

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

März
3/2015

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

**SANIERUNGSGEBIET
HELMHOLTZPLATZ
AUFGEHOBEN**

**Umfassender
Wandel**

**URTEIL DES AMTS-
GERICHTS TEMPELHOF-
KREUZBERG**

**Hohe Entschädigung
für Diskriminierung**

Bitte beachten
Sie die Hinweise
zu den BMV-
Bezirksmitglieder-
versammlungen auf
den Seiten 19/20

Achtung Abzocke!

Wie Wohnungssuchende getäuscht
und ausgetrickst werden





Kunst im Untergrund, U5 Hönow-Tierpark, 2015

Was ist draußen? behandelt Fragen zu sozialer Stadtentwicklung entlang der Linie U5. Die **station urbaner kulturen** beim U-Bhf. Kaulsdorf-Nord ist Adresse, Treffpunkt und Produktionsort. Programm unter: www.kunst-im-untergrund.de

station **be** urbaner kulturen Berlin BVG

ngbk

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

Aufarbeitung · Reparatur · Neubezug
von Stil bis modern, großes Stoff- und
Lederangebot. Abhol- und Lieferservice.
Kostenloser Kundenbesuch

Tel.: 427 03 39 (von 19-22 Uhr 275 36 82)

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
AUSSERGEWÖHNLICHES
BEWEGEN.**

MIT DEINER UNTERSCHRIFT.
DEINER SPENDE. DEINEM EINSATZ.
SEI DABEI.

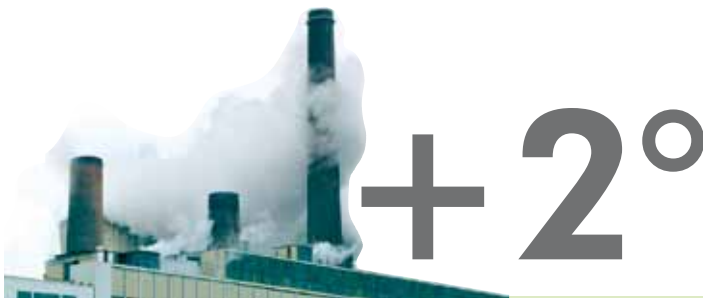
AMNESTY.DE



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>



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



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

Am Kölnischen Park 1
10179 Berlin
Fax 030 275 86-440
info@bund.net

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net

Guter Rat ...

... und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2013/2014



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

PANORAMA

Bundesgerichtshof (1):	
Gebäudeversicherung oder Haftpflicht?	6
Bundesgerichtshof (2): Geld hat man zu haben	6
Milieuschutzgebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz:	
Gut gebrüllt, Bezirksamt	7
Buchtipp: Erinnerung auf Porzellan	7
Grunewaldstraße 87: Fertig mit den Nerven	8
Mietrechtstipp: Schubladenset als Betriebskosten?	8
HU-Studie zur Anschlussförderung:	
Verdrängungsdruck ohnegleichen	9
Großgörschen-/Katzlerstraße:	
Die Aktivisten sind die Gekniffenen	9
Fusion Deutsche Annington/Gagfah:	
Wer zahlt die Hochzeitstorte?	10
Mietrechtstipp: 20 Grad im Wohnraum sollen es schon sein ...	10
Buchtipp: Modelle für das Alter	10
Elektro-Ladestationen für Degewo-Garagen:	
Tanken an der Haustür	11
Ausgleichsbeträge: Eigentümer im Ausland drücken sich	11
WBM-Projekt zum Tauschen und Teilen:	
Suche Schlauchboot, biete Stichsäge	12
Filmtipp: Dicht an den Menschen	12
Wohnungsmarktreport Berlin Hyp/CBRE: Raues Gewässer	13
Literaturtip: Vorhang auf für West-Berlin	13

TITEL

Achtung Abzocke!	
Wie Wohnungssuchende getäuscht und ausgetrickst werden ...	14

HINTERGRUND

Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg:	
Hohe Entschädigung für Diskriminierung	21
Neubau in Berlin (2) – Die Genossenschaften:	
Preiswerter – aber am Stadtrand	22
Biotonne: Staatsbürgerliche Pflicht	24
Sanierungsgebiet Helmholtzplatz aufgehoben:	
Umfassender Wandel	25
Videoüberwachung:	
Nur ausnahmsweise ohne Mietereverständnis	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
---	----

SERVICE

Impressum	4
Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2015	19
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Achtung Abzocke!

Krisensituationen ziehen immer auch Kriminelle an, die sich die Not anderer zunutze machen – zu beobachten auch auf dem Wohnungsmarkt:

Wie Wohnungssuchende getäuscht und ausgetrickst werden

Die Wohnungsnachfrage in der Innenstadt wird von den Genossenschaften weniger bedient. Sie bauen lieber

Preiswerter – aber am Stadtrand

Teil 2 unserer Neubau-Serie auf Seite

22



Die **Biotonne** kämpft noch immer um Akzeptanz bei den Berlinern. Bislang freiwillig, ist sie nunmehr

Staatsbürgerliche Pflicht

24

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

Betr.: MieterMagazin 12/2014, Seite 26, Jens Sethmann: „Deutschlandplan für bezahlbares Wohnen – Es geht auch preiswerter“

Ohne private Banken geht es noch preiswerter

Weshalb wurden vom Verbändebündnis nicht die Finanzierungsbedingungen auf der Grundlage des „Salzburger Modells“ (Empfehlung 2012 auf europäischer Ebene) in den Vorschlag aufgenommen? Die Gründung eines staatlichen Wohnbaufonds mit Staatsbanken lässt jedenfalls weitere Ersparnisse erwarten, weil private Banken und deren Renditeerwartungen ausgeschlossen werden könnten.

R. Brüggemann per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 11/2014, Seite 26, Birgit Leiß: „Fluglärm und Mietspiegel – Die besondere Ruhe in der Einflugschneise“

Lärmmessung mit App

Ich möchte zur Lärmmessung noch einen Hinweis geben. Die Bürgerinitiative „Tegel endlich schließen“ hat eine kostenlose App für iPhone und iPad zur Messung des Fluglärms erstellt. Per Knopfdruck nehmen sie

vor Ort den Fluglärm auf. Die Lärmpegeldaten werden anschließend analysiert und es wird automatisch eine Fluglärm-Beschwerde-E-Mail an die Fluglärmkommission erstellt. <https://itunes.apple.com/de/app/fluglaerm!/id916789708?mt=8>

Weitere Informationen unter www.tegelschliessen.de
H. Möller per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2014, Seite 4, Leserbriebe: „Es gibt größere Probleme“

... trotzdem die kleinen Probleme nicht vernachlässigen

Leider verfehlt G. Marold wortreich das Thema. Menschen „Taubenhaser“ zu nennen, nur weil ihnen die vielfältigen Folgen, Kosten und Belästigungen durch eine starke, teils konzentrierte Taubenpopulation in der Stadt nicht gefallen, ist so anmaßend wie unzutreffend. Es wachsen schon „Körner“, nur halten sich die Tauben da nicht auf. G. Marold hat unterwegs immer „Wasser und Seife“ bei sich? Bemerkenswert. Dieser Hinweis wird den betroffenen Leuten auf der Straße oder auf S-Bahnhöfen nicht helfen, auch nicht denen, deren Autolack schon beschädigt ist. Es ist ebenso überflüssig zu schreiben, dass es „größere Probleme“ gibt – immer ist irgendetwas schlimmer! Das ist kein Argument, die kleineren zu vernachlässigen.

S. Mania per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 11/2014, Seite 20, Rosemarie Mieder: „Luftreinhalteplan – Das Auto sorgt auch weiter für dicke Luft“

Der Diesel sorgt für dicke Luft

Sie benennen zwar den Straßenverkehr in Berlin allgemein als Verursacher des Stickoxids beziehungsweise Stickstoffoxids, das Atemwegserkrankungen verursacht, aber sie sagen nicht, dass hierfür die Dieselaautos verantwortlich sind (sehen sie dazu die Studie: www.theicct.org/real-world-exhaust-emissions-modern-diesel-cars). Die Benziner halten die Grenzwerte ein. Herkömmliche Rußfilter erhöhen sogar den Ausstoß an Stickoxiden, riechbar als Chlorgemisch.

Es gibt zwar neue Technologien (neue Filtersysteme zum Beispiel), die den Ausstoß bei Dieselaautos verringern, aber diese werden nicht serienmäßig eingebaut.

E. Hronek per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 12/2014, Seite 11, Rainer Bratfisch: „Schlüsseldienste – Abgezockt, weil ausgesperrt“

Notlage schamlos ausgenutzt

Anfang Januar benötigte ich einen Schlüsseldienst und bat eine Nachbarin um Hilfe. Sie hatte ein Telefonbuch parat. Eine größere Anzeige der Firma M. in Ahrensdorf warb: schnell und preiswert. Ich rief dort an und wollte wissen, wann jemand kommt und wie teuer das ist. Der Herr am Telefon sagte mir, er schaue sich das gleich mal an. Der Preis hänge von Tür und Schloss ab. Nach anderthalb Stunden und mehrmaliger telefonischer Nachfrage kam endlich ein Monteur. Er sagte, ich wüsste ja, was es kostet. Ich verneinte. Schließlich hatte mir der Mann am Telefon darüber ja keine Auskunft gegeben. Daraufhin sagte der Monteur, Grundpreis seien 159 Euro plus Mehrwertsteuer und eventuell weitere Kosten. Ich könne bar oder mit EC-Karte bezahlen. Ich war sprachlos, mir blieb aber keine andere Wahl. Er lies mich ein Blatt unterschreiben, das ich ohne Brille – die lag in der Wohnung – nicht lesen konnte. Nach Zerstörung meines Spions, Öffnen der Tür und Einsetzen eines neuen Spions übergab er mir die Rechnung über 266,56 Euro. Ich war wütend, weil meine Notlage so richtig ausgenutzt wurde. Zähneknirschend zahlte ich mit meiner EC-Karte.

A. Lorber per E-Mail

Die von einem Schlüsseldienst für die nächtliche Nottüröffnung verrichtete Vergütung kann sittenwidrig überhöht sein, so dass sie wirksam nicht vereinbart werden konnte und auf Verlangen in angemessenem Umfang zu erstatten ist (AG Frankfurt vom 6. September 2002 – 32 C 3037/01-48 –).

Die Redaktion

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 Kontangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 63. Jahrgang 2015 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titelgrafik:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Fotografen/Bildagenturen:** BSR, dpa/Ronald Wittek, dpa/Eventpress Stauffenberg, Feuerwehr Weingarten, Julia Gandras, Mietergemeinschaft Gleditschstraße, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Polizei Berlin, Nils Richter, The New Motion, WBM · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstr. 13, 10785 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

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

unter www.berliner-mieterverein.de

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 MieterMagazin 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. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit. Mehr zu diesem Service auf Seite 32.
Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152
Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr sowie Montag und Donnerstag von 17 bis 20 Uhr

Mieterberatung

Erweiterte Beratung in der Geschäftsstelle, Spichernstraße 1

Wir bieten zusätzlich folgende Beratungen an:

- freitags von 15 bis 17 Uhr (mit und ohne Terminvereinbarung),
- auch für Gewerbemieter mit Terminvereinbarung

Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin,
☐ Spichernstraße (U3 und U9)

Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17 bis 19 Uhr,
Fr 15 bis 17 Uhr, Sa 9 bis 13 Uhr

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 16. März 2015 und Montag, 20. April 2015.

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

Edwin Massalsky (Vorsitzender),
Dr. Rainer Tietzsch (Schatzmeister),
Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)

Achtung!

BMV-Bezirksmitgliederversammlungen 2015

Die Mitglieder des Berliner Mietervereins können im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlungen Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Termine finden Sie auf den Seiten 19 und 20.

Neue Angebote

Samstagsberatung auch ohne Termin jetzt in vielen Beratungszentren

Ab sofort bieten wir zusätzlich an:

Beratung ohne Terminvereinbarung, samstags von 9 bis 13 Uhr in den Beratungszentren Frankfurter Allee, Südsterne, Walter-Schreiber-Platz, Schönhauser Allee, Altstadt Spandau und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins

In diesen und anderen Beratungszentren des Berliner Mietervereins ist samstags auch eine Beratung nach Terminvereinbarung möglich.

Terminvereinbarungen und Auskünfte zu den Beratungsangeboten des Berliner Mietervereins: Servicetelefon ☎ 030-226 260



Einsender dieses Fotos ist Ralph-Hardo Schulz

Augenblicke

Ob ein Bild zum Nachdenken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Perspektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen – die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

Wer übernimmt die Kosten bei einem Wohnungsbrand?



Foto: Feuerwehr Weingarten

BUNDESGERICHTSHOF (1)

Gebäudeversicherung oder Haftpflicht?

Normalerweise können Mieter für einen selbst verursachten Schaden keine Mängelbeseitigung fordern und auch nicht die Miete mindern. Doch es kommt eben auf die Details an, wie eine aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) zeigt.

In dem konkreten Fall hatte die 12-jährige Tochter der Mieter Öl in einem Kochtopf erhitzt. Als sie kurz die Küche verließ, entzündete sich das Öl und es kam zu einem Wohnungsbrand. Die Mieter schalteten daraufhin ihre Haftpflichtversicherung ein, doch diese verwies auf die Gebäudeversicherung des Vermieters. Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof nun entschied (BGH vom 19. November 2014 – VIII ZR 191/13). Der Vermieter sei verpflich-

tet, seine Gebäudeversicherung zur Schadensregulierung in Anspruch zu nehmen. Deren Beiträge werden schließlich im Rahmen der Betriebskosten von den Mietern getragen. Außerdem hat der Mieter das Recht, die Miete zu kürzen, bis der Schaden behoben ist. Allerdings hielt das Gericht statt der von den Mietern angesetzten 60 Prozent lediglich 15 Prozent für angemessen.

Entscheidend war, dass den Mietern nach Auffassung des Gerichts hier allenfalls eine einfache, nicht aber grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden konnte.

Offen ließ das Gericht die Frage, ob der Vermieter Schadensersatz fordern kann, falls die Versicherung aufgrund des Vorfalls die Prämie anhebt.

Birgit Leiß

BUNDESGERICHTSHOF (2)

Geld hat man zu haben

Einem Mieter kann gekündigt werden, wenn er mit der Mietzahlung in Rückstand gerät, weil das Sozialamt seine Hilfeleistungen nicht rechtzeitig überweist. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat diese von vielen Instanzgerichten vertretene Rechtsansicht nun bestätigt.

Der Fall: Ein sozialhilfeberechtigter Mieter reicht einen Unterstützungsantrag bei der Behörde ein, doch diese überweist ihm mehrere Monate lang kein Geld. Nachdem eine größere Mietschuld aufgelaufen ist, setzt der Mieter per einstweiliger Anordnung zwar durch, dass das Amt die Miete für die fragliche Zeit überweisen muss, doch inzwischen hat der Vermieter ihm wegen des Rückstands fristlos gekündigt und Räumungsklage erhoben. Der Mieter wehrt sich: Sein Antrag sei bei der Sozialbehörde rechtzeitig eingegangen und an der verspäteten Zahlung durch das Amt trage er keine Schuld.

Nun urteilte der Bundesgerichtshof in letzter Instanz: „Bei Geldschulden befreien wirtschaftliche Schwierigkeiten den Schuldner auch dann nicht von den Folgen verspäteter Zahlung, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruhen.“ Geldschulden sind also in jedem Fall zu bedienen – Geld hat man zu haben.

Rechtsexperte Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein rät Mietern, deren wirtschaftliche Situation die Übernahme der Mietkosten durch das Sozialamt verlangt, bei der Behörde eindringlich und wenn nötig mehrfach auf den drohenden Kündigungsfall bei verspäteter Mietzahlung hinzuweisen. Bei einem Mietrückstand von zwei Monaten kann der Vermieter fristlos kündigen und auf Räumung klagen.

Die fristlose Kündigung kann zwar geheilt werden, indem der gesamte Mietrückstand spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Räumungsklage ausgeglichen wird oder wenn sich die Sozialbehörde zur

Übernahme des Zahlungsrückstands verpflichtet. Eine solche Heilung der Kündigung ist jedoch nur einmal in zwei Jahren möglich. Außerdem wird von der Heilung nicht die ordentliche Kündigung erfasst. Spricht der Ver-



Foto: dpa/Ronald Wittek

mieter also neben der fristlosen hilfsweise auch die fristgerechte („ordentliche“) Kündigung aus, lässt sich diese durch Zahlung der aufgelaufenen Mietschulden nicht vermeiden.

Udo Hildenstab

Karlsruher Richterspruch: fristlose Kündigung auch bei einem Zahlungsverzug, den der Mieter nicht verschuldet hat

Gut gebrüllt, Bezirksamt

Die neun Häuser in der Gleditschstraße 49 bis 69 in Schöneberg, zwischen 1958 und 1960 erbaut, waren lange Jahre Vorzeigebauwerke des Wohnungsunternehmens Gagfah. Nach diversen Eigentümerwechseln gehören sie zu einem Fonds der Hamburger Immobilienfirma IntReal. Jetzt sollen die Häuser aufwendig modernisiert werden. Die rund 250 Mieter, viele davon Erstbezieher und heute Rentner, befürchten eine Verdrängung aus dem Kiez.

Dachaufstockungen, eine energetische Sanierung der Fassade, der Anbau neuer Balkone, ein Aufzug und diverses mehr stehen auf dem Programm. Die Miete soll um 2,40 Euro pro Quadratmeter steigen. Bisher betragen die durchschnittlichen Nettokaltmieten je nach Wohnungstyp 5,64 bis 6,41 Euro. Die Mieter schlossen sich darauf zu einer Mietergemeinschaft zusammen und wandten sich an die Bezirksverordnetenversammlung, um eine sozialverträgliche Lösung zu finden. Denn für die Häuser mit ihren 117 Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen gilt seit September 2014 eine soziale Erhaltungsverordnung (Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz).

In Gesprächen zwischen dem Bauherrn und dem Bezirksamt wurde dann vereinbart, die Mieterhöhung auf 1,95 Euro pro Quadratmeter zu beschränken. Die Mieter der Erdgeschosswohnungen müssen nicht für die Aufzüge und deren Betriebskosten zahlen. Die Erneuerung und Vergrößerung der Balkone bleibt umlagefrei. Bei Wohnungen, die bisher keinen Balkon haben, entscheiden die Mieter über den Anbau.

Unter diesen Prämissen wird das Bezirksamt dem Bauvorhaben zustimmen, eine überzogene Sanierung liegt nach Meinung von Sibyll Klotz, Stadträtin für Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, nicht vor. Sie bestätigt, dass das Bezirksamt mit dem Bauherrn über alle „erhaltungsrechtlich beantragten Modernisierungsmaßnahmen“ eine öffentlich-recht-

liche Vereinbarung treffen wird. Matthias Freutel, Sprecher der Firma Industria Wohnen, die das Haus verwaltet, will sich nicht festlegen: „Wie hoch die Modernisierungsumlage schlussendlich sein wird, hängt von den tatsächlichen Kosten ab.“

Die Mietergemeinschaft hat inzwischen ein Gegenkonzept vorgelegt,

Wirtschaftlichkeit der energetischen Maßnahmen belegen müssen, unvollständig und inakzeptabel.

Der Bauherr halte sich nicht an die gesetzlichen Vorschriften. Des Weiteren habe er es abgelehnt, die zusätzlichen Belastungen für jede Mietpartei im Einzelfall zu prüfen. Auch wenn das Bezirksamt vollmun-



Foto: Mietergemeinschaft Gleditschstraße

Die Mieter in der Gleditschstraße sind weiter beunruhigt

das die Kosten um 500000 Euro senken würde: Fenster und Heizungsanlage könnten instandgesetzt und die Kellergeschoss- und oberste Geschossdecke gedämmt werden. Mit Hilfe eines Bauphysikers hat man zahlreiche Fehler im Bauantrag nachgewiesen. So seien die Nachweise, die laut Energieeinsparverordnung die

dig verkündet: „Soziale Erhaltungsverordnung ist mehr als ein Papiertiger!“ – letztendlich bleiben die Mieter mit ihren Ängsten allein. „Bei Härtefällen wird das Bezirksamt nach Einzelfalllösungen suchen, die den Mietern den Verbleib im Kiez ermöglichen“, verspricht Sibyll Klotz. Mal sehen. *Rainer Bratfisch*

BUCHTIPP

Erinnerung auf Porzellan



Rosemarie Baudisch, Wolfgang Ribbe: Gedenken auf Porzellan – Eine Stadt erinnert sich. Berlin 2014, 39,95 Euro

Mehr als 2800 Gedenktafeln aus Porzellan, Metall, Stein oder Plastik für bedeutende Persönlichkeiten, Ereignisse, Institutionen und Gebäude soll es in Berlin geben. An Albert Einstein erinnern acht Tafeln, an den Volksaufstand am 17. Juni 1953 sieben, an Dietrich Bonhoeffer sechs, an Marlene Dietrich vier. Allein im Rahmen des Berliner Gedenktafelprogramms wurden seit 1985 über 400 Tafeln aus weißem Porzellan mit blauer Schrift, hergestellt von der Königlichen Porzellanmanufaktur, an Hauswänden angebracht. 3138,17 Euro kostet den Antragsteller heute eine Porzellantafel. Vom Antrag bis zur Enthüllung der Tafel vergehen oft drei bis fünf Jahre. Die bisher angebrachten Tafeln werden übersichtlich und ausführlich in dem Buch „Gedenken auf Porzellan“ dokumentiert. Es regt an, mit offenen Augen durch die Stadt zu gehen. *rb*

GRUNEWALDSTRASSE 87

Fertig mit den Nerven

Was passieren kann, wenn ein Haus aus privatem Familienbesitz in unseriöse Hände gerät, zeigt der Fall Grunewaldstraße 87 in Schöneberg. Der neue Eigentümer quartierte in die leer stehenden Wohnungen südosteuropäische Wanderarbeiter ein – allerdings nicht aus sozialem Engagement.

„Ein solches Haus habe ich in den vergangenen 30 Jahren nicht gesehen“, sagt Rechtsanwalt Christoph

in einem Slum: eingeschlagene Treppenhausefenster, Müllberge im Hof und zerschlissene Matratzen im Eingangsbereich.

Der Spuk begann Anfang Oktober letzten Jahres, als eines Abends plötzlich Leute mit Bettdecken und Matratzen in die leer stehenden Wohnungen im ersten und zweiten Hinterhof zogen. Weil dabei auch Wohnungstüren aufgebrochen wurden, dachten die Mieter zunächst an einen Einbruch. Doch die Neumieter,

wurde die Wohnungstür eingetreten. Wer sich beschwert oder gar die Polizei ruft, wird bedroht. Bei der Polizei gibt es mittlerweile eine eigene Ermittlungseinheit für das Haus. Die „G 87 Grundbesitz GmbH“, seit dem Jahre 2012 Eigentümerin, antwortet nicht auf ihre Anfragen, sagen die Mieter. Und bei der Hausverwaltung sei nie jemand zu erreichen. „Wir werden uns selbst überlassen“, meint ein Bewohner. Viele seien fix und fertig mit den Nerven.

Den Bezirksbehörden sind die Zustände bekannt. Man sei im Gespräch mit dem Eigentümer und führe fast wöchentlich Kontrollen durch, sagt Gerrit Reitmeyer, Leiter der Bauaufsicht in Tempelhof-Schöneberg. Die Reparatur der Treppenhausefenster habe man bereits veranlasst. Ansonsten sehe man kaum Möglichkeiten einzugreifen. Es bestehe weder Gefahr für Leib und Leben der Bewohner, noch sei das unter Denkmalschutz stehende Gebäude gefährdet. Eine Zweckentfremdung läge nicht vor, auch die kurzfristigen Mietverträge seien legal. Auf privatrechtliche Regelungen zwischen Mieter und Vermieter habe man keinen Einfluss, auch wenn hier, wie Reitmeyer vermutet, offensichtlich vom Vermieter „die Rechts- und Sprachunkennnis dieser Mieter für eigene Zwecke in höchst fragwürdiger Weise ausgenutzt wird“.

Was der Eigentümer vorhat, bleibt unklar. Eine Anfrage des MieterMagazin blieb unbeantwortet. Möglicherweise soll das Haus verkauft werden. Einigen Mietern wurden bereits Aufhebungsvereinbarungen angeboten. Der Geschäftsführer der G 87 hat bereits das Haus Knaackstraße, Ecke Kolmarer Straße in Prenzlauer Berg mit rüden Methoden entmietet und in Eigentumswohnungen umgewandelt. „Zu befürchten ist eine Raus-Sanierung – aus dem Haus lässt sich für den Eigentümer etwas Lukratives machen“, meint Rechtsanwalt Müller.

Birgit Leiß

Der Vermieter verfolgt „eigene Zwecke auf höchst fragwürdige Weise“



Foto: Sabine Münch

Müller, an den sich einige Mieter hilfesuchend gewandt hatten. Mit-ten in Schöneberg sieht es aus wie

von denen viele aus Rumänien und Serbien stammen, konnten Mietverträge vorweisen, alle befristet bis zum 31. März 2015. Für die überwiegend mit Kohleöfen und Außenklo ausgestatteten Wohnungen werden fast 12 Euro pro Quadratmeter verlangt. Über eine Mittelsperson werden Schlafplätze tageweise vermietet.

Die Altmietler betonen, dass sie keine Vorurteile hätten, viele von ihnen sind selber in den 1970er Jahren als Arbeitsmigranten nach Deutschland gekommen. Doch die Zustände seien unerträglich. Da werden Müll und Fäkalien aus dem Fenster entsorgt und Möbel ohne Vorwarnung vom Dachboden in den Hof geworfen. Aus einigen Wohnungen führen Kabel zu den Stromkästen im Treppenhause, offensichtlich wird hier Strom „abgezapft“. Bei einem der noch verbliebenen Altmietler im Hinterhaus

MIETRECHTSTIPP

Schubladenset als Betriebskosten?

Unter „sonstige Betriebskosten“ hat ein Vermieter in Stuttgart unter anderem ein Fachbuch mit dem Titel „Moderne Eigentumsverwaltung“ für 98 Euro aufgeführt. Auch die Kosten für eine Ablage, ein „Leitz Schubladenset A4“ für 93,95 Euro fand Eingang bei den sonstigen Betriebskosten. Selbst die Briefmarke für den Versand der Abrechnung tauchte mit „1,45 Euro Postwertzeichen“ in der Kostenaufstellung auf. Das alles ist nicht zulässig. Die aufgeführten Kosten sind Verwaltungskosten und dürfen nie in einer Abrechnung auftauchen – egal was im Mietvertrag steht. *dmb*

Verdrängungsdruck ohnegleichen

Alljährlich legt der Berliner Senat einen Bericht über die Auswirkungen der Streichung der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau vor. In schöner Regelmäßigkeit heißt es da: Die Mieten sind nur moderat angestiegen, eine Verdrängung fände nicht statt. Dem widersprechen nicht nur Mieteraktivisten, etwa am Kottbusser Tor oder im Fanny-Hensel-Kiez, sondern auch eine jüngst veröffentlichte Studie.

Im Rahmen eines Projektseminars hatten Studierende am Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität (HU) die Situation in 15 Häusern in Kreuzberg unter die Lupe genommen. Nur neun davon haben noch den Status „öffentlich gefördert“. Während die Senatsstudie auf Befragungen von Vermietern basiert – mit meist schwachem Rücklauf – wurden hier die Mieter befragt. Die Kontaktaufnahme erfolgte persönlich, die Studierenden gingen in den Häusern von Tür zu Tür und baten

um ein Interview. Ziel war es, sowohl Aufschluss über die individuelle Wohnsituation (Mietpreis, Wohndauer, Zufriedenheit und so weiter) als auch über die Veränderungen im jeweiligen Haus (Eigentümerwechsel, Modernisierungen, Umzüge) zu



Foto: dpa/Eventpress Stauffenberg

bekommen. Insgesamt 83 leitfadengestützte Interviews wurden geführt – mit erschreckenden Ergebnissen. So lag die niedrigste Warmmiete bei 9,09 Euro pro Quadratmeter – und

damit oberhalb der Bemessungsgrenzen für Hartz-IV-Bezieher. Spitzenwert war 13,75 Euro. In 80 Prozent der Häuser hat in den letzten Jahren ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Drei Objekte wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt, in mindestens vier Häusern gibt es Ferienwohnungen. In acht Häusern leben überwiegend neu Zugezogene. Altmietler sind wegen der gestiegenen Mieten ausgezogen. Auch wenn die Situation in Kreuzberg besonders brisant ist, belegt die Untersuchung doch einen enormen Verdrängungsdruck. „Der Austausch der Bewohnerschaft ist in vollem Gange“, lautet das Fazit des Stadtsoziologen und Projektleiters Andrej Holm. „Da ist ein Verdrängungsdruck in diesem Gebiet, der seinesgleichen sucht“, äußert sich anonym ein Mitarbeiter der Verwaltung in einem der ergänzend geführten Experteninterviews. In seiner Senatsverwaltung konnte er sich mit dieser Einsicht aber noch nicht durchsetzen. *Birgit Leiß*

■ Eine ausführliche Zusammenfassung der Studie

„... und täglich droht die Mieterhöhung“ findet sich im Internet unter <https://gentrificationberlin.wordpress.com/sozialer-wohnungsbau/>

◀ Fingerzeig des Stadtsoziologen Holm: Der Bevölkerungsaustausch ist in vollem Gange

GROSSGÖRSCHEN-/KATZLERSTRASSE

Die Aktivisten sind die Gekniffenen

■ Interessengemeinschaft Großgörschen- und Katzlerstraße im Internet: iggroka.de

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zieht den Verkauf der Mietshäuser Großgörschenstraße 25-27 und Katzlerstraße 10/11 mit allen Konsequenzen durch. Die Mieter sehen einer ungewissen Zukunft entgegen.

Im Januar gab Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel bekannt, dass zwischen der BImA und einem privaten Investor ein Kaufvertrag über die drei Schöneberger Häuser unterzeichnet worden sei. Verkauft wurde an den Höchstbietenden. Schon der von der BImA geforderte Mindestpreis von 7,1 Millionen Euro hätte bedeutet, dass sich für den neuen Eigentümer die Investition nur über eine Luxusmodernisierung oder eine Umwandlung in Eigentumswohnungen rechnet. Dem Vernehmen nach

ist der letztlich erzielte Preis noch deutlich höher. Das Land Berlin hatte nur 6,3 Millionen Euro geboten. Mit den Höchstpreisverkäufen heizt der Bund Wohnraumspekulation und Mietpreistreiber an. Nicht zuletzt durch den lautstarken Protest der



Foto: Sabine Münch

Schöneberger Mieter kam das unheilvolle Verkaufsgebaren des Bundes auf die politische Tagesordnung. Das Land Berlin verhandelt seit Herbst 2014 mit der BImA über den Ankauf aller 4660 bundeseigenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – ausgenommen die Großgörschenstraße. Ausgerechnet die Mieter, die den Politikwechsel angestoßen haben, könnten die einzigen sein, die nichts davon haben werden. Ein bisschen Hoffnung verspricht noch der Milieuschutz, der hier seit Sommer 2014 gilt. Damit kann der Bezirk Luxussanierungen verhindern und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbieten – vorausgesetzt Senator Geisel erlässt bald die Verordnung. Auch das Vorkaufsrecht könnte noch ein Rettungsanker werden. *Jens Sethmann*

Häuser sind ► Ware – so sieht es der Bund bei den Schöneberger Häusern

FUSION DEUTSCHE ANNINGTON/GAGFAH

Wer zahlt die Hochzeitstorte?

Die „Deutsche Annington“ wächst weiter

Die Wohnungsunternehmen Deutsche Annington und Gagfah gehen zusammen. Die Mega-Fusion bereitet Mieterschützern Sorgen: Wird die Elefantenhochzeit auch auf Kosten der Mieter bezahlt? Führt sie wirklich zu mehr Wohnqualität oder doch eher zu steigenden Mieten?

Durch die Fusion der Deutschen Annington mit der Gagfah entsteht der größte Immobilienkonzern in Deutschland: Das Unternehmen wird künftig nach eigenen Angaben 350 000 Wohnungen verwalten, in denen dann etwa eine Million Mieter leben.

Die Deutsche Annington, die die Gagfah übernimmt, hatte den Aktionären des kleineren Immobilienkonzerns ein großzügiges Übernahmeangebot gemacht. Nach eigenen Angaben waren bereits lange vor Ablauf der Frist über 74 Prozent der Aktionäre zum Wechsel entschlossen. Seinen Einkauf bezahlt das Unternehmen laut Vorstand aus einer genehmigten Kapitalerhöhung, mit der neue Deutsche-Annington-Aktien ausgegeben wurden, und aus einer Brückenfinanzierung durch das Bankhaus J.P. Morgan.

Der Berliner Mieterverein (BMV) befürchtet, dass die Übernahme auch auf Kosten der Bestände und damit

der Mieter gehen wird. Zu befürchten sei eine verringerte Investitionstätigkeit, für die die Deutsche Annington schon in der Vergangenheit immer wieder kritisiert wurde, und möglicherweise auch Siedlungsverkäufe, die die Mietpreisspirale weiter nach oben drehen würden. In Berlin besitzt das Unternehmen unter anderem die „Spreeschlange“ im Tiergarten und die „Künstlerkolonie“ am Breitenbachplatz.

„Der Zeitpunkt der Fusion ist kein Zufall“, erklärte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild, denn zum 30. September 2014 war die Schutzfrist der sozialen Rahmenvereinbarung aus der Privatisierung der Gagfah teilweise abgelaufen. Ob die Fusion der beiden Unternehmen, von denen in Berlin 28 000 Wohnungen betroffen sind, den Mietern mehr Wohnqualität und einen besseren Service bringt, wie die Unternehmensleitungen versprechen, bleibt also abzuwarten.

Rosemarie Mieder



Foto: Sabine Münch

BUCHTIPP

Modelle für das Alter

Der Journalist und Buchautor Hajo Schumacher wird im April 51. Älterwerden ist für ihn als Powertyp kein Problem: Mit 70 will er beim Ironman-Triathlon auf Hawaii starten. Aber der Tod seiner Mutter hat ihn nachdenklich gemacht. Verdrängen nach dem Motto „Forever Young“ hilft nicht. Seine Botschaft: Jeder muss die Weichen für ein „gutes, lustiges und bezahlbares Leben im Alter“ rechtzeitig stellen. Das Protokoll einer Frühschicht in einer ganz normalen Pflegeeinrichtung in Berlin-Pankow belegt: „Heime sind nicht luxuriös, aber allemal angenehmer als der einsame Kampf in den eigenen vier Wänden.“ Nach Betrachtungen zur Lage der Senioren stellt der Autor 15 konkrete Modelle für das Leben im Alter vor – von der Mitmach-Kommune Beginenhof in Essen über ein Vier-Generationen-Wohnprojekt in Berlin-Kladow bis zum Ökodorf Sieben Linden in Sachsen-Anhalt. Zu jedem Modell bilanziert er Kosten, Aufwand und Risiken – auch für Alternativen wie Senioren-Domizile in Thailand und Polen. Sein Fazit: „Die neuen Alten brauchen zur Psycho-Prophylaxe ein neues Bewusstsein für einen neuen Lebensabschnitt.“ Dieses Buch bietet Orientierungshilfen – auch mit Adressen und Informationen im Anhang – für den nicht immer leichten Weg durch die „Restlaufzeit“. *rb*



Hajo Schumacher:
Restlaufzeit – Wie ein gutes, lustiges und bezahlbares Leben im Alter gelingen kann. Köln 2014, 19,99 Euro

MIETRECHTSTIPP

20 Grad im Wohnraum sollen es schon sein

Bei zentraler Heizungsversorgung soll der Vermieter für Mindesttemperaturen sorgen. Hierzu haben sich die Gerichte in unterschiedlicher Weise geäußert. Überwiegend wird für Wohnräume in der Zeit von 6 bis 23 Uhr eine Temperatur von 20 Grad Celsius als Minimum angesehen. Im Bad sollen in dieser Zeit mindestens 21 Grad Celsius erreichbar sein. In der Zeit zwischen 23 Uhr und 6 Uhr sollen alle Räume auf mindestens 18 Grad Celsius zu erwärmen sein. Wenn im Mietvertrag Mindesttemperaturen vereinbart wurden, gelten diese. Die Verpflichtung zu ausreichender Beheizbarkeit wird erfüllt, wenn die genannten Temperaturen bei vollständig geöffneten Heizungsventilen erreichbar sind.

mr

Tanken an der Haustür



Foto: The New Motion

Hier werden
Sie geladen

Die Wohnungsbaugesellschaft Degewo will Vorreiter in Sachen Elektromobilität sein. Ab sofort können sich ihre Mieter in der Garage eine Ladestation für ihr Elektro- oder Hybridauto errichten lassen. Bislang hat sich allerdings noch kein Interessent gemeldet.

Der Bedarf sei vorhanden, heißt es bei der Degewo. „Wir haben immer häufiger Nachfragen von Mietern, die überlegen, sich ein Elektroauto oder einen Pkw mit Hybridmotor zu kaufen“, berichtet Pressesprecher Lutz Ackermann. Das Problem: Es fehlt an wohnortnahen Ladestationen. Um das zu ändern, hat die Degewo kürzlich eine Vereinbarung mit dem Anbieter „The New Motion“ geschlossen. Insgesamt 13 000 von der Degewo vermietete Garagen und Stellplätze im gesamten Stadtgebiet können nun zu vergünstigten Preisen mit Ladestationen ausgerüstet werden. Auch für den gelieferten Ökostrom von „Lichtblick“ erhalten Degewo-Mieter Sonderkonditionen. The New Motion bietet den Mietern umfangreiche Beratung an und übernimmt die Installation der Ladesta-

tion, die anschließend zum Mieter-eigentum gehört.

Billig ist eine solche Elektro-Tankstelle vor der Haustür nicht. Etwa 749 Euro muss ein Mieter bezahlen. Ist ein Stromanschluss neu zu verlegen, wird es noch teurer. Stromklau durch andere ist übrigens ausgeschlossen: Der Zugang erfolgt über eine Chipkarte.

Auch wenn die deutschen Autofahrer bislang nur sehr zögerlich umsteigen – die Elektromobilität ist im Vormarsch. Im öffentlichen Raum Berlins werden demnächst 220 Ladesäulen errichtet. Eine entsprechende Konzession hat Berlin kürzlich vergeben. Verkehrspolitisch sind Elektrofahrzeuge umstritten. Sie verursachen zwar weniger Emissionen, tragen aber genauso zum problematischen Verkehrsaufkommen bei. *bl*

AUSGLEICHSBETRÄGE

Eigentümer im Ausland drücken sich

Immer mehr im Ausland ansässige Haus- oder Wohnungseigentümer versuchen sich vor der Zahlung der sogenannten Ausgleichsbeträge zu drücken. Diese Abgabe wird nach der Aufhebung eines Sanierungsgebietes von den Eigentümern erhoben. Die Bezirke Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg haben Listen mit säumigen Eigentümern im Amtsblatt veröffentlicht.

Die letzte bekannte Anschrift liegt in London, Taipei, Palo Alto oder Odense, oder es heißt schlicht: „unbekannt verzogen“. Viele der Eigentümer von Wohnungen in ehemaligen Sanierungsgebieten lassen sich im Ausland nicht auffinden. Die Bezirke haben die Zahlungsbescheide Ende 2014 im Amtsblatt „öffentlich zugestellt“. So stellen sie sicher, dass ihre Forderungen nicht verjähren.

Die einzelnen Außenstände betragen zwischen 210 Euro für eine kleine Wohnung und 42 840 Euro für ein

ganzes Mietshaus. Die bislang unerreichten Zahlungspflichtigen haben ihren Sitz im Ausland, die meisten in Großbritannien und Dänemark. Durch das vermehrte Auftreten internationaler Anleger wird das Eintreiben der Abgaben mühsamer. „Die Erhebung der Ausgleichsbeträge im Ausland ist sehr schwierig“, sagt Pankows Baustadtrat Jens-Holger Kirchner. „Erfahrungen aus Marzahn-Hellersdorf haben gezeigt, dass es aber mit einem ausgelagerten Inkasso durchaus möglich und erfolgreich ist.“

Mit dem Ausgleichsbetrag wird die Bodenwerterhöhung abgegolten, die durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand eingetreten sind. Im Schnitt beträgt die Wertsteigerung 44 Euro pro Quadratmeter Grundfläche. Die eingenommenen Gelder werden zweckgebunden für weitere Verbesserungen in den Stadterneuerungsgebieten eingesetzt.



Foto: Nils Richter

In den 22 Sanierungsgebieten, die zwischen 1993 und 1995 festgelegt wurden und seit 2007 nach und nach aufgehoben werden, erwarten die Bezirke insgesamt knapp 205 Millionen Euro an Ausgleichsbeträgen. Bis Ende 2013 waren davon 114 Millionen vereinnahmt.

„Die Forderung bleibt dauerhaft bestehen“, stellt Jens-Holger Kirchner klar. Auch Friedrichshain-Kreuzberg bleibt am Ball. Christa Haverbeck, Leiterin der Sanierungsverwaltungsstelle: „Wir recherchieren weiter, um die Eigentümer ausfindig zu machen.“

Jens Sethmann

Mit der Ausgleichsabgabe werden Projekte gebaut wie diese Jugendfreizeitanlage in der Pasteurstraße in Prenzlauer Berg

Foto: WBM

Zeigen, was
man hat:
„Pumpipumpe“-
Aufkleber

■ Weitere
Informationen
im Internet:
[www.pumpi-
pumpe.ch](http://www.pumpi-pumpe.ch)



WBM-Projekt zum Tauschen und Teilen

Suche Schlauchboot, biete Stichsäge

Die „share economy“ liegt voll im Trend. Auch die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) möchte ihre Mieter zum Tauschen und Teilen in der Nachbarschaft anregen. Ende November hat sie in einer Wohnanlage in Mitte das Pilotprojekt „Pumpipumpe“ gestartet. Stellt sich nur die Frage: Machen die Bewohner auch mit?

Auf den Briefkästen im Wohnkomplex entlang der Rosenthaler Straße kleben Sticker mit verschiedenen Symbolen. So weiß Frau Schmidt vom ersten Stock, dass es bei Herrn Müller im fünften Stock ein Fondue-Set und eine Stichsäge zu leihen gibt.

Herr Müller wiederum hat zwar schon gesehen, dass die neu hinzugezogene Familie einen Fahrradanhänger besitzt – dass sie ihn auch ausleihen würde, weiß er nun dank des Aufklebers. Insgesamt 30 Motive gibt es, vom Waffeleisen über die Kabeltrommel bis hin zum Schlauchboot. Viele dieser Dinge braucht man nur selten. Den Rest des Jahres stauen sie vor sich hin und nehmen unnötig Platz weg. Außerdem: Jede Neuanschaffung weniger spart Ressourcen und vermeidet Abfall. Auch das Zeitungsabo oder der Internetzugang können nachbarschaftlich geteilt werden. Verteilt wurden die Aufkleber Ende November in Kooperation mit der Berliner Stadtreinigung (BSR). „Das Projekt wurde so gut angenommen, dass es bereits auf andere Häuser ausgeweitet wurde“, erklärt die Pressesprecherin der WBM, Steffi Pianka. Nach und nach soll das Prinzip im gesamten Wohnungsbestand eingeführt werden.

Die Idee stammt vom Schweizer Verein „Pumpipumpe“. Dort können auch die Stickerbogen bestellt werden. Dem Verein geht es nicht nur um einen bewussten Umgang mit Konsumgütern, sondern auch um die Förderung der Nachbarschaft. Daher wird das Ausleihen und Tauschen bewusst nicht im Internet organisiert, sondern über die kleinen Aufkleber am Briefkasten.

Bleibt abzuwarten, ob sich der Gedanke wirklich durchsetzt. Untersuchungen belegen, dass eine Mehrheit der Deutschen wenig mit der share economy anfangen kann. So waren bei einer Umfrage der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung für „Spiegel Online“ nur 42,9 Prozent der Befragten bereit, anderen etwas leihweise zu überlassen. Nur 46 Prozent konnten sich vorstellen, etwas von ihren Mitmenschen zu borgen. Besonders skeptisch sind Senioren und untere Einkommensschichten.

Birgit Leiß

FILMTIPP

Dicht an den Menschen

Fünf Jahre lang hat das Kollektiv Schwarzer Hahn die Entwicklung des Kiezes um den Schmollerplatz im Treptower Norden mit der Kamera dokumentiert. Der Film „Verdrängung hat viele Gesichter“ läuft inzwischen bundesweit – schließlich sind Probleme der Mieter mit der zunehmenden Gentrifizierung ihrer Stadt kein berlinspezifisches Thema. Aus 55 Stunden Filmmaterial ist ein Film entstanden, der in eine Reihe mit „Mietrebell“, „Betongold“ und „Mietenstopp“ gehört. Obwohl die Filmemacher eindeutig auf Seiten der Betroffenen, also der (Noch-)Anwohner und ihrer Stadtteilinitiative „Karla Pappel“, stehen, lassen sie erstmalig auch die Akteure aus Baugruppen wie „Karloh“, „Wohnen am Hochdamm“, „Karl-Kunger-Höfe“ und „Stadtgrün“ zu Wort kommen – Architekten, Bauleiter, künftige Bewohner. Schnell wird klar: Die Proteste sind nicht generell gegen die neuen Bewohner im Kiez gerichtet, sondern gegen die Verdrängung von sozial Schwachen. Investigativ und konfrontativ, aber auch einfühlsam, ist die Kamera immer sehr dicht an den Menschen. Die Verdrängung bekommt gleich mehrere Gesichter, die unterschiedlicher kaum sein können: auf der einen Seite die Anwohner, die seit Jahren im Kiez leben, auf der anderen die Zuziehenden, die sich den Traum von der eigenen Wohnung erfüllen wollen. Lösungen der Konflikte zwischen diesen Interessengruppen sind nur als Kompromisse denkbar.

rb

*Verdrängung hat viele
Gesichter, Deutschland
2014, 94 Minuten, Regie:
Filmkollektiv Schwarzer
Hahn, 15. März 2015,
18 Uhr, Kino Lichtblick
Kastanienallee 77
Weitere Termine
unter [www.berlin-
gentrification.
wordpress.com](http://www.berlin-gentrification.wordpress.com)*



Foto: Filmkollektiv Schwarzer Hahn

Raues Gewässer

Bei den Luxusmieten ist das Ende der Fahnenstange so langsam erreicht, weiß eine Marktstudie aus der Immobilienwirtschaft zu berichten. Im Durchschnitt steigen die Mieten aber ungebremst auf hohem Niveau. Und am höchsten fallen die Steigerungen in den Bezirken aus, die bislang noch immer günstig waren.

Der Anstieg der Berliner Neuvertragsmieten hat sich im Jahr 2014 – plus 6,6 Prozent gegenüber plus 6,9 Prozent im Vorjahr – auf hohem Niveau fortgesetzt. Er liegt deutlich über dem allgemeinen Anstieg der Berliner Verbraucherpreise (plus 0,8 Prozent) und der Inflationsrate (0,9 Prozent). Für durchschnittlich 8,55 Euro wurde der Quadratmeter netto-kalt in der Hauptstadt angeboten. Im Einzelnen verzeichnet der gemeinsam von dem Immobiliendienstleister CBRE und dem Finanzinstitut Ber-

lin Hyp erstellte Wohnungsmarkt-report aber deutliche Unterschiede in den Bezirken.

Beispiel Mitte: Die Mieten stiegen um 10 Prozent und liegen bei durchschnittlich 10 Euro pro Quadratmeter – beides Werte deutlich über dem Berliner Mittel. Das teure innerstädtische Pflaster stößt bei Wohnungssuchern also noch immer auf eine überdurchschnittliche Nachfrage und Mietzahlungsbereitschaft. Die Mieten am oberen Ende der Angebotsskala von Mitte, die bei 15 Euro und darüber liegen, verzeichneten aber nur noch ein Plus von einem Prozent. Im Luxussegment treffen Angebot und Nachfrage also offenbar zusammen.

Über dem durchschnittlichen Mietenanstieg in Mitte liegt – nur auf den ersten Blick erstaunlich – der Bezirk Lichtenberg mit plus 12,2 Prozent. Diese Steigerung, bei der die angebotenen Mieten mit 7,98 Euro einen

Angebotsmieten und Entwicklung 2014

Charlottenburg-Wilmersdorf	9,82	3,9
Friedrichshain-Kreuzberg	10,39	3,9
Lichtenberg	7,98	12,2
Marzahn-Hellersdorf	5,96	9,1
Mitte	10,00	10,0
Neukölln	8,50	9,7
Pankow	9,03	3,2
Reinickendorf	7,08	7,2
Spandau	6,75	7,3
Steglitz-Zehlendorf	8,58	2,0
Tempelhof-Schöneberg	8,47	5,9
Treptow-Köpenick	7,40	5,7
Berlin gesamt	8,55	6,6

■ €/m²/Monat ■ Änderung zu 2013

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

deutlichen Schritt hin zum Berliner Durchschnitt gemacht haben, erklärt die Marktstudie damit, dass der Bezirk zunehmend als Ausweichstandort von Wohnungssuchenden genutzt wird, die die Mietpreise innerhalb des S-Bahn-Rings nicht mehr bezahlen können.

Wo in den Jahren davor die Mietpreise kräftig angezogen haben, fallen die Steigerungen moderater aus: in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow. Auch da, wo schon immer das Wohnen seinen höheren Preis hatte, verläuft der Anstieg gebremst: in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf.

Überdurchschnittliche Steigerungen bei den Neuvertragsmieten melden die Bezirke Marzahn-Hellersdorf (plus 9,1 Prozent) und Spandau (plus 7,3 Prozent), die gleichzeitig mit 5,96 beziehungsweise 6,75 Euro die beiden preiswertesten Standorte für Wohnungssucher im Berliner Stadtgebiet sind.

Das Fazit: Berlin reitet weiter auf einer hohen Mietteuerungswelle. Und an den bislang eher ruhigen Stellen bauen sich mit ziemlicher Geschwindigkeit neue Wellen auf.

Udo Hildenstab

■ Den „Wohnungsmarktbericht 2014“ der CBRE/Berliner Hyp finden Sie auf www.berlinhyp.de oder als PDF-Download direkt unter www.berlinhyp.de/fileadmin/user_upload/2015_WMR_DE_WWW_20150114.pdf

LITERATURTIPP

Vorhang auf für West-Berlin

Klaus Kinski, vor sich einen Strauß verblühter Rosen, um sich das Provisorium seine Berliner Wohnung 1960. Eine gaffende Menschenmenge zum Prozessauftritt gegen die Gladow-Bande. Berliner, die glücklich ein Care-Paket aus dem Schöneberger Rathaus trugen. Für den Fotografen Harry Croner, geboren 1903 in Berlin, war die ganze Stadt eine riesige Bühne. Er fotografierte alles, was er vor seine Rollei bekam: Von den ganz großen Stars, die schon in den 1950ern zur Berlinale anreisten wie Gary Cooper, Ingrid Bergman und die junge Romy Schneider bis hin zum Lampenputzer am Ernst-Reuter-Platz. Dabei war Croner nicht etwa ein aufdringlicher Paparazzo. Im Gegenteil – wer seine Bilder betrachtet, bekommt ein Gefühl dafür, wie beschneiden er sich zurücknahm. Die Fotos aus vier Jahrzehnten anzuschauen, macht einfach Vergnügen. Sie zeigen eine Stadt, die sich aufgerappelt hat, wieder zu leben beginnt und sich in eine lebendige Metropole verwandelt.

rm



Bühne West-Berlin – Fotografien von Harry Croner aus vier Jahrzehnten. Berlin, 29,90 Euro
8000 Fotos von Croner digitalisiert unter www.stadt-museum.de
Ausstellung zu Croners Schaffen bis 28. Juni im Märkischen Museum. Infos: www.stadt-museum.de/maerkisches-museum-0



Illustrationen: Julia Candras

Achtung Abzocke!

Wie Wohnungssuchende getäuscht und ausgetrickst werden

Je verzweifelter man auf der Suche nach einem Dach über dem Kopf ist, desto eher neigt man dazu, ein mulmiges Gefühl zu ignorieren und gewisse Risiken einzugehen. Das nutzen skrupellose Betrüger aus. Schlimmstenfalls ist man anschließend um Hunderte von Euro ärmer – und eine Wohnung hat man immer noch nicht.

Die meisten Menschen, die aus Köln, Madrid oder Tel Aviv nach Berlin ziehen, suchen im Internet nach einer Wohnung. Das ist bequem und kostet keine Maklergebühr. Man klickt sich durch schöne Fotos und Umgebungskarten und kann sich so von der Ferne aus für ein Angebot entscheiden.

Auch Céline hatte keine Zeit, sich persönlich etwas anzuschauen. Ziemlich kurzfristig hatte sie sich für einen zweimonatigen Sprachkurs in Berlin angemeldet. Eigentlich sollte es nur ein möbliertes Zimmer sein, denn

viel Geld hat die junge Französin nicht. In einem Immobilienportal stieß sie dann auf eine sehr günstige, kleine Wohnung in Schöneberg. „Die Fotos waren toll und die Lage optimal“, erzählt sie. Auf ihre Anfrage antwortete der Anbieter sofort. „Wir haben dann ein paar Mal hin und her gemailt, es war ein richtig netter Kontakt, er hat mir jede Menge Tipps für meinen Berlinaufenthalt gegeben und auch persönliche Fragen gestellt.“ Céline sagte ihm zu und freute sich, so schnell etwas Passendes gefunden zu haben. Ein paar Minuten nach der Zusage bekam sie dann eine E-Mail, wonach sie doch bitte die Miete im Voraus plus eine Kautionszahlung zahlen sollte. „Das war mir überhaupt nicht recht, ich habe ihn gefragt, ob nicht eine Anzahlung genügen würde“, berichtet Céline. Doch er meinte, er wäre bei ihrer Ankunft schon im Urlaub und bräuchte das Geld vorher. Ansonsten gebe es noch jede Menge andere Interessenten. Daraufhin setz-

te Céline ihre Suche zunächst fort. „Aber alles war entweder unerschämmt teuer oder es kam nicht einmal eine Antwort auf meine Anfrage.“ Weil die Zeit drängte, zahlte sie schließlich den geforderten Betrag, insgesamt 850 Euro, bei dem Geldtransfer-Anbieter Western Union ein. Als ihre E-Mails an den Anbieter ein paar Tage vor der Abreise plötzlich zurückkamen, dachte sie an ein technisches Problem. Vereinbart war, dass sie den Schlüssel in einem Café im gleichen Haus abholen sollte. Doch in Berlin angekommen, stellte sich heraus, dass man im Café nichts davon wusste. Erst als der vermeintliche Wohnungsanbieter den ganzen Tag nicht unter der angegebenen Handynummer zu erreichen war, begriff Celine, dass sie auf einen Betrüger hereingefallen war.

Ein enger Markt lockt die Ganoven

Ihre Geschichte ist kein Einzelfall. Der Vorkasse-Betrug ist die häufigste Betrugsmasche auf Immobilienportalen. Betroffen ist der gesamte Markt: WG-Zimmer, möbliertes Wohnen auf Zeit, Eigentumswohnungen, ja sogar Feriendomizile. Für die Betrüger sind vor allem diejenigen Städte interessant, wo das Angebot knapp ist und die Suchenden entsprechend unter Druck stehen. „Wir haben bereits vor sieben Jahren erstmals betrügerische Immobilienangebote registriert“, sagt Sonja May von „Immobilienscout“. Die Masche ist im Grunde immer die Gleiche: Es wird eine Wohnung oder ein Zimmer zu einem sehr günstigen Preis angeboten – die Fotos und Beschreibungen sind teilweise von anderen Internetseiten kopiert. Gegenüber dem Interessenten wird behauptet, eine Besichtigung sei nicht möglich. Man solle eine Kaution beziehungsweise eine Anzahlung leisten, dann bekomme man den Schlüssel.

Wer nun glaubt, so leichtgläubig könne doch niemand sein, irrt. Die Täter sind durchaus kreativ und variieren ihre Geschichten immer wieder. Mal wird behauptet, man halte sich im Ausland auf und könne die

Wohnung daher nicht zeigen. Nach der Überweisung erhalte man den Schlüssel und könne sich die Wohnung in Ruhe anschauen. Falls sie nicht gefällt, gebe es das Geld zurück. Mal wird zur Legitimation eine Kopie des Ausweises geschickt – meist handelt es sich um gestohlene Dokumente oder um Kopien, die andere Wohnungssuchende geschickt haben. Auch der Mietvertrag

wird bereits zugeschickt, so dass der Interessent sich auf der sicheren Seite wähnt. Typisch ist auch, dass ein Vertrauensverhältnis aufgebaut wird. Manchmal verspricht der betrügerische Anbieter, zeitgleich mit der Einzahlung des Geldes ein Paket mit dem Wohnungsschlüssel loszuschicken. Im Paket ist dann ein falscher oder gar kein Schlüssel. Besonders dreist sind Betrüger, die eine Woh-



Achtung: Betrüger puzzeln sich ihr „Angebot“ zusammen

Wucher oder modernes Geschäftsmodell?

Die Wohnungsnot ruft nicht nur Betrüger auf den Plan, sondern auch clevere Geschäftemacher. Bestes Beispiel: Die Firma „Medici Living“, der nach eigenen Angaben größte professionelle WG-Anbieter. 65 freie Zimmer listet das Portal derzeit in Berlin auf. Man kann sie so einfach buchen wie ein Hotel. Kein demütigendes WG-Casting, kein Verdienstinachweis, keine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung oder Schufa-Auskunft – Anforderungen, die eine indonesische Studentin oder ein Sprachschüler aus Russland ohnehin nicht erfüllen könnten.

Ein Mausklick genügt, und man kann einziehen. Neben einer Kaution wird lediglich eine Anmeldegebühr von 100 Euro verlangt. Der Haken sind die Preise. Das günstigste Zimmer kostet 380 Euro und misst gerade mal 8 Quadratmeter. Die meisten Angebote bewegen sich zwischen 400 und 480 Euro inklusive aller Ne-

benkosten und einer – sehr einfachen – Möblierung. 449 Euro sind für ein 12 Quadratmeter großes Zimmer in der Neuköllner Flughafenstraße zu zahlen, für 520 Euro kann man nach Wilmersdorf ziehen. Die Angebote werden nicht von Privatpersonen eingestellt wie etwa bei „WG-Gesucht“, sondern „Medici Living“ tritt selber als Vermieter auf und erzielt den Gewinn über die Mieteinnahmen. „Wir mieten Wohnungen langfristig an, kaufen aber auch ganze Objekte, sanieren diese und stellen sie dem Markt zur Verfügung“, erklärt Pressesprecherin Constanze von Kettler. Dabei werden die Wohnungen teilweise so umgebaut, dass aus einem großen Zimmer zwei kleine werden – und schon kann die einstige Dreizimmerwohnung an fünf Personen vermietet werden. Die Kündigungsfrist beträgt nur einen Monat, man muss sich also nicht auf eine längere Laufzeit festlegen. Medici ►

nung weitervermieten, von der sie zufällig einen Schlüssel haben. In einem Fall hatte ein Mieter seine Wohnung während seines Urlaubs untervermietet. Der Untermieter gab sich dann als Eigentümer aus und kassierte von den „neuen Mietern“ Kautions und die erste Miete.

Viele der Opfer sind Zuzügler – zum einen, weil sie den hiesigen Wohnungsmarkt nicht kennen, zum anderen aber auch, weil sie oft ohnehin keine Besichtigung oder ein persönliches Treffen einplanen können. Aber auch Einheimische sind nicht gefeit, wie ein Beispiel aus München zeigt. Vor einigen Jahren inserierte eine Betrügerbande immer wieder ein 80 Quadratmeter großes, luxuriöses Penthouse in begehrter Wohngegend für 600 Euro warm. In der Hoffnung, auf ein echtes Schnäpp-

chen gestoßen zu sein, pilgerten Dutzende von Interessenten zur angegebenen Adresse, um sich das Haus von außen anzuschauen. Die Adresse stimmte und in dem Miets- haus waren auch tatsächlich einige

Zu schön, um wahr zu sein

Wohnungen frei – allerdings nicht zum genannten Preis. Als Vermieter gab sich ein Engländer aus, der, wie sich herausstellte, verschiedene Namen und gestohlene Ausweise benutzte. Durch eine Münchnerin, die erst im letzten Moment misstrauisch geworden und abgesprungen war, flog der Schwindel auf, wie „Merkur-Online“ berichtete.

Woran können Wohnungssuchende erkennen, dass es sich um ein unseriöses Angebot handelt? „Vorsicht ist vor allem geboten, wenn ein Angebot zu schön ist, um wahr zu sein“, sagt Annegret Mülbaier, Pressesprecherin des Internet-Portals „WG-Gesucht.de“. Will heißen: Es ist viel zu preiswert für Ausstattung oder Lage, sieht aus wie ein Hotelzimmer und ist sofort beziehbar. Bei



**Achtung: Leere
Versprechen gegen
Vorauskasse**

► Living selber preist das als „zeitgemäßes Miet-Konzept“, mit dem man neuen Wohnraum schaffe und der Wohnungsknappheit entgegenwirke. Die Kritik an den Mietpreisen hält man für unfair. Schließlich seien Heizung, Strom und Internetanschluss inklusive. Es sei verzerrend, diese Preise mit den Nettomieten des Mietspiegels zu vergleichen. In der Öffentlichkeit kommen die extrem teuren Mini-Zimmer dennoch nicht gut an. „Berlins schlimmste Wucher-WG“ titelte die „Bild“-Zeitung. Apropos Wucher. War da nicht mal was? Gibt es nicht ein Gesetz, wonach ein Vermieter eine Ordnungswidrigkeit begeht, wenn er die „üblichen Entgelte“ um mehr als 20 Prozent überschreitet? Den sogenannten Wucherparagrafen (§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes) gibt es noch. Voraussetzung ist, dass ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt wird. Die Pläne von Justizminister Heiko Maas (SPD),

ihn abzuschaffen, sind vom Tisch. Dennoch handele es sich um einen „toten Paragrafen“, wie Frank Maciejewski, Rechtsexperte beim Berliner Mieterverein, erklärt. Das habe vor allem mit einem folgenschweren Urteil des Bundesgerichtshofs zu tun. Demnach muss der Mieter beweisen, dass es einen Kausalzusammenhang zwischen der Mangellage auf dem Wohnungsmarkt und der vereinbarten überhöhten Miete gibt (BGH vom 28. Januar 2004 – VIII ZR 190/03). Das heißt: Er muss durch Dokumentation seiner Wohnungssuche belegen, dass er keine andere Möglichkeit hatte, als die überbezahlte Wohnung anzumieten. Die Suche darf dabei nicht auf bestimmte Stadtteile beschränkt sein, so Maciejewski: „Die Richter können stets argumentieren, in Marzahn oder Reinickendorf gebe es ja genügend freie Wohnungen.“ Vor diesem Hintergrund hat das Land Hamburg vor einiger Zeit eine

Bundesratsinitiative zur Änderung des Wucherparagrafen eingebracht. Demnach sollen Mieter von dem Beweis entlastet werden, dass der Vermieter ein knappes Wohnungsangebot ausgenutzt hat. Der Nachweis des Wohnungsmangels soll ausreichen. Auch soll es künftig möglich sein, Teilgebiete einer Stadt zu betrachten. Beim Berliner Mieterverein begrüßt man die Initiative, hat aber noch einen Verbesserungsvorschlag: „Es sollte präzisiert werden, dass die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel der Bezugsrahmen ist“, meint Geschäftsführer Reiner Wild. Nur dann haben Mieter ein Instrument zur Überprüfung in der Hand. Das Gesetz findet übrigens auf alle Arten von Wohnraum Anwendung. Selbst bei Berücksichtigung eines angemessenen Möblierungszuschlags dürften die Preise von Medici Living dann als unzulässige Mietpreisüberhöhung gelten. *bl*

■ Bei Verdacht auf Mietpreisüberhöhung kann man Anzeige beim bezirklichen Wohnungsamt erstatten. Der Versuch, mit dem Vermieter zu verhandeln, verspricht wenig Erfolg. Trotzdem: probieren und vorher Rechtsrat einholen.

Immobilienscout empfiehlt man darüber hinaus, misstrauisch zu sein, wenn die Beschreibung im Exposé nicht zu den Bildern passt oder wenn das Inserat Sätze enthält, die keinen Sinn ergeben. Auch wenn die Kontaktdaten im Inserat unvollständig sind und der Anbieter keine Telefonnummer angeben möchte, kann das ein Indiz dafür sein, dass etwas nicht stimmt. Das gleiche gilt für E-Mail-Adressen, die kryptische Zahlen- und Buchstabenkombinationen aufweisen.

Der immer wieder geäußerte Rat, niemals ohne eine Besichtigung Geld zu überweisen, erscheint dagegen realitätsfern. Zweifellos ist es besser, die Wohnung zuerst zu sehen und den Vermieter kennenzulernen, bevor

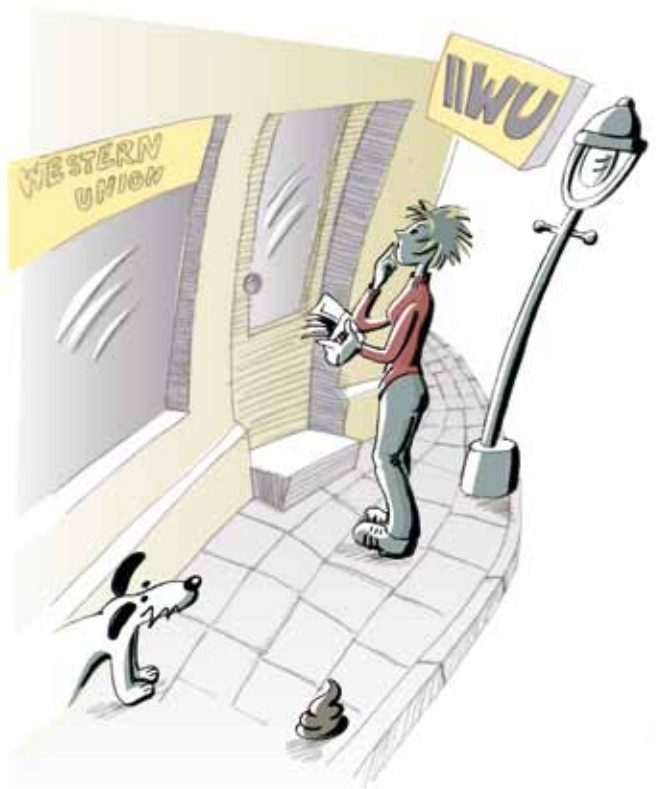
Auf die Zahlungsmethode kommt es an

man irgendetwas zahlt. Wer nicht in Berlin wohnt, kann vielleicht einen Bekannten bitten, die Besichtigung zu übernehmen. Doch wer schon mal eine Ferienwohnung an der Nordsee oder in England gebucht hat, weiß, dass Anzahlungen durchaus üblich sind. Schließlich will auch der Anbieter eine Sicherheit haben, dass das Geschäft zustande kommt. Worauf es ankommt, ist die Zahlungsmethode. Als sicher gelten deutsche

Bankverbindungen. Ohne Identitätsprüfung und Meldeadresse kann man hierzulande kein Konto eröffnen. Der Täter ließe sich also ermitteln. Mit Vorsicht zu genießen sind ausländische Bankkonten. Die Strafverfolgung über Landesgrenzen hinweg ist kompliziert und langwierig. In vielen Betrugsfällen wird die Zahlung über einen Transferdienst wie Western Union oder MoneyGram abgewickelt. Darauf sollte man sich auf keinen Fall einlassen. Der Geldfluss lässt sich kaum nachverfolgen. Ein seriöser Anbieter wird kein Problem damit haben, sichere Zahlungsmethoden wie beispielsweise PayPal zu akzeptieren.

Wie raffiniert die Betrüger vorgehen, zeigt ein Fall, der im Sommer 2014 bekannt wurde. Wie die „Süddeutsche“ berichtete, wurde ausgerechnet ein IT-Mitarbeiter Opfer einer üblen Betrugsmasche. Über das Portal „Fewo-direkt“ buchte er eine Ferienwohnung an der französischen Atlantikküste. Nachdem er den Mietvertrag erhalten hatte, überwies er die gesamte Summe für den mehrwöchigen Urlaub, insgesamt 5000 Euro, auf das Londoner Konto des Anbieters. Was er nicht wissen konnte: Die E-Mail-Adresse der Verwalterin dieser Wohnung war gehackt worden. Mithin landete das Geld nicht auf dem Konto der tatsächlichen Verwalterin, sondern bei einer Betrügerbande. Chancen, das Geld jemals wiederzubekommen, bestehen kaum.

Achtung: Prüfen Sie, wem Sie im Urlaub die Schlüssel geben



Achtung: Kein Geld nach irgendwo

Die großen Immobilienportale unternehmen einige Anstrengungen, um Schwarze Schafe von vornherein auszuschließen. „Alle Angebote, die bei uns inseriert werden, laufen durch einen Filter“, erklärt Annegret Mülbaier von WG-Gesucht.de. Nach bestimmten, immer wieder aktualisierten Kriterien werden verdächtige Angebote automatisch herausgefiltert. Das genaue Verfahren ist – verständlicherweise – Betriebsgeheimnis. Zusätzlich scannt ein Qualitätssicherungsteam die Anzeigen und löscht unseriöse Angebote. Alle Nutzer, die bereits Kontakt zur Anzeige hatten, werden in solchen Fällen per E-Mail gewarnt. Dennoch: „Zwischen acht und 20 unseriöse Anzeigen täglich werden von unserem Filter und unserem Qualitätssicherungsteam nicht erkannt“, so Mülbaier. Diese werden ihnen von Nutzern gemeldet. Eine hundertprozentige Sicherheit könne es nicht geben. Umso wichtiger sei es, die Suchenden zur Wachsamkeit aufzufordern. Bei WG-Gesucht.de erhält jeder Kunde bei der ersten Kontaktaufnahme ausführliche Sicherheitswarnungen. „Dafür nehmen wir sogar in Kauf, dass der falsche Eindruck eines



Achtung:
Auch arglosen
Wohnungs-
anbietern droht
Schaden



überdurchschnittlichen Missbrauchs unserer Seite durch unseriöse Anbieter entsteht“, so Mülbaier.

Auch bei Immobilienscout hat man verschiedene technische Filter und Abfragen installiert, mit denen neu eingestellte Objekte überprüft werden. Außerdem haben User die Möglichkeit, unseriös erscheinende Angebote dem Kundenservice zu mel-

den. Sollte sich der Verdacht erhärten, wird das Angebot gelöscht und das dazugehörige Anbieterkonto gesperrt. Weil die Betrüger ihre Strategien anpassen, handele es sich jedoch um ein Katz-und-Maus-Spiel, wie Sonja May einräumt.

Der Vorkasse-Trick ist übrigens nicht die einzige Methode, mit der Betrüger abkassieren wollen. Bei Immobili-

enscout kennt man auch die Masche mit den kostenpflichtigen Wohnungslisten. Das funktioniert folgendermaßen: Nach der Kontaktaufnahme auf ein Inserat erhält der Interessent die Antwort, dass die

Eine alte Masche – leicht umgestrickt

Nachfrage sehr groß sei und dass daher eine Vorauswahl potenzieller Mieter getroffen werden soll. Zu diesem Zweck soll sich der Wohnungssuchende mit seinen Kontaktdaten auf einer separaten Website registrieren. Ein paar Tage später erhält er dann eine Rechnung für diese Registrierung. Eine andere Variante: Gegen Zahlung einer Gebühr von 80 bis 150 Euro soll der Interessent Zugang zu einer „exklusiven“ Wohnungsliste erhalten. Mit ähnlichen Methoden und unter wechselnden Namen haben bereits vor Jahren sogenannte Wohnraumvermittlungsvereine agiert, damals noch verstärkt in Tageszeitungen. Damals wie heute gilt: Die Listen enthalten größtenteils Angebote, die aus der Zeitung oder aus den Immobilienplattformen kopiert wurden. Vorab-Provisionen oder „Abo-Gebühren“ verstoßen gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz. Ob eine Bearbeitungsgebühr für die Aufnahme in eine Datenbank zulässig sein kann, ist rechtlich umstritten. Fest steht, dass es einem Wohnungssuchenden nicht weiterhilft.

Einige Abzocktricks richten sich auch gegen Anbieter von Wohnraum. So warnt die Polizei vor Einbrechern, die sich auf ein Zimmerinserat melden und bei der Besichtigung durch einen Komplizen den Vermieter ablenken, um Wertsachen zu stehlen. Opfer sind vor allem Senioren. Auch mancher Makler macht sich die Wohnungsnot zunutze, wie Anegret Mülbaier von WG-Gesucht berichtet. Weil ihr Projekt ausschließlich provisionsfreie Angebote zulässt, versuchen einige der professionellen Wohnungsvermittler unerkannt die Plattform zu nutzen, indem sie beispielsweise Anbieter kontaktieren und ihnen anbieten, die Provision zu teilen.

Birgit Leiß

Wohnungsnot erhöht die Risikobereitschaft

MieterMagazin: Wie viele Fälle von Betrug im Zusammenhang mit Wohnungsanzeigen landen bei Ihnen auf dem Tisch?

Szymanski: Eine spezielle Statistik gibt es nicht, aber wir bearbeiten etwa hundert Fälle pro Jahr.

MieterMagazin: Was wissen Sie über die Täter?

Szymanski: Das sind keine Einzeltäter, sondern organisierte Gruppen. Viele sitzen in England, dorthin geht auch ein Großteil der Zahlungen. Generell sind die Täter recht trickreich. Und: Das Geld des Geschädigten ist fast immer weg.

MieterMagazin: Auf was sollte man achten, um nicht abgezockt zu werden?

Szymanski: Zunächst einmal sollte man stutzig werden, wenn ein Wohnungsangebot überraschend günstig ist. Ein zweites Alarmsignal: Das Inserat ist auf Deutsch, dann wird aber beim anschließenden Mail-Verkehr sofort ins Englische gewechselt. Drittens sollten sämtliche Alarmglocken schrillen, wenn man in Vorleistung

gehen soll. Grundsätzlich würde ich empfehlen, sich nicht nur in der virtuellen Welt zu bewegen. Man kann versuchen, den Anbieter anzurufen. Oder man überprüft, ob die angegebene Adresse wirklich existiert und ob es dort überhaupt Mietwohnungen gibt.

MieterMagazin: Warum fallen Wohnungssuchende trotzdem immer wieder auf die altbekannten Tricks herein?

Szymanski: Es ist die Wohnungsnot, die viele bewegt, ein Risiko einzugehen – zumal es sich nicht um riesige Summen handelt, sondern nur um ein paar Hundert Euro. Zum Opfer werden vor allem Ausländer und sehr junge Leute, die sich mit den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes nicht auskennen. Die Internetportale unternehmen zwar einiges, um schwarze Schafe auszuschließen. Das Problem ist: Selbst wenn das Inserat nur ein oder zwei Tage online ist, gibt es schon einige Geschädigte.

Interview: Birgit Leiß



Foto: Polizei Berlin

**Kriminaloberrat
Carsten Szymanski,
als Dezernatsleiter
im Landeskriminal-
amt zuständig für
Waren-/Leistungs-
betrug, Cybercrime
und Betrug im
Zahlungsverkehr**

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2015

*Liebes Mitglied
des Berliner Mietervereins,*

*wir laden Sie herzlich zur Teilnahme
an der diesjährigen Bezirksmitglieder-
versammlung in Ihrem Bezirk ein.*

*Im Rahmen der Bezirksmitglieder-
versammlung können die Mitglieder
des Bezirks Einfluss auf die Aktivitäten
des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung
informiert über die Probleme der Mieter
im Bezirk. Aktionen werden besprochen,
Informationen gegeben und Erfahrun-
gen ausgetauscht.*

*Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner
Mieterverein aktiv zu werden.
Besuchen Sie die Versammlung in Ih-
rem Bezirk. Bitte den Mitgliedsausweis
(ersatzweise Ihr aktuelles MieterMaga-
zin mit Adressenaufkleber) mitbringen.*

Charlottenburg- Wilmersdorf

Dienstag, 24. März 2015, 19 Uhr
Geschäftsstelle des Berliner
Mietervereins, Spichernstraße 1
U-Bhf. Spichernstraße (U2, U9)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Mieter im Bezirk vor Ver-
drängung schützen, aber wie?“
Referent: Thomas Koch,
Berliner Mieterverein
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung Charlottenburg-
Wilmersdorf*

Friedrichshain- Kreuzberg

Donnerstag, 2. April 2015, 18 Uhr
Kulturhaus „Alte Feuerwache“,
Theatersaal, Marchlewskistraße 6
U-Bhf. Weberwiese (U5)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Aktueller Stand zur Mietpreis-
bremse und anderer wohnungs-
politischer Vorhaben“
Referentin: Wibke Werner,
Mitarbeiterin der Geschäfts-
führung des BMV
4. Diskussion zu 3.
5. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung Friedrichshain-
Kreuzberg*

Lichtenberg

**Montag, 23. März 2015,
18.30 Uhr**
Gemeindesaal der Ev. Kirchen-
gemeinde Berlin-Friedrichsfelde,
Am Tierpark 28
Tram 17, 27, 37; Bus 194

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. Nachwahl zur Bezirksleitung
4. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. „Mieterhöhungen –
Hinweise zur Überprüfung“
Referentin: Wibke Werner,
Mitarbeiterin der Geschäfts-
führung des BMV
6. Diskussion zum Vortrag
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Lichtenberg

Marzahn- Hellersdorf

Mittwoch, 11. März 2015, 18 Uhr
Kieztreff Marzahner Promenade 38
Tram 6, 16; Bus 191, 192, 195
(Marzahner Promenade)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Heizkosten – Verbrauchs-
erfassung durch elektronische
Heizkostenverteiler und
rechtliche Anforderungen
an eine Heizkostenabrechnung“
Referenten: Ing. Ingo Neumann,
Energieberater und Wibke Werner,
Mitarbeiterin der Geschäfts-
führung des BMV
4. Aussprache zum Referat
5. Nachwahl zur Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Marzahn-Hellersdorf

Neukölln

**Donnerstag, 9. April 2015,
19.30 Uhr**
Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str.
83, Raum 203 (Wetzlar-Zimmer)
U-Bhf. Rathaus Neukölln (U7)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Mietpreisbremse – was kommt
auf die Mieterinnen und Mieter zu?“
Referentin: Wibke Werner,
Mitarbeiterin der Geschäfts-
führung des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln

**Bitte umblättern.
Weitere bezirkliche
Mitgliederversammlungen
finden Sie auf Seite 20.**

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2015

Mitte

Donnerstag, 26. März 2015, 18 Uhr
Seniorenbegegnungsstätte
Torstraße 203/205
U-Bhf. Oranienburger Tor (U6),
mit ca. 500 m Fußweg

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Ist der Mietspiegel sicher?“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Schlusswort

Bezirksleitung Mitte

Pankow

Dienstag, 31. März 2015, 19.15 Uhr
Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B
U-Bhf. Eberswalder Straße

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. Aussprache zum Bericht
4. „Was ist gute Vereinsarbeit –
wie sehen es unsere Mitglieder?“
Referent: Dr. Armin Hentschel,
Institut für Soziale Stadtentwicklung
5. Aussprache zum Referat
6. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes
8. Schlusswort des Bezirksleiters

Bezirksleitung Pankow

Spandau

**Donnerstag, 19. März 2015,
18.30 Uhr**
Seniorenclub Lindenufer,
Mauerstraße 10 A

Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm,
Bezirksleiter
2. Vortrag Stephan Machulik,
Bezirksstadtrat für Bürgerdienste
und Ordnung:
„Wohnsituation in Spandau“
3. Diskussion zu Punkt 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache
6. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Spandau

Steglitz-Zehlendorf

Dienstag, 31. März 2015, 19 Uhr
Bürgertreff im S-Bahnhof
Lichterfelde-West,
Hans-Sachs-Straße 4 D

Tagesordnung

1. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
2. Diskussion: Energetische
Modernisierung zu jedem Preis?
Unter anderem die Dämmlobby
und ihre Widersacher
(Teilnehmer: N.N.)
3. Nachwahl zur Bezirksleitung
4. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. Verschiedenes und Anträge

Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf

Reinickendorf

Donnerstag, 19. März 2015, 19 Uhr
Mehrzweckraum der
Peter-Witte-Grundschule,
Rathauspromenade 75/
Ecke Am Nordgraben
U-Bhf. Rathaus Reinickendorf
(U8, Ausgang Am Nordgraben);
Bus 122, 221, 322, 325, X33

Tagesordnung

1. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
2. „Wohnungspolitische Lage
im Bezirk Reinickendorf“
Referent: Martin Lambert,

- Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung,
Umwelt, Ordnung und Gewerbe
in Reinickendorf
3. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
4. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Reinickendorf

Tempelhof- Schöneberg

Montag, 23. März 2015, 19.15 Uhr
Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U-Bhf. Alt-Mariendorf (U6)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. Referat „Mietpreisbremse
der großen Koalition,
Teil II – Modernisierung“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Tempelhof-
Schöneberg*

Treptow-Köpenick

**Mittwoch, 25. März 2015,
18.30 Uhr**
Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S-Bhf. Schöneeweide

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Mietpreisbremse? Ausnahmen
und Nutzen für Berlin“
Referent: Frank Maciejewski,
Berliner Mieterverein
4. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Treptow-Köpenick

URTEIL DES AMTSGERICHTS TEMPELHOF-KREUZBERG

Hohe Entschädigung für Diskriminierung

■ Weitere Informationen gibt es beim Netzwerk Mieterstadt.de unter www.mieterstadt.de

Der Verein hat die Klägerfamilie unterstützt. Nach seiner Satzung ist er den Zielen des AGG im Besonderen verpflichtet.

Diskriminierte Mieter aus dem Fanny-Hensel-Kiez wehrten sich erfolgreich vor Gericht

Im Kreuzberger Fanny-Hensel-Kiez muss eine Vermieterin 30 000 Euro Entschädigung zahlen, weil sie nur den türkisch- und arabischstämmigen Mietern im Haus die Miete erhöht hat. Zwei Mieter hatten gegen die unzulässige Mieterhöhung geklagt. Seit 2006 verbietet das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt.

Die Kläger, ein türkischstämmiges Paar mit drei Kindern, wohnten bereits seit mehr als zehn Jahren im Haus in der Schöneberger Straße 5/5a, als 2010 eine neue Eigentümerin das Gebäude übernahm. Sie hob die Kaltmiete für alle Mieter im Haus von 5,33 Euro auf 7,04 Euro an. Möglich geworden war dies durch den Wegfall der Anschlussförderung bei bestimmten Sozialwohnungen. Einige Monate später erhöhte die Vermieterin die Kaltmiete ein zweites Mal – auf 9,62 Euro kalt, allerdings nur für die im Haus lebenden drei türkischen und arabischen Familien. Diese forderten die Vermieterin im Juni 2010 auf, die zweite Mieterhöhung zurückzunehmen. Die Vermieterin wies ihr Ansinnen zurück. Nach dieser horrenden Mieterhöhung kündigte das eingangs erwähnte türkischstämmige Paar zum 31. Oktober 2010 das Mietverhältnis. Die mit Unterstützung der Behörden gefundene Ausweichwohnung stand der Familie allerdings erst ab Ende November zur Verfügung. Die Vermieterin weigerte sich jedoch, der Familie eine einmonatige Räumungsfrist zu gewähren und drohte mit ei-

ner Räumungsklage. Ganz anders im Falle einer herkunftsdeutschen Familie aus dem gleichen Haus, die in einem ähnlich gelagerten Fall dieselbe Bitte stellte und sogar zweimal einen einmonatigen Aufschub erhielt.



Foto: Sabine Münch

Beide Schlechterstellungen – die zusätzliche Mieterhöhung und die verwehrte Räumungsfrist – beurteilte das zuständige Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg als klaren Verstoß gegen das „Verbot der Benachteiligung wegen ethnischer Herkunft“. Es hat die Vermieterin im Januar 2015 zu 30 000 Euro Schadenersatz, 15 000 Euro für jeden Kläger, verurteilt. Die Richter verwiesen in ihrem Urteil auch darauf, dass in frei gewordene Wohnungen im Zeitraum zwischen

Verletztes Persönlichkeitsrecht

den Mieterhöhungen 2010 und Herbst 2011 28 neue Mietparteien eingezogen waren, von denen keine einzige arabischer oder türkischer Herkunft war. Im Urteil heißt es dazu: „Es entsteht der Eindruck, die Beklagte fürchte durch Mieter tür-

kisch-arabischer Herkunft eine Abwertung der Wohnanlage, die durch Mieter europäischer Herkunft nicht zu befürchten sei. Die damit vermittelte krasse Abwertung, Ausgrenzung und massive Ungerechtigkeit greift als erheblich verletzend in den Kernbereich des klägerischen Persönlichkeitsrechts ein.“

Seit 2006 bestimmt in Deutschland das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz, kurz AGG, dass „Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen“

sind. Das Gesetz schließt auch ein zivilrechtliches Benachteiligungsverbot ein, greift also auch bei der Vermietung von Wohnraum. Das ist ein Meilenstein, denn niemals zuvor konnten Betroffene rechtlich dagegen vorgehen, von Vermietern ausgeschlossen zu werden.

Die Praxis der Rechtsberater beim Berliner Mieterverein zeigt allerdings für die Jahre seit Einführung des AGG, dass nur in seltenen Fällen geklagt wird. Hohe Kosten und langwierige Verfahren schrecken offenbar viele potenzielle Kläger. Auch das Gesetz selbst hat einige Fallstricke. So können Menschen mit ausländischem Hintergrund mit dem Verweis auf eine sozial ausgewogene Nachbarschaft immer noch als Mieter abgelehnt werden. Vor allem aber müssen Kläger den Gesetzesverstoß nachweisen, was oftmals schwierig ist. *Katharina Buri*

Erst zweimal mit Erfolg

Der Kreuzberger Fall (AG Tempelhof-Kreuzberg – 25 C 357/14) ist erst die zweite erfolgreiche Mieterklage auf Basis des AGG. Im Jahr 2010 war einer der seltenen Fälle von offener Diskriminierung in Köln vor Gericht gekommen. Eine Hausmeisterin hatte einer dunkelhäutigen Familie die Besichtigung einer Wohnung mit der Begründung verweigert, die Wohnung werde nicht an „Neger, äh ... Schwarzafrikaner oder Türken“ vermietet. Das Oberlandesgericht Köln verurteilte damals einen Aachener Immobilienverwalter zur Zahlung von rund 5000 Euro Schmerzensgeld und Schadenersatz (– 24 U 51/09 –).

kb

NEUBAU IN BERLIN (2): DIE GENOSSENSCHAFTEN

Preiswerter – aber am Stadtrand

Neben den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind die Berliner Wohnungsgenossenschaften gefordert, bezahlbare Wohnungen neu zu errichten. Die kleineren Genossenschaften haben bisher keine Förderung erhalten und müssen ihre Neubauvorhaben vorsichtig kalkulieren. Trotzdem – oder gerade deswegen – sind die Neubaumieten bei den Genossenschaften im Schnitt günstiger als bei den städtischen Unternehmen. Den besonders angespannten Wohnungsmarkt der Innenstadt können sie aber kaum beeinflussen.

■ *Ein dritter Beitrag zum Thema „Neubau in Berlin“ wird sich in der nächsten Mieter-Magazin-Ausgabe mit den Aktivitäten privater Bauherren beschäftigen.*

Preiswertes Wohnen ist die ureigentliche Aufgabe der Wohnungsbaugenossenschaften. Sie haben nicht das Ziel, maximale Rendite zu erwirtschaften. Die Mitglieder einer Genossenschaft genießen ein lebenslanges Wohnrecht und können die Geschäftsführung demokratisch mitbestimmen. Für den Regierenden Bürgermeister Michael Müller sind deshalb die Wohnungsbaugenossenschaften „natürliche Partner für eine nachhaltige Wohnungspolitik“.

Heute wohnt jeder zehnte Berliner bei einer Genossenschaft. Es gibt knapp 100 Wohnungsgenossenschaften mit 186 000 Wohneinheiten. Bis 2020 sollen etwa 4 000 hinzukommen. Während bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften der Neubau zwischen 2002 und

Wohnungsbaugesellschaften. Über 2 200 Wohnungen wurden von ihnen seit 2013 fertiggestellt oder sind bis 2016 konkret geplant. 22 Genossenschaften bauen an 26 Standorten. Die Bandbreite reicht von kleinen Lückenschlüssen mit neun Wohnungen bis zu Wohnparks mit deutlich mehr als 100 Wohneinheiten. Die Vorhaben entstehen überwiegend auf eigenen Grundstücken und ergänzen den bisherigen Bestand. Auch ein so großes Projekt wie am Kormoranweg der Baugenossenschaft Ideal in Buckow ist eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlung. Alle Neubauten der Genossenschaften kommen ohne Förderung aus dem Wohnungsbaufonds des Senats aus. Dennoch sind die Mieten im Durchschnitt günstiger als bei den Städtischen. Der Grund dafür kann nicht sein, dass sie auf eigenen Flächen bauen und daher keine Kosten für den Grunderwerb anfallen – auch die meisten städtischen Neubauten entstehen auf unternehmenseigenem Boden oder auf Grundstücken, die ihnen vom Liegenschaftsfonds

kostenlos übertragen werden. Und es ist auch nicht so, dass die Genossenschaften bei der Bauausführung sparen. Viele Projekte gehen über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung hinaus und sind zumindest teilweise seniorengerecht oder barrierearm ausgestattet. Bei den einzelnen Objekten spreizen sie die Mieten meist weniger stark als die städtischen Unternehmen. Letztere nehmen in der Regel innerhalb der Neubauten eine Quersubventionierung vor, indem zum Beispiel die Dachgeschosse sehr teuer vermietet werden, um die Wohnungen in den unteren Stockwerken billiger anbieten zu können. Die Genossenschaften vergeben ihre neuen Wohnungen dagegen teilweise sogar zu einem Einheitspreis. So verlangt etwa die „1892“ in ihren Neubauten

Quersubventionierung über gesamten Wohnungsbestand

am Schillerpark im Wedding und in der Neuen Gartenstadt Falkenberg für alle Wohnungen grundsätzlich 8,50 Euro, lediglich die Reihenhäuser sind mit 9,50 Euro etwas teurer. Genossen, die länger als 10 beziehungsweise 20 Jahre bei der „1892“ wohnen, bekommen beim Umzug in die Neubauten bis zu 0,50 Euro pro Quadratmeter als „Treuebonus“ erlassen. Rein kaufmännisch betrachtet müssten die neuen Wohnungen zu einem höheren Preis vermietet werden. Um die Mieten in den Neubauten in einem bezahlbaren Rahmen zu halten, verteilen sie die Lasten auf ihren gesamten Bestand und betreiben so eine unternehmensinterne Quersubvention.

Der Wohnungsmarkt ist besonders in der Innenstadt stark angespannt. Allerdings ist dort von den Genossenschaften wenig zu erwarten: Ihre Neubauten liegen fast alle außerhalb des S-Bahn-Rings. Genossenschaften sind traditionell eher am Stadtrand angesiedelt, einige ältere entstanden um 1900 sogar aus der großstadtfeindlichen Gartenstadt-Bewegung. Oft gingen sie aus lokalen Initiativen hervor und sind auch heute noch stark an ihren Ursprungsortsteil gebunden. Weil sie



Grundsteinlegung für eine Nachverdichtung am Kormoranweg mit skeptischen Anwohnern

2012 völlig zum Erliegen kam, haben die Genossenschaften immerhin auf niedrigem Niveau investiert. Zwischen 2009 und 2014 machten ihre Neubauinvestitionen aber einen großen Sprung von rund 30 Millionen auf 130 Millionen Euro.

Aktuell bauen sie etwa ebenso viele Wohnungen wie die städtischen





Genossenschaftsbaustellen in der Schwyzer Straße (links), am Groß-Berliner Damm (unten), in der Dresdener Straße (rechts)



ihre eigenen Baulandreserven nutzen und auch kaum teurere innerstädtische Flächen kaufen können, bleibt ihr Wirken weitgehend auf die Außenbezirke beschränkt. Eine Ausnahme bildet das Bauprojekt „Myrica“ der Berolina in der Sebastianstraße. Die 1956 als AWG „Junge Garde“ gegründete Genossenschaft hat den größten Teil ihres Bestandes im Heinrich-Heine-Viertel in Mitte. Wenn die eigenen Baulandreserven zu Ende gehen, wird es für die Genossenschaften weitaus schwieriger. „Sie würden gern mehr bauen, mehr Grundstücke der Bodenspekulation entziehen, mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen“, erklärt Angelika Noß vom Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften. Dazu bräuchten sie aber eine Chance bei der Vergabe landeseigener Grundstücke sowie eine wirksame und verlässliche Wohnungsbauförderung.

Jens Sethmann

Laufende und kürzlich fertiggestellte Neubauten der Berliner Genossenschaften

Genossenschaft Neubaustandort	WE	Durchschnittsmiete*	Niedrigste Miete*	Höchste Miete*	Fertigstellung
1892					
Lindenblütenweg (Bohnsdorf)	95	k.A.	8,50	9,50	2014
Schwyzer Straße 1 (Wedding)	73	8,50	8,50	8,50	2015
BBG					
Zwieseler Straße (Karlshorst)	168	k.A.	k.A.	k.A.	2016
Berolina					
Sebastianstraße 21 a/b, Dresdener Straße 95/96 (Mitte)	95	k.A.	ca. 7,00	ca. 12,50	2014
BWV zu Köpenick					
Hämmerlingstraße 101-109 d (Köpenick)	122	8,20	6,50	11,00	2014
Charlottenburger BG					
Groß-Berliner Damm/ Abram-Joffe-Straße (Adlershof)	121	ca. 9,25	ca. 9,25	ca. 9,25	2016
EVM					
Dorothea-/Karl-Egon-/ Marksburgstraße (Karlshorst)	78	k.A.	k.A.	k.A.	2016
Gemeinnützige BG Steglitz					
Töpchiner Weg (Lichtenrade)	192	8,50	7,70	9,50	2015
Gewiwo					
Techowpromenade 15, 1. Abschnitt (Wittenau)	45	8,50	7,90	8,85	2014
Techowpromenade 15, 2. Abschnitt (Wittenau)	95	8,80	8,65	8,95	2015
Ideal					
Kormoranweg (Buckow)	100	ca. 9,50	k.A.	k.A.	2016
Möckernkiez					
Yorck-/Möckernstraße (Kreuzberg)	464	9,30	7,13	11,12	offen
WBG Amtsfeld					
Charlottenstraße 15 a-n (Köpenick)	65	9,38	8,60	11,00	2014
WBG Friedrichshain					
Rudolf-Seiffert-Straße 90-98 (Fennpfuhl)	75	k.A.	k.A.	k.A.	2013
WBG Köpenick-Nord					
Kaulsdorfer/Hoernlestraße (Köpenick)	43	8,64	7,31	10,30	2013
WBG Treptow-Nord					
Heidekampweg 45/47 (Baumschulenweg)	108	k.A.	8,80	9,40	2015
WG Altglienicke					
Elfriede-Kuhr-Straße 40/42 (Rudow)	68	k.A.	8,50	9,90	2014

* in Euro pro Quadratmeter netto kalt / k.A. keine Angabe

Biomüll vergärt
die Stadtreini-
gung zu Gas



Fotos: BSR

BIOTONNE

Staatsbürgerliche Pflicht

■ Ein Infoblatt mit den neuen BSR-Tarifen finden Sie unter www.bsr.de/assets/downloads/Tarife_2015_2016_Webversion.pdf

Rund um die Berliner Biotonne informiert die BSR auf ihrer Internetseite www.bsr.de/bio_abfaelle.php

Seit Jahresbeginn hat in Deutschland die Verwertung von Abfällen Vorrang gegenüber ihrer Beseitigung. Der Verbraucher ist damit in der Pflicht. Allerdings: Er hat auch das Recht, dass ihm sein getrennter Müll abgenommen wird.

In Berlin ist 85 bis 90 Prozent der Haushalte eine Biotonne zugänglich. Allerdings: Rund 380 000 der knapp 2 Millionen Haushalte verweigern hartnäckig deren Benutzung. Was diese wahrscheinlich nicht wissen: Sie verstoßen damit gegen die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), das in seinem Paragraph 11 Absatz 1 seit 1. Januar al-

len vorschreibt, Bioabfall wo immer möglich zu verwerten und nicht zu beseitigen – die Benutzung der braunen Tonne: Staatsbürgerpflicht. Zwar erlaubt das Gesetz, dass Ein- und Zweifamilienhausbesitzer ihre Bioabfälle auf dem eigenen Grundstück kompostieren dürfen, der große Rest der hauptstädtischen Bewohner hat aber eine „Überlassungspflicht“ an den öffentlich-rechtlichen Entsorger – die Berliner Stadtreinigung. Die sammelte im Jahr 2014 67 000 Tonnen Bioabfall ein. Zum Vergleich: In die graue Restmülltonne beförderten die Hauptstädter 800 000 Tonnen Unrat. 60 000 Tonnen des grünen Abfalls vergärt die BSR in ihrer Biogasanlage und betreibt mit dem entstehenden erdgasidentischen Produkt 150 Müllfahrzeuge, die Hälfte ihrer Flotte. Was bei der Vergärung übrig bleibt, wird mit dem überschüssigen Bioabfall kostenpflichtig in Brandenburger Müllkompostierungsanlagen verfrachtet.

Laut BSR-Untersuchungen besteht in Berlin ein jährliches Bio-Abfall-Potenzial von 100 000 Tonnen. Insbesondere in Stadtrandlagen mit kleinteiliger Bebauung und Gärten gibt es noch genügend Bereiche, die nicht erschlossen sind. In der Innenstadt hingegen muss die Tonne nicht mehr auf die Höfe, sondern in die Köpfe. BSR-Sprecherin Sabine Thümmler: „Viele Verbraucher stören sich an



den Abfallgerüchen und am Platzaufwand für die Getrenntsammlung in der Küche.“ Ihnen ist schwerlich auf die Sprünge zu helfen. Auch das im vergangenen Januar von der BSR eingeführte neue Tarifsystem (siehe Kasten) setzt keine offensichtlichen Reize, um die Verweigerer auf den Tugend-Pfad der Mülltrennung zu bringen.

Argumentieren statt prozessieren

Soweit noch einzelne Hausbesitzer ihren Mietern die Biotonne verwehren – auch hier sind es nach Angaben von BSR-Sprecherin Thümmler oft ästhetische, manchmal aber auch Platzgründe –, gibt die Abfallverwertungspflicht dem umweltbewussten Mieter ein überzeugendes Argument an die Hand. Denn die Maßgabe ist auch mit dem Recht verbunden, das Sammelgut umstandslos an die BSR abgeben zu können. Bevor Mieter jedoch bei Ihrem Vermieter die fehlende Bioabfalltonne als Mangel der Mietsache anprangern und mit juristischen Schritten den Abfallbehälter einfordern, so Stefan Schetschorke, Abteilungsleiter Recht beim Berliner Mieterverein: „Suchen Sie als Mieter das Gespräch – der Vermieter wird Ihnen allenfalls aus Unkenntnis der Bestimmungen die Biotonne vorenthalten.“

Udo Hildenstab

Eine für alle

Die BSR hat zum 1. Januar 2015 eine allgemeine Grundgebühr für die Müllabfuhr eingeführt. Man hat sie mit der Bezeichnung „Ökotarif“ versehen, was insofern etwas in die Irre führt, als der Verbraucher mit dem Begriff in der Regel eine Wahlmöglichkeit verbindet. Die gibt es allerdings nicht. Jeder Haushalt zahlt nunmehr pro Jahr eine Basisabgabe von 24,60 Euro. Hinzu kommen auch weiter die Abfuhrkosten, die von der Größe der Sammelbehälter abhängen. Diese wurden jedoch reduziert. Für die grauen Hausmülltonnen und -container sinken die Gebühren um 16,9 bis 19,9 Prozent. Die Leerung der Bio-Tonne ist um 20 Prozent preiswerter geworden. Je nach Tonnengröße liegen die Abfuhrgebühren für Bio-Abfall zwischen der Hälfte und einem Drittel der Kosten, die für die grauen Restmülltonnen zu zahlen sind. Die Wertstofftonne („gelb/orange“) bleibt weiter kostenlos. Die Einführung der Grundgebühr trifft nicht alle Verbraucher gleich: Kleine Wohneinheiten mit geringem Müllaufkommen werden mehr zur Kasse gebeten, in Großsiedlungen ist bei konsequenter Mülltrennung auch ein Kostenrückgang möglich. Mehr als 1,52 Euro pro Monat und Haushalt soll im ungünstigsten Fall die Erhöhung aber nicht ausmachen, so die BSR.

uh

SANIERUNGSGEBIET HELMHOLTZPLATZ AUFGEHOBEN

Umfassender Wandel

Prenzlauer Berg ist fertig saniert – jedenfalls offiziell. Mit dem Kiez um den Helmholtzplatz wurde das letzte und größte der fünf Sanierungsgebiete des Ortsteils aus dem Sanierungsrecht entlassen. In zwei Jahrzehnten Stadterneuerung erlebte der Kiez Irrwege, Kurswechsel und Sackgassen.

Prenzlauer Berg galt einst als der größte Sanierungsbereich Europas. Das ist nun Geschichte. Nachdem die übrigen Stadtviertel seit 2009 nach und nach aus der Sanierung entlassen worden waren, folgte im Dezember 2014 das letzte. 21 Jahre lang stand das Gebiet zwischen Prenzlauer Allee, Danziger Straße, Schönhauser Allee und Wichertstraße unter Sanierungsrecht.

Der Kiez um den Helmholtzplatz war Anfang der 90er Jahre ein städtebauliches Notstandsgebiet. Die Bausubstanz der Häuser war stark vernachlässigt. 44 Prozent der Wohnungen hatten kein Bad, jede vierte

sichtlich eine „warme Räumung“ beabsichtigt war. Berüchtigt war auch der Hausbesitzer „Aki“ aus der Raumerstraße, der seine Mieter auf fast jede erdenkliche Weise schikanierte und wiederholt tätlich angriff. Das Viertel wurde in den letzten

Geglückt ist die Gründung einer Mietergenossenschaft, die im Jahr 2000 die drei Wohnblocks der „Bremer Höhe“ mit rund 500 Wohnungen kaufen und anschließend nach den Bedürfnissen der Bewohner sanieren konnte.

Um im Stadtteil mehr familiengerechten Wohnraum zu schaffen, hat man bei der Sanierung kleine Wohnungen zusammengelegt. Der Anteil der Einzimmerwohnungen hat sich von rund 40 Prozent auf 19 Prozent halbiert. Für Single-Haushalte sind dadurch die bezahlbaren Wohnungen sehr knapp geworden. Mit dem Milieu-

Fast alle Wohnungen saniert, fast alle Bewohner ausgetauscht: der Kiez um den Helmholtzplatz



21 Jahren komplett umgewälzt. 82 Prozent der erneuerungsbedürftigen Wohnungen sind modernisiert und instandgesetzt worden. Die Einwohnerzahl stieg von 18900 auf 22700, auch durch den Neubau von 1270 Wohnungen. Eine abschließende Sozialstudie stellte 2012 fest, dass nur noch 13 Prozent der Bewohner von 1992 im Gebiet leben. Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich 2012 auf 6,22 Euro pro Quadratmeter. Bei fast einem Fünftel der Wohnungen lag die Miete damals aber bereits über 8 Euro. Schon 29 Prozent aller Wohnungen waren bis 2012 in Eigentum umgewandelt. Sieben Prozent aller Bewohner sind selbstnutzende Eigentümer. Das Sanierungsziel, die soziale Mischung zu erhalten, ist damit verfehlt worden. Immerhin gibt es 2789 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, die durch die Modernisierungsförderung entstanden sind.

schutz, der seit Juli 2014 gilt, reißt der Bezirk nun das Ruder herum: Wohnungszusammenlegungen werden nicht mehr genehmigt.

Kurzsichtige Schulschließung

Kurzfristig war auch die Schließung der Struwwelpeter-Grundschule in der Senefelderstraße im Jahr 2000 – der Babyboom am Prenzlauer Berg war damals schon absehbar. Acht Jahre später kam die Erkenntnis, dass man in dem mittlerweile als Musikschule genutzten Gebäude dringend wieder eine Grundschule einrichten muss. Der Umbau kostete über 4,8 Millionen Euro. Bund und Land Berlin haben rund um den Helmholtzplatz insgesamt 264 Millionen Euro für die Sanierung von Schulen und Kitas, die Anlage von Grünflächen und Spielplätzen und die Erneuerung von Gehwegen und Straßen ausgegeben. *Jens Sethmann*



Fotos: Nils Richter

Wohnung hatte eine Außentoilette und 84 Prozent wurden mit Kohle beheizt. Der Leerstand war beträchtlich. Die Dunckerstraße war eine Besetzerhochburg. In der wilden Zeit traten hier mehrere ungeklärte Dachstuhlbrände auf, mit denen offen-

Da war es nur noch eins

Das erste Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramm ist fast abgeschlossen. Von den 22 Sanierungsgebieten, die zwischen 1993 und 1995 aufgestellt wurden, ist nur noch eins übrig: Das Gebiet Niederschöneweide wird voraussichtlich erst 2016 aus der Sanierung entlassen. Hier ist vor allem noch die künftige Nutzung großer Industriebrachen an der Spree ungeklärt. Im Jahr 2011 hat der Senat sieben neue Sanierungsgebiete festgelegt. *js*

VIDEOÜBERWACHUNG

Nur ausnahmsweise ohne Mietereinverständnis

Beim Thema Videoüberwachung scheiden sich die Geister. Viele Mieter fühlen sich sicherer, wenn der Hauseingangsbereich oder der Zugang zur Tiefgarage beobachtet wird. Andere wehren sich sogar gegen Attrappen, wie ein aktueller Rechtsstreit zeigt.

Obwohl der Mieter wusste, dass es sich nicht um eine echte Kamera handelte, sah er sich in seinen Persönlichkeitsrechten verletzt. Das Gericht entschied jedoch, dass Kamera-Attrappen nicht gegen das Persönlichkeitsrecht des Mieters verstoßen (Amtsgericht Schöneberg vom 30. Juli 2014 – 103 C 160/14). Auch die Argumentation, der Vermieter könne die Dummies irgendwann gegen echte Kameras austauschen, überzeugte die Richter nicht. Dafür gebe es keine Anhaltspunkte. Grundsätzlich gilt jedoch: Eine Videoüberwachung ist Hauseigentümern nach gängiger Rechtsprechung nur in wenigen Ausnahmefällen erlaubt. Selbst wenn es wiederholt zu

te“, erklärt der Rechtsexperte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski. Das gilt zumindest für alle Bereiche, die der Mieter betreten muss, also Treppenhaus, Fahrstuhl oder der Durchgang zu Hof, Keller oder Tiefgarage.

Ist der Bewohner jedoch gar nicht betroffen, sieht die Sache anders aus. Das musste auch ein Mieter aus Köpenick erfahren. Als Einziger im Haus wehrte er sich gegen eine Videoüberwachung und forderte seinen Vermieter auf, die bereits installierten Kameras zu entfernen und sämtliche Aufnahmen zu löschen. Der Vermieter tat dies auch, nur die Kamera im Fahrradkeller blieb. Zugang zum Fahrradkeller bekamen nur noch diejenigen Mieter, die der Videoüberwachung zustimmten. Darauf klagte der ausgeschlossene Mieter – und unterlag. Die Richter konnten in diesem Fall keine Verletzung der Privatsphäre erkennen, weil der Mieter keinen Anspruch auf die Nutzung des Fahrradkellers hat – und somit auch nicht gegen seinen Willen gefilmt wird (Amtsgericht Köpenick vom 27. August 2013 – 2 C 7/13).

In jedem Fall gilt: Mieter und Besucher müssen mit deutlichen Hinweisschildern auf die Videoüberwachung aufmerksam gemacht werden. Eine heimliche Überwachung ist immer unzulässig und berechtigt unter Umständen sogar zum Schadensersatz. So musste der Eigentümer eines

Schmerzensgeld für verdeckte Überwachung

Friedrichshainer Mietshauses, der ohne Wissen der Mieter vier Kameras in Stromverteilerboxen versteckt hatte, einem Mieter 650 Euro Schmerzensgeld zahlen (Amtsgericht Tem-

Das Recht auf Privatsphäre steht vor Sicherheitsüberlegungen

Wer zahlt den Film?

Die Kosten für eine Videoüberwachung dürfen nur dann als „sonstige Kosten“ auf die Betriebskosten umgelegt werden, wenn dies vertraglich vereinbart wurde. Das heißt: Wer neu in eine Wohnung einzieht, wird in der Regel einen solchen Passus unterschreiben müssen. Im laufenden Mietverhältnis kann ein Vermieter die Zustimmung des Mieters nicht einfordern. Eine Umlage im Rahmen einer Modernisierung ist denkbar, hier kommt es auf die Begründung im Einzelfall an. Ohnehin ist die Anschaffung und Wartung nicht sehr kostspielig.

bl

Sachbeschädigungen und beleidigenden Schmierereien an der Hauswand gekommen ist, rechtfertigt dies nicht ohne Weiteres die Einrichtung einer Videoüberwachung, welche das Kommen und Gehen der Mieter und etwaiger Besucher aufzeichnet (Landgericht Berlin vom 10. Mai 2000 – 65 S 279/00). „Der Vermieter sollte auf jeden Fall vor der Installation die Einwilligung aller Mieter einholen – nur wenn alle zustimmen, ist er auf der sicheren Sei-

Fotos: Nils Richter



pelhof-Kreuzberg vom 1. März 2012 – 25 C 84/12 –, MM 5/12, 30). In diesem Fall hatten die Kameras sogar die Straße vor dem Haus erfasst – das ist nach einem jüngst ergangenen Urteil des Europäischen Gerichtshofes ohnehin nicht zulässig. Die Überwachung durch einen privaten Hausbesitzer dürfe nicht auf das öffentliche Straßenland gerichtet sein, entschieden die Luxemburger Richter. Ungeachtet der Rechtslage sind Videokameras in Berlin allgegenwärtig. Nicht nur in Großsiedlungen und Hochhäusern, sondern zum Teil auch in einzelnen Altbauten heißt es: „Big Brother is watching you“. Viele Wohnungsbaugesellschaften haben damit gute Erfahrungen gemacht. Bei der Modernisierung des Märkischen Viertels war die flächendeckende Videoüberwachung sogar Gegenstand des Sanierungskonzepts, wie die Sprecherin der Gesobau, Kirsten Huthmann, berichtet: „Die meisten Mieter finden das gut, die ärgern sich ja auch darüber, wenn vor dem Keller Sperrmüll abgestellt oder Fahrstühle mit Graffiti beschmiert werden.“ Die Kameras dienen der Abschreckung und Aufklärung. Die Aufnahmen dürfen 48 Stunden lang gespeichert werden, danach müssen sie gelöscht werden. *Birgit Leiß*

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/recht/. 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

Festmiete

Eine in einem Mietvertrag mit fester Laufzeit als Einmalzahlung vereinbarte und vor der Beschlagnahme vollständig gezahlte Miete ist den Hypothekengläubigern gegenüber gemäß § 1124 Abs. 2 BGB insoweit unwirksam, als sie sich auf die (fiktive) anteilige Miete für eine spätere Zeit als den zur Zeit der Beschlagnahme laufenden Kalendermonat (beziehungsweise bei Beschlagnahme nach dem fünfzehnten Tage des Monats für eine spätere Zeit als den ersten Monat nach der Beschlagnahme) bezieht.

BGH vom 30.4.2014 – VIII ZR 103/13 –

 Langfassung im Internet

M., über dessen Vermögen 2004 das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, war ursprünglich Eigentümer eines von ihm und seiner Ehefrau bewohnten Hausgrundstücks. Am 28.8.2009 wurde das Hausgrundstück zwangsversteigert. Da der Ersteher auf sein Gebot nur einen geringen Geldbetrag zahlte, wurde ein Zwangsverwaltungsverfahren eingeleitet, in dem Z. durch Beschluss vom 26.11.2009 zum Zwangsverwalter über das Grundstück bestellt wurde. Z. fordert von M. Miete, die dieser nicht zahlen will.

Er (M.) habe mit dem Ersteher am 28.8.2009 einen Festmietvertrag für den Zeitraum vom 1.9.2009 bis zum 31.8.2015 abgeschlossen und die vereinbarte Miete von 35000 Euro am selben Tag an den Ersteher gezahlt.

M. meint, dass die an den Ersteher geleistete Einmalzahlung dem Z. gegenüber wirksam und er deshalb nicht zur Zahlung von Miete an den Z. verpflichtet sei; demgemäß erbrachte er auch in der Folgezeit keine Zahlungen an Z.. Mit Schreiben vom 26.5.2010 erklärte Z. gegenüber M. die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs. Der BGH gab dem Z. Recht.

Nach § 1124 Abs. 2 BGB sei eine Verfügung dem Grundpfandgläubiger beziehungsweise dem Zwangsverwalter gegenüber insoweit unwirksam, als sie sich auf die Miete für eine spätere Zeit als den Monat der Beschlagnahme beziehe. Eine Vorausverfügung im Sinne von § 1124 Abs. 2 BGB setze die Existenz einer nach periodischen Zeitabschnitten bemessenen Miete gegen den Schuldner voraus, auf die durch ein Rechtsgeschäft eingewirkt wird. An dieser Voraussetzung fehle es jedoch, wenn der Mietvertrag auf die Lebenszeit des Mieters abgeschlossen und als Gegenleistung bei Abschluss des Mietvertrags eine Einmalzahlung als Miete vereinbart sei. Denn in diesen Fällen könne nicht bestimmt werden, welcher Teil der Einmalzahlung auf die Zeit nach der Beschlagnahme beziehungsweise Anordnung der Zwangsverwaltung entfalle. Hier sei es aber anders. Der Mietvertrag über den streitigen Grundbesitz wurde nicht auf die Lebenszeit des Mieters, sondern auf eine feste Mietzeit von sechs Jahren abgeschlossen, so dass ohne Weiteres eine Umrechnung des geschuldeten Einmalbetrags auf periodische – üblicherweise monatliche – Zeitabschnitte erfolgen könne. Dies genüge für die Anwendbarkeit des § 1124 Abs. 2 BGB. Insbesondere komme es nicht darauf an, ob die Parteien von einer Bemessung nach periodischen Zeitabschnitten ausgegangen seien. Einer Feststellung eines dahin gehenden Parteiwillens bedürfe es somit nicht.

Vermieterpfandrecht

a) Soweit es für den Inhalt der mietvertraglichen Rechte und Pflichten zwischen Erwerber und Mieter auf den Beginn des Mietverhältnisses ankommt, ist auf den Beginn des ursprünglichen Mietverhältnisses zwischen Veräußerer und Mieter abzustellen.

b) Dafür, ob eine in die Mieträume eingebrachte Sache dem Vermieterpfandrecht des Erwerbers unterfällt, kommt es auf den Zeitpunkt der Einbringung der Sache in die Mieträume an. Eine Sicherungsübereignung der Sache im Zeitraum nach ihrer Einbringung in die Mieträume und vor einem veräußerungsbedingten Vermieterwechsel verhindert daher nicht, dass das Vermieterpfandrecht des Erwerbers die Sache erfasst (Fortführung von BGHZ 170, 196 = NZM 2007, 212 und BGH Urteil vom 20. März 1986 IX ZR 42/85 NJW 1986, 2426).

c) Neben dem Vermieterpfandrecht des Veräußerers, das dessen Forderungen aus dem Mietverhältnis sichert, entsteht ein eigenständiges Vermieterpfandrecht des Erwerbers. Die beiden Vermieterpfandrechte erfassen dieselben Sachen und stehen im gleichen Rang.

BGH vom 15.10.2014 – XII ZR 163/12 –

 Langfassung im Internet

Hinweis: Eine erst nach der Einbringung auch durch Raumversicherungsübereignungsvertrag erfolgende Sicherungsübereignung der Sache des Mieters lässt das bereits entstandene Pfandrecht des Vermieters unberührt. Dieses genießt insoweit Vorrang.

Regressverzicht

Hat der Vermieter eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, deren Kosten vom Mieter getragen werden, und verursacht der Mieter leicht fahrlässig einen von dieser Versicherung umfassten Wohnungsbrand, so trifft den Vermieter in der Regel die mietvertragliche Pflicht, wegen des Brandschadens nicht den Mieter, sondern die Versicherung in Anspruch zu nehmen. Zudem hat der Vermieter in einem solchen Fall aufgrund seiner Pflicht zur Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Brandschaden grundsätzlich auch dann zu beseitigen, wenn er von einer Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung absieht (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteile vom 3.11.2004 – VIII ZR 28/04, NJW-RR 2005, 381 unter II 3; vom 10.11.2006 – V ZR 62/06, NJW 2007, 292 Rn. 7; BGH, Beschluss vom 21.1.2014 – VIII ZR 48/13, GE 2014, 661 Rn. 5).

BGH vom 19.11.2014 – VIII ZR 191/13 –

➔ Langfassung im Internet

Die 12-jährige Tochter des Mieters hatte Öl in einem Kochtopf auf dem Herd erhitzt und die Küche bei eingeschalteter Herdplatte zeitweise verlassen. Das Öl entzündete sich, und es kam zu einem Wohnungsbrand. Der Vermieter weigerte sich, den Brandschaden zu beseitigen und schaltete auch seine Gebäudeversicherung nicht ein, weil dies angeblich dazu führe, dass die Versicherungskosten für den Gesamtbestand seiner Mietwohnungen stiegen. Eine Mietminderung lehnte er ebenfalls ab. Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Vermieter grundsätzlich verpflichtet sei, die Mietsache während der Mietzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Dazu gehöre auch, dass er nach einem Wohnungsbrand die Brandschäden beseitige. Ein finanzieller Schaden drohe dem Vermieter nicht, da er seine Gebäudeversicherung mit der Schadensregulierung beauftragen könnte. Der Vermieter habe im Regelfall kein vernünftiges Interesse daran, anstelle der Versicherung den Mieter in Anspruch zu nehmen. Vielmehr sei er aufgrund dieser Interessenlage regelmäßig verpflichtet, auf die Versicherung zurückzugreifen oder gegenüber dem Mieter auf Schadensersatz zu verzichten.

Außerdem habe der Mieter das Recht, die Miete angemessen zu mindern, bis der Schaden behoben ist. Wenn der Mieter den Schaden selbst schuldhaft verursacht hat, entfalle dieses Recht zwar grundsätzlich. Das gelte aber nicht, wenn – wie hier – eine für den Schaden eintrittspflichtige Wohngebäudeversicherung bestehe, deren Kosten auf den Mieter umgelegt worden seien und das Verschulden des Mieters oder seiner Angehörigen lediglich leicht fahrlässig gewesen sei. Denn auch im Hinblick auf die Minderung könne der Mieter erwarten, dass ihm seine Aufwendungen für die Wohngebäudeversicherung im Schadensfall zugutekommen.

Die Gebäudeversicherung habe ihrerseits keine Regressansprüche gegenüber dem leicht fahrlässig handelnden

Mieter, wenn der über die Betriebskostenabrechnung die Versicherungsbeiträge gezahlt habe. Ein Rückgriff des Versicherers auf den Mieter sei durch einen stillschweigenden Regressverzicht ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Wohngebäudeversicherung in Anspruch nehme, so dass der Mieter im Ergebnis so stehe, als hätte er die Versicherung selbst abgeschlossen.

Offen ließ der BGH, ob der Vermieter ausnahmsweise dann ablehnen kann, die Versicherung in Anspruch zu nehmen, wenn sich hierdurch die Versicherungsprämien in erheblichem Maße erhöhen würden. Für Letzteres ist der Vermieter darlegungs- und beweisbelastet.

Schönheitsreparaturen

Die in einem Formularmietvertrag über eine (damals) preisgebundene Wohnung, bei dem der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen hat und hierfür ein Zuschlag zur Kostenmiete gemäß § 28 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung vorgesehen ist, enthaltene Klausel „Sofern der Mieter Schönheitsreparaturen selbst ausführt oder durch entsprechende Fachfirmen ausführen lässt, werden ihm auf Antrag die anteiligen Beträge, wie sie sich nach der obigen Verordnung errechnen, ausgezahlt, sofern die Ausführung sach- und fachgerecht erfolgt ist.“ berechtigt den Mieter, die Schönheitsreparaturen selbst auszuführen und anschließend die Auszahlung der „angesparten“ Beträge zu verlangen.

BGH vom 3.12.2014 – VIII ZR 224/13 –

➔ Langfassung im Internet

Insbesondere in Mietverträgen für Sozialwohnungen findet man häufig Vertragsklauseln, wonach der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieterwohnung trägt. Diese Kosten sind dann in der vom Mieter gezahlten Miete mit einem entsprechenden Betrag einkalkuliert. Mitunter ist in diesen Verträgen weiter geregelt, dass der Mieter Anspruch auf Kostenerstattung gegen seinen Vermieter hat, wenn er die fälligen Schönheitsreparaturen selbst durchführt oder zahlt.

Im vom BGH entschiedenen Fall enthielt der Mietvertrag über eine ehemalige Sozialwohnung folgende Klauseln:

- „1. Die Kosten der Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung werden vom Vermieter getragen.
2. Umfang und Ausführung der Schönheitsreparaturen erfolgt im Rahmen der hierfür nach den Vorschriften der 2. Berechnungsverordnung § 28 (4) vorgesehenen Kostenansätze.
3. Sofern der Mieter Schönheitsreparaturen selbst ausführt oder durch entsprechende Fachfirmen ausführen lässt, werden ihm auf Antrag die anteiligen Beträge, wie sie sich nach der obigen Verordnung errechnen, ausgezahlt, sofern die Ausführung sach- und fachgerecht erfolgt ist.“

In einer Zusatzvereinbarung war bestimmt:

„In Ergänzung von § 11 Ziff. 2 des mit Ihnen abgeschlossenen Mietvertrages wird hiermit vereinbart, dass der

Mieter nach Durchführung von Schönheitsreparaturen, die durch normale Abnutzung notwendig wurden, Anspruch auf Auszahlung des hierfür in der Miete vorgesehenen Betrages gemäß den jeweils gültigen Berechnungsverordnungen hat. Als Abrechnungsmodus wird eine Zeitspanne von 5 Jahren angesetzt.“

Der Vermieter informierte die Mieter Anfang 2012 darüber, dass er die Schönheitsreparaturen künftig selbst ausführen werde. Die Mieter lehnten dies ab und kündigten an, die Wohnung nach Ablauf von mindestens fünf Jahren seit den letzten Schönheitsreparaturen selbst zu renovieren. Im Mai 2012 teilten sie dem Vermieter mit, die Wohnung sei jetzt renoviert, und verlangten – entsprechend den Berechnungsvorgaben in der Zusatzvereinbarung – die Zahlung von 2440,78 Euro. Sie behaupteten, es habe Renovierungsbedarf bestanden und es seien alle Wände, Decken, Türen und Heizkörper fachgerecht gestrichen worden.

Der BGH gab den Mietern recht. Die mietvertraglichen Vereinbarungen setzten eine Zustimmung des Vermieters zur Ausführung der Schönheitsreparaturen durch die Mieter nicht voraus. Dem Zahlungsanspruch stehe daher nicht entgegen, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen selbst durchführen wollte und dies den Mietern auch mitgeteilt hätte. Dieses folge aus der Auslegung der Klausel.

Denn die Klausel böte den Mietern einen Anreiz, die Schönheitsreparaturen (kostengünstig) in Eigenarbeit durchzuführen und dafür die „angesparten“ Beträge, die den eigenen Aufwand im Einzelfall übersteigen können, ausgezahlt zu erhalten. Für den Vermieter habe die Klausel den Vorteil, dass er bei Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter eigenen Aufwand für die Planung und Abstimmung der Arbeiten mit dem Mieter erspare und das Risiko mangelhafter Ausführung beim Mieter liege, der die Auszahlung nur erhalte, wenn infolge normaler Abnutzung erforderliche Schönheitsreparaturen durch den Mieter fachgerecht ausgeführt worden seien.

Hinweis: Der Zuschlag nach § 28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung beträgt ab 1.1.2014 10,32 Euro pro Quadratmeter jährlich (= 0,86 Euro pro Quadratmeter monatlich).

Heizkosten bei Leerstand

a) Auch bei hohen Wohnungsleerständen (hier: im Hinblick auf einen im Rahmen der Stadtplanung vorgesehenen Abriss eines 28-Familien-Hauses) hat es grundsätzlich bei der in § 9 Abs. 4, § 8 Abs. 1 Heizkostenverordnung vorgeschriebenen anteiligen Umlage von Warmwasserkosten nach Verbrauch zu bleiben.

b) Im Einzelfall kann der Vermieter nach § 241 Abs. 2 BGB verpflichtet sein, dem Verlangen des Mieters auf eine Vertragsänderung dahingehend zuzustimmen, den nach Verbrauch zu berechnenden Teil der Warmwasserkosten auf das gesetzliche Mindestmaß von 50 Prozent der Gesamtkosten abzusenken, um die Fixkosten bei hohen Leerständen angemessen zu verteilen.

c) Leerstandsbedingten Kostenverschiebungen zu Lasten des Mieters kann darüber hinaus im Einzelfall mit einer aus dem Prinzip von Treu und Glauben (§ 242 BGB) abzuleitenden Anspruchsbegrenzung Rechnung getragen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch der Vermieter durch den Leerstand beträchtliche Nachteile erleidet, weil er – ohne entsprechende Mieteinnahmen zu erhalten – bereits über den von ihm zu tragenden Wohnflächenanteil ebenfalls nicht unbeachtliche Kosten zu tragen hat.

BGH vom 10.12.2014 – VIII ZR 9/14 –

🔗 Langfassung im Internet

1,30 Euro monatlich pro Quadratmeter allein für die Warmwasserkosten (ohne Heizung) zahlen zu müssen, dürfte wohl jeden Mieter „auf die Palme“ bringen. So erging es einem Mieter in Frankfurt an der Oder, der eine entsprechend hohe Warmwasserkostenabrechnung bekam, weil sein Plattenbau zum Abriss vorgesehen war und während der Abrechnungsperiode von den 28 Wohnungen nach Angaben des Mieters lediglich 2 und nach Angaben des Vermieters lediglich 7 Wohnungen bewohnt waren. Der erhebliche Leerstand hatte zur Folge, dass die Heizungs- und Warmwasseranlage, die für viele Wohnungen ausgelegt war, gemessen am geringen Verbrauch der wenigen verbliebenen Mieter nicht mehr kostengünstig arbeitete.

Wie sich später im Prozess herausstellte, betrug der tatsächliche Energieverbrauch etwa das Siebenfache des durchschnittlich für die Erwärmung zu erwartenden Energieverbrauchs.

Insgesamt fielen 7848,61 Euro Warmwasserkosten an. 50 Prozent der Kosten verteilte der Vermieter nach Wohnfläche. Auf die 47,46 Quadratmeter große Mieterwohnung entfielen so 131,02 Euro. 50 Prozent der Warmwasserkosten wurden – so, wie es die Heizkostenverordnung vorschreibt – nach Verbrauch abgerechnet. Der Kostenanteil für die 47,46 Quadratmeter große Mieterwohnung betrug 1195,06 Euro. Der Vermieter – eine Wohnungsbaugenossenschaft – reduzierte den Betrag im Nachhinein „aus Kulanz“ auf 597,53 Euro.

Der Mieter weigert sich, Nachzahlungen zu erbringen. Er meint, die Wohnungsbaugenossenschaft dürfe die Warmwasserkosten wegen des hohen Leerstands im Haus nicht nach Verbrauch, sondern ausschließlich nach der Wohnfläche umlegen.

Der BGH hingegen gab dem Vermieter Recht. Die Berechnung auf der Grundlage von § 8 Abs. 1 HeizkostenVO sei aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Auch bei hohen Leerständen bleibe es grundsätzlich bei der gesetzlich vorgegebenen Abrechnung, wonach die Kosten zu mindestens 50 Prozent nach Verbrauch umzulegen seien. Eine analoge Anwendung von § 9 a HeizkostenVO komme nicht in Betracht, denn die in § 9 a HeizkostenVO geregelten Fälle, in denen aus zwingenden technischen Gründen eine Verbrauchserfassung nicht möglich ist, seien mit dem hier in Rede stehenden Fall einer jetzt unwirtschaftlich arbeitenden Heizungsanlage nicht vergleichbar.

Allerdings könne die strikte Anwendung der Vorgaben der HeizkostenVO bei hohen Leerständen in Einzelfällen zu derartigen Verwerfungen führen, dass eine angemessene und als gerecht empfundene Kostenverteilung nicht mehr gegeben sei. Diesen Fällen könne mit einer aus dem Prinzip von Treu und Glauben (§ 242 BGB) abzuleitenden Anspruchsbegrenzung Rechnung getragen werden.

Ob eine solche Anspruchskürzung geboten sei, sei immer eine Frage des Einzelfalles. Vorliegend sei zu berücksichtigen, dass der Vermieter in Anwendung von § 8 Abs. 1 HeizkostenVO bereits den für den Mieter günstigsten Maßstab (50 Prozent) gewählt habe und von dem sich so ergebenden Betrag lediglich die Hälfte geltend gemacht habe.

Auf der anderen Seite habe auch der Vermieter – ohne für die leerstehenden Wohnungen Mieteinnahmen zu erhalten – schon über den Wohnflächenanteil beträchtliche Kosten zu tragen und müsse es insoweit seinerseits ebenfalls hinnehmen, dass die angesichts des Leerstandes unwirtschaftliche Heizungsanlage erhebliche Mehrkosten verursache.

Insgesamt erscheint es dem BGH daher nicht unangemessen, dass auch die Mieter einen nicht ganz unerheblichen Teil der leerstandsbedingten Mehrkosten zu tragen haben. Eine weitere Anspruchskürzung über den von dem Vermieter bereits freiwillig abgezogenen Betrag hinaus ist deshalb nach Ansicht des BGH auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben nicht geboten.

Erbengemeinschaft

Zur Kündigung eines Mietverhältnisses gegenüber mehreren Mietern.

BGH vom 10.12.2014 – VIII ZR 25/14 –

 Langfassung im Internet

Zwei Schwestern schrieben am 1.2.2012 an den Vermieter der Wohnung ihrer verstorbenen Mutter folgendes:

„... Wir haben mit unserer Mutter in einem gemeinsamen Haushalt gelebt und sind nun nach § 563 Abs. 2 BGB per Gesetz an die Stelle unserer Mutter in das Mietverhältnis getreten. Hiermit erklären wir, dass wir das bestehende Mietverhältnis fortsetzen wollen. Weitere Erben oder Anspruchsberechtigte gibt es nicht. Die Miete wird in Zukunft von Sophie S. überwiesen. Im Schriftverkehr wenden Sie sich bitte auch an Sophie S.“

Hierauf kündigte der Vermieter. Als Empfänger ist in dem Kündigungsschreiben unter der Anschrift der streitgegenständlichen Wohnung angegeben: „Frau S., Sophie“, wobei der Vorname handschriftlich eingefügt ist.

In dem Kündigungsschreiben heißt es: *„Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit mache ich von meinem Sonderkündigungsrecht lt. BGB § 563 (Eintrittsrecht bei Tod des Mieters) Gebrauch, da Sie nicht im Haushalt Ihrer Mutter gelebt haben. Ich kündige zum nächstmöglichen Zeitpunkt fristgerecht ...“*

Auf dem Schreiben befindet sich ein handschriftlicher Vermerk, der von Sophie S. unterschrieben ist: „Am

29.2.12 erhalten: Diese Kündigung wird umgehend an die Schwester, Frau Carolin S. weitergeleitet.“

Im Rechtsstreit ging es um die Wirksamkeit der Kündigung, insbesondere darum, ob die Kündigung gemäß § 564 BGB gegenüber sämtlichen Erben als Rechtsnachfolger des verstorbenen Mieters erfolgt war.

Der BGH bejahte dies, indem er die vermietetseitigen Willenserklärungen so auslegte, wie sie der Erklärungsempfänger nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstehen musste. Der Erklärungsempfänger sei verpflichtet, unter Berücksichtigung aller ihm erkennbaren Umstände zu prüfen, was der Erklärende gemeint habe.

So habe der Vermieter seine auf § 564 BGB gestützte Kündigung ersichtlich an beide Töchter als nach dem Tod der Mieterin in Betracht kommende Erben richten wollen, wie allein schon der auf das Kündigungsschreiben gesetzte Weiterleitungsvermerk zeige, der für alle Beteiligten ersichtlich war.

Zwar sei ein entsprechender Wille des Vermieters aus der maßgeblichen Sicht der Carolin S. als Empfängerin nicht schon der allgemein gehaltenen Anrede „Sehr geehrte Damen und Herren“ zu entnehmen, wohl jedoch dem Inhalt des handschriftlichen Zusatzes auf diesem Schreiben. Hiernach verpflichtete sich die Sophie S., die Kündigung umgehend an die namentlich genannte Schwester weiterzuleiten.

Dem Vermerk den Sinn beizumessen, die Schwester Carolin habe auf diesem Weg lediglich von der Kündigung gegenüber ihrer Schwester Sophie erfahren sollen, werde dem Erklärungsgehalt des Zusatzvermerks nicht gerecht. Eine derart beschränkende Erklärungsbedeutung hätte für den Vermieter in rechtlicher Hinsicht keinen Sinn ergeben. Ihm ging es ersichtlich nicht um eine Kenntnis der Schwester von der gegenüber der anderen Schwester erfolgten Kündigung, sondern um die Beendigung des Mietverhältnisses insgesamt. Dies war nur durch die Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber beiden Töchtern der verstorbenen Mieterin als deren Erben zu erreichen. Dieser objektive Erklärungsgehalt des Weiterleitungszusatzes konnte einem redlichen Erklärungsempfänger nicht verborgen bleiben.

Das von Sophie und Carolin S. gemeinsam verfasste und unterzeichnete Schreiben vom 1.2.2012 enthalte eine Bevollmächtigung der Sophie durch die Mitmieterin Carolin S. zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Vermieters, die das Mietverhältnis betreffen. Dem Schreiben sei zu entnehmen, dass (nur) die Sophie S. in der Wohnung wohnen werde, während Carolin S. in einer anderen Stadt wohne. Zudem werde weiter mitgeteilt, dass die Miete in der Zukunft allein von der Sophie S. gezahlt werden würde. Jedenfalls unter diesen Umständen, die es nahelegen, dass alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag im Innenverhältnis der Mieterinnen bei der Sophie liegen sollten, sei die auch von Carolin S. geäußerte Bitte, den Schriftverkehr an die Beklagte zu richten, aus der maßgeblichen Sicht des Vermieters als Erteilung einer Vollmacht zur Entgegennahme von Willenserklärungen aus dem Mietverhältnis auszulegen.

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.

Öffnungszeiten

Achtung: In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 32)

- **Spontan:** Beratung ohne Anmeldung
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,
NEU! Samstag von 9 bis 13 Uhr (jedoch nicht in den Beratungszentren Müllerstraße, Wilmersdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Wunschtermin:** Beratung mit Terminvereinbarung
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 17 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 bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)
U Altstadt Spandau
U 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 Wilmersdorfer Straße

Wilmersdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmersdorfer Arcaden)
♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
U Wilmersdorfer 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

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee
(gegenüber Ring Center 1)
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
U Frankfurter Allee

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
S Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/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.

Beratungs-
zentrum
Südsterne
in der Hasen-
heide 63



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

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

Mo, Di, Mi, Fr 9-17 Uhr, Do 9-19 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 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karshorst

■ Di 17-19 Uhr

Hedwig Stadtteilzentrum,
Hedwigstraße 10,
nahe Suermondstraße
und Konrad-Wolf-Straße
Tramhaltestellen:
Am Faulen See (Tram 27)
und Oberseestraße (M 5)

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt
und Kieztreff, Hagenstr. 57-60/
nahe Frankfurter Allee
U S Lichtenberg,
Ausgang Siegfriedstr.

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38
S Marzahn,
Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und
Beratungsstelle, Perleberger Straße 44/
Ecke Lübecker Straße
U Birkenstraße

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205
U Oranienburger Tor, ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof,
Königstraße 43 (nahe Rathaus und
Meldestelle)
S Zehlendorf

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Alle Informationen auch im Internet abrufbar unter
www.berliner-mieterverein.de

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMagazin) und beachten Sie, dass die Telefonberatung nicht eine umfangreiche Rechtsberatung ersetzen kann. Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Angelegenheit ein Rechtsstreit ergeben sollte, ist der Besuch einer Beratungsstelle erforderlich. Die Obliegenheit für den Rechtsschutz wird mit der Telefonberatung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt zu Beginn und am Ende der Beratungszeit anzurufen.

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & 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 ☎ 030-226260.

Mo 17-19 Uhr (jeden 1. und 3. 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, Jessnerstraße 4

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für **Mitglieder** des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes. Kosten: 35 €. 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. Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

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

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle
Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

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:**

Mo 18 -19 Uhr unter ☎ 030-859 56 86 23.

Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen, unsere Mediatoren rufen zurück.

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **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, ☺ 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,
☎ 030-29431 07 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-209892 65 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 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
 - Elektroinstallationen
 - 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 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.

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig die papierlose Online-Ausgabe des MieterMagazin lesen möchten, können Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service> anmelden.

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 Mieter-Magazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie

am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 0099 0, Fax 030-490 0099 28,

E-Mail: AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

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

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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de, 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 Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme

(Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag im Monat

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum

Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert, Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mittwoch im Monat um 19 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 (Bezirksleitung)

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

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich regelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch, 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, ☎ 030-226 26-144

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 Borovitz (Bezirksleiterin)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag

im Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

Der Berliner Mieterverein e.V. bietet seinen Mitgliedern gemäß Berliner Heizspiegel/HeizEnergieCheck eine kostenlose Überprüfung des Energieverbrauchs und der Energiekosten bei zentralbeheizten Gebäuden (mit mindestens sechs Mietparteien) an. Mit dem Berliner Heizspiegel/HeizEnergieCheck können Energieverbrauch und Kosten mit anderen Gebäuden in Berlin verglichen werden. Die vom Energiesparberatungsbüro KEBAB für den Senat ermittelten Energieverbrauchskennwerte wurden in sieben Klassen (A-G) eingeteilt, analog des Eurolabels für Haushaltsgeräte.

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen.

Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren.

Achtung: Sollten in Folge der Diagnose energiesparende Modernisierungen von Seiten des Vermieters durchgeführt werden, kann es zur Überschreitung der bisherigen Warmmiete kommen. Die Überprüfung von Energieverbrauch und -kosten beinhaltet ausdrücklich keine Rechtsberatung.

Bitte senden Sie Ihre Heizkostenabrechnungen an:
Berliner Mieterverein e.V. – Heizspiegelüberprüfung –
Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

	Plattenbau ⁽¹⁾	Mauerwerksbau ⁽¹⁾
niedriger Verbrauch	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
0-50 A	Neubau ab 1995 ⁽²⁾	Neubau ab 1995 ⁽²⁾
50-100 B		
100-150 C		
150-200 D	Baujahr ab 1973 ⁽³⁾	Baujahr ab 1984 ⁽³⁾
200-250 E	Baujahr bis 1972 ⁽³⁾	Baujahr bis 1983 ⁽³⁾
250-300 F	Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	
über 300 G	dringender Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	

sehr hoher Verbrauch

(1) Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen oder Einzelofenheizungen sowie Heizanlagen in kleineren Gebäuden (weniger als 6 Wohnungen) sind nicht im Heizspiegel erfasst. Heizenergieverbräuche können hier sehr stark schwanken, da der Einfluss des Nutzers überwiegt. Eine erste Orientierung ist jedoch möglich. Die Energieklassen des Heizspiegels beziehen sich grundsätzlich auf Verbräuche von Gebäuden, nicht von Wohnungen. Sehr aufschlussreich ist allerdings der Vergleich mit Wohnungswerten.

(2) Die Klasse B sollte nach der geltenden Wärmeschutzverordnung von 1995 erreicht werden.

Gesetzlich vorgeschrieben ist ein errechneter Bedarfswert, nicht die hier ermittelte Verbrauchsklasse.

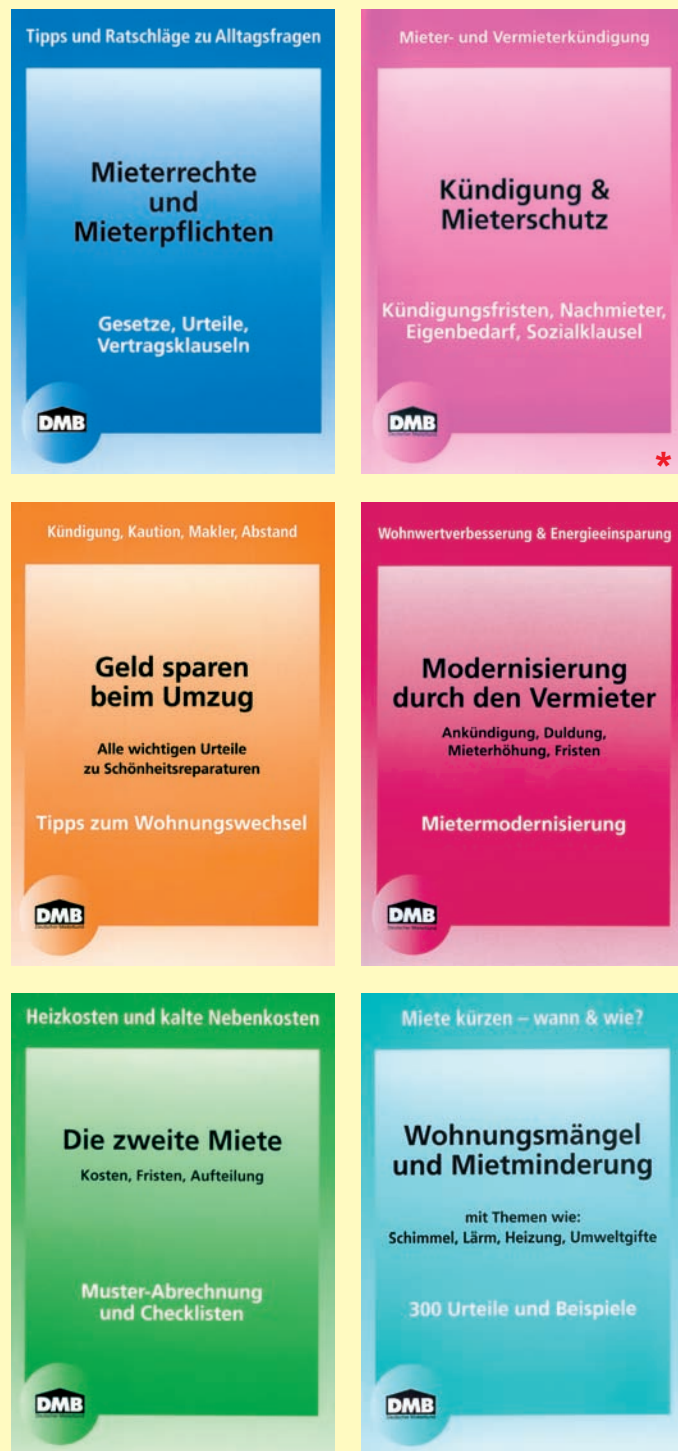
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(4) Die Gebäude dieser Klassen zeichnen sich oft durch veraltete Heizungsanlagen und schlechte Bausubstanz aus. Instandsetzung und Sanierung sind in der Regel erforderlich. Eine Überprüfung der Abrechnung, der Haustechnik und der Gebäudesubstanz sollte hier unbedingt erfolgen.

Guter Rat... ... und gar nicht teuer!

Die Broschüren

Die Broschüren des Deutschen Mieterbundes haben einen Umfang von 80 bis 100 Seiten und kosten 6 Euro bzw. 5 Euro (*).



Die Broschüren sind erhältlich in den Beratungszentren und in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de



An der Urania 17 • 10787 Berlin • Tel. 218 90 91 • Fax 211 03 98

März 2015

Weitere Details unter www.urania.de

Sonntag, 1.3.

9.00 Uhr Siemens RoboCup: Junior Qualifikation Berlin 2015, Eintritt frei

Montag, 2.3.

15.30 Uhr Harald-Alexander Korp: Am Ende ist nicht Schluss mit lustig – Humor angesichts von Sterben und Tod*

17.30 Uhr Ute Weingarten: Mons – Europäische Kulturhauptstadt 2015**

19.30 Uhr Prof. Dr. Anna Geis: Demokratien und Frieden für alle – liberaler Traum oder liberale Ideologie?*

19.30 Uhr Bas Kast: Das Handwerk der Kreativität oder wie die guten Ideen in den Kopf kommen**

20.00 Uhr Spielfilm: Im Labyrinth des Schweigens (2014)

Dienstag, 3.3.

17.00 Uhr Gesundheitstag: Diabetisches Fußsyndrom –

das interdisziplinäre Management im Fuß-Centrum

19.30 Uhr Cordula Nussbaum: Geht ja doch! Mit 5 Fragen das Leben verändern*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Fritz Bauer – Tod auf Raten (2010)

Mittwoch, 4.3.

15.30 Uhr Anne-Katrin Reene: 600 Jahre Konstanzer Konzil**

17.30 Uhr Horst Liebelt: Chile – Ein Bilderbogen von der Salpeterwüste zu den Eiswüsten der Antarktis und Kap Hoorn**

19.00 Uhr Vorträge außer Haus: Carl-Ludwig Thiele: Bitcoin – Chancen und Risiken, in der Deutschen Bundesbank, Leibnizstraße 10, 10625 Berlin, Eintritt frei

19.30 Uhr Senator Andreas Geisel und andere im Gespräch: Ziele und Leitbilder der Stadtentwicklung Berlins*, Eintritt frei

19.30 Uhr Prof. Dr. Dennis J. Snower: Die Zukunft der globalen Kooperation*, Eintritt frei

19.30 Uhr Kabarett: Peter Vollmer: Wenn Männer zu sehr 40 werden

Donnerstag, 5.3.

15.30 Uhr Thomas R. Hoffmann, M.A.: Der Unsterbliche – Raffael und die Folgen*

17.30 Uhr Horst Liebelt: Osterinsel – Neues von der einsamsten Insel der Welt**

19.30 Uhr David Hettich: Abenteuer Ozeane – Geheimnisse der Weltmeere**

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Gringo Trails (2013)

Freitag, 6.3.

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Tempelhofer Vorstadt – vom Prominentenfriedhof zum Szenekiez**

17.30 Uhr Priv.-Doz. Dr. med. Stefan Röpke: Narzissmus*

19.30 Uhr André Schumacher: Kanaren – Sieben auf einen Streich**

20.00 Uhr Festliche Frühlingsgala: Das Russische Nationalballett aus Moskau – Carmen, Polowetzter Tänze und Perlen des klassischen Balletts

Samstag, 7.3.

16 -18 Uhr Kinderballett: Das Russische Nationalballett aus Moskau – Dornröschen (mit Märchenerzählerin)

20.00 Uhr Ballett: Das Russische Nationalballett aus Moskau – Schwanensee

Sonntag, 8.3.

10.30 Uhr Politisches Café Dr. Sylvia-Yvonne Kaufmann u.a.: Griechenland nach den Wahlen – und vor der Pleite?

10-13 Uhr Gesundheitstag: Tag des Hörens in der Urania 2015, Eintritt frei

14-16 Uhr Kinderballett: Das Russische Nationalballett aus Moskau – Märchenball (mit Märchenerzählerin)

Montag, 9.3.

15.30 Uhr Prof. Dr. Andreas Michalsen: Cholesterin, Diabetes, Herzrisiko? Naturheilkundliche Ansätze zur Therapie und Heilung*

17.30 Uhr S. Mekhennet: Dr. Tod – die lange Jagd nach dem „Schlächter von Mauthausen“*

19.30 Uhr Prof. Dr. Ulrich Dirnagl, Dr. Susanne Wolf: Bauchgefühle – Kommunikation zwischen Gehirn und Darm*

19.30 Uhr Erich von Däniken: Unmögliche Wahrheiten**

Montag, 16.3.

15.30 Uhr PD Dr. Carsten Rohde: Die Landschaft in Literatur und Kunst der Moderne**

17.30 Uhr Emanuel Koch: Und täglich grüßt dein Lebenstraum*

19.30 Uhr Dr. T. Aders: Allah ist groß, die Hoffnung klein – Begegnungen im Nahen Osten*

20.00 Uhr Special Event jDPG – EinsteinSlam: Physik in 10 Minuten, Eintritt frei

Dienstag, 17.3.

9.30 - Mathematik (nicht nur) für Schüler:

12.30 Uhr MathInside – Mathematik ist überall

15.30 Uhr Dr. Wilfried Karl: Florenz und die Toskana**

17.00 Uhr Dokumentarfilm: Die letzten Gigolos (2014)

17.30 Uhr Rainer Reusch: Paul Klee – Die Malerei als musikalische Moderne*

19.30 Uhr Mathias Tietke: Als Yogis und Yoginis Staatsfeinde waren*

20.00 Uhr Spielfilm: Small World (2010)

Berliner Mieterverein e.V., Spichernstraße 1, 10777 Berlin
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt

Mittwoch, 18.3.

15.30 Uhr Dr. Sven Sebastian: Gesundheit im Fokus – Einfach besser leben*

17.30 Uhr Dipl. Ing. Ralf Steeg: Baden in der Spree, mitten in Berlin?*

19.30 Uhr Cigdem Akyol: Die Türkei – ein zerrissenes Land*

20.00 Uhr Prof. Dr. Theo Geisel: Musikalische Rhythmen und Algorithmen – Physiker auf anderen Wegen*, Eintritt frei

Freitag, 20.3., 9-17 Uhr und Samstag, 21.3., 9-15 Uhr

Jobmesse: Gesundheit als Beruf, Eintritt frei

Montag, 23.3.

17.00 Uhr Gesundheitstag: Chefarzt Friedrich Jahn, Dr. med. Kai Roske: Wenn das Knie schmerzt – Ursachen und Behandlungsmöglichkeiten, Eintritt frei

17.30 Uhr Peter Jäger: Berlin – Baku Mit dem Fahrrad 8000 km durch den Balkan, die Türkei und den Kaukasus**

19.30 Uhr Prof. Dr. Klaus Dieter Wolf: Experten in der Krise – Chancen, Möglichkeiten und Grenzen der Politikberatung*, Eintritt frei

Dienstag, 24.3.

15.30 Uhr Harald Neckelmann: Berliner Kuriositäten –

3 x Wasser: Badeschiff, Wellenbadschaukel, Amphicar**

17.30 Uhr Walther Grothkopp: Selbst-Marketing für den Erfolg im Job*

19.30 Uhr Dr. Yuval Lapide: Juden und Christen – Deutsche und Israel*

19.30 Uhr Prof. Dr. Michael Sterner: Energiespeicher – wichtiger Baustein der Energiewende**

Mittwoch, 25.3.

15.30 Uhr Dr. med. Britta Konradt: Ärztepfusch, und jetzt? – Das Patientenrechtegesetz*

17.30 Uhr Dr. med. A. Kürten: Erkrankungen des Nervensystems und die Burn-Out-Lüge*

19.30 Uhr Prof. Robin Geiss: Neue Militärtechnologien – Hält das Völkerrecht Schritt?*

20.00 Uhr Konzert: Quadro Nuevo: Das neue Album – TANGO!

Donnerstag, 26.3.

15.30 Uhr Dr. Heike Schimkat: Wie gestalten sich Generationenbeziehungen in verschiedenen Kulturen?*

17.30 Uhr Elke Krauskopf, M.A.: Claude Monet – zum 175. Geburtstag*

19.30 Uhr Dr. med. Wilfried Reuter: Mitfühlende Fürsorge und Verbundenheit in Partnerschaft und Familie entfalten*

Freitag, 27.3.

15.30 Uhr Prof. Dr. Ludger Schiffler: Techniken gegen das Vergessen beim Fremdsprachenlernen*

17+20 Uhr Spielfilm: The Imitation Game – Ein streng geheimes Leben (2014)

17.30 Uhr Erika Hoffmann-Könige, Ute Weingarten: Gegenwartskunst – Neugier auf das Unbekannte*

19.30 Uhr Dr. Meinhard Creydt: Wie der Kapitalismus unnötig werden kann*

Samstag, 28.3.

20.00 Uhr Konzert und Tanz: Flamencoshow – Azabache Flamenco

Sonntag, 29.3.

11.00 Uhr Roland Marske: Auf den Spuren der letzten wilden Tieren der Erde**

14.00 Uhr Roland Marske: USA – der Westen Go West – Abenteuer und Freiheit, einem Mythos nachspüren**

11-14 Uhr Chor Kreativ: Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt

Montag, 30.3.

15.30 Uhr Prof. Dr. Walter Möbius: Der Krankenflüsterer*

17.00 Uhr Spielfilm: The Imitation Game – Ein streng geheimes Leben (2014)

17.30 Uhr Jörg Buntentbach: Mode Metropole Berlin**

19.30 Uhr Albrecht Johann: Rock 'n Roll und Ramadan – Alltag an einer Brennpunktschule**

20.00 Uhr Premiere, Dokumentarfilm: Zeige deine Wunde – Kunst und Spiritualität bei Joseph Beuys (2015)

Dienstag, 31.3.

15.30 Uhr Prof. Dr. med. Wolfgang Harth: Männergesundheit*

17.00 Uhr Dokumentarfilm: Zeige deine Wunde – Kunst und Spiritualität bei Joseph Beuys (2015)

17.30 Uhr Dr. J. Thies: Die Bismarcks – Neue Erkenntnisse über eine deutsche Dynastie*

19.30 Uhr Dipl.-Ing Edwin Peter Pohling: Naturkonstanten enträtseln die Geheimnisse des Kosmos*

20.00 Uhr Spielfilm: Frau Müller muss weg (2015)

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,00/9,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2015 und Personalausweises: 6,50/7,50 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €