zustande kommt. Maßgeblich bleibt der Eintritt eines Erlöschenstatbestandes nach § 15 WoBindG, etwa die tatsächliche Rückzahlung der Fördermittel. Bis dahin bleiben die Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556 d ff. BGB) durch die Sonderregelungen für preisgebundenen Wohnraum verdrängt.

LG Berlin II vom 27.3.2024 – 66 S 213/23 –, mitgeteilt von der ZK 66 des LG Berlin

 Langfassung im Internet

Die Mietpreisbremse gilt für alle Wohnungsarten. Einzige Ausnahme: Sie gilt nicht für die öffentlich geförderten sog. Sozialwohnungen, bei denen die Miete sich nach dem Kostenmietprinzip bemisst. Das gilt auch bei einer unterbliebenen Anschlussförderung, die durch eine Kooperationsvereinbarung ersetzt wurde, wenn ein Beendigungstatbestand der „öffentlichen Förderung“ nicht vorliegt. Die Unanwendbarkeit der Mietpreisbremse auf solchen preisgebundenen Wohnraum ergibt sich daraus, dass die dafür maßgeblichen bundes- bzw. landesrechtlichen Vorschriften als Spezialvorschriften die Regelungen über die Mietpreisbremse verdrängen. Andere öffentliche Förderungen (zum Beispiel bei Modernisierun-

gen) hindern die Anwendung der Mietpreisbremse nicht. Kriterium ist allein, ob die Wohnung den §§ 557 ff. BGB unterfällt. So unterliegen auch sog. Sozialwohnungen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, der Mietpreisbremse (BGH v. 16.1.2024 – VIII ZR 12/23 –).

Mietpreisbremse und Vormiete

Eine für das Vormietverhältnis (§ 556 e Abs. 1 BGB) in einem Nachtrag vom Juni vereinbarte Miethöhe ist nicht gemäß § 557 Abs. 1 BGB zulässig, wenn nach dem zuvor unterschriebenen Vertrag das Mietverhältnis erst im August beginnen sollte. Allein der Abschluss eines bindenden Vertrages sorgt (noch) nicht für ein „laufendes Mietverhältnis“; ob eine solche Vormiete im Rahmen der Mietpreisbremse geschützt ist, hängt also davon ab, ob sie ihrerseits gegen §§ 556 d ff. BGB verstieß.

LG Berlin II vom 7.5.2024 – 66 S 33/24 –, mitgeteilt von der ZK 66 des LG Berlin

 Langfassung im Internet

Wenn Mieter die vereinbarte Miete mit der sogenannten Mietpreisbremse rügen, wird ihnen nicht selten vom Vermieter entgegnet, dass die (hohe) Miete gerechtfertigt sei, weil schon die Vormiete so hoch gewesen ist (§ 556 e Abs. 1 BGB). Allerdings kann sich der Vermieter nur dann auf die Vormiete berufen,

wenn diese nicht ihrerseits gegen die Mietpreisbremse verstieß.

So war es aber in vorliegendem Fall: Zwar behauptete der Vermieter, dass die Vormiete nicht gegen die Mietpreisbremse des § 556 d BGB verstieß, weil sie im laufenden Vormietverhältnis gemäß § 557 Abs. 1 BGB vereinbart worden war. Das Landgericht kam jedoch zu dem Ergebnis, dass der Vorgang der Mieterhöhung anders zu beurteilen sei.

Denn für die höchstzulässige Miete stelle das Gesetz nicht auf den Abschluss des Vertrages ab (also auf das Datum der entsprechenden Unterschriften oder der sonstigen Abgabe der maßgeblichen Willenserklärungen), sondern auf den Beginn des Rechtsverhältnisses, welches durch die Willenserklärungen geschaffen werden soll. Sei also (wie vorliegend) in einem im Juni 2016 unterschriebenen Mietvertrag die Regelung „Der Mietvertrag beginnt am 01.08.2016...“ enthalten, so komme es auch für die höchstzulässige Miete auf dieses Datum an. Die bereits wenige Tage nach den Unterschriften unter den Mietvertrag der Vormieterin 2016 geschlossene vermeintliche „Nachtragsvereinbarung“ vom 10. Juni und vom 13.06.2016 sei ohne jede Frage vor dem Beginn des Mietvertrages abgeschlossen worden, weshalb eine darin enthaltene Miethöhenregelung nicht als eine nachträgliche Vereinbarung im laufenden Mietverhältnis zur Unanwendbarkeit der Mietpreisbremse führe.

