

Mietspiegel 2017:

**Der Aufwärtstrend
ist ungebrochen**

ab Seite 4

Neues von den Roten Roben

S. 12

Miete und Mietrecht

S. 16

Aktuelles aus Berlin

S. 18

Ausflugstipp: Mitte - Moabit

S. 22

**Kooperation mit Wohnungs-
baugesellschaften soll
bezahlbare Mieten sichern**

Seite 11



2 Editorial

3 Service

Wichtige Informationen
für unsere Mitglieder

Titelthema

4 Der Berliner Mietspiegel 2017

Erstellung und Anwendung

11 Kooperation mit Wohnungsbau- gesellschaften

12 Aktuelle Rechtsprechung Neues von den Roten Roben

14 Kinderlärm Sport auf innerstädtischen Anlagen

15 Ratgeber/Impressum/ Kleinanzeige

16 Miete und Mietrecht Defekter Briefkasten, Rollator- parkplatz, Gefahr von oben, Wasserschaden

18 Aktuelles aus Berlin zu den Themen Diskriminierung, Sozialer Wohnungsbau, Mieterhöhungen, Zahlungsverzug ...

20 Berliner Landgericht Rechtsprechung aus Berlin

22 Ausflugstipp Berliner Bezirke stellen sich vor: Mitte – Ortsteil Moabit



*Liebe Mitglieder des Mieterschutzbundes Berlin,
liebe Leser/innen des MIETERSCHUTZ,*

Klimaschutz – auf jeder Diskussion fällt irgendwann einmal der Begriff, schon beinahe als sogenanntes Totschlagargument, bei dem man nur schwerlich mit Gegenargumenten Gehör findet. Mit dem Einwurf Klimaschutz endet jede Diskussion. Aber keiner weiß genau, worum es eigentlich geht. Man hat erkannt, dass die Erderwärmung mit Beginn der industriellen Entwicklung (ca. 1750) allein von Menschenhand gesteuert wird. Wenn dem so ist, so die zutreffende Erkenntnis daraus, liegt es auch in „Menschenhand“, die weitere Erderwärmung in den nächsten Jahren auf maximal 2° mehr – als im Jahre 1750 – zu drosseln. Nur so lässt sich das Abschmelzen der Eisberge und der Anstieg der Meeresspiegel vermeiden. Diese Erkenntnis ist wissenschaftlich nicht mehr angreifbar. Nur der neue „Noch-Präsident“ in Amerika ignoriert sie und hat sich entschlossen, die Verarbeitung fossiler Brennstoffe wieder zu fördern. Mit der Folge, dass die weltweiten Klimaschutzziele nicht erreicht werden können. Ach, waren das noch Zeiten, als amerikanische Präsidenten Sätze wie „Ich bin ein Berliner.“ oder „Herr Präsident öffnen Sie dieses Tor.“ formulierten. Ja so ändern sich die Zeiten. Wer hätte jemals gedacht, dass eine Bundeskanzlerin, deren ursprünglichen Nähe zur Atomlobby nicht zu leugnen ist, plötzlich den Atomausstieg wagt. Was ich aber vermisste, ist die Rehabilitation der frühen Gegner der Atomlobby, vor denen ich noch heute meinen Hut ziehe. Sie hatten seinerzeit längst erkannt, dass hier eine aktive Gegnerschaft notwendig ist. Tschernobyl hat kein Umdenken ausgelöst. Erst ein Atommeiler im fernen Japan musste explodieren, um Frau Merkel wach zu rütteln. Aber dann ging es los, wie es sich gehört, nämlich preußisch korrekt. Man hat ein Datum zum Auslaufen der Atommeiler festgelegt, hat erkannt, dass auch dann noch Strom erzeugt werden muss, wenn keine Sonne scheint oder kein Wind weht, mit der weiteren Folge, dass die so genannte Grundlast nach wie vor durch Kraftwerke gesichert werden muss, die fossile Brennstoffe verarbeiten und damit



weiter klimaschädlich arbeiten. Aber: Wer soll das bezahlen? Natürlich der Mieter. Der Mieter kriegt es von allen Seiten ab. Frau Merkel meint, es fördere die Investitionen des Vermieters, wenn man dem Mieter das Recht nimmt, in den ersten drei Monaten einer energetischen Modernisierungsmaßnahme, die Miete zu mindern. Derartige Maßnahmen hat er auch dann zu dulden, wenn erkennbar ist, dass zwischen der sich ergebenden modernisierungsbedingten Mieterhöhung und der Einsparung an Heizkosten überhaupt kein Verhältnis besteht. Berücksichtigt man weiter, dass die überwiegend verwendete Wärmedämmung Sondermüll ist und gegebenenfalls brennbar, dann spürt man, dass dieser Teil der Energiewende noch nicht zu Ende gedacht ist. Vielleicht sollte Frau Merkel mal auf einer Baustelle ohne Mietminderungsrecht leben. Es würde ja schon reichen, wenn Frau Merkel ihre Stromkosten selber bezahlen müsste. Dann würde sie vielleicht erkennen, dass es unsinnig war, die Einfamilienhausbesitzer durch Garantiezahlungen (20 Jahre) zusätzlich reich zu machen und gleichzeitig die Mieter diese Vermögensverschiebung zahlen zu lassen. Eine völlige überhastete Gesetzgebung, die gerade nicht dazu beigetragen hat, die Bevölkerung von der Zielsetzung der Energiewende zu überzeugen. Die Regierung will den Ökostromanteil in den nächsten Jahren auf 30 % des Gesamtverbrauchs anheben. Ach wie löblich. Wer soll aber die notwendigen neuen Stromleitungen bezahlen? Natürlich die Mieter über ihre Stromrechnung. Wer zahlt eigentlich, wenn übermäßig Strom hergestellt wird, der gegebenenfalls nicht benötigt wird? Natürlich die Mieter. Auch dafür gibt es einen gesonderten Aufschlag in der Stromrechnung. Im Übrigen muss die Bundesregierung auch dafür zahlen, dass die Atomwirtschaft ihre Atommeiler abstellen soll. Der Verlust ist über Steuergelder auszugleichen. Zusätzlich hat das Verfassungsgericht jetzt entschieden, dass die so genannte Atomsteuer – wegen „handwerklicher Mängel“ im Bereich der Gesetzgebung – verfassungswidrig ist und den Betreibern erstattet werden muss. Auch hier wurde nicht geprüft, ob diese Steuer nicht über die Stromrechnung von den Mietern bereits gezahlt wurde. Ebenso wie man bei dem Schadensersatzanspruch der Atomlobbyisten für das Abstellen der Atommeiler die in der Vergangenheit erzielten Gewinne nicht berücksichtigt hat. Aber jetzt wird alles besser. Die Mieter sollen zukünftig auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser über Fotovoltaikanlagen auf dem Dach, an den angeblich günstigen Stromkosten beteiligt werden. Wer soll das noch glauben? Aber die Hoffnung stirbt ja bekanntlich zuletzt.

Herzlichst, Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender

Wir beraten auch im Sommer

Die Urlaubszeit ist nicht mehr weit. Wir aber sind uneingeschränkt für Sie da! Unser Beratungsangebot halten wir für Sie auch in den Berliner Schulferien in vollem Umfang aufrecht! Die Filialen öffnen zu den bekannten Zeiten. Auch die Telefonsprechstunde findet wie gewohnt statt! Wir weisen allerdings darauf hin, dass es während der Berliner Schulferien zu etwas längeren Bearbeitungszeiten kommen kann.

Ab nächster Ausgabe: Neue Rubrik

Manchmal hat man eine kurze Frage, auf die man schon immer eine Antwort haben wollte! Geht Ihnen das hin und wieder auch so? Ab der nächsten Ausgabe 4/2017 unserer Zeitschrift „Mieterschutz“ wird es daher eine neue Rubrik geben: **„Sie fragen – wir antworten“**. Haben Sie eine mietrechtliche Frage rund um das Thema Wohnen, dann schicken Sie uns diese per Post oder auch per Mail. Ausgesuchte Zuschriften beantworten wir dann in anonymisierter Form in unserer Zeitschrift.



Aktualisierung Ihrer Daten

Immer häufiger nutzen die Mitarbeiter/innen unserer Geschäftsstellen die Möglichkeit digitaler Kommunikation. Viele Dinge lassen sich schnell per E-Mail klären. Bedauerlicherweise stellen wir häufiger fest, dass uns angegebene Mailadressen nicht oder nicht mehr

aktuell sind. Wir bitten deshalb alle Mitglieder, die uns überlassenen Kontaktdaten – vor allem E-Mail-adressen und Mobilfunknummern – von Zeit zu Zeit zu aktualisieren. Schicken Sie uns dazu einfach eine Mail oder rufen Sie an.



Ein Hinweis in eigener Sache ...

Am Dienstag, den 13.06.2017, fand im Logenhaus in der Emser Straße in Berlin-Wilmersdorf die ordentliche Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. statt. Durch die anwesenden stimmberechtigten Mitglieder wurden umfangreiche Satzungsänderungen beschlossen. Das Protokoll der Mitgliederversammlung und die beschlossenen Satzungsänderungen veröffentlichen wir in der nächsten Ausgabe 4/2017 unserer Zeitschrift „Mieterschutz“. Die satzungsgemäße Genehmigung des Protokolls erfolgt auf der nächsten Mitgliederversammlung.

