



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

März
3/2017

**STUDIE ZU
AIRBNB & CO.
Es wird nicht
geteilt**

**10 FRAGEN ZUM
MIETER-STATUS
Grundsätze im
Mietvertrags-
verhältnis**

**DVB-T2 HD
Ein scharfes Bild –
und neue Kosten**

Unterkünfte für Geflüchtete

Das Ende der Provisorien?



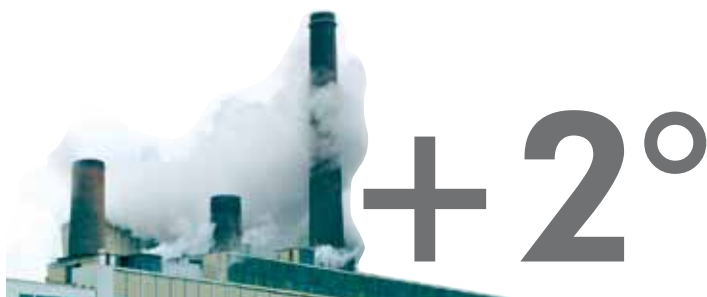
Bitte beachten Sie die Termine der Bezirksmitgliederversammlungen auf den Seiten 6/7

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



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

Siedlung am Steinberg:	
Vertragsklausel sorgt für Etappensieg	8
Mikrozensus:	
Migranten wohnen schlechter und teurer	8
„Wohnführerschein“:	
Kompetenztraining für minderjährige Flüchtlinge	9
HBCD-belastete Dämmstoffe:	
Konventionelle Verbrennung wieder zugelassen	9
Wohnungstausch: Tauschpartner im Netz	10
Mieterhöhungen: Dämpfer für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften	10
Wohnungsmarktreport CBRE/Berlin Hyp:	
Der Markt versagt und spaltet	11
Wohnungslosigkeit:	
Der nächste Winter kommt bestimmt	11
Miethöhen im Kartenbild:	
Karten für ein realistisches Abbild	12
Sozialer Wohnungsbau:	
Turnusmäßige Mieterhöhung ausgesetzt	12
DMB-Beratungs- und Prozess-Statistik:	
Streitpunkt Nummer 1: Betriebskosten	13
Buchtipp: West-Berliner Sittenbild der 60er	13
Ausstellungstipp: Wohnräume zwischen Trümmern	13

TITEL

Unterkünfte für Geflüchtete:	
Das Ende der Provisorien?	14

HINTERGRUND

Studie zu Airbnb & Co.: Es wird nicht geteilt	20
DVB-T2 HD: Ein scharfes Bild – und neue Kosten	21
10 Fragen zum Mieter-Status:	
Grundsätze im Mietvertragsverhältnis	22
Die Geschichte der Einbauküche:	
Von der Resopalplatte zur stählernen Kochinsel	24
Hausreinigung: Sauberkeit ist relativ	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Bezirkliche Mitgliederversammlungen	6
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Umständliche Amtsverfahren und mangelnder Behördenaustausch, aber auch die schiere Menge der Angekommenen haben ein Chaos bei der **Unterbringung der Geflüchteten** in Berlin verursacht. Ist die Stadt jetzt auf dem Weg, die Probleme zu lösen? Und: Was zwei Betroffene erlebt haben. **14**

Die Ansichten über **Sauberkeit** sind unterschiedlich, und so gibt es auch keinen verbindlichen Standard für die Qualität der **Hausreinigung**



Die Entwicklung der **Einbauküche** war eine innenarchitektonische Erfolgsgeschichte. **24**

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

MieterMagazin 1+2/2017, Seite 14, Birgit Leiß: „Mietvertrag: 10 unwirksame Klauseln und ihre Folgen – 2. Wohnflächenangabe“

Berichtigung

Grundsätzlich gilt die Regel, dass der Vermieter mit einer Circa-Angabe der Wohnfläche die Mietminderungsmöglichkeit des Mieters nicht aushebeln kann. Wird allerdings in der weiteren Formulierung dieser Klausel – wie in unserem Fall – der Circa-Angabe die Verbindlichkeit genommen, hat der Mieter gegebenenfalls keinen Anspruch auf Mietminderung.
Die Redaktion

MieterMagazin 12/2016, Seite 11, Rainer Bratfisch: „Deutsche Wohnen – Heizungsausfälle häufen sich“

Was uns geholfen hat ...

Die Vorgehensweise der Deutsche Wohnen erinnert uns an unsere ehemalige Verwalterin, die Reiser Immobilienverwaltung GmbH (Motto: „Reiser regelt's“), in einem ähnlichen Fall. Wir hatten massive Klopff- und Zischgeräusche über lange Zeit, kei-

ne Möglichkeit, bullig heiß laufende Heizungen abzustellen und Probleme mit der rechtzeitigen Inbetriebnahme an kalten Tagen.

Die Reaktion auf Störungsmeldungen durch Mieter waren sinnfreie „Tipps“ der Hausverwaltung wie dieser: „Einmal ganz hoch auf 5 drehen, das hilft“ oder aber der Verweis auf die Möglichkeit, eine elektrisch betriebene Heizquelle zu nutzen. Wir mussten uns, obwohl es seit Tagen deutlich zu kalt in den Wohnungen war, auch schon anhöhen, es sei „doch noch gar nicht so kalt“. Schließlich stellte sich heraus, dass die Verwalterin eine eigene Firma in ihrer Gewerke-Liste hat, die mit der Heizung nicht fachmännisch umgehen konnte und über lange Zeit untätig blieb, obwohl ein Steuergerät defekt war. Diese Firma hat das eigentliche Problem nie angefasst. Die bisherige Fachfirma war von der Verwalterin einfach abbestellt worden. Was uns geholfen hat: Wir haben Temperaturprotokolle beziehungsweise Lärmprotokolle wegen der Zisch- und Klopffgeräusche geführt. Schließlich erfolgte eine Mängelanzeige mit Fristsetzung, danach haben wir Miete zurückfordern können und erhalten. Und wir haben angekündigt, dass wir weitere Mietzahlungen zurückfordern werden, sobald die Probleme wieder auftreten. Ergebnis: Diesen Winter funktioniert die Heizung nach langer Zeit wieder. Gelernt haben wir diese Vorgehensweise von unserem Berliner Mieterverein.

Name der Redaktion bekannt

Betr.: MieterMagazin 12/2016, Seite 26, Rosemarie Mieder: „Crowdinvesting – Totalverlust nicht ausgeschlossen“

Einseitig

Ihre Darstellung von Crowdinvesting als Geldanlage ist etwas einseitig. Sie stellen es als ziemliche Bauernfängerei dar. Tatsächlich geht es oft nicht darum, dass nicht genug Eigenkapital für einen Bankkredit vorhanden ist, sondern vielmehr darum, das vorhandene Eigenkapital zu hebeln und mehr Projekte gleichzeitig entwickeln zu können. Zum anderen

bietet ein höherer Anteil an Mezzanine- und Eigenkapital häufig auch schlicht günstigere Zinskonditionen für den Bankkredit. Natürlich besteht ein (nicht geringes) Totalausfallrisiko, das besteht aber auch bei einem Sparbuch oder jeder anderen Anlageform: Zinsen beschreiben immer das Ausfallrisiko. Tatsächlich ist Crowdinvesting auch für Kleinanleger nicht unattraktiv, da man aufgrund der niedrigen Mindestbeträge erstmals auch von Immobilieninvestments profitieren kann – man kommt allerdings nicht um breite Diversifizierung herum, um unvermeidliche Ausfälle abzufangen, und sollte ebenfalls im Sinne der Diversifizierung auch nicht seine kompletten Ersparnisse in Crowdinvesting stecken. Insofern finde ich es gut, dass Sie warnen, aber eine etwas differenziertere Warnung als ein pauschales Verteufeln würde seriöser wirken. Auch sollte man selbstverständlich nur Geldanlagemodelle wählen, die man versteht.

D. Bermbach per E-Mail

Totalausfallrisiko meint, dass bei diesem Investment auch die Gefahr besteht, das eingesetzte Kapital zu verlieren. Insofern trifft der Vergleich mit einem Sparbuch nicht zu. Denn das dort eingesetzte Kapital bleibt in jedem Fall erhalten – Verluste drohen da allenfalls, wenn die Inflationsrate den Sparzins übersteigt.
Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 12/2016, Seite 4, Leserbrief, Kimberly Jäger: „Wohnung verzweifelt gesucht“

Abgeordnete fragen

Es gibt in jedem Wohnbezirk ein Bürgerbüro des jeweiligen Abgeordneten. Vielleicht wäre es eine Möglichkeit, dort vorbeizugehen und den Sachverhalt darzulegen. Ich habe so ganz nebenbei erfahren, dass die Abgeordneten Kontakte zu den Wohnungsbaugesellschaften haben. Den jeweiligen Standort kann man im Internet erfahren.

Nebenbei gesagt: Ich finde es eine Riesen-Sauerei, dass der Frau nicht geholfen wird.

R. Richter per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmvm@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland)
65. Jahrgang 2017

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Mittermeier · **Fotografen/Bildagenturen:** Jörg Carstensen/dpa, Deutsche Wohnen, Julia Gandras, Gabriela Herman/Airbnb, hroephoto/Fotolia, Sabine Mittermeier, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Nobilia, Nils Richter, Kersten Urbanke, wikimedia, Wikipedia · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein 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



Ausstellung

Bilder in Acryl und Tusche von Ute Lempp

im Beratungszentrum
Südstern, Hasenheide 63,
Südstern, zu den
üblichen Öffnungszeiten;
Finissage am Freitag,
17. März um 19.30 Uhr

Gut zu wissen

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. Mehr zu diesem Service auf Seite 32.
Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

www.berliner-sozialgipfel.de

getragen vom DGB, von den Gewerkschaften NGG und Ver.di, von den Sozialverbänden AWO, SoVD, VdK und der Volkssolidarität, vom Humanistischen Verband sowie vom Berliner Mieterverein

Mediation und Konfliktberatung

Die Zeiten der telefonischen Beratung und die Rufnummer haben sich geändert.
Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr.
Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Neue Rufnummer: ☎ 030-34 71 08 21
E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

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, 20. März 2017 und Montag, 15. Mai 2017. Der Termin im April fällt wegen Ostern aus.
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!

Bezirksmitgliederversammlungen 2017

Ab Mitte März finden die Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins in Ihrem Bezirk statt. Hier informiert Sie die Bezirksleitung über Probleme der Mieter im Bezirk, Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Sie sind sehr herzlich eingeladen, sich über die Arbeit des Berliner Mietervereins zu informieren und mitzudiskutieren.

Die Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen mit Veranstaltungsort und Tagesordnung finden Sie auf den Seiten 6 und 7 dieser Ausgabe des MieterMagazins.

Geänderte Beratung

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Wir sind in ein größeres Ladenobjekt umgezogen. Sie finden uns ab sofort in der Frankfurter Allee 85. Unser neues Beratungszentrum liegt zwischen dem Ring-Center und dem Bezirksamt Friedrichshain. Fahrverbindungen: S-/U-Bhf. Frankfurter Allee, U-Bhf. Samariterstraße.

Hohenschönhausen

Die Beratungsstelle im Hedwig Stadtteilzentrum ist geschlossen. Sie finden uns ab sofort im Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel, Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG. Raum 204, der Zugang ist barrierefrei, neue Beratungszeit: dienstags von 17 bis 19 Uhr
Fahrverbindungen: S 75 Wartenberg, Tram M4, M5, Bus 256, 359



Einsender dieses Fotos ist Ansgar Sauter

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.

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2017

*Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,
wir laden Sie herzlich zur Teilnahme an der
diesjährigen Bezirksmitgliederversammlung in
Ihrem Bezirk ein.*

*Im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlung
können die Mitglieder des Berliner Mieter-
vereins 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.*

*Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieter-
verein aktiv zu werden. Besuchen Sie die Ver-
sammlung in Ihrem Bezirk. Bitte den Mitglieds-
ausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMaga-
zin mit Adressenaufkleber) mitbringen.*

Friedrichshain- Kreuzberg

**Donnerstag, 23. März 2017,
18 Uhr**
Kulturhaus „Alte Feuerwache“,
Theatersaal, Marchlewskistraße 6
U5 Weberwiese

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Wie hat die Rechtsprechung
der letzten 10 Jahre das Miet-
recht verändert und was heißt
das aktuell für die Mieterinnen
und Mieter?“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu 3.
5. Nachwahl von Delegierten
zur Delegiertenversammlung
des Berliner Mietervereins
6. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung Friedrichshain-
Kreuzberg*

Marzahn- Hellersdorf

**Mittwoch, 29. März 2017,
18 Uhr**
Kieztreff Marzahner Promenade 38
S-Bhf. Marzahn (mit 500 m Fußweg),
Tram M6; Bus 191, 192, 195
(Marzahner Promenade)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Wie weiter mit dem Gut Hel-
lersdorf und den umgebenden Frei-
flächen – Quartiersmanagement
Gelbes Viertel“
Referentin: Dagmar Pohle,
Bezirksbürgermeisterin
Marzahn-Hellersdorf
4. Aussprache zu 2. und 3.
5. Nachwahl von Delegierten
zur Delegiertenversammlung
des Berliner Mietervereins
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung
Marzahn-Hellersdorf*

Charlottenburg- Wilmersdorf

Dienstag, 28. März 2017, 19 Uhr
Beratungszentrum
Wilmersdorfer Straße 50/51
des Berliner Mietervereins
U7 Wilmersdorfer Straße

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Möglichkeiten der Miet-
minderung und Überprüfung
der Miethöhe durch den Mieter“
Referent: Rechtsanwalt
Klaus Henningsen
4. Diskussion zu 3.
5. Nachwahl von Delegierten
zur Delegiertenversammlung
des Berliner Mietervereins
6. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung Charlottenburg-
Wilmersdorf*

Lichtenberg

Montag, 20. März 2017, 18 Uhr
Evangelische Kirche
Friedrichsfelde,
Am Tierpark 28/Ecke Alfred-
Kowalke-Straße
U5 Friedrichsfelde, Bus 194,
Tram 17, 27, 37

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Richtig heizen, lüften und
Energiekosten durch vernünftiges
Nutzerverhalten senken“
Referent: Dipl.-Ing. Ingo Neumann,
Energieberater
4. Diskussion zu 3.
5. Nachwahl von Delegierten
zur Delegiertenversammlung
des Berliner Mietervereins
6. Verschiedenes und Anträge

Bezirksleitung Lichtenberg

Mitte

**Donnerstag, 6. April 2017,
18 Uhr**
Seniorentreff Torstraße 203/205
U6 Oranienburger Tor
mit ca. 500 m Fußweg

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Erhalt und Schaffung von
Wohnraum mit bezahlbaren Mieten
in der Berliner Innenstadt“
Referent: Ulrich Paul, Redakteur
Team Regio/Berliner Kurier
im Gespräch mit Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Aussprache zu 2. und 3.
5. Nachwahl zur Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten
zur Delegiertenversammlung
des Berliner Mietervereins
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Mitte

Neukölln

Donnerstag, 6. April 2017, 19 Uhr
Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Str. 83,
Raum A 104, Çigli-Zimmer
U7 Rathaus Neukölln

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Zweckentfremdung und Umwandlung sowie geplante und ausgewiesene Milieuschutzgebiete im Bezirk Neukölln“
Referent: Jochen Biedermann, Bezirksstadtrat, Leiter der Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste, Bezirksamt Neukölln
3. Diskussion zum Vortrag
4. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln

Pankow

Dienstag, 4. April 2017, 19 Uhr
Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B
U2 Eberswalder Straße, Tram M1

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Dachgeschoss-Ausbau – Chancen und Gefahren für die Mieter“
Referent: Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV
4. Nachwahl zur Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Anträge

Bezirksleitung Pankow

Reinickendorf

Donnerstag, 23. März 2017, 18.30 Uhr
Mehrzweckraum der Till-Eulenspiegel-Grundschule, Humboldtstraße 8-13, 13407 Berlin-Reinickendorf

MieterMagazin 3/2017

U8 Paracelsus-Bad, S25 Alt-Reinickendorf (800 m Fußweg),
Bus 120, 122, 322, 320
(Paracelsus-Bad)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Aktuelle Berliner Mieten- und Wohnungspolitik“, Referent: N.N.
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Reinickendorf

Spandau

Mittwoch, 22. März 2017, 18.30 Uhr
Seniorenclub Lindenufer,
Mauerstraße 10 A
U-/S-Bhf. Rathaus Spandau
(mit 400 m Fußweg)

Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter
2. Vortrag Bezirksstadtrat Frank Bewig: „Wohnungsneubau im Bezirk Spandau“
3. Diskussion zu 2.
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu 4.
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Spandau

Steglitz-Zehlendorf

Mittwoch, 5. April 2017, 19 Uhr
Gemeindehaus der Ernst-Moritz-Arndt-Gemeinde, Onkel-Tom-Str. 80
U3 Onkel Toms Hütte

Tagesordnung

1. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
2. „Was muss der Gesetzgeber ändern, damit Mieter besser vor der Finanzwirtschaft geschützt werden?“
Referent/in: N.N.

3. Nachwahl zur Bezirksleitung
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Diskussion über aktuelle Probleme

Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

Montag, 27. März 2017, 19.15 Uhr
Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U6 Alt-Mariendorf

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Der Berliner Mietspiegel – Fluch oder Segen der Mieter?“
Referentin: Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Tempelhof-Schöneberg

Treptow-Köpenick

Mittwoch, 29. März 2017, 18.30 Uhr
Villa Offensiv, Hasselwerderstr. 38-40,
Ecke Michael-Brückner-Straße,
1. Etage
S-Bhf. Schöneweide

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Struktur des BMV – Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Mietenpolitik des Bundes“
Referent: Dr. Rainer Tietzsch, Vorstandsmitglied des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Treptow-Köpenick

SIEDLUNG AM STEINBERG

Vertragsklausel sorgt für Etappensieg

Seit nunmehr sechs Jahren kämpfen die Bewohner der Siedlung am Steinberg („Kleinkleckersdorf“) in Tegel gegen die Modernisierung und den Verkauf ihrer Wohnungen und Reihenhäuschen. Nun wurde vor Gericht ein bemerkenswerter Sieg errungen, der zumindest einigen Mietern endgültig Ruhe verschaffen dürfte.

