



Rundschreiben August 2025

Nr. 4/2025

Verehrte Vereinsmitglieder!

Hier nun unser drittes Rundschreiben, das nicht als Beilage zur »Mieterzeitung« ausgeliefert wird. Einiges daraus sollte im redaktionellen Teil der Mieterzeitung selbst erscheinen.

Wichtig, und amit am Anfang, steht die Einladung zur Mitgliederversammlung. Alsdann folgt noch ein Kommentar zum (nicht nur) aktuellen Wohnungsmietrecht ...

Mitglieder(-Wahl-)versammlung

Die **34. Ordentliche Mitgliederversammlung** unseres Vereins wird am **27. September 2025, um 10:00 Uhr in Erkner, Fichtenauer Weg 44** (GefAS-Stadtteilzentrum) stattfinden.

Ich würde mich auch dieses Jahr freuen, wenn Sie an dieser wichtigen Veranstaltung des Vereins teilnehmen könnten.

Folgende Tagesordnung sollte anliegen:

1. Begrüßung der Mitglieder und Wahl des Versammlungsleiters
2. Rechenschaftsbericht des Vorstands und Bericht der Rechnungsprüfer
3. Aussprache, Anfragen und Beschlussfassung zu den Berichten, Entlastung des Vorstands
4. Wahl des Vorsitzenden, des stellvertretenden Vorsitzenden, des Schatzmeisters, des Schriftführers und der Beisitzer im Vorstand sowie der Rechnungsprüfer
5. Verschiedenes
6. Schlusswort

Sie sehen, in diesem Jahr steht wieder die Wahl des gesamten Vorstands an! Um so wichtiger wird auch Ihre Anwesenheit sein ...

Und wir brauchen Kandidaten für den Vorstand!
Einarbeitung ist zugesichert!

Der übliche Hinweis zur Anfahrt:

Aus Richtung Woltersdorf: von der Woltersdorfer Landstraße in Höhe der Shell-Tankstelle rechts in den Fichtenaer Weg einbiegen. Aus allen anderen Richtungen: in Erkner vom Kreisverkehr am Friedensplatz über die Bahnhofsstraße in Richtung Woltersdorfer Landstraße (vorbei am Bahnhof) und in Höhe der Shell-Tankstelle nach links in den Fichtenaer Weg abbiegen.

Wohnungsmiete – wohin geht es?

»Die Lage auf dem Wohnungsmarkt [...] ist äußerst angespannt. Deshalb kann [ohne] [...] Mietpreisbindung für Altbauwohnungen [Bestandwohnungen] nicht ausgeschlossen werden, daß für verschiedene Teile der Bevölkerung nicht vertretbare Mietpreissteigerungen eintreten werden.«

Passt doch auf unsere aktuelle Mietsituation – oder?

Makaber allerdings, dass jenes (von mir ein wenig verunstaltete Zitat) aus der Gesetzesbegründung des Bundesrats zum »Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin« (also West-Berlin) vom 3. August 1982 stammt, also 43 Jahre alt ist.

Hintergrund dieses Gesetzesentwurfs ist die auf Grund der seinerzeitigen Wohnungsnot geltende »Altbaumietenverordnung Berlin« (AMVOB).

Dort heißt es:

»§ 2 Preisrechtlich zulässige Miete
(1) Für preisgebundenen Wohnraum ist die Miete preisrechtlich zulässig, die sich aus der Stichtagsmiete (§ 5) und den in dieser Verordnung genannten Mieterhöhungen und -herabsetzungen [...] ergibt.

(2) Die Überschreitung der preisrechtlich zulässigen Miete ist unzulässig. Eine Überschreitung liegt auch dann vor, wenn die Leistung des Vermieters ohne angemessene Senkung der Miete vermindert wird.«

Schnee von gestern? Ohne jede Bedeutung für unsere gegenwärtigen Verhältnisse?

Man bedenke indes den Eingangssatz, die Begründung des Bundesrats zum Gesetzentwurf: »Die Lage auf dem Wohnungsmarkt [...] ist äußerst angespannt.«

Und das passt doch immerhin wirklich!

Warum also dem Gesetzgeber von »gestern« nicht heute nahekommen?

Anknüpfungspunkte gibt es ja schon aus dem Wenigen, das wir bislang haben. Stichwort »preisrechtlich zulässige Miete«, die auch maßgeblich ist, wenn sie überschritten wird. Das ist also eine Höchstmiete. Übersetzt auf unsere gegenwärtigen Verhältnisse heißt das dann auch gegebenenfalls das »Mietmoratorium«. Keine Mieterhöhung ohne vorherige Zulassung des Gesetzgebers und einer Kontrollbehörde. Die kann auch eine Zulassungsbehörde sein.

Und es bedeutet, dass es eine festgesetzte Stichtagsmiete gibt, folgerichtig eine Behörde zur »Festsetzung«, »Feststellung« jener Ausgangsmiete, der Stichtagsmiete.

Und wenn wir schon bei einer Behörde für Mieten sind, kann die das auch sonst im Mietpreisgefüge regulieren, mindestens kontrollieren. Das betrifft zum Beispiel die vertragliche Ausstattung der Wohnung oder ihre Mängel und ihre Beseitigung. Damit ließe sich vielleicht endlich auch das leidige Problem der Mietminderung lösen, bei der niemand bis auf den letztlich entscheidenden Richter weiß, in welcher Höhe sie angemessen ist.

Gehen wir aber noch einmal zurück zum Ausgangszitat: Nicht mehr vertretbare mögliche Mietsteigerungen für die Mieter waren

ein maßgeblicher Ansatz für das Gesetzesvorhaben. Es entstand also im Wesentlichen zum Schutz der Mieter und damit auch aus ihrer Sicht. Das sollte man, mag das auch so vor bereits 43 Jahren gesehen worden sein, nicht aus dem Blick verlieren.

Vergleicht man nun die aktuellen Debatten zur Miete und der Mietpreisentwicklung findet sich wenig von dem Verständnis wieder, das damals die Gesetzgeber in ihren Ansichten bestimmt hat.

Nehmen wir als – zufälliges – Beispiel die Endfassung des Leittrags des Deutschen Mieterbunds (DMB) vom 27. Juni d. J.

Er verlangt die »Mietpreisbremse« zu »verlängern« »und Ausnahmen« zu »streichen«. Das die Mietpreisbremse nie richtig funktioniert hat, wissen wir alle! Warum dann verlängern? Und die Ausnahmen und Umgehungsmöglichkeiten zu streichen oder zu verhindern, bringt dann auch nichts.

Erst im übernächsten Absatz findet sich Handfestes: »Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen [müssen] durch einen Mietenstopp oder Mietendeckel vorübergehend ausgesetzt und dauerhaft stärker begrenzt werden.«

Wäre hier nicht auch die »Stoppmiete im Einzelfall« einer Über-

legung wert? Mit ihr könnte die Miete auf 30 % des Nettoeinkommens einer Mieterfamilie begrenzt werden.

Und eine Abschaffung der »Indexmiete«, die an die Lebenshaltungskosten gekoppelt ist, wird nicht etwa gefordert, was allein angemessen wäre, sondern soll nur »strenger reguliert werden«, gegebenenfalls mit »Kappungsgrenze«. Wer all das durchsetzen soll und wenn, mit welchen Instrumenten, bleibt allerdings offen . . .

Ähnlich wenig hilfreich bleiben die Ausführungen zu einer Begrenzung der »Betriebskosten«. Früher gab es hier einmal den »Mehrbelastungszuschlag«, einen festen Betrag, gleichhoch für vergleichbare Wohnungen, als Ausgleich für gestiegene Betriebskosten. Den konnte der Vermieter geltend machen,

musste es aber nicht. Und durch die feste Größe war der Vermieter daran interessiert, möglichst wirtschaftlich zu handeln.

Das war einmal . . .

Genug der Beispiele, sie ließen sich fortsetzen . . .

Das entscheidende Manko unserer aktuellen Debatte zur Wohnungsmiete lässt sich wohl recht einfach zusammenfassen: Warum wirklich durchschlagende Forderungen aufstellen, wenn einem dann doch der eigene Glaube fehlt, sie durchsetzen zu können?

Und dennoch! Machen wir endlich durchschlagende, konkrete Forderungen auf! Nur so können wir ernst genommen werden, nehmen uns selber ernst – und können die ehrlich mit uns streitenden Bündnispartner finden!

Ihr *Michael-E. Voges*

Vorsitzender

Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. • Postfach 5 • 15531 Erkner Rechtsberatung für Mitglieder, Mitgliederaufnahme, Beitragskassierung und Sprechzeiten des Vorstandes:
Erkner Bildungszentrum Erkner e. V., Seestraße 39, 15537 Erkner, Räume 160 und 161, 1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr
Schöneiche Rathaus/Sitzungssaal, Dorfaue 1, 2. und 4. Dienstag im Monat, 15–17.30 Uhr
Waltersdorf Alte Schule, Rudolf-Breitscheid-Straße 27, 2. und 4. Mittwoch im Monat, 15.30–17.30 Uhr
www.mieterverein-erkner.de • post@mieterverein-erkner.de