



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

Juli/August  
7+8/2018

**GRUNDRISS-  
ÄNDERUNG**

**Die Vorteile müs-  
sen die Nachteile  
überwiegen**

**MIETRECHTS-  
NOVELLIERUNG**

**Zaghafter  
Aufbruch**

**SCHIEDS-  
VERFAHREN**

**Schlichten  
statt richten**

**MieterMagazin**  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

## Was wird aus den Friedhöfen?

Über die Nachnutzung überzähliger  
Bestattungsflächen streiten Kirchen,  
Anwohner und Planer

MieterMagazin-EXTRA  
**MÜLL** VERMEIDEN TRENNEN  
WEITERVERARBEITEN

# Kaufst du noch oder tauschst du schon?

Den Tausch- und Verschenkenmarkt online nutzen

0,-

**ANIKA** Leinenvorhang  
Tauschen oder verschenken  
statt wegwerfen.  
Spart Abfall und  
schont Ressourcen.  
Der Umwelt zuliebe.

0,-

**HANNES**  
3er Polstergarnitur  
Der Tausch- und Verschenkenmarkt  
der BSR. Online oder in der  
BSR-App nutzen.

0,-

**BOLLE** Schafwollteppich  
In Angeboten stöbern oder  
selbst einstellen, kostenlos  
und ganz bequem.

[www.BSR.de/Verschenkenmarkt](http://www.BSR.de/Verschenkenmarkt)



## PANORAMA

Urteil des BGH: <b>Keine Kündigung wegen drohender wirtschaftlicher Leistungsunfähigkeit</b> .....	6
Datenschutzpanne bei der WBM: <b>Verhängnisvoller Klick</b> .....	6
Interview mit der Akelius-Mieterinitiative: <b>„Modernisierungswahn ohne Sinn und Verstand“</b> .....	7
Webtipp: <b>Historische Grundstückswerte online</b> .....	7
Schönhauser Allee 90: <b>Stühle auf dem Balkon als Kündigungsgrund</b> .....	8
Literaturtipp: <b>Kunst am Spazierweg</b> .....	8
Siedlung Westend: <b>Harte Kante gefordert</b> .....	9
Mieterbeiräte: <b>Bessere Information, mehr Unterstützung</b> .....	10
Wohnungsgrößen: <b>Große Unterschiede in den Bezirken</b> .....	10
„Marienfelder Vielfalt“: <b>Abrissargumente überzeugen nicht</b> ....	11
Ausstellungstipp: <b>Die Schönheit des Alltäglichen</b> .....	11
Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017: <b>Problemballung wie gehabt</b> .....	12
Veranstaltungstipp: <b>Berlin im Crash-Kurs</b> .....	12
Vorkaufrecht: <b>Gerichtliche Schützenhilfe für Bezirke</b> .....	13
Deutsche Wohnen: <b>Land unter im Quellweg</b> .....	13

## TITEL

<b>Was wird aus den Friedhöfen?</b> Über die Nachnutzung überzähliger Bestattungsflächen streiten Kirchen, Anwohner und Planer .....	14
---	----

## HINTERGRUND

Grundrissänderung: <b>Die Vorteile müssen die Nachteile überwiegen</b> .....	19
Mietrechtsnovellierung: <b>Zaghafter Aufbruch</b> .....	20
Schiedsverfahren: <b>Schlichten statt richten</b> .....	22
Digitale Kommunikation mit dem Vermieter: <b>Kündigung per Twitter, Mieterhöhung auf Facebook?</b> .....	23
Berliner Geschäftsmeilen (6): <b>Der raue Charme der Potse</b> .....	24

## SPEZIAL

<b>Müll: Vermeiden, Trennen, Weiterverarbeiten</b> .....	26
--	----

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	35
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	38

## SERVICE

Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4
Die BMV-Beratungszentren .....	39
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	40



Berlin hat zu viele und zu große **Friedhöfe**. Wie soll man die nicht mehr für Bestattungen benötigten Flächen künftig nutzen? Anwohner, Gemeinden und Planer haben jeweils ihre eigene Vorstellung.

14

Der digitale Vormarsch hat **neue Kommunikationswege** eröffnet. Wo sind sie sinnvoll im Umgang mit dem Vermieter? Und wo braucht es immer noch den alten Post-Brief?

23



Die **Potsdamer Straße** hat viele Gesichter und einen rauen Charme.

24

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Julia Gandras, Sabine Mittermeier

**Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Leserinnen und Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.**

*Betr.: MieterMagazin 5/2018, Seite 14 ff., Jens Sethmann/Birgit Leiß: „Aus dem Innenleben einer Wohnmaschine – das Corbusierhaus wird 60“*

## Kein halber Ausländer

Le Corbusier war kein schweizerisch-französischer Architekt, sondern schlicht ein schweizerischer, ebenso wie Jean-Jacques Rousseau, Henry Dunant und andere, die lediglich aufgrund ihrer französischen Muttersprache immer wieder als halbe Franzosen bezeichnet werden. In der Schweiz gibt es eben vier Landessprachen. Wer außerhalb des deutschsprachigen Teils der Schweiz beheimatet ist, ist deshalb noch keineswegs ein halber Ausländer.

*C. Minder per E-Mail*

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 66. Jahrgang 2018  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Stefan Schetschorke, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg  
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418



Wir trauern um  
Michael  
Roggenbrodt

## Freiheitsliebender und Freigeist

Am 7. Juni 2018 verstarb für uns alle völlig unerwartet im Alter von nur 68 Jahren unser langjähriger Geschäftsführer Michael Roggenbrodt. Geboren und aufgewachsen in der DDR war er nach seinem Jurastudium in seiner Heimatstadt Berlin zunächst als Familienrichter tätig. Nicht nur wegen seiner für damalige Verhältnisse ungewöhnlich langen Haare kam es immer wieder zu Auseinandersetzungen mit seinen Vorgesetzten. Dies veranlasste ihn, das Richteramt aufzugeben. Anschließend arbeitete Michael Roggenbrodt als Justiziar in verschiedenen Kultureinrichtungen Ost-Berlins und als Rechtsanwalt.

Unmittelbar nach Maueröffnung war er Mitinitiator, Gründungsmitglied und Geschäftsführer der Ost-Berliner Mieterbewegung, die damals in dem Gebäude des ehemaligen FDJ-Zentralrats Unter den Linden in einem kleinen Büro nur spärlichen Platz fand, lediglich mit einem Telefon und ohne Fax ausgestattet. Nach dem Zusammenschluss mit dem West-Berliner Mieterverein im Jahr 1990 setzte er sich bis zu seiner Verrentung Ende des Jahres 2015 als Geschäftsführer des Berliner Mietervereins e.V. weiter mit großem Engagement für die Belange der Mieter ein. Michael Roggenbrodts große Leidenschaft galt der Musik. Ohne seine morgendlichen Klavierübungen war der Start in den Tag für ihn undenkbar. Er war, nicht zuletzt wegen seiner politischen Erfahrungen, ein Freigeist. Die Verteidigung der Freiheit des Einzelnen bestimmte sein Handeln. Dabei zeichnete ihn stets eine große Gelassenheit aus. Nichts konnte ihn aus der Ruhe bringen. Als außerordentlich guter Zuhörer beriet er nicht nur Mieter, sondern auch zahlreiche Kolleginnen und Kollegen, die sich in den unterschiedlichsten Lebenssituationen ratsuchend an ihn wandten.

Wir betrauern den Verlust eines hochgeschätzten Kollegen und sind seinen Angehörigen in tiefer Anteilnahme verbunden.

*Vorstand, Geschäftsführung  
und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter  
des Berliner Mietervereins*

## Beratung im Sommer

Während der Schulferien vom 5. Juli bis einschließlich 17. August 2018 bleiben folgende Beratungsstellen geschlossen:

- **Lichtenberg/Karlshorst:** Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstraße 13
- **Hellersdorf:** Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42
- **Mitte/Moabit:** Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Straße 44
- **Schöneberg:** AWO-Freizeitstätte, Goltzstraße 19
- **Zehlendorf:** Nachbarschaftsheim Mittelhof, Königstraße 43

Alle anderen Beratungsangebote finden wie gewohnt statt (siehe Service-Seiten 39 und 40).

## Beratung Erweiterte Öffnungszeiten in der Mietervereins-Geschäftsstelle

In der Spichernstraße 1 gibt es seit Mai 2018 erweiterte Öffnungszeiten: Geöffnet ist jetzt **montags, dienstags und mittwochs von 9 bis 18.30 Uhr.**

Bestehen bleiben folgende Öffnungszeiten: donnerstags 9 bis 19 Uhr, freitags 9 bis 17 Uhr und samstags 9 bis 13 Uhr

## Gut zu wissen

 **Berliner Mieterverein bei Facebook**  
<https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/>

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen:

<https://service.berliner-mieterverein.de/service>

### MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

### Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Mehr zu diesem Service auf Seite 32. Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

### Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34 71 08 21  
E-Mail-Anfragen: [mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Ausstellung



### Lichtzeichnungen

Fotografie von Claudia Haarmann  
bis 31. August 2018

im Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63,  
☑ Südstern, zu den üblichen Öffnungszeiten

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächster Termin: Montag, 24. September 2018. In den Monaten Juli und August 2018 findet keine Vorstandssprechstunde statt.

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

*Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),  
Dr. Jutta Hartmann (Schatzmeisterin),  
Gundel Riebe (Schriftführerin)*

*Einsender dieses  
Fotos ist Sebastian  
Kringel*

### Augenblicke

*Ob ein Bild zum  
Nachdenken, ein Mo-  
tiv mit Witz oder ein  
Foto aus ungewöhn-  
licher Perspektive:  
Schicken Sie dem  
MieterMagazin Ihre  
Momentaufnahme  
rund um das Thema  
Wohnen – die Redak-  
tion honoriert den  
Abdruck mit 40 Euro.*



## URTEIL DES BUNDESGERICHTSHOFES

## Keine Kündigung wegen drohender wirtschaftlicher Leistungsunfähigkeit

Will der Vermieter einem Mieter kündigen, weil er die Gefahr sieht, dass dieser seine Miete nicht mehr bezahlen kann, bedarf das konkreter Anhaltspunkte und Umstände. Allein die Tatsache, dass der Mieter als Einkommen nur eine Ausbildungsvergütung hat, reicht nicht aus.

Der Fall begann damit seinen Lauf zu nehmen, dass der Lebensgefährte einer verstorbenen Mieterin in das Mietverhältnis einer Dreizimmerwohnung eintrat. Der Vermieter kündigte dem in das Mietverhältnis eingetretenen Mieter mit der Begründung, er beziehe nur ein Ausbildungsgeloh, er könne auf Dauer die monatliche Miete nicht zahlen. Eine Zustimmung zur Untervermietung eines Teils der Wohnung lehnte der Vermieter ab.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 105/17) erteilte nun dem Vermieter eine doppelte Abfuhr. Die Karlsruher Richter stellten klar, dass der Vermieter zwar innerhalb eines Monats kündigen könnte, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliege. Dieser Grund könne bei nur drohender finanzieller beziehungsweise „gefährdet erscheinender“ Leistungsfähigkeit des Mieters allenfalls in besonderen Ausnahmefällen gegeben sein und eine Kündigung rechtfertigen.

Allein aus dem Umstand, dass der Mieter nur eine Ausbildungsvergütung beziehe, könne nicht der Schluss gezogen werden, er könne nicht auf Dauer die Miete zahlen. Hinzu komme, dass der Mieter jetzt schon bereits zwei Jahre in der Wohnung lebe und die geschuldete Miete stets vollständig und pünktlich gezahlt

Illustration: Julia Gandras



Die Vermutung, dass der Mieter seine Miete nicht rechtzeitig bezahlt, reicht für eine Kündigung durch den Vermieter nicht aus

haben. Außerdem müsse in Betracht gezogen werden, dass der Mieter einen Teil der Wohnung einem Untermieter überlassen wollte. Die Begründung für seinen Wunsch, untervermieten, sei anzuerkennen und nachvollziehbar.

dmb

■ Ausführlich unter Mietrecht, Seite 35: „Tod des Mieters“

DATENSCHUTZPANNE BEI DER WBM  
Verhängnisvoller Klick

Wenn beim Versenden elektronischer Post etwas schief geht, kann es gleich Hunderte Betroffene geben – wie unser Fall zeigt

Ein Klick auf „Versenden“ – und schon war es passiert: Am Antwortschreiben einer Bewerberin um eine Wohnung bei der Wohnungsbau-gesellschaft Mitte (WBM) gingen gleich noch 200 andere Adressen. Auch wenn das kein großes Datenleck ist – ein bisschen mehr Sorgfalt sollte doch sein, findet eine Betroffene.

Katharina S. war auf der Suche nach einer Wohnung in Berlin. Keine leichte Sache, zumal wenn es von Hamburg aus geschieht. Aber dann stieß sie auf das Angebot der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) in den Pepitahöfen in Spandau. Das „Vermietungsteam Pepitahöfe“ reagierte rasch auf ihre Nachfrage: „Bitte registrieren Sie sich mit ihren vollständigen Kontaktdaten auf unserer Homepage.“ Die 60-Jährige

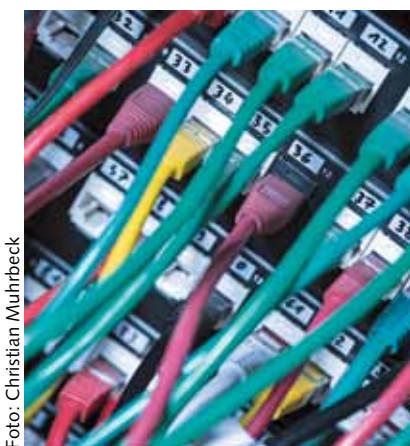


Foto: Christian Muhrbeck

sendete die Kontaktdaten und wartete auf die Antwort. Als sie diese erhält, ist sie erst einmal fassungslos: Der E-Mail angefügt sind die Mailadressen sämtlicher anderen Bewerberinnen und Bewerber. „Das sind an die 200 oder noch mehr Adressen“, erklärt sie und ahnt: ihre ist mit dem

pauschalisierten Schreiben genauso an andere Interessenten gegangen. Katharina S. beschwerte sich – und wendete sich gleichzeitig an die Berliner Datenschutzbehörde. Die Antwort: „... da außer der E-Mail-Adresse keine weiteren Daten, insbesondere keine sensiblen Informationen übermittelt“ worden seien, gingen die Datenschützer von keiner schwerwiegenden Bedrohung für die entsprechenden Wohnungsbewerber aus. Auch die WBM meldete sich: „Wir verstehen Ihr Befremden.“ Der sorgsame Umgang mit personenbezogenen Daten im Büro sei üblich, leider wäre da ein Fehler passiert. Ein wenig mehr Sorgfalt im Umgang mit künftigen Mieterinnen und Mietern hätte sie von einer so großen kommunalen Gesellschaft schon erwartet, findet Katharina S. Rosemarie Mieder

## INTERVIEW MIT DER AKELIUS-MIETERINITIATIVE

# „Modernisierungswahn ohne Sinn und Verstand“

Die Akelius-Initiative kritisiert hohe Mieten und überflüssige Modernisierungen

Rund 100 Mieterinnen und Mieter der schwedischen Immobilienfirma Akelius haben sich Anfang Mai zusammengeschlossen. Das MieterMagazin sprach mit einer Vertreterin der Initiative.

**MieterMagazin:** Akelius ist bislang nicht als rabiater Vermieter bekannt. Was kritisieren Sie?

**Sabine:** Akelius tritt relativ seriös auf. Aber die Firma ist in Berlin Mietpreistreiber Nummer eins. Unter 15 Euro pro Quadratmeter wird fast keine Wohnung angeboten, nach oben geht das bis zu 37 Euro. Die Mietpreisbremse umgeht das Unternehmen, indem es wirklich bei jedem Mieterwechsel modernisiert, also auch wenn die Leute nur acht Monate da gewohnt haben. Es ist nicht nur völlig unsinnig, wenn dann eine neue Einbauküche schon wieder auf dem Müll landet, sondern es bedeutet für die anderen Mieter im Haus auch unerträglichen Lärm, Dreck und Baustress. Viele berichten auch über verschleppte Instandsetzungen. Häufig wird erst dann etwas gemacht, wenn die Leute ausziehen. Aufgrund der extrem teuren Mieten ist die Fluktuation sehr groß.

■ Kontakt:  
[akelius-mieter.vernetzung@posteo.de](mailto:akelius-mieter.vernetzung@posteo.de)  
[www.mieterforum-berlin.de/](http://www.mieterforum-berlin.de/)



Foto: Sabine Mittermeier

**MieterMagazin:** Wo wollen Sie ansetzen?

**Sabine:** Zum einen natürlich über politischen Druck und die Öffentlichkeit. So haben wir am 2. Juni vor der Akelius-Zentrale in Kreuzberg eine Protestaktion durchgeführt. Wir fordern von Akelius, die Wohnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten. Außerdem muss dieser Dauermodernisierungswahn ohne Sinn und Verstand ein Ende haben. Zum anderen geht es uns darum,

uns als Mieterinnen und Mieter untereinander zu vernetzen und unsere Erfahrungen auszutauschen, so dass jeder auf dem gleichen Info-Stand ist und seine Rechte kennt. Solange es keine Mietergewerkschaften gibt, haben wir keine andere Möglichkeit, uns zu organisieren. Man steht ja als Einzelner einem Riesen-Konzern gegenüber. Wir sind übrigens auch überregional vernetzt und haben Kontakt zu Initiativen von Hamburg bis New York. Dort ist Akelius auch schon negativ aufgefallen.

**MieterMagazin:** Sie möchten weder fotografiert noch mit vollem Namen genannt werden. Was befürchten Sie?

**Sabine:** Ich möchte meinen Mietvertrag nicht riskieren. Akelius nutzt jede Gelegenheit, um unliebsamen Mietern zu kündigen. Wenn die Miete einen Tag zu spät eingeht oder das Jobcenter zu spät überweist, wird gekündigt und kompromisslos eine Räumungsklage verfolgt. Es wird auch auf den Klingelschildern nach Unstimmigkeiten geforscht. So wurde einer Neuköllner Wohngemeinschaft wegen angeblich unerlaubter Untervermietung gekündigt. Sie hatten den Namen ihrer Katze auf das Klingelschild geschrieben. Man darf sich bei Akelius keinen Fehler erlauben.

Das Interview führte Birgit Leiß.

## WEBTIPP Historische Grundstückswerte online



■ Die derzeit insgesamt 40 Bodenrichtwertjahrgänge sind abrufbar unter [www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte)

Für zurückliegende Grundstückswertermittlungen oder historische Untersuchungen werden Bodenrichtwerte älterer Jahrgänge benötigt. Bislang war hierfür eine persönliche Einsichtnahme in alte analoge Kartenwerke der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder die Erteilung einer gebührenpflichtigen schriftlichen Bodenrichtwertauskunft erforderlich. Ab sofort sind Bodenrichtwertangaben durch einen kostenlosen Internetabruf für jedermann zugänglich. Auch die Bodenleitwerte zum 1. Juli 1990 für das ehemalige Ost-Berlin können abgerufen werden. Sie wurden von einem, seinerzeit im Rahmen der Sozial- und Währungsunion gesondert eingerichteten, deutsch-deutschen Sachverständigenausschuss geleitet.

mm

## SCHÖNHAUSER ALLEE 90

## Stühle auf dem Balkon als Kündigungsgrund

Über die Probleme der Mieter in der Schönhauser Allee 90, Ecke Wisbyer Straße 1 in Pankow berichtete das MieterMagazin schon vor vier Jahren („Attraktiv ist anders“). Bis heute hat sich die Situation kontinuierlich weiter verschlechtert. Ziel des Vermieters ist die Vertreibung der verbliebenen Mieter.

Eigentümer des Eckgebäudes mit 32 Wohnungen und Gewerbe im Erdgeschoss ist inzwischen die Jotako Grundbesitzverwaltungs GmbH & Co. KG des Berliner Immobilienunternehmers und Arztes Dr. Rafael Korenzecher. Die Hausverwaltung wird von der Firma Berolina Grundbesitz GmbH betrieben. Beide sind offensichtlich „völlig überfordert und desinteressiert“, wie es einer der Mieter ausdrückt. Anfragen der Presse werden von ihnen nicht beantwortet. Viele Wohnungen in dem Eckhaus stehen bereits leer. In dem maroden Gebäude gibt es fast alle denkbaren Mängel: Der Sicherungskasten im Hauseingang ist lebensgefährlich, immer wieder fällt die Strom- und Gasversorgung aus, der Bodenbelag im Treppenhaus ist defekt, über das ungesicherte und ungenutzte Gerüst, das seit über zweieinhalb Jahren an der Fassade steht, klettern immer wieder Jugendliche hoch. Dazu kommen fehlender Winterdienst, Fäkalien im Keller und Ratten auf dem Hof. Einige Mieter halten das aus, weil sie keine Chance auf eine andere Wohnung sehen. Leerstehende Wohnungen werden gelegentlich vermietet – zu horrenden Mieten.

Im April 2018 kündigte die Hausverwaltung an, dass Arbeiten an Fassade, Fenstern und Balkonen bevorstünden. Passiert ist noch immer nichts. Lediglich im Erdgeschoss bauen zwei Handwerker einen Laden um. Keine Bautafel weist auf Verantwortlichkeiten hin. Modernisierungsankündigungen: Fehlanzeige. Am Freitag, dem 11. Mai 2018, erhielten sieben Mieter die fristlose Kündigung – für den darauffolgen-



Foto: Sabine Mittermeier

**Fristlose Kündigung:** Weil Mieter ihre Balkone nicht räumten, hätten sie Bauarbeiten behindert

den Montag. Der Grund: Sie hätten ihre Balkone nicht geräumt und damit die Bauarbeiten behindert. Für einige von ihnen ist das nicht die erste Kündigung. Der Berliner Mieterverein unterstützt sie. Mehr als ein Dutzend Mal war das Bauamt bereits vor Ort – ohne dass sich etwas geändert hätte. Erst wenn mit einem Zwangsgeld gedroht wird, reagiert der Eigentümer beziehungsweise die Hausverwaltung. Anfang Juni standen die Probleme der Mieter

erneut auf der Tagesordnung der Bezirksverordnetenversammlung. Baustadtrat Vollrad Kuhn: „Die Sache ist komplex.“ Den Vorwurf, das Verfahren werde unzureichend betrieben, weist er von sich. Die Mieter haben den Eindruck, dass die Probleme ausgesessen werden sollen. Der linke Bezirksverordnete Frederik Bordfeld und andere sehen die einzige Lösung in einer treuhänderischen Verwaltung des Gebäudes.