Der Berliner Mietspiegel 2017 ist da – Erneut deutlicher Anstieg der Tabellenwerte

1. Erstellung des Berliner Mietspiegels 2017

Berlin ist, so wird gesagt, eine Mieterstadt. Das ist nicht von der Hand zu weisen, denn bei einem Gesamtbestand von knapp 1,9 Millionen Wohnungen gibt es 1,63 Millionen Mietwohnungen. Das sind 86 %. Von diesen Wohnungen ist der Berliner Mietspiegel für knapp 1,4 Millionen Wohnungen einschlägig. Seine Bedeutung für Berlin kann daher nicht überschätzt werden. Dies liegt auch an seiner Doppelfunktion, die er seit dem 01.06.2015 hat. Seit jeher ist er ein Instrument zur Regelung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen im freifinanzierten Wohnungsbau. Seit dem 01.06.2015 hat er durch die berlinweite Einführung der Mietpreisbremse die zweite Wirkung erhalten, nämlich als Kontrollinstrument im Rahmen der Prüfung, wie hoch die Miete bei der Wiedervermietung sein darf. Dennoch ist die Mietpreisbremse bisher ein eher stumpfes, wenn auch nicht völlig wirkungsloses Schwert. Nicht nur der Mieterschutzbund Berlin hat Verbesserungen gefordert. Jedoch ist ein Mieterleben mit Mietpreisbremse besser als ohne, und der Berliner Mietspiegel ist ein taugliches Mittel zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Wiedervermietung. Viele Berliner Gerichte wenden ihn dafür auch an.

Auf einer Pressekonferenz am 19.05.2017 wurde der Berliner Mietspiegel 2017 von der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) Katrin Lompscher vorgestellt. Unter Federführung dieser Senatsverwaltung wurde er in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel von der in Hamburg ansässigen F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH entwickelt.

Die Arbeit an dem Mietspiegel dauerte fast zwei Jahre. Die Kampagne für den Berliner Mietspiegel 2017 begann mit einer ersten Sitzung der Arbeitsgruppe Mietspiegel unter Vorsitz der SenStadtWohn am 16.07.2015. In dieser Sitzung wurde der Endbericht zum Berliner Mietspiegel 2015 erörtert und über die Vergabe der Entwicklung der Mietspiegel 2017 (Neuerhebung) und 2019 (Fortschreibung) an ein Forschungsunternehmen diskutiert.

Die SenStadtWohn kann nicht einfach ein Unternehmen aussuchen und beauftragen. Vielmehr ist sie an gesetzliche Vorschriften (EU-Richtlinien) zur Vergabe von öffentlichen Aufträgen gebunden.

In der Zeit bis zur Veröffentlichung des Berliner Mietspiegel 2017 tagte die Arbeitsgruppe Mietspiegel 32 Mal. An den Sitzungen nahmen auf Mieterseite neben zwei Vertretern unseres Vereins der Berliner Mieterverein und die Berliner Mietergemeinschaft teil. Auf Vermieterseite saßen der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V. und der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V. Daneben nahmen an den Sitzungen ein Mietensachverständiger sowie eine Vertreterin des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg teil. Beratend wirkten die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und der Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit mit.

Um den Zuschlag für die Berliner Mietspiegel 2017 und 2019, die gemeinsam vergeben wurden, be-

warben sich die empirica Aktiengesellschaft aus Berlin sowie die beiden Hamburger Unternehmen GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH und F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH. In der Sitzung am 26.01.2016 stellten sich die drei Unternehmen vor. Den Zuschlag erhielt die Firma F+B, die bereits den Berliner Mietspiegel 2013 erstellt hatte.

Die Eckpunkte der Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2017 sehen wie folgt aus:

Durch Befragung von Mietern (Anteil der Mieterinterviews 40 %) und Vermietern war eine neue Stichprobe zur Erzielung von Miet- und Ausstattungsdaten für mindestens 15.000 Wohnungen (vollgültige Datensätze) zu ziehen. Die bestehende Wohnlageneinstufung war zu aktualisieren. Die Merkmale der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung waren auf ihre Mietenrelevanz empirisch durch Erhebung und Auswertung der Beschaffenheit und Ausstattung von 2000 Wohnungen zu erheben. Auf der Grundlage von 2000 Datensätzen waren die Betriebskostenarten zu erheben und auszuwerten. Hinsichtlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen waren die Energiekennwerte für Gebäude zu erheben.

Mit Rücksicht auf in Berlin anhängige Gerichtsverfahren zu Mieterhöhungsverlangen, in denen die Qualifiziertheit verschiedener Mietspiegel angegriffen wurde, sollte ein besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der anerkannt wissenschaftlichen Grundsätze als Vor-



aussetzung für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gelegt werden.

Qualifizierten Mietspiegeln kommt im Unterschied zu einfachen Mietspiegeln eine besondere Funktion zu: Für Mieterhöhungsverlangen, nicht für die Mietpreisbremse, gilt nämlich die Vermutung, dass die in einem solchen Mietspiegel genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen. Sie sind aufgrund ihrer Vermutungswirkung daher noch besser als einfache Mietspiegel geeignet, in gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren die Einholung eines teuren Sachverständigengutachtens zu vermeiden. Außerdem müssen die Mietspiegelwerte für eine vom qualifizierten Mietspiegel erfasste Wohnung dem Mieter im

Mieterhöhungsverlangen auch dann mitgeteilt werden, wenn sich der Vermieter auf ein anderes Begründungsmittel (Vergleichswohnungen, Sachverständigengutachten) beruft, § 558 a Abs. 3 BGB.

Allerdings ist der Berliner Mietspiegel, soweit es um seine Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel geht, in Verruf geraten. Von findigen Vermietern wird seine Qualifiziertheit angezweifelt. Nachdem in verschiedenen Fällen von Berliner Gerichten Sachverständigengutachten eingeholt worden waren, schlug das Pendel dergestalt zurück, dass Gerichte den Mietspiegel zunehmend als einfachen Mietspiegel zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete anwenden. Auf die Frage der Qualifiziertheit kommt es dabei nicht an.

Teilweise enthielten die Sachverständigengutachten Kurioses.

So schloss ein namhafter Statistikprofessor der TU Dortmund aus der Ankündigung eines Nachbarschaftsflohmarkts darauf, dass das Gebiet, auf das sich die Ankündigung bezog, zur guten Wohnlage gehören müsste.

Einem unter Anderem in Berlin geschäftsansässigen Sachverständigen war unbekannt, dass für die Anwendung eines Mietspiegels dessen Stichtag maßgeblich ist. Geht ein Mieterhöhungsverlangen nach diesem Stichtag zu, ist dieser Mietspiegel heranzuziehen, auch wenn er zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens noch nicht veröffentlicht war.

9. Berliner Mietspiegeltabelle 2017

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2016) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

www.berlin.de/mietspiegel

Bezugsfertig		Altbau		Neubau					
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West *	1973 - 1990 Ost * mit Wohnveränderungen	1991 - 2002 ohne Wohnveränderungen	2003 - 2015
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC
	Wohnlage	Seite 1	Seite 2	Seite 3	Seite 4	Seite 5	Seite 6	Seite 7	Seite 8
bis unter 40 m²	einfach	A 7,45 5,44 - 10,00	6,45 5,60 - 7,17	6,17 5,18 - 8,80	6,58 5,78 - 7,74	7,68 5,33 - 8,15	6,81 6,13 - 7,63		7,50* 7,50 - 9,51
	mittel	B 8,01 5,25 - 10,11	7,37 6,82 - 8,40	6,64 5,89 - 8,00	6,57 5,71 - 8,36	8,08* 7,18 - 12,00	6,77 6,40 - 7,94		14,19* 13,85 - 15,72
	gut	C 8,31** 6,91 - 12,52	7,04* 6,04 - 10,00	7,48 5,87 - 10,20	8,83 7,70 - 9,84	8,59* 6,93 - 10,11	8,04 7,09 - 9,34		
40 m² bis unter 60 m²	einfach	D 6,51 4,81 - 9,22	5,93 5,30 - 8,09	5,71 5,16 - 7,29	5,75 5,13 - 7,01	6,77 5,80 - 8,43	5,61 5,30 - 6,67	7,43* 6,21 - 9,17	8,50 6,90 - 12,50
	mittel	E 6,61 5,11 - 10,06	6,34 5,52 - 7,65	6,11 5,43 - 7,48	5,72 5,39 - 7,20	7,39 6,65 - 7,97	5,83 5,37 - 6,75	8,18 6,84 - 9,37	10,10 8,40 - 13,94
	gut	F 7,03 5,81 - 8,75	6,88 5,71 - 8,88	6,66 5,18 - 8,98	7,39 6,17 - 9,00	8,00 7,30 - 9,12	6,84 6,11 - 8,29	9,00 7,48 - 10,34	9,44 8,00 - 13,30
60 m² bis unter 90 m²	einfach	G 6,00 4,40 - 8,62	5,65 4,90 - 7,56	5,48 4,74 - 6,68	5,22 4,76 - 6,30	6,12 5,08 - 7,59	5,07 4,72 - 5,71	7,10 5,76 - 8,23	10,13 6,90 - 12,99
	mittel	H 6,78 4,75 - 10,27	6,09 5,18 - 7,62	6,00 5,18 - 7,28	5,49 5,05 - 6,59	7,50 6,16 - 8,76	5,11 4,68 - 5,78	7,59 6,52 - 8,96	10,31 8,61 - 13,93
	gut	I 7,32 5,81 - 10,00	7,10 5,52 - 9,20	6,81 5,58 - 8,82	6,90 6,09 - 8,59	8,24 7,07 - 9,69	6,00 5,37 - 7,00	8,77 7,31 - 10,54	9,01 8,44 - 11,07
90 m² und mehr	einfach	J 5,72 4,72 - 8,41	5,80 4,29 - 7,51	4,87** 4,29 - 6,60	5,29 4,80 - 6,34	6,49 5,39 - 8,05	4,70 4,24 - 5,60	7,18 5,95 - 8,47	10,70 8,60 - 13,56
	mittel	K 6,39 4,38 - 10,18	5,63 4,97 - 7,10	6,46 5,77 - 8,03	5,53 4,91 - 7,50	7,48 5,17 - 8,80	5,11 4,76 - 5,60	8,00 6,30 - 9,27	10,19 8,69 - 13,10
	gut	L 7,25 5,44 - 10,00	6,65 5,35 - 9,50	8,26 6,77 - 9,61	8,05 6,99 - 8,54	8,83 7,60 - 10,49	5,63 5,24 - 6,92	9,24 7,18 - 11,13	10,00 8,40 - 12,50

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,87 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949***.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,34 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,55 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,81 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.