Die Vorschriften der §§ 556 d ff. BGB seien demgemäß auch für die Frage der Wirksamkeit der vereinbarten Vormiete maßgeblich gewesen, weshalb der Verweis des Vermieters auf diese Vormiete die spätere unwirksame Mietvereinbarung mit dem jetzigen Mieter nicht habe „retten“ können.

Feststellung zulässiger Miethöhe

1. Der Antrag, wonach die Miethöhe ab einem bestimmten Datum einen bezifferten Betrag „nicht übersteigt“, ist eine negative Fest-

stellungsklage. Bei deren Erfolg ist es nicht geboten, die gerichtliche Feststellung deshalb zeitlich zu begrenzen, weil künftig für die Miethöhe maßgebliche Parameter (neue Mietspiegel, kommende Mietstaffeln etc.) zur Zeit des Urteils noch nicht bekannt sind. Das Urteil stellt (nur) die Rechtslage zu dem Zeitpunkt fest, bis zu dem die Parteien Tatsachen vortragen konnten. Dann (noch) nicht eingetretene bzw. nicht bekannte Umstände können später ungeachtet des Feststellungsurteils geltend gemacht werden; wegen dieser Grenze der Rechtskraft bedarf das Feststellungsurteil keiner zeitlichen Einschränkung im Tenor.

2. Ist die (teilweise) Unwirksamkeit einer vereinbarten Mietstaffel gerichtlich festgestellt, so hat dies auf die rechtliche Existenz der nach dem Vertrag später folgenden Staffeln keinen unmittelbaren Einfluss. Insbesondere bildet die unwirksame Staffel keine unverzichtbare Grundlage für die später vorgesehenen; aus § 557 a Abs. 4 BGB folgt stattdessen, dass jede Staffel im Vertrag lediglich „ausgewiesen“ sein muss, um Gegenstand einer jeweils selbstständigen Überprüfung sein zu können.

LG Berlin II vom 8.5.2024 – 66 S 300/22 –, mitgeteilt von der ZK 66 des LG Berlin

➔ Langfassung im Internet

In dieser Entscheidung geht es um die Frage, ob die Feststellung einer bestimmten Miethöhe zeitlich beschränkt werden muss, weil das Gericht zur Zeit der Entscheidung die künftigen Parameter für eine zulässige Miethöhe (neue Mietspiegel, kommende Mietstaffeln etc.) (noch) nicht kennt.

Die 66. Zivilkammer verneint diese Frage und erläutert den Charakter und die Reichweite der Wirkungen eines entsprechenden Feststellungsurteils. Bei Urteilerlass unbekannt (später eintretende) Änderungen (und entsprechende Einwände) werden durch das Urteil nicht „abgeschnitten“. Eine zeitliche Grenze für die Feststellung (oder gar eine teilweise Zurückweisung der zeitlich

nicht beschränkten Feststellungsklage) sind deshalb nicht geboten. Ein zweiter Punkt des Urteils betrifft § 557 a Abs. 4 BGB und die Frage, ob die Feststellung der Unwirksamkeit einer vertraglichen Mietstaffel die später nachfolgenden Staffeln „in Mitleidenschaft zieht“. Auch diese Frage verneint die Kammer.

Indexmiete

Eine mietvertragliche Indexmietvereinbarung, die ausdrückliche Ausführungen allein zu den indexbezogenen Erhöhungsmöglichkeiten des Vermieters, nicht aber zu den Möglichkeiten des Mieters enthält, den Mietzins indexbezogen abzusenken, ist nicht nur als Individualvereinbarung, sondern auch als vom Vermieter gestellte Formulklausel unwirksam.