*Rainer Bratfisch*

## LITERATURTIPP

### Kunst am Spazierweg



*PUBLIC art BERLIN*  
Spaziergänge zur Kunst  
Thomas R. Hoffmann  
Belsler Verlag, 2018,  
16,99 Euro

Berlin hat 175 Museen – aber Kunst kann man auch im Freien entdecken. In dem kürzlich erschienenen Buch „PUBLIC art BERLIN“ sind vier Spaziergänge zu Denkmälern und Kunstobjekten aufgezeichnet: Gleich die erste Tour führt durch die Mitte der Stadt, etwa vorbei an Friedrich II., der eigentlich als „aufgeklärter Monarch“ nie auf einem Sockel stehen wollte. Bei einem Bummel durch Tiergarten kommen die Spaziergänger an Richard Wagner vorbei, der im Hausmantel unter einem Gewölbe aus Plexiglas sitzt, weil ihm Wind und Wetter zu schaffen machen. Es geht durch Kreuzberg mit seiner Berlinischen Galerie, den vielen modernen Plastiken und künstlerischen Graffiti. Und schließlich durch Charlottenburg, mit seinem fast alles bestimmenden berühmten Barockschloss, das zu vielen Betrachtungen einlädt. Berliner können mit diesem Buch ihre Besucher auch alleine losschicken – aber wenn sie mitgehen, werden sie wahrscheinlich ebenso viel entdecken.

*Rosemarie Mieder*



## Harte Kante gefordert

Beim umstrittenen Neubauvorhaben in der Siedlung Westend scheint noch nicht das letzte Wort gesprochen zu sein. Nicht nur die Mieter fordern Nachbesserungen an dem zwischen dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf und der Deutsche Wohnen unterzeichneten städtebaulichen Vertrag.

Die Siedlung soll abgerissen werden und die Bewohner in einen wesentlich teureren Neubau umziehen. Die Konditionen regelt ein Mitte März abgeschlossener Durchführungsvertrag (das MieterMagazin berichtete, zuletzt in Ausgabe 5/18: „Den Bewohnern wurde zu viel versprochen“). Doch mit dem Deal ist außer dem Baustadtrat und der börsennotierten Deutsche Wohnen niemand zufrieden. Man fühle sich „von der Politik verraten“, meinten mehrere Mieter im

vollbesetzten BVV-Saal im Rathaus Charlottenburg. 9 Euro nettokalt sollen sie in dem Neubau zahlen – trotz eines Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung, dass sie zu einer „vergleichbaren Nettokaltmiete“ umziehen können. Außerdem ist eine Härtefallregelung vereinbart, nach der bei Einzug die Bruttowarmmiete nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens betragen soll. Derzeit liegt die Miete in der Siedlung bei durchschnittlich 7 Euro, viele langjährige Mieter zahlen sogar deutlich weniger. Unter die Härtefallregelung würden wohl nicht viele Mieter fallen. Dazu kommt, dass sie auch nicht wissen, wie ihre künftigen Wohnungen aussehen werden, denn Angaben zu den Grundrissen kann die Deutsche Wohnen noch nicht machen. Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner

Foto: Sabine Mittermeier



Mietervereins, empfahl den Mietern, Umsetzvereinbarungen nur gegen einen Vorvertrag zu unterschreiben. Nicht nur der Mieterverein, auch die baupolitischen Sprecher sämtlicher Fraktionen – inklusive FDP und AfD – kritisierten den Vertrag. „Sie sind nicht der Deutsche Wohnen verpflichtet, sondern den Mietern – zeigen Sie harte Kante“, sagte Niklas Schenker von der Fraktion der Linken an die Adresse des Baustadtrats Oliver Schruoffeneger (Grüne).

*Birgit Leiß*

**Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, empfahl den Mietern, Umsetzvereinbarungen nur gegen einen verbindlichen Vorvertrag für die Neubaubewohnung zu unterschreiben**

Anzeige

# Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Mit unserem Natur12 Strom entscheiden Sie sich für 100% regenerative Energie - und das zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter [www.vattenfall.de/berlin-natur](http://www.vattenfall.de/berlin-natur) oder telefonisch unter 030 657 988 000.



VATTENFALL

EINHEITLICHE RICHTLINIEN FÜR MIETERBEIRÄTE

# Bessere Information, mehr Unterstützung

In den 1980er Jahren wurden in Berlin die ersten ehrenamtlichen Mieterbeiräte als Sprachrohr der Menschen in einem Quartier gegründet. Inzwischen gibt es fast 90 dieser Gremien. Jetzt wurden erstmals einheitliche Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte vereinbart.

Vorab: Die Mieterbeiräte sind nicht mit den seit 2016 bei jedem der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen bestehenden Mieterräte zu verwechseln, wo Mieter über Sitz und Stimme im Aufsichtsrat verfügen und so mitbestimmen, wie sich das Unternehmen entwickelt. Die Mieterbeiräte dagegen haben bei geplanten Bau- und Instandhaltungsvorhaben, der Gestaltung des Wohnumfeldes wie

Grünanlagen, Gemeinschaftsräume und Spielplätze und der Organisation von Mieterveranstaltungen und -aktivitäten im Quartier Informations-, Anhörungs- und Vorschlagsrecht.

Mit den neuen Leitlinien werden die Unternehmen verpflichtet, rechtzeitig vor einer geplanten Maßnahme über wichtige Veränderungen des jeweiligen Wohnumfeldes sowie über Nachverdichtungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Quartier zu informieren. Auch der Versicherungsschutz und die Verantwortung der Unternehmen für die Fortbildung der Mieterbeiräte sind geregelt. Eberhard Elsing, Sprecher der Initiative Berliner Mieterbeiräte, sieht die Leitlinien als Selbstverpflichtung der Unternehmen wie auch der Mieterbeiräte und hofft,



Foto: Degewo

Mieterbeirat im Köpenicker Allende-Viertel der Degewo

dass sich auch bei privaten und genossenschaftlichen Vermietern Mieterbeiräte bilden, die nach diesen Leitlinien arbeiten. Ziel ist, in jeder Siedlung mit mehr als 300 Wohnungen einen Mieterbeirat zu etablieren. Walter Weiblen vom WBM-Mieterbeirat im Nikolaiviertel: „Die Leitlinien sind gut, die Praxis noch weit davon entfernt.“ In den kommenden zwei Jahren sollen deshalb die bisher zumeist von den Unternehmen erarbeiteten Vereinbarungen an den Inhalt der Leitlinien angepasst werden.

Rainer Bratfisch

■ Download der „Leitlinien für Mieterbeiräte“: <https://inberlin.wohnen.de/wp-content/uploads/2018/05/Mieterbeirat.pdf>

WOHNUNGSGRÖSSEN

# Große Unterschiede in den Bezirken



Illustration: Julia Gandras

In Steglitz-Zehlendorf ist die Durchschnittswohnung am größten

Berliner wohnen großzügig in Steglitz-Zehlendorf – und deutlich beengter in Lichtenberg. Im vornehmeren Westteil leben auch viel mehr Hauptstädter in ihren Eigentumswohnungen. In anderen Bezirken zählen die Statistiker dagegen deutlich mehr Mieter. Dafür scheint sich stadtweit der Trend nach immer mehr Wohnfläche pro Kopf langsam umzukehren.

Eine durchschnittliche Berliner Wohnung hat zweieinhalb Zimmer auf 73 Quadratmetern. Hört sich großzügig an – aber die Schere klappt weit auseinander. Auf eine Anfrage des FDP-Fraktionsvorsitzenden Sebastian Czaja im Berliner Abgeordnetenhaus legte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Zahlen des Amtes für Statistik vor. Danach wohnt es sich in Steglitz-Zehlendorf in durchschnittlich drei Zimmern auf über 85 Quadratmetern deutlich großzügiger als in Lichtenberg, wo die Wohnfläche mit 66 fast 20 Quadratmeter weniger beträgt. Wie viele Wohnungen gibt es überhaupt derzeit in Berlin, wollte der Abgeordnete außerdem wissen. Wem gehören sie? Und wie groß ist der Anteil von Mietwohnungen in der Stadt?

Aus der Antwort geht hervor, dass die große Mehrheit der Berliner weiterhin Mieter ihrer Wohnungen sind. Zum 31. Dezember 2016 gab es stadtweit 1,92 Millionen Wohnun-

gen, etwa 85 Prozent davon sind vermietet, der Rest sind Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden. Die meisten dieser Eigentumswohnungen gibt es in Steglitz-Zehlendorf (43900 gegenüber 112800 Mietwohnungen), gefolgt von den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Pankow.

Ob aber Miet- oder Eigentumswohnung – die Hauptstädter leben in der Regel in Mehrfamilienhäusern, von denen der übergroße Teil (1 123 300) nach 1949 gebaut wurde. Rund 482000 dieser Wohnungen gehören dem Land oder Genossenschaften. Vergleicht man die Zahlen von 2016 mit der Statistik von 2011, so ist zwar die durchschnittliche Wohnungsgröße weiter leicht angestiegen, aber die Wohnfläche pro Kopf hat abgenommen: Heute bewohnt jeder Berliner im Schnitt 39,9 Quadratmeter – das ist ein Quadratmeter weniger als noch fünf Jahre zuvor.

Rosemarie Mieder

## „MARIENFELDER VIELFALT“

# Abrissargumente überzeugen nicht

Für die Mieter aus dem Luckeweg war es ein Riesenschok: Bei einer Mieterversammlung im März wurde ihnen mitgeteilt, dass ihre Häuser abgerissen werden sollen. Eine Sanierung sei unwirtschaftlich, behauptet die Genossenschaft.

Betroffen sind die Häuser Luckeweg 31, 33, 35 und 37 mit insgesamt 48 Wohnungen. Die Drei- und Viergeschossiger aus den 60er und 70er Jahren sollten ursprünglich saniert werden. Bei den vorbereitenden Untersuchungen habe sich dann gezeigt, dass die hohen Baukosten einen Modernisierungszuschlag von 2,50 bis 3 Euro pro Quadratmeter ergeben würden, wie Andrea Zwingelberg vom Vorstand des Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG (BWV) erklärt: „Wir haben das Für und Wider abgewogen und uns auch aus wirtschaftlichen Erwägungen zu einem Neubau entschlossen.“



Foto: Nils Richter

Der Beamten-  
wohnungsverein  
Köpenick hält die  
Modernisierung  
dieser Gebäude  
am Luckeweg für  
nicht wirtschaftlich

250 neue Wohnungen sollen dadurch entstehen.

Für die Mieter, darunter zahlreiche Senioren, ist der Abriss nicht nachvollziehbar. Viele wohnen seit Jahrzehnten hier, sie wollen nicht umziehen – auch wenn die Genossenschaft ih-

nen vergleichsweise faire Konditionen anbietet. Umzugskosten würden übernommen, außerdem würde eine Haushaltsanpassungshilfe für die Anschaffung neuer Gardinen, Schränke und so weiter gezahlt. Niemand müsse den Kiez verlassen, und niemand müsse sich auf Wohnungssuche begeben, betont Zwingelberg: „Wir haben die Mieter ganz bewusst sehr früh informiert, auch um ihnen die Chance zu geben, in unseren frisch sanierten Achtgeschossiger im Luckeweg 39-43 umzuziehen.“ Für 50 Cent unter dem Neuvermietungspreis können die Betroffenen Wohnungen anmieten. Für den Achtgeschossiger im Luckeweg sind das 5,25 Euro netto kalt. Weil die dortigen Nebenkosten niedriger seien, gebe es teilweise keine Mietdifferenz, so Zwingelberg. Beim Berliner Mieterverein hält man einen Abriss aus wirtschaftlichen Gründen für wenig überzeugend. Derzeit liegt die durchschnittliche Miete in den zum Abriss vorgesehenen Aufgängen bei durchschnittlich 4,58 Euro. Nach der Sanierung wären es rund 7,50 Euro. „Es ist kaum anzunehmen, dass Wohnungen in Neubauten zu einem solchen Preis vermietet werden“, kritisiert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Also werde hier preiswerter Wohnraum vernichtet. Er empfiehlt der Genossenschaft, Fördermittel für die Sanierung zu beantragen. *Birgit Leiß*

## AUSSTELLUNGSTIPP Die Schönheit des Alltäglichen

Für Siegfried Kracauer ist Berlin keine Komposition, sondern ein „Geschöpf des Zufalls“, wie er 1931 in seinem Essay „Aus dem Fenster gesehen“ schreibt. Er wohnte damals in der Lietzenburger Straße, später in der Sybelstraße, wo die Typenbauten der Gründerzeit reich an architektonischen Details waren. Für ihn prägten nicht das Brandenburger Tor oder die Gedächtniskirche das Gesicht der Stadt, sondern die zahlreichen Details, die sich zu einem Stadtbild zusammenfügen lassen. Die Fotografin Nadine Blanke und ihre Kollegen Carsten Horn, Thilo Mokros und Alexander Nicolussi, allesamt Absolventen der Neuen Schule für Fotografie, folgen dieser Philosophie und den Vorschlägen des Architekturjournalisten Frank Peter Jäger und entdecken die „urbane Textur einer Großstadt“, so der Titel des Begleitbuches zur Ausstellung, im Alltäglichen. Die Ausstellung zeigt keine Postkartenmotive, sondern die Schönheit des Alltäglichen, die sich unter anderem im Berliner Mietshaus mit seiner individuellen Ausstattung, in der Gestaltung des Trottoirs und in den Pflastersteinen der Straßen, der Architektur der S- und U-Bahnhöfe, in den Straßenlaternen und unzähligen weiteren Details manifestiert. Die Fotos der Ausstellung, ein Beitrag zum Make-City-Festival, zeigen besser als jeder Reiseführer die Juwelen der Alltagsarchitektur Berlins. *rb*



Foto: Nadine Blanke

Der Eingang zum U-Bahnhof Fehrbelliner Platz

■ „Berlin – Die Schönheit des Alltäglichen“, Ausstellung vom 25. Juni bis 31. August 2018, Architektenkammer Berlin, Alte Jakobstraße 149, 10969 Berlin, Montag bis Donnerstag 9 bis 17 Uhr, Freitag 9 bis 15 Uhr

## MONITORING SOZIALE STADTENTWICKLUNG 2017

## Problemballung wie gehabt

Wedding, Moabit, Neukölln, Kreuzberg und Spandau sind Berlins sozial benachteiligte Stadtteile – so das wenig überraschende Ergebnis des neuen Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2017. Die Untersuchungen verzeichnen einige Auf- und Absteigerkieze. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen will 2020 neun Quartiersmanagements auflösen und anschließend neue einrichten.

In jedem der 436 Berliner Planungsräume wurde erfasst, wie hoch die Arbeitslosigkeit, die Langzeitarbeitslosigkeit, der Transferbezug der Nicht-Arbeitslosen und die Kinderarmut ist und wie sich diese Werte in den vergangenen zwei Jahren entwickelt haben. So gibt es für jedes Gebiet eine Aussage über die aktuelle soziale Situation und dessen Entwicklungstrend.

44 Planungsräume haben einen sehr niedrigen oder niedrigen sozialen Status mit negativer Dynamik. Damit gelten sie als „Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“. Das ist ein Planungsräum mehr als im letzten Monitoring 2015. Zwar haben sich seither neun Gebiete so positiv entwickelt, dass sie die Liste der „Sorgenkieze“ verlassen haben, zehn andere Quartiere sind aber dort hineingerutscht. Sie liegen vor allem in Moabit, Neukölln und Spandau. Besonders stark abgestürzt sind der Huttenkiez und der Beusselkiez in Moabit, das Gebiet Buschkrugallee-Nord in Neukölln und die Thermometersiedlung in Lichterfelde.

Nach wie vor ballen sich die sozial benachteiligten Gebiete in Spandau-Mitte, Wedding/Moabit, Nord-Neukölln und Kreuzberg-Nordost. Dazu kommen mehrere Viertel in Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf. In der inneren Stadt und in den östlichen Bezirken verzeichnet das Monitoring aber insgesamt einen positiven Trend.

Von den 44 Beobachtungsgebieten haben 28 bereits ein Quartiers-

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

management (QM) und profitieren vom Programm Soziale Stadt. Elf weitere Gebiete werden über Programme wie Stadtumbau oder Zukunftsinitiative Stadtteil II gefördert. „Wir unterstützen hier insbesondere Projekte zur Verbesserung der Bildungssituation und zum nachbarschaftlichen Miteinander“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher.

Von den 34 QM-Gebieten haben sich neun so positiv entwickelt, dass die Senatsverwaltung sie Ende 2020 aufheben möchte. Es handelt sich

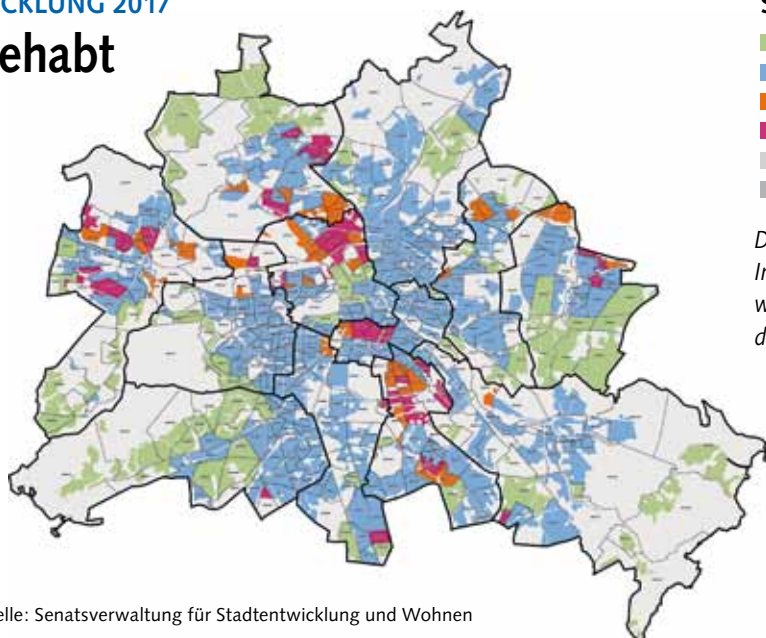
um die Quartiere Mariannenplatz und Werner-Düttmann-Siedlung in Kreuzberg, Ackerstraße in Gesundbrunnen, Körnerpark, Schillerpromenade und Lipschitzallee/Gropiusstadt in Neukölln, Marzahn-Nord und Mehrower Allee in Marzahn sowie der Schöneberger Norden. Bis zum Herbst 2019 will die Senatsverwaltung zusammen mit den Bezirken festlegen, welche Gebiete künftig ein QM bekommen sollten. Diese sollen Anfang 2021 ihre Arbeit aufnehmen.

Jens Sethmann

## Status-Index 2017

- hoch
- mittel
- niedrig
- sehr niedrig
- unbewohnte Fläche
- Gebiete ohne Zuordnung

Der Status-Index führt vier Indikatoren zur sozialen und wirtschaftlichen Situation der Bewohner zusammen



■ Kurzfassung des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2017: [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring)

## VERANSTALTUNGSTIPP

### Berlin im Crash-Kurs



Foto: Kora Johannis/Ticket-B

[tour@ticket-b.de](mailto:tour@ticket-b.de)

Die nächsten Termine:  
7. Juli, 4. August, 1. September, 6. Oktober.

Vom Jüdischen Museum aus geht es ab durch die Berliner Mitte. Vorbei an Gebäuden der Internationalen Bauausstellung 1984-87, dem neuen 13-geschossigen Medien-Campus des Axel-Springer-Verlags am Checkpoint Charlie, entlang der Friedrichstraße über die privaten Townhouses am Friedrichswerder bis zu den großen Leuchtturmprojekten der Hauptstadt: den Baustellen des Stadtschlusses und des neuen Eingangsgebäudes zur Museumsinsel, der James-Simon-Galerie. Zusammengestellt wurde die zweieinhalbstündige Tour von Ticket B, einem auf Baukultur spezialisierten Architekturbüro. Jeder Stadtspaziergang wird von erfahrenen Architekten begleitet, die auch Erläuterungen zur aktuellen Stadtplanung Berlins geben. Die Führung ist kostenfrei, allerdings bitten die Veranstalter um eine rechtzeitige Anmeldung.

rm

## VORKAUFSRECHT

# Gerichtliche Schützenhilfe für Bezirke

**Etliche Eigentümer wehren sich vor Gericht gegen die zunehmende Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten. Das Verwaltungsgericht hat den Bezirken den Rücken gestärkt.**

In Friedrichshain-Kreuzberg, wo man das Vorkaufrecht am eifrigsten in Anspruch nimmt, wertet man das Mitte Mai ergangene Urteil der 13. Kammer des Verwaltungsgerichts als großen Erfolg. Der Fall Heimstraße 17, um den es ging, war insofern juristisch interessant, weil hier noch bis zum Jahre 2026 förderrechtliche Bindungen gelten.

Der Altbau mit 20 Mietwohnungen im Erhaltungsgebiet Chamissoplatz war in den 1990er Jahren mit öffentlichen Mitteln saniert worden. Die Klägerin, eine Grundstücksgesellschaft, argumentierte daher, das Vorkaufrecht sei hier gar nicht notwendig. Durch die Bindungen aus

dem Fördervertrag sei sichergestellt, dass das Grundstück entsprechend der Erhaltungsverordnung genutzt werde. Dennoch weigerte sie sich, eine entsprechende Abwendungsvereinbarung zu unterschreiben. Das Gericht wertete dies als Hinweis darauf, dass eine Umwandlung in Eigentumswohnungen zu befürchten sei. Es komme nicht nur darauf an, dass das Grundstück aktuell entsprechend den Milieuschutzzielen genutzt werde, sondern ob das auch in Zukunft so sein wird.

Für Zündstoff könnte die Bemerkung des Richters sorgen, wonach die Sachlage bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines privaten Dritten möglicherweise anders zu bewerten sei. Bei einem kommunalen Wohnungsunternehmen sei von einem größeren Schutz für die Mieter auszugehen als bei einem privaten Käufer. Die Heimstraße 17 wurde der Wohnungsbaugesell-



Foto: Nils Richter

schaft Mitte (WBM) übertragen. Bei der Eisenbahnstraße 2/3, Ecke Muskauer Straße 10 hatte Friedrichshain-Kreuzberg kürzlich sein Vorkaufrecht erstmals zugunsten eines privaten Investors ausgeübt.

*Birgit Leiß*

**Heimstraße 17:  
Klage des Eigentümers abgewiesen**

■ *Verwaltungsgericht vom 17. Mai 2018 – VG 13 K 724.17*

## DEUTSCHE WOHNEN

# Land unter im Quellweg

**Während die Deutsche Wohnen erneut Rekordumsätze vermeldet – im ersten Quartal 2018 konnte sie ihr Ergebnis gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppeln –, warten ihre Mieter oft vergeblich auf dringend notwendige Reparaturen. Ein Beispiel aus Spandau.**

Diese Küche war vier Monate nicht benutzbar



Foto: Sabine Mittermeier

Als Tobias K. im Februar 2018 von der Feuerwehr angerufen wurde, standen Küche und Flur seiner Wohnung im ersten Stock unter Wasser. Ein Heizkörper in der Küche war geplatzt, als er auf der Arbeit war. Die Feuerwehr musste das Wasser abpumpen und beschädigte bei ihren Arbeiten das Laminat in der Küche. „Meine Küche ist unbenutzbar, der Fußboden ist aufgequollen und das Treppenhaus fängt an zu schimmeln“, berichtete der Mieter Ende Mai. Nicht einmal der kaputte Heizkörper war abgeholt worden. Die Erdgeschosswohnungen sind unbewohnbar, die Mieter haben sich eine andere Wohnmöglichkeit gesucht. Schließlich wandte sich Tobias K. an den Berliner Mieterverein. Doch auch die von der Rechtsberaterin gesetzte Frist zur Behebung des Schadens verstrich, ohne dass sich die Deut-

sche Wohnen rührte. In seiner Verzweiflung rief Tobias K. jede Woche bei seinem Vermieter an: „Mir wurde jedes Mal gesagt, dass man erst auf die Schadensregulierung durch die Versicherung warten müsse.“ Nachdem das MieterMagazin um eine Stellungnahme gebeten hatte, ging dann alles ganz schnell. Für Mitte Juni kündigten sich im Haus Quellweg 66 die Handwerker an. „Wir haben der Dringlichkeit der Instandsetzung noch einmal Ausdruck verliehen, so dass die Freigabe der Versicherung nun erfolgt ist und die erforderlichen Maßnahmen zeitnah beauftragt werden“, teilte Pressesprecherin Mira Schnittger mit. Man bedaure die Verzögerungen und die Unannehmlichkeiten. Alle betroffenen Mieter würden eine angemessene Mietminderung erhalten, so die Sprecherin.

*Birgit Leiß*



# Was wird aus den Friedhöfen?

**Über die Nachnutzung überzähliger Bestattungsflächen streiten Kirchen, Anwohner und Planer**

In keiner anderen deutschen Stadt gibt es so viele Friedhöfe wie in Berlin. Sie sind nicht nur Begräbnisstätten und Orte der Trauer, sondern gleichzeitig Erholungsgebiete, grüne Lungen und kulturhistorisches Gedächtnis der Stadt. Doch der Bedarf an Bestattungsflächen ist in den letzten Jahrzehnten dramatisch zurückgegangen. Die Folge: Die Träger haben immer weniger Einnahmen, um die Friedhöfe zu pflegen und zu unterhalten. Was tun also mit den wertvollen innerstädtischen Arealen? Zum Park umgestalten? Hundefriedhöfe einrichten? Als Nachbarschaftsgarten nutzen? Oder gar als Bauland verkaufen?

Es war ein Tabubruch, als 2007 ein Teil des stillgelegten Friedhofs in der Heinrich-Roller-Straße mit Wohnungen bebaut werden sollte. Eine Bürgerinitiative lief Sturm gegen die Pläne der evangelische Kirchengemeinde St. Petri/St. Marien. Anwohner hängten Transparente mit Parolen wie „Keine Wohnungen auf Gräbern“ aus den Fenstern. Der Protest hatte Erfolg: Die Bebauung wurde abgeblasen. Heute ist der „Leisepark“ in dem dicht besiedelten Quartier eine wichtige Erholungsfläche, die von Anwohnern, aber auch von Schulen und Kitas rege genutzt wird. „Wir sind nicht bauwütig, aber es muss wirtschaftlich tragfähige Lösungen geben“, sagt Jürgen Quandt, Pfarrer im Ruhestand und Geschäftsführer des Evangelischen Friedhofsverbands Stadtmitte. Im Fall Leisepark stellte das Land Mittel bereit, um die Fläche von der Gemeinde zu kaufen. Der fundamentale Wandel im Bestattungsverhalten hat bereits in den 1980er Jahren begonnen. Immer mehr Menschen werden nicht

mischen Bevölkerung eine nicht unwichtige Rolle. Alle diese Faktoren haben neben den sinkenden Sterberaten in ganz Deutschland zu einem drastischen Rückgang des Flächen-



alle Fotos: Christian Muhrbeck

## Drastischer Rückgang beim Flächenverbrauch

mehr in Särgen, sondern in platzsparenden Urnen oder in Gemeinschaftsgrabanlagen bestattet – aus Kostengründen, ebenso weil man den Angehörigen nicht zumuten will, das Grab jahrzehntelang zu pflegen. Auch Alternativen wie Friedwälder werden immer beliebter. In Stadtteilen wie Neukölln oder Wedding spielt der steigende Anteil der muslim-

verbrauchs geführt. Allmählich setzte sich die Erkenntnis durch, dass etwas passieren muss, und so hat der Berliner Senat 2006 den Friedhofsentwicklungsplan (FEP) beschlossen. Er legt fest, welche Friedhöfe für Beerdigungen erhalten bleiben und welche geschlossen und umgenutzt werden können.

Seitdem ist die Nachnutzung von Friedhöfen ein – heftig umstrittenes – Thema der Stadtplanung. Das hat auch mit dem unterschiedlichen Pietätsempfinden zu tun. Einige erschauern bei dem Gedanken, dass sich im Boden des Parks noch menschliche Knochen befinden



Leisepark, Sankt Thomas II und Anita-Berber-Park sind entwidmete und jetzt öffentlich genutzte ehemalige Friedhofsflächen

könnten, andere halten Sonnenbäder zwischen Gräbern für ganz normal. Entsprechend heftig prallen die Vorstellungen aufeinander. Davon kann Jürgen Quandt ein Lied singen. Sein Verband, zu dem mehr als 40 Friedhöfe gehören, hat sich mit seinen Bauplänen viel Kritik eingehandelt. „Zwei Drittel der Flächen, die wir bisher entwickelt haben, sind

## Von der Dorfweise zur Parkanlage

■ Ausstellung über die Zwangsarbeiter des kirchlichen Friedhofslagers noch bis 15. Oktober 2018, Mittwoch und Samstag von 15 bis 18 Uhr, St. Thomas-Friedhof, Hermannstraße 179-185 ☎ 22504513

Lange Zeit waren Friedhöfe keine beschaulichen, gärtnerisch gestalteten Grünanlagen, sondern schlichte Wiesenflächen rund um die Kirchen, auf denen auch Vieh weidete, Wäsche aufgehängt und Märkte abgehalten wurden. Grabpflege und Grabgestaltung im heutigen Sinne gab es nicht. Diese Kirchhöfe bildeten das Zentrum der Siedlungen. Erst um 1800 herum begann man, hauptsächlich aus hygienischen Erwägungen, die Toten außerhalb des

Stadtkerns zu begraben. Im Allgemeinen Landrecht für die preußischen Staaten von 1794 wurde festgelegt, dass Tote nur noch außerhalb der bewohnten Gegenden beerdigt werden sollen. So entstanden in den folgenden Jahrzehnten neue Friedhöfe vor den Toren der Stadt, etwa am Halleschen Tor und an der Bergmannstraße. Auf alten Karten ist gut zu erkennen, dass sich die Friedhöfe wie ein Ring um die Stadt legten.

Bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts war das Bestattungswesen fest in der Hand der Kirche. Die ersten städtischen Friedhöfe entstanden um 1800 als Armenfriedhöfe, etwa in der Friedenstraße oder in der Weddinger Gerichtstraße. In dieser Zeit setzte auch ein gesellschaftlicher Wandel in der Beziehung zum Tod ein. Friedhöfe wurden zu Orten der Trauer, aber auch der Repräsentation. Prächtige Mausoleen und Familiengruften zeugten der Nach-

Gegen geplante kulturelle Veranstaltungen auf dem Luisenstädtischen Friedhof wehren sich Anwohner, auf dem Neuen St.-Jacobi-Friedhof wird indes auch gegärt



■ Website der Bürgerinitiative gegen die Bebauung der Bergmannfriedhöfe [www.bergmannfriedhoefe.de](http://www.bergmannfriedhoefe.de)

Grünflächen“, betont Quandt. Dazu gehört beispielsweise der im Sommer 2017 eröffnete Anita-Berber-Park in Neukölln. Der ehemalige Kirchhof St. Thomas II an der Hermannstraße wurde 2015 entwidmet und anschließend mit Beteiligung der Anwohner zur Grünanlage umgebaut. Die Bürger hatten sich ausdrücklich keinen „cleanen“ Park mit englischem Rasen gewünscht, sondern eine robuste, naturbelassene Freifläche. Heute werden hier Hunde ausgeführt, es wird gejoggt, Fahr-

rad gefahren – und gedealt. Für die Finanzierung fand sich eine elegante Lösung. Der Bund kaufte dem Evangelischen Friedhofsverband das Areal ab – als Ausgleichsfläche für den Verlust von Grünflächen durch den Bau der A 100.

Auf dem Neuen St. Jacobi Friedhof in der Hermannstraße 99-105, wird seit neuestem Gemüse und Salat angebaut. Bei dem Gartenprojekt, dass von den Kreuzberger Prinzessingärten durchgeführt wird, geht es nicht nur um ökologisches Gärtnern, sondern auch um einen nachbarschaftlichen Austausch, wie Gartenaktivistin Michaela Kirschning erklärt: „Wir wissen aus den Prinzessingärten, dass man beim gemeinsamen Gärtnern leicht miteinander ins Gespräch kommt.“

Aber auch gegen die Umnutzung zur Grünfläche regt sich mitunter Protest. So will der Evangelische Kirchenverband derzeit den Luisenstädtischen Friedhof an der Bergmannstraße zu einem öffentlichen Park umgestalten. Kleinere kulturel-

le Veranstaltungen, etwa Klavierkonzerte oder Literatursalons, wie es sie bereits an den Friedhöfen am Halle-schen Tor gibt, sind angedacht. Bei den Kreuzbergern stoßen diese Überlegungen auf wenig Gegenliebe. „Wir brauchen keinen Vergnügungspark für Touristen, die irgendwann mit Bierbikes durch das Gelände direkt zum Tempelhofer Feld fahren können“, sagt Anwohner Heinz Kleemann. Man solle den Ort einfach so belassen, wie er ist und der Natur Raum zur Entfaltung geben. „Das würde ich ja gerne tun, aber wovon soll die Pflege bezahlt werden?“, meint Quandt. Der Friedhof ist denkmalgeschützt, man sei daher in besonderer Weise zum Erhalt verpflichtet. Öffentliche Gelder dafür gibt es, anders als bei den kommunalen Friedhöfen, nicht.

Quandt gibt offen zu, dass man durch den geplanten Status als Park finanzielle Mittel akquirieren will. Aber es gehe auch darum, dieses großartige Gartendenkmal mit seiner Vielzahl von prächtigen Mausoleen einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen. „Friedhöfe sind Orte für die Toten und für die Lebenden“, findet Pfarrer Quandt. Man wolle eine friedhofsverträgliche Nutzung, kein Halligalli.

## Tabuthema Tod

Der Widerstand gegen die Umnutzung der Friedhofsflächen hat sicher auch mit dem Tabuthema Tod zu tun. Pfarrer Quandt beobachtet hier eine gegenläufige Entwicklung. Zum

► welt von Reichtum und Ansehen. Man begann, die Friedhöfe von Architekten nach gärtnerischen Gesichtspunkten gestalten zu lassen. Um die Grabfelder herum wurden Bäume und wohlriechende blühende Sträucher gepflanzt. 1880 eröffnete die Jüdische Gemeinde ihren neuen Friedhof in Weißensee. Er gilt als einer der größten und schönsten jüdischen Friedhöfe Europas.

Im Ersten Weltkrieg mussten zahlreiche Notfriedhöfe zum Beispiel in Parkanlagen eingerichtet werden, zum Teil fanden sogar Notbestattungen in privaten Gärten statt. Später wurden diese Toten umgebettet. Opfer von Krieg und Gewaltherrschaft haben nach dem Gräbergesetz ein Ruherecht auf Dauer. Von 1942 bis 1945 mussten über 100 Zwangsarbeiter aus der besetzten Sowjetunion für die Evangelische

Kirche auf den Friedhöfen an der Neuköllner Hermannstraße schufte, überwiegend als Totengräber. Bis in die 1970er Jahre hinein gab es im Westteil der geteilten Stadt zu wenig Bestattungsfläche. Man reagierte darauf, indem man die Ruhezeit verkürzte und platzsparende Urngemeinschaftsanlagen einführte. Erst ab den 1980er Jahren war ein Flächenüberhang zu verzeichnen. *bl*



einen gebe es Menschen, die mit dem Tod möglichst nicht konfrontiert werden wollen und Friedhöfe meiden. Auf der anderen Seite sehen immer mehr Menschen die Friedhöfe nur noch als Parklandschaft. „Jogger auf dem Friedhof gab es beispielsweise früher nie, und wir empfinden das auch als übergriffig“, meint Quandt.

Doch was ist der Würde des Ortes angemessen? Über diese Frage ist derzeit auch im Prenzlauer Berg ein heftiger Streit entbrannt, zumindest vordergründig. „Gartendenkmal, kein Freizeitpark“ steht mahndend auf einem großen Transparent am Eingang zum Friedhofspark Pappelallee. Die Freireligiöse Gemeinde e.V.,

## Neubau als Geldquelle?

der die kleine Fläche zwischen Pappelallee und Lychener Straße gehört, beklagt das respektlose Verhalten der Besucher. Kitagruppen würden auf Grabsteine klettern. Mitunter werde sogar gegrillt. Die kulturhistorische Bedeutung dieses Ortes, auf dem viele Dissidenten begraben sind, sei den meisten Nutzern völlig egal. Weil der ursprüngliche Charakter des Friedhofsparks ohnehin verloren gegangen sei, plant die Gemeinde nun auf einem Teil der Fläche einen Neubau. Dagegen kämpft eine Bürgerinitiative. „Wir wollen eine der wenigen ruhigen Oasen im Kiez erhalten, es gibt hier viel zu wenige Freiflächen“, sagt Anwohner Thomas Reimer. Der Park werde vor allem von ruhigen Spaziergängern und Müttern mit Kindern genutzt. Reimer hält die vorgebrachten Argumente für einen Vorwand. „Dem Verein geht das Geld aus, er kämpft ums Überleben.“

Über den Neubau in einer Top-Lage wolle man an dringend benötigte Mittel kommen.

Mittlerweile ist die Stimmung so aufgeheizt, dass die Gemeinde nicht mehr mit der Presse reden will. Vorsitzende Anke Reuther lässt sich am Telefon dann doch noch entlocken, dass man nicht zum dritten Mal enteignet werden will. Dazu muss man wissen, dass die Freireligiöse Gemeinde von den Nationalsozialisten verboten und enteignet wurde. Von der

■ *Der Friedhofsentwicklungsplan im Internet: [www.berlin.de/senuvk/umwelt/stadtgruen/friedhoefe\\_be\\_graebnisstaetten/de/friedhofsentwicklungsplan](http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/stadtgruen/friedhoefe_be_graebnisstaetten/de/friedhofsentwicklungsplan)*

## Zahlen und Fakten

In Berlin gibt es 220 Friedhöfe mit einer Fläche von rund 1100 Hektar. 84 davon sind kommunal, 117 sind im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinden. Außerdem gibt es neun katholische Friedhöfe, fünf jüdische Friedhöfe und fünf sonstige Friedhöfe, etwa ein Alevitischer Friedhof an der Hermannstraße. Seit 1980 ist der Flächenbedarf um

mehr als 50 Prozent zurückgegangen. Für den Evangelischen Friedhofsverband Berlin Stadtmitte, der sich 2009 gegründet hat und in den 47 Friedhöfe der einzelnen Gemeinden eingebracht wurden, gibt es sogar einen Flächenüberhang von 75 Prozent. Das heißt: rein rechnerisch wird nur noch ein Viertel der Bestandsflächen für Be-

DDR gab es keine Wiederzulassung. Erst seit 1998 ist die Gemeinde wieder Eigentümerin. Doch vorher war er vom Bezirk für knapp eine Million Euro zum öffentlichen Park umgestaltet worden. Nun könne man wieder nicht über sein Eigentum verfügen, so Reuther. Der Bezirk will den Neubau – für den es noch keinen Bauantrag gibt – nicht zulassen. Der Friedhofspark habe stadtklimatisch und als Erholungsfläche eine hohe

könnte die Gemeinde für Verhandlungen nutzen.

Auch der Evangelische Friedhofsverband verfolgt an mehreren Standorten Baupläne. Zum Teil werden ganze Friedhöfe verkauft, etwa an der Barfusstraße in Wedding. Doch meist sind es umgewidmete Teilareale, etwa auf dem Georgen-Parochial-Friedhof am Volkspark Friedrichshain, wo derzeit eine Baugruppe 40 Eigentumswohnungen in Holzbau-

■ *Website der Bürgerinitiative zum Erhalt des Pappelparks [www.pappelpark-erhalten.de](http://www.pappelpark-erhalten.de)*



Die Freikirchliche Gemeinde beklagt den profanen Umgang mit dem Friedhofspark Pappelallee – beabsichtigt dort aber zu bauen

Bedeutung, sagt Bezirksstadtrat Vollrad Kuhn (Grüne). Sowohl Planungsrecht als auch Denkmalschutz stehen einer Bebauung entgegen. Trotz dieser klaren Aussage sehen Thomas Reimer und seine Mitstreiter keinen Grund für eine Entwarnung. Sie befürchten, dass doch noch ein Schlupfloch gefunden werden könnte. Ende 2020 sieht der zwischen Bezirk und Freireligiöser Gemeinde geschlossene Vertrag erstmals eine Kündigungsmöglichkeit vor. Dieses Faustpfand

weise errichtet. In der Hermannstraße will der Verband selber Flüchtlingswohnungen bauen und später über einen diakonischen Träger vermieten. Um eine soziale Mischung zu erhalten, sollen später auch andere Bevölkerungsgruppen, etwa Studenten einziehen können. Am Rande des Friedhofsensembles Bergmannstraße will man entlang der Jüterboger Straße modulare Unterkünfte für Flüchtlinge bauen. Doch zum einen sind diese Friedhöfe anders als in der



„Joggen auf dem Friedhof empfinden wir als übergriffig“: Jürgen Quandt vom Evangelischen Friedhofsverband Mitte

► staltungen benötigt. Nach dem Friedhofsentwicklungsplan sollen 22 Prozent dieser Flächen als Grünfläche beziehungsweise Friedhofspark umgenutzt werden. Für 14 Prozent ist eine sonstige Umnutzung vorgesehen, etwa eine Bebauung. Die Einnahmen aus der Entwicklung der Flächen, etwa Verkauf oder Verpachtung, sollen ge-

währleisten, dass 64 Prozent als Friedhof erhalten bleiben können. Eine Umnutzung von Friedhofsflächen ist in der Regel erst nach dem Ablauf der 20-jährigen Ruhezeit plus einer 10-jährigen Pietätsfrist möglich. Das heißt, erst wenn die letzte Bestattung mindestens 30 Jahre her ist, darf gebaut oder ein Hundefriedhof angelegt werden. *bl*

■ *Heute Friedhof. Morgen Wohngebiet?*  
Diplomarbeit der Regionalplanerin Marie-Luise Hornbogen, online unter [www.ub.tu-berlin.de/publizieren/verlagsprogramm/isbn/978-3-7983-2793-1/](http://www.ub.tu-berlin.de/publizieren/verlagsprogramm/isbn/978-3-7983-2793-1/)

Hermannstraße denkmalgeschützt, zum anderen gibt es heftigen Protest: „Nicht, weil wir gegen Flüchtlinge wären, sondern weil wir diese Grünfläche brauchen“, betont Klaus Lückert von der Bürgerinitiative gegen die Bebauung der Bergmannfriedhöfe. Der Initiative geht es in erster Linie um den Erhalt als wichtige Frischluftschneise und kulturhistorisches Denkmal. Zudem sind die Friedhöfe Biotop für Flora und Fauna, wie auch ein Gut-

Menschen entreißt, kann er nicht verstehen. Die Flüchtlinge seien nur ein Vorwand, um einen Fuß in die lukrative Vermarktung als Bauland zu bekommen.

Das sieht Heinz Kleemann ähnlich. Er sagt, der Friedhofsverband versuche, eine 2015 eingeführte Sonder-

Auf der anderen Seite macht es der Verkauf von Friedhofsflächen möglich, dass Wohnprojekte wie in der Andreasberger Straße 19 realisiert werden können. Vor gut einem Jahr sind hier in Britz, auf der entwidmeten Teilfläche eines Friedhofs, Menschen eingezogen, die in Gemeinschaft leben wollen, nach dem Vorbild des Heilhauses in Kassel. Es geht ihnen um eine gemeinsame spirituelle Suche auf dem Weg zu Gesundheit und Heilung. 19 Wohnungen gibt es, die meisten werden von alleinstehenden älteren Frauen bewohnt, es gibt aber auch einige Familien und Paare. Man habe lange nach einem Grundstück gesucht, berichtet Petra Mittwoch, Vorsitzende des Zentrums für Lebensenergie e.V. „Dass es nun zufällig ein ehemaliger Friedhof ist, passt gut, denn für uns gehört Geburt, Leben und Ster-



regelung für seine Zwecke auszunutzen. Demnach ist eine Bebauung für Geflüchtete auch ohne Änderung des Bebauungsplans zulässig – allerdings nur, wenn es sich um temporäre Bauten handelt. Doch die geplanten Module, so Kleemann, seien faktisch für eine Dauer von mindestens 50 Jahren angelegt. „Die Bauten sind ganz klar der Einstieg in die spätere hochpreisige Nachnutzung als Bauland.“ Derzeit lehnt das Landesdenkmalamt die Baupläne ab, doch die Gegner der Bebauung befürchten, dass die Kirche hinter den Kulissen ihre Einflussmöglichkeiten nutzt.

ben zusammen.“ Dass die Nachbarn anfangs Vorbehalte hatten, kann sie gut verstehen. Einige blicken nun auf den Neubau statt auf den grünen Friedhof. Zudem haben hier mehrere Nachbarn ihre Angehörigen begraben. Mittlerweile gebe es gute Kontakte zur Nachbarschaft. Man lädt zu Veranstaltungen ein und engagiert sich in Kitas. Mit den Kita-Kindern werden nicht nur Ausflüge in den Wald unternommen und gekocht, sondern auch die Gräber besucht. „Die Kinder gehen ganz unbefangen mit dem Tod um“, erzählt Petra Mittwoch.

*Birgit Leiß*

Auf einer umgewidmeten Teilfläche des Parochialfriedhofs plant eine Baugruppe ein Wohnprojekt, an der Andreasstraße in Britz ist bereits eines entstanden



achten des Naturschutzbundes belegt. Anders als behauptet werde auch nicht lediglich ein kleiner Streifen am Rande bebaut. „Das geht wenige Zentimeter an den Gräbern vorbei“, sagt Lückert. Auch das Argument der Geldnot lässt er nicht gelten: „Die Kirche hat genug Steuergelder und andere Einnahmen, die sie einsetzen könnte.“ Dass ausgerechnet die Kirche die Friedhöfe den

Kann man sich wehren, wenn der Vermieter den Wohnungsgrundriss ändern will?



Foto: Christian Muhrbeck

## GRUNDRISSÄNDERUNG

# Die Vorteile müssen die Nachteile überwiegen

**Der Vermieter will das Bad vergrößern, das WC vom Waschbereich trennen? Schön und gut, aber dafür wird die Küche kleiner und die Kammer fällt weg. Für Mieter ist das nicht unbedingt eine Verbesserung: Sie müssen umräumen, verlieren Abstellfläche und müssen dazu nach der Modernisierung noch eine drastische Mieterhöhung aufbringen.**

Das Schreiben der Hausverwaltung in der Hand, versuchte Theresa W. sich erst einmal vorzustellen, wie ihre Wohnung nach dem Umbau aussehen würde: Das Bad, bisher mit sieben Quadratmetern für sie völlig ausreichend, soll sich laut Modernisierungsankündigung auf 12 Quadratmeter vergrößern. Für solch ein Luxusbad, in dem zusätzlich zur Badewanne auch eine Dusche vorgesehen ist, würden Mauern weggerissen, eine ihrer Abstellkammern ganz verschwinden und eine zweite um die Hälfte verkleinert werden. „Das ist keine Wohnwertverbes-

serung für mich, sondern eine Verschlechterung“, erklärt sie. Die ehemalige Buchhändlerin bewohnt eine Zweizimmerwohnung und hat in den Kammern all ihre Papiere und ihr Archiv untergebracht. Dafür sind extra Regale eingepasst worden. Nun müsste sie alles herausreißen und aufwendig umbauen lassen. „Wie wehre ich mich am besten dagegen“, fragte sie sich und wandte sich an den Berliner Mieterverein (BMV).

„Ob eine Grundrissveränderung abgelehnt werden kann oder hingenommen werden muss, ist von Fall zu Fall unterschiedlich“, erklärt Marlies Lau, Rechtsberaterin beim BMV. Ändere sich der Zuschnitt einer Wohnung nach einem Umbau grundsätzlich, fiele beispielsweise ein Zimmer ganz weg oder käme ein weiterer Raum dazu, könne das vom Mieter durchaus erfolgreich abgelehnt werden. Aber gerade bei einer Vergrößerung oder auch Verkleinerung von Küchen und Bädern ist ein Widerspruch nicht so einfach durchsetzbar.

So entschied der Bundesgerichtshof (BGH) 2008, dass der Mieter einer Vierzimmerwohnung Modernisie-

rungsmaßnahmen dulden müsse, bei denen die Toilette vom Bad getrennt werden sollte und dafür eine Speisekammer wegfiel. Die Begründung der Richter: Die Trennung von Bad und Toilette sei in einer Wohnung, die für mehrere Personen geeignet ist, von Vorteil und entspreche modernen Standards. Das gelte selbst dann, wenn dafür ein anderer Raum wegfalle und es weder Keller- noch Nebenräume gäbe.

Entscheidendes Kriterium jedoch sei, ob potenzielle Mieter, die für die jeweilige Wohnung in Betracht kommen, nach einer solchen Veränderung eher einziehen würden. Zugleich verwiesen die Richter am BGH aber auch darauf, dass bei Grundrissänderungen immer konkret entschieden werden müsse, unter „Würdigung des Zuschnitts der betroffenen Wohnung, der Wohnungsgröße und der Einzelheiten der geplanten Baumaßnahme“. Es sei immer zu prüfen, ob nicht doch die entstehenden Nachteile überwiegen. (BGH vom 13. Februar 2008 – VIII ZR 105/07).

„Damit das entschieden werden kann“, so Rechtsberaterin Marlies Lau, „sollten Mieter erst einmal genau für sich klären: Was ist bei dem

## Gegenargumente müssen überzeugen

Umbau für mich von Vorteil und was von Nachteil.“ Und die Argumente gegen eine Grundrissänderung müssen dann auch überzeugend vorgebracht werden – vor allem, wenn der Streit mit dem Vermieter schließlich vor Gericht entschieden werden muss.

Im Fall von Theresa W. könnte das so sein, denn für sie steht viel auf dem Spiel: Fast 30000 Euro sollen allein Erweiterung und Umbau des Bades kosten. Zusammen mit den Kosten für die anderen angekündigten Modernisierungsmaßnahmen kommt die Hausverwaltung auf einen Mietzuschlag von 636 Euro. Die Seniorin zahlt bisher 597 Euro nettokalt. Eine derartige Mieterhöhung auf mehr als das Doppelte des Bisherigen würde sie nicht verkraften. *Rosemarie Mieder*

## Grundlegende Veränderung

Wenn Modernisierungsmaßnahmen so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde, müssen sie nicht vom Mieter geduldet werden. In einem Fall vor dem Bundesgerichtshof ging es um das Hinzufügen neuer Räume (Wintergarten und Ausbau eines Spitzbodens), den veränderten Zuschnitt der Wohnräume und des Bades, das Anlegen einer Terrasse und den Abriss einer Veranda. Der BGH: Eine solche grundlegende Veränderung muss nicht hingenommen werden (BGH vom 21. November 2017 – VIII ZR 28/17). *rm*

## MIETRECHTSNOVELLIERUNG

## Zaghafter Aufbruch

Die Bundesregierung hat ein Gesetzespaket angekündigt, mit dem das Mietrecht verbessert und der Wohnungsbau angekurbelt werden soll. Doch ein erster Gesetzesentwurf von Justizministerin Katarina Barley (SPD) ist dem Deutschen Mieterbund und dem Berliner Mieterverein viel zu zaghaft. Mehr Zuspruch von deren Seite bekommt die Bundesratsinitiative des Landes Berlin für einen besseren Mieterschutz.

Von der Zugspitze herab verkündeten Anfang Mai die Fraktionsspitzen der Regierungsparteien CDU, CSU und SPD, noch vor der Sommerpause ein wohnungspolitisches Gesetzespaket auf den Weg zu bringen. Vier Wochen später hat Bundesjustizministerin Barley einen Referentenentwurf für Mietrechtsänderungen vorgelegt.

Demnach wird die Mietpreisbremse insofern verschärft, dass ein Vermieter, dessen Vermietungsangebot die Preisgrenze der Mietpreisbremse überschreitet, die Gründe dafür nennen muss. Die seit 2015 geltende

Mieter von solchen Umständen in der Regel nichts wissen, können sie nicht einschätzen, ob die verlangte Miete rechters ist. Daher geht kaum ein Mieter gegen mutmaßlich überhöhte Mietforderungen vor.

Des Weiteren will die Bundesregierung die Mieterverdrängung durch teure Modernisierungen erschweren, indem die Umlage der Modernisierungskosten von elf auf acht Prozent abgesenkt wird. Die modernisierungsbedingte Mieterhöhung soll zudem nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt zwar die Auskunftspflicht des Vermieters, kritisiert aber, dass von einer Verschärfung der Mietpreisbremse keine Rede sein kann. „Auch künftig wird die Mietpreisbremse nicht flächendeckend in Deutschland gelten, werden diverse Ausnahmestimmungen und Sonderregelungen die Wirkung der Mietpreisbremse einschränken und relativieren“, bemängelt DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten. „An der eigentlichen Problematik der Miet-



Foto: Christian Muhrbeck

## Noch Überzeugungsarbeit notwendig

Die Erfolgsaussichten der Berliner Bundesratsinitiative sind ungewiss. Sollten sich die rot-grün, rot-rot oder ror-rot-grün regierten Länder Hamburg, Bremen, Brandenburg und Thüringen hinter den Berliner Vorstoß stellen, wären das 18 von 69 Stimmen. Die schwarz oder schwarz-gelb regierten Länder Bayern und Nordrhein-Westfalen, von denen eine Ablehnung zu erwarten ist, haben zusammen aber nur 12 Stimmen. Da für einen Beschluss die absolute Mehrheit mit 35 Stimmen notwendig ist, kommt es darauf an, in jenen neun Ländern, in denen das ablehnende Lager aus CDU und FDP mit den eher mieterfreundlichen Parteien SPD und Grünen koalitiert, für die Berliner Initiative zu werben. Sind sich Landesregierungen intern uneins, enthalten sie sich in der Regel. Sollte es gelingen, die Mehrheit im Bundesrat vom Berliner Vorschlag zu überzeugen, würde der Gesetzesentwurf anschließend in einem Vermittlungsausschuss aus Bundesrat und Bundestag verhandelt werden.

js

**Streitpunkt:** ► In welcher Höhe dürfen Modernisierungsmaßnahmen in Zukunft umgelegt werden?

Mietpreisbremse begrenzt die Miete bei einer Wiedervermietung auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Es gelten allerdings zahlreichen Ausnahmen – zum Beispiel wenn die Wohnung umfassend saniert worden ist oder die Miete des Vormieters schon höher lag. Da neue



preisbremsen-Regelung ändert sich nichts.“

Die Einschränkungen der Modernisierungsmieterhöhungen gehen dem DMB nicht weit genug. „Auch eine achtprozentige Umlage führt bei

## Das Spiel beginnt von vorn

umfassenden Modernisierungsmaßnahmen zu Mietsteigerungen, die für viele Haushalte nicht bezahlbar sind“, so Siebenkotten. Die Kapazitätsgrenze von drei Euro bedeute für viele Mieter immer noch eine Mieterhöhung um 50 Prozent. Entgegengesetzte Kritik kommt aus der CDU. Der Berliner Bundestagsabgeordnete Jan-Marco Luczak greift Justizministerin Barley scharf an, weil ihr Gesetzesentwurf „weit über das hinausgeht, was CDU/CSU und SPD verabredet haben“. Das Spiel, das schon in der vergangenen Großen Koalition zur wirkungslosen Mietpreisbremse geführt hat, geht also von vorne los: Die Union bekämpft weiterhin auch die allerkleinsten Schritte zu mehr Mieterschutz.

Eigentumswillige Familien will die Bundesregierung hingegen mit einem Baukindergeld beglücken – ein Herzensprojekt der CSU. Wer ein Eigenheim baut oder eine Eigentumswohnung erwirbt, bekommt zehn Jahre lang pro Kind einen jährlichen Zuschuss von 1200 Euro. Vorgesehen ist eine Einkommensgrenze von 75000 Euro im Jahr plus 15000 Euro pro Kind. Das Baukindergeld soll rückwirkend zum 1. Januar dieses Jahres eingeführt werden.



Foto: Niils Richter

wieder zurückgeben.“ Mit dem Gesetzentwurf soll die Mietpreisbremse auch bei höherer Vormiete und bei umfassend sanierten Wohnungen gelten. Um die Umgehung mit möblierten Wohnungen zu verhindern, wird ein Möblierungszuschlag fest definiert. Die Begrenzung der Mietpreisbremse auf fünf Jahre wird gestrichen, und Verstöße werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt. Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Bestand soll reduziert werden und zukünftig 20 Prozent beziehungsweise 15 Prozent in fünf Jahren, und nicht wie bislang in drei Jahren betragen, allerdings nur in angespannten Wohnungsmärkten. Bei der Erstellung von Mietspiegeln sollen künftig nicht mehr nur die geänderten Mieten der letzten vier Jahre betrachtet werden, sondern die der letzten zehn Jahre. Wo ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, soll dieser als einziges Begründungsmittel für Mieterhöhungen dienen. Der Berliner Initiative zufolge sollen nur noch energetische Modernisierungen und barriereindernde Maßnahmen auf die Miete umgelegt werden, und zwar nicht mehr elf, sondern sechs Prozent der Kosten,

Haushalte, die mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben müssten, brauchen als Härtefall die Modernisierungskosten nicht voll tragen. Außerdem möchte Berlin den Kündigungsschutz bei Zahlungsverzug verbessern. Mieter sollen zukünftig auch eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückstands heilen können, wenn sie diesen rechtzeitig ausgleichen. Der Berliner Mieterverein (BMV) ist im Großen und Ganzen mit den Vorschlägen der Bundesratsinitiative zufrieden, hält aber zwei Regelungen für unzureichend. Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen sollte mit zwei Prozent pro Jahr beziehungsweise sechs Prozent in drei Jahren für Mieterhöhungen auf angespannten Märkten deutlich schärfer gefasst werden. „Es gibt keine Begründung dafür, dass den Vermietern mehr als die allgemeinen Lebenshaltungskostensteigerungen zugestanden werden“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Des Weiteren müsse die Mieterhöhung nach Modernisierung stärker begrenzt werden. „Im Prinzip könne die Kostenabwälzung ganz entfallen

◀ **Streitpunkt:** Welche Änderungen sind erforderlich, damit die Mietpreisbremse greift?

„Das Baukindergeld kostet Milliarden, leistet aber keinen Beitrag zur Lösung der bestehenden Wohnungsprobleme“, kritisiert Lukas Siebenkotten. Wer sich den Bau eines Eigenheims nicht leisten kann, wird selten mit einem Gesamtzuschuss von 12 000 Euro pro Kind dazu in die Lage versetzt. Wer aber ohnehin ein Haus bauen will, nimmt das Geschenk natürlich gerne mit. Weil das Baukindergeld auch für den Kauf einer Eigentumswohnung gezahlt werden soll, kann dies den Trend zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen noch weiter befeuern. „Insbesondere in den Städten wird das Baukindergeld von vornherein eingepreist, das heißt, Wohneigentum wird noch teurer“, prophezeit

## Berliner Senat will das Mietrecht wieder sozial machen

Siebenkotten. Mieter müssen sich dabei auf Modernisierungen, Mieterhöhungen und Eigenbedarfskündigungen gefasst machen. Auch der Berliner Senat ist mit dem Gesetespaket der Bundesregierung nicht zufrieden. Wie im April angekündigt, wurde im Mai eine Bundesratsinitiative auf den Weg gebracht, um alle Mieter wirkungsvoll vor rasant steigenden Mieten zu schützen. „Kein Mieterhaushalt soll zukünftig mehr wegen steigender Mieten seine Wohnung verlieren“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompcher (Linke). Justizsenator Dirk Behrendt (Grüne) ergänzt: „Mit der Bundesratsinitiative wollen wir dem Mietrecht seinen sozialen Charakter



Foto: picture alliance/dpa

und nur so lange, bis sich die Investition bezahlt gemacht hat. Die Modernisierungsmietsteigerung wird zudem für acht Jahre bei zwei Euro pro Quadratmeter gekappt, bei angespanntem Wohnungsmarkt bei einem Wert von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

und sich stattdessen eine Mieterhöhung nach dem Mietspiegel richten“, erklärt Wild. Solange dies nicht der Fall ist, muss die Mieterhöhung auf jährlich vier Prozent der Modernisierungsinvestition gesenkt werden.“  
*Jens Sethmann*

**Streitpunkt:** Ist das Baukindergeld eine geeignete Maßnahme zur Verbesserung der Wohnungsversorgung von Familien?

Das Schiedsverfahren ist in der Öffentlichkeit weitgehend unbekannt



Foto: Nils Richter

## SCHIEDSVERFAHREN

# Schlichten statt richten

**Die sommerlichen Temperaturen locken ins Freie – auch die Nachbarn. Nicht selten führen Grillgerüche, Bohrlärm, Hundegebell zu handfesten Auseinandersetzungen. Was tun, wenn ein Nachbarschaftsstreit eskaliert? Der Gang vor das Gericht ist eine Option. Wer es schneller, günstiger und verträglicher haben will, kann sich für ein Schiedsverfahren entscheiden.**

■ *Weitere Informationen zum Schiedsverfahren und die zuständigen Schiedspersonen unter [www.bds-berlin.com](http://www.bds-berlin.com)*

Rund 300000 Klagen wegen Nachbarschaftsstreits landen jährlich vor deutschen Gerichten. Viele Amtsgerichte sind chronisch überlastet, die Klagen stapeln sich und bleiben nicht selten jahrelang liegen. Der deutsche Gesetzgeber hat aus diesem Grund den Ländern die Möglichkeit gegeben, außergerichtliche Konfliktlösungsverfahren zu fördern. In Berlin greift hier das Berliner Schiedsamtgesetz (BlnSchAG) aus dem Jahr 1994.

Das BlnSchAG verweist bei der sachlichen Zuständigkeit auf die Strafprozessordnung, die besagt,

dass bei bestimmten Vergehen die Erhebung einer Klage erst zulässig ist, „nachdem von einer durch die Landesjustizverwaltung zu bezeichnenden Vergleichsbehörde die Sühne erfolglos versucht worden ist“. Bei Vergehen wegen Hausfriedensbruchs, Verletzung des Briefgeheimnisses, Beleidigung, Bedrohung, Sachbeschädigung und Körperverletzung sowie bei vielen nachbarrechtlichen Streitigkeiten ist eine Klage erst möglich, wenn ein Schiedsgericht einen Schiedsspruch gesprochen hat. Zivilrechtliche Schiedsgerichtsverfahren mit sogenannten Friedensrichtern, die ehrenamtlich arbeiten, sind auf der ganzen Welt verbreitet. Sie sind zu unterscheiden von privatrechtlichen Schiedsverfahren, die vor allem im (internationalen) Handelsverkehr zum Einsatz kommen, und öffentlichen Schlichtungsstellen, die von Vereinen oder Verbänden genutzt werden.

Dass Schiedsverfahren vielerorts zum Einsatz kommen, liegt auch daran, dass sie gegenüber Gerichtsverfahren zahlreiche Vorteile ha-

ben: Sie sind deutlich schneller und unbürokratischer und finden unter Ausschluss der Öffentlichkeit meist in Privaträumen statt. Die Schiedspersonen unterliegen der Schweigepflicht.

Selbst bei einem hohen Streitwert müssen keine Anwälte eingeschaltet werden – die Kosten liegen daher deutlich unter dem eines Zivilprozesses und übersteigen in Berlin selten 35 Euro. Ziel eines Schiedsverfahrens ist es, eine Streitentscheidung herbeizuführen, indem ein Schiedsspruch gefällt wird. Dieser ist grundsätzlich endgültig, bindend und vollstreckbar. Er kann nur in besonderen Fällen von einem staatlichen Gericht aufgehoben werden.

Mit einer Schlichtung oder Mediation, die wohl den meisten geläufiger sind als das weitgehend unbekannt Schiedswesen, hat dieses übrigens wenig gemein: Bei der Schlichtung geht es darum, einen Streit durch die Vermittlung eines Dritten gütlich beizulegen. Der Schlichtervorschlag, der am Ende des Verfahrens steht, ist im Gegensatz zum Schiedsspruch nicht bindend. Ein Mediator nimmt keine Bewertung der Positionen seiner Medianden vor, sondern zielt darauf ab, die Kommunikation zwischen ihnen zu fördern und sie bei der Suche

## Gezwungen wird niemand

nach einer Lösung zu unterstützen. Auch bei vermögensrechtlichen Ansprüchen ist der Gang vors Schiedsamt eine Option. So haben Mieter und Vermieter bei Mietzinsstreitigkeiten theoretisch die Möglichkeit, mit Hilfe eines Schiedsamtes eine einvernehmliche Lösung zu finden. Leider scheidet dies häufig an der mangelnden Bereitschaft einer der Streitparteien, an einem Schiedsverfahren teilzunehmen. Denn: Niemand kann zum Gang vors Schiedsamt gezwungen werden.

„Wenn der Vermieter nicht will, muss er auch nicht – und ebenso gilt das für den Nachbarn“, erklärt Frank Maciejewski, Rechtsexperte des Berliner Mietervereins.

*Katharina Buri*

## Berlin hat 70 Schiedsämtler

In Berlin sind die Schiedsgerichte Bezirkssache. Jeder Bezirk ist in mehrere Schiedsamtsbezirke unterteilt, für den jeweils eine Schiedsperson für einen Zeitraum von fünf Jahren von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) bestellt wird. Die Schiedsfrauen und -männer sind ehrenamtlich tätig. Unter dem Motto „Schlichten statt richten“ wurden 2016 in den 70 Schiedsämtlern in Berlin 134 Fälle aus dem bürgerlichen Recht und 33 Fälle aus dem Strafrecht bearbeitet.

*kb*

## DIGITALE KOMMUNIKATION MIT DEM VERMIETER

# Kündigung per Twitter, Mieterhöhung auf Facebook?

**Auch das Mietverhältnis ist längst im digitalen Zeitalter angekommen. Dem Vermieter eine E-Mail zu schreiben, wenn die Heizung nicht funktioniert oder wenn man untervermieten möchte, ist für viele selbstverständlich. Das ist praktisch und schnell, birgt aber auch einige Risiken. Denn nicht alles lässt sich online erledigen. Für manche Dinge braucht es eben doch den guten alten Postweg.**

Dass man mit seinem Vermieter per Facebook oder über den Nachrichtendienst WhatsApp kommuniziert, kommt eher selten vor. Aber auch das hat man beim Berliner Mieterverein (BMV) schon erlebt. Da beschwerte sich eine Mieterin um 22 Uhr per WhatsApp über den Zustand der Badezimmerfliesen. Der Vermieter antwortete prompt – mit

tenabrechnung als PDF zugemailt, berichtet Schetschorke. Seine Empfehlung: Alltägliche Mängel – den tropfenden Wasserhahn oder das klemmende Fenster – könne man unbesorgt per E-Mail melden. Das gleiche gelte für den Antrag auf Tierhaltung oder ähnliche Anliegen. Vorsicht hingegen ist immer dann geboten, wenn eine Frist einzuhalten ist. Im Streitfall muss man den Zugang der E-Mail nämlich beweisen, und das ist schwieriger, als viele annehmen. Eine Sendebestätigung

## Papierlos Mitglied beim BMV werden?

Auch der Berliner Mieterverein bedient sich zwecks Information und Kommunikation elektronischer Medien. Demnächst soll es möglich sein, die Beitrittserklärung über das Internet abzuschicken. Bislang kann man das Mitgliedsformular auf der Website herunterladen, muss es aber unterschrieben per Post an die Geschäftsstelle senden.

bl

dem (nicht korrekten) Hinweis, dass Fliesenausbesserung in ihren Zuständigkeitsbereich falle und zudem „eigentlich kein Hexenwerk“ sei: Das könne sie leicht selber machen. Den Link zu einem Youtube-Video „Alte Fliesenfugen entfernen und erneuern“ schickte er gleich mit.

Die elektronische Kommunikation hat etliche Vorteile für Mieter. „Viele Vermieter reagieren per E-Mail schneller als per Post“, so die Erfahrung von Stefan Schetschorke, Leiter der BMV-Rechtsabteilung. Beim Unternehmen „Vonovia“ haben Mieter über das Kundenportal sogar Einblick in sämtliche Unterlagen aus dem Mietverhältnis, inklusive eventueller Mietrückstände. Da fast alle Hausverwaltungen mittlerweile auf elektronische Aktenführung umgestellt haben, bekommt man zudem deutlich unkomplizierter als früher eingescannte Belege der Nebenkos-

**Herr Voss kann Ihnen per SMS die Freundschaft kündigen, aber nicht die Wohnung**



Illustration: Julia Gandras

reicht da nicht aus. Die E-Mail könnte schließlich auch im Spam-Ordner des Empfängers gelandet sein. Eine Mängelmeldung per E-Mail habe aber keine Nachteile gegenüber einem Brief, denn auch hier stellt sich

das Problem des Sendenachweises, erklärt Schetschorke: „Kaum jemand macht das immer per Einschreiben, denn das ist schließlich auch eine Kostenfrage.“ Ratsam ist es auf jeden Fall, eine Lesebestätigung anzufordern. Allerdings kann man nicht sicher sein, ob der Vermieter dem auch nachkommt. Die „Einschreibe-E-Mail“, die von einigen Providern angeboten wird, hat derzeit praktisch keine Bedeutung.

Grundsätzlich gilt: Fast alle Angelegenheiten aus dem Mietverhältnis lassen sich papierlos erledigen. Das gilt für beide Seiten. Der Vermieter

## Kündigung nur mit Originalunterschrift

kann per E-Mail einen vertragswidrigen Gebrauch abmahnen, eine Änderung der Bankverbindung mitteilen oder die Betriebskostenabrechnung mailen. Sogar eine Modernisierungsankündigung oder eine Mieterhöhung darf gemailt werden. Allerdings stellt sich auch für den Vermieter das Problem des nachweislichen Zugangs, weswegen wichtige Dinge wie Mieterhöhungen meist eben doch im Briefkasten landen. Und selbst Mietverträge können online geschlossen werden – auch wenn das mitunter zu Beweisproblemen führt.

Anders sieht es bei der Kündigung aus. Hier ist vom Gesetz die Schriftform vorgeschrieben. Das heißt: Im Gegensatz zur Textform ist hier eine Originalunterschrift notwendig. Sowohl Mieter als auch Vermieter können nur mit einem original unterschriebenen Schreiben kündigen. Eine weitere wichtige Ausnahme: Die Berufung auf die Sozialklausel bei einer Eigenbedarfskündigung bedarf ebenfalls der Schriftform, nicht aber der Härteeinwand bei einer Modernisierung. Als Mieter ist man übrigens nicht verpflichtet, seinem Vermieter seine E-Mail-Adresse mitzuteilen. Wenn sie jedoch auf dem Briefkopf steht oder wenn man selber per E-Mail mit dem Vermieter kommuniziert, darf dieser sich auch darauf verlassen, dass man auf diesem Wege erreichbar ist.

*Birgit Leiß*



Die Potsdamer ist eine Straße der Gegensätze

BERLINER GESCHÄFTSMEILEN (6)

# Der raue Charme der Potse

Wer länger nicht mehr dort war, kommt aus dem Staunen nicht mehr heraus. Neben schmutzigen Döner-Imbissen und Strip-Lokalen sieht man in der Potsdamer Straße schicke Läden, die man eher im Bezirk Mitte vermuten würde, und tatsächlich sind einige der Galerien und Modedesigner auch aus Mitte hierher gezogen.

■ Blog über die Potsdamer Straße <http://potse.blog.de>

Regine Wosnitza kann den derzeitigen Hype um die Potsdamer Straße nicht so recht nachvollziehen. Die Leute finden es cool, dass hier der Dönerläden neben dem Edelrestaurant und der Straßenstrich neben der Luxus-Boutique ist, dabei sei

Familienbetrieb mit 700 Mitarbeitern wurde 1953 gegründet und hat seit 1993 eine Vertriebsniederlassung mit Ladengeschäft in der Potsdamer Straße 181/183. Mehr als 30000 verschiedene Räder- und Rollentypen bietet das Unternehmen an, produziert wird im süddeutschen Rosenfeld. Zur Kundschaft in Berlin gehören unter anderem Metallbaubetriebe, Tischlereien, Krankenhäuser, Hotels und Architekten. „Bei uns kommen aber auch Privatpersonen mit ih-

den sind mir genauso wichtig wie große, aus einer kleinen Sackkarre kann sich ein großer Auftrag entwickeln“, meint Jörg Rosenbaum. Während seine Firma seit nunmehr 25 Jahren in der Potsdamer Straße ansässig ist, hat Rosenbaum rundherum einen ständigen Wechsel festgestellt. „Ich wundere mich immer, wer so viele Friseure und Cafés

## Wer braucht so viele Friseure?

braucht.“ In seiner Mittagspause geht er aber gern zur Fleischerei Staroske, einer Institution in der Potsdamer Straße. Seit 1972 wird hier, in der Nummer 116, deftige Hausmannskost serviert.

Dass sich der Wandel in der Potsdamer Straße vergleichsweise behutsam vollzieht, hat auch mit der Eigentümerstruktur zu tun. Viele Häuser gehören der Wohnungsgesellschaft Gewobag oder Privateigentümern, die „noch nicht Dollarzeichen in den Augen haben“, wie es Regine Wosnitza ausdrückt.

„Aufschwung? Welcher Aufschwung?“ fragt Thomas Krause, Junior-Chef der „Lützw-Biene“: „Wenn ich morgens zur Arbeit komme, finde ich immer noch Kondome auf der Straße.“ Die Anwohnerschaft und die geringe Kaufkraft hätten sich doch nicht verändert, meint er. Dabei kann sich die Lützw-Biene nicht beklagen. Der gut sortierte Laden für Bürobedarf wird in fünfter Generation geführt und hat viele Stammkunden. Man arbeitet eng mit Schulen und Kitas zusammen und erhält



Die Traditions-behafteten: Rollen-Unternehmer Rosenbaum, Bürowarenhändler Krause

das doch nichts Besonderes, sagt die Vorsitzende der Interessengemeinschaft Potsdamer Straße. Billige Eckkneipen müsse es genauso geben wie gehobene Gastronomie, schließlich gibt es nun mal unterschiedliche Menschen: „Diese Mischung ist historisch gewachsen, das war hier schon immer so.“

Als „berlinischste Straße der Stadt“ bezeichnen die beiden Buchautoren Sibylle Nägele und Joy Markert die rund 2,5 Kilometer lange „Potse“, wo es noch bodenständige Traditionsunternehmen wie „Blickle Räder + Rollen GmbH u. Co. KG“ gibt. Der

rem defekten Bobbycar oder Koffer vorbei“, erklärt Verkaufsleiter Jörg Rosenbaum. Gerade kommt ein Mann in den Laden, der für seine Sackkarre neue Räder braucht. „Kleine Kun-





alle Fotos: Sabine Mittermeier

„Es hat sich leider sehr viel verändert“, seufzt Rachele-Raffaela Flamia, während sie Jesus-Figuren und Rosenkränze in die Regale der neuen „Ave Maria“-Räume in der Lützowstraße 23 einräumt. Von den alten Geschäften, die die Straße ausgemacht haben, seien nur wenige übrig geblieben. Wer glaubt, es seien vor allem Touristen, die die Papst-Amulette und Statuen als originelles Souvenir kaufen, irrt. „Wir haben auch Touristen, aber unsere Kunden sind in erster Linie gläubige Einheimische“, betont Rachele-Raffaela Flamia. Blasphemie ist der gebürtigen Italienerin zuwider. Gerade ist ein Nachbar im Laden, der sich mit Weihrauch eindeckt. Nur ein paar Schritte weiter, mitten im Hotspot der neuen Potsdamer Straße, hat man Angst vor der Veränderung und profitiert gleichzeitig davon. Wo einst die Poststelle des

viele Aufträge von Galerien und Architekturbüros. McPaper sei keine Konkurrenz, mit den Preisen könne man mithalten. „Mein Problem ist der Online-Handel, dagegen anzukommen ist enorm schwer“, erklärt der 45-Jährige. Aber dann fällt ihm doch noch etwas ein, das sich in den letzten Jahren verändert hat: „Wir haben mittlerweile eine flächendeckende Versorgung mit Imbissbuden und Restaurants.“

„Als wir das erste Mal Gallery Weekend hatten, bekamen die Besucher hier nicht einmal einen Kaffee, weil alle Restaurants sonntags zu hatten“, erinnert sich Regine Wosnitza. Dass die Straße seit acht Jahren immer mehr Kreative anzieht, habe vor allem zwei Gründe. Zum einen hat das Quartiersmanagement viele Kunstprojekte angestoßen, die – neben den billigen Mieten – nach und nach Galerien anlockten. Zum anderen setzte die behutsame Entwicklung des ehemaligen Tagesspiegel-Verlagsgebäudes einen wahren Boom in Gang. Hier, schräg gegenüber dem Varieté Wintergarten, siedelten sich luxuriöse Boutiquen an, etwa Andreas Murkudis, bei dem es nicht einmal Preisschilder gibt. Der Wandel ging weitgehend ohne Verdrängung vorstatten, zu den weni-



Tagesspiegels war, hat sich Abdullah Demir einen Traum erfüllt: einen Laden mit extravaganten Vintage- und Retrobrillen. 10000 Modelle hat er, darunter 3000 echte Schmuckstücke. Abdullah Demir bekommt seine Oldtimer von Sammlern, bei Versteigerungen und von Optikern. Nicht nur seine schönen, ausgefallenen Brillen sind sehenswert, auch der winzige Laden im Industriedesign ist ein Hingucker. „Das waren die letzten Quadratmeter, die hier zu haben waren“, erzählt er. Er wusste: Hier ist viel Prominenz unterwegs – Leute, die Individuelles schätzen. Denn die Promis

## Wandel weitgehend ohne Verdrängung

gen Opfern der Gentrifizierung gehört das „Ave Maria“. Der skurrile Devotionalienladen, ein Urgestein der Straße, musste wegen einer Mieterhöhung um die Ecke ziehen. Wo vorher Weihrauch und Heiligenbild verkauft wurden, hängen nun Kleidchen des berühmten britischen Designers Sir Paul Smith für 700 Euro.

## Wo Fontane und die Dietrich wohnten

Die Potsdamer Straße zog schon immer Kreative und Freidenker an. Schriftsteller, Frauenrechtlerinnen und Wissenschaftler waren hier zu Hause, darunter Fontane, Chamisso und Lina Morgenstern. Ende des 18. Jahrhunderts von König Friedrich Wilhelm II. als Verbindungsweg zur königlichen Residenz in Potsdam ausgebaut, entwickelte sie sich zu einer der verkehrsreichsten Straßen im Deutschen Reich. Eine der berühmtesten Bewohnerinnen der Potsdamer Straße ist Marlene Dietrich, die als Kind in der Nummer 116 gewohnt hat.

Der Zweite Weltkrieg setzte dem geschäftigen Treiben endgültig ein Ende, und mit dem Mauerbau wurde die Straße zur Sackgasse. Lediglich das Rotlichtmilieu mit seinen Strip-Lokalen und Nachtclubs konnte sich behaupten. Bis in die 1980er Jahre beherrschten Prostitution und die Drogenszene die Potse. 1999, als Leerstand und Verödung überhandnahmen, wurde ein Quartiersmanagement eingesetzt, das mit verschiedenen Maßnahmen versuchte, das lokale Gewerbe zu stärken.

bl

müssen auf dem Weg zu Murkudis und den anderen Boutiquen im Hof an seinem Geschäft im Durchgang vorbei. Als dann Elton John im „Brillenschatz“ in der Potsdamer Straße 79 auftauchte, dachte er, er träumte. Demir und Partnerin wünschen sich, dass sich nicht noch mehr teure Läden ansiedeln: „Die Straße ist gerade am Abheben, jetzt wird aussortiert.“

◀ **Der Avantgardist: Brillen-Anbieter Demir**

Die Außergewöhnliche: Devotionalien-Verkäuferin Flamia



Auch Regine Wosnitza von der IG Potsdamer Straße hofft, dass das Biotop Potsdamer Straße mit seinem besonderen Charme erhalten bleibt: „Mehr Grün und weniger Lärm und Verkehr wären gut, aber ansonsten wollen wir die Straße so behalten wie sie ist: rau und nicht so geleckelt wie anderswo.“  
Birgit Leiß

■ **Buchtipps:**  
Joy Markert,  
Sibylle Nägele: Die  
Potsdamer Straße  
– Geschichten,  
Mythen und  
Metamorphosen.  
Metropol-Verlag  
2011, 29,90 Euro

# MÜLL VERMEIDEN TRENNEN WEITERVERARBEITEN



Foto: BSR



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: akq-images/Purkiss Archive



Foto: Christian Muhrbeck

Berliner Müllabfuhr anno 1900, Zero-Waste-Bewegung anno 2018, Altpapiersammlung in der DDR um 1980, gegenwärtige Mülltrennung in Berlin

Im 19. Jahrhundert wurde die Müllabfuhr in Berlin noch von rund 60 privaten Fuhrunternehmen erledigt. Den größten Teil des eingesammelten Abfalls verkauften sie als Dünger, den Rest kippten sie in die Spree oder in die Landschaft. 1887 begann die Stadt, Müllabladepplätze einzurichten. Alternativen zur Mülldeponie hat man in Berlin schon früh gesucht. Experimente zur Müllverbrennung scheiterten 1894 noch, weil der Berliner Müll zur Hälfte aus Asche und Staub bestand und nahezu unbrennbar war. Funktionierende Müllverbrennungsanlagen gingen erst 1967 in Ruhleben und 1974 an der Rhinstraße in Betrieb. In Sachen Mülltrennung war die Stadt Charlottenburg 1903 Vorreiter. Erstmals in Deutschland wurden Küchenabfälle, Asche und Gerümpel getrennt gesammelt und verwertet. Ab 1971 wurde in der DDR ein ausgefeiltes Recyclingsystem zur Sammlung von sogenannten Sekundärrohstoffen („SERO“) aufgebaut. Die 1992 eingeführte Mülltrennung im „Dualen System“ beendete das Monopol der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR). Für den Verpackungsmüll war die Firma Duales System Deutschland (DSD) zuständig, die mit der Abholung der gelben Tonnen die private Alba beauftragt hat. Das Altglas

entsorgt im DSD-Auftrag die BSR-Tochter Berlin Recycling (BR). Um das Altpapier konkurriert die BR mit Alba und anderen privaten Firmen. Die Biotonnen leert die BSR. Biotonnen sind bundesweit eigentlich schon seit 2015 Pflicht, in Berlin werden sie aber erst Anfang 2019 flächendeckend eingeführt. Die Europäische Union spielt in Sachen Müll eine große Rolle. So hat der Rat der EU im Mai neue verpflichtende Recyclingziele verkündet: Ab 2025 müssen mindestens 55 Prozent des Siedlungsabfalls recycelt werden. Müllvermeidung ist hingegen weiter Privatsache. Immer mehr Menschen versuchen nach dem Prinzip „Zero Waste“ („Null Müll“), möglichst gar keinen Abfall mehr zu produzieren – also keine abgepackten Dinge zu kaufen, immer mit Stoffbeutel einzukaufen, den Kaffee to go im eigenen Becher mitzunehmen und vieles mehr. Im Mai forderte das Berliner Abgeordnetenhaus den Senat auf, Strategien zur Abfallvermeidung zu entwickeln, die sich am „Zero Waste“-Leitbild orientieren. Wirtschaftsministerin Ramona Pop erklärt, im Haushalt sei rund eine Million Euro für Aktivitäten zur Müllvermeidung eingestellt worden.

*Jens Sethmann*

# Hauptstadt des Mülls

## Die Berliner verursachen zu viel Müll und trennen ihn zu wenig

Jeder Berliner produziert pro Jahr 380 Kilogramm Müll. Mitte der 80er Jahre waren es in West-Berlin noch 450 Kilogramm pro Kopf. Im Osten war das Müllaufkommen mit 270 Kilogramm pro Einwohner deutlich geringer, glich sich aber nach dem Fall der Mauer schnell an das West-Niveau an. Obwohl die Berliner in Sachen Abfallvermeidung Fortschritte machen, gehören sie im Bundesvergleich immer noch zu den größten Müllverursachern.

Bei der Mülltrennung schneiden die Berliner besonders schlecht ab. Während der durchschnittliche Bundesbürger im Jahr 148 Kilo an Wertstoffen sammelt, sind es beim Hauptstadtler nur 90 Kilo – 47 Kilo Altpapier, 25 Kilo Verpackungen und Kunststoffe sowie 18 Kilo Altglas. Bei Biomüll sind es in Berlin sogar nur 37 Kilo pro Kopf gegenüber 123 Kilo im Bundesmittel. Und so kommt es auch, dass jeder Berliner im Jahr 231 Kilo in die Restmülltonne wirft – 45 Prozent mehr als im Bundesdurchschnitt.

Die gesammelten Abfälle lassen sich mal mehr, mal weniger gut verwerten. Am aufwendigsten ist das Recycling der Abfälle aus der Wertstofftonne. In Sortieranlagen werden die Materialien getrennt. Metalle wie Weißblech und Aluminium lassen sich relativ leicht herauslösen und können wieder in die Stahl- und Aluminiumproduktion eingebracht werden. Kunststoffe müssen schon aufwendige behan-

delt werden, um als Granulat wieder in der Kunststoffproduktion Verwendung zu finden („Kunststoff ist Krisenstoff“ auf Seite 29).

Getränkkartons werden gehäckselt und in Wasser aufgeweicht, bis sich die Aluminium- und Plastikschichten ablösen. Die Folienbestandteile werden bei der Zementherstellung verwendet, die Pappe wird in der Papierindustrie recycelt. Das in der blauen Tonne gesammelte Altpapier wird gepresst und zu einem Faserbrei verarbeitet, der direkt zu neuem Papier verarbeitet wird. Bei jedem Recyclingvorgang müssen durchschnittlich 20 Prozent frische Holzfasern hinzugefügt werden.

Glas lässt sich ohne Qualitätsverlust zu 100 Prozent recyceln. Das gesammelte Altglas wird in einer Aufbereitungsanlage zerkleinert, von Deckeln, Etiketten und anderen Fremdstoffen gereinigt und dann in der Glasfabrik eingeschmolzen. Es muss dafür aber möglichst farbenrein sein. Im Schnitt bestehen 60 Prozent der neuen Flaschen aus wiederverwertetem Glas. Den größten Teil des Berliner Restmülls verbrennt die BSR in ihrem Müllheizkraftwerk Ruhleben. So werden 63 000 Haushalte mit Strom und 31 000 Haushalte mit Heizwärme versorgt.

Besser als jedes Recycling ist natürlich, Müll gar nicht erst entstehen zu lassen. Nahezu alle Getränke lassen sich in Mehrwegflaschen kaufen. Ware mit auf-

■ Details zur Abfalltrennung von der Kampagne „Trennstadt Berlin“: <https://trennstadt-berlin.de/>

<https://trennstadt-berlin.de/>



Foto: Sabine Mittermeier

## Zu schade zum wegwerfen?

- Ausgelesene Bücher, zu klein gewordene Pullover, ungenutzte Küchenutensilien und sonstige Dinge, die man nicht mehr haben will, kann man verschenken, spenden oder verkaufen. Geräte mit kleinen Defekten lassen sich vielleicht reparieren. Der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) hat Berliner Spendenannahmestellen, soziale Second-Hand-Läden, Tauschläden und Repair-Cafés auf einer Karte im Internet verzeichnet.
- <https://www.remap-berlin.de/>
- js

## Kostenloser Abfallcheck zu Hause

- Wer wissen möchte, wie man noch mehr Müll vermeiden und Entsorgungskosten sparen kann, sollte sich den kostenlosen Berliner Abfallcheck nach Hause einladen. Die Abfallberater vom BUND kommen in die Wohnung und geben Tipps, wie sich die Abfallmenge reduzieren lässt, und klären Fragen zur richtigen Müllsortierung – individuell auf die Wohnsituation abgestimmt. Anmeldung unter <http://www.berliner-abfallcheck.de/>
- js



Foto: Christian Muhrbeck

Müll wird in Berlin maschinell getrennt

wendiger Verpackung sollte man beim Einkauf meiden. Umverpackungen kann man nach dem Einkauf gleich im Laden lassen. Dafür gibt es an den Packtischen der Supermärkte Abfallbehälter für Plastik und Papier/Pappe.

Ohne Einwegverpackungen kommt der Laden „Original Unverpackt“ in Kreuzberg aus, wo man Lebensmittel in mitgebrachte Gefäße füllen kann.

Mit einer konsequenten Mülltrennung kann man die Betriebskosten merklich senken. Wenn eine 240-Liter-Restmülltonne weniger benötigt wird, sinken die Müllbeseitigungskosten bei wöchentlicher Abholung um 316 Euro im Jahr. In einem Haus mit zehn gleich großen Wohnungen spart also jeder Haushalt über 30 Euro.

Das Kostenargument sollte auch die Mülltrennungsmuffel unter den Mietern überzeugen. Zwingen kann man seine Nachbarn nicht. Und ein Klima der gegenseitigen Kontrolle wäre für die zwischenmenschliche Atmosphäre im Haus auch sicher nicht dienlich.

Jens Sethmann

## Was gehört in welche Tonne?

### ■ Wertstofftonne (gelb oder orange):

Verpackungen aus Kunststoff wie Plastikflaschen ohne Pfand, Joghurtbecher, Folien, Plastiktüten, Styropor, Verpackungen aus Metall wie Konservendosen, Getränkedosen ohne Pfand, Alufolie, Verbundmaterialien wie Getränkekartons und Gebrauchsgegenstände aus Kunststoff und Metall

■ **Biotonne (braun):** Essensreste, Eierschalen, Obst- und Gemüsereste, Kaffeesatz, Teebeutel, Blumen, Gartenabfälle

■ **Papiertonne (blau):** Zeitungen, Zeitschriften, Kataloge, Bücher ohne Kunststoffeinband, Verpackungen aus Papier und Pappe. Nicht hinein gehören Getränkekartons, verschmutzte Verpackungen, Taschentücher und Küchenkrepp, Tapeten und Fotos

■ **Altglastonne (grün):** Einwegflaschen aus Glas, Marmeladen- und Konservengläser, die zusätzlich nach den Farben weiß, braun und grün sortiert werden, alles auch mit Deckel. Nicht hinein gehören Fensterscheiben, Spiegel, Trinkgläser, Glühlampen und Keramikflaschen

■ **Restmülltonne (grau):** Alle Haushaltsabfälle, die nicht in den anderen Tonnen entsorgt werden. Nicht hinein gehören



Foto: dpa

## Alte Klamotten nicht in den Restmüll

- Gebrauchte Kleidung und Schuhe, Taschen sowie Tischdecken und Bettwäsche gehören nicht in den Hausmüll. Sie werden in Containern auf öffentlichen Plätzen oder den Recyclinghöfen gesammelt, um gespendet oder recycelt zu werden. 21 Prozent der Deutschen nutzen dennoch die Restmülltonne auch zur Entsorgung von Alttextilien. Die Sortierung der gesammelten Textilien erfolgt in drei Kategorien: 63 Prozent der Altkleider sind noch tragbar und werden ins Ausland verschifft. Dort erhalten Bedürftige die Kleiderspenden – oder sie werden auf Märkten verkauft. Diese Praxis ruiniert jedoch die Textilindustrie dieser Länder. 30 Prozent der gesammelten Alttextilien werden in deutschen Recyclinganlagen zu Dämm- und Isolierstoffen und Industrieputzlappen verarbeitet, 7 Prozent werden verbrannt. Berliner Unternehmen wie RECON-T und Papierfritze sowie Second-Hand-Läden kaufen Alttextilien an.
- rb

## Altpapier sammeln und verkaufen?

- Man kann Altpapier auch selber sammeln und an Händler verkaufen. Es gibt in Berlin diverse Aufkäufer, die für angeliefertes Papier zurzeit 0,08 bis 0,11 Euro pro Kilogramm zahlen. Das lohnt sich also nur bei größeren Mengen, für deren Transport man ein Auto oder zumindest ein Lastenfahrzeug braucht.
- js



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: dpa-Report

außerdem Sperrmüll, Elektrogeräte, Bauabfälle und Schadstoffe, die zum BSR-Recyclinghof gebracht werden müssen oder von der BSR abgeholt werden. Alte Elektrogeräte können auch im Einzelhandel zurückgegeben werden.

js

Saubere Lösung: Rücknahmeautomat für Getränkeflaschen; Glas ist 100-prozentig recycelbar; Warenangebot ohne Verpackung



Foto: Sabine Mittermeier

# Kunststoff ist Krisenstoff

Plastikabfälle haben sich bis in die entlegendsten Gebiete der Erde ausgebreitet



Foto: dpa-Report

## Kunststoff braucht Jahrhunderte zum Verrotten

Die EU-Kommission reagiert mit ihrem Vorschlag für eine Plastik-Richtlinie auf die zunehmende Vermüllung der Weltmeere. Sie möchte Einweg-Kunststoffartikel wie Plastikgeschirr und Trinkhalme ganz verbieten und für andere, wie Fast-food-Verpackungen, Reduktionsziele formulieren. Denn der Plastikmüllberg wächst weltweit unaufhörlich. In seinem Dokumentarfilm „Plastic Planet“ bittet Dokumentarfilmer Werner Boote Menschen aus verschiedenen Ländern, alle Kunststoffgegenstände in ihrem Haushalt vor die Tür zu räumen. Die Wohnräume sind danach – egal auf welchem Kontinent – gespenstisch leer. Kunststoff ist aus unserem Alltag nur noch schwer wegzudenken. Kein Wunder, denn das Material, das seit Mitte des letzten Jahrhunderts massenhaft Einzug in unsere Haushalte gehalten hat, ist leicht, robust und sehr billig. Plastik macht das Leben scheinbar einfach: Erdbeeren in der Plastikschaale oder der morgendliche Coffee to go gehören für viele zum Alltag. Zwar kamen in Deutschland 2017 ein Drittel weniger Plastiktüten zum Einsatz als im Vorjahr – doch die Einwegverpackungen nehmen zu. Den größten Anteil am Kunststoffmüll-Berg bilden mit beinahe 64 Prozent Verpackungen (2015). Das Problem dabei: Kunststoff benötigt Jahrhunderte, bis er abgebaut ist.

2015 hat jeder Deutsche im Schnitt 37 Kilo Plastikmüll entsorgt. Damit liegen wir über dem europäischen Durchschnitt von 31 Kilo. Experten führen das unter anderem darauf zurück, dass es Deutschland in den letzten Jahren wirtschaftlich sehr gut ging, wir immer mehr im Internet bestellen – was zusätzliches Verpackungsmaterial erfordert – und wir immer öfter in Single-Haushalten leben, wo kleinere Portionen einen relativ höheren Verpackungsanteil haben. Immerhin: Was die Recyclingquote von Plastikverpackungsmüll angeht, liegen die Deutschen mit 49 Prozent über den meisten der europäischen Nachbarn mit durchschnittlich 40 Prozent. Mit der 1991 in Deutschland in Kraft getretenen Verpackungsverordnung wurde die Wirtschaft verpflichtet, Verpackungen nach dem Gebrauch zurückzunehmen und sich an der Verwertung zu beteiligen. Privatwirtschaftliche Rücknahmesysteme entstanden – sogenannte Duale Systeme. Das wohl bekannteste: der Grüne Punkt. In Berlin gibt es seit 2013 eine gemeinsame Wertstofftonne, Gelbe Tonne und Orange Box sind somit eins. Alba und BSR teilen sich die Leerung der Tonne, in die Kunststoffe, Metalle und Verbundstoffe wie Getränkekartons gehören. Rund 90 Prozent unseres Plastikabfalls wird auf diese Weise wieder eingesam-

## Nachweisliche Krankmacher

- Einigen Kunststoffen wurde eine gesundheitsschädigende Wirkung nachgewiesen.
- Sie enthalten Weichmacher (Phthalate), die in den menschlichen Hormonhaushalt eingreifen und beispielsweise die Fortpflanzungsfähigkeit von Männern beeinträchtigen können. Auch Bisphenol A (BPA) ist hormonell wirksam und kann in die Entwicklung von Kindern eingreifen. Bestimmte Kunststoffsorten stehen sogar im Verdacht, Krebs auszulösen. Als besonders problematisch gelten PVC, Teflon sowie Polycarbonat und Epoxidharze. Aufschluss darüber, welchen Kunststoff man gerade in den Händen hält, geben die aufgedruckten Recyclingcodes – eine Liste findet sich unter: [www.bund.net/chemie/achtung-plastik/schadstoffe-in-plastik/](http://www.bund.net/chemie/achtung-plastik/schadstoffe-in-plastik/)
- kb



Foto: Sabine Mittermeier

## Abfall to go

- Rund 170 Millionen Einwegbecher werden im Ballungsraum Berlin jährlich weggeworfen. Die meisten Pappbecher sind innen mit Polyethylen beschichtet, damit sie die heiße Flüssigkeit halten. Gegen das Überlaufen hilft ein Deckel aus Polystyrol. Die Becher sind nach einer Gebrauchsdauer von durchschnittlich 15 Minuten Müll – und landen oft nicht in dafür vorgesehenen Müllbehältern, sondern auf der Straße oder in der nächsten Grünfläche. Viele Berliner Cafés haben das wachsende Umweltproblem inzwischen erkannt und bieten kleine Rabatte für Kunden an, die einen eigenen Mehrwegbecher mitbringen. Solche umweltfreundlichen, wiederverwendbaren Becher, etwa aus Metall oder Bambus, gibt es schon für wenige Euro.
- kb

melt. Ein Teil davon wandert auf Recyclinghöfe, wo er nach Plastikarten sortiert, gereinigt und zu feinem Granulat verarbeitet wird. Aus diesem entstehen dann neue, allerdings nur einfache Gebrauchsgegenstände, beispielsweise Getränkekästen, Eimer oder Bodenbeläge. Aus PET-Flaschen, auf die in Deutschland ein Pfandgeld von 25 Cent gilt – und die deswegen eine Rückgabequote von 96 Prozent erreichen – werden Fleece-Decken oder Polyester-Kleidung gefertigt.

■ „Replace Plastic“ ist eine App, mit der Konsumenten Unternehmen darüber informieren können, dass deren Produkte zu viel Plastikverpackung enthalten: [www.kueste-gegen-plastik.de/unterstuetzen](http://www.kueste-gegen-plastik.de/unterstuetzen)

Da keine 100-prozentige Sortenreinheit erreicht wird, kommt der recycelte Kunststoff qualitativ nicht an den Ausgangsstoff heran – man spricht von „Downcycling“. Problematisch: Es gibt zu wenig Abnehmer für diesen Sekundärrohstoff. Experten fordern eine Quote, damit sich das Plastik-Recycling auch lohnt. Allerdings kann auch nicht jede Kunststoffsorte recycelt werden – mitunter sprechen ökologische Gründe dagegen. Zudem tobt ein harter Preiskampf, bei dem die Müllverbrennung meist das Rennen macht.

2015 wurden 53 Prozent unseres Plastikmülls der sogenannten thermischen Verwertung zugeführt. Rund zwei Drittel davon landeten in einer der rund 70 Müllverbrennungsanlagen in Deutschland, etwa ein Drittel wurde in Zementwerken oder Kraftwerken als Ersatz für fossile Brennstoffe genutzt. Umweltfreundlicher wäre es jedoch, mehr Kunststoff werkstofflich zu recyceln. Das setzt aber auch korrekte Mülltrennung auf Verbraucherseite voraus. Besonders häufig

Wertstoffe werden getrennt gesammelt, doch ein großer Teil wandert in die Müllverbrennungsanlage



Foto: BSR

scheitern automatische Trennmaschinen an Abfall, der aus mehreren Kunststoffarten besteht oder mit Pappe verbunden ist. Bislang hat Deutschland auch große Mengen an Plastikmüll ins Ausland exportiert.

So gingen lange Zeit 56 Prozent des weltweiten Plastikmülls per Schiff in die Volksrepublik China, darunter jedes Jahr auch Hunderttausende Tonnen aus Deutschland. Seit dem 1. Januar gilt dort ein Importstopp für diesen Abfall. Ob das zu einem Umdenken in der deutschen Industrie führen wird?

Wissenschaftler haben 2016 ein Bakterium entdeckt, das PET abbauen kann – eine kleine Sensation. Forscher haben außerdem in unterschiedlichen Verfahren sogenanntes „Bio-Plastik“ entwickelt, das entweder aus nachwachsenden Rohstoffen wie Mais besteht oder biologisch abbaubar ist. Unter Experten sind die neuen Materialien aber umstritten, weil sie nicht zwangsläufig eine bessere Ökobilanz aufweisen als herkömmliche Plastiktüten.

Auch politisch will man dem Problem beikommen: Neben ihrem Vorstoß zu Einweggeschirr diskutiert die EU-Kommission momentan eine Steuer auf Plastik. Und: Anfang 2019 tritt das Verpackungsgesetz in Kraft, das eine stufenweise Erhöhung der Recyclingquote auf



Foto: Christian Muhrbeck

63 Prozent bis 2022 vorsieht – aktuell ist es nur rund ein Drittel der Gesamtmenge.

Am Ende liegt es aber vor allem in den Händen der Verbraucher selbst, ob sich etwas ändert. Jeder Einzelne von uns kann – und muss – etwas tun: indem er oder sie mithilft, Plastikmüll zu reduzieren.

Katharina Buri



Foto: dpa

## Müllkippe Ozean

- Möglicherweise wird es im Jahr 2050 mehr Kunststoff im Meer geben als Fische, warnen Forscher. In gigantischen Müllstrudeln treiben Plastikflaschen, -tüten & Co. durch die Weltmeere. Der größte von ihnen ist fast fünfmal so groß wie Deutschland. Das Plastik gelangt über weggeworfenen Müll ins Meer, verwittert dort langsam und zerfällt dabei in immer kleinere Teile. Schiffe verklappen illegal Müll auf See und beim Fischfang landen sogenannte Geisternetze im Meer.
- Aber auch unser Abwasser trägt viel zur Problematik bei. Eine besondere Belastung für die Meere ist das sogenannte Mikroplastik: kleinste Plastikteilchen werden vielen Kosmetikprodukten beigegeben. In Zahnpasta, Peelings und Duschgels findet sich Mikroplastik häufig in Form feiner Kügelchen, in vielen anderen Produkten als Füllstoff. Kläranlagen können die winzigen Plastikteilchen nicht aus dem Abwasser filtern, sie gelangen in den Wasserkreislauf und schließlich in die Meere.
- Mikroplastik zieht durch seine Oberflächeneigenschaften Umweltgifte an wie ein Magnet. Je kleiner das Teilchen, desto eher wird es von einem Tier als Nahrung aufgenommen. Die Gifte wandern in den Körper der Meeresbewohner – und von dort über die Nahrungskette auch zum Menschen. Welche Auswirkungen die winzigen Plastikteilchen auf den menschlichen Organismus haben, ist noch unklar.
- Wer beim Kauf von Kosmetik auf Nummer sicher gehen will, kann mithilfe der App „CodeCheck“ herausfinden, welche Produkte Mikroplastik enthalten. Das Berliner Start-up Guppyfriend hat einen Waschbeutel entwickelt, der verhindert, dass Kunststofffasern beim Waschen in der Maschine ins Abwasser gelangen: [www.guppyfriend.com](http://www.guppyfriend.com)
- kb

# Treibstoff- und Kompostlieferant

**Biomüll hat Potenzial, wenn Staat und Verbraucher mitmachen**



Foto: BSR

**Wer Biomüll im Beutel in die Tonne wirft, muss darauf achten, dass der Beutel kompostierbar ist**

Trotz anderweitiger Bundesvorschrift sind in der Berliner Innenstadt nur rund 80 Prozent der Haushalte an das Biomüll-Sammelsystem angeschlossen. In den Siedlungen am Stadtrand sind es noch nicht einmal 25 Prozent. Ab April 2019 wird die Bio-Tonne aber flächendeckend und verbindlich in Berlin eingeführt werden.

Während 102 Kilogramm der organischen Abfälle im Hausmüll landen, werden pro Kopf und Jahr 19,5 Kilogramm in Berliner Bio-Tonnen entsorgt. Deutschlandweit sind es immerhin 59 Kilogramm.

In die Tonne mit dem braunen Deckel gehören vor allem Obst- und Gemüsereste, Essensreste, alte Lebensmittel, Kaffeesatz, Kaffeefilter, Tee, Teebeutel, Eierschalen, Küchenpapier, Blumen und Topfpflanzen. Auch Grün- und Strauchschnitt und Laub in kleineren Mengen können hier entsorgt werden, größere Mengen nehmen die Recyclinghöfe der BSR entgegen. Nicht in die Bio-Tonne gehören Verpackungen, Folien, Tüten, Hygieneartikel, Windeln, Staubsaugerbeutel, Katzen- und Kleintierstreu, Holz, Asche, Erde, Sand und Steine. Immer wieder wird der gesammelte Biomüll zusammen mit dem Plastikbeutel entsorgt. Häufen sich solche Fehlwürfe, kann der Entsorger die Leerung der Tonnen verweigern.

Die Kosten der Bio-Tonne – im Quartal je nach Volumen (60, 120 und 240 Liter) 13,01 bis 15,17 Euro bei vierzehntäglicher

Leerung – werden vom Vermieter auf die Mieter umgelegt.

Hin und wieder gibt es Beschwerden von Mietern über eine Geruchsbelästigung durch die Tonnen. Die BSR empfiehlt: Tonne mit Zeitungspapier auslegen, feuchtes Biogut in Zeitungspapier wickeln und die Tonne möglichst an einem schattigen Platz aufstellen.

Problematisch ist noch immer das Sammeln der Abfälle im Haushalt. Komposteimer mit Deckel kosten je nach Hersteller zwischen 18 und 24 Euro, aber auch die preiswerteren Windeleimer sind geeignet. Die BSR bietet einen durchlüfteten Vorsortierbehälter als Starterset mit 26 abbaubaren Beuteln aus Maisstärke für 5,30 Euro an. Eine Rolle mit 26 Beuteln kostet 1,93 Euro. Der volle Beutel kann in die Bio-Tonne entsorgt werden. In der Biogasanlage der BSR in Ruhleben werden zurzeit jährlich circa 60 000 Tonnen Biomüll zu klimaneutralem Biogas vergärt. Damit können 2,5 Millionen Liter Diesel pro Jahr eingespart werden. Mit dem Biogas fahren rund 150 Müllfahrzeuge – die Hälfte der BSR-Flotte. Insgesamt werden durch die Aufbereitung des Bioabfalls in Berlin jährlich mehr als 9000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Aber die Kapazität der Anlage reicht nicht mehr aus – spätestens 2019 wird eine zweite Anlage erforderlich sein. Die bei der Vergärung anfallenden Reste dienen in der Landwirtschaft als Kompost und Dünger.

*Rainer Bratfisch*

## Lebensmitteleinkauf: Die Hälfte für die Tonne?

- Elf Millionen Tonnen Lebensmittel werden
- in Deutschland pro Jahr weggeworfen –
- pro Familie im Wert von rund 1000 Euro.
- Vom gekauften Obst und Gemüse landen
- 44 Prozent im Abfall. Bei Backwaren sind
- es 15 Prozent, bei Milchprodukten acht
- Prozent. Eine bessere Planung der Einkäufe
- schon das Portemonnaie und verringert
- die Menge des organischen Abfalls. Zu be-
- achten: Das Mindesthaltbarkeitsdatum gibt
- lediglich an, bis wann das ungeöffnete Le-
- bensmittel seine spezifischen Eigenschaf-
- ten mindestens behält – es ist nicht iden-
- tisch mit dem Verfalls- oder Ablaufdatum.
- Das Bundesministerium für Ernährung und
- Landwirtschaft bietet mit der kostenfreien
- App beziehungsweise der Homepage „Zu-
- gut für die Tonne“ Tipps zur besseren Nut-
- zung von Lebensmitteln. Die Verbraucher-
- zentralen fordern, dass Supermärkte un-
- verkaufte Lebensmittel nicht mehr weg-
- werfen dürfen, sondern den Tafeln spen-
- den. Und: Noch immer werden zahlreiche
- Lebensmittel in zu großen Packungen an-
- geboten.
- rb



Foto: dpa/picture alliance

# Gefahr in Verzug

Sondermüll braucht eine gesonderte Erfassung und besondere Behandlung



Foto: dpa/picture alliance

Nur die Hälfte der Altbatterien landen dort, wo sie hingehören

Für Müll, der nicht in den Tonnen auf dem Hof oder vor dem Haus entsorgt werden kann, bestehen gesonderte Recycling-Systeme. Auch hier gilt: Der beste Müll ist der, der gar nicht erst entsteht. Aber die Zunahme von elektrischen Haushalts- und elektronischen Kommunikationshilfen gepaart mit steigenden Einkommen lassen die Müllberge wachsen. Und oft werden Batterien, Medikamente, CDs und andere „Kleinigkeiten“ noch immer achtlos in der Restmülltonne entsorgt – ungeachtet der immensen Umweltschäden und des Verlustes wertvoller Rohstoffe. Nicht alle Abfälle lösen sich in den Müllverbrennungsanlagen, Ersatzbrennstoffkraftwerken und Zementwerken einfach in Energie, Wärme und Metalle auf. Schlacke und Asche belasten nach der Verbrennung die Umwelt. Stäube und Salze aus der Rauchgasreinigung müssen als teilweise hochgiftige Sonderabfälle in Untertagedeponien, meist Salzbergwerken, gelagert werden – eine tickende Zeitbombe, denn es besteht die Gefahr, dass sie ins Grundwasser gelangen und Böden mit Blei, Arsen, Cadmium, Zink und Chrom belasten.

Auch wenn jeder denkt, dass eine Batterie, ein Akku, ein paar CDs, ein Smartphone, eine Druckerpatrone oder ein Röntgenbild, achtlos in den Hausmüll geworfen, ein „Kavaliersdelikt“ seien – die Masse macht's: Jährlich werden in Deutschland rund 1,5 Milliarden Batterien

und Akkus verkauft. Nicht einmal die Hälfte davon wird ordnungsgemäß entsorgt. Dabei ist das System denkbar einfach: Das Gemeinsame Rücknahmesystem „GRS Batterien“ stellt dem Handel, aber auch Kommunen, Recyclinghöfen und öffentlichen Einrichtungen flächendeckend und unentgeltlich Sammel- und Transportbehälter zur Verfügung. In den Sortieranlagen des GRS „Batterien“ erfolgt die Sortierung der Batterien in die verschiedenen elektrochemischen Gattungen, die dann an die Verwertungsanlagen weitergegeben werden. Aus dem fraktionierten Mangan können neue Motorblöcke hergestellt werden, Zink wird als Rostschutz für Autokarosserien eingesetzt, und Nickel geht in die Edelstahlindustrie.

Die Abgabe von Batterien und Akkus auf den Recyclinghöfen der BSR ist bis zu einer Menge von 20 Kilogramm pro Tag kostenfrei. Das gilt auch für andere Abfälle, die Schadstoffe enthalten – Bremsflüssigkeit, Chemikalien, Reinigungsmittel und Säuren. Auch Abfälle, die beim Renovieren anfallen – Farben, Lacke und Lösungsmittel – nehmen die Recyclinghöfe kostenlos an. Schadstofffreie Produkte, gekennzeichnet mit dem „Blauen Engel“, können, wenn sie eingetrocknet sind, in der Restmülltonne entsorgt werden. Leuchtstoffröhren und Lampen, die nach dem März 2006 gekauft wurden, enthalten Quecksilber und müssen getrennt

## Der Mülltourismus

- Wie Plastikmüll werden auch Elektro- und Elektronikaltgeräte, insbesondere Computer, Monitore, Fernsehgeräte und Kühlschränke, in großem Stil in Schwellen- oder Entwicklungsländer verschifft – offiziell „zur weiteren Verwendung“. Viele dieser Geräte erweisen sich als Schrott, der auf afrikanischen oder asiatischen Deponien landet. Jeden Tag kommen allein im nigerianischen Lagos rund fünfzig Container mit gebrauchten elektronischen Artikeln an. In Ghana ist Agbogbloshie, ein Vorort der Hauptstadt Accra, Zentrum einer umwelt- und gesundheitsschädlichen Müllverwertung. Die Geräte werden auf einfachste Weise von Hand zerlegt. Metall wird beispielsweise gewonnen, indem man die Kunststoffummantelung von Elektrokabeln abfackelt – eine Arbeit, die von Kindern und Jugendlichen verrichtet wird, die dann die Rohstoffe für ein paar Cent an professionelle Händler abgeben.
- rb



Foto: dpa/picture alliance

entsorgt werden – auf den Recyclinghöfen oder in speziellen Sammelstellen. Das Umweltbundesamt rät, auch alte Medikamente unbedingt zu den Recyclinghöfen der BSR zu bringen, da nur so gewährleistet ist, dass sie rückstandslos verbrannt werden. Ebenso nehmen zahlreiche Apotheken nicht mehr benötigte Medikamente zurück. Keinesfalls sollten Medikamente in der Toilette oder im Ausguss entsorgt werden. Ausgediente Kühlschränke und -truhen, Waschmaschinen, Fernsehgeräte, Spie-

■ Spezielle Sammelstellen für Lampen und Leuchtstoffröhren unter: [www.lightcycle.de/sammelstellen.html](http://www.lightcycle.de/sammelstellen.html)



lekonsolen, Computer und so weiter enthalten wertvolle Metalle und andere Stoffe, die wiederverwendet werden können. Daher werden auch Elektroaltgeräte getrennt gesammelt. Jährlich fallen in Deutschland circa 1,7 Millionen Tonnen Elektroschrott an, aber nur etwa 40 Prozent werden von den Händlern zurückgenommen, obwohl Elektrofachmärkte, Warenhäuser, Möbelhäuser und Baumärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 Quadratmetern dazu verpflichtet sind. Online-Shops müssen eine kostenlose Rücknahme des Altgerätes ermöglichen. Verwertbare Komponenten können so recycelt werden, der restliche Schrott und die Schadstoffe werden fachgerecht entsorgt. Verweigern Händler die Annahme von Elektroaltgeräten, können sich die Kunden an das zuständige Ordnungsamt

wenden. Nach wie vor können alte Elektro- und Elektronikgeräte auch unentgeltlich in den 15 Recyclinghöfen der BSR abgegeben werden.

Kostenfrei ist auf den Recyclinghöfen auch die Entsorgung von Altholz, Altmetall, Naturkork, alten Teppichen, CDs und DVDs, Druckerpatronen und Tonerkartuschen. In einem Beutel beziehungsweise Behälter kann alles gesammelt werden, was auf den Recyclinghof gehört. Auch Altreifen, Sanitärkeramik und mineralischer Bauschutt wie Beton-, Zement-, Mörtel-, Putz- und Estrichabfälle, Fliesen, Gasbeton, Keramik, Steine und Ziegel gehören nicht in die graue Tonne, sondern müssen auf dem Recyclinghof entsorgt werden – gegen ein geringes Entgelt.

*Rainer Bratfisch*



Foto: Christian Muhrbeck

Alte Elektrogeräte enthalten Metalle und Stoffe, die wiederverwendet werden können

## Vandalen am Werk

Illegale Müllablagerung ist rücksichtslos zu Mitmensch und Umwelt



Foto: Sabine Mittermeier

**Berlin plant eine Offensive gegen Müllsünder**

Durchschnittlich 30 000 Kubikmeter Sperrmüll und Elektroschrott werden unerlaubterweise in jedem Jahr an Berliner Straßenrändern, in Sackgassen und auf Plätzen abgekippt. Dazu kommen illegal entsorgter Bauschutt und widerrechtlich abgestellte Autowracks. Zuständig für solche Verstöße gegen das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz im öffentlichen Raum sind die Berliner Ordnungsämter. Sie müssen der Sache nachgehen, die Schuldigen finden und Sanktionen –

etwa Bußgelder – verhängen. Auf dem Portal Ordnungsamt-Online gehen inzwischen immer mehr Anzeigen ein: Allein zu illegal abgelagertem Sperrmüll waren das im vergangenen Jahr 57 341 Meldungen. Gegenüber 2016 hat sich diese Zahl mehr als verdoppelt, was auch damit zu erklären ist, dass inzwischen alle Bezirke eine Online-Meldung anbieten. Die Sperrmüll-Vandalen werden trotzdem kaum ermittelt, die Kommune muss die Müllberge entsorgen und bleibt auf

## Hundekot: Ohne Kontrollen nützen auch schärfere Strafen nichts

- Beim Kampf gegen Hundehaufen sind der Berliner Senat und die Bezirke bislang gescheitert. Es gibt so gut wie keine Kontrollen von Hundehaltern, kaum Verwarnungen, nur äußerst selten werden Bußgelder verhängt. Und so dürften sich – trotz Tütenpflicht seit 2016 – die über 50 Tonnen Hundekot, die noch vor einigen Jahren täglich auf Berlins Straßen liegen blieben, kaum verringert haben. Mit dem Aktionsprogramm „Sauberes Berlin“ soll nun ein neuer Anlauf genommen werden. Das Programm sieht erst einmal höhere Bußgelder vor. Statt der bisher 35 Euro soll künftig doppelt soviel fällig werden, wenn Hundeführer keinen Kotbeutel benutzen. Die Frage bleibt aber dennoch: Wer wird das kontrollieren und durchsetzen?
- *rm*

gewaltigen Kosten sitzen. Im Schnitt 4,5 Millionen Euro jährlich schlagen nur für die Beseitigung von Sperrmüll und Elektroschrott zu Buche. Während Bauschutt und Autowracks von Spezialfirmen abgeholt und fachgerecht entsorgt werden, übernimmt die BSR die Abholung von Regalen, Sesseln, TV-Geräten und Kühlschränken. Die Männer in Orange fahren dann mit Ladekran-Lkws und gelegentlich auch mit Pressmüllfahrzeugen und Spezialtransportern für Elektroschrott vor, oft an immer wieder dieselben Adressen: illegale Abstellplätze, die sich gewissermaßen schon „etabliert“ haben.

Die Wiedereinführung von „Sperrmülltagen“, wie es sie bis in die 1970er Jahre in West-Berlin gab und an denen kostenlos mehrmals im Jahr der Müll am Straßenrand abgeholt wurde, lehnt die BSR ab. „Herkömmliche Straßen-Sperrmüllsammlungen lösen das Problem nicht, sondern verschärfen es sogar. Für Trittbrettfahrer – etwa unseriöse Gewerbetreibende – sind solche Sammlungen eine ideale Gelegenheit, ihren Müll auf Kosten von Umwelt und Allgemeinheit zu entsorgen“, befürchtet BSR-Sprecher Harnisch. Außerdem sei damit zu rechnen, dass auch verstärkt Sondermüll mit Schadstoffen an der Straße abgestellt würde.

Harnisch verweist auf die vielen Möglichkeiten, die es gibt, alte Einrichtungsgegenstände und Elektrogeräte loszuwerden: Von der kostenfreien Abgabe

muss niemand seinen Müll an der Straße abladen.“ Es sei in doppelter Hinsicht rücksichtslos: Es verschmutze die Umwelt, und zahlen müssen alle dafür.

Auch den oft angebrachten Hinweis „Zu verschenken“ an Gegenständen auf der Straße hält Harnisch für Augenwischerei: „Das ist oft einfach Bequemlichkeit, getarnt als soziales Engagement.“

Dass aber ein erhobener Zeigefinger nichts bringt, moralische Appelle häufig nur die Verantwortungsbewussten erreichen und selbst die witzigen Kampagnen der BSR nicht wirklich zu mehr Sauberkeit führen, haben er und seine Kollegen längst erkannt. Und so fordert er mehr Kontrollen und deutliche Sanktionen mit Bußgeldern. Um zumindest die Kontrollen zu verstärken, plant die Stadt eine Offensive gegen Müllsünder, für die auch zusätzliche Mitarbeiter künftig die Ordnungsämter verstärken sollen.

Für eine solche Offensive gegen Vermüllung steht seit Juni dieses Jahres auch ein erweitertes Pilotprojekt der BSR. Es ist auf die Parks, Wälder und Spielplätze der Stadt gerichtet. „Berlin wächst, und zugleich hat sich unser Freizeitverhalten verändert. Das Leben findet heute viel mehr draußen statt“, sagt Harnisch. Sichtbare Folge: Vor allem wo gegrillt wird, kommt es oft zur Vermüllung der Flächen. Partygeschirr bleibt auf der Wiese stehen, Kleinmüll wird achtlos neben die Papierkörbe geworfen, Essensreste gammeln vor sich hin und ziehen Ungeziefer an.

Eine regelmäßige Säuberung gerade der Hotspots wie etwa dem Görlitzer Park in Friedrichshain-Kreuzberg oder dem Spreebogenpark in Mitte habe die ursprünglich dafür zuständigen Berliner Grünflächenämter an ihre Kapazitäts-



Foto: Sabine Mittermeier

## Müll-Sheriffs: mehr und weniger erfolgreich

- Die Idee stammt aus Wien, wo im Jahr
- 2008 mit dem Reinhaltegesetz eine rechtliche Grundlage für die sogenannten Waste-Watcher, eine „Müll-Polizei“ geschaffen wurde. Das Gesetz befugt die Waste-Watcher, Verursacher von Müll im öffentlichen Raum abzumahnen und Strafen zu kassieren. Neukölln führte in einem Pilotprojekt als erster Berliner Bezirk solche Zivilstreifen ein, die Täter auf frischer Tat ertappen sollen. Und das auch mit ersten Erfolgen: So stiegen verhängte Bußgelder von lediglich 1000 Euro im Jahr 2016 auf immerhin 7000 Euro im Jahr 2017. Im Bezirk Mitte war man weniger erfolgreich. Es sei nicht gelungen, auf diese Weise Umwelt-Täter dingfest zu machen, heißt aus dem dortigen Rathaus.
- *rm*

grenzen gebracht. Denn die sind für die gärtnerische Pflege und Reinigung von immerhin fast 2700 städtischen Anlagen verantwortlich. In den Projektparks können sie sich nun auf das Gärtnern konzentrieren, und die BSR kümmert sich ums Reinemachen. So hat das Unternehmen seit diesem Sommer zu den bisher 12 Objekten noch 34 weitere Parks und Spielplätze sowie zwei Forste übernommen. Dort soll – nach Bedarf, wie es heißt – sauber gemacht werden. Und das bringt schon mal was: 2017, gut ein Jahr nach dem Projekt-Start in den ersten Anlagen, zeigten sich laut Umfragen 90 Prozent der Anwohner wieder zufrieden mit der Sauberkeit dieser Flächen.

Rosemarie Mieder




Fotos: Sabine Mittermeier



In vielen Parks hat die BSR durch regelmäßige Reinigung das Müllproblem in den Griff bekommen

(bis zu drei Kubikmeter täglich) auf einem der Berliner Recyclinghöfe bis zur Abholung durch die BSR direkt aus der Wohnung (bis fünf Kubikmeter für 50 Euro).

„Es lassen sich viele pragmatische Lösungen finden, um alte Sachen loszuwerden“, so der BSR-Mitarbeiter. „In Berlin

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




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Zwischenvermietung

**Eine gewerbliche Weitervermietung, die eine geschäftsmäßige, auf Dauer gerichtete und mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübte Vermietungstätigkeit voraussetzt, liegt auch dann vor, wenn der Zwischenvermieter die von ihm angemieteten Wohnungen an die Arbeitnehmer seines Gewerbebetriebes weitervermieten will, um diese an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine Werkwohnungen anbieten können; eine Gewinnerzielungsabsicht aus der Vermietung selbst ist nicht erforderlich (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteil vom 20. Januar 2016 VIII ZR 311/14, NJW 2016, 1086, Rn. 22).**

BGH vom 17.1.2018 – VIII ZR 241/16 –

 Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, ob § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB auch in Fällen (unmittelbar) anwendbar ist, in denen der Hauptmieter mit der Weitervermietung der betreffenden Wohnung keinen Gewinn zu erzielen beabsichtigt, sondern sie als Arbeitgeber Arbeitnehmern als Werkwohnung zur Verfügung stellt.

Die Rechtsvorgängerin des Vermieters hatte die Wohnung an die M-AG vermietet. Diese vermietete die Wohnung, wie zahlreiche andere Wohnungen auch, an einen ihrer Arbeitnehmer weiter. Die Konditionen des Haupt- und des Untermietvertrages waren jeweils gleich und entsprachen den marktüblichen Bedingungen. Auch Miet- und Betriebskostenerhöhungen wurden in beiden Verträgen in gleicher Weise geltend gemacht. Der Endmieter war nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses im Jahr 1994 berechtigt, die Wohnung in seinem Ruhestand weiterhin zu nutzen.

Der Vermieter kündigte den Hauptmietvertrag zum 30. Juni 2015 und forderte den Endmieter auf, die Wohnung zu räumen. Der Endmieter meint, bei der Vermietung durch die M-AG handle es sich um eine gewerbliche Zwischenvermietung im Sinne von § 565 BGB, so dass das Untermietverhältnis mit der Kündigung des Hauptmietverhältnisses auf den Vermieter übergegangen sei. Der BGH entschied zugunsten des Endmieters. § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB regelt den Fall, dass ein Mieter nach

dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten soll. Sie ordne insoweit an, dass der Vermieter bei Beendigung des (Haupt-)Mietvertrags in den zwischen dem Mieter und dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrag eintrete. Hiermit solle sichergestellt werden, dass bei einer Weitervermietung aus lediglich wirtschaftlichen Interessen dem Endmieter bei Beendigung des Hauptmietvertrages derselbe soziale Kündigungsschutz zur Verfügung stehe, den er bei direkter Anmietung gehabt hätte. Eine „gewerbliche“ Weitervermietung im Sinne von § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB setze dabei eine geschäftsmäßige, auf Dauer gerichtete, mit Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübte Vermietungstätigkeit des Zwischenmieters voraus. Diese Voraussetzungen sah der BGH im Streitfall durch die Weitervermietung der in großem Umfang angemieteten Wohnungen als Werkwohnungen an die Arbeitnehmer der M-AG erfüllt. Zwar hätte die M-AG seinerzeit die von ihr angemieteten Wohnungen – anders als bei der gewerblichen Zwischenvermietung im klassischen Sinne – nicht mit der Absicht der Gewinnerzielung (unmittelbar aus der Weitervermietung selbst) an ihre Arbeitnehmer weitervermietet. Aber auch ein Arbeitgeber, der Wohnungen an seine Arbeitnehmer weitervermietet, verfolge hiermit (zumindest auch) eigene wirtschaftliche Interessen. Diese seien in dem Bestreben zu sehen, für das Unternehmen Arbeitnehmer an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine entsprechenden Werkwohnungen anbieten könnten. Dies gelte umso mehr, wenn Wohnraum zu tragbaren Bedingungen für Mieter in einem Ballungsgebiet – wie hier Frankfurt/Main – nicht ohne Weiteres zu finden sei. Dieses Verständnis einer „gewerblichen“ Weitervermietung stehe auch im Einklang mit der verfassungsrechtlichen Gewährleistung des Eigentums (Artikel 14 Abs. 1 GG).

### Tod des Mieters

**a) Eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit eines nach dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden kann einen wichtigen Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses nach § 563 Abs. 4 BGB darstellen. Voraussetzung hierfür ist regelmäßig, dass dem Vermieter ein Zuwarten, bis die Voraussetzungen einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB erfüllt sind, nicht zuzumuten ist.**

**b) Eine auf eine nur drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit oder eine „gefährdet erscheinende“ Leistungsfähigkeit des Eintretenden gestützte Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses stellt nur dann einen Kündigungsgrund nach § 563 Abs. 4 BGB dar, wenn sie auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruht, die nicht bloß die Erwartung rechtfertigen, sondern vielmehr den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden. Solche Anhaltspunkte fehlen dann,**

**wenn Geldquellen vorhanden sind, die die Erbringung der Mietzahlungen sicherstellen, wie dies etwa bei staatlichen Hilfen, sonstigen Einkünften oder vorhandenem Vermögen der Fall ist.**

BGH vom 31.1.2018 – VIII ZR 105/17 –

➔ Langfassung im Internet

Die alleinige Mieterin einer Wohnung ist verstorben. Nach ihrem Tod erklärte ihr Lebensgefährte, mit dem sie die Wohnung gemeinsam bewohnt hatte und der eine Ausbildung absolvierte, den Eintritt in das Mietverhältnis. Die monatliche Kaltmiete betrug 545 Euro zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen von 170 Euro. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis gemäß § 563 Abs. 4 BGB unter Berufung auf einen in der Person des (neuen) Mieters liegenden Grund. Dieser sei mit seinem Ausbildungsgehalt nicht in der Lage, die Miete nebst Vorauszahlungen auf Dauer zu zahlen. Der Mieter widersprach der Kündigung und erklärte, er sei ohne Weiteres in der Lage, die Miete und Nebenkostenvorauszahlungen entrichten zu können. Außerdem verlangte er die Zustimmung des Vermieters zu einer Untervermietung eines Teils der Wohnung (§ 553 Abs. 1 BGB) an einen Arbeitskollegen, der sich (ebenfalls) im zweiten Ausbildungsjahr befinde und ein Gehalt in gleicher Höhe beziehe. Die geplante Untervermietung hätte – so der Mieter – zugleich den Vorteil, dass sich sein Arbeitskollege an der Miete und den Nebenkosten sowie an Fahrtkosten zur Arbeitsstelle beteiligen würde. Der Vermieter verweigerte die begehrte Zustimmung und widersprach der Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Der Bundesgerichtshof erteilte dem Vermieter eine doppelte Abfuhr: Kündigung unwirksam, Untermieterlaubnis muss erteilt werden.

Denn eine drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit beziehungsweise eine „gefährdet erscheinende“ Leistungsfähigkeit eines nach dem Tod des ursprünglichen Mieters eingetretenen (neuen) Mieters komme nur in besonderen Ausnahmefällen als wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung nach § 563 Abs. 4 BGB in Betracht.

Ob eine drohende wirtschaftliche Leistungsunfähigkeit oder „gefährdet erscheinende finanzielle Leistungsfähigkeit“ vorliege, sei – anders als bei feststehender wirtschaftlicher Leistungsunfähigkeit – aufgrund einer Prognose zu beurteilen, die naturgemäß mit Unwägbarkeiten behaftet sei. Bei Fehleinschätzungen laufe der in das Mietverhältnis eingetretene (neue) Mieter aber Gefahr, sein von der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie geschütztes Besitzrecht selbst dann zu verlieren, wenn sich nachträglich herausstellen sollte, dass die Bedenken gegen seine Leistungsfähigkeit unberechtigt gewesen seien. Deshalb müsse die auf eine bloß drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit oder „gefährdet erscheinende“ Leistungsfähigkeit des eingetretenen Mieters gestützte Unzumutbarkeit stets auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruhen, die nicht bloß die Erwartung rechtfertigten,

sondern vielmehr den zuverlässigen Schluss zuließen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden. Solche Anhaltspunkte fehlten dann, wenn Geldquellen vorhanden seien, die die Erbringung der Mietzahlungen sicherstellten, wie dies etwa bei staatlichen Hilfen oder sonstigen Einkünften (zum Beispiel Untermietzahlungen, Unterstützung Verwandter, Nebentätigkeitsvergütungen) oder vorhandenem Vermögen der Fall sei.

Allein den Umstand, dass der Mieter zum Zeitpunkt der Kündigung eine Ausbildungsvergütung bezog, für eine „gefährdet erscheinende“ finanzielle Leistungsfähigkeit ausreichen zu lassen, weil weder ein erfolgreicher Abschluss der Ausbildung noch eine abschließende Festanstellung absehbar seien und damit die Erbringung der Miete nicht dauerhaft gesichert sei, sei unangebracht. Diese Sichtweise stelle überhöhte Anforderungen an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines nach § 563 Abs. 1 oder 2 BGB in ein unbefristetes Mietverhältnis eingetretenen Mieters. Denn auch ein Vermieter, der mit einem von ihm selbst ausgewählten solventen Mieter einen unbefristeten Mietvertrag abschließe, könne bei Vertragsschluss regelmäßig nicht ausschließen, dass dessen finanzielle Leistungsfähigkeit durch zukünftige Entwicklungen (etwa durch Verlust des Arbeitsplatzes) herabgesetzt werden könnte. Hinzu komme, dass der Mieter jetzt schon bereits zwei Jahre in der Wohnung lebe und die geschuldete Miete stets vollständig und pünktlich gezahlt habe. Außerdem müsse in Betracht gezogen werden, dass der Mieter einen Teil der Wohnung einem Untermieter überlasse.

## Stromrechnung

**Die Frage, ob von einem Haushaltskunden erhobene Einwendungen gegen eine Stromrechnung die „ernsthafte Möglichkeit eines offensichtlichen Fehlers“ belegen und den Kunden deshalb zur Zahlungsverweigerung nach § 17 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 StromGVV berechtigen, ist unter Würdigung aller konkreten Umstände des Einzelfalls zu beantworten (hier: angebliche Verzehnfachung des Verbrauchs bei moderatem Haushaltszchnitt). Danach berechnete Einwendungen des Kunden hat der Versorger bereits im Zahlungsprozess zu widerlegen.**

**§ 17 Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 StromGVV stellt keine abschließende Regelung sämtlicher Fälle von Verbrauchssteigerungen dar.**

BGH vom 7.2.2018 – VIII ZR 148/17 –

➔ Langfassung im Internet

§ 17 Absatz 1 Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV) lautet:

*Rechnungen und Abschläge werden zu dem vom Grundversorger angegebenen Zeitpunkt, frühestens jedoch zwei Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung fällig. Einwände gegen Rechnungen und Abschlagsberechnungen berechtigen gegenüber dem Grundversorger zum Zahlungsaufschub oder zur Zahlungsverweigerung nur,*

1. soweit die ernsthafte Möglichkeit eines offensichtlichen Fehlers besteht, oder

2. sofern

a) der in einer Rechnung angegebene Verbrauch ohne ersichtlichen Grund mehr als doppelt so hoch wie der vergleichbare Verbrauch im vorherigen Abrechnungszeitraum ist und

b) der Kunde eine Nachprüfung der Messeinrichtung verlangt und solange durch die Nachprüfung nicht die ordnungsgemäße Funktion des Messgeräts festgestellt ist.

§ 315 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bleibt von Satz 2 unberührt.

Ein Energieversorgungsunternehmen aus Oldenburg berechnete seinem Kundenhaushalt, einem älteren Ehepaar mit Enkel, für die zwölfmonatige Abrechnungsperiode Stromkosten in Höhe von 9073,40 Euro. Dabei wurde der Abrechnung ein abgelesener Verbrauch von 31 814 kWh zugrunde gelegt, zehnmal mehr als im Vorjahr. Die Kunden zahlten nicht, der Stromzähler wurde ausgebaut und überprüft. Mängel wurden nicht festgestellt, der Stromzähler wurde entsorgt. Die Zahlungsklage des Energieversorgers wies der Bundesgerichtshof allerdings ab. § 17 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 StromGVV beruhe auf der Erwägung des Ordnungsgebers, dass die grundsätzlich zur Vorleistung verpflichteten Grundversorger nicht unvertretbare Verzögerungen bei der Realisierung ihrer Preisforderungen hinnehmen müssen, die sich daraus ergeben, dass Kunden Einwände geltend machen, die sich letztlich als unberechtigt erweisen. Um Liquiditätsengpässe und daraus folgende Versorgungseinschränkungen zu vermeiden, wollte der Ordnungsgeber es den Versorgungsunternehmen ermöglichen, die Vielzahl ihrer häufig kleinen Forderungen mit einer vorläufig bindenden Wirkung festzusetzen und im Prozess ohne eine abschließende Beweisaufnahme über deren materielle Berechtigung durchzusetzen.

Der Kunde werde deshalb nach § 17 StromGVV im Regelfall mit seinen Einwendungen gegen die Richtigkeit der Abrechnung (insbesondere Mess- und Ablesefehler) im Zahlungsprozess des Versorgers ausgeschlossen.

Dadurch werde der Kunde aber nicht rechtlos gestellt. Denn die Darlegungs- und Beweislast des Versorgers für die Richtigkeit der Abrechnung ändere diese Regelung nicht. Vielmehr werde die Beweisaufnahme in den Fällen, in denen der Kunde nach § 17 StromGVV mit seinen Einwendungen ausgeschlossen sei, lediglich auf den Rückforderungsprozess des Kunden verlagert.


Sofern der Kunde allerdings (wie vorliegend angesichts des abgelesenen angeblichen enormen Verbrauchs) bereits die „ernsthafte Möglichkeit eines offensichtlichen Fehlers“ aufzeigen könne, sei er mit seinem Einwand nicht auf einen späteren Rückforderungsprozess verwiesen. Vielmehr sei sein Einwand, die berechnete Strommenge nicht bezogen zu haben, schon im Rahmen der Zahlungsklage des Versorgers zu prüfen. Das Energieversorgungsunternehmen müsse dann nach allgemeinen Grundsätzen die Voraussetzungen seines Anspruchs, also auch den tatsächlichen Bezug der in Rechnung gestell-

ten Energiemenge beweisen. Insoweit hatte das Versorgungsunternehmen in den Tatsacheninstanzen jedoch keinen tauglichen Beweis angetreten und den streitigen Zähler zudem entsorgt.

## Betriebskostenabrechnung

**Ist der dinglich Wohnungsberechtigte zur Zahlung von Betriebskosten verpflichtet, gelten für die Abrechnung der Betriebskosten die Regelungen in § 556 Abs. 3 BGB auch dann entsprechend, wenn keine Vorauszahlungen vereinbart sind.**

BGH vom 16.3.2018 – V ZR 60/17 –

 Langfassung im Internet

Nach wie vor ist es in der mietrechtlichen Literatur und bei den Instanzgerichten umstritten, ob die zwölfmonatige Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 BGB für Nachforderungen des Vermieters auch dann gilt, wenn überhaupt keine Betriebskostenvorschüsse vereinbart worden waren. Der fünfte Senat des BGH hat nun diese Rechtsfrage für die Betriebskostenabwälzung bei einem dinglichen Wohnrecht entschieden.

Zwar erfasse der Wortlaut des § 556 Abs. 3 BGB diesen Fall nicht. Die Vorschrift betreffe die Abrechnung über die Vorauszahlung für die Betriebskosten und die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter. Darum handele es sich begrifflich aber nur, wenn nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist ein Betrag verlangt werde, der eine bereits erteilte Abrechnung oder, falls eine rechtzeitige Abrechnung nicht erstellt worden sei, die Summe der Vorauszahlungen übersteige. Das Fehlen einer Regelung für den Fall, dass derjenige, der Betriebskosten zu tragen, aber keine Vorauszahlungen an den Eigentümer zu leisten habe, sei keine bewusste gesetzgeberische Entscheidung. Es erkläre sich vielmehr daraus, dass der Gesetzgeber bei Einführung der Vorschrift des § 556 BGB im Jahre 2001 die Überwälzung von Betriebskosten ohne Vereinbarung von Vorauszahlungen nicht bedacht habe. Entscheidend für die Regelung der Abrechnungspflicht und der Abrechnungsfrist war die Vorstellung des Gesetzgebers, dass zur besonderen Abgeltung von Betriebskosten durch den Mieter entweder eine Pauschale vereinbart werde, bei der eine spätere Abrechnung über die Betriebskosten nicht erfolge, oder Vorauszahlungen zu leisten seien, über die abzurechnen sei. Die Abrechnung über Betriebskosten ohne Vereinbarung von Vorauszahlungen wurde nicht für regelungsbedürftig angesehen, weil die Vereinbarung einer Nettomiete ohne Vorauszahlungen für das Wohnraummietverhältnis unüblich sei. Daraus könne aber nicht auf einen Willen des Gesetzgebers geschlossen werden, die Regelungen des § 556 Abs. 3 BGB seien für die Abrechnung nicht anwendbar, wenn der Nutzer keine Vorauszahlungen zu leisten habe.

Diese Regelungslücke sei durch eine entsprechende Anwendung von § 556 Abs. 3 BGB zu schließen. Das Ziel von § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB, durch eine zeitnahe Abrechnung dem Mieter Abrechnungssicherheit zu

geben und Streit zu vermeiden, das auch dem Interesse des dinglich Wohnungsberechtigten entspreche, rechtfertige die Anwendung der Vorschrift auch dann, wenn der dinglich Wohnungsberechtigte Betriebskosten zu tragen habe, aber keine Vorauszahlungen leisten müsse.

Stünde es im Belieben des Eigentümers, wann er die Nebenkosten abrechnet, könnten sich über mehrere Abrechnungszeiträume hinweg hohe Forderungen ansammeln. Für den Beginn der Verjährung des Nachzahlungsanspruchs sei nämlich der Zeitpunkt maßgeblich, in dem dem Wohnungsberechtigten die Abrechnung zugehe, weil vorher der Anspruch mangels Fälligkeit noch nicht entstanden sei. Der Berechtigte müsste für lange Zeit Rücklagen bilden, ohne zu wissen, ob deren Höhe ausreiche. Demgegenüber könnte er bei zeitnaher Abrechnung je nach deren Ergebnis sein weiteres Verhalten ausrichten, nämlich entweder – bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten – den Verbrauch beibehalten oder – insbesondere bei verbrauchsunabhängigen Betriebskosten – die Rücklagen unverändert lassen, erhöhen oder herabsetzen.

Die analoge Anwendung von § 556 Abs. 3 BGB führe zwar zu Nachteilen für den Eigentümer. Versäume er die Frist, sei sein Anspruch auf Erstattung der Betriebskosten gänzlich ausgeschlossen. Er stehe somit schlechter als derjenige, der nicht fristgerecht über vereinbarte, aber von dem Wohnberechtigten tatsächlich nicht erbrachte Vorauszahlungen abrechne. In diesem Fall könne der Eigentümer nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB nämlich den Betriebskostensaldo bis zur Höhe der vertraglich geschuldeten Vorauszahlungen verlangen. Nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Differenzbetrags, der sogenannten

Abrechnungsspitze, handele es sich dann um eine unzulässige Nachforderung im Sinne des § 556 Abs. 3 BGB, mit der er ausgeschlossen sei.

Diesem Nachteil stehe jedoch der Gewinn an Rechtssicherheit gegenüber, der nicht nur im Interesse des dinglich Wohnungsberechtigten, sondern auch im Interesse des Eigentümers erzielt werde. Eine zeitnahe Abrechnung sei weniger streitanfällig. Nach einem langen Zeitablauf werde es häufig schwierig sein zu klären, ob die Betriebskosten korrekt ermittelt beziehungsweise Einwendungen berechtigt seien oder nicht. § 556 Abs. 3 BGB biete zudem ein ausgewogenes Regelungskonzept, das der für den Eigentümer geltenden Abrechnungspflicht und Abrechnungsfrist den Einwendungsausschluss des Wohnungsberechtigten gegenüberstelle. Dadurch entstehe in absehbarer Zeit nach einer Betriebskostenabrechnung Klarheit über die daraus folgenden Ansprüche. Die berechtigten Belange von Eigentümer und Wohnungsberechtigten würden dadurch gewahrt, dass die (Nach-)Forderung beziehungsweise die Einwendungen nicht ausgeschlossen seien, wenn der Eigentümer beziehungsweise der Nutzer die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hätten (§ 556 Abs. 3 Satz 3 und Satz 6 BGB entsprechend).

Es bleibt abzuwarten, ob der für das Wohnraummietrecht zuständige achte Senat des BGH der Argumentation des fünften Senats folgen wird. Das LG Berlin hat schon vor Jahren entschieden, dass § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, wonach der Vermieter nach dem Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes mit einer Nachforderung grundsätzlich ausgeschlossen ist, unabhängig davon gilt, ob Vorschüsse vereinbart worden sind oder nicht (LG Berlin vom 29.6.2007 – 63 S 469/06 –).

**Instanzen-Rechtsprechung**

**Asbest**

**Wenn ein Vermieter seine Mieter nicht über eine vorhandene Asbestbelastung in der Wohnung informiert, macht er sich einer Verletzung der Verkehrssicherungs-, Schutz- und Obhutspflichten schuldig. Der Mieter kann gegebenenfalls Schadenersatz fordern, wenn er aufgrund der Asbestbelastung erkrankt.**

*LG Berlin vom 17.1.2018 – 18 S 140/16 – mitgeteilt von RA Sven Leistikow*

➔ Langfassung im Internet

**Berliner Mietspiegel**

**Die Zusammenlegung von zwei Altbauwohnungen führt bei der daraus entstandenen Wohnung**

**nicht zu einer veränderten Bezugsfertigkeit im Sinne des Berliner Mietspiegels 2017.**

*LG Berlin vom 23.2.2018 – 63 S 230/17 –, mitgeteilt von RA Nikolaus Krehnke*

➔ Langfassung im Internet

**Berliner Mietspiegel**

1. Der Berliner Mietspiegel 2017 ist qualifiziert.
2. Eine bloß über den Lichtschalter gesteuerte Entlüftung des Bades ist nicht „modern“ im Sinne der Spanneinordnung zum Berliner Mietspiegel 2017.
3. Ein Fahrradabstellraum mit der Grundfläche von 4 x 2,3 Meter ist für 20 Mietparteien zu klein und stellt deshalb kein wohnwerterhöhendes Merkmal dar.

**4. Die Metzger Straße in 10405 Berlin liegt nicht in bevorzugter City-Lage.**

*AG Mitte vom 7.3.2018 – 9 C 324/17 –, mitgeteilt von RA Norbert Wilke*

**Verwertungskündigung**

**Eine Verwertungskündigung ist unwirksam, wenn im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung keine Baugenehmigung vorliegt, auch wenn nicht ausgeschlossen ist, dass sich das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt als genehmigungsfähig herausstellt.**

*LG Berlin vom 8.5.2018 – 63 S 139/17 –, mitgeteilt von RA Dr. Dilip D. Maitra*

➔ Langfassung im Internet

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Wir freuen uns auf Ihren Besuch in den zentral gelegenen Beratungszentren des Berliner Mietervereins. Zur Beratung bitte immer auch den Mitgliedsausweis und den Mietvertrag mitbringen. Wir bitten um Verständnis, dass aus organisatorischen Gründen eine Beraterauswahl nicht immer erfolgen kann.

## Öffnungszeiten

**Achtung:** In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

- **Spontan:** Beratung ohne Terminvereinbarung (es kann zu Wartezeiten kommen!)  
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr, Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr, Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr (samstags jedoch nicht in den Beratungszentren Wilmsdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Beratung mit Terminvereinbarung**  
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Termin.

**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 18.30 Uhr, Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

### Beratungszentrum

#### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

- ♿ Zugang im EG über mobile Rampe
- U Altstadt Spandau
- S Rathaus Spandau

### Beratungszentrum

#### Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),  
nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)

- ♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)
- U Seestraße

### Beratungszentrum

#### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

- ♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
- U Eberswalder Straße

### Beratungszentrum

#### Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51  
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

- ♿ Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgeeignet
- U Wilmsdorfer Straße
- S Charlottenburg

### Beratungszentrum

#### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

- ♿ Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
- U Walther-Schreiber-Platz
- S Feuerbachstraße

### Beratungszentrum

#### Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südsterne

- ♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet (Begleitperson auf Rampe erforderlich)

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
U Spichernstraße (U3 und U9)

- ♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
- Rechtsberatung:** Mo-Do 17-19 Uhr, Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

### Beratungszentrum

#### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

- ♿ Zugang rollstuhlgerecht (bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)
- U Samariterstraße
- S Frankfurter Allee

### Beratungszentrum

#### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

- ♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)
- S Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße



## Bitte beachten Sie

**Schriftverkehr:** Sollte nach Ihrem Gespräch in der Beratungsstelle juristischer Schriftverkehr mit Ihrem Vermieter oder Behörden erforderlich sein, wird Ihre Angelegenheit zur weiteren Bearbeitung an die Geschäftsstelle weitergeleitet.

**Prozesskostenversicherung:** Falls eine gerichtliche Auseinandersetzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechtsschutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein und die Einhaltung der 3-monatigen Wartezeit nach Beitritt. Eine telefonische Beratung erfüllt diese Obliegenheitsverpflichtung nicht. Es gelten die Bedingungen der Prozesskostenversicherung.

**Briefzustellung:** Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße), nächster S ist  
Zoologischer Garten (in 3 Minuten mit der U9 erreichbar)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

Mo, Di, Mi, Do 17-19 Uhr, Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 39 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit  
erhalten Sie über unser  
Servicetelefon ☎ 030-226 260

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

🟢 Karlshorst

geschlossen 5. Juli bis 17. August

■ Di 17-19 Uhr

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

🟢 Wartenberg

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,  
Marzahner Promenade 38

🟢 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

geschlossen 5. Juli bis 17. August

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungs-  
stelle, Perleberger Straße 44/  
Ecke Lübecker Straße

U Birkenstraße

geschlossen 5. Juli bis 17. August

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

### Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,  
Oranienburger Straße 204,  
Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und S Wittenau (400 m Fußweg)

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof,  
Königstraße 4 3

(nahe Rathaus und Meldestelle)

🟢 Zehlendorf

geschlossen 5. Juli bis 17. August

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

+ Do 10-11 Uhr  
AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz,

U Eisenacher Straße

geschlossen 5. Juli bis 17. August

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40

🟢 Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

## Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrech-  
nung, Wohnungsmängel oder Mieterhö-  
hung, der Mieterverein hält für Sie in der  
Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungs-  
zentren ein großes Angebot an Informa-  
tionsblättern bereit. Alle Informationen  
auch im Internet abrufbar unter  
[www.berliner-mieterverein.de/  
mietrecht/infoblaetter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm)

## Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder  
Ihr Nachname hat sich geändert?  
Sie möchten dem Berliner Mieterverein Än-  
derungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?  
Oder Sie möchten zukünftig die Online-  
Ausgabe des MieterMagazin beziehen?  
Unter „Mein BMV“ können Sie im Internet  
die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft  
ändern und dem Berliner Mieterverein  
online mitteilen: [https://service.berliner-  
mieterverein.de/service](https://service.berliner-mieterverein.de/service)

## TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhal-  
ten Sie als Mitglied eine telefonische  
Kurzberatung – schnell und unbürokrati-  
sch. Bitte halten Sie Ihre Mitglieds-  
nummer bereit (siehe Adressfeld Ihres  
MieterMagazin) und beachten Sie, dass  
die Telefonberatung nicht eine umfang-  
reiche Rechtsberatung ersetzen kann.  
Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Ange-  
legenheit ein Rechtsstreit ergeben soll-  
te, ist der Besuch einer Beratungsstelle  
erforderlich. Die Obliegenheit für den  
Rechtsschutz wird mit der Telefonbera-  
tung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu  
vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt  
zu Beginn und am Ende der Beratungs-  
zeit anzurufen.

### Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter:

**Mo 17-19 Uhr** (jeden 1. Montag):

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

**Di 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

**Mi 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

**Do 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

## Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für Mitglieder des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes kostenfrei und unverbindlich. Einfach die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung des Vermieters (mit Angabe der gelieferten Wärmemenge und des Baualters, gegebenenfalls beim Vermieter erfragen) sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an:

Berliner Mieterverein,  
z.H. Wibke Werner,  
Spichernstraße 1, 10777 Berlin.

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.  
Servicetelefon ☎ 030-226260

## Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird

von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:  
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:  
☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen:  
[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260  
Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**  
BMV-Beratungszentrum  
Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**  
BMV-Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

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

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

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

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**  
Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneeweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 17 bis 19 Uhr  
Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, S Anhalter Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:  
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,  
☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780  
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,  
☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 10 bis 40 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

**Bei Abnahme:** Die Prüfung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen sollte bereits vor der Wohnungsabnahme in einer unserer Beratungsstellen erfolgen.

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

Vielfach gibt es neben juristischen Fragen auch technische Probleme. Zur Beurteilung ist Sachverstand erforderlich.

Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

**Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:**

■ Wohnflächenberechnung  
■ Schönheitsreparaturen  
■ Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen  
■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht  
■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat  
■ Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung  
■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung  
■ Geräuschmessung für technische Anlagen  
■ Elektromog/Mobilfunk  
■ Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse  
■ Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](http://www.berliner-mieterverein.de/) oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsbroschüren

**Guter Rat und gar nicht teuer.**

Die Mietrechtsbroschüren des Deutschen Mieterbundes (DMB) sind zu erwerben in der Geschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins oder beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin beziehungsweise im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de).

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

#### Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 59,95 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 59,95 Euro; Gutscheincode: mieterverein; Bestellung: [www.joycard.de](http://www.joycard.de), ☎ 30369957

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

[www.uranias-berlin.de](http://www.uranias-berlin.de)

☎ 030-218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de)

☎ 030-204 47 04

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de)

☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel), Senatsverwaltung

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)

##### ■ Heizspiegel

[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

[www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

[www.hilfelotse-berlin.de](http://www.hilfelotse-berlin.de)

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

[www.berlin.de/special/wohnen/alter/](http://www.berlin.de/special/wohnen/alter/)

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

[www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

[AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

##### ■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 11020 10

(Vattenfall)

##### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de),

[www.test.de](http://www.test.de)

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

**Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.**

**Wir würden uns freuen,**

**wenn auch Sie kommen würden.**

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Huser (Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-22626-144

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im

Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-22626-144

#### Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des Monats um 17 Uhr in

der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Ursula Loesch, Karin Jansen (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat um 18 Uhr in der Senioren-

freizeitstätte Torstraße 190

(Achtung: neue Adresse!)

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm

Laumann

Kontaktmöglichkeiten: [bmv-neukoelln@freenet.de](mailto:bmv-neukoelln@freenet.de)

und über Thomas Koch, Ge-

schäftsstelle des BMV ☎ 030-22626-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do

im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Wolfgang Marquardt, Karin Kemner,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovczy (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

#### Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-22626-144

#### Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat im

Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstr. 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

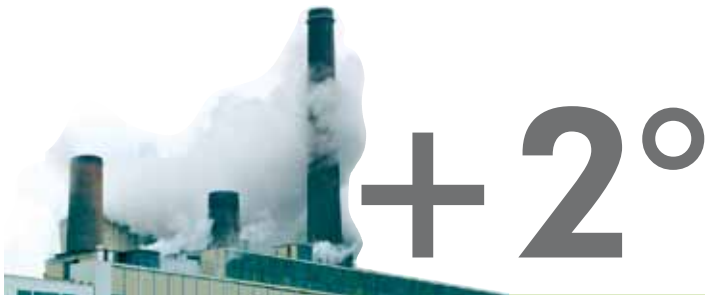
Beratungszeiten

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein: Sie haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

Für jedes neugeworbene Mitglied erhält der Werber 15,- Euro auf seinem Mitgliedskonto gutgeschrieben.



## Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 2 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z.B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind dann nicht mehr unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen.

**Höchste Zeit zu handeln!**

[www.bund.net/klimaschutz](http://www.bund.net/klimaschutz)

Fordern Sie unser Infopaket an:  
[www.bund.net](http://www.bund.net)



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

Am Köllnischen Park 1  
10179 Berlin  
Fax 030 275 86-440  
[info@bund.net](mailto:info@bund.net)

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich bitte unter

<https://service.berliner-mieterverein.de/service>

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Der Klassiker

## Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2018/2019



**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

- 13 Euro
- rund 720 Seiten
- Aktuell und informativ
- mit allen Neuregelungen des seit Mai 2013 geltenden Mietrechtsänderungsgesetzes
- Übersichtlich von A bis Z
- Für alle verständlich
- Fundgrube für Fachleute
- Über 3000 Gerichtsurteile
- Alle großen Mietrechtsthemen
- Die häufigsten Alltagsprobleme
- Die wichtigsten Fragen rund um die Wohnung

Das Mieterlexikon ist erhältlich in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)

# Das Russische Nationalballett

präsentiert:

## Tschaikowsky Ballett-Festival für Familien

### Schwanensee

Fr 30.11.2018 • 18 Uhr

### Nussknacker

Sa 1.12.2018 • 14 + 18 Uhr

### Dornröschen

So 2.12.2018 • 11.30 + 15 Uhr

Veranstaltungsort:

# Urania

NEUES WISSEN ERLEBEN

030 218 90 91 • [urania.de](http://urania.de) • 01806 - 700 733 • [reservix.de](http://reservix.de)

Jede Szene wird durch eine Erzählung anschaulich gemacht, so dass auch die Kleinsten im Publikum den getanzten Szenen und der Balletthandlung folgen können.

Sonderkonditionen

Frühbucher-  
Rabatt bis 14.9.  
Familien-Tickets  
Einheitlicher  
Kinderpreis  
(auf allen Plätzen)



Jeanine

mit Märchenerzählerin  
Marina Beniashvili