* Die Zuordnung West-Staaten basiert auf dem Gebietsstand 01.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2005 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerten). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhöhter Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhöhter Mietwerte nur bedingte Aussagekraft.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 1/4-Spanne dargestellt.



Seiner Begutachtung legte dieser Sachverständige daher fälschlich den Berliner Mietspiegel 2013 und nicht den von 2015 zugrunde.

Nach der Definition in § 558 c BGB ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Für einen qualifizierten Mietspie-

gel muss hinzukommen, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird, § 558 d BGB. Er muss also nicht von der Gemeinde oder den genannten Interessenvertretern erstellt, sondern von diesen lediglich anerkannt werden.

Eine wesentliche Tätigkeit der Arbeitsgruppe Mietspiegel besteht darin, dass in den regelmäßigen Sitzungen die von dem Forschungsinstitut erhobenen Daten zu den Mieterhebungen vorgestellt, diskutiert und verabschiedet werden. Einen breiten Raum nimmt die Behandlung von Anträgen zur Wohnlageeinstufung, Fragen im Zusammenhang mit der Extremwertbereinigung und die Bearbeitung der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ein.

Auch um den Bedenken gegen die Qualifiziertheit zurückliegender Mietspiegel zu begegnen, wurden in einigen Bereichen Änderungen vorgenommen: So wurde besonderes Augenmerk auf die Wohnlage gelegt. Die Sondermerkmale wurden aus dem Mietspiegel gestrichen. Die Höchstwerte der Rasterfelder können daher mittels im Mietspiegel bezeichneter Sondermerkmale nicht mehr überschritten werden. Eine andere Frage ist, ob aus anderen Gründen bei besonders gut ausgestatteten Wohnungen die Überschreitung in Einzelfällen in Betracht kommen kann. Die variable Spanne (2/3- bis 3/4-Spanne), die noch im MSP 2015 Anwendung fand, wurde auf eine feste 3/4-Spanne umgestellt. Diese Änderung war zwischen den Verbänden heftig umstritten. Letztlich haben sich die Mieterverbände durchgesetzt und die Senatorin Lomscher hat sich für die 3/4-Spanne entschieden. Die Vermieterverbände hatten unter anderem eine 4/5-Spanne in die Diskussion eingebracht.

Die erhobenen Mietspiegelwerte werden zunächst einer Extrem-

10.3 Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und zur Spanneneinordnung

Folgende Spanneneinordnung mittels der Orientierungshilfe wird empfohlen:

Die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale sind in der Mietspiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete **innerhalb** der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ – mit jeweils 20 Prozent für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

■ Die Ausstattung des Bades/WC	20 %
■ Die Ausstattung der Küche	20 %
■ Die Ausstattung der Wohnung	20 %
■ Die Ausstattung des Gebäudes	20 %
■ Das Wohnumfeld	20 %
	100 %

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenober-

wert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

Auf dieser Basis ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

10.4 Beispiele

A) Umgang mit den Merkmalen zur Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Gebäuden in der Merkmalgruppe »Gebäude«

Bei den wohnwertmindernden Merkmalen ist es nur möglich, entweder das Merkmal »Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)« oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert« anzukreuzen. Analog gilt dies auch bei den wohnwerterhöhenden Merkmalen: Entweder das Merkmal »Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)« wird ausgewählt oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert«. Wenn der »Energieverbrauchskennwert« ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe des vorliegenden Energiekennwertes. Liegt der »Energieverbrauchskennwert« z.B. bei 240 kWh/(m²a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z.B. bei 90 kWh/(m²a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.

B) Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 11)

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher +/-
1. Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
5. Wohnumfeld	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
	Ergebnis	+ 20 %

Handelt es sich z.B. bei der vorstehend bewerteten Wohnung um eine zwischen 1919 und 1949 bezugsfertig gewordene Wohnung mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **80 m²** groß, in **mittlerer Wohnlage** (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld H2), dann ergeben sich folgende Werte:

wertbereinigung unterworfen. Sodann werden nicht etwa alle danach verbleibenden Mietwerte berücksichtigt, sondern es werden in den Mietspiegelfeldern oben und unten noch weitere Mietwerte abgeschnitten. Bei der 3/4-Spanne sind dies unten und oben jeweils 12,5 % und bei der 4/5-Spanne 10 %. Nach der Datenerhebung war feststellbar, dass die Mietwerte in den meisten Rasterfelder extrem angestiegen waren. Die Akzeptanz der 4/5-Spanne hätte eine signifikante Erhöhung der Spannoberwerte zur Folge gehabt. Dies konnte von den Mieterverbänden nicht akzeptiert werden.

Der Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum Berliner Mietspiegel 2017 vom 19.05.2017 ist zu entnehmen, dass die gewichtete Durchschnittsmiete bei 6,39 €/m² monatlich im Vergleich zum Mietspiegel 2015 mit 5,84 €/m² liegt. Bereits dies zeigt einen extremen Anstieg. Noch dramatischer sieht die Situation aus, wenn man die Mietspiegelhöchstwerte betrachtet. Die Kollegen vom Berliner Mieterverein haben hier einen Anstieg um 17,4 % im Vergleich zu 2015 errechnet. Gerne wird ein Situationsvergleich mit München zitiert. So war der Pressemappe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum Berliner Mietspiegel 2017 zu entnehmen, dass die Mittelwertmieten in München derzeit bei 11,23 €/m² und in Berlin lediglich bei 6,39 €/m² liegen. Natürlich wird hier nicht erwähnt, dass München 2016 über eine Kaufkraft pro Einwohner von ca. 30.000 € verfügte, Berlin demgegenüber von lediglich knapp 20.000 € (Quelle: GfK Kaufkraft Deutschland 2016).

Auf der Internetseite der SenStadtWohn kann unter Verwendung einer Eingabemaske die Änderung von Wohnlageneinstufungen für den Mietspiegel 2019 beantragt werden.

2. Anwendung des Berliner Mietspiegels 2017

Der Berliner Mietspiegel 2017 ist eine Übersicht über die in Berlin am 01.09.2016 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Er gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31.12.2015 bezugsfertig ge-

worden sind. Die Mieten werden in einer Mietspiegeltabelle ausgewiesen.

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die „Netto-Kaltmiete“ dar, d.h. die Miete ohne alle Betriebskosten, ohne etwai-

Berliner Mietspiegel 2017 | www.berlin.de/mietspiegel

Untenwert: 5,18 Euro	Mittelwert: 6,09 Euro	Obenwert: 7,62 Euro
< Spanne 0,91 Euro >		< Spanne 1,53 Euro >

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von 1,53 Euro, sind (kaufmännisch gerundet) 0,31 Euro. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,40 Euro/m² monatlich (= 6,09 Euro/m² monatlich + 0,31 Euro/m² monatlich).

11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalsgruppe 1: Bad/WC

- ☐ Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)
- ☐ WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung
- ☐ Dielenfußboden im Bad
- ☐ Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler
- ☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- ☐ Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- ☐ Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest
- ☐ Bad mit WC ohne Fenster
- ☐ Keine Duschkabine
- ☐ Kleines Bad (kleiner als 4 m²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalsgruppe 2: Küche

- ☐ Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- ☐ Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- ☐ Keine Spüle
- ☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)
- ☐ Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- ☐ Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschießbar

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalsgruppe 1: Bad/WC

- ☐ Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- ☐ Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
- ☐ Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)
- ☐ Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
- ☐ Mindestens ein Bad größer als 8 m²
- ☐ Fußbodenheizung
- ☐ Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
- ☐ Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- ☐ Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- ☐ Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschkabine oder -kabine

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalsgruppe 2: Küche

- ☐ Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
- ☐ separate Küche mit mind. 14 m² Grundfläche
- ☐ Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- ☐ Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
- ☐ Dunstabzug
- ☐ Kühlschrank

ge Möblierungs- oder Untermietzuschläge und ohne etwaige Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken. Ist im Mietvertrag eine Brutto-Kaltmiete vereinbart, also eine Miete einschließlich nicht näher ausgewiesener Anteile für Betriebskosten, muss die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Netto-Kaltmiete durch Umrechnung hergestellt werden.

Die Gliederung des Berliner Mietspiegels 2017 erfolgt wie bisher entsprechend folgender Vergleichsmerkmale:

Das Vergleichsmerkmal „Art“ bezieht sich auf die Gebäudeart. Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, d.h. Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen. Er gilt nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern.

Zur Bestimmung der Größe ist die Fläche in Quadratmetern gewählt worden, die je nach Berechnungszeitpunkt entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung oder der Wohnflächenverordnung bestimmt wurde.

Die Ausstattung einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die vom Vermieter gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Der Mietspiegel geht in der Mietspiegeltabelle von der Ausstattungsklasse „Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad und IWC in der Wohnung (mit SH, Bad und IWC)“ aus. Bei Minderausstattung (Wohnungen ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit IWC oder Wohnungen mit Sammelheizung oder mit Bad, mit IWC) sind Abschläge vorgesehen.

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Die Wohnung ist grundsätzlich in das Baualter und/oder das Jahr der Bezugsfertigkeit einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in das ursprüngliche Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes eingeordnet.

Die Lageeinteilung erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die Wohnlageeinstufung einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Die Wohnlagezuordnung ergibt sich allein aus dem „Straßen-

Orientierungshilfe für die Spaltenanordnung (Fortsetzung)

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- ☐ Überwiegend Einfachverglasung
- ☐ Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)
- ☐ Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz
- ☐ Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- ☐ Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschlussfähig
- ☐ Schlechter Schnitt (z.B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum)
- ☐ Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- ☐ Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- ☐ Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden
- ☐ Hauseingangstür nicht abschließbar
- ☐ Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- ☐ Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- ☐ Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- ☐ Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- ☐ Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)
- ☐ Überwiegend Fußbodenheizung
- ☐ Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Tafelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- ☐ Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
- ☐ Rollläden
- ☐ Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1998 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
- ☐ Ein Wohnraum größer als 40 m²
- ☐ Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
- ☐ Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden-/Belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- ☐ Überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 1995) oder Schallschutzfenster für Wohngebäude/Wohnungen, die vor 1995 bezugsfertig geworden sind
- ☐ Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertige Sperrbühel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- ☐ Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück
- ☐ Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Partyraum)
- ☐ Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)



nen. Die besonderen Vor- oder Nachteile einer Wohnung werden regelmäßig im Rahmen der Spannen des Mietspiegels durch die Merkmale der „Orientierungshilfe für die Spanneinordnung“ dargestellt. Diese benennt fünf Merkmalgruppen: „Bad/WC“, „Küche“, „Wohnung“, „Gebäude“ und „Wohnumfeld“. Jede Merkmalgruppe umfasst wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde

Merkmale. Je nach Häufung dieser Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert.