LG Berlin II vom 20.6.2024 – 67 S 83/24 –, mitgeteilt von VRiLG Michael Reinke

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter verlangte unter Vorbehalt gezahlte Mieterhöhungsbeträge zurück, weil die als Rechtsgrund vom Vermieter herangezogene Indexmietvereinbarung unwirksam war. Das Gericht teilte die Auffassung des Mieters, da die in § 3 Ziffer 2 des Mietvertrages enthaltene Indexklausel zum Nachteil des Mieters von § 557 b Abs. 1 BGB abweiche. Eine Indexmietpreisvereinbarung nach § 557 b BGB erfasse nicht nur die Mieterhöhung bei einer Indexsteigerung, sondern auch eine Mietsenkung bei abfallendem Index. Auch wenn der gesetzliche Wortlaut die Absenkung der Miete nicht ausdrücklich erwähne, so folge aus der Gesetzesbegründung, dass bei der Vereinbarung einer Indexmiete eine Anpassung in beide Richtungen erfolgen kann (vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 53). Bilde die Indexmietvereinbarung die Möglichkeit zur Absenkung der Miete nicht ab, sei sie als eine sog. Einseitigkeitsklausel, die nur dem Vermieter eine Erhöhung gestatte, im Lichte der Auslegungsparameter der §§ 133, 157 BGB schon als Individualvereinbarung unwirksam. Um einen solchen Fall

handele es sich hier, da § 3 Ziffer 2 Satz 2 des Mietvertrages ausdrückliche Ausführungen ausschließlich zu den Erhöhungsmöglichkeiten des Vermieters, nicht aber zu den Möglichkeiten des Mieters enthalte, den Mietzins abzusenken („Hieraus resultierende mögliche Mieterhöhungen kann der Vermieter schriftlich oder in Textform geltend machen.“). Das führe nicht nur zur Teil-, sondern zur Gesamtnichtigkeit der Klausel.

Im Übrigen sei die Klausel auch als Formulklausel gemäß §§ 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Denn in Anwendung der Unklarheitenregelung des § 305 c Abs. 2 BGB sei die Klausel im Wege der kundenfeindlichsten Auslegung erst recht dahingehend auszulegen, dass kein mieterseitiges Recht zur indexbezogenen Absenkung der Miete bestehe.

Berliner Mietspiegel

Das Positivmerkmal des Berliner Mietspiegels (2021) „vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)“ ist auch erfüllt, wenn die Überlassung nur entgeltlich erfolgt.

LG Berlin II vom 25.6.2024 – 67 S 80/24 –, mitgeteilt von VRiLG Michael Reinke

➔ Langfassung im Internet

Mitvermietete Sache

Eine vermietetseits gestellte Formulklausel, ausweislich derer zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in der Mietsache vorhandene technische Geräte „als nicht mitvermietet gelten“, schließt Gewährleistungsansprüche des Mieters im Falle eines Defekts der Geräte nicht aus.

LG Berlin II vom 30.6.2024 – 67 S 144/24 –, mitgeteilt von VRiLG Michael Reinke

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter nahm seinen Vermieter in Anspruch, den defekten Geschirrspüler zu reparieren oder auszutauschen. Der Geschirrspüler war zur

Zeit des Mietvertragsschlusses in der Wohnung vorhanden und funktionsfähig.

Der Vermieter lehnte ab und verwies auf die Regelung in § 2 Ziffer 2 Abs. 5 des Mietvertrags, wonach technische Geräte einer Einbauküche „[...] als nicht mitvermietet [gelten]“. Das Gericht musste sich daher damit befassen, diese Klausel auszulegen. Ausgehend von dem Wortlaut liege hierin keine ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung dahingehend, dass der Geschirrspüler nicht mitvermietet sei. Denn die Verwendung des Wortes „gelten“ erweise sich insoweit als Einschränkung. Es bleibe unklar, welche Rechtsfolgen sich aus der Formulierung „gelten nicht als mitvermietet“ für die Vertragsparteien ergeben sollten.

Da es sich bei § 2 Ziffer 2 Abs. 5 AVW um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handele, finde die Unklarheitsregelung des § 305 c Abs. 2 BGB Anwendung, wonach Zweifel bei der Auslegung zu Lasten des Verwenders gehen. Die Auslegungsregel greife, wenn eine Klausel nach Ausschöpfung der Auslegung zwei oder mehr mögliche Bedeutungen habe. Auslegungsmöglichkeiten, die allenfalls theoretisch denkbar, praktisch aber fernliegen und daher beim in Rede stehenden Geschäft typischerweise nicht ernstlich in Betracht zu ziehen seien, blieben hingegen unberücksichtigt.

Gemessen an diesem Maßstab trete nach Ausschöpfung aller Auslegungsparameter neben die Auslegungsmöglichkeit, dass sich der Vermieter von seiner Instandhaltungspflicht freizeichne, das Verständnis, dass für die in § 2 Ziffer 2 Abs. 5 AVW benannten Gegenstände neben dem Grundmietzins kein gesonderter Mietzins geschuldet sei, jedoch dem Mieter im Falle eines Mangels die Gewährleistungsrechte aus den §§ 535 ff. BGB zustehen sollten. Ob diese Auslegung zutreffend sei, könne dahinstehen. Sie sei zumindest vertretbar. Das reiche zur Anwendung des § 305 c Abs. 2 BGB und zur Auslegung von § 2 Ziffer 2 Abs. 5 AVW im Wege der sogenannten kundenfreundlichsten Auslegung aus.

Damit scheidet ein Ausschluss der Instandhaltungspflicht des Vermieters nach § 2 Ziffer 2 Abs. 5 AVW aus.

Vermieterwechsel

Der Vermieter ist gemäß § 242 BGB verpflichtet, dem Mieter von einer Veräußerung der Mietsache unmissverständliche Mitteilung zu machen. Ein Verstoß gegen die Mitteilungspflicht kann materiellrechtliche Kostenerstattungsansprüche des Mieters begründen.

LG Berlin II vom 4.7.2024 – 67 T 37/24 –, mitgeteilt von VRiLG Michael Reinke

Die Mieter nahmen ihren bisherigen Vermieter auf Rückzahlung der Kaution in Anspruch. Zwischenzeitlich hatte jedoch ein Vermieterwechsel stattgefunden, weil der alte Vermieter das Grundstück an einen Dritten verkauft hatte und dieser im Grundbuch eingetragen worden war. Die Mieter hatten also den Falschen verklagt! Als das im Prozess herauskam, erklären beide Parteien die übereinstimmende Erledigung der Hauptsache. Fraglich war dann nur noch, wer die bis dahin angefallenen Prozesskosten zu tragen hatte. Für den ehemaligen Vermieter wohl überraschend legte das Gericht ihm sämtliche Prozesskosten auf.

Zwar hätte er in der Hauptsache ohne die übereinstimmende Erledigungserklärung obsiegt, da nicht er, sondern sein Rechtsnachfolger den Mietern gegenüber gemäß § 566 a Satz 1 zur Rückgewähr der klageweise zurückverlangten Kaution verpflichtet war. Den Mietern stehe jedoch gegenüber dem ehemaligen Vermieter wegen der in diesem Rechtsstreit angefallenen Prozesskosten ein materiell-rechtlicher Kostenerstattungsanspruch zu, der im Rahmen des § 91 a Abs. 1 ZPO berücksichtigungsfähig sei. Denn der Ex-Vermieter habe die Mieter vor Klageerhebung nicht darauf hingewiesen, dass er das streitgegenständliche Grundstück mittlerweile an einen Dritten veräußert habe. Zu einer entsprechenden Mitteilung wäre er jedoch als im Mietvertrag

ausdrücklich benannter Vermieter gemäß § 242 BGB verpflichtet gewesen. Ohne unmissverständliche Mitteilung durch den ehemaligen Vermieter oder den Dritten mussten und durften die Mieter davon ausgehen, dass der Verklagte weiterhin Vermieter ihrer Wohnung sei und für die Rückgewähr der Kaution hafte. Zur Meidung nachteiliger Rechtsfolgen aus § 254 Abs. 1 BGB habe für die klagenden Mieter auch keine Verpflichtung bestanden, vor Klageerhebung das Grundbuch einzusehen, um sich auf diese Weise Gewissheit von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen zu verschaffen.

Kündigung ohne Abmahnung

Zur Wirksamkeit einer ohne vorherige Abmahnung ausgesprochenen fristlosen Kündigung gegenüber einem gewalttätigen Wohnraummieter mit untherapierter Alkoholabhängigkeit und behaupteter Geschäftsunfähigkeit.

LG Berlin II vom 30.7.2024 – 67 S 190/24 –, mitgeteilt von VRiLG Michael Reinke

➔ Langfassung im Internet

Hier ging es um einen Fall, bei dem eine fristlose Kündigung für wirksam erachtet wurde, obwohl der Mieter höchstwahrscheinlich schuldunfähig und eine Abmahnung der Kündigung nicht vorausgegangen war. Eine fristlose Kündigung ist gemäß § 543 Abs. 1 BGB wirksam, selbst wenn der Mieter nicht schuldhaft gehandelt haben sollte. Zwar – so das Gericht – sei das Verschulden des Mieters in der Regel ein wesentlicher Abwägungsfaktor für die Zumutbarkeit der Vertragsfortsetzung. Hier seien die Folgen der dem Mieter zur Last gelegten Pflichtverletzung jedoch derart schwerwiegend, dass dem Vermieter, dem auch Schutzpflichten gegenüber den weiteren Hausbewohnern oblägen, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem gewalttätigen – und hinsichtlich seiner angeblichen Alkoholsucht untherapierten – Mieter

unter keinen Umständen mehr zuzumuten gewesen sei. Das rechtfertige die fristlose Kündigung, auch wenn der Mieter vor Ausspruch der Kündigung nicht abgemahnt worden sei und das Mietverhältnis tatsächlich seit dem Jahre 2006 unbeanstandet gewährt haben sollte.

Modernisierung

Beim hydraulischen Abgleich handelt es sich um eine nicht von § 559 Abs. 1 BGB umfasste Instandhaltungsmaßnahme.

AG Kreuzberg vom 25.3.2024 – 25 C 96/23 –, mitgeteilt von RA Kaya Özkök

Die Vermieterin – so das Amtsgericht – beschreibe den hydraulischen Abgleich selbst als ein Verfahren, mit dem innerhalb einer Heizungsanlage jeder Heizkörper oder Heizkreis einer Flächenheizung auf einen bestimmten Durchfluss des warmen Wassers eingestellt werde. Damit solle erreicht werden, dass bei einer bestimmten Vorlauftemperatur als Arbeitspunkt der Heizungsanlage jeder Raum genau mit der Wärmemenge versorgt werde, die benötigt werde, um die gewünschte Raumtemperatur zu erreichen und der Rücklauf jedes Heizkörpers die gleiche Temperatur aufweise. Fehle der hydraulische Abgleich, so würden Heizkörper, die nahe zur Wärmequelle stehen, besser versorgt, weiter entfernte Heizkörper beispielsweise in oberen Stockwerken würden nicht warm. Das Regelverhalten in den entfernten Räumen sei schlecht. Erst das Schließen der Ventile an den nahen Heizkörpern führe dazu, dass weiter entfernte Heizkörper warm würden. Bei einem Leitungsnetz ohne hydraulischen Abgleich werde der einer Wärmequelle am nächsten gelegene Heizkörper mit geringstem Strömungswiderstand erreicht, eher und leichter durchflossen und sein Rücklaufwasser verlasse den Heizkörper mit vergleichsweise hoher Temperatur. Der geringere Durchflusswiderstand werde dazu führen, dass durch diesen Heizkörper mehr Wasser fließe als benötigt. Diese Nachteile würden

durch einen hydraulischen Abgleich vermieden.

Dies zugrunde legend – so das Amtsgericht – sei festzustellen, dass es sich bei dem hydraulischen Abgleich hier um eine Instandhaltungsmaßnahme handele. Der hydraulische Abgleich führe dazu, dass zuvor ungleichmäßig beheizbare Wohnungen künftig gleichmäßig beheizbar seien. Ohne eine entsprechende Maßnahme würden insbesondere die weiter von der Heizanlage entfernt gelegenen Heizkörper auch bei witterungsangemessener Heizleistung nicht hinreichend warm. Das Gericht verkenne insofern nicht, dass – wie die Vermieterin dargelegt habe – mit der Maßnahme auch eine Energieeinsparung einhergehe. Dieser Umstand stehe ihrer Qualifikation als Instandhaltungsmaßnahme jedoch nicht entgegen, da dieser Zweck vorliegend zur Überzeugung des Gerichts im Vordergrund stehe.

Soweit die Vermieterin auf weitere geplante Vorhaben zur Energieeinsparung verweise, deren Voraussetzung die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs sei, führe dies ebenfalls nicht dazu, dass eine zur Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 Satz 1 BGB berechtigende Maßnahme vorliege. Mit Blick auf den nunmehr durchgeführten hydraulischen Abgleich und die erst in der Zukunft liegenden weiteren Vorhaben der Vermieterin träten diese bei der Beurteilung der streitgegenständlichen Mieterhöhung in den Hintergrund. Es handele sich insofern – wenn überhaupt – um die Vorbereitung einer Modernisierungsmaßnahme und nicht um eine selbständige, abgrenzbare Modernisierungsmaßnahme.

Anmerkung:

Im Ergebnis ebenso: AG Charlottenburg v. 20.8.2020 – 218 C 135/20 –, MM 5/2021, 30).

Anders LG Berlin v. 29.12.2022 – 65 S 51/22 –:

„Wird auf der Grundlage einer energetischen Wärmebedarfsberechnung und des Einbaus neuer, differenzdruck geregelter Thermostatventile ein hydraulischer Abgleich durchgeführt, sind die Kosten hierfür umlagefähig, denn sie sind im Zusammenhang mit einer energetischen

Modernisierung entstanden. Die Maßnahme erfüllt eindeutig die Voraussetzungen des § 555 b Nr. 1 BGB. Sie stellt sicher, dass die mit der energetischen Modernisierung verbundenen Vorteile einschließlich der Verhinderung eines unbeabsichtigten Überheizens zum Tragen kommen. Dem entsprechen die Wertungen, die etwa § 3 der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) zugrunde liegen“.

Sozialwohnung in der Nachwirkungsfrist

Nach vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen sind keine förderungsbedingten Mieterhöhungen mehr möglich.

OVG Berlin-Brandenburg vom 24.5.2024 – OVG 5 N 79/21 –

 Langfassung im Internet

Das OVG Berlin-Brandenburg hat damit die Auffassung des VG Berlin (vgl. VG Berlin v. 29.9.2021 – VG 8 K 159/19 und 160/19 –; v. 22.11.2021 – VG 8 K 251/19 –; v. 16.5.2021 – VG 8 K 178/18 –; v. 21.6.2022 – VG 8 K 138/20 –) in einer lange umstrittenen und für den „alten“ Sozialen Wohnungsbau wichtigen Frage bestätigt.

Es geht hier darum, dass nach vollständiger vorzeitiger und freiwilliger Kreditzurückzahlung in der 12-jährigen Nachwirkungsfrist (§§ 11 a Abs. 1 WoG Bln) Mieterhöhungen quasi nur noch bei den im Dreijahres-Turnus erfolgten Pauschal-Anhebungen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten und bei Modernisierungen möglich sind. Die regulären jährlichen Mieterhöhungen (Degression) um 0,1278 Euro/m² monatlich sind danach unzulässig. Sollten Vermieter in der Vergangenheit gleichwohl die Mieterhöhung in Höhe von 0,1278 Euro/m² monatlich während der Nachwirkungsfrist ausgesprochen haben, steht den Mietern ein Rückforderungsanspruch zu. § 814 BGB dürfte dem nicht entgegenstehen. Die Verjährungsfrist richtet sich nach §§ 195 BGB ff.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)

 Seestraße

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau

 Rathaus Spandau

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmsdorfer Straße

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

 Bismarckstraße (U2 und U7)

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße



Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
 Spichernstraße (U3 und U9)

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Hier keine Akutberatung

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

 Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang er-
folgt begleitet über den Hof)

 Frankfurter Allee

 Samariterstraße

Beratungszentrum Hermannplatz

Hobrechtstraße 28
(Laden, zwischen Lenau-
und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäbe (350 m)

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße
Hier Akutberatung nur Montag
und Mittwoch



Geschäftsstelle in
der Spichernstraße 1

BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:

mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

IM NOTFALL:

AKUTBERATUNG OHNE TERMIN

Montag, Mittwoch und Donnerstag
von 16 bis 20 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr.
Geschlossen am 24. und 31. Dezember
sowie an den Feiertagen.

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:
Keine Akutberatung Donnerstag und Samstag

Geschäftsstelle Spichernstraße:

Hier keine Akutberatung ohne Termin

In den Zeiten für die Akutberatung finden auch
vereinbarte Termine statt.

For consultations in English
please make an appointment.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V., Spichernstraße 1, 10777 Berlin

📍 Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmvm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

Mo, Di, Mi 9-18.30 Uhr, Do 9-19 Uhr, Fr 9-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Geschlossen am 24. und 31. Dezember sowie an den Feiertagen

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

Geschlossen vom 23. Dezember 2024 bis einschließlich 3. Januar 2025.

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit und weitere Informationen über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus im Ostseevierviertel, Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG, Raum 204

🚶 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

🚶 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Kienberg/Gärten der Welt

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23, Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, Ecke Roedernallee nahe 📍 Wittenau (250 m Fußweg) und 🚶 Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus der Paulus-Kirchengemeinde, Teltower Damm 6, Zehlendorf Eiche, 🚶 Zehlendorf

Treptow-Köpenick

■ Mi 14-16 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

ONLINE-TERMIN-VEREINBARUNG

für einen Beratungstermin:

mein.berliner-mieterverein.de

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und ohne Aufwand. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMagazins) und beachten Sie, dass die telefonische Kurzberatung nicht eine umfangreiche Rechtsberatung ersetzen kann.

Unsere Rechtsschutzversicherung kann im Fall eines Gerichtsverfahrens nur dann greifen, wenn Sie zuvor anhand von Unterlagen in einer unserer Beratungsstellen oder in einer Telefonberatung mit Einsicht in Unterlagen beraten wurden. Die Kurzberatung am Service-Telefon genügt nicht.

Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt zu Beginn oder am Ende der Beratungszeit anzurufen.

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

Montag bis Freitag 13 bis 16 Uhr
sowie Montag und Donnerstag
17 bis 20 Uhr

MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter www.berliner-mieterverein.de

MEIN BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen per Post an obige Adresse oder online unter: mein.berliner-mieterverein.de

MIETERMAGAZIN ONLINE

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen? Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

Dann schreiben Sie uns unter: www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm
Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

HEIZUNG UND HEIZKOSTEN

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Ein kompetenter Ingenieur berät Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung.

Di 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85
Beratung nur mit Terminvereinbarung
unter ☎ 030-226260

BERATUNG ZU SOZIALRECHT UND MIETE

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfangende.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

MEDIATION UND KONFLIKTBERATUNG

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:
☎ 030-226 26-187
E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung
unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr
BMV-Beratungszentrum
Zillestraße 81,
nahe Wilmersdorfer Straße
U Bismarckstraße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr
BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1
U Spichernstraße

SCHWERPUNKTBERATUNG NUTZER/PÄCHTER

Beratung nur, wenn für das Grundstück bereits eine gesonderte Mitgliedschaft besteht. Es werden keine neuen Mitglieder für diesen Schwerpunktbereich mehr aufgenommen.

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass,
Kummerow Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Mi 14-16 Uhr
Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

HILFE ZUR WOHNUNGSABNAHME/-ÜBERNAHME

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-2943107 oder
☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-20989265 oder
☎ 0163/8266944

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 20 bis 50 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

Bei Abnahme: Ob Sie mietvertraglich überhaupt zu Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, sollten Sie zuvor in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen.

GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

Gutachten und Beweissicherung sind kostenpflichtig. Wir haben für Sie günstige Konditionen vereinbart. Sie beauftragen unsere Kooperationspartner selbst. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung oder Beweissicherung angezeigt erscheint.

Themenbereiche:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Modernisierung: Mieterhöhlungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Fernwärme-Überprüfung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/ Umwelttechnik/ Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Detektei

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/ oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

MIETRECHTSBERATUNG FÜR BILDENDE KÜNSTLER

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 17 bis 19 Uhr

in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

Bitte vereinbaren Sie einen Termin nur telefonisch
unter ☎ 030-230899-42

ZUSATZANGEBOTE

KOOPERATIONSANGEBOTE FÜR MITGLIEDER

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen. Davon profitieren die Mitglieder. Bei Vorlage des Einzahlungsbelegs für den Mitgliedsbeitrag oder des aktuellen MieterMagazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Bildung und Kultur

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de,

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

■ StattReisen Berlin

www.stattreisenberlin.de

☎ 030-455 30 28

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel,

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 173-38 60

■ Betriebskostenspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-7879 00 60

■ Wohngeld

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191,

Fax 030-480 98 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de, www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

BEZIRKSAKTIVENGRUPPEN

Wir, engagierte Mieterinnen und Mieter im Berliner Mieterverein, haben uns in Bezirksgruppen zusammengeschlossen, um uns selbst aktiv für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik einzusetzen. Dazu gehört,

■ dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach zusammenschließen, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, bezirke@berliner-mieterverein.de ☎ 030-226 26-144

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer jeden 3. Freitag im Monat um 17.30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel,

Rico Blochmann, Ursula Niemann

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks,

Irina Neuber, Peter Reuscher

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann, Thomas Meißner, Thomas Suckow

Kontakt über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

bezirke@berliner-mieterverein.de

☎ 030-226 26-144

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann,

Andreas Berg, Sophie Mödig

Kontakt: bmV-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

3. Montag im Monat um 18.30 Uhr

in der Richardstraße 5 (Räume

der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perović,

Hans-Günther Miethe, Hermine Thurow

■ Treffen an jedem ersten Donnerstag

im Monat um 18 Uhr

im Platzhaus Teutoburger Platz,

gegenüber Zionskirchstraße 73 a

Reinickendorf

Bezirksleitung: Nils Baumann, Denise Funk

■ Die Bezirksgruppe trifft sich jeweils am

vierten Mittwoch eines Monats von ca.

19 bis 21 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204, S- und U-Bhf.

Wittenau

Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm,

Hans-Jörg Brand, Norbert Zobbot

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Donnerstag 17-19 Uhr

neben juristischer Beratung: Betreuung

der Mitglieder; Mietergemeinschaften;

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny,

Britta Schwarz-Krause, Heidemarie Karstädt

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläser-Hübner,

Karin Dewitz, Franziska Schulte

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann,

Ilona Sechting, Marco Raddatz

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch

im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Zusätzliches **digitales Treffen** der Bezirks-

gruppe per Videokonferenz an jedem

4. Mittwoch im Monat.

Bei Interesse melden sie sich bitte ca. eine

Woche vorher unter [bezirke@berliner-](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

mieterverein.de, um in den Einladungs-

Verteiler aufgenommen zu werden.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirk-

lichen Beratungsstellen zu den ausge-

wiesenen Beratungszeiten

Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel



Mehr als ein Drittel des Einkommens geht in vielen Haushalten für Miete und Mietnebenkosten drauf. Der Ratgeber zeigt, wo die Kostenbremse angesetzt werden kann: von der Wohnungssuche bis zum Check von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. Fallbeispiele, wichtige Urteile und Musterbriefe bieten das passende Handwerkszeug, um Mietkosten im Griff zu behalten.

Der Ratgeber ist für 16,90 Euro zzgl. Versandkosten über den Online-Shop des DMB-Verlages erhältlich: shop.mieterbund.de

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten.

Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe.

Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:
berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm



Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein.

Mitglieder haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

Für jedes neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Das Mieter-Handbuch

Mietrecht für Mieter, einfach und übersichtlich, informiert über die aktuelle Rechtslage und über Handlungsmöglichkeiten bei Konflikten.

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB, Neuauflage 2024, 18 Euro

Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fällen vermeiden, Vorteile nutzen

Dieser Ratgeber gibt dem künftigen Mieter Hinweise, worauf beim Abschluss eines Mietvertrages zu achten ist – ergänzt durch praktische Tipps und Rechenbeispiele.

3. Auflage, 5,90 Euro



Die Broschüren können bezogen werden über den Online-Shop des DMB-Verlages: shop.mieterbund.de

Der BERLINER SOZIALGIPFEL

lädt ein zur Veranstaltung am
9.12.2024



Wohnen in Berlin – Bezahlbar und gut für alle?!

Bezahlbares Wohnen ist die drängendste soziale Frage in Berlin

Die Gewerkschaften, der Berliner Mieterverein sowie Sozial- und Wohlfahrtsverbände fragen:

- **Welche Antworten gibt die Berliner Landesregierung?**
- **Wie kann neuer und bestehender Wohnraum bezahlbar und bedarfsgerecht gestaltet werden?**
- **Wie sieht es aus mit der Barrierefreiheit?**

Diese Fragen klären wir mit:

- **Christian Gaebler**
Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- **Christine Braunert-Rümenapf**
Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen



Wir bitten um Anmeldung unter
www.berliner-sozialgipfel.de

BERLINER SOZIALGIPFEL

Datum:
Montag, 9.12.2024, 17 Uhr

Ort:
ver.di Bundesvorstand

AIDA-Saal
Paula-Thiede-Ufer 10,
10179 Berlin
(nahe Ostbahnhof)