Viele Mieter der denkmalgeschützten 20er-Jahre-Siedlung wurden mittlerweile von der „Am Steinberg Entwicklungsgesellschaft mbH“ auf Duldung der teuren Modernisierung verklagt. In einem vor Gericht verhandelten Fall erwies sich nun ein bestimmter Passus im Mietvertrag als Segen. Wörtlich heißt es in der 1986 mit dem Land Berlin geschlossenen Vereinbarung: „Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen“. Von einer unwesentlichen Beein-

trächtigung kann bei dem derzeit geplanten Umbau keine Rede sein, hatte schon das Amtsgericht Wedding als Erstinstanz entschieden (AG Wedding vom 28. Juli 2016 – 17 C 43/16). Die geplante „erhebliche Umgestaltung“ sei – unabhängig von der Klausel – schon deshalb nicht zu dulden, weil sie aus der Mietsache etwas völlig Neues schaffe.

Das Landgericht Berlin wies in der Berufung ebenfalls einen Duldungsanspruch der Eigentümer zurück – allerdings mit einer anderen Begründung. Hier wird vor allem auf die Klausel im Mietvertrag abgestellt. Diese sei als AGB (Allgemeine Geschäftsbedingung) zu werten und auch für den neuen Eigentümer bindend (LG Berlin vom 8. Dezember 2016 – 67 S 276/16). Im Klartext: ohne Zustimmung der Mieter keine Modernisierung. Die vom Eigentümer verlangte Entfernung eines Anbaus und einer vom Mieter selbst eingebauten Gasetagenheizung wurde vom Gericht ebenfalls zurückgewiesen. Beides war den Mietern vom

Foto: Nils Richter



Voreigentümer genehmigt worden. Das Urteil ist rechtskräftig, eine Revision ist nicht zugelassen. Für die meisten anderen Mieter geht der Kampf jedoch weiter. Nur einige aus der Siedlung haben die ungewöhnliche Formalklausel in ihrem Mietvertrag. „Wir wehren uns weiter gegen die Verdrängung – bisher sind nur wenige weggezogen“, berichtet Hans-Hartmut Lenz, einer der Aktivisten. Einmal wöchentlich treffen sich die zum Teil betagten Mieter. Mit Protest-T-Shirts und Plakaten besuchen sie Gerichtsverhandlungen und Bezirksverordnetenversammlungen. „Unserem Eigentümer geht es nicht um eine mieterfreundliche Sanierung, sondern vermutlich um den Verkauf und die steuerlichen Vorteile aus der Sonderabschreibung für Denkmal-Immobilien“, so Lenz.

Birgit Leiß

Die Mieter, die keine Schutzklausel im Vertrag haben, wehren sich weiter

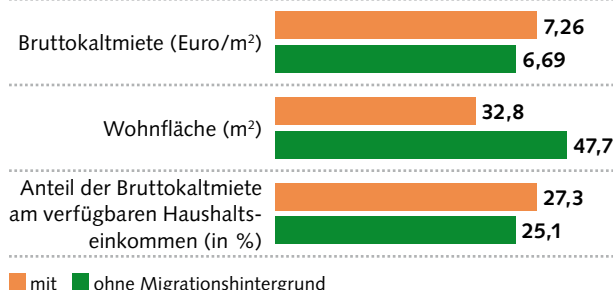
MIKROZENSUS

Migranten wohnen schlechter und teurer

■ Weitere Informationen: www.destatis.de

Menschen mit Migrationshintergrund steht nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden wesentlich weniger Wohnfläche zur Verfügung als Menschen ohne diesen Hintergrund. Auch ihre Mieten sind im Schnitt höher.

Wohnsituation Deutschland 2014



Grafik: Kersten Urbanke

Dass Menschen mit Migrationshintergrund wesentlich seltener in Eigentumswohnungen leben als solche ohne ausländische Wurzeln – 34,5 Prozent gegenüber 54,8 Prozent –, überrascht kaum. Schließlich fehlen ihnen in der Regel die Mittel zum Erwerb von Wohneigentum. Bei Spätaussiedlern, die schon länger in Deutschland leben, sind die Zahlen schon etwas anders. Sie wohnen bereits zu 41,7 Prozent in selbstgenutztem Wohneigentum. Menschen mit Migrationshintergrund leben doppelt so oft in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 12 Wohnungen als Menschen mit deutschen Wurzeln. Und ihre Wohnungen sind kleiner, ihre Quadratmetermieten teurer und der

Anteil ihrer Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltseinkommen höher als bei Mietern ohne Migrationshintergrund.

Für den Mikrozensus wird jährlich rund ein Prozent der Bevölkerung in Deutschland befragt. Das Statistische Bundesamt räumt deshalb bei allen Angaben „eine stichprobenbedingte Unsicherheit“ ein. Hinzu kommt, dass die Daten oft nur bedingt vergleichbar sind. So wohnen Menschen mit Migrationshintergrund häufiger in Großstädten, wo Wohnraum per se deutlich teurer ist als in ländlichen Regionen. Oft leben sie auch in wesentlich größeren Haushalten als ihre deutschen Nachbarn. *Rainer Bratfisch*

„WOHNFÜHRERSCHEIN“

Kompetenztraining für minderjährige Flüchtlinge

Sieben Flüchtlinge aus Syrien, Iran, Irak und Ghana im Alter von 16 bis 19 Jahren schlossen am 10. Januar 2017 in Marzahn-Hellersdorf den ersten Wohnführerscheinkurs für unbegleitete, minderjährige Flüchtlinge ab und erwarben damit Wissen und Kompetenz rund um das Wohnen und Mieten in Berlin. So sind sie gerüstet, um später die erste eigene Wohnung zu beziehen.

Der Wohnführerschein ist ein bewährtes Qualifizierungsprogramm, das junge Menschen für die eigene Wohnung fit macht. Dieses Programm wurde nun auch auf die Bedürfnisse von jugendlichen Flüchtlingen zugeschnitten. Träger sind die „Deutsche Wohnen“ und der Jugendhilfeverein „JaKuS“. Auch wenn die Jugendlichen vorerst in Gemeinschaftswohnungen

freier Träger unterkommen – Fragen der Nachbarschaft, des sozialen Miteinanders sind auch hier ein Thema. Die Deutsche Wohnen AG förderte den Wohnführerschein mit insgesamt 10000 Euro und unterstützte mit anderen Wohnungsbaugesellschaften das Programm inhaltlich. Bewerbungsgespräche für Wohnungen konnten so besonders realitätsnah in den Räumlichkeiten und durch Fachpersonal der Wohnungsunternehmen durchgeführt werden. „Die Zusammenhänge und Begriffe des deutschen Mietrechts sind für viele der Teilnehmer erst einmal fremd. Wir nehmen uns Zeit, den Jugendlichen die deutschen Besonderheiten näher zu bringen“, so JaKuS-Geschäftsführer Frieder Moritz. Der Verein wird die Wohnführerscheinkurse für unbegleitete, min-



Foto: Deutsche Wohnen

Der Jugendhilfeverein JaKuS und Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen vermitteln Wissen rund ums Wohnen an jugendliche Flüchtlinge

derjährige Flüchtlinge – nach Erteilung einer Finanzierungszusage – zukünftig regelmäßig nach Bedarf anbieten.
Rainer Bratfisch

HBCD-BELASTETE DÄMMSTOFFE

Konventionelle Verbrennung wieder zugelassen



Foto: hroepphoto/Fotolia

Nach der Einstufung als Sondermüll wollte niemand mehr Styropor-Abfälle annehmen

Styropor darf wieder mit anderem Bauschutt entsorgt und verbrannt werden. Vorübergehend. Gegen seine Einstufung als Sondermüll war die Baubranche Sturm gelaufen. Der Grund: Die Abfälle türmten sich, und niemand nahm die alten Dämmplatten mehr ab. Nun wird eine Lösung gesucht.

Als am 30. September vorigen Jahres der am häufigsten eingesetzte Dämmstoff zum gefährlichen Abfall erklärt wurde, wandelte sich quasi über Nacht ein Milliardengeschäft in

ein riesiges Problem. Mit Polystyrol, bekannt unter seinem Markennamen Styropor, werden seit Jahrzehnten Häuser eingepackt, um sie vor Wärmeverlusten zu schützen und Heizkosten zu sparen. Dass der Schaumkunststoff seine Tücken hat, ist seit Längerem bekannt – jedenfalls wenn ihm das Flammenschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) beigefügt wurde. HBCD ist ein langlebiges organisches Umweltgift, es verbreitet sich über große Entfernungen und wurde sogar in Fischen und bei Greifvögeln in der Arktis nachgewiesen. Ein Bundesratsbeschluss verbot im letzten Jahr nun, Schaumstoffplatten mit anderem Bauschutt zu sammeln, zu schreddern und anschließend in Heizkraftwerken zu verbrennen. Die daraufhin sehr viel aufwendigere Entsorgung in speziellen Müllverbrennungsanlagen hätte aber nicht nur für Hauseigentümer, sondern auch für Mieter teuer werden können. „Gibt es in einigen Jahren eine

nachholende Modernisierung, weil der Vermieter einen neuen Dämmstoff mit besserer Energieeinsparung aufträgt, werden die Entsorgungskosten des bisherigen Dämmstoffs zu den Modernisierungskosten zählen“, warnte Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Es waren heftige Proteste der Baubranche, die die Verfügung im Dezember 2016 wieder aufhoben. Innerhalb weniger Wochen hatten sich Berge von Styropor angesammelt, denn es gibt deutschlandweit nur wenige Müllverbrennungsanlagen, die den neuen Erfordernissen entsprochen haben. Eine Übergangslösung soll nun den Entsorgungsnotstand erst einmal beseitigen: Ein Jahr lang darf Styropor wieder mit anderen Bauabfällen verbrannt werden. Für die Umwelt entstehe kein Schaden, wenn der Stoff rückstandslos verbrannt, ließ das Bundesumweltministerium mitteilen.
Rosemarie Mieder

WOHNUNGSTAUSCH

Tauschpartner im Netz

Beim Wohnungstausch müssen vier Parteien mitspielen – zwei Mieter und zwei Vermieter, denn selbst wenn sich beide Mieter einig sind, brauchen sie noch das Einverständnis ihrer Vermieter. Die Chance, mittels Tausch tatsächlich eine passende Wohnung zu finden, will ein neues Wohnungstauschportal erhöhen. Pro Monat besuchen rund 10 000 Wohnungssuchende das Angebot.

Das Tauschportal, 2011 gegründet, ist eine bequeme und durchaus erfolgversprechende Möglichkeit für alle Wohnungssuchenden in Deutschland, der Schweiz und in

Österreich. Das Angebot ist einfach und durchdacht: Nach der kostenlosen Registrierung mit der E-Mail-Adresse oder über Facebook erfolgt eine detaillierte Beschreibung der eigenen Wohnung und des Gesuchs mit maximal fünfzehn Fotos. Die wichtigsten Kriterien sind dabei der Stadtteil, die Kaltmiete, die Wohnfläche und die Anzahl der Zimmer. Zusätzlich sind Angaben zu Balkon, Keller, Stellplatz, Einbauküche und so weiter möglich. Der Service ist kostenlos. Für Berlin werden aktuell circa 600 Wohnungen angezeigt. Die Kontaktaufnahme zwecks Besichtigungstermin und Gespräch

Foto: Nils Richter



mit dem Vermieter erfolgt über die Nachrichtenfunktion des Portals. Wenn alle Beteiligten ihr Einverständnis erklärt haben, können die Wohnungen getauscht werden. Beim Abschluss der neuen Mietverträge sind allerdings Mieterhöhungen nicht ausgeschlossen.

Rainer Bratfisch

Wohnungstausch ist jetzt auch über ein Internet-Portal möglich

■ Weitere Informationen: www.tauschwohnung.com

MIETERHÖHUNGEN

Dämpfer für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Die Mieterhöhungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sorgten zum Jahreswechsel für reichlich Wirbel. Mittlerweile hat der Senat ein Machtwort gesprochen und einen vorläufigen Verzicht weiterer Anhebungen durchgesetzt. Noch ist unklar, ob auch die bereits in Kraft getretenen Erhöhungen zurückgenommen werden.

Mitte Januar trafen sich rund 100 empörte Mieter aus dem Schöneberger Norden zu einer Mieterversammlung. Rund um die Steinmetzstraße hatte das Wohnungsunter-

nehmen Gewobag in mindestens 20 Häusern Mieterhöhungsschreiben verschickt, teilweise soll die Miete um mehr als 13 Prozent steigen. In einem offenen Brief an Senat und Gewobag sprach der Quartiersrat Schöneberger Norden von einer „offensichtlich breit gestreuten Strategie“. In der Tat handelt es sich nicht um einen Einzelfall. Mehr als 21 000 Mieterhöhungsschreiben hatten die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zum 1. Januar 2017 verschickt – und das, obwohl der im November 2016 geschlossene Koalitionsvertrag von Rot-Rot-Grün eine Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 2 Prozent jährlich vorsieht. Diese „Sofortmaßnahme“ soll für vier Jahre gelten. Zwar sei nicht in allen Fällen zu unterstellen, dass die Unternehmen sozusagen vorausschauend noch einmal zugelangt haben, meint der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), Reiner Wild, doch in etlichen Fällen sollten ganz offensichtlich Fakten geschaffen werden. Denn die Regelungen aus dem Koalitionsvertrag werden erst dann bindend, wenn entsprechende Ko-

operationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsunternehmen geschlossen werden. Das Vorgehen sei daher ein „ziemlich schlechter Stil“, meint Wild: „Die städtischen Wohnungsunternehmen sollen preisdämpfend auf dem Wohnungsmarkt wirken und nicht etwa das gesetzlich Zulässige herausholen.“

Anfang Februar erwirkten Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) und Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (SPD) ein Moratorium. Die sechs landeseigenen Unternehmen mit insgesamt rund 300 000 Mietwohnungen verpflichteten sich, bis zum Abschluss einer Kooperationsvereinbarung keine weiteren Mieterhöhungsverlangen zu verschicken.

Im Zuge der Gespräche über die Kooperationsvereinbarung solle geklärt werden, in welcher Form das auch für bereits in Kraft getretene Mieterhöhungen gilt. Man sei bereit, so heißt es in einer gemeinsamen Erklärung, „Anpassungen rückwirkend vorzunehmen“. Bei Redaktionsschluss Mitte Februar waren die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen. Birgit Leiß

Einigten sich auf ein Moratorium: Berlins Finanzsenator Kollatz-Ahnen (SPD) und Stadtentwicklungssenatorin Lompscher (Linke)



Foto: Jörg Carstensen/dpa

Der Markt versagt und spaltet

Einen deutlichen Anstieg der Neuvertragsmieten in Berlin meldet der kürzlich veröffentlichte Wohnungsmarktreport 2017. Dabei verzeichnen die bisher preiswerteren Wohngebiete die höchsten Anstiege. Der Berliner Mieterverein (BMV) spricht von einer „schonungslosen Darstellung des Marktversagens“.

Die Mieten bei Neuvermietungen haben in Berlin im vergangenen Jahr um durchschnittlich 5,6 Prozent zugelegt und liegen damit bei 9 Euro nettokalt pro Quadratmeter. In den zentralen Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte liegen sie deutlich über 10 Euro und erreichen Spitzenwerte von 15 bis 17 Euro. Am günstigsten sind sie mit durchschnittlich 6,70 Euro noch im Plattenbaubezirk Marzahn-Hellersdorf, haben dort aber mit 10,2 Prozent den zweithöchsten Wert bei den prozentualen Verteuerungen zu verzeichnen. Am meisten hat der Bezirk Neukölln (plus 17,1 Prozent) zugelegt, der mit 9,47 Eu-

ro auch schon deutlich über dem Berliner Durchschnitt liegt. Eine „schonungslose Marktrealität“ (BMV-Geschäftsführer Reiner Wild) zeige sich auch in dem Umstand, dass günstiger Wohnraum, wo noch vorhanden, mit erheblichen Qualitätsnachteilen bei Lage, Zustand, Wohnumfeld und Lärmbelastigung erkaufte werden muss.

Anlass zur Sorge gibt dem Verein auch die Tatsache, dass mittlerweile mehr als ein Viertel der auf den Vermittlungsportalen angebotenen Wohnungen möbliert vermietet wird. Zwar unterliegen auch diese Neuvertragsabschlüsse grundsätzlich der Mietpreiskontrolle, aber gegenüber Verträgen über unmöblierte Wohnungen ist wegen des Möblierungszuschlags die verlangte Miete für den Mieter noch schwerer auf ihre Zulässigkeit zu überprüfen. Laut Studie wurde 2016 für möblierten Wohnraum eine durchschnittliche Miete von 15,72 Euro ermittelt – ein Wert, der aber die Vergleichbarkeit insofern erschwert, als in seine Be-

Neuvermietungsangebote 2016

	Mietangebote	Euro/m ² /Monat zu 2015	in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	4405	10,21	+10,1
Friedrichshain-Kreuzberg	3694	11,04	+7,5
Lichtenberg	2386	8,49	+6,1
Marzahn-Hellersdorf	2837	6,70	+10,2
Mitte	5590	10,48	+4,8
Neukölln	3485	9,47	+17,1
Pankow	5284	9,57	+6,1
Reinickendorf	2695	7,90	+5,3
Spandau	2926	7,29	+4,1
Steglitz-Zehlendorf	3543	9,25	+5,8
Tempelhof-Schöneberg	3284	8,81	+3,6
Treptow-Köpenick	3820	8,12	+6,6
Gesamt	43949	9,00	+5,6

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

rechnung sowohl Kalt- wie auch Warmmieten eingeflossen sind. Für den Mieterverein zeigen die Ergebnisse des Reports, dass bislang weder die Berliner Neubaumaßnahmen noch die von der Bundesregierung als Steuerungselement eingeführte Mietpreisbremse Wirkung zeigen. Wild: „Der Wohnungsmarkt trägt immer mehr zur Spaltung der Gesellschaft bei.“
Udo Hildenstab

Grafik: Kersten Urbanke

WOHNUNGSLOSIGKEIT

Der nächste Winter kommt bestimmt



Wie viele Menschen auf der Straße schlafen, weiß niemand genau

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe gibt an, dass die Zahl der Menschen ohne ein Dach über dem Kopf bundesweit von rund 248 000 im Jahr 2010 auf etwa 536 000 im Jahr 2018 steigen wird, darunter rund 29 000 Kinder.

Foto: Nils Richter

Als wohnungslos gelten Menschen, die nicht über einen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügen. In Berlin wird ihre Zahl auf 7000 bis 10000 geschätzt – Tendenz: steigend. Im Januar wurden mehrere „wilde“ Zeltlager von Obdachlosen im Tiergarten geräumt. Und auch wenn der Winter kalendermäßig bald vorbei ist – der nächste kommt bestimmt. Die BVG ist mit der Einrichtung von Kältebahnhöfen überfordert und sucht dringend Kooperationspartner. Die 920 Schlafplätze für Obdachlose der Berliner Kältehilfe und die Traglufthalle „HalleLuja“ am Bahnhof Frankfurter Allee mit ihren 100 Not-schlafplätzen werden im nächsten Winter mit Sicherheit nicht mehr ausreichen. Berlins Sozialsenatorin

Elke Breitenbach will die Zahl der Plätze deshalb weiter erhöhen. Aber konkret planen kann sie nicht, denn niemand weiß, wie viel Menschen in Berlin obdachlos sind. Als eine der Ursachen für die steigende Zahl der Wohnungslosen nennt Winfried Uhrig, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, „das unzureichende Angebot an preiswertem Wohnraum in Verbindung mit dem ständig schrumpfenden sozialen Wohnungsbestand“. Seit Jahren fordert seine Organisation deshalb einen Wohnungsgipfel und einen Nationalen Aktionsplan zur Überwindung der Wohnungsnot. Der Berliner Mieterverein unterstützt diese Forderungen. *Rainer Bratfisch*

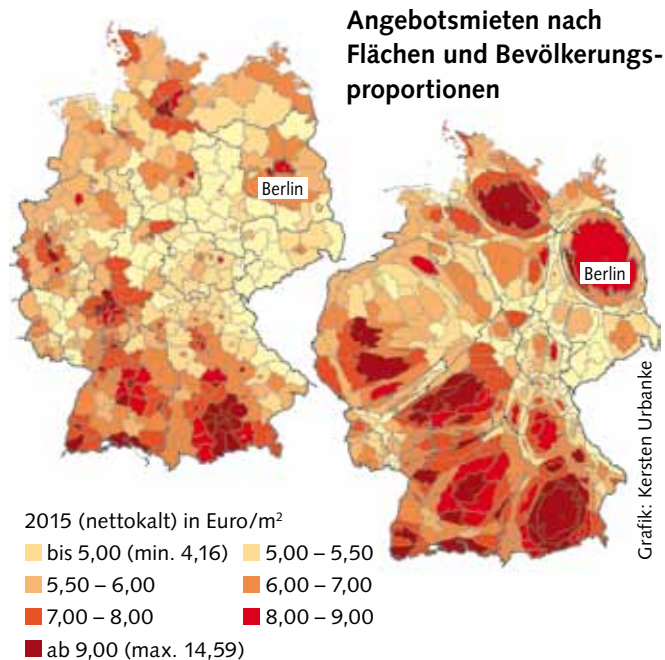
MIETHÖHEN IM KARTENBILD

Karten für ein realistisches Abbild

Wenn man Sozialdaten wie das Mietniveau in üblichen Landkarten darstellt, gibt das oft ein verzerrtes Bild. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat eine alternative Kartografie vorgestellt, die das Ausmaß des hohen Mietniveaus realitätsgetreuer zeigt.

Zeichnet man die durchschnittlichen Angebotsmieten der Landkreise und kreisfreien Städte in eine herkömmliche Deutschland-Karte ein (in unserer Grafik links), kann man leicht einen falschen Eindruck bekommen. Kleine dunkelrote Flecken mit hohen Mieten liegen verstreut auf einer großen, blass-gelb bis hellorange eingefärbten Fläche mit erträglichen Miethöhen. Der Schluss liegt nahe: Hohe Mieten sind nur ein punktuell Problem einiger Städte, aber im Großen und Ganzen ist die Mietsituation in Deutschland doch ganz entspannt – ein Fehlschluss, denn in den flächenmäßig kleinen Städten wohnen viel

mehr Menschen als in den ausgedehnten ländlichen Kreisen. Weil die Miethöhe nicht die Fläche, sondern die Menschen betrifft, haben Markus Burgdorf und Alexander Schürt vom BBSR ein bevölkerungsproportionales Kartogramm erstellt: Die dargestellte Größe einer Stadt oder eines Landkreises richtet sich nicht nach der Fläche, sondern nach der Einwohnerzahl (in unserer Grafik rechts). Das gewohnte Kartenbild ist dadurch stark verformt, besonders dort, wo Ballungsräume auf dünn besiedelte Landstriche treffen. So erscheint Berlin wie mit einer Lupe mehrfach vergrößert, während die riesige Uckermark zu einem kleinen Fleckchen zusammenschrumpft. Die Orientierung auf der Karte fällt deshalb nicht leicht. Man muss sich schon einigermaßen auskennen, wenn man einen bestimmten Landkreis finden will. Aber in der Gesamtschau gibt es einen Aha-Effekt: Es sind nicht nur eini-



ge wenige Stadtbewohner, die unter hohen Mieten leiden, sondern weite Teile der Bevölkerung stehen unter großem Mietendruck. Auch wenn die ungewohnte Kartografie es schwer haben wird, sich durchzusetzen, verdient diese Art der Darstellung Aufmerksamkeit.

Jens Sethmann

■ Studie unter www.bbsr.bund.de

SOZIALER WOHNUNGSBAU

Turnusmäßige Mieterhöhung ausgesetzt

Die zu jedem 1. April übliche Sozialmietenanhebung wird es in diesem Jahr nicht geben

Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) hat die planmäßige Mieterhöhung in Sozialwohnungen zum 1. April ausgesetzt. Für den Sozialen Wohnungsbau will der Senat eine einkommensabhängige Richtsatzmiete erlassen, die künftig auch zu Mietsenkungen führen kann.



Foto: Nils Richter

Für knapp die Hälfte der 106000 Berliner Sozialwohnungen steht alljährlich zum 1. April eine Mieterhöhung um 0,13 Euro pro Quadratmeter monatlich an. Die Förderung wird planmäßig um diesen Betrag reduziert. Die Eigentümer dürfen deshalb die Miete entsprechend erhöhen. Diese Regelung trägt dazu bei, dass Sozialmieten schon über dem Durchschnitt der Marktmieten liegen. Die Erhöhung wird in diesem Jahr ausgesetzt. „Durch diese Maßnahme kann bei rund 50000 Haushalten die Mietenspirale im Sozialen Wohnungsbau durchbrochen werden“, erklärt Senatorin Lompscher. Die Kosten dafür trägt das Land Berlin, das den Vermietern über die Investitionsbank Berlin eine ergänzende Förderung zur Verfügung stellt. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt den Schritt, „damit die Mieten-

spirale im Sozialen Wohnungsbau nicht noch mehr angezogen wird“, so Geschäftsführer Reiner Wild. Erst zum 1. Januar 2017 stiegen die Sozialmieten um fast zwei Prozent, weil aufgrund bundesrechtlicher Vorgaben die Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen neu berechnet wurden. „Die Aussetzung der Mieterhöhung kann aber nur ein erster Schritt sein“, so Wild. Für die übrigen Sozialwohnungen sieht Katrin Lompscher „keine kurzfristigen Nachsteuerungsmöglichkeiten bei den Mieten mehr“. Im Koalitionsvertrag hat der rot-rot-grüne Senat allerdings für das Jahr 2018 eine umfassende Reform der Mietregelungen für den Sozialen Wohnungsbau angekündigt. Ziel ist eine soziale Richtsatzmiete, die nach dem Einkommen der Mieter gestaffelt wird.

Jens Sethmann

Streitpunkt Nummer 1: Betriebskosten

Jede dritte Rechtsberatung bei den 320 Mietervereinen des Deutschen Mieterbundes (DMB) dreht sich um die Betriebskosten. In der Beratungsstatistik des DMB für das Jahr 2015 haben sich die Schwerpunkte nur wenig verschoben.

Rund 1,1 Millionen Rechtsberatungen haben die Juristen der Mietervereine im Jahr 2015 durchgeführt. Nach den Betriebskosten waren Wohnungsmängel, Mietminderung und Reparaturen mit knapp 20 Prozent das zweithäufigste Beratungsthema, gefolgt von allgemeinen Vertragsangelegenheiten. Bemerkenswert ist, dass sich die Mitglieder

häufiger als in den Vorjahren zu einer Mieterhöhung beraten ließen. Dieser Anteil stieg von 9,5 auf fast 11 Prozent an. In den Großstädten geht es sogar schon in jeder achten Beratung um eine Mieterhöhung. Auch zu Kündigungen von Vermietern musste vermehrt beraten werden. 97 Prozent der Fälle konnten außergerichtlich geklärt werden.

Die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht ist 2015 spürbar gesunken. Knapp 261 000 mal begegneten sich Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten – vier Prozent weniger als 2014. Mietrechtsstreitigkeiten bleiben aber die häufigste Art der Zivilprozesse.

Foto: Sabine Münch



Eine von rund 1,1 Millionen Beratungen der Mietervereine in Deutschland

Bei den Verfahren, die mit dem Rechtsschutz des DMB geführt wurden, sind wie in den Vorjahren die drei häufigsten Streitpunkte Vertragsverletzungen, Betriebskosten und Mietkaution. Anstiege gab es bei den Themen Eigenbedarf und fristlose Kündigung: Zusammen machen sie 10,2 Prozent der gerichtlichen Auseinandersetzungen aus.

Jens Sethmann

BUCHTIPP

West-Berliner Sittenbild der 60er



■ **Manfred Maurenbrecher: Künstlerkolonie Wilmsdorf, Berlin 2016, 10 Euro**

In der gleichen Verlagsreihe sind weitere Bücher zu Berliner Wohnvierteln und Straßenzügen erschienen:

www.bebra-verlag.de

Die Künstlerkolonie Wilmsdorf sind drei Wohnblöcke, die ab Mitte der 1920er Jahre im Rahmen einer genossenschaftlichen Bebauung zwischen Breitenbachplatz und Laubacher Straße entstanden sind. Finanziert wurde sie durch Künstlerverbände, die für die weniger gut Bemittelten in ihren Reihen soliden und preiswerten Wohnraum schaffen wollten. Die wirtschaftlichen Verhältnisse und die mehrheitlich linke Gesinnung ihrer damaligen Bewohner brachte dem Gebäudeensemble die Bezeichnungen „Hungerburg“ und „rote Tintenburg“ ein, aber viele der im Kunstbetrieb bekannten Namen fanden sich nach dem Ende des Nazi-Terrors nicht mehr in der Kolonie. Man schreibt das Jahr 1956, als die Familie Maurenbrecher, Großeltern, Eltern und der Autor, damals ein 6-jähriger Knirps, aus beengten Verhältnissen in eine Viereinhalbzimmerwohnung am Laubenheimer (heute: Ludwig-Barney-) Platz zieht, dem Zentrum der Künstlerkolonie-Wohnhäuser. Zu verdanken ist die Wohnung dem beharrlichen Wirken des kauzigen Großvaters – eine Anekdote, die Maurenbrecher ebenso amüsant schildert, wie sein weiteres Aufwachsen in der neuen Umgebung. Vor dem Leser verknüpft sich die Schilderung der folgenden 15 Jahre zu einer kleinen Bau-, Kultur- und Sozialgeschichte des bürgerlichen West-Berlins in den Aufschwungjahren. Maurenbrecher geizt nicht mit Spott über die Verhältnisse, lässt aber auch viel Sympathie für den Ort und seine Bewohner erkennen. Und so ist es denn auch nur konsequent, dass er 20 Jahre nach seinem Auszug aus dem elterlichen Habitat ins subversive Kreuzberg die Chance ergreift und zurückzieht an den Ort seiner Kindheit – mittlerweile bekannt als Schriftsteller und Liedermacher.

Udo Hildenstab

AUSSTELLUNGSTIPP

Wohnträume zwischen Trümmern



■ **Bis zum 26. Juni 2017 im Werkbundarchiv – Museum der Dinge**
Adresse und Öffnungszeiten unter:
www.museum-derdinge.de

„Wie werden wir wohnen?“ lautete eine der drängendsten Fragen im Nachkriegs-Berlin. Die Ausstellung „gern modern? Wohnkonzepte für Berlin nach 1945“ zeigt Ideen und Projekte, die von Akteuren des Deutschen Werkbundes in der kriegszerstörten Stadt entwickelt wurden. Zu sehen sind Architekturmodelle, Möbel, Plakate, Pläne, historische Fotos und Filme. Sie machen die dramatische Wohnsituation in der Stadt voller Ausgebombter und Flüchtlinge deutlich, zeigen die Suche nach einer Perspektive – und erzählen von den Chancen, die das noch ungeteilte Berlin zu bieten schien. So erinnert das Werkbundarchiv auch an die Ausstellung „Berlin plant. Erster Bericht“, die 1946 ausgerechnet im Berliner Stadtschloss stattfand. Tausende bestaunten damals die radikalen Visionen des Planungskollektivs um Hans Scharoun und Montagehausmodelle aus aller Welt.

Rosemarie Mieder

Fotos: Sabine Mittermeier



Unterkünfte für Geflüchtete Das Ende der Provisorien?

Drangvolle Enge, Lärm, kaputte Sanitäreanlagen, fehlende Kochmöglichkeiten, gewalttätige Auseinandersetzungen – Ende letzten Jahres eskalierte die Situation in etlichen Notunterkünften für Flüchtlinge. Dabei hat das gerade erst eingerichtete Landesamt für Flüchtlinge noch immer mit dem eigenen Aufbau zu tun und muss dazu die Fehler seines Vorgängers korrigieren: unprofessionelle Vergabeverfahren, mangelnde Kommunikation, langwierige Bearbeitungsabläufe. All das soll sich nun ändern. Unzumutbare Massenquartiere soll es nicht mehr geben. Die ersten Schritte sind getan. Berlin scheint auf dem Weg, das Chaos in der Versorgung seiner Flüchtlinge in den Griff zu bekommen.

Wohnung verzweifelt gesucht

● November 2016

◀ Landesamt
für Flüchtlings-
angelegenheiten,
Behördensprecher
Sascha Langen-
bach: „Wir haben
einiges dazulernen
müssen“

Ende November 2016 erreichte den neuen Pankower Bürgermeister Sören Benn (Die Linke) ein Brandbrief aus der Notunterkunft Wackenbergsstraße. In der alten Polizeisporthalle waren die Toiletten verstopft und die Duschen kaputt, Waschmaschinen und Trockner funktionierten über Wochen nicht. Vor allem aber: Die 92 Flüchtlinge, die zum Teil seit über einem Jahr in dem verwahrlosten Objekt hausten, waren mit ihrer Geduld und mit ihren Nerven am Ende.

Selbst wenn sich die Lage nicht in allen Notunterkünften derart zuspitzt hatte – noch immer mussten zu diesem Zeitpunkt 20000 Männer, Frauen und Kinder es dort aushalten, etwa 3000 von ihnen in Turnhallen wie in der Wackenbergsstraße. Dabei sollten diese doch bereits mit Schuljahresbeginn im September oder spätestens zum Jahresende wieder leergezogen und dem Sportunterricht und Vereinen zurückgegeben sein.

Aber die Behörden lagen weit hinter ihrem Plan zurück – und das, obwohl es bereits wesentlich bessere Wohnmöglichkeiten in der Stadt gab. Wohncontaineranlagen („Tempohomes“) standen an verschiedenen Standorten bezugsfertig – und leer. So auch der Modulare Bau für Flüchtlinge in der Bernauer Straße 138 A in Reinickendorf, über den das MieterMagazin im Sommer 2016 berichtet hatte.

► Seite 16



Ein scheues Lächeln für die Fotografin: Syrische Flüchtlinge Reaam und Khalid nach ihrer Ankunft, Erstunterkunft in einer Dahlemer Sporthalle

„Hier wohnen wir“, sagt Reaam und lächelt schüchtern. Ihr Zuhause, das sind zwei zusammengeschobene Stockbetten zwischen zahlreichen anderen Schlafplätzen inmitten einer großen Turnhalle. Sie und ihr Mann haben die beiden Betten mit Tüchern verhüllt, die ein wenig Sichtschutz bieten – das einzige Stückchen Privatsphäre, das sie haben. 170 Menschen leben mit ihnen in der Halle. Kindergeschrei, Familienkrach, Schnarchen: Laut ist es hier immer. Waschen müssen sich die Flüchtlinge in Gemeinschaftsduschen, Kochmöglichkeiten gibt es keine. Das Essen wird eingeschweißt von einer externen Küche angeliefert.