Die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale beeinflussen die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Mietspiegelspanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ mit jeweils 20 Prozent pro Merkmalgruppe. D.h. überwiegen in einer Merkmalgrup-

verzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2017“. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt für Berlin vom 19.05.2017 veröffentlicht.

Um nun die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) für Ihre Wohnung in der Mietspiegeltabelle zu ermitteln, ist wie folgt vorzugehen:

Schritt 1

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit denen aus der Mietspiegeltabelle vergleichen. Unter Berücksichtigung von Größe, Ausstattung und auch Bezugsfertigkeit der Wohnung müssen Sie im weiteren die Wohnlage für Ihre Wohnung bestimmen. Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Spannenwerte ablesen können.

Schritt 2

Die Angabe von Spannen ist deshalb notwendig, da Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen kön-

Berliner Mietspiegel 2017 www.berlin.de/mietspiegel	
Orientierungshilfe für die Spanneinordnung (Fortsetzung)	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung) ☐ Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	Merkmalgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung) ☐ Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil-), in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach) ☐ Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner ☐ Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
☐ Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	☐ Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m²a) ☐ Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a) ☐ Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a) ☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a) ☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)
oder Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchskennwert-Grenzen um 20 Prozent zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.	
Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalrechtlich Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalrechtlich Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.	
Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 10.4	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld ☐ Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage ☐ Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung gemäß Erläuterungen unter Nr. 12 dieses Mietspiegels sein) ☐ Besonders geruchsbelastete Lage ☐ Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld ☐ Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten) ☐ Besonders ruhige Lage ☐ Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung) ☐ Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe ☐ Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

pe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl. Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

Auf dieser Basis ist die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen. Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

Eine Besonderheit ergibt sich in der Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld) bezüglich des wohnwertmindernden

den Merkmals „besonders lärm-belastete Lage“. Ein Indiz für die Annahme dieses Merkmals kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung im Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2017 sein. Dieses benennt neben der Wohnlageneinstufung zusätzlich Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen. Diese Lärmkennzeichnung wird auf Basis einer von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bereitgestellten Datengrundlage vorgenommen. Die verkehrslärmbelasteten Adressen sind mit einem Sternsymbol „*“

gekennzeichnet. Die Kennzeichnung ist allerdings nicht abschließend. Weitere Wohnungen können trotz fehlender Kennzeichnung ebenfalls hoch lärmbelastet sein. Die Ausweisung der Verkehrslärmbelastung berücksichtigt die Lärmquellen Straßenverkehr, schienengebundener Verkehr und Fluglärm. Zum Zeitpunkt der Berechnungen zum Fluglärm stand der Eröffnungstermin des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt noch nicht endgültig fest. Daher wurden Daten der auch weiterhin frequentierten Flughäfen Tegel und Schönefeld einbezogen.

Anwendungsbeispiel

Die Wohnung ist zwischen 1919 und 1949 bezugsfertig geworden. Sie befindet sich in mittlerer Wohnlage, ist 66,48 m² groß und mit Sammelheizung, Bad und IWC ausgestattet. Die Wohnung ist in das Mietspiegelfach H2 einzuordnen. Der Unterwert liegt bei 5,18 €/m² monatlich nettokalt. Der Mittelwert beträgt 6,09 €/m² monatlich nettokalt. Und der Spannenoberwert ist 7,62 €/m² monatlich nettokalt. Die ausgefüllte Orientierungshilfe ergibt Folgendes:

Merkmalgruppe 1 (Bad/WC)	überwiegend positive Merkmale	+ 20 %
Merkmalgruppe 2 (Küche)	überwiegend negative Merkmale	- 20 %
Merkmalgruppe 3 (Wohnung)	weder überwiegend positive noch negative Merkmale	0 %
Merkmalgruppe 4 (Gebäude)	überwiegend positive Merkmale	+ 20 %
Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld)	überwiegend positive Merkmale	+ 20 %
Ergebnis		+ 40 %

Konkret liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung 40 Prozent der Differenz zwischen Mittel- und Oberwert über dem Mittelwert. Damit ergibt sich folgende genaue Berechnung:

Differenz zwischen Ober- und Mittelwert	1,53 €
davon 40 Prozent	0,61 € (kaufmännisch gerundet)
Mittelwert + Spanneneinordnung	6,09 € + 0,61 €
Ortsübliche Vergleichsmiete	6,70 €/m ²

Ergebnis für 66,48 m²

445,42 €

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung ist entscheidend abhängig von der Berücksichtigung etwaiger Merkmale aus der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung. Es kann für den laienhaften Mieter manchmal schwierig sein, zu beurteilen, ob und welche Merkmale anzunehmen

sind. Da jedoch gerade dieser Aspekt sehr häufig Ausgangspunkt von Auseinandersetzungen mit dem Vermieter ist, raten wir grundsätzlich zur Inanspruchnahme einer individuellen Rechtsberatung.

von Rechtsanwältin Kati Selle



Bezahlbare Mieten im städtischen Bestand

Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und Wohnungsbaugesellschaften über „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“

Berlin wächst. Damit diese Entwicklung nicht zu einer Verdrängung von Menschen mit mittleren und geringen Einkommen führt, hat der Senat mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine neue Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ geschlossen. Die durch Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher, Finanzsenator Dr. Matthias Kollatz-Ahnen, die Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer sowie die Vorstände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Vorstände der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts – am 05.04.2017 unterzeichnete Vereinbarung löst das 2012 mit den Wohnungsbaugesellschaften geschlossene Bündnis Soziale Mieten ab. Grundlage dieser Kooperationsvereinbarung ist u.a. das in 2016 in Kraft getretene Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln).

Die wichtigsten Regelungen im Überblick:

- Der Senat bekennt sich zu seinen städtischen Wohnungsbaugesellschaften; eine Privatisierung wird ausgeschlossen
- Erhöhung des öffentlichen Wohnungsbestandes von derzeit rd. 320.000 auf rd. 360.000 Wohnungen durch Zukauf und Neubau im Jahr 2021
- Errichtung von mindestens 30.000 Wohnungen bis 2021 durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit einem ausreichenden Angebot an Gewerbeeinheiten für Neubauprojekte
- Bei Neubauprojekten mit Baubeginn ab 1. Juli 2017 grundsätzlich mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte und die anderen 50 % im freifinanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10 €/m²/mtl. mit einer angemessenen Preisdifferenzierung
- Durch Bestandsankäufe sollen mindestens 10.000 Wohnungen bis 2021 erworben werden
- Liegt die Miete eines angekauften Wohngebäudes über 6,50 €/m²/mtl. nettokalt, wird mindestens jede zweite Neuvermietung zu einer Nettokaltmiete von max. 6,50 €/m²/mtl. an WBS-berechtigte Haushalte erfolgen
- 60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand werden an WBS-Berechtigte max. zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter Beachtung der Berliner Mischung vermietet; hiervon werden 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen (z.B. Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Studenten) vermietet
- Bei Mieterhöhungen wird sichergestellt, dass die Mieten in Summe für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen; Mietanhebungen werden auf max. 4 % innerhalb von zwei Jahren begrenzt
- Bei Nettokaltmieten von Bestandsmietverträgen über 30 % des Haushaltsnettoeinkommens Absenkung bei Härtefällen auf 30 %
- Die Modernisierungsumlage wird auf maximal 6 % der aufgewandten Modernisierungskosten begrenzt und die Nettokaltmiete darf nach erfolgter Modernisierung und unter Berücksichtigung der Modernisierungsumlage die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen; zudem greift die Härtefallregelung. Das gilt für alle Modernisierungsankündigungen, die ab dem 01.11.2016 ausgesprochen wurden.
- Die Kooperationsvereinbarung ist anzuwenden auf Mieterhöhungserklärungen, die ab 01.01.2017 ausgesprochen wurden, sowie für Mieterhöhungserklärungen mit Wirksamkeit ab 01.01.2017, die über 8 % Mieterhöhung in den vergangenen vier Jahren oder über 30 €/mtl. liegen
- Wohnungen mit Asbestbelastungen werden im Rahmen der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ schrittweise saniert



Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile des

Bundes-

gerichtshofs

in Karlsruhe.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteres-

sen auswirken.



Minderung, Lärm

Aus den Gründen:

Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung braucht er hingegen nicht vorzutragen. Von ihm ist auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelerscheinungen hinaus die ihm häufig nicht bekannte Ursache dieser Symptome bezeichnet.

Hier hatte der Mieter die Lärmbelastung, der er sich in seiner Wohnung ausgesetzt sieht, ausreichend beschrieben und überdies durch „Lärmprotokolle“ konkretisiert. Zur Ursache des beanstandeten Lärms musste der Mieter nichts weiter vortragen, zumal es ihm als Laien weder möglich ist, die Lärmquelle einer bestimmten anderen Wohnung zuzuordnen, noch darzulegen, ob der als unzumutbar empfundene Lärm auf einem unangemessenen Wohnverhalten anderer Bewohner des Hauses, auf einem mangelhaften Schallschutz oder auf einer Kombination beider Ursachen beruht. Wenn er gleichwohl eine aus seiner Sicht bestehende Lärmursache benennt, kann daraus nicht der Schluss gezogen werden, er wolle Mängelrechte nur für den Fall geltend machen, dass ausschließlich diese Ursache und nicht eine andere zutrifft.

BGH, Beschluss vom 21.02.2017 – VIII ZR 1/16



Heizkosten, ungedämmte Leitungen

Leitsatz:

§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO ist auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nicht analog anwendbar.

BGH, Urteil vom 15.03.2017 – VIII ZR 5/16



Kündigung, Eigenbedarf

Leitsatz:

a) Die Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, entzieht sich einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung. Sie erfordert vielmehr eine umfassende Würdigung der Umstände des Einzelfalls.

b) Dies gilt auch für die Geltendmachung eines Berufs- oder Geschäftsbedarfs. Es ist nicht zulässig, eine solche Fallgestaltung als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln und von einer an den Einzelfallumständen gerichteten Abwägung der beiderseitigen Belange abzusehen.

c) Im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung ist allerdings im Hinblick auf die vom Gesetzgeber zum Schutz des Mieters eigens ge-

schaffene Härteregelung des § 574 BGB zu beachten, dass die besonderen Belange des Mieters im Einzelfall (individuelle Härte) erst auf Widerspruch des Mieters und nicht schon bei der Abwägung der gegenseitigen Belange im Rahmen der Beurteilung, ob ein berechtigtes Interesse für die Kündigung vorliegt, zu berücksichtigen sind. Auf Seiten des Mieters sind daher – anders als bei den Vermieterinteressen, die vollständig einzufließen haben – (nur) die unabhängig von seiner konkreten Situation bestehenden Belange in die Abwägung einzustellen, also das generell bestehende Interesse, die Wohnung und damit den Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren und nicht mit den unbeträchtlichen Kosten und anderen erheblichen Unzuträglichkeiten belastet zu werden, die ein Wohnungswechsel in der Regel mit sich bringt.

d) Für die Bestimmung des berechtigten Interesses haben die Gerichte weiter zu beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt sind. Vom Schutzbereich der verfassungsrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie des Vermieters ist dabei nicht nur dessen Wunsch erfasst, die Wohnung zu privaten Zwecken zu nutzen, sondern auch dessen Absicht, sie für eine wirtschaftliche Betätigung zu verwenden.

e) Neben der Eigentumsgarantie kommt den Grundrechten der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG), der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) und des Grundrechts auf Schutz von Ehe und Familie (Art. 6 Abs. 1 GG) regelmäßig keine selbständige Bedeutung zu.

f) Auch wenn sich allgemein verbindliche Betrachtungen hinsichtlich der vorzunehmenden Einzelfallab-

wägung verbieten, ist zu beachten, dass die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung geben. Das Interesse des Vermieters, die betreffende Wohnung zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken selbst zu nutzen, ist von der Interessenlage her regelmäßig zwischen den typisierten Regeltatbeständen des Eigenbedarfs und der wirtschaftlichen Verwertung anzusiedeln. Auch insoweit verbietet sich zwar eine Festlegung allgemein verbindlicher Grundsätze. Es lassen sich jedoch anhand bestimmter Fallgruppen grobe Leitlinien bilden.

g) So weist der Entschluss eines Vermieters, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachzugehen (sog. Mischnutzung), eine größere Nähe zum Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf, da er in solchen Fallgestaltungen in der Wohnung auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen will. In diesen Fällen wird es regelmäßig ausreichen, dass dem Vermieter bei verwehrtem Bezug ein beachtenswerter Nachteil entstünde, was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen der Lebens- und Berufsplanung des Vermieters häufig der Fall sein dürfte. Entsprechendes gilt, wenn die Mischnutzung durch den Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters erfolgen soll.

h) Dagegen weisen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Ehegatte/Lebenspartner die Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen möchte, eine größere Nähe zur Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf. Angesichts des Umstands, dass der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, was etwa dann

anzunehmen sein kann, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (z.B. gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen).

*BGH, Urteil vom 29.03.2017
– VIII ZR 45/16*



Kündigung, Generalklausel

Anmerkungen d. Red.:

Die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB – hier zwecks Durchführung eines sozialen Wohngruppenprojekts durch einen Dritten – setzt eine umfassende einzelfallbezogene Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien voraus. Für die Bestimmung des berechtigten Interesses haben die Gerichte zu beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der verfassungsrechtlichen Eigentums-garantie geschützt sind. Allgemein verbindliche Betrachtungen verbieten sich dabei.



Die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 BGB geben einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung. Die für die Anerkennung eines berechtigten Interesses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliche Gewichtigkeit der geltend gemachten Belange ist zunächst davon abhängig, mit welchem Regeltatbestand das geltend gemachte Interesse am ehesten vergleichbar ist. Ausgehend von diesen Grundsätzen reicht es in den Fällen, in denen das vom Vermieter geltend gemachte Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses eine größere Nähe zum Eigenbedarfstatbestand aufweist, regelmäßig aus, dass die Vorenthaltung der Mieträume für den Vermieter einen beachtenswerten Nachteil begründet. Ist das angeführte Interesse dagegen mehr mit der von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erfassten wirtschaftlichen Verwertung vergleichbar, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, der je nach Fallgestaltung auch die Intensität eines erheblichen Nachteils im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erfordern kann.

*BGH, Urteil vom 10.05.2017
– VIII ZR 292/15*



Kinderlärm lässt sich nicht differenzieren

Bundesrat startet Initiative

Der Bundesrat möchte Kindern mehr Möglichkeiten geben, Sport auf innerstädtischen Anlagen zu treiben. Sportplätze, die von Kindern genutzt werden, sollen künftig lärmschutzrechtlich mit Kinderspielflächen oder Kitas gleichgestellt werden. Dies sieht ein Gesetzentwurf vor, den der Bundesrat am 12. Mai 2017 in seiner Plenarsitzung beschlossen hat.

Lärmschutz-privilegierung

Nach dem Bundesimmissionschutzgesetz ist Kinderlärm, der von Kindertagesstätten, Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgeht, im Regelfall keine so genannte schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen daher Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Klagen von Anwohnern gegen Kinderlärm haben geringere Chancen auf Erfolg. Die Privilegierung gilt allerdings bislang nicht für Sportanlagen.

Sportliche Aktivitäten von Kindern fördern

Diese Ungleichbehandlung zwischen Kinderspielflächen einerseits und Sportanlagen andererseits ist aus Sicht des Bundesrates sachlich nicht gerechtfertigt. Die strengeren Lärmschutzvorschriften für den Erwachsenensport dürften daher künftig nicht gelten, wenn die Anlagen von Kindern genutzt werden. Bewegung und Sport, die für Kinder so wichtig sind, sollen damit gefördert werden.

Wie es weitergeht

Der Gesetzentwurf wird zunächst der Bundesregierung zugeleitet. Diese verfasst eine Stellungnahme und bringt dann beide Dokumente beim Deutschen Bundestag ein. Feste Fristen für dessen Beratungen gibt es jedoch nicht. Sofern der Bundestag das Gesetz verabschiedet, befasst sich im Anschluss der Bundesrat noch einmal abschließend damit.



Ratgeber der Verbraucherzentrale

Versicherungsschaden – Was tun?



1. Auflage 2012
272 Seiten | 14,0 x 20,0 cm |
kartoniert
Buch: 11,90 Euro /
zzgl. Versandkosten

Alles rund um die Schadensregulierung

Welche Besonderheiten bei den einzelnen Versicherungssparten zu beachten sind

Wer bei der Schadensregulierung helfen kann

Mit vielen Beispielen, Checklisten und Musterschreiben

Versicherungsschaden und die Versicherung zahlt nicht?

Die Schadensregulierung und die Durchsetzung von Ansprüchen haben ihre Tücken. Handeln Sie richtig, wenn es darauf ankommt – dazu sollten Sie die Tricks und Besonderheiten der Branche kennen und wissen, welche Fristen und Dokumentationspflichten Sie einhalten müssen.

Von Hausrat- über Unfall- bis hin zu KFZ- und Krankenversicherung: Dieser Ratgeber zeigt Ihnen Schritt für Schritt, worauf es ankommt – in dreizehn verschiedenen Versicherungssparten.

Näheres unter: www.ratgeber-verbraucherzentrale.de / Bestelltelefon: 0211-38 09 555

Kleinanzeige

Freundliche, hilfsbereite, ruhige Mieterin,
als Sekretärin seit 17 Jahren beim selben Arbeitgeber fest angestellt,
NR, keine Haustiere,

sucht Mietwohnung z.B. in Charlottenburg

(gerne aber auch anderer Stadtteil):

2 Zimmer, Küche, Dusche oder Bad, 58 bis 63 qm.

Mietpreisvorstellung um die 8 € kalt/qm.

Ob Alt- oder Neubau sowie Etage unwichtig, Fahrstuhl nicht unbedingt erforderlich,
Balkon wäre nett, ist aber kein Muss.

Befristeter Mietvertrag für 3 bis 4 Jahre auch möglich.

Telefon: 0175-3530623

IMPRESSUM

MIETERSCHUTZ

Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:

Mieterschutzbund Berlin e.V.

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

Tel.: (030) 921 02 30 -10

zentrale@mieterschutzbund.berlin

www.mieterschutzbund.berlin

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

V.i.S.d.P.:

Rechtsanwalt und Notar a.D.

Michael Müller-Degenhardt

Redaktionsleitung:

Rechtsanwältin Kati Selle

k.selle@mieterschutzbund.berlin

Redaktionelle Mitarbeit:

Susanne Böttcher

Rechtsanwältin und Notarin

Gisela Rönnebeck

Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Titelgestaltung, Satz und Layout:

Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 4, 6, 8, 10: Dieko (Rechtsanwalt Müller),

S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken: S. 15: Verbraucherzentrale.de,

S. 2, 5-9: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

© Fotos: S. 22: MaryG90, Alexrk2, S. 22, 23:

Fridolin Freude, S. 23: Sonja Thomassen,

Kondephy

© fotolia:

Titelseite: Friedberg

S. 2, 14: Shmel, S. 3: Franziska Krause,

S. 11: GreenOptix, S. 12, 13: Blackosaka,

S. 13: m.schuckart, S. 18: JiSign,

S. 19: Katja Xenikis

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,

100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 12.06.2017

Defekter Briefkasten

Mieter wollte Schreiben des Eigentümers nicht erhalten haben

Die Frage der ordnungsgemäßen Zustellung von Schreiben, etwa mit der Absicht einer Mieterhöhung, wird immer wieder vor Gericht diskutiert. So machen etwa die Adressaten gerne geltend, den Brief gar nicht erhalten zu haben. Allerdings kann man sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht ganz so einfach herausreden.

*Amtsgericht Berlin-Wedding
– Aktenzeichen 18 C 380/15*

Der Fall: Eine Mieterin klagte gegen eine Mieterhöhung. Zwar hatte der Hauswart das Schreiben in den Briefkasten eingelegt. Allerdings argumentierte die Frau damit, dass schon seit längerer Zeit die dazugehörige Klappe fehle und jedermann an die Post gelang

gen könne. Sie habe das Schreiben nicht erhalten und somit sei es auch nicht fristgemäß bei ihr eingetroffen.

Das Urteil: Auch ein Mieter, dem die Immobilie bekanntermaßen nicht gehört, muss dafür sorgen, dass der Briefkasten ordnungsgemäß zu verschließen ist. Das stellte das Amtsgericht Wedding fest. So wäre die Frau im konkreten Fall verpflichtet gewesen, die Eigentümer bzw. die Verwaltung auf das Fehlen der Klappe hinzuweisen und auf eine Reparatur zu drängen. Nachdem sie das über ein Jahr lang nicht getan habe, falle die Unzustellbarkeit von Schreiben in ihren eigenen Verantwortungsbe-
reich.



Rollator-Parkplatz

Mieterin durfte Gehhilfe neben der Haustür abstellen

Inzwischen haben wir uns längst daran gewöhnt, dass viele ältere Menschen mit einem Rollator unterwegs sind. Nur auf diese Weise können sie oft noch mobil sein. Doch was geschieht mit dieser Gehhilfe, wenn sie gerade nicht gebraucht wird? Genau darum drehte sich ein Prozess vor dem Amtsgericht. Ein Hauseigentümer wollte es seiner Mieterin

nämlich verbieten, dass sie ihren Rollator rechts neben der Haustür abstellte. Das versperre den Weg zum Keller. Stattdessen bot er an, das Gerät in einem weiter entfernten Schuppen unterzubringen oder es in jedem Einzelfalle in die Wohnung tragen zu lassen. Mit beidem war die Mieterin nicht einverstanden. Das zuständige Gericht sah es nach Information des Infodienstes

Recht und Steuern der LBS ebenso. Zwar scheide der Platz rechts neben der Haustür tatsächlich wegen des Kellerzugangs aus. Aber links neben der Tür dürfe der Rollator künftig abgestellt werden.

*Amtsgericht Recklinghausen
– Aktenzeichen 56 C 98/13*

Gefahr von oben

Holzfigur stürzte von Fenstersims herab und verletzte Passantin

Wer Gefahrensituationen schafft, der muss die Verantwortung für daraus entstehende Folgeschäden übernehmen. Das gilt nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch dann, wenn jemand eine schwere Holzfigur auf dem Fenstersims abstellt und diese auf Grund eines Windstoßes herabstürzen kann.

*Oberlandesgericht München
– Aktenzeichen 20 U 4602/15*

Der Fall: Eine Mieterin wohnte im dritten Stock eines Hauses. Auf dem Sims eines ihrer Fenster platzierte sie eine etwa ein Kilogramm schwere und 25 Zentimeter hohe Holzfigur. Als das Fenster geöffnet war, stürzte diese Figur unglücklicherweise herab und traf eine Passantin am Kopf. Die Frau erlitt eine Platzwunde, die mit drei Stichen genäht werden musste. Nach

vier Stunden konnte sie das Krankenhaus wieder verlassen, klagte aber über Folgeschäden (unter anderem Geschmacks- und Sehstörungen). Sie forderte Schmerzensgeld.

Das Urteil: Die Richter sprachen dem Opfer nach der Beweisaufnahme 3.000 Euro zu. Zwar habe in letzter Konsequenz ein unvorhersehbarer Windstoß für das Herabfallen der Figur gesorgt. Aber die Mieterin habe mit der ungesicherten Positionierung des Objekts eine besondere Gefahrenquelle eröffnet. Somit verursachte sie fahrlässig die Verletzung der Passantin, die sich ganz normal im Straßenraum aufhielt.



*Quelle: Infodienst Recht
und Steuern der LBS*

Wasser marsch

Ein Boiler leckte und der Mieter sollte den Schaden bezahlen

Wasserschäden haben es häufig in sich. Wenn aus Leitungen, Spülbecken oder Waschmaschinen Hunderte oder gar Tausende von Litern austreten, dann ist der Sachschaden enorm. Der Bewohner einer Mietwohnung kann allerdings nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nur haftbar gemacht werden, wenn er den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat.

*Oberlandesgericht Düsseldorf
– Aktenzeichen I-24 U 164/15*

Der Fall: Ein an der Wand montierter Boiler in einer Mietwohnung war defekt. Möglicherweise lag es an einem Zulaufventil, das nicht vollständig zugedreht war. Jedenfalls traten größere Mengen Wasser aus, ehe der Fehler bemerkt wurde. Der Schaden betrug etwa 10.000 Euro. Die Versicherung des Wohnungseigentümers forderte das Geld von dem Mieter, weil dessen Fehlverhalten ursächlich gewesen sei. Der weigerte sich, es kam zu einem Zivilverfahren durch zwei Instanzen.

Das Urteil: Die Richter entschieden nach der Beweisaufnahme, dass hier allenfalls eine leichte Fahrlässigkeit des Beklagten anzunehmen sei. Dafür müsse er jedoch nicht haften. Eine weitergehende grobe Fahrlässigkeit, bei der die Übernahme des Schadens tatsächlich in Frage gekommen wäre, hatte die Versicherung dem Mieter nicht nachweisen können.

Aktuelles aus Berlin

Träger für Fachstelle gegen Diskriminierung – **Änderungen des Berliner Wohnraumgesetzes geplant** – Überprüfungsmöglichkeit für Mieterhöhungen bei den städtischen Gesellschaften – **Grundsteinlegung in Altglienicke** – Bundesratsinitiative des Senats für Mieterschutz bei Zahlungsverzug

Träger für Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt stehen fest

Die Koordinations- und Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt wird von einer Kooperation zwischen dem Büro UrbanPlus und dem Türkischen Bund in Berlin-Brandenburg betrieben. Das ist das Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens, das die Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung durchgeführt hat. Die künftige Koordinations- und Fachstelle soll ab Sommer 2017 als Mittlerin zu den bereits bestehenden Beratungsangeboten, zum Beispiel auf Bezirksebene, tätig werden. Außerdem wird sie die Fortbildungs- und Qualifizierungsangebote für Beratungsstellen und Wohnungsanbieter vernetzen und weiterentwickeln. Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit wird in der Dokumentation von Diskriminierungsfällen liegen. An die Fachstelle können sich Bürgerinnen und Bürger wenden, die entweder im Bewerbungsprozess um eine Mietwohnung oder auch im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses Diskriminierung zum Beispiel auf Grund ihrer Herkunft oder Religion erfahren haben.

Geplante Veränderungen des Berliner Wohnraumgesetzes verbessern Situation von Mieterinnen und Mietern im sozialen Wohnungsbau

Im Jahr 2018 ist eine umfassende Reform des sozialen Wohnungsbaus vorgesehen. Ihr Ziel ist es, Sozialmieten zu dämpfen und Belegungsbindungen für Haushalte mit geringem Einkommen dauerhaft zu erhalten. Um die Situation der betroffenen Mieterinnen und Mieter schon vor Inkrafttreten dieser Reform zu verbessern, soll das Berliner Wohnraumgesetz in einigen wichtigen Punkten schon jetzt geändert werden. Der Senat hat dazu auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, beschlossen, einen entsprechenden Gesetzentwurf im Abgeordnetenhaus einzubringen.

Die geplante Veränderung des Berliner Wohnraumgesetzes umfasst die folgenden Maßnahmen:

- Rückwirkende Mieterhöhungsmöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau in Berlin werden abgeschafft.
- § 5 des Wohnraumgesetzes Berlin wird gestrichen. Dies verhindert ein vorzeitiges Ende der Förderung bei Objekten ohne Anschlussförderung und erhält die ursprünglichen Bindungsfristen.
- Für Grundstückskäufe, die die ursprünglich geplanten Gesamtkosten unterschreiten, sol-

len in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nur noch die niedrigeren Kaufpreise angesetzt werden, so bleiben die Kostenmieten niedriger.

- Bezugsgröße für den Mietzuschuss wird die Bruttowarmstatt wie bisher die Nettokaltmiete. So haben mehr Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen einen Anspruch auf Mietzuschuss im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

Die neuen gesetzlichen Regelungen sollen nach dem Abgeordnetenhausbeschluss schnellstmöglich in Kraft treten.

Überprüfung von Mieterhöhungsverlangen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Um auch in Zukunft Berlinerinnen und Berliner mit mittlerem und geringem Einkommen vor Verdrängung und hohen Mieten zu schützen, unterzeichneten der Senat, die städtischen Wohnbaugesellschaften und die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts – vor wenigen Wochen die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Die Vereinbarung enthält u.a. eine Obergrenze für Mieterhöhungen und zwar auch für solche, die bereits zum 1. Januar 2017

ausgesprochen wurden. Insgesamt darf die Miete bei den städtischen Gesellschaften nun nicht um mehr als 2 Prozent pro Jahr und nicht um mehr als 8 Prozent rückwirkend für die letzten vier Jahre steigen. Liegt die 8-prozentige Steigerung über einem Wert von 30 Euro, wird die Erhöhung bei dieser Summe gekappt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Wohnungsbau-Gesellschaften fordern nun alle Mieterinnen und Mieter, die seit Anfang des Jahres ein Mieterhöhungsverlangen erhalten haben, dazu auf, dieses überprüfen zu lassen. Ein entsprechendes Formular finden Sie auf der Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unter dem Link www.stadtentwicklung.berlin.de/mietenobergrenze. Mieterinnen und Mieter können aber auch einfach ein unterschriebenes formloses Schreiben zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit des Mieterhöhungsverlangens beim Kunden-center oder Servicebüro ihrer zuständigen Wohnungsbau-Gesellschaft einreichen.

Grundsteinlegung für rund 400 Mietwohnungen in Altglienicke

Am 19. Mai 2017 startete der Bau eines neuen Wohnquartiers der STADT UND LAND an der Ortolfstraße im Treptower Ortsteil Altglienicke. Die Grundsteinlegung für die aus 42 zwei- und dreigeschossigen Gebäuden bestehende Wohnanlage wurde gefeiert. Zwischen Schönfelder Chaussee und Ortolfstraße sollen auf dem rund fünf Hektar großen Grundstück 410 neue Mieteinheiten mit insgesamt 28.000 Quadratmetern Mietfläche entstehen. Ein Großteil der 1,5 bis 5 Zimmer großen Wohnungen wird barrierefrei und altersgerecht geplant. 123 neue Wohnungen werden mit Fördermitteln des Landes Berlins errichtet, mit Einstiegsmieten bei 6,50 Euro pro Quadratmeter. Ferner entstehen 425 PKW-Stell-



plätze, davon 280 Tiefgaragenstellplätze. Die Fertigstellung der Anlage ist für Anfang 2019 vorgesehen. Das sozial gemischte Quartier, in dem auch eine Kindertagespflege für Kinder von 0 bis 3 Jahren sowie drei Kleingewerbe entstehen, liegt in einer von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung mit gewachsenem Baumbestand. Dem passt sich das neue Quartier durch eine aufgelockerte Bauweise aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden, zum Teil mit Staffelgeschossen, ein. Ein dörflicher Charakter ist durch die umliegenden Straßen, die Ausbildung eines zentralen Angers mit Gemeinschaftsflächen und die kleinteilige Adressbildung für die Bewohner gegeben. Jeweils drei Gebäude bilden dabei eine Hofgruppe. So sind in der übergeordneten Struktur Einheit und Vielfalt gegeben.

Senat mit Bundesratsinitiative für stärkeren Mieterschutz

Auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, und des Senators für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung, Dr. Dirk Behrendt, hat der Senat beschlossen, im Bundesrat einen Gesetzes-

entwurf zur Harmonisierung der Folgen bei Mietrückständen einzubringen. Bis zum heutigen Tag hat sich die Bundesregierung nicht auf die notwendigen Verbesserungen des Mieterschutzes geeinigt. Dies führt u.a. dazu, dass Haushalten, die mit ihren Mietzahlungen in erheblichen Verzug kommen, außerordentlich fristlos gekündigt werden kann. Bei einer fristlosen Kündigung wegen erheblichen Zahlungsverzugs sieht das Bürgerliche Gesetzbuch jedoch bei vollständigem Ausgleich des Mietrückstandes innerhalb einer Frist besondere Schutzregelungen vor, um Mieterinnen und Mieter vor dem Wohnungsverlust zu bewahren. Einige Vermieterinnen und Vermieter sind aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nun dazu übergegangen, neben der außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen erheblicher Mietrückstände zusätzlich auch eine ordentliche Kündigung auszusprechen. Diese bleibt bestehen, selbst wenn der Mietrückstand durch Nachzahlung ausgeglichen wird. Das soll sich ändern – auch eine (hilfsweise) fristgemäß ausgesprochene Kündigung wegen Zahlungsverzugs soll durch zulässige Zahlung innerhalb der Schonfrist geheilt werden.

Aktuelle Rechtsprechung des Berliner Landgerichts

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile der

Berliner

Gerichte.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteres-

sen auswirken.



Gesundheitsgefahr, Legionellen

Behauptet der Mieter eine vom Vermieter bestrittene Gesundheitsgefahr durch eine zwischen den Parteien unstreitige Legionellen-Kontamination des Trinkwassers, ist über die Frage, ob die Kontamination für den Mieter eine Gesundheitsgefahr begründet, (Sachverständigen-)Beweis zu erheben.

*LG Berlin, Urteil vom 04.05.2017
– 67 S 59/17, zitiert nach juris*



Kündigung, Abwägung

Eine Auslegung und Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, die im Falle eines vom Mieter verschuldeten und die Grenzen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB überschreitenden Zahlungsverzugs zu einer schematischen und abwägungsfesten Bejahung der Erheblichkeit der Pflichtverletzung und der Wirksamkeit einer darauf gestützten ordentlichen Kündigung führt, ohne sämtliche Umstände des Einzelfalls – insbesondere die beanstandungsfreie Dauer des bisherigen Mietverhältnisses, das Gewicht und die nachteiligen Auswirkungen der Vertragspflichtverletzung, eine mögliche Wiederholungsgefahr und den Grad des dem Mieter zur Last zu legenden

Verschuldens – zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen, ist verfassungswidrig.

*LG Berlin, Urteil vom 25.04.2017
– 67 S 70/17, zitiert nach juris*



Kündigungsschutz- klausel-Verordnung, Eigenbedarfskündigung

Für die Frage der anzuwendenden Kündigungsschutzklausel-Verordnung kommt es nicht auf den Zeitpunkt des Erwerbs einer Mietwohnung durch den Eigentümer, sondern auf den Kündigungszeitpunkt an; die neue Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13. August 2013 erfasst ausweislich ihres Wortlauts und nach ihrem Sinn und Zweck auch alle bereits bestehenden Mietverhältnisse, weshalb die zehnjährige Kündigungssperrfrist auch eine Eigenbedarfskündigung ausschließt.

*LG Berlin, Urteil vom 10.02.2017
– 63 S 71/16, zitiert nach juris*



Eintrittsrecht, Kind des verstorbenen Mieters

1. Für das Vorliegen der Voraussetzungen des Eintrittsrechts ei-



nes Kindes in den Mietvertrag eines verstorbenen Elternteils muss das Kind gem. § 563 Abs. 2 S. 1 BGB nicht wie ein übriger Angehöriger den Haushalt mit dem verstorbenen Mieter zusammen geführt haben, sondern lediglich in dessen Haushalt gelebt haben.

2. Das Vorliegen eines Untermietverhältnisses des verstorbenen Mieters mit dem Eintrittsberechtigten schließt einen gemeinsamen Haushalt nicht aus.

*LG Berlin, Urteil vom 08.02.2017
– 65 S 411/15, zitiert nach juris*



Mieterhöhung, Wohnung mit Ofenheizung

Ein Sachverständigengutachten ist als Grundlage für die Ermittlung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet, wenn es deutliche Mängel aufweist (hier: mangelhafte Beschreibung der Wohnung, falsche Zimmeranzahl und unzutreffende Angaben zur Ausstattung hinsichtlich Bodenbelag und Gegensprechanlage).

Hält sich der Sachverständige in seinem Gutachten nicht hinrei-

chend an die (bindenden) Vorgaben des Gesetzes und die auf dessen Grundlage höchstrichterlich entwickelten Maßstäbe, sind seine Feststellungen unvollständig und im Ergebnis unzutreffend.

Wenn der Sachverständige bei einer minderausgestatteten Wohnung seine Vergleichskriterien und Feststellungen auf die Merkmale Größe, Art und Lage beschränkt, so genügt sein Gutachten nicht den Anforderungen, die der Gesetzgeber in § 558 Abs. 2 BGB formuliert hat.

Der Berliner Mietspiegel 2015 kann auch für Wohnungen mit Minderausstattung als sog. einfacher Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

*LG Berlin, Urteil vom 01.02.2017
– 65 S 292/16, zitiert nach juris*

Modernisierung, Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften

1. Liegt eine Mitteilung der zuständigen Behörde dahingehend vor, dass diese nach Prüfung der Rechtslage und bereits unter Einbeziehung einer zukünftigen Milieuschutzverordnung keine Einwände gegen eine geplante Modernisierungsmaßnahme (hier: Fassadendämmung mit einer Stärke von 8 cm) hat, kann eine Duldungspflicht des Mieters dieser Modernisierungsmaßnahme nicht wegen Verstoßes gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften i.S.d. § 555d Abs. 2 BGB entfallen.

2. Eine mieterseitige Duldung einer Modernisierungsmaßnahme in der Vergangenheit begründet keinen

zukünftigen Schutz vor der Durchführung weiterer Modernisierungen.

*LG Berlin, Beschluss vom 30.01.2017
– 65 S 462/16, zitiert nach juris*



Mietrückstand, Erhöhung der Nebenkostenvorschüsse

Enthält die Nebenkostenabrechnung einen materiellen Fehler, so sind Änderungen zu Lasten des Mieters nach Ablauf der Abrechnungsfrist grundsätzlich nicht zulässig und können regelmäßig keine höhere Nachzahlung begründen. Dies gilt aber nicht, soweit vom Mieter die geschuldeten Vorauszahlungen nicht erbracht worden sind. Hierbei handelt es sich nicht um Nachzahlungen i. S.v. § 556 Abs. 3 BGB.

*LG Berlin, Urteil vom 27.01.2017
– 63 S 124/16, zitiert nach juris*



Betriebskostenabrechnung, Umfang der Einsichtnahme

1. Der Wohnraumm Mieter, der zum Zwecke der Überprüfung der Heizkosten- und Warmwasserabrechnungen die Belege einsehen will, hat um die verbrauchsabhängigen Kosten nachvollziehen zu können das Recht, auch die Ablesewerte der anderen Wohnungen einzusehen.

2. Der Mieter, der die nicht vollständige Vorlage der Belege unmittelbar nach der Einsicht beanstandet,

kann vom Vermieter im folgenden Rechtsstreit nicht auf die einjährige Ausschlussfrist verwiesen werden.

*LG Berlin, Urteil vom 13.01.2017
– 63 S 132/16, zitiert nach juris*



Rückbau, nicht genehmigte Trennwand

Haben Mieter ohne Genehmigung des Vermieters eine Trennwand in ihrer Wohnung errichtet und stehen nach dem Mietvertrag sämtliche baulichen Maßnahmen unter Erlaubnisvorbehalt, so handelt es sich um einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache, der sie zum Rückbau der Trennwand nach § 541 BGB verpflichtet.

*LG Berlin, Urteil vom 20.12.2016
– 63 S 115/16, zitiert nach juris*



Mietmangel, Asbestsanierung

Sind im Jahr 2011 asbesthaltige Fußbodenplatten entfernt und der asbesthaltige Kleber nach dem Stand der Technik versiegelt worden und lässt sich in den Proben aus der Wohnung und aus dem Staubsauger des Mieters Asbest nicht nachweisen, liegt kein zur Mietminderung berechtigender Mangel vor, auch wenn mittlerweile ein besseres Verfahren zur Asbestsanierung von Fußböden vorhanden ist und nun regelmäßig auch die asbesthaltigen Klebstoffe entfernt werden können.

*LG Berlin, Urteil vom 20.12.2016
– 63 S 164/16, zitiert nach juris*

Berliner Bezirke stellen sich vor.

Mitte – Ortsteil Moabit

Moabit zeichnet sich durch eine Inselanlage aus. Der Ortsteil wird begrenzt durch den Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal, den Westhafenkanal und den Charlottenburger Verbindungskanal. 25 Straßen-, Bahn- und Fußgängerbrücken verbinden Moabit mit den angrenzenden Bezirken.



Im Norden und Osten wird der Bezirk durch ausgedehnte Bahnanlagen und den größten Berliner Hafen – den Westhafen – zum Ortsteil Wedding abgegrenzt. Im Süden liegen die Ortsteile Tiergarten und Hansaviertel und im Westen Charlottenburg. Zum Osten hin grenzt Moabit an den Ortsteil Mitte.

Der Anteil der Landgrenzen macht nur etwa 5 % aus. Alle anderen Grenzen sind Wasserwege.

Seit dem 15. Jahrhundert war das Gebiet des heutigen Moabit Eigentum der Brandenburgischen Kurfürsten, die es als Jagdgebiet nutzten. Hieraus ist auch der heutige Tiergarten entstanden.

Bis zur Verwaltungsreform im Jahr 2001 war Moabit ein Ortsteil im Bezirk Tiergarten. Seither ist es ein Ortsteil des Bezirks Mitte.

Die Entwicklung des heutigen Moabit begann im Jahr 1685.

König Friedrich Wilhelm I. siedelte im Bereich der Spree Hugenotten an, die nach seinen Ideen Maulbeerbäume für die Seidenraupenzucht anpflanzten. Eine gewinnbringende preußische Seidenproduktion sollte entstehen. Dieses Experiment wurde im Jahr 1725 aufgegeben, da sich die sandigen und teils morastigen Böden hierfür als ungeeignet erwiesen. Der Moabiter Werder, wie dieses Gebiet genannt wurde, war jedoch hervorragend für den Anbau von Gemüse geeignet.

Ab 1717 entstanden die königlichen Pulverfabriken. Es wurden Magazine für die Lagerung von Schießpulver angelegt. Das gesamte preußische Heer wurde vom Moabiter Werder aus versorgt. 1839, als die Besiedlung in der Umgebung dichter wurde, musste die Pulverproduktion aus Sicherheitsgründen nach Spandau verlegt werden.



Auf den Pulverwiesen gab es eine Flussbadeanstalt, aus der 1840 Berlins erster Schwimmverein hervorging.

Bald entstanden Industriebetriebe, darunter auch eine Schiffswerft an der Spree. Hieran erinnert heute noch die Werftstraße. Die Lage an der Spree als Transportweg erwies sich als günstiger Standortfaktor. Borsig ließ dort ein Eisenwerk errichten und es siedelten sich immer mehr Industriebetriebe an, die in Berlin keine Grundstücke mehr erwerben konnten.

1869 wurden der Lehrter Bahnhof sowie ein dazugehöriger Freilade- und Zollbahnhof gebaut.

Mit der Industrialisierung begann aber auch das starke Bevölkerungswachstum des Ortsteils. 1861 wurde Moabit nach Berlin eingemeindet. Aus dem ehemaligen Produktionsgebiet wurde mit der Zeit ein reines Arbeiterwohnviertel. Die Produktionen wurden in den angrenzenden Ortsteil Wedding verlegt. Es entstanden Mietskasernen. Die Einwohnerzahl lag nach der Eingemeindung bei 6.534 Einwohnern. Sie entwickelte sich bis zum Jahr 1880 auf nahezu 30.000 Einwohner und erreichte im Jahr 1910 den Höhepunkt mit 190.000 Einwohnern. Moabit galt als traditionelles Arbeiterwohnviertel. Um 1880 entstand der Stephankiez. Rund um den Stephanplatz entstand ein Gründerzeitviertel mit historischer Bausubstanz, die überwiegend bis heute erhalten ist.





Bekannte Persönlichkeiten lebten hier. Kurt Tucholsky wurde in der Lübecker Straße 13 geboren. Heute befindet sich am Haus eine Gedenktafel. Bekannt wurden auch die Brüder Sass als sogenannte „Geldschrankknacker“. Sie waren ein Einbrecherduo, das damals gefürchtet war.

Moabit ist auch durch die dort befindliche Justizvollzugsanstalt und das Kriminalgericht bekannt. Es ist das größte Kriminalgericht Europas. Der Komplex umfasst über 12 Innenhöfe und 17 Treppenhäuser. Mehr als 200 Richter und 350 Staatsanwälte sind hier täglich beschäftigt.

In den 80er Jahren sollte das nahe gelegene Hansaviertel sich architektonisch und stadtplanerisch auch bis in den Moabiter Werder fortsetzen. Diese Pläne wurden jedoch nicht verwirklicht, da durch den Hauptstadtbeschluss des Deutschen Bundestages andere Aufgaben auf die Stadt Berlin zukamen.

Im Bereich des Moabiter Werder wurden Wohnbauten für die Bundestagsabgeordneten errichtet. Das bekannteste Haus ist die „Abgeordneten-Schlange“, die die Leitidee vom Band des Bundes architektonisch aufgenommen hat.

Es erfolgte der Neubau des Innenministeriums im Nordosten des Moabiter Werders. Moabit ist durch den Hauptstadtbeschluss mehr und mehr als Wohnstandort aufgewertet worden.



Landschaftsgärtnerische Anlagen wurden am Spreeufer gegenüber dem Schloss Bellevue neu geschaffen. Im Bereich der Paulstraße entstand ein offener Park, der sich in dem nicht öffentlichen Kanzlerpark fortsetzt. Dieser umfasst mit 30.000 qm auch einen Hubschrauberlandeplatz und ist vom Kanzleramt aus durch eine kleine Brücke über die Spree erreichbar.

Die Parkanlage lässt Ausblicke auf die Siegessäule, das Schloss Belle-

vue, das Kanzleramt und den Hauptbahnhof zu.

Unweit vom Hauptbahnhof sind Flächen für Kultur, Forschung und Büros entstanden. Die Kulturfabrik Moabit ist über den Ortsteil hinaus bekannt. Dort finden zahlreiche kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen, Konzerte und Ausstellungen statt. Im Sommer wird ein Freiluftkino betrieben, in dem man kostenlos klassische und auch aktuelle Filme sehen kann.

Ebenfalls über die Grenzen des Ortsteils hinaus ist die Moabiter Arminiusmarkthalle bekannt. Diese wurde 1891 als zehnte Berliner Markthalle errichtet. Es wurde damals eine moderne Eisenkonstruktion mit vorgefertigten Bauelementen verwendet. Geplant war die Halle für 425 Stände auf 10 Verkaufsgängen.

Heute beherbergt die Arminiusmarkthalle vielfältige Gastronomie und bietet ein großes Frischeangebot.

Die Markthalle wird abends zu unterschiedlichen Aktivitäten und Veranstaltungen genutzt. Ein Besuch im Rahmen eines Spaziergangs durch Moabit lohnt auf jeden Fall.
G.R.



Abb.(v. l.):
Hauptbahnhof
Johanniskirche
„Abgeordneten-Schlange“
Kriminalgericht
Gerichtsszene, Zille
Arminiusmarkthalle 1896
Bahnanlagen Beusselstraße
Kurt Tucholsky



Guter Rat rentiert sich.

MIETER **R** SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin Mo, Di, Mi, Do 9 – 19.00
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11 Fr 9 – 14.00
zentrale@mieterschutzbund.berlin Sa 10 – 14.00
Beratung nach Voranmeldung

Filiale Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin Mo 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31 Di 9 – 19.00
mitte@mieterschutzbund.berlin Mi 9 – 17.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 18.00
Fr 9 – 14.00

Filiale Neukölln

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin Mo 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51 Di 9 – 19.00
neukoelln@mieterschutzbund.berlin Mi 9 – 18.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 19.00
Fr 9 – 14.00

Filiale Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin Mo, Mi, Do 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41 Di 9 – 19.00
wedding@mieterschutzbund.berlin Fr 9 – 13.00
Beratung nach Voranmeldung

Die Telefonberatung

Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gespräches stattfinden.

Als Mitglied im Mieterschutzbund Berlin e.V. stellen Sie Ihre Fragen an unsere Anwälte/innen ausschließlich unter der Rufnummer:

921 02 30 60 diese Nummer ist für die Rechtsberatung der Mitglieder reserviert.

Zu folgenden Zeiten:

Montag – Freitag von 12.00 – 14.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 17.00 – 19.00 Uhr

Mieter werben Mieter

Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- Euro auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!

www.mieterschutzbund.berlin