Vor einem Jahr, im November 2015, ist das junge Paar aus Syrien in Deutschland angekommen. Bevor der Krieg ausbrach, lebten die Beiden in einer gemeinsamen Wohnung in Deir ez-Zor, der sechstgrößten Stadt des Landes. Khalid arbeitete nach seinem Studium der arabischen Literatur als Arabischlehrer, seine Frau studierte Landwirtschaft. Dann kam der Krieg. Über den ersten Teil der Flucht wollen sie ungern sprechen. „Von der Türkei aus waren wir über Griechenland bis nach Deutschland 15 Tage lang unterwegs, zum Teil zu Fuß, dann wieder mit dem Bus oder dem Schiff“, sagt Khalid.

Khalid hat einen Onkel in Berlin. So wird die Hauptstadt ihre erste Anlaufstelle. Im November 2015, dem Monat, in dem so viele Geflüchtete Deutschland erreichen wie nie – über 206 000 –, kommen sie an. Die Kommunen sind überfordert von dem Ansturm, geeignete Unterkünfte stehen nicht zur Verfügung. Turnhallen werden kurzerhand zu Wohnquartieren umfunktioniert. So auch das Cole Sports Center am Zehlendorfer Hüttenweg, einst Treffpunkt in Berlin stationierter US-Soldaten. Dorthin werden die beiden vermittelt.

„Anfangs waren 270 Menschen in der Halle untergebracht“, sagt Veronica Großmann, die die Unterkunft leitet. Zwar versprach der Senat, bis Juli 2016 ausreichend Alternativunterkünfte zur Verfügung zu stellen. Diesen Worten folgten jedoch keine Taten – auch heute leben noch Hunderte Geflüchtete in Turnhallen. Maximal zehn



Fotos: Sabine Mittermeier

Prozent der im Cole Sports Center Untergebrachten, so schätzt die Heimleiterin, hätten im Laufe des vergangenen Jahres den Sprung in eine eigene Mietwohnung geschafft. Eine Wohnung in Berlin zu finden, ist schwierig, auch wenn man die Sprache spricht und alle nötigen Papiere vorweisen kann. Ist beides nicht der Fall, braucht man eine gehörige Portion Glück. Die fehlte Reaam und Khalid bislang. Drei Monate sind sie nun schon auf der Suche nach eigenen vier

■ Weitere Informationen und Kontakt für private Wohnungs- und Zimmerangebote unter Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk EJF ☎ 03030873652 oder im Internet: www.ejf.de
→ Arbeitsbereiche
→ Flüchtlingshilfe

Erklärvideo:



Die Gemeinschaftsunterkunft war von dem städtischen Wohnungsunternehmen Gewobag errichtet und nach nur wenigen Monaten Bauzeit pünktlich und in guter Qualität ans Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) übergeben worden. In das neugeschossige Gebäude mit modernen Sanitär- und Küchenbereichen, Apartments für Familien, Räumen zum Spielen und Lernen hätten noch im Dezember 230 Geflüchtete einziehen können. Aber wie andere Wohnstandorte blieb auch der Bau in der Bernauer Straße erst einmal leer. Das Problem: Viele Vergabeverfahren waren gesplatzt. Immer wieder hatten Heimbetreiber, die nicht zum Zuge gekommen waren, bei der Vergabekammer gegen die Auswahl durch das Landesamt geklagt, und damit war der gesamte Prozess des Umzugs von Not- in Gemeinschaftsunterkünften über Monate blockiert. „Was die Ausschreibung von Unterkünften angeht“, so stellt der Pressesprecher des LAF, Sascha Langenbach, heute nüchtern fest, „haben wir in den zurückliegenden Monaten



Fotos: Sabine Mittermeier

einiges dazulernen müssen.“ Nachdem im November 2016 acht Standorte mit insgesamt zehn Unterkünften von Klagen betroffen waren, entschloss sich die Behörde erst einmal, sämtliche Ausschreibungen zu stoppen, das eigene Personal für die Bearbeitung aufzustocken und vor allem externe Sachverständige für Vergaberecht zu den Ausschreibungen hinzuzuziehen. Die Verfahren waren nun aufwendiger und deut-

lich teurer. Aber es sollte künftig garantiert sein, dass Flüchtlingsunterkünfte an qualifizierte und erfahrene Betreiber vergeben werden und dass die Ausschreibungen so risikoarm und klagefest wie möglich über die Bühne gehen.



Für ein neu geschaffenes Amt keine leichte Aufgabe. Am 1. August hatte das LAF seine Arbeit aufgenommen, nachdem das Landesamt für Gesundheit und Soziales (Lageso) an

Beratung rund um Mietverhältnis und Nachbarschaft

MieterMagazin: Das Evangelische Jugend- und Fürsorgewerk berät Flüchtlinge auf der Wohnungssuche. Was müssen diese wissen?

Brinck: Um auf dem Berliner Wohnungsmarkt erfolgreich zu suchen, müssen sie ihn erst einmal kennen. Wir erklären Flüchtlingen die Struktur aus kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Vermietern und rücken dabei auch unrealistische Vorstellungen gerade: Nicht jede Wohnung hat einen Balkon und nicht jedes Haus einen Aufzug. Wir zeigen ihnen, was sie für den Vermieter unbedingt dabei haben müssen: die Bewerbungsmappe mit Dokumenten und Selbstauskunft. Einen Termin für diese erste freiwillige Beratung bekommt man sehr kurzfristig, manchmal schon am Tag der Anfrage.

MieterMagazin: Eine zweite Beratung ist dann verpflichtend. Worum geht es dabei?

Brinck: Die Voraussetzung für die zweite Beratung ist ein unterschriebener Mietvertrag. Das ist schon mal ein gewaltiger Schritt, weil das Landesamt für Flüchtlinge dann ja bereits die Kosten geprüft und anerkannt hat. Trotzdem müssen die Wohnungsbewerber noch viele Dinge wissen, die für ein Mietverhältnis und eine gute Nachbarschaft wichtig sind: Was verlangt die Hausordnung? Wie funktioniert die Mülltrennung? Wie kann ich Energie sparen?

Viele sind sprachlich auch noch nicht so fit, dass sie Nachbarn oder den Vermieter fragen könnten. Weiterhin bekommen sie eine Checkliste mit Adressen: Wo müssen sie sich jetzt überall anmelden? Was können wichtige Anlaufpunkte in ihrem Kiez sein?

MieterMagazin: Das heißt, dass dem Weg zur Wohnung nichts mehr im

Wege steht, wenn die Kostenübernahme erst einmal geklärt ist?

Brinck: Leider hakt es immer noch an einer Stelle: Nach unserer Beratung erhalten die Flüchtlinge ein Protokoll, dass sie dann noch einmal beim Landesamt vorlegen müssen. Dieser letzte Termin ist die Voraussetzung, dass Kautions- und Monatsmieten an den Vermieter überwiesen werden, aber auch Geld für die erste Wohnungseinrichtung fließt. Leider sieht es im Moment noch so aus, dass viele wochenlang auf einen solchen Termin beim Landesamt warten – und somit auch der Vermieter. Wir bekommen viele Anrufe von aufgeregten Neumieterinnen und wütenden Vermietern, weil die manchmal drei und mehr Monate auf ihr Geld warten. Da muss sich dringend etwas ändern.

Das Gespräch führte
Rosemarie Mieder.

Sophia Brinck ist stellvertretende Leiterin der Mieterberatung des Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerks (EJF)

der Bewältigung der Flüchtlingskrise gescheitert war – und seitdem als Synonym für Behördenversagen schlechthin steht. Kein leichtes Erbe. Im neuen Landesamt mussten erst einmal intern effektive Arbeitsabläufe gefunden und festgelegt werden.



◀ Erläuterungen und Informationen zur Wohnungssuche und zum Leben in Deutschland werden von den Geflüchteten mit viel Interesse aufgenommen

Kommen zu verpatzten Ausschreibungen dann noch Probleme wie in der Zossener Straße in Hellersdorf, steigt der Druck ins kaum Erträgliche. Das Tempohome, eine der wenigen bis dahin bezogenen Gemeinschaftsunterkünfte, musste quasi über Nacht wieder schließen und geräumt werden, weil eine Baufirma gefuscht und die elektrischen Leitungen falsch verlegt hatte. 250 Bewohnerinnen und Bewohner zogen deshalb erst einmal wieder aus und kamen übergangsweise in Unterkünfte, die schon lange anderen versprochen waren.

Bezirke sind Überbringer schlechter Nachrichten

Rona Tietje (SPD), seit letztem Herbst Pankows Bezirksstadträtin für Jugend, Wirtschaft und Soziales, stand vor enttäuschten, verzweifelten, wütenden Menschen. Und musste ihnen erklären, dass es wieder nichts würde mit dem Auszug aus den Notunterkünften, dass sie nun erst einmal länger in der unerträglichen Situation ausharren müssten.

Tietje: „Das Land entscheidet über die Belegung der Unterkünfte, wir haben darauf wenig Einfluss. Aber



Zuhause zwischen Koffer und Sichtschutztüchern: Khalid in der Dahlemer Erstunterkunft

Wänden – erfolglos. Die Zeit drängt: Ab Februar werden sie zu dritt sein, Reaam ist schwanger. „Schon ohne Baby ist es extrem schwierig“, weiß Veronica Großmann. Man mag sich nicht vorstellen, wie es mit einem Säugling ist. Sie hat dem Paar eine ehrenamtliche Begleiterin vermittelt, die ihnen bei der Suche hilft.

Reaam, Khalid und ihr ungeborenes Kind dürften von Amts wegen eine Dreizimmerwohnung beziehen. Sie darf maximal 518,25 Euro bruttokalt kosten, im Sozialen Wohnungsbau bis zu 570,08 Euro. Hinzu kommen – je nach Wohnungsgröße – Heizungskosten um die 100 Euro und 12 Euro für die Warmwasserversorgung.

Khalid sieht sich mit seiner Frau Anzeigen im Internet an, auf Mietportalen und direkt bei den Wohnungsgesellschaften. Vier Wohnungen haben sie besichtigt. „Manchmal war auch das Problem, dass wir eine Zusage vom Amt hatten, dann aber doch eine Absage vom Vermieter bekommen haben“, erklärt Khalid. Der Berliner Wohnungsmarkt ist angespannt, günstiger Wohnraum ist rar – und stark nachgefragt. Die meisten der Wohnungen auf dem Markt liegen weit über den für Flüchtlinge zulässigen Obergrenzen. Und um die übrigen müssen sie mit Menschen konkurrieren, die Deutsch sprechen, Einkommensnachweise und Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen vorlegen können und einen sicheren Aufenthaltsstatus haben. Manche Vermieter lehnen Bewerber, deren Miete vom Jobcenter bezahlt wird, auch kategorisch ab.

Zwar verfügen Reaam und Khalid über einen Wohnberechtigungsschein, mit dem das Paar auch Anspruch auf eine Sozialwohnung hätte. „Aber hier ist die Konkurrenz teilweise noch größer“, erläutert Veronica Großmann. In Berlin ist sozial geförderter Wohnraum seit Jahren knapp. „Die Kontingente für Flüchtlinge sind nicht ausreichend“, sagt die Heimleiterin.

Aus der Not der Flüchtlinge versuchen manche, Gewinn zu schlagen. Kriminelle versprechen den Suchenden Wohnungen – und bringen sie am Ende in Unterkünften unter, die kaum besser sind als Turnhallen – zu fünf werden die Flüchtlinge in ein kleines Zimmer gepfercht. Solche Geschichten kennt auch Veronica Großmann. „Viele der Vermittelten halten den Mund, weil sie Angst haben, wieder in einer Massenunterkunft zu landen“, erklärt sie.



Fotos: Sabine Mittermeier

Reaam und Khalid beklagen sich nicht. Nicht über die deutsche Bürokratie, nicht über diskriminierende Vermieter. Sie sind während unseres Gesprächs offen, freundlich, herzlich und bitten ausdrücklich darum, dass in unserem Beitrag Frau Großmann gedankt wird – für deren großes Engagement und ihren Einsatz rund um die Uhr. Sie haben in der Unterkunft im Hüttenweg Freunde gefunden, sind zu einer Gemeinschaft zusammengewachsen. Dennoch sieht man ihnen den Stress an, den das Leben in einem Massenlager in einem fremden Land mit sich bringt. „Ich hoffe wirklich, dass wir für die beiden

Der lange Weg durch die Institutionen

Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) ist zuständig für alle Flüchtlinge, die nach Berlin kommen. Derzeit sind das zwischen 25 und 50 Personen pro Tag. Etwa 120 Sprachmittler stehen in dieser zentralen Aufnahmestelle bereit, um Dokumente und Angaben der Ankommenden zu prüfen. Fingerabdrücke werden genommen, biometrische Fotos angefertigt, Dokumente gescannt und mit nationalen und internationalen Datenbanken abgeglichen.

Soweit wie möglich soll damit Sozialbetrug ausgeschlossen werden. Danach sind die Flüchtlinge verpflichtet, für drei bis sechs Monate in einer Sammelunterkunft zu wohnen. Wer Anrecht auf Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz hat, bekommt aber in der Regel drei Monate nach seiner Registrierung die Genehmigung, sich eine Wohnung zu suchen. Diese Genehmigung wird unabhängig vom Asylverfahren erteilt, das

parallel beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) läuft. Ist dort das Verfahren abgeschlossen und eine Aufenthaltsgenehmigung erteilt – für viele in 2015 Angekommenen ist das noch immer nicht der Fall –, wechseln die oder der Betreffende aus dem Zuständigkeitsbereich des LAF ins Jobcenter. Ab dann erhalten sie Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II, was auch die Kostenzusage für eine Wohnung einschließt. *rm*

wir müssen die Entscheidungen vermitteln.“ Im Klartext: Bezirksmitarbeiter gehen in die Turnhallen und überbringen die schlechten Nachrichten. Schlechte Kommunikation mit dem Landesamt ist für die Bezirke ein entscheidendes Problem. Es wurden versprochene Umzugstermine gekippt, andere vorgezogen, Flüchtlinge von hier nach da verlegt, und die Bezirke, die beispielsweise auch für die Kita- und Schulplätze für die jungen Flüchtlinge zuständig sind, erfuhren das im allerletzten Moment. „Wir werden die Bezirke künftig besser im Voraus informieren“, erklärte nun LAF-Sprecher Sascha Langenbach.

„Die Menschen können mit der Situation in einer Notunterkunft durchaus umgehen, wenn sie wissen, wie lange sie dort untergebracht sein werden“, sagt Christoph Wiedemann von der „SozDia Stiftung“. Er leitete selbst fast ein Jahr lang ein Heim für geflüchtete Männer im Lichtenberger Ortsteil Karlshorst und hat erlebt, wie sich immer mehr Frust angestaut hat. Für diejenigen, die in Massenquartieren wohnen, ist auch der Umzug in ein Tephohome oder eine Module Unterkunft schon eine Riesenvverbesserung. Aber natürlich wollen alle so rasch wie möglich in eine eigene abgeschlossene Wohnung ziehen. Das ist Wunsch Nummer eins – und Problem Nummer eins. Bei 80 Prozent aller Patenschaften für Flüchtlinge, so berichtet Mustafa Gumrok von der Hilfsorganisation Human Help Community (HHC),

geht es deshalb in erster Linie um Hilfe bei der Wohnungssuche. Die Hoffnung auf Eigenständigkeit halten die meisten ja auch nach drei Monaten in der Hand: eine Beschei-

Drei Monate Bearbeitung

nigung des LAF mit der Zustimmung zur Wohnungssuche. Nach dem Asylbewerberleistungsgesetz haben sie damit das Recht auf Erstattung der Mietkosten, vorausgesetzt diese liegen innerhalb der Ermessungsgren-

in einer Notunterkunft fand er tatsächlich ein Zimmer über deutsche Freunde. „Ich habe das Formular für das Wohnungsangebot und die Angaben der Vermieterin im Juli beim LAF abgegeben“, erzählt der junge Mann. „Bis Ende Oktober haben die dann geprüft, ob sie die Kosten übernehmen. Dann hatte ich endlich eine Zusage.“ Dass er die Wohnung bekam, war ausschließlich der Geduld der Vermieterin zu verdanken. Und so hat, wer auf dem Berliner Wohnungsmarkt mit Tausenden anderen konkurrieren muss, bei einem derartigen Bearbeitungstempo eigentlich keine Chance. Christoph Wiedemann: „Das ist ja auch eine Unsicherheit für den Vermieter. Der wartet doch nicht zwei, drei oder mehr Monate auf eine Bestätigung vom LAF und bekommt dann vielleicht noch eine Ablehnung.“ Das, so LAF-Sprecher Sascha Langenbach, habe



Übergang in ein ► selbstständiges Leben: Soeben fertiggestellte Unterkunft in der Wittenburger Straße in Marzahn-Hellersdorf



Fotos: Sabine Mittermeier

zen, was die Höhe der Miete, der Mietnebenkosten, die Größe der Wohnung und die Anzahl der Zimmer betrifft.

Wie bei dem syrischen Studenten Majd Jammoul beispielsweise, der im November 2015 nach Berlin gekommen ist. Nach drei Monaten



sich ab diesem Jahr geändert. Mit einer deutlichen Personalaufstockung solle das Prüfverfahren des Vermietungsangebotes nur noch einen Tag dauern. Und er verweist darauf, dass im vergangenen Jahr 4000 geflüchtete Menschen in Wohnungen und Privatzimmer vermittelt werden konnten.

Gemeinschaftsunterkunft für längere Zeit die Lösung

Gemessen an den etwa 71 000 Flüchtlingen, die 2015 und 2016 nach Berlin gekommen und in der Stadt geblieben sind, ist das keine große Zahl. Gemeinschaftsunterkünfte werden also für viele über längere Zeit ein Zuhause bleiben. Gerade Ende Januar konnte die Modulare Flüchtlingsunterkunft in der Wittenberger Straße in Marzahn-Hellersdorf eingeweiht werden, in der 450 Bewohnerinnen und Bewohner ein möglichst selbstständiges Leben führen sollen. Hier gibt es abgeschlossene Wohnungen für Familien und WG-Einheiten mit Zimmern für jeweils zwei Personen. Die Gemeinschaftsunterkunft ist mit modernen Einbauküchen, Bädern und Mobiliar ausgestattet. Neun weitere dieser Unterkünfte hat der Senat geplant. Sie werden mit insgesamt 3850 Wohnplätzen ausgestattet.

„Ende März, noch im 1. Quartal“, so verspricht LAF-Sprecher Sascha Langenbach, „sollen aber alle Turnhallen leer gezogen sein.“ Und diesmal endgültig. *Rosemarie Mieder*



Eine neue Unterkunft in einer Friedrichshainer Pension: Die Freude ist Khalid und Reaam ins Gesicht geschrieben

bald etwas finden. Eigentlich vertraue ich aber nur noch darauf, dass sich über private Wege etwas ergeben könnte“, sagt die Heimleiterin. Zwei Familien konnte sie über ein ehrenamtliches Netzwerk schon vermitteln.

Februar 2017

Mitte Februar treffen wir Reaam und Khalid erneut. Es gibt gute Neuigkeiten: Ende Dezember konnte das Paar durch Veronica Großmanns Vermittlung die Turnhalle verlassen und in das ehemalige Hotel Georghof in der Friedrichshainer Gürtelstraße einziehen, das seit einigen Jahren als Flüchtlingsunterkunft dient. Dort bewohnen die



Fotos: Sabine Mittermeier

beiden ein kleines Zimmer mit angeschlossenem Bad. Die Küche teilen sie sich mit anderen Flüchtlingen, die die sechs Etagen des in die Jahre gekommenen Hotelgebäudes bewohnen.

Das Paar wirkt wesentlich gelöst als beim ersten Treffen, lacht und scherzt – es wird deutlich, dass sie sehr froh sind, endlich einen richtigen Rückzugsort zu haben. Es sei „viel, viel besser“ dort, sagt Reaam. Wenn auch mit Abstrichen: Wenige Meter vom Fenster entfernt donnert die Ringbahn vorbei – alle fünf Minuten, wie Khalid erklärt. Der Lärm dringt durch die geschlossenen Fenster und rüttelt an den Nerven. Die beiden vermissen auch die starke Gemeinschaft der Zehlendorfer Unterkunft. In der Gürtelstraße sei es anonym, man grüße sich zwar und komme gut miteinander klar, aber jeder lebe für sich. Telefonisch halten sie Kontakt zu den ehemaligen Mitbewohnern aus Zehlendorf, von denen Anfang Februar endlich auch die letzten aus der Turnhalle ausziehen konnten, viele von ihnen in modulare Flüchtlingsunterkünfte nach Hellersdorf.

Während der Geburtstermin Ende Februar immer näher rückt, sucht das Paar weiter intensiv eine Wohnung. Wenn das Baby erst mal da ist, werden das wenige Quadratmeter große Zimmer, die engen Flure, in denen sich die Kinderwagen drängen, die geteilte Küche als einzige Kochmöglichkeiten noch problematischer für die kleine Familie werden. Veronica Großmann unterstützt Reaam und Khalid auch weiter bei der Suche. Khalid hat sich bei einer großen Berliner Wohnungsbaugesellschaft beworben und hofft, dass diese ihnen in den nächsten Monaten eine Wohnung vermittelt.

Am 1. April wird er mit seinem Integrationskurs beginnen, während seine Frau sich zunächst um das Baby kümmern will. Bei allen Anstrengungen, allem Stress der vergangenen Monate sind Reaam und Khalid einfach auch ein ganz normales junges Paar. Auf die Frage, ob sie sich eine Tochter oder einen Sohn wünschen, antwortet er voller Überzeugung „Einen Sohn!“ und sie, genauso überzeugt: „Eine Tochter!“ Dann müssen sie beide lachen.

Katharina Buri

Nicht das Teilen, sondern der Kommerz steht bei den Ferienwohnungsportalen im Vordergrund

■ Hinweisformular zur Meldung zweckfremd genutzter Wohnungen: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/ sowie www.berliner-mieterverein.de/downloads/meldebogen-zweckentfremdung.pdf



Foto: Gabriela Herman/Airbnb

STUDIE ZU AIRBNB & CO.

Es wird nicht geteilt

Die Vermittlung von Ferienwohnungen ist weltweit ein schnell wachsendes Geschäft und hat auf die Städte einen größeren Einfluss als die Hotelbranche. Kommerzielle Ferienwohnungsanbieter entziehen den Stadtbewohnern den Wohnraum. Internet-Portale wie Airbnb bekommen weltweit Gegenwind zu spüren.

Die Ferienwohnungsvermittlung – in der Tourismusbranche „Sharing Accomodation“ genannt – hat am europäischen Übernachtungsgewerbe nur einen Anteil von drei Prozent:

Airbnb, die größte und bekannteste Anbieterplattform, ist in erster Linie ein kommerzielles Unternehmen, so Jeroen Oskam, Forschungsdirektor an der Hotelschule The Hague (Den Haag). Beim „World Travel Monitor Forum“, einer von der Internationalen Tourismusbörse Berlin (ITB) mitveranstalteten Konferenz, die im November in Pisa stattfand, berichtete Oskam von seiner Analyse der Airbnb-Buchungen in Amsterdam, London, Berlin und Madrid. In Amsterdam übernachteten zehn Prozent aller ausländischen Touristen in einer über Airbnb gebuchten Unterkunft, in London fast acht Prozent. In den vier untersuchten Städten sind nur 18 Prozent der Angebote private Wohnungen oder Zimmer. Mehr als 80 Prozent der Unterkünfte stehen für mehr als 31 Tage im Jahr zur Vermietung an Gäste zur Verfügung. In London werden etwa die Hälfte aller Airbnb-Apartments von Gastgebern angeboten, die mehrere Immobilien besitzen.

Das „Sharing“, also das Teilen der Wohnung mit Gästen, ist also nur ein menschenfreundliches Mäntelchen, das Airbnb sich gern umhängt. „Ei-

nen wesentlichen Teil der kommerziellen Aktivitäten verbindet Airbnb nur mit einer Minderheit von authentischen „Mitbenutzern“, erklärt Jeroen Oskam. „Das bedeutet, dass die Bewohner von den Touristen vertrieben werden.“ Oskam nennt das „unsharing“: „Es wird nicht geteilt, Vermögenswerte werden für Touristen reserviert.“

Immer mehr Städte reagieren auf die Ferienwohnungselle. Barcelona verhängte im November gegen Airbnb ein Bußgeld von 600 000 Euro. Seit Dezember dürfen in London private Gastgeber höchstens 90 Nächte im Jahr an Touristen vermieten. Paris zog eine Grenze bei 120 Nächten, Amsterdam bei 60 Nächten. In München hat das Amtsgericht im Januar einen Zahnarzt, der eine Wohnung in der Maximilianstraße an Touristen vermietete, zu einer Geldbuße von 4000 Euro verurteilt. Aus Sicht des Mietervereins München zu wenig: „Die Gerichte müssen auf jeden Fall härter durchgreifen, damit sich die Zweckentfremdung finanziell nicht mehr lohnt“, erklärt Geschäftsführer Volker Rastätter. Das 2014 in Berlin eingeführte Zweckentfremdungsverbot beginnt nach dem Auslaufen der Übergangsfrist für Ferienwohnungen Ende April 2016 langsam zu greifen. Bis Ende September 2016 sind 1518 Ferienapartments wieder einer regulären Wohnnutzung zugeführt worden.

Verbot soll verschärft werden

Mit Abstand am erfolgreichsten ist der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, dessen Mitarbeiter bei 526 Wohnungen die Feriennutzung beendeten – gefolgt von Tempelhof-Schöneberg (279), Pankow (212) und Mitte (183). Angesichts von geschätzten 12 000 bis 24 000 Ferienwohnungen in der Stadt ist das aber noch kein Durchbruch. Zudem haben Vermieter von Ferienwohnungen in 1059 Fällen Widerspruch eingelegt und 205-mal Klage eingereicht. Genehmigt wurden nur 58 Ferienwohnungen. Der rot-rot-grüne Senat hat angekündigt, das Zweckentfremdungsverbot zu verschärfen. *Jens Sethmann*

Konkurrenz unter Druck

Das im Jahr 2011 gegründete Unternehmen Airbnb aus San Francisco ist mit weltweit rund drei Millionen Ferienunterkünften die größte Vermittlungsplattform. Um die beiden deutschen Konkurrenten Wimdu und 9flats, beide ebenfalls seit 2011 auf dem Markt, gibt es Turbulenzen. 9flats hat im Oktober 2016 Wimdu aufgekauft, um in Europa die Nummer eins zu werden. Durch die Fusion wäre das zweitgrößte Vermittlungsportal mit insgesamt rund 450 000 Angeboten entstanden. Aber nur acht Wochen später hat 9flats Wimdu an den dänischen Ferienhausvermittler Novasol verkauft. Nach der Einführung des Zweckentfremdungsverbots ist bei Wimdu in Berlin jedes fünfte Angebot weggefallen. 9flats hat derweil seinen Geschäftssitz von Berlin nach Singapur verlegt. *js*

Europäer haben im Jahr 2015 für 14 Millionen Auslandsreisen Sharing-Unterkünfte gebucht. Diese konzentrieren sich aber stark auf die Städte und verursachen dort die bekannten Probleme.

DVB-T2 HD

Ein scharfes Bild – und neue Kosten

Die gute Nachricht: Das Fernsehbild wird besser. Aber für alle Antennen-Gucker, die weiter Privatsender empfangen wollen, wird es auch teurer. Für deren Programme gibt es nämlich ab Ende März nur noch verschlüsselten HD-Empfang. Wer dazu noch kein neues DVB-T2-HD-taugliches Fernsehgerät zu Hause hat, braucht jetzt einen neuen Receiver oder kauft sich gleich einen neuen Fernseher. Seine Antenne abbauen und einen Kabelvertrag unterschreiben muss aber niemand.

Zum 29. März ► wird Antennenfernsehen auf einen neuen Übertragungsstandard umgestellt

■ Weitere Informationen zur Umstellung unter: www.dvb-t2hd.de/ und unter BMV-Info 161: „Digitales Fernsehen – DVB-T2 HD“ www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-161-digitales-fernsehen-mit-dvb-t2-hd.htm

„Ihr Bild ist bald weg!“ prophezeit die Werbung seit etlichen Monaten. Und da ist auch was dran: Zuschauer, die ihr Fernsehsignal über eine Zimmer- oder Dachantenne und via DVB-T empfangen, könnten nämlich ab dem 29. März dieses Jahres buchstäblich in die Röhre schauen. Dann wird in vielen Regionen Deutschlands von DVB-T („terrestrisches Fernsehen“) auf DVB-T2 HD umgestellt. Zunächst betrifft das rund drei Millionen Haushalte, darunter auch die in Berlin. Bis Mitte 2019 soll DVB-T2 HD dann in ganz Deutschland der Regelbetrieb sein. Eine Diskussion, wie es mit dem vor 15 Jahren eingeführten Antennenfernsehen DVB-T weitergehen sollte, wurde 2013 angestoßen. Da kündigte nämlich der Privatsender RTL seinen Ausstieg aus dem terrestrischen Fernsehen an und begründete den Rückzug damit, dass es ja immer



Foto: Christian Muhrbeck

weniger Nutzer gäbe. Sat 1 und Pro Sieben entschieden anders. Immerhin gibt es Regionen in Deutschland, wo der Antennenempfang weit verbreitet ist – in Berlin und Brandenburg beispielsweise: Hier schauen etwa 15 Prozent aller Fernsehbesitzer ihr Programm terrestrisch.

„Man hat sich in Deutschland schließlich mit DVB-T2 HD für die technische Weiterentwicklung auf höchstem Niveau entschieden“, sagt Michael Gundall von der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz. Die neue Art des Datentransfers wird Bilder in bester Qualität und optimaler Schärfe übertragen können.

Allerdings werden die Privatsender ihre Programme jetzt nicht mehr umsonst anbieten. Für Antennenkunden verschlüsseln diese jetzt ihre HD-Programme. Wer sie schauen will, soll eine Gebühr zahlen. Die Verbraucherzentrale protestierte dagegen und forderte für alle Zuschauer unverschlüsselten Empfang. Die Privaten hielten dagegen: Der hohe Aufwand für eine terrestrische Übertragung müsse über eine Technikpau-

schale ausgeglichen werden. Kunden von Kabel- und Satellitenfernsehen bleibt dagegen eine Schonfrist: Bis mindestens Anfang 2023 werden die Privatsender unverschlüsselt – allerdings nur in Standardqualität – übertragen werden. Kabel-Anbieter werben übrigens gerade jetzt bei den Antennen-Guckern um neue Kundschaft: „DVB-T Abschaltung erfordert Umstellung auf moderne TV-

Versorgung“, argumentierte beispielsweise Vodafone. Die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz kritisierte das Werbeschreiben der Firma als unseriös. Es führe Fernsehzuschauer in die Irre. Ein Kostenvergleich macht schnell klar: Terrestrisch kommt trotz bezahlpflichtiger privater HD-Programme immer noch günstiger: Deren Freischaltung kostet 69 Euro im Jahr. Kabel-Kunden dagegen zahlen zwischen 15 und 20 Euro monatlich.

TV-Neukauf erwägenswert

Zu einer Überlegung rät der Verbraucherschützer und Telekommunikationsexperte Gundall dann doch: „Prinzipiell kann auch ein alter Röhrenfernseher mit DVB-T2 nachgerüstet werden. Was aber den Stromverbrauch und die Bildqualität betrifft, sollte man sich jetzt vielleicht doch entschließen, einen Flachbildschirm zu kaufen.“ Der DVB-T2-HD-Receiver ist in solchen neuen Geräten bereits mit eingebaut.
Rosemarie Mieder

Wie für DVB-T2 HD umrüsten?

Viele neuere Fernsehgeräte haben bereits einen integrierten DVB-T2-HD-Empfänger. Wer ein solches Gerät nicht hat, braucht ab dem 29. März dieses Jahres einen neuen Receiver. Ausgestattet mit einer Entschlüsselungsmöglichkeit für Privatsender gibt es ihn ab 60 Euro im Handel. Eine neue Antenne ist nicht notwendig. Beim Neukauf von neuen Fernsehgeräten sollte man unbedingt auf das DVB-T2-HD-Logo achten, um das HD-Fernsehen ohne einen zusätzlichen Receiver zu empfangen. Wer dann nicht nur die öffentlich-rechtlichen, sondern auch die privaten Sender schauen will, braucht noch ein sogenanntes CI+Modul zur Entschlüsselung, das direkt in das Gerät gesteckt wird. Mit dem Kauf dieses Moduls erwirbt man für die ersten drei Monate einen kostenlosen HD-Empfang der privaten Sender. Danach ist eine Gebühr für die weitere Freischaltung fällig, die entweder online oder per Prepaidkarte bezahlt werden kann. Die Karten sind im Elektrohandel erhältlich und können auch da aufgeladen werden. *rm*

10 FRAGEN ZUM MIETER-STATUS

Grundsätze im Mietvertragsverhältnis

Mit der Unterschrift unter den Mietvertrag sind Rechte und Ansprüche, aber auch Pflichten gegenüber dem Vermieter verbunden. Im Laufe eines Mietverhältnisses kann es zu Veränderungen der persönlichen Lebensverhältnisse auf Mieterseite kommen. Hier gibt es einige grundsätzliche Regelungen, die wir nachfolgend erläutern.

1. Wer ist Mieter?

Mieter ist, wer den Mietvertrag unterschreibt. Unterschreiben mehrere Personen den Mietvertrag, sind auch mehrere Personen Mieter, können also die Nutzung der Wohnung beanspruchen. Sie haften aber auch gemeinsam gegenüber dem Vermieter für die Mietzahlung.

Weise nach außen erkennbar würde. Fehlt es hieran, wird nur der Ehegatte Mieter, der den Mietvertrag unterschrieben hat.

3. Wer wird Mieter bei der Untervermietung?

Die Untervermietung ändert nichts an der Eigenschaft als (Haupt-) Mieter. Der Mieter, der mit Genehmigung des Vermieters seine Wohnung untervermietet, bleibt alleiniger Anspruchsgegner des Vermieters. Gegenüber dem Untermieter rückt der (Haupt-) Mieter in die Position des Vermieters. Das bedeutet, Anspruchsgegner des Untermieters aus dem Mietverhältnis ist immer der Hauptmieter.

4. Werden angeheiratete Ehepartner oder nahe Familienangehörige durch die Aufnahme in den Haushalt Mieter?

Zwar darf der Mieter den Ehepartner oder einen nahen Familienangehörigen ohne Genehmigung des Vermieters in seinen Haushalt aufnehmen (Achtung: Das muss dem Vermieter angezeigt werden!). Ehepartner oder nahe Familienangehörige werden dadurch aber nicht Mieter. Hierfür ist vielmehr die ausdrückliche Ergänzung im Mietvertrag erforderlich. Da es sich um eine Vertragsänderung handelt, ist die Zustimmung aller beteiligten Vertragspartner erforderlich.

5. Was passiert, wenn der Mieter stirbt?

Gibt es weitere Mieter, die den Mietvertrag unterschrieben haben, wird das Mietverhältnis mit ihnen fortgesetzt. Das gleiche gilt für Ehegatten oder Lebensgefährten, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Sie treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein.

Dabei wird der bisherige Vertrag unverändert fortgesetzt, nur die Mietpartei im Sinne einer gesetzlichen Vertragsübernahme ausgetauscht. Wohnte der verstorbene Mieter allein, wird das Mietverhältnis mit dem Erben fortgesetzt. Er kann aber mit einem Sonderkündigungsrecht das Mietverhältnis innerhalb eines Monats mit der gesetzlichen Frist kündigen. Gibt es keine Erben, wird das Mietverhältnis über die Nachlassverwaltung abgewickelt.

6. Kann der Mietvertrag durch die im Haushalt wohnenden Kinder übernommen werden, wenn die Eltern ausziehen?

Gelegentlich ziehen Eltern mit Eintritt der Volljährigkeit ihrer Kinder aus der Wohnung aus und würden ihnen gerne die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den alten, günstigen Konditionen ermöglichen. Darauf besteht allerdings kein Anspruch gegenüber dem Vermieter. Die vollständige Weitergabe einer Wohnung ist nur mit dessen Einverständnis zulässig, ähnlich wie bei der Untervermietung. Wird dies nicht beachtet, droht die Kündigung. Mieter wird der Sohn oder die Tochter also nur durch eine einvernehmliche Vertragsänderung mit dem Vermieter.



alle Illustrationen: Julia Gandras



Wer den Vertrag unterschrieben hat, ist Mieter

2. Wer wird Mieter, wenn von zwei im Vertrag benannten Personen nur eine unterschreibt?

Insbesondere bei Eheleuten stellt sich die Frage, wer Mieter wird, wenn beide Eheleute im „Kopf“ des Vertrages aufgeführt sind, aber nur einer unterschreibt. Sowohl das Landgericht Berlin (3. September 2007 – 67 S 391/06) als auch der Bundesgerichtshof (7. Mai 2008 – XII ZR 69/06) setzen voraus, dass sich aus der vorhandenen Unterschrift die Vertretung des nicht unterschreibenden Ehegatten ergibt – beziehungsweise eine Bevollmächtigung in irgendeiner



Lebensgefährten verlangen, da sich diese Konstellation ausdrücklich von der echten Untervermietung an Dritte unterscheidet.

8. Kann die Unterschrift einer zusätzlichen Person unter den Mietvertrag als zusätzliche Mietsicherheit dienen?

Unterschreibt beispielsweise ein Elternteil neben dem Sohn oder der Tochter den Mietvertrag, fragt sich, ob das Elternteil als Mieter für sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis haftet oder ob die gesetzliche Begrenzung von drei Monatsmieten greift, die für die Hinterlegung einer Mietsicherheit gilt. Es kommt auf die Vereinbarung im Einzelfall an. Will erkennbar das Elternteil die Wohnung nicht nutzen, dürfte eher von einer Bürgschaft auszugehen sein, auf die die Haftungsbegrenzung von drei Monatsmieten anwendbar wäre. Nur wenn Eltern von sich aus (neben einer bereits geleisteten Barkaution) eine (zusätzliche) Bürgschaft anbieten, wäre die Begrenzung auf die drei Monatsmieten hinfällig (BGH vom 7. Juni 1990 – IX ZR 16/90).

9. Wer wird Mieter bei einer Wohngemeinschaft (WG)?

Fall eins: Ein Mieter unterschreibt den Vertrag und lässt sich bei Vertragsschluss vom Vermieter die Untervermietung an die weiteren Mitbewohner schriftlich genehmigen. Nachteil: Der Hauptmieter haftet gegenüber dem Vermieter auf die volle Miete, unabhängig davon, ob seine Untermieter ihre Zahlungen schuldig bleiben.

Fall zwei: Alle Mitbewohner unterschreiben den Mietvertrag. Nachteil:

Für den vorzeitigen Auszug eines Mitbewohners bedarf es einer Vertragsänderung, welcher der Vermieter sowie die anderen Mitbewohner zustimmen müssen.

Fall drei: Der Mietvertrag wird mit dem Vertragszweck „Wohngemeinschaft“ abgeschlossen. Mieterwechsel müssen dem Vermieter nur angezeigt und nicht jedes Mal genehmigt werden (Landgericht Berlin vom 19. April 2013 – 65 S 377/12). Nachteil: Bei häufigen Mieterwechseln kann es zu Schwierigkeiten bei der Abgrenzung der jeweiligen Haftungsschuldner kommen.

10. Wer wird Mieter im Fall einer Trennung der Partnerschaft oder der Ehe?

Haben beide Partner den Mietvertrag unterschrieben, müssen sie sich im Fall einer Trennung einigen, wer den Mietvertrag fortsetzen soll und eine entsprechende Änderung des Mietvertrages mit dem Vermieter erwirken. Andernfalls bleibt auch der ausziehende Partner weiterhin haftbar für die Miete. Gelingt keine Einigung, bleibt als Möglichkeit die Kündigung des Mietverhältnisses, was die Unterschrift beider Mieter erfordert. Im Fall der Weigerung eines Partners kann der andere dies gerichtlich durchsetzen. Bei Ehegatten muss der Vermieter im Fall der Einigung über die Fortsetzung des Mietverhältnisses die Entscheidung der Ehegatten akzeptieren (vergleiche § 1568 a BGB). Können sich die Ehegatten nicht einigen, kann die Zuweisung der Wohnung im Rahmen des Scheidungsfolgeverfahrens erfolgen.

Wibke Werner

◀ Mit der Heirat wird der Ehepartner nicht automatisch Mieter der gemeinsamen Wohnung

Für Wohngemeinschaften gibt es drei Möglichkeiten der Mietvertragsgestaltung

7. Kann der Vermieter bei einem Mieterwechsel einen Zuschlag zur Miete verlangen?

Nach einer Entscheidung des Landgerichts Berlin (7. Juli 2016 – 18 T 65/16) darf der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung in jedem Falle von der Zahlung eines erhöhten Mietzinses abhängig machen. Diese Einzelfallentscheidung ist umstritten und auch nicht nachvollziehbar, da das Gesetz in § 553 Abs. 2 BGB den Untermietzuschlag ausdrücklich nur dann vorsieht, wenn dem Vermieter andernfalls die Untervermietung unzumutbar ist, zum Beispiel wegen einer nachweislich stärkeren Abnutzung der Wohnung. Unbestritten kann der Vermieter keinen Zuschlag für die Aufnahme des



DIE GESCHICHTE DER EINBAUKÜCHE

Von der Resopalplatte zur stählernen Kochinsel

Die Einbauküche hat seit den 1950er Jahren in fast allen deutschen Haushalten ihren Einzug gehalten. Eine „maßgeplante, komplette Einbauküche“, das ist die Norm, und wer keine hat, der wünscht sie sich. Über den Charme von Einbauküchen entzweiten sich dennoch mittlerweile die Ansichten. Gelten sie dem einen nach wie vor als Statussymbol und Inbegriff der perfekten Küchengestaltung, wendet sich der andere angeedelt ab: Zu standardisiert und monoton ist das Erscheinungsbild. Ihren Ursprung hatten die Einbauküchen in sogenannten Pantry-Küchen der Reisegastronomie, die auf kleinstem Raum in Zeppelinen und Speisewagen eingebaut wurden.

Als Urtyp der Einbauküche gilt die Frankfurter Küche, die von der Wiener Architektin Margarete Schütte-Lihotzky 1926/27 entwickelt wurde. Sie ließ sich von den Eisenbahnküchen in den Mitropa-Speisewagen der Bahn inspirieren. Dort wurden auf einer Fläche von 1,97 mal 1,83

übertragen. Sie wollte der Hausfrau durch optimierte Arbeitsabläufe Zeiteinsparungen ermöglichen und sie so von den Zwängen der Hausarbeit befreien.

Die Frankfurter Küche war insgesamt nur 6,5 Quadratmeter groß, ein schmaler Raum mit einem Fenster an der Stirnseite. Alle Ausstattungen und Einrichtungen waren als feste Einbaumöbel auf einen abgerundeten Betonsockel gesetzt – eine funktionale, übersichtliche Anordnung, um Platz, Arbeit und Wege zu sparen.

Die Rationalisierung der Küchen hatte 85 Jahre zuvor ihren Anfang in den USA genommen. Schon 1841 beschäftigte man sich dort mit der Gestaltung der Küche. Es wurde versucht, die effektive Arbeitsorga-



ratshaltung und Spüle zugeordnet und in eine zweckmäßige Anordnung gebracht, um zur Arbeitserleichterung beizutragen.

Der spätere Siegeszug der seriell hergestellten Frankfurter Küche war allerdings nicht nur auf die Zeit- und Wegeersparnis zurückzuführen. Die ökonomische Ausstattung fügte sich

Durchgeplante Zweckmäßigkeit

Die Frankfurter Küche, der Vorläufer der Einbauküche, war in der Grundausführung für einen Raum von nur 6,5 Quadratmeter konzipiert und durch eine Schiebetür vom Wohnraum getrennt. Der Abstand zwischen dem Herd und dem Esstisch im anderen Zimmer betrug nur drei Meter. Die zu reinigenden Flächen wurden auf ein Minimum reduziert. Als Oberfläche wurde Buchenholz mit einem unempfindlichen blauen Anstrich verwendet. Eine blaue Farbgebung hielt angeblich die Fliegen davon ab, sich darauf niederzulassen. Die Arbeitsfläche war mit Linoleum belegt. Die Frankfurter Küche wurde innerhalb der ersten vier Jahre in rund 10000 Wohnungen und einer unbekannten Anzahl von Einzelhäusern eingebaut. Insbesondere im Ausland war sie vielbeachtet und wurde zum Vorbild erklärt. In Deutschland setzte sich das Modell aus Frankfurt am Main erst nach 1945 durch.

js

In den ersten ►
Einbauküchen
blieben Herd und
Kühlschrank separate
Beistellgeräte

Metern und einer Anrichte mit denselben Ausmaßen Fünf-Gänge-Menüs zubereitet. Zwei Personen kochten auf beengtem Raum die Mahlzeiten für 80 Reisende in verhältnismäßig kurzer Zeit. Darüber hinaus befanden sich in diesen beiden Räumen mit zusammen 7,12 Quadratmeter Grundfläche Getränke, Essgeschirr, Bestecke und Gläser. Schütte-Lihotzky versuchte, diese Erkenntnis auf den Privathaushalt zu



Foto: wikimedia

nisation der Industrie auf die Hausarbeit zu übertragen. Man zerlegte die Abläufe in die drei wesentlichen Arbeitsgänge: Aufbereitung, Zubereitung und Reinigung. Diese wurden den Arbeitsstätten Herd, Vor-

Wohnküche auf dem Rückzug ...

bestens in den platzsparenden und kostengünstigen Massenwohnungsbau in Deutschland ein. Als prägend für die weitere Küchenentwicklung erwies sich aber vor allem auch die Entscheidung zugunsten einer reinen Arbeitsküche, während die Wohnküche mit ihren vielfältigen Möglichkeiten ins Abseits geriet.

Der Startschuss für die erste deutsche Einbauküche in Serienherstellung fiel auf der Kölner Möbelmesse von 1950. Das bis dahin immer noch vorherrschende Küchenbüfett wurde in Ober- und Unterschränke aufgelöst, die unabhängig voneinander aufgestellt und aufgehängt werden konnten. Kühlschrank, Herd und Spüle blieben aber vorerst weiterhin separate Beistellgeräte. Erst ab 1956 konnten sie unter einer fugenlosen Edelstahlabdeckung zusammengefasst werden. Seit 1957 gibt es einheitliche DIN-Normen für Elektrogeräte und Schrankteile, so dass das Einpassen in die Zeile vereinfacht wurde und wir auch noch heute sicher sein können, dass der neue Herd an die Stelle des alten passt.



Foto: Wikipedia



Foto: Nobilia

Zu Beginn der 1950er Jahre bestand die Arbeitsfläche noch aus Linoleum, das um 1955 durch eine kunststoffbeschichtete Oberfläche, das widerstandsfähige Resopal, ersetzt wurde. Waren die Schränke zunächst eckig und nur in den Farben grau, weiß und schwarz zu haben, boten die Hersteller bald abgerundete Formen und Oberflächen in kräftigen Farben und Pastelltönen an. Vor allem durch die einheitlichen Resopal-Arbeitsflächen entstand ein harmonischer Gesamteindruck der Küche.

In der DDR war die Entwicklung der Einbauküche eng mit den Bemühungen um einheitliche Wohnungsbaustandards verbunden. Hier entwickelte der Architekt Gerhard Kosel zwischen 1960 und 1962 den Plattenbautyp P2, der bis 1989 gebaut wurde. Das Besondere an ihm war die innenliegende, fensterlose und kleine Küche, die durch einen Vitrinenschrank vom Wohnraum abgetrennt wurde. Belichtet wurde die Küche ausschließlich über eine Durchreiche in dieser Vitrine. Ab 1972 gab es zusätzlich den Bautyp WBS 70, dessen Küchen größtenteils außen lagen. Bis in die 1960er Jahre hinein waren für die westdeutschen Küchenhersteller die wichtigsten Designkriterien

... Wohnküche auf dem Vormarsch

die rationelle Handhabung, eine ergonomische Verbesserung und absolute Hygieneansprüche. Erst ab Ende der 1960er Jahre spielten auch psychologische und soziale Aspekte

bei der Gestaltung der Küchen eine größere Rolle. Warme Farben und holzimitierende Dekore kombiniert mit Ansetztisch und Esstheken sowie eingefügte Regale brachten die Vielfalt in die einheitlichen Küchenzeilen. Es war der zaghafte Beginn einer auf größere Wohnlichkeit und Kommunikation ausgerichteten Küche. Nicht zuletzt hatten hier die Wohngemeinschaften der 68er-Studenten Zeichen gesetzt. In den Küchen ihrer weitläufigen Altbauwohnungen spielte sich um den zentralen Küchentisch ein Großteil des Zusammenlebens ab.



Fotos: Christian Muhrbeck

In den 1970er Jahren verlor die sterile Einbauküche vollends ihre Vormachtstellung und wurde von einer „gemütlich gestalteten“ Essküche abgelöst. Die Wohnlichkeit wurde mit einer Vielfalt von Farben und Formen erzielt. Die Landhausküchen mit profilierten echten Holzfronten waren äußerst beliebt. Mit der Auflösung des traditionellen Familienbildes und den nach Individualisierung strebenden, gut verdienenden Sin-

gles entwickelten sich seit den 1980er Jahren wiederum neue Bedürfnisse und neue Lebensstile, die andere Ansprüche an die Küche stellten. Ästhetik, Genuss, Spaß am Kochen und darüber hinaus das gemeinsame Kochen mit Freunden standen nun verstärkt im Vordergrund.

Heute hat die Küche als abgeschotteter „Arbeitsplatz der Frau“ weitestgehend ausgedient. Durch ihre Wandlung zum geselligen Treffpunkt – ausreichend Platz vorausgesetzt – gerät die Ausstattung oftmals zum Statussymbol, an dem sich das soziale Milieu seines Besitzers sofort zuverlässig einschätzen lässt. Wie ein Showroom präsentiert die Edel-Einbauküche alles, was gut und teuer ist. Während früher Sofaecke und Schrankwand im Wohnzimmer den Status widerspiegeln, glänzen heute die Frontdekore der teuren Markenküchen, aus denen mit Elektromotor betriebene Vorratsschränke herausfahren, während die edelstählerne Kochinsel in der Raummitte thront und die hochgeschraubten Ansprüche unterstreicht. Besonders in selten kochenden Singlehaushalten ruft dieses Ausstattungslevel schon mal zum Lästern über die „Kathedrale des Spiegeleies“ auf. „In Hamburg-Eppendorf oder München-Bogenhausen kommt es nun vor, dass ahnungslose Gäste an lange Tische gesetzt werden, an deren Stirnseite sich eine Herdinsel altar-

◀ Die Küche im Wandel der Zeit – vom Zweckraum zum Statussymbol

Der Urtyp der Einbauküche ist die „Frankfurter Küche“ (hier im Museum der Dinge, Berlin)



artig erhebt. Darüber wie ein Baldachin die Abzugshaube, die aber das Fachgesimpel des kochenden Hausherrn nicht zu entsorgen vermag“, schrieb schon 1995 bissig das Magazin „Der Spiegel“. Jens Sethmann

Hausreinigungsleistungen, die dem Mieter in Rechnung gestellt werden, müssen auch erbracht werden



Foto: Nils Richter

HAUSREINIGUNG

Sauberkeit ist relativ

Viele Mieter ärgern sich, wenn das Treppenhaus nicht ordentlich gereinigt wird, sie aber gleichzeitig über die Betriebskosten kräftig zur Kasse gebeten werden. Wie oft muss überhaupt geputzt werden? Und hat man Anspruch auf eine bestimmte Qualität?

Sage und schreibe 12464 Euro wurden den Mietern der Calvinstraße 21 für die sogenannte Hausbetreuung im Abrechnungsjahr 2014 in Rechnung gestellt. Dabei ist das berühmte-berüchtigte Modernisierungsobjekt seit neun Jahren Baustelle. Die geltend gemachten Kosten in Höhe von 0,94 Euro pro Quadratmeter seien utopisch und stünden im krassen Widerspruch zum Zustand des Hauses, monierte Marlies Lau, Rechtsberaterin beim Berliner Mieterverein (BMV). Das Haus sei in einem „der Zeit entsprechenden, sauberen Zustand“, befand dagegen die Firma „Terrial

gefunden habe, wie einer der sechs verbliebenen Bewohner berichtet. Erst nachdem der BMV den Posten in der Betriebskostenabrechnung beanstandet hatte, werde wieder einmal in der Woche die Treppe geputzt. „Jetzt sind die Löcher in der Wand wenigstens staubfrei“, sagt ein Mieter sarkastisch.

Keine verbindlichen Standards

Beim Berliner Mieterverein hat man es häufig mit Beschwerden wegen nicht oder nur schlampig durchgeführter Treppenhausreinigungen zu tun. Mindestens einmal pro Woche nass durchwischen, regelmäßige Fenster und Treppenläufe reinigen – viele Mieter halten das für den Mindeststandard. Wenn dann lediglich auf die Schnelle trocken durchgefegt wird, sind sie verärgert. Grundsätzlich sei ein gewisser Anspruch positiv zu werten, meint Marlies Lau: „Die Mieter fühlen sich verantwortlich für ihr Haus und möchten es sauber haben – schließlich zahlen sie auch dafür.“ Aber als Mieter hat man hier weder Einfluss- noch Kontrollmöglichkeiten. Auftraggeber ist der Vermieter, er kann festlegen, wie häufig oder wie gründlich gereinigt wird, ob es der Hauswart, eine studentische Hilfskraft oder eine Dienst-

leistungsfirma macht. Die Frage, in welchen Rhythmus gereinigt werden muss, hänge auch von den Gegebenheiten vor Ort ab, erklärt BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski. Unter Umständen besteht überhaupt kein Anspruch auf eine Reinigung. In einem heruntergekommenen Haus kann es ausreichen, die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen, während im hochpreisigen Segment eine wöchentliche Reinigung angemessen ist. Entscheidend ist nämlich die Soll-Beschaffenheit, also der Zustand, der vertraglich geschuldet ist. „Eine Verschlechterung kann jedoch einen Mangel darstellen, etwa wenn jahrelang eine wöchentliche Reinigung üblich war und dann auf einen monatlichen Rhythmus umgestellt wird“, so Maciejewski.

Allerdings dürfen selbstverständlich nur solche Kosten umgelegt werden, die auch tatsächlich erbracht wurden. Rechtsberaterin Lau empfiehlt, im Zweifelsfall die nicht durchgeführte Reinigung mit Fotos und Zeugen zu dokumentieren – und zwar möglichst aktuell. „Nach der Abrechnung sind Nachweise schwierig.“ Manchmal ist der Vermieter dankbar für den Hinweis, dass die beauftragte Firma nicht ordentlich arbeitet. Einige Hausverwaltungen sind dazu übergegangen, eigene Dienstleistungsfirmen zu gründen. Ob „Gefälligkeitsrechnungen“ erstellt werden, ist kaum zu überprüfen. „Wir können im Grunde nicht mehr machen, als Rechnungen und Belege einzusehen und auf ihre rechnerische Korrektheit zu kontrollieren“, erklärt Stefan Schetschorke, Leiter der BMV-Rechtsabteilung. Nicht selten steigen die Kosten um 300 bis 400 Prozent, wenn eine Tochterfirma der Verwaltung die Dienstleistungen übernimmt. Doch auch das ist nur dann zu beanstanden, wenn die Zahlen nicht stimmig sind. Dazu kommt, dass es nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs zulässig ist, fiktive Kosten anzusetzen. Wenn der Vermieter mit der Reinigung eigene Mitarbeiter betraut, darf er trotzdem fiktive Kosten ansetzen (BGH vom 14. Oktober 2012 – VIII ZR 41/12).

Birgit Leiß

Welche Kosten sind normal?

Zwischen 0,06 und 0,26 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche weist der Berliner Betriebskostenspiegel für den Posten Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung aus. Das heißt aber nicht, dass darüber liegende Werte unzulässig wären. Der Betriebskostenspiegel ist nicht verbindlich. Überschreitungen oder Kostensteigerungen gegenüber dem Vorjahr sollten aber immer Anlass zu einer genaueren Überprüfung sein.

bl

Stadtentwicklung GmbH“. Auch den Stundensatz für die Putzkraft in Höhe von 38 Euro hält man für vollkommen angemessen. Die pampige Antwort löste bei den Mietern Enttäuschung aus, zumal 2013 und 2014 praktisch gar keine Reinigung statt-

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Betriebskostenvereinbarung

Es ist für die Abwälzbarkeit der Betriebskosten unschädlich, dass in dem Formularmietvertrag – offenbar versehentlich – sowohl die Variante „Betriebskostenpauschale“ als auch die Variante „Betriebskostenvorauszahlung“ angekreuzt ist und die Betriebskosten nicht näher bezeichnet sind.

BGH vom 7.6.2016 – VIII ZR 274/15 –

 Langfassung im Internet

Die aus dem Leitsatz ersichtliche Vertragsgestaltung nahm der Mieter zum Anlass, überhaupt keine Betriebskosten zu zahlen, da es an einer wirksamen Betriebskostenvereinbarung fehle. Dem widersprach der BGH unter Berufung auf seine Entscheidung vom 10.2.2016 – VIII ZR 137/15 –, wonach bei einem Mietvertrag über Wohnraum für eine – auch formularmäßige – Umlage von Betriebskosten die Vereinbarung, dass der Mieter „die Betriebskosten“ zu tragen habe, genüge, weil damit die nach § 556 Abs. 1 BGB in Verbindung mit der dazu ergangenen Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten, also sämtliche umlagefähigen Betriebskosten, gemeint seien. Ob insoweit eine Pauschale (die gegebenenfalls nach § 560 Abs. 1, 3 BGB angepasst werden könne) oder aber Vorauszahlungen mit Abrechnungspflicht vereinbart seien, sei für die Abwälzung der Betriebskosten ohne Bedeutung. Das Gleiche gelte für den Umstand, dass sich im Streitfall ein Hinweis auf die Betriebskostenverordnung nur im Zusammenhang mit einer Erhöhung einer Pauschale finde und bei einer etwaigen Ermäßigung einer Betriebskostenpauschale sowie bei der Umlage nur von „den

Betriebskosten“ die Rede sei. Dass mit „den Betriebskosten“ deshalb in dem einen wie dem anderen Fall etwas anderes gemeint sein könnte als „sämtliche umlagefähigen Betriebskosten“ und die getroffene Regelung deshalb unterschiedlichen Verständnismöglichkeiten ernstlich Raum gäbe oder gar zu darüber hinausgehenden Unklarheiten über den Umfang der umlage-relevanten Betriebskosten führe, sei entgegen der Auffassung des Mieters nicht ersichtlich.

Von der Frage, ob auf den Mieter Betriebskosten wirksam abgewälzt worden sind, ist die Frage zu trennen, auf welche Weise dies geschieht. Es gibt grundsätzlich drei Abwälzungsmodalitäten: Einmal die jährliche Abrechnung von monatlichen Vorschüssen, zum zweiten die Vereinbarung einer Pauschale mit Erhöhungsvorbehalt und drittens die Pauschale ohne Erhöhungsvorbehalt. Der zutreffende Abwälzungsmodus muss durch Auslegung des Mietvertrages ermittelt werden. Im vorliegenden Fall hatten die Instanzgerichte – vom BGH nicht beanstandet – entschieden, dass die Mietvertragsparteien eine Betriebskostenpauschale vereinbart hatten, die gegebenenfalls nach § 560 Abs. 1, 2 BGB erhöht oder nach § 560 Abs. 3 BGB gesenkt werden könnte.

Zahlungsverzug

1. Der Ausgleich sämtlicher fälliger Mieten innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB führt nicht zur Unwirksamkeit einer neben der außerordentlichen Kündigung ausgesprochenen ordentlichen Kündigung.
2. Die Entlastung des Mieters wegen unverschuldeter Zahlungsunfähigkeit i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erfordert es, darzulegen und zu beweisen, dass ernstlich in Betracht kommende Möglichkeiten eines Verschuldens nicht bestehen, weil der Mieter alle ihm obliegenden Sorgfalt beachtet hat.

BGH vom 20.7.2016 – VIII ZR 238/15 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter wehrte sich gegen eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges.

Ab Mai 2014 geriet er mit den Mietzahlungen in Rückstand. Von Mai bis Juli 2014 zahlte er die Mieten nur teilweise, für August bis Oktober 2014 zahlte er gar keine Miete.

Mitte Oktober 2014 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen des Zahlungsrückstands fristlos, hilfsweise ordentlich und reichte Räumungsklage ein.

Wenige Tage nach der Zustellung der Räumungsklage zahlte der Mieter die kompletten Mietrückstände. Die Mietschulden seien aufgelaufen, weil er durch eine angeblich weit überhöhte Steuerschätzung und ungerechtfertigte Vollstreckungsmaßnahmen der Finanzbehörden unverschuldet in eine schwierige Liquiditätssituation geraten sei.

Die Klage des Vermieters hatte in den Vorinstanzen im Wesentlichen Erfolg gehabt. Der BGH bestätigt zunächst seine bisherigen Linie, wonach der im Streitfall

innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgte Ausgleich aller fälligen Mieten lediglich zur Unwirksamkeit der auf § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützten außerordentlichen Kündigung führt, während eine auf den zum Kündigungszeitpunkt bestehenden Mietzahlungsverzug zugleich gestützte ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB von der Schonfristregelung unberührt bleibt. Bezüglich der ordentlichen Kündigung – so der BGH – sei es richtig, dass nach der Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 16.2.2005 – VIII ZR 6/04 –) eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit den Mieter auch entlasten und ihm im Gegensatz zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs die Möglichkeit eröffnen könne, sich auf unvorhersehbare wirtschaftliche Engpässe zu berufen.

Dass der Mieter mit den über mehrere Monate jeweils nahezu in Höhe einer Halbjahresmiete aufgelaufenen Mietrückständen seine Mietzahlungspflichten weit mehr als nur unerheblich verletzt habe, stehe außer Frage. Nach § 280 Absatz 1 Satz 2 BGB sei es aber Sache des Mieters, im Einzelnen darzulegen, dass er diese Pflichtverletzungen aufgrund des Eintritts einer unvorhersehbaren wirtschaftlichen Notlage mangels Verschuldens nicht zu vertreten gehabt hatte. Hier habe der Mieter allerdings die nötigen Darlegungen nicht erbracht.

Zwar müsse ein Mieter zur Führung des Entlastungsbeweises nicht derart lückenlos Umstände darlegen, dass jede noch so entfernt liegende Möglichkeit eines Verschuldens ausgeschlossen erscheine. Es genüge vielmehr, wenn er darlegt und nachweist, dass ernstlich in Betracht kommende Möglichkeiten eines Verschuldens nicht bestünden, weil er insoweit alle ihm obliegende Sorgfalt beachtet habe.

Vorliegend fehlten aber Angaben zur tatsächlichen Höhe der angeblich weit überhöhten Steuerschätzung und dazu, warum es nicht zu einer Stundungsvereinbarung mit dem Finanzamt gekommen sei. Auch zu den näheren Gründen für das Zustandekommen der Steuerschätzung und den Umständen der Beitreibung habe der Mieter keine Angaben gemacht. Die zur Führung des Entlastungsbeweises erforderlichen Darlegungen einschließlich der sonstigen Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Mieters müssten sich aber auf sämtliche Umstände beziehen, die für einen behaupteten Ausschluss der Leistungsfähigkeit von Bedeutung sein könnten. Da der Entlastungsbeweis dem Mieter somit nicht gelungen war, bestätigte der BGH die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung.

Einmalmiete

Bei Vereinbarung einer Einmalmiete für eine lebenslange Wohndauer ist zur Ermittlung der Beschwer der Einmalbetrag auf die Dauer der voraussichtlichen weiteren Lebenserwartung des Mieters zu verteilen.

BGH vom 21.9.2016 – VIII ZR 277/15 –

➔ Langfassung im Internet

Der Zwangsverwalter begehrte von dem Bewohner eines Einfamilienhauses, der in diesem Haus unter Berufung auf einen Mietvertrag wohnte, die Räumung und Herausgabe.

Gegenüber dem klagenden Zwangsverwalter legte der Hausbewohner die Kopie eines Schriftstücks vor, nach deren Inhalt er mit seiner Mutter – der ehemaligen Eigentümerin des Hauses – unter dem 25./28. August 2009 einen Mietvertrag über das streitige Wohnhaus geschlossen hatte. Dort fand sich unter § 3 die folgende Klausel:

„Der bereits am 16. Juni 2009 eingegangene und nach Ausweis Herrn S. R. [= Beklagter] zustehende Betrag über rund 157 000 Euro auf das Konto [...], Inhaberin H. R. [= Mutter des Beklagten und Vermieterin] wird als Mietzahlung (einmalige Gesamtmietzahlung) vereinbart und stellt die beabsichtigte und tatsächliche Miete für die gesamte Vertragsdauer dar. Darüber hinaus wird keine weitere Mietzahlung oder Nebenkostenzahlung geschuldet.“

Mit Rücksicht auf die von ihm behauptete Einmalmietzahlung leistete der vermeintliche Mieter keine Mietzahlungen an den Zwangsverwalter. Dieser machte geltend, der Mietvertrag sei wegen Sittenwidrigkeit nichtig, weil er nur auf Schädigung der Zwangsvollstreckungsgläubiger gerichtet sei. Die Räumungsklage hatte in den Vorinstanzen Erfolg gehabt.

Die hiergegen gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde scheiterte schon daran, dass der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer von mehr als 20 000 Euro gemäß § 26 Nr. 8 EGZPO nicht erreicht wurde. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH ist der Beschwerwert bei einem Streit über das Bestehen eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverhältnisses, wozu auch ein Mietverhältnis auf die Lebensdauer des Mieters gehört, nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der vereinbarten Nettomiete, also 42 Monatsmieten, zu bemessen.

Bei Vereinbarung einer Einmalmiete für eine lebenslange Wohndauer ist nach Ansicht des BGH zur Ermittlung der Beschwer der Einmalbetrag auf die Dauer der voraussichtlichen weiteren Lebenserwartung des Mieters zu verteilen. Da der vermeintliche Mieter bei Abschluss des behaupteten Mietvertrags 40 Jahre alt war, ergäbe sich selbst bei einer – eher niedrig angesetzten – Lebenserwartung von weiteren 35 Jahren eine Monatsmiete von (nur) rund 375 Euro und eine Beschwer von rund 15 750 Euro (42 Monatsmieten). Auf den objektiven Mietwert komme es nicht an.

Eigenbedarfskündigung

a) Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB reicht eine sogenannte Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, nicht aus (Bestätigung von BGH, Urteile vom 23.9.2015 – VIII ZR 297/14, NJW 2015, 3368; vom 18.5.2005 – VIII ZR 368/03, NJW 2005, 2395). Viel-

mehr muss sich der Nutzungswunsch soweit „verdichtet“ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht (Bestätigung von BGH, Urteil vom 23.9.2015 – VIII ZR 297/14, aaO).

b) Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel („stimmig“) darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Hierbei sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand (Bestätigung von BGH, Urteil vom 18.5.2005 – VIII ZR 368/03, aaO).

BGH vom 11.10.2016 – VIII ZR 300/15 –

🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter kündigte im April 2011 zu Januar 2012 die Einzimmerwohnung mit der Begründung, die Wohnung werde dringend benötigt, um seine pflegebedürftige Mutter, die allein in einem Einfamilienhaus lebe, im Haus aufzunehmen. Aufgrund eines Vergleichs vor Gericht zog die Mieterin im August 2012 aus.

Seitdem stand die Wohnung leer, die Mutter des Vermieters verstarb im November 2014. Schadensersatzansprüche der Mieterin wegen vorgetäuschem Eigenbedarf lehnten Amts- und Landgericht ab.

Der Bundesgerichtshof hob diese Entscheidungen auf und erklärte: Der behauptete Eigenbedarf sei als dringend und akut bezeichnet worden. Tatsächlich sei die

Wohnung nach dem Auszug der Mieterin aber fast ein Jahr lang als Fahrradstellplatz genutzt worden und auch nach mehr als zwei Jahren sei die Mutter des Vermieters nicht eingezogen. Ein derartiger zeitlicher Ablauf sei ein deutliches Anzeichen dafür, dass die Eigenbedarfskündigung eine mögliche spätere Nutzung erst vorbereiten sollte, der Nutzungswunsch der Mutter aber noch unbestimmt war beziehungsweise erst hätte geweckt werden müssen.

Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs reiche eine derartige Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, nicht aus. Vielmehr müsse sich der Nutzungswunsch soweit „verdichtet“ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung bestehe.

Am Ende der Entscheidung weist der BGH noch auf die Beweislage bei vorgetäuschem Eigenbedarf hin: Ein Mieter habe in die für den Eigenbedarf geltend gemachten Tatsachen regelmäßig keinen Einblick. Er könne daher ohne nähere Darlegung seitens des Vermieters nicht beurteilen, ob dessen Kündigung wegen Eigenbedarfs, die den Mieter zum Auszug veranlasst hatte, berechtigt war. Wenn der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat umsetze, liege der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen sei.

Daher sei es dem Vermieter zuzumuten, plausibel darzulegen, warum der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Hieran seien strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genüge, obliege dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestanden habe.

Instanzen-Rechtsprechung

Mietvertragsesintritt

Zu den Anforderungen an das Vorliegen eines „gemeinsamen Haushalts“ im Sinne des § 563 Abs. 2 Satz 1 BGB.

LG Berlin vom 7.10.2016 – 63 S 94/13 –, mitgeteilt von RA Dr. Dilip D. Maitra

🔗 Langfassung im Internet

Nach dem Tod ihrer Mutter machte die Tochter geltend, in deren Mietverhältnis nach § 563 Abs. 2 Satz 1 BGB eingetreten zu sein. Der Vermieter der Berliner Wohnung bestritt, dass die Tochter mit ihrer Mutter – wie von dieser Vorschrift gefordert – „in einem gemeinsamen Haushalt gelebt habe“. Vielmehr

habe sie in Potsdam studiert und dort eine Studentenwohnung angemietet. Er glaubte deshalb zur Kündigung nach § 564 BGB berechtigt zu sein.

Nach umfangreicher Zeugenvernehmung kam das Gericht jedoch zum Ergebnis, dass die Tochter gemeinsam mit ihrer Mutter – der verstorbenen Mieterin – in einem gemeinsamen Haushalt gelebt hat und in der dortigen Wohnung ihren Lebensmittelpunkt hatte. Denn die Anforderungen an das Vorliegen eines „gemeinsamen Haushalts“ im Sinne des § 563 Abs. 2 Satz 1 BGB seien nicht zu überspannen; insbesondere müsse ein Kind nicht – anders als übrige Angehörige – den Haushalt mit dem verstorbenen Mieter geführt haben.

Es reiche vielmehr aus, dass das Kind im Haushalt „gelebt“ habe (BGH, Urteil vom 10.12.2014 – VIII ZR 25/14). Dies ergebe sich bereits aus den unterschiedlichen Formulierungen in § 563 Abs. 1 BGB („führen“) gegenüber § 563 Abs. 2 Satz 1 BGB („leben“), die durch den Gesetzgeber bewusst gewählt worden seien. Einer Mitwirkung, Mitentscheidung und Kostenbeteiligung des Kindes im Haushalt bedürfe es daher nicht.

Ausreichend sei bereits, dass das Kind im Haushalt versorgt werde. Entscheidend sei somit, ob die Personen „miteinander“ oder ob sie – wie in Wohngemeinschaften – „nebeneinander“ gewohnt hätten und ob die Wohnung nach den

tatsächlichen Verhältnissen den gemeinsamen Lebensmittelpunkt bildete. Den Charakter des Lebensmittelpunkts verliere die Wohnung auch nicht dadurch, dass eine Person temporär abwesend sei oder – wie die Tochter für ihr Studium in Potsdam – eine weitere Wohnung gemietet habe.

Betriebskostennachforderung

Für den Beginn der Verjährungsfrist ist nicht auf den Zeitpunkt der Korrektur der Nebenkostenabrechnung, sondern auf den Zugang der ursprünglichen Nebenkostenabrechnung beim Mieter abzustellen.

*LG Berlin vom 19.4.2016
– 67 S 25/16 –*

Der Vermieter hatte am 11.12.2014 Klage auf Zahlung einer Betriebskostennachforderung in Höhe von 372,03 Euro eingereicht. Der Betrag ergab sich aus der mit Schreiben vom 17.12.2010 übersandten Betriebskostenabrechnung 2009, welche mit Schreiben vom 19.12.2012 nochmals korrigiert worden war. Das Landgericht folgte der Auffassung des Mieters und wies die Klage wegen Verjährung ab.

Die Verjährungsfrist beginne mit Übersendung der ursprünglichen Abrechnung und nicht mit Übersendung der korrigierten Abrechnung vom 19.12.2012 zu laufen. Insbesondere aus Gründen der Rechtssicherheit sei für den Beginn der Verjährungsfrist nicht auf den Zeitpunkt der Korrektur der Nebenkostenabrechnung, sondern auf den Zugang der ursprünglichen Nebenkostenabrechnung beim Mieter abzustellen. Bei der Betriebskostennachforderung handele es sich nämlich um einen einheitlichen Anspruch, der mit erstmaliger Abrechnung fällig werde. Die einzelnen Betriebskosten seien nur unselbstständige Bestandteile dieses Anspruchs. Eine nachträgliche Korrektur einzelner Positionen vermöge daher nicht eigenständig den Lauf einer neuen Verjährungsfrist auszulösen.

Die Verjährung sei somit gemäß §§ 195, 199 BGB am 31.12.2013 und

nicht erst am 31.12.2015 eingetreten.

Das Landgericht stützt sich für seine Auffassung auf die Entscheidungen des LG Düsseldorf (vom 22.9.2010 – 23 S 430/09 –) und des LG Rostock (vom 27.2.2009 – 1 S 200/08 –).

Vorkaufsrecht

Wird bei absoluter Personenidentität lediglich eine grunderwerbsteuerfreie Einbringung von einer Kommanditgesellschaft auf eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts vorgenommen, handelt es sich hierbei um eine Rechtsformumwandlung unter Beibehaltung der bisherigen Vermögensverhältnisse und um keinen Kaufvertrag, der das Vorkaufsrecht nach § 577 BGB auslöst.

*AG Charlottenburg vom 13.5.2014
– 206 C 617/13 –;
bestätigt durch LG Berlin
vom 4.2.2015 – 18 S 185/14 –*

➔ Langfassung im Internet

Abrisskündigung

Das Vorliegen einer Zweckentfremdungsgenehmigung ist Wirksamkeitsvoraussetzung der Kündigung wegen vorgesehenen Abrisses des Hauses.

*AG Schöneberg vom 7.12.2016
– 4 C 216/16 –, mitgeteilt
von RA Johann Heinrich Lüth*

➔ Langfassung im Internet

Die Vermieterin beabsichtigte den Abriss des Wohngebäudes und die Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses. Eine entsprechende Zweckentfremdungsgenehmigung wurde beantragt, bislang aber nicht erteilt.

Mit Schreiben vom 2.9.2015 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis gegenüber den Mietern ordentlich zum nächstzulässigen Termin. Sie begründete die Kündigung damit, dass sie durch den Fortbestand des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung ihres Grundstücks gehindert sei und dadurch erhebliche Nachteile erleide. Das Amtsgericht erkannte keine wirksame Kündi-

gung. Vielmehr handele es sich bei dem Schreiben um eine unzulässige Vorratskündigung, weil zum Zeitpunkt der Kündigung die erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung nicht vorlag. Das Vorliegen einer Zweckentfremdungsgenehmigung sei aber Wirksamkeitsvoraussetzung der Kündigung (Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage 2015, § 573 BGB Rn. 153 m.w.N.).

Berliner Mietspiegel

Das wohnwertmindernde Merkmal „keine Fahrradabstellmöglichkeit“ des Berliner Mietspiegels liegt auch dann nicht vor, wenn die Fahrradständer auf dem Grundstück von den Mietern angeschafft worden sind und der Vermieter keine Fahrradständer zur Verfügung gestellt hat. Entscheidend ist allein, ob Fahrräder auf dem Gelände des Mietgrundstücks abgestellt werden können.

*AG Köpenick vom 22.12.2016
– 5 C 104/16 –, mitgeteilt
von RAin Regina Haberland*

Berliner Mietspiegel

Das Negativ-Merkmal „Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar“ liegt vor, wenn der Mieter in der Küche stattdessen eine Waschmaschine – welcher der Vorrang vor einem Geschirrspüler zukommt – angeschlossen hat, weil für diese kein Stell- und Anschlussplatz im Bad besteht.

*AG Lichtenberg vom 4.11.2016
– 15 C 10/16 –, mitgeteilt
von RA Henrik Solf*

Berliner Mietspiegel

Das Negativ-Merkmal „Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar“ liegt nicht vor, wenn der Mieter in der Küche eine Waschmaschine angeschlossen hat, weil er stattdessen auch einen Geschirrspüler hätte anschließen können.

*AG Schöneberg vom 18.8.2016
– 106 C 419/15 –, mitgeteilt
von RA Daniel Friedrichs*

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

Achtung: In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 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,
Samstag von 9 bis 13 Uhr (jedoch nicht in den Beratungszentren Müllerstraße, Wilmsdorfer 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 Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)
♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
U Wilmsdorfer Straße
S Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44
♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
U Walther-Schreiber-Platz
S Feuerbachstraße

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südsterne
♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet
(Begleitperson auf Rampe erforderlich)

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
U Spichernstraße (U3 und U9)
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr,
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85
♿ Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)
U Frankfurter Allee
U Samariterstraße

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
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, 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 Karlshorst

■ NEU! Di 17-19 Uhr

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

S Wartenberg

■ 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 Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle,
Perleberger Str. 44/Ecke Lübecker Str.

U Birkenstraße

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

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,
Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und S Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof,
Königstraße 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/mietrecht/infoblaetter.htm

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 und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 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 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

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:**

Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten

ist ein Anrufbeantworter geschaltet:

☎ 030 - 34 71 08 21; E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

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
 - 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 MieterMagazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 50 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 50 Euro
Gutscheincode: mieterverein: Bestellung: www.joycard.de, ☎ 30369957

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-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

☎ 030-800 93 11 50

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 ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 0180/232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

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

internationaler-bund.de

■ 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 uns einfach zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Hüser (Bezirksleitung)

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

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV ☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

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, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Doris Winkler (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-8961 8632,

E-Mail: bm-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitzny,

Cornelia Wolter (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

um 19.30 Uhr in der Villa Offensiv, im März

und April 2017 finden keine Treffen statt.

■ 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.

Viel Wissenfür wenig Geld

Die Broschüren

Die Broschüren des Deutschen Mieterbundes haben einen Umfang von 80 bis 100 Seiten und kosten 6 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 2017

Weitere Details unter www.urania.de

Mittwoch, 1.3.

15.30 Uhr Dr. med. Markus Bock: Ketogene Ernährung bei Zivilisationskrankheiten*

17.30 Uhr Elke Krauskopf, M.A.: Auguste Rodin und Camille Claudel*

19.30 Uhr Michael Götschenberg: Terror in Deutschland –

Lehren aus dem Anschlag am Berliner Breitscheidplatz*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Ein Land singt: OM MANI PADME HUM

Donnerstag, 2.3.

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Die Arnims – Die Geschichte

einer märkischen Familiendynastie*

17.30 Uhr Live-Multimediovortrag: Pierre Bischoff: Race Across America –

Das härteste Radrennen der Welt*

19.30 Uhr Prof. Dr. Peter Knösel, Dr. Claudia Langeheine, R.A. Prof. Dr. Benno Heussen:

Was der Staat in der Flüchtlingsproblematik tut – und was er noch tun kann*

20.00 Uhr Spielfilm: La La Land

Freitag, 3.3.

15.30 Uhr Dr. med. Masyar Rahmzadeh: Oberflächenersatz am Hüftgelenk*

17.30 Uhr Frank Goyke: Auf dem Jakobsweg durch Brandenburg*

19.30 Uhr Prof. Dr. Gert Scobel: Die Moderne –

Eine Diagnose oder: Der fliegende Teppich*

20.00 Uhr Spielfilm: La La Land

Samstag, 4.3.

19.00 Uhr Chansonabend mit Maila Barthel, Frank Augustin: Bin ich knief?

Sonntag, 5.3.

10.30 Uhr Politisches Café mit Jürgen Gottschlich, Dr. Günter Seufert, Oezlem Topcu:

Die Türkei vor dem Referendum über eine Präsidialdemokratie –

Auf dem Weg in ein antiwestliches und autokratisches Land?

Sonntag, 5.3.

15.00 Uhr Familienkonzert mit Andreas Peer Kähler, Ensemble Papamino:

Das Zaubrerflöten

Montag, 6.3.

17-19 Uhr Gesundheitstag: Dr. med. Kai Roske: Knieschmerz adé!

Ursachen und Behandlungsmethoden von Kniebeschwerden, Eintritt frei

19.30 Uhr Live-Multi-Mediovortrag: Philipp Schaudy: Arktisfieber –

Grönland, Spitzbergen, Franz Josef Land, Nordpol

20.00 Uhr Spielfilm: La La Land

Dienstag, 7.3.

15.30 Uhr Dr. Wilfried Karl: Luther und die Reformation –

500 Jahre nach einer welthistorischen Zäsur*

17.30 Uhr Dr. Matthias Müller-Lentrod: Deutsche Kaiserstädte*

19.30 Uhr R. Lauterbach: Die unvorhergesehene Revolution – Russland im Jahr 1917*

20.00 Uhr Spielfilm: Manchester by the Sea

Mittwoch, 8.3.

17.30 Uhr Sigrid Varduhn: Ganz Ihr Stil – So geben Sie Ihren Texten eine eigene Stimme*

19.30 Uhr Dr. Volker Kitz: Feierabend – Warum man für seinen Job nicht brennen muss*

20.00 Uhr Spielfilm: Manchester by the Sea

Donnerstag, 9.3.

15.30 Uhr Rainer Reusch: Hieronymus Bosch – Maler des Schreckens*

17.30 Uhr Dr. Roswitha Schieb: Böhmisches Bäderdreieck*

19.30 Uhr Prof. Dr. Edgar Wolfrum: Welt im Zwiespalt –

Eine andere Geschichte des 20. Jahrhunderts*

20.00 Uhr Spielfilm: Manchester by the Sea

Samstag, 11.3.

10-18 Uhr Siemens RoboCup Junior Qualifikation Berlin, Eintritt frei

Sonntag, 12.3.

10-16 Uhr Siemens RoboCup Junior Qualifikation Berlin, Eintritt frei

Montag, 13.3.

15.30-19 Uhr Reinhard Albers, M.A.: Reiseland Polen –

Faszinierende Städte und unberührte Natur*

16.30 Uhr Spielfilm: Die Überglücklichen

19.00 Uhr Spielfilm: Die Überglücklichen

19.30 Uhr Prof. Dr. Joh. Bähr: Werner von Siemens – ein Wegbereiter der Moderne*

Dienstag, 14.3.

15.30 Uhr Wolfgang Pfeifer: Die zwölf schlimmsten Fehler beim Vererben und Erben*

16.30 Uhr + 19.00 Uhr Spielfilm: Die Überglücklichen

17.30 Uhr Dr. Ulrich Schneider: Kein Wohlstand für alle?

Wie sich Deutschland selber zerlegt, und was wir dagegen tun können*

19.30 Uhr Dr. Andreas Goetze: „Abgrenzen! Ausgrenzen!“ –

Luther und die anderen Religionen*

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

Mittwoch, 15.3.

15.30 Uhr Dr. Almut Mey: North Country – Englands Schatzkästlein*

16.30 Uhr + 19.00 Uhr Spielfilm: Die Überglücklichen

17.30 Uhr Dr. Gudrun Schwarzer: Aufräumen als Neuanfang*

19.30 Uhr Thomas R. Hoffmann, M. A.: Künstler-Selbstbildnisse*

Donnerstag, 16.3.

15.30 Uhr Harald Neckelmann: Die Leipziger Straße*

16.00 Uhr Spielfilm: Kundschafter des Friedens

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Faszien und faszienbedingte Erkrankungen*

19.00 Uhr Prof. Dr. Dr. Gerhard Roth: Coaching und Psychotherapie – und wenn ja, wie?*

19.30 Uhr Zana Ramadani: Die verschleierte Gefahr –

Die Macht der muslimischen Mütter und der Toleranzwahn der Deutschen*

Freitag, 17.3.

15.30 Uhr Bruno Preisendörfer: Als unser Deutsch erfunden wurde –

Eine Zeitreise in Luthers Deutschland*

16.30 Uhr + 19.00 Uhr Spielfilm: Kundschafter des Friedens

17.30 Uhr Prof. Dr. Sven C. Voelpel: Entscheide selbst, wie alt du bist*

19.30 Uhr Prof. Dr. Sven C. Voelpel, Dr. Fabiola H. Gerpott:

Mit dem Positiv-Effekt das (Selbst-) Management revolutionieren*

Sonntag, 19.3.

10-12 Uhr Tag des Hörens 2017, Eintritt frei

Sonntag, 19.3.

11-14 Uhr Workshop mit Michael Betzner-Brandt: Der „Ich kann nicht singen“ Chor

11.30 Uhr Familienkonzert: Andreas Peer Kähler, Kammerorchester Unter den Linden

und Erzähler Thomas Quasthoff: Peter und der Wolf

Montag, 20.3.

15.30 Uhr Thomas Sigmund: Allein unter Feinden?

Was der Staat für unsere Sicherheit tut – und was nicht*

16.30 Uhr + 19.00 Uhr Spielfilm: Kundschafter des Friedens

17.30 Uhr Dr. Volker Punzel: Irland – eine literarische Reise*

19.30 Uhr Prof. Dr. Michael Naumann, Christian Richter: „Ein zielstrebiges Leben

habe ich nie geführt“ – Ein Leben in bewegten Zeiten*

Dienstag, 21.3.

09.30 Uhr WIAS @ MathInside – Mathematik ist überall

15.30 Uhr Prof. Dr. Thomas Sandkühler: Die Reichskanzlei in der Wilhelmstraße

1871 – 1945 und Adolf Hitlers „Führerwohnung“*

16.30 Uhr + 19.00 Uhr Spielfilm: Kundschafter des Friedens

17.30 Uhr Dr. Andreas Meier: Evangelisches Christentum in der Zwischenwelt –

Die Reformation wird missionarisch*

19.30 Uhr Peter Spork: Gesundheit ist kein Zufall – Wie das Leben unsere Gene prägt*

Mittwoch, 22.3.

15.30 Uhr Dr. med. Rieke Alten: Neue Medikamente – Revolution in der Rheumatherapie*

17.30 Uhr Eva Loschky: Stimmgesund beginnt im Mund*

19.30 Uhr Live-Multi-Mediovortrag: Michael Wigge: Im Tauschrausch

um die Welt – Vom Apfel zum Traumhaus*

Freitag, 24.3.

9.-17 Uhr Messe Gesundheit als Beruf, Eintritt frei

Samstag, 25.3.

10-15 Uhr Messe Gesundheit als Beruf, Eintritt frei

Donnerstag, 30.3.

15.30 Uhr Wolfgang Pfeifer: Was Sie über die Besteuerung von Renten,

Pensionen und anderen Alterseinkünften wissen sollten*

16.30 Uhr + 19.00 Uhr Dokumentarfilm: Dirigenten – Jede Bewegung zählt

17.30 Uhr Dr. med. Ori Wolff: Der Mensch als Netzwerk:

Gesundheit in ihrer Komplexität begreifen*

19.30 Uhr Diskussion IGA in Berlin: Marzahn blüht auf!

Attraktive Großsiedlungen für Berliner und Touristen? Eintritt frei

Freitag, 31.3.

13-20.30 Uhr Kongress „Für ein solidarisches Europa“

13.30 Uhr Podiumsdiskussion mit Sahra Wagenknecht, Sven Giegold:

„Für ein solidarisches Europa“

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Alexanderplatz – Vom Viehmarkt zu Klein-Manhattan*

17.30 Uhr Dr. Gunnar Strunz: Polens UNESCO-Städte*

19.30 Uhr Prof. Dr. W. Schmid: Gelassenheit – Was wir gewinnen, wenn wir älter werden*

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · 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 2017 und Personalausweises: 6,50/7,50 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €