

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

April
4/2024

**FORUM WOHNUNGS-
POLITIK IM BMV**

**Wer zockt hier
ab?**

**SERIE WOHNUNGSBAU-
ARCHITEKT:INNEN**

**Der Meister der
individuellen Platte**

**HAUSRAT-
VERSICHERUNG**

**Mehr als Tisch
und Stuhl**



Bewohnte Geschichte

**Der Denkmalschutz hütet
die Berliner Wohnungsbau-Historie**

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Viel Wissen für wenig Geld



Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien. Mieter – aber auch Vermieter – können sich hier sachkundig über ihre Rechte und Pflichten informieren. Das Mieterlexikon 2022/2023 wurde aktualisiert und bringt Sie auf den neuesten Stand.

Das Mieterlexikon ist für 16 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages <https://shop.mieterbund.de/buecher/>

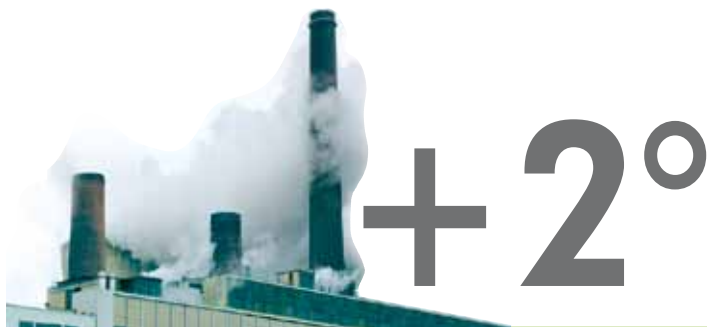
Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe. Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:
www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm



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



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

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.

Mitglieder 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.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

INHALT

PANORAMA

Desaströser Umbau eines Kreuzberger Hauses: Der unendliche Kampf um ein dichtes Dach überm Kopf	6
Buch-Tipp: Zeitreise nicht nur für Kinder	6
Feministische Wohnungspolitik: Die Idee: eine Stadt für alle ...	7
Berliner Sondervermögen geplatzt: Kein Plan B für den Klimaschutz	7
Förderprogramm Altersgerechtes Wohnen: Topf mit doppelter Füllung	8
Tag der Städtebauförderung	8
Lesbisches Wohnprojekt: Keine einfache Geschichte	9
Krisengipfel wegen auslaufender Sozialbindungen: Die Angst vor dem Gang zum Briefkasten	9
OVG-Urteil zum Zweckentfremdungsverbot: Keine Ausnahme für Altfälle	10
Buch-Tipp: Wo ist es am besten?	10
Wohnungsbaugenossenschaft Neukölln eG: Undurchsichtiger Zank an der Spitze	11
Balkonsolaranlagen: Aufstellung künftig genehmigungsfrei erlaubt – aber nicht überall	12
Ratgeberbuch: So geht Photovoltaik	12
Hermannstraße 48: Gretchenfrage vor Gericht	13
Milieuschutzgebiete: Die Sorge vor der Überprüfung	13

TITEL

Bewohnte Geschichte Der Denkmalschutz hütet die Berliner Wohnungsbau-Historie	14
--	----

HINTERGRUND

Forum Wohnungspolitik im BMV: Wer zockt hier ab?	19
Aktuelle Wohnungsmarktstudien: Ein Mietanstieg wie noch nie	20
Auskunfteien: Schufa-Geschäftsmodell unter Druck	21
Serie Wohnungsbauarchitekt:innen Meister der individuellen Platte	22
Eine kurze Geschichte der Obdachlosigkeit: Von elenden Baracken und schwarzen Winkeln	24
Versicherungsschutz: Mehr als Tisch und Stuhl	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



14

Ein Bauwerk muss nicht schön oder besonders alt, nicht wertvoll und auch nicht berühmt sein, um **Denkmal** zu werden. Aber es muss dem Betrachter etwas erzählen über die Zeit, in der es entstanden ist. Berlins Gründerzeithäuser zum Beispiel tun das. Inzwischen finden sich in der Denkmalliste auch jüngere **Zeugen der Berliner Wohnungsbau-Historie**.



21

Die Wirkmacht der **Schufa** bereitet vielen Menschen Unbehagen. Vor kurzem hat sich der **Europäische Gerichtshof** mit den automatisch erstellten Bonitätsauskünften der Datenkrake kritisch befasst.



24

Die Mitglieder der Europäischen Union haben sich verpflichtet, bis zum Ende des Jahrzehnts die **Wohnungslosigkeit** in ihren Ländern zu bannen – Anlass für das MieterMagazin, sich mit der **Geschichte dieses Notstands** zu beschäftigen.

Abbildungen: Sabine Mittermeier,
Lisa Smith, Wiesenburg
Titel: Sabine Mittermeier



Dieses Symbol markiert Beiträge im MieterMagazin, in denen Wohnen und Klimaschutz thematisiert werden.

Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Leserinnen und Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder. Sie können Ihren Leserbrief auf www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin/leserbrief-schreiben.htm eingeben oder per Post an den Berliner Mieterverein, Redaktion MieterMagazin, Spichernstraße 1, 10777 Berlin schicken.

Betr.: MieterMagazin 1+2/2024, Seite 6, Rosemarie Mieder: „Degewo: Zermürende Sanierung im Greizer Viertel“

Glühbirnenwechsel muss beauftragt werden

Leider muss ich die in Ihrem Beitrag angeführten Probleme zum Service der Degewo bestätigen. Telefonisch ist leider so gut wie nie jemand zu erreichen. Man verweist auf den Internet-Auftritt beziehungsweise die Degewo-App. Es gibt hier bei uns im Brunnen-Viertel viele alte Bewohner, die mit Technik wie Smartphone oder dem Computer so gut wie gar nichts anfangen können. Seitdem die Degewo ihren Internet-Auftritt beziehungsweise ihre App eingeführt hat, wurden die Servicetelefone und die Servicemitarbeiter

Berlin ist unsere Stadt! Kommt mit auf die Straße – am 1. Juni 2024 um 14 Uhr, Potsdamer Platz!

Das Bündnis gegen Verdrängung und #Mietenwahnsinn ruft zur gemeinsamen Demonstration auf:

Für eine radikale Wende in der Wohnungspolitik zugunsten der Mieter:innen. Für bezahlbaren Wohnraum und einen bundesweiten Mietendeckel, für die Vergesellschaftung von Wohnraum und die Beendigung von Obdachlosigkeit. Für bezahlbare Räume von Kleingewerbe und sozialen Einrichtungen. Für eine soziale Wärmewende, die nicht auf Kosten der Mieter:innen geht. Für mehr Schutz vor Indexmietverträgen und Eigenbedarfskündigungen. Gegen rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Zwangsräumungen sowie gegen Spekulation mit Boden in Stadt und Land.

scheinbar auf ein Minimum reduziert. Es gab offensichtlich auch eine Umstrukturierung der Aufgaben der Hausmeister, die nunmehr im Hause nichts mehr reparieren dürfen. Man hat das Gefühl, dass sie lediglich noch für Aufräumarbeiten in den Müllhäusern und für das Papierauffammeln in den Außenbereichen der Häuser zuständig sind. Kleinere Reparaturen in den Wohnungen dürfen sie nicht mehr erledigen. Für solche Arbeiten muss man sich an die Degewo wenden, die dann entsprechende Firmen beauftragt. Selbst das Auswechseln von defek-

ter Hausbeleuchtung darf der Hausmeister nicht mehr erledigen.
Michael Otto per E-Mail

Berichtigung

Die Autorin des Beitrags im MieterMagazin 3/2024 auf Seite 24/25: „Was ist los in ... Lichtenberg: Nah an Mitte – und völlig anders“ ist Silke Kettelhake. Jens Sethmann hat den Text der Infobox „Das Rathaus ist mit sich selbst beschäftigt“ auf Seite 25 geschrieben.
Die Redaktion

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 72. Jahrgang 2024

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Ulrike Hamann-Onnertz, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeit:** Elke Augustin, Katharina Buri, Silke Kettelhake, Stefan Klein, Birgit Leib, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter, Lisa Smith · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erk@berliner-mieterverein.de, Telefon 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **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, Vorüberweisung 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



Die Einsenderin dieses Fotos, Ramona Fiechter, nennt Ihr Fotomotiv

Mittelalterlicher Wohnturm – nur mit Leiter erreichbar

Wenn Sie ebenfalls ein Bild zum Nachdenken, mit Witz oder aus ungewöhnlicher Perspektive rund um das Thema Wohnen und Wohnumfeld aufgenommen haben, schicken Sie es mit einem von Ihnen gewählten Titel dem MieterMagazin. Per Mail bmv@berliner-mieterverein.de, per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

 **Berliner Mieterverein auch bei Facebook**
www.facebook.com/BerlinerMieterverein/

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Änderungen bitte per Post oder online über:
<https://mein.berliner-mieterverein.de>

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich an unter www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr.
 Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-226 26 187
 E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

Mitgliederversammlungen im April

Wir erinnern an die folgenden Mitgliederversammlungen. Die jeweiligen Einladungen mit Tagesordnungen wurden im März-Heft des MieterMagazins veröffentlicht. Alle anderen Mitgliederversammlungen haben bereits stattgefunden.

Lichtenberg, Montag, 15. April 2024, 18:30 Uhr
 LIBEZEM, Rhinstr. 9, 10315 Berlin,
 S, Tram, Bus Friedrichsfelde Ost

Marzahn–Hellersdorf, Montag, 15. April 2024, 18 Uhr
 Stadtteilzentrum Marzahn–Mitte, Marzahner Promenade 38, 12679 Berlin, Tram M6, 16, Bus 192,
 S Marzahn (850 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf, Montag, 15. April 2024, 19 Uhr
 Emmausgemeinde, Onkel-Tom-Straße 80,
 14163 Berlin, U Onkel Toms Hütte

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet jeden 3. Mittwoch im Monat außerhalb der Ferien um 17 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächste Termine: Mittwoch, 17. April und Mittwoch, 15. Mai 2024, jeweils ab 17 Uhr.

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

*Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),
 Carla Dietrich (Schatzmeisterin),
 Gundel Riebe (Schriftführerin)*

Beratung mit Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.
 Hier können Sie einen Termin vereinbaren:
Online-Terminvereinbarung:
<https://mein.berliner-mieterverein.de>
Servicetelefon ☎ 030-226 260

Akutberatung ohne Terminvereinbarung: ab April neue Zeiten

Wir machen die Akutberatung attraktiver. Diese wird zeitlich ausgedehnt, aber auf weniger Beratungstage (überwiegend nachmittags) konzentriert:

Montag, Mittwoch, Donnerstag von 16 bis 20 Uhr
Samstag von 9 bis 13 Uhr

Davon abweichend:

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:
 Keine Akutberatung Donnerstag und Samstag.

Beratungszentrum Frankfurter Allee:
 Vorrübergehend Donnerstag keine Beratung.

Geschäftsstelle Spichernstraße:
 Hier keine Akutberatung ohne Termin.

In den Zeiten für die Akutberatung finden auch vereinbarte Termine statt.

**For consultations in English
 please make an appointment.**

Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 31 bis 34 in diesem Heft.

Hohe Auslastung unseres Beratungssysteme – aktuell längere Wartezeiten

Wegen des weiterhin hohen Beratungsbedarfs sind die Wartezeiten für einen Termin aktuell noch länger als gewohnt. Wir setzen jedoch bereits zusätzliche Anwältinnen und Anwälte in der Beratung ein. Weitere werden derzeit eingearbeitet.

Wir bedauern, dass wir Ihnen noch nicht den gewohnten Service bieten können und arbeiten mit Hochdruck an einer Normalisierung. Zugleich bitten wir Sie darum, Termine, wenn überhaupt, möglichst frühzeitig abzusagen, damit diese neu vergeben werden können.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

*Geschäftsführung und Vorstand
 des Berliner Mietervereins e.V.*

DESASTRÖSER UMBAU EINES KREUZBERGER HAUSES

Der unendliche Kampf um ein dichtes Dach überm Kopf

Zwei Frauen müssen seit Jahren zusehen, wie ihre Wohnungen zerstört werden. Die Sängerin Ulla Meinecke und ihre Nachbarin wehren sich vehement gegen einen skrupellosen Projektentwickler. Bisher allerdings vergebens. Kann es sein, dass der haarsträubende Vorgang folgenlos bleibt?

Wasser, Schlamm und Putzstücke bedecken Fußböden und notdürftig abgedeckte Möbel, Schimmel breitet sich aus. Von den Zimmerdecken sind ganze Steine heruntergestürzt, und nur noch Holzbretter trennen die Wohnungen der Sängerin Ulla Meinecke und ihrer Nachbarin Gudrun P. von der wüsten Baustelle direkt über ihnen. Seit nahezu drei Jahren regnet es hier durch,



wohnungen geben“, erklärt Gudrun P. „Aber als eine Vereinbarung unterschiftsreif auf dem Tisch lag, hat er sich nicht mehr gemeldet.“ Dafür entfernte der Bauherr das Foliendach, das die darunter liegenden Wohnungen über Jahre vor Regen geschützt hatte. Ulla Meinecke: „Er fing einfach an zu bauen. Ohne ein Wetterdach zu errichten.“

Seitdem kämpfen die Frauen darum, dass abgedichtet, ihre Wohnungen instandgesetzt – vor allem aber, dass sie für den Verlust ihrer Einrichtung entschädigt werden.

Über 40 Jahre war die Kreuzbergstraße 45 für Ulla Meinecke das Zuhause, mehr als 15 Jahre wohnt ihre Nachbarin hier: „Feuerwehr, Polizei, Staatsanwaltschaft haben wir eingeschaltet“, erklärt Gudrun P. Aber gegen den Projektentwickler vorgegangen sei niemand. Auch der Kreuzberger Baustadtrat Florian Schmidt (Grüne) habe bloß die Schultern gezeit: Nicht zuständig. Drei einstweilige Verfügungen blieben ohne Konsequenzen, und gegen



Fotos: Sabine Mittermeier

eine Verfügung beim Amtsgericht Kreuzberg, der sowohl von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer des Hauses als auch vom Projektentwickler ein „Ordnungsgeld in empfindlicher Größenordnung“ fordert, hat der Bauunternehmer Widerspruch eingelegt. So müssen die beiden Frauen nun vor Gericht erscheinen und um ihr Recht kämpfen. Ulla Meinecke: „Sollte die Zerstörung von Wohnungen folgenlos bleiben? Ich begreife das nicht!“

Rosemarie Mieder

In den Wohnungen unter der provisorischen Dachplane herrscht „Land unter“

◀ „Bleibt die Zerstörung folgenlos?\": Ulla Meinecke und ihre Nachbarin verstehen die Welt nicht mehr

im Dezember 2021 war das Zuhause der Frauen für unbewohnbar erklärt worden, und seit etwa einem Jahr besteht Einsturzgefahr. Wann und ob sie überhaupt zurückkehren können, ist ungewiss. Mit nur wenigen geretteten Dingen sind sie von Quartier zu Quartier gezogen: „Obdachlos fast von heute auf morgen – das mag mit Ende 20 noch abenteuerlich sein, in meinem Alter ist es bedrohlich“, sagt Ulla Meinecke. Verursacher der Katastrophe ist der Projektentwickler Bilal Akyol, der das vom Krieg zerstörte Dachgeschoss des Gründerzeithauses von 1905 in der Kreuzbergstraße 45 (Friedrichshain-Kreuzberg) vor fünf Jahren gekauft hatte, um dort Apartmentwohnungen einzurichten. „Erst sollte es Angebote für Ausweich-

BUCH-TIPP

Zeitreise nicht nur für Kinder



Kathrin Wolf und Isabel Kreitz: *In einem alten Haus in Berlin.*

Ein Streifzug durch 150 Jahre deutsche Geschichte. Hildesheim 2023, 28 Euro

In diesem Buch spielen Kinder und Jugendliche die Hauptrolle: Karl und Martha, Hans und Nicole erzählen aus ihrer jeweiligen Perspektive und Zeit von prägnanten Ereignissen deutscher Geschichte der letzten 150 Jahre. Was 1871 mit dem Einzug der fiktiven Apothekerfamilie Schwartz in die Beletage eines Berliner Hauses beginnt, zieht sich für die Kinder und Enkel der Familie durch Kaiserzeit und Weltkriege, Mauerbau und Mauerfall über die Wiedervereinigung bis hin zur Corona-Zeit. Das großformatige Buch ist eine Mischung aus Bilder- und Wimmelbuch, enthält daneben aber auch viel erklärenden Text. Weltgeschichte und Alltagsgeschichten mischen sich hier auf jeder Seite. Die Wohnung und das Haus, in dem sich die Familie Schwartz ansiedelt, ziehen sich wie ein roter Faden durch das in Zusammenarbeit mit dem Stadtmuseum Berlin entwickelte Buch. Für kleinere Kinder zu komplex, für größere Kinder (und Erwachsene) bietet es beim Vorlesen oder Selbstlesen spannende Einblicke in vergangene Zeiten.

kb

FEMINISTISCHE WOHNPOLITIK

Die Idee: eine Stadt für alle

Feministische Stadtplanung ist mehr als die Beschäftigung mit sogenannten Angst-Räumen. Es geht darum, die Stadt so umzubauen, dass die Menschen im Mittelpunkt stehen – alle Menschen wohlge-merkt. Denn eine kieznahe Versorgung, bezahlbare Mieten und eine solidarische Nachbarschaft sind im Interesse aller. Ein Fachgespräch am 6. März beschäftigte sich mit dem Thema.

„Patriarchale Machtstrukturen machen keinen Halt vor dem Wohnungsmarkt – im Gegenteil“, erklärte Niklas Schenker von der Linksfraktion im Abgeordnetenhaus. Er hatte zu dem öffentlichen Fachgespräch geladen. Gerade in Zeiten der Krise seien Frauen in besonderem Maße von hohen Mieten und Wohnungsnot betroffen. Sarah Klosterkamp, feministische Wohnforscherin an der Uni Frankfurt/Main, hat bei ihren Recherchen herausgefunden,

Fotos: Sabine Mittermeier



dass Frauen häufiger von Zwangsräumungen betroffen sind. Frauen haben im Schnitt ein geringeres Einkommen, und sie leisten mehr sogenannte Sorgearbeit: Angehörige pflegen, die Kinder zur Kita bringen, Arzttermine koordinieren. All das findet in der Wohnung oder im Wohnumfeld statt.

Die feministische Idee von Stadt sei daher eine Stadt der kurzen Wege, erklärte Tabea Latocha, die ebenfalls an der Uni Frankfurt zum Thema „Kommodifizierung („Zur-Ware-Werden“) des Wohnens“ forsch. Eine Stadt mit einer guten Infrastruktur, einem diskriminierungsfreien Zu-

gang zu Wohnraum und Wohnungsgrundrissen, die nicht nur die heteronormative Kleinfamilie bedient – all dies würden kapitalistische Verwertungsmechanismen verhindern. Praktische Erfahrungen steuerte Jutta Brambach, Initiatorin des lesbischen Neubau-Wohnprojekts in Mitte, bei. Es sei ein Lehrbeispiel für nicht-vorhandene Gendergerechtigkeit: „Wir wurden am Anfang als Lesben nicht ernst genommen.“ Dass das Haus nun gebaut wird, ist eine Erfolgsgeschichte, auch wenn die Frauen etliche Abstriche an ihren ursprünglichen Plänen machen mussten. *Birgit Leib*

Fachgespräch Feministische Stadtplanung: „Die Bedürfnisse aller Menschen im Auge haben.“



Wohnprojekt-Mitarbeiterin Jutta Brambach: „Wir wurden als Lesben nicht ernst genommen.“

BERLINER SONDERVERMÖGEN GEPLATZT

Kein Plan B für den Klimaschutz



Berlins Klimaschutz-Sondervermögen scheitert an rechtlichen Hürden. Der Senat weiß allerdings nicht, wo er stattdessen die eingeplanten Milliarden hernehmen soll.

Für Klimaschutzmaßnahmen wollte der Senat ein Sondervermögen von fünf Milliarden Euro auflegen. Nachdem aber im November 2023 das

Bundesverfassungsgericht die Umschichtung von Mitteln für den Klimafonds für unzulässig erklärt hatte, veranlasste der Berliner Finanzsenator Stefan Evers (CDU) eine Überprüfung des geplanten Berliner Klimafonds. Seit Februar liegt das negative Ergebnis einer Anwaltskanzlei vor: Das Sondervermögen verstößt als Kreditaufnahme außerhalb des regulären Landeshaushalts gegen die Schuldenbremse. Das Scheitern des Vorhabens war abzusehen. „Dass der Senat drei Monate hat verstreichen lassen, ohne Alternativen zu entwickeln, zeigt, wie planlos und unambitioniert er Klimapolitik betreibt“, beschwert sich Matthias Krümmel vom Umweltverband BUND.

Wirtschaftssenatorin Franziska Giffey (SPD) schlägt nun einen weiteren Nachtragshaushalt vor. Grüne und Linke stimmen dem im Prinzip zu. „Wir fordern, alle Möglichkeiten für kreditfinanzierte Klimaschutzmaßnahmen zu nutzen, die unter den geltenden Bedingungen der Schuldenbremse möglich sind“, sagt der Grünen-Fraktionschef Werner Graf. Die beiden Oppositionsparteien fordern den Senat auf, sich auf Bundesebene für eine schnelle Reform der Schuldenbremse einzusetzen. Auch der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU) hat sich für eine Lockerung ausgesprochen, doch die Bundes-CDU hält an der Schuldenbremse fest. *Jens Sethmann*

Der Regierende Bürgermeister Wegner will für sein Klimaschutz-Sondervermögen eine Lockerung der Schuldenbremse



Foto: Geisler-Fotopress pa

FÖRDERPROGRAMM ALTERSGERECHTES WOHNEN

Topf mit doppelter Füllung

Ab sofort können wieder Zuschüsse für den altersgerechten Umbau einer Wohnung beantragt werden. Was viele Mieter:innen nicht wissen: Die Hausverwaltung muss solche Maßnahmen in der Regel erlauben.

Das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ des Bundesbauministeriums ist so stark nachgefragt, dass der Topf 2022 innerhalb weniger Wochen ausgeschöpft war. In diesem Jahr wurde das Fördervolumen daher verdoppelt, wie Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) erklärte. Insgesamt 150 Millionen Euro stehen für den barrierefreien Umbau von Wohnungen zur Verfügung. Wer eine ebenerdige Dusche einbauen oder Türschwellen entfernen lassen will, kann einen Zuschuss von

10 Prozent der Kosten (maximal 2500 Euro pro Maßnahme) beantragen – und muss das tun, bevor mit den Arbeiten begonnen wird. Eine nachträgliche Förderung ist ausgeschlossen. Ebenfalls bezuschusst wird beispielsweise der Einbau eines Treppenlifts oder einer Rampe. Die Anpassung der Raumaufteilung an die geänderten Bedürfnisse gehört gleichfalls zu den geförderten Maßnahmen. Das Geld kann unabhängig vom Alter beantragt werden. Auch ein Pflegegrad ist nicht erforderlich. Wer bereits eine Pflegestufe hat, kann alternativ auch einen Zuschuss von der Pflegekasse erhalten. Hier werden bis zu 4000 Euro pro Maßnahme bewilligt. Für solch umfangreiche bauliche Veränderungen muss vorab die Zustimmung des Vermieters oder der Ver-



Foto: Christian Muhrbeck

Auch umfangreichen Umbau – wie zum Beispiel den Einbau einer ebenerdigen Dusche – muss der Vermieter in der Regel genehmigen

mieterin eingeholt werden. Aber: Es gibt einen Anspruch auf Genehmigung von Maßnahmen zur Barrierevermeidung (Paragraf 554 BGB). Der Vermieter oder die Vermieterin muss sich zwar nicht an den Kosten beteiligen, kann die Genehmigung aber nur mit triftiger Begründung verweigern.
Birgit Leiß

■ Die Zuschüsse sind bei der KfW Bank zu beantragen. Infos und Online-Antragstellung: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Foerderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-\(455\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Foerderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/)

Anzeige

Sie sind Mieter*in?

Ihr Haus soll verkauft werden?

Wir sorgen dafür, dass Ihr Haus ein verlässliches Zuhause bleibt.



Sprechen Sie uns an.

GIMA Berlin-Brandenburg eG
Belforter Str. 29 | 10405 Berlin

030 25 89 90 25 | www.gima.berlin

Tag der Städtebauförderung – Informieren, feiern, mitplanen



120 Millionen Euro Städtebaufördermittel fließen in diesem Jahr in 69 Berliner Fördergebiete. Beim bundesweiten Tag der Städtebauförderung am 4. Mai präsentieren sich alljährlich Projekte, die über dieses Bund-Länder-Förderprogramm finanziert wurden. Über 50 Veranstaltungen werden an diesem Sonnabend angeboten, darunter Straßenfeste, Kiez-Rallyes, Fahrradtouren und Filmvorführungen. Dort kann man sich nicht nur informieren und zusammen feiern, sondern auch aktiv Projekte mitplanen. Alle Veranstaltungen sind kostenlos, für einige ist eine Anmeldung nötig. bl

<https://tag-der-staedtebaufoerderung.berlin.de>

LESBISCHES WOHNPROJEKT

Keine einfache Geschichte

Im Januar wurde der Grundstein für ein lesbisches Wohnprojekt in Mitte gelegt. Für diesen einzigartigen Ort mussten Frauen lange kämpfen – und am Ende viele Kompromisse eingehen.

Foto: Claudius Pflug



„Passt hervorragend zu Berlin“, befindet der Regierende Bürgermeister Wegner 2.v.l.) anlässlich der Grundsteinlegung

„Das war keine einfache Geschichte“, umschreibt Initiatorin Jutta Brambach, Geschäftsführerin von RuT – Frauen Kultur & Wohnen“ den zehnjährigen Kampf. 2011 hatte sich unter dem Dach des seit 1989 bestehenden Vereins „Rad und Tat“ eine gemeinnützige GmbH gegründet, die die Idee eines generationsübergreifenden, inklusiven gemeinschaftlichen Wohnprojekts für lesbische und queere Frauen entwickelte. Eine Alternative zum Einzelwohnen gerade im Alter sollte es sein.

Die Suche nach einem Grundstück gestaltete sich – so ganz ohne Kapital in der Hinterhand – schwierig, zumal sich die Frauen nicht an den

Stadtrand drängen lassen wollten. Aus dem Traum „Frauenraum in Frauenhand“ wurde daher nichts. RuT ist daraufhin eine Kooperation mit der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) eingegangen. Auf deren Grundstück in der Berolinastraße unweit des Alexanderplatzes entsteht nun durch eine Nachverdichtung ein achtstöckiger Neubau mit insgesamt 72 barrierefreien Mietwohnungen. Fünf davon sind rollstuhlgerecht.

In zähen Verhandlungen wurde ein Kooperationsvertrag mit der WBM ausgearbeitet, der auch ein Vorschlagsrecht von RuT für die Wohnungsvergabe vorsieht. Die Hälfte

der Wohnungen wird dank Förderung zu Einstiegsmietten ab 7 Euro pro Quadratmeter vermietet.

„Ich freue mich, dass die WBM hier ein langersehntes Projekt für selbstbestimmtes und diskriminierungsfreies Wohnen realisiert“, erklärte die Senatsbaudirektorin und Staatssekretärin für Stadtentwicklung, Petra Kahlfeldt, bei der feierlichen Grundsteinlegung. Der Regierende Bürgermeister Kai Wegner lobte neben der energetischen Nachhaltigkeit vor allem die Einbindung in die Nachbarschaft. Ein lesbisches Mehrgenerationenhaus passe „hervorragend in die vielfältige und tolerante Metropole Berlin“. *Birgit Leiß*

Foto: Galandi Schirmer GmbH



Der Neubau hat 72 Wohnungen auf 8 Etagen

KRISENGIPFEL WEGEN AUSLAUFENDER SOZIALBINDUNGEN

Die Angst vor dem Gang zum Briefkasten

■ Website der Initiative Pankower Mieter:innen: <https://pankow-gegen-verdraengung.wirbleibenalle.org/>

Die Folgen der auslaufenden Sozialbindungen in Pankow waren das Thema eines Mitte März durchgeführten Krisengipfels. Wie dramatisch die Lage ist, machten betroffene Mieter:innen in bewegenden Statements deutlich.

Dem „letzten Rest der sozialen Mischung“ droht jetzt der Ausverkauf

Mieterinnen und Mieter erzählen von Kaufwilligen, die plötzlich vor der Tür stehen, und von der Angst, zum Briefkasten zu gehen und dort

vielleicht eine Mieterhöhung oder gar eine Eigenbedarfskündigung vorzufinden. Allein in Pankow fallen mehr als 3000 einst mit öffentlichen Mitteln sanierte Wohnungen aus der Sozialbindung. Dank Mietpreisbegrenzungen konnten sich diese Wohnungen bisher auch weniger Vermögende leisten. „Wir sind der letzte Rest der sozialen Mischung im Prenzlauer Berg, jetzt sollen auch wir gehen“, sagte ein Vertreter der Initiative „Pankow gegen Verdrängung“, die die Veranstaltung gemeinsam mit dem Berliner Mieterverein (BMV) organisiert hatte. Bausenator Christian Gaebler (SPD) hatte kurzfristig abgesagt, dafür stellten sich andere Senatsvertreter:innen der Diskussion. Gefordert wurde unter anderem ein besserer

Schutz vor Eigenbedarfskündigung. Ein neuer Fördertopf für Ankauf und Sanierung von Häusern könnte, kombiniert mit einer gezielten Ansprache von verkaufswilligen Eigentümer:innen, mehr Wohnungen in gemeinwohlorientierte Hände bringen, lautete ein weiterer Ansatz. Ob es juristisch möglich ist, die Sozialbindungen zu verlängern oder neue Bindungen anzukaufen, wurde kontrovers diskutiert.

Die Initiative fordert jetzt daher ein Pilotprojekt, in dem Antworten auf diese Fragen gesucht werden. „Der Senat ist nun eingeladen, diese konstruktiven Vorschläge aus der Stadtgesellschaft aufzugreifen“, erklärte Ulrike Hamann-Onnertz, Geschäftsführerin des BMV. *Birgit Leiß*

Foto: Nils Richter



OVG-URTEIL ZUM ZWECKENTFREMDEUNGSVERBOT

Keine Ausnahme für Altfälle

Das Bezirksamt Mitte freut sich über ein „wegweisendes Grundsatzurteil“ des Oberverwaltungsgerichts (OVG) zur Zweckentfremdung von Wohnraum. Auch Wohnungen, die bereits vor dem Erlass des Verbots im Jahr 2014 zweckentfremdet wurden, müssen zurück auf den Mietwohnungsmarkt gebracht werden.

„Damit ist endlich Rechtsklarheit geschaffen, um aus illegalen Ferienwohnungen wieder dringend benötigte Mietwohnungen zu machen“, erklärt Mittes Bezirksbürgermeisterin Stefanie Remlinger (Grüne). Das OVG hat sein erfreuliches Urteil vom 28. September 2023 dem Bezirksamt erst im Februar mitgeteilt. Entschieden wurde damit ein fast achtjähriger Rechtsstreit. Im Jahr 2013 hatte eine Eigentümerin ein komplettes Mietshaus im Weinbergsweg in 37 Ferienapartments umgewandelt. Das 2014 erlassene Zweckentfremdungsverbotgesetz sah für solche Fälle aus der Zeit vor seinem Inkrafttreten eine zweijährige Übergangsfrist vor. Als diese abgelaufen war, klagte die Apartment-Vermieterin gegen das Bezirksamt, das sich gegen die weitere Ferienwohnungsnutzung sperrte. Das Verwaltungsgericht Berlin wies die Klage 2016 ab. Das OVG hat die Berufung der Klägerin 2017 dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt, das jedoch keine verfassungsrechtlichen Probleme sah und die Sache 2022 an das OVG zurückgab.

Dieses hat nun entschieden, dass das Zweckentfremdungsverbot als Instrument gegen den Wohnraumangel taugt und auch nicht gegen die Eigentums- und Berufsfreiheit verstößt. Da sich das Haus in einem durch einen Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiet befindet, war die Nutzung als Ferienherberge schon aufgrund des Baurechts von Anfang an eine unerlaubte Zweckentfremdung. Damit stellt das OVG auch klar, dass Ferienwohnungen baurechtlich keine Wohnnutzung



Fotos: Sabine Mittermeier

darstellen, sondern als Gewerbe anzusehen sind.

Das Bezirksamt fordert die Vermieterin jetzt auf, die Wohnungen innerhalb von drei Monaten regulär zu vermieten. In Mitte werden nun ähnliche Altfälle mit insgesamt 1700 zweckentfremdeten Wohnungen abgearbeitet. Der Bezirk erwartet

in Kürze zwei weitere Gerichtsentscheidungen zu Zweckentfremdungsfällen in einem Mischgebiet und in einem unbeplanten Bereich. Im Erfolgsfall wäre es möglich, auch außerhalb von Wohngebieten Zweckentfremdungen zu unterbinden.

Jens Sethmann



Nach dem Oberverwaltungsgerichtsurteil: Das komplett zu Ferienwohnungen umfunktionierte Mietshaus im Weinbergsweg muss die Vermieterin wieder in Form regulärer Wohnungen auf dem Markt anbieten

■ OVG Berlin-Brandenburg vom 28. September 2023 – 5 B 5/22

BUCH-TIPP

Wo ist es am besten?



Anne Weiss: *Der beste Platz zum Leben. Wie ich loszog, ein Zuhause zu finden, das zukunftstauglich ist und glücklich macht.* München 2023, 16,99 Euro

Ein fußballgroßes Loch in der Decke ihrer Wohnung und ein sanierungsunwilliger Vermieter bringen Autorin Anne Weiss 2019 dazu, sich spontan nach einer neuen Bleibe umzusehen. Sie kommt kurzfristig bei einem Freund unter – doch ein Gedanke lässt sie fortan nicht mehr los: Wie findet man die Wohnform fürs Leben? Denn nach mehr als 30 Umzügen hat die Autorin einen ernüchterten Blick auf den Mietwohnungsmarkt, wünscht sich von ihrem zukünftigen Zuhause mehr Menschlichkeit und Zukunftsfähigkeit. Sie macht sich auf die Suche und testet sich durch diverse Wohnexperimente, darunter ein Tiny House, ein Smart Home, ein Selbstversorgerhof und ein Mehrgenerationenhaus. Ihre Erlebnisse hält sie in einer Art Tagebuch fest, das sie mit den Leser:innen teilt. Zwischen diesen subjektiven Berichten gibt sie Tipps, wie man selbst „seinen“ Ort zum Leben finden kann. Auf knapp 300 Seiten teilt Weiss viele Impulse und Denkanstöße zum Thema Wohnformen. Das Buch liest sich an vielen Stellen eher wie ein Roman als ein Sachbuch. Wer damit kein Problem hat und vielleicht selbst auf der Suche ist, kann damit auf jeden Fall etwas anfangen. kb

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT NEUKÖLLN eG

Undurchsichtiger Zank an der Spitze

Die Wohnungsbaugenossenschaft Neukölln eG ist die drittälteste Berlins, gegründet 1901, zu Zeiten des Kaisers. Der gemeinnützige Gedanke lebt fort, sollte man meinen, doch der Vorstand ist entzweit: Der technischen Vorständin, einer Bauingenieurin, wurde vom Aufsichtsrat Urkundenfälschung vorgeworfen – sie soll gehen.

Angezeigt wurde das im Raum stehende Vergehen nicht. Stattdessen sollten die Mitgliedervertreter in ei-



Foto: Wg Neukölln eG

ner außerordentlichen Versammlung richten. Doch sie weigerten sich. Zwar wurde der Arbeitsvertrag der Vorständin gekündigt, aber die notwendige Dreiviertel-Mehrheit für eine Amtsenthebung verfehlt – eine Hängepartie, und der Vorstand schweigt.

Ein Mitglied der Genossenschaft äußerte sich gegenüber dem MieterMagazin und beklagte Intransparenz und Überrumpelung. Die Vertreter seien im Vorfeld der Versammlung nicht über die Vorwürfe informiert worden. Und nachdem der Aufsichtsratsvorsitzende Saupe gleichzeitig als Versammlungsleiter und Ankläger aufgetreten war, wäre eine unabhängige Meinungsbildung kaum möglich gewesen. Pikant auch: Saupe, der zuvor selbst das Amt des technischen Vorstands bekleidete, trat gegen seine Nach-

Foto: Sabine Mittermeier



folgerin vor der Vertreterversammlung auf.

Über den plötzlichen Rausschmiss möchte der Aufsichtsratsvorsitzende Michael Saupe nicht mit dem MieterMagazin reden: Er habe seinerzeit die Bauingenieurin für den Vorstand vorgeschlagen, inzwischen sei er von ihr persönlich enttäuscht. Das Verfahren sei ein schwebendes, der Entlassenen stehe der Klageweg offen. Der Vorstand wiederum sei handlungsfähig.

In der Geschichte der Wohnungsbaugenossenschaft sei dieser Vorfall einmalig – so etwas habe es in 125 Jahren noch nie gegeben, sagt Saupe. eska

Mehr Gerüchte als Gewissheiten: Bei der Wohnungsbaugenossenschaft Neukölln wurde einer Vorständin gekündigt

■ Wohnungsbaugenossenschaft Neukölln eG im Internet: www.gwneukoelln.de

◀ „Das hat es in 125 Jahren nicht gegeben“, sagt der Aufsichtsratsvorsitzende. Was er meint, sagt er nicht

Anzeige

Ganz klar für Berlin:

Ihre Ideen sind gefragt!



Werden Sie Kund:innenbeirat!

Was bewegt Sie beim Thema Wasser? In unserem Kund:innenbeirat vertreten Sie die Interessen aller Berliner:innen. Machen Sie mit und gestalten Sie ein Stück Zukunft für unsere Stadt.

Jetzt online bewerben!



BALKONSOLARANLAGEN

Aufstellung künftig genehmigungsfrei erlaubt – aber nicht überall



Eine neue gesetzliche Regelung für Balkonsolaranlagen ist auf dem Weg. Für Wohnungseigentümer:innen ist es eine Verbesserung, doch was ändert sich für Mieter:innen? Auch ihnen kann das erneuerte Gesetz Nutzen bringen. Aber: Es hat auch Fallstricke.

Die Einrichtung von Balkonsolaranlagen, sogenannten Steckersolargeräten, soll erleichtert werden. Der Gesetzentwurf der Ampelkoalition sollte noch im März (nach Redaktionsschluss dieser Ausgabe des MieterMagazins) beschlossen werden. Die Steckersolargeräte werden danach in die Liste der privilegierten Anlagen nach § 20 Abs. 2 WEG aufgenommen, die Wohnungseigentümer:innen einen Anspruch auf Zulassung erteilt. Für Mieter:innen soll es einen vergleichbaren Anspruch durch eine Änderung des § 554 Abs. 1 BGB geben, der Maßnahmen auflistet, für die die Mieter:innen vom Vermieter eine Genehmigung verlangen können. Einen Antrag brauchen sie dafür nicht mehr zu stellen. Trotzdem ist auch nach dem neuen Recht Vorsicht geboten. Denn die Regelung stellt nur das „Ob“ der Aufstellung zustimmungsfrei, nicht aber das „Wie“. Problemlos ist die Aufstellung auf dem Balkon selbst. Doch schon das Setzen einer Anschlusssteckdose kann der Vermieter davon abhängig machen, dass bautechnische Standards erfüllt werden. Ebenso ist der Anschluss eines neuen Stromzählers genehmigungspflichtig, weil hier in das Stromnetz des Hauses eingegriffen wird. Ganz heikel wird es, wenn man die Anlage an der Außenseite des Balkons, also an der Balustrade, befestigen will, um so eine bessere Lichtausbeute zu erreichen. An Fassaden sind Veränderungen durch die Wohnungsbesitzer:innen weiterhin von der Wohnungseigentümergeinschaft abzusegnet, und bei Mieterhaushalten kann der Vermieter seine Vorbehalte geltend machen. Auch aus diesem Grund hat-



Foto: Nils Richter

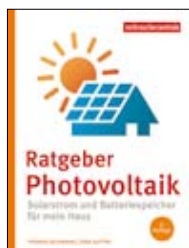
ten Experten bei der Anhörung im Rechtsausschuss des Bundestages Mitte Februar Nachbesserungen gefordert. „Wollte man auch hier Rechtssicherheit, müsste § 14 WEG ergänzt und dort klargestellt werden, dass im Gebrauch eines Steckersolargerätes kein Nachteil zu erkennen ist. Oder der Begriff der baulichen

Veränderung in § 20 Absatz 1 WEG müsste nachgeschärft werden“, legte Dr. Elzer, Richter am Kammergericht in Berlin, in seiner Stellungnahme dem Rechtsausschuss dar. Man darf als Mieter:in gespannt sein, ob diese Vorschläge noch Eingang in das Gesetz gefunden haben.

Stefan Klein

Wer sein Kleinstkraftwerk nicht auf, sondern vor dem Balkon anbringen will, braucht dafür auch künftig die Vermieter-Einwilligung

RATGEBERBUCH So geht Photovoltaik



Verbraucherzentrale
Nordrhein-Westfalen
(Hrsg.): Ratgeber Photovoltaik, Düsseldorf
2023, 24 Euro, als
E-Book 19,99 Euro

www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/energie-umwelt/ratgeber-photovoltaik-46009207

Wie funktioniert das eigentlich genau mit der Sonne als Energiequelle? Und lohnt sich so eine Solaranlage auf dem Balkon? Allen, die sich für diese Fragen interessieren, aber mit technischen Dingen eher auf Kriegsfuß stehen, sei der neue Ratgeber der Verbraucherzentrale empfohlen. Lange Zeit konnten sich nur Hausbesitzer die Sonnenenergie zunutze machen und auf Dach oder Carport eine Photovoltaik-Anlage installieren. Doch seit es die Steckersolargeräte für den Balkon gibt, können auch Mieterinnen und Mieter ihren Strom selber aus Sonnenlicht erzeugen. Zwar widmet sich der 230 Seiten starke Ratgeber nur auf gut 10 Seiten diesen Mini-Kraftwerken für den Balkon. Doch es werden viele praktische Tipps gegeben: Brauche ich einen Spezialstecker? Welches Gerät ist empfehlenswert? Wie läuft das mit der Anmeldung beim Netzbetreiber und der Bundesnetzagentur? Bei der grundsätzlichen Frage, ob sich das überhaupt rechnet, hilft übrigens ein praktischer Online-Rechner weiter. Zum anderen bietet der Ratgeber mit seinen vielen Grafiken und Checklisten einen leicht verständlichen allgemeinen Einstieg in das Thema. bl

HERMANNSTRASSE 48

Gretchenfrage vor Gericht

Ein Ziel haben die Bewohner des Hauses Hermannstraße 48 in Neukölln bereits erreicht: Dem neuen Eigentümer ist klar geworden, dass er seine Entmietungspläne nicht widerstandslos durchziehen kann.

Foto: Christian Muhrbeck



In den Fabriketagen des Hauses Hermannstraße 48 wurde von jeher gewohnt – die Bewohner kämpfen dafür, dass es so bleibt

Die erste WG im Haus hat die Kündigung samt Räumungsklage erhalten. Das Landgericht, das für Gewerbemietverträge erstinstanzlich zuständig ist, hat im Januar 2024 entschieden, das Verfahren auszusetzen, bis vor dem Amtsgericht geklärt ist, ob es sich um Wohnraum oder Gewerbe handelt. Denn in der Hermannstraße 48 („H 48“) wurden jahrzehntelang nur Gewerbemietverträge mit den acht Groß-WGs abgeschlossen – und das, obwohl hier nie irgendein Gewerbe ausgeübt wurde. Bei diesen Verträgen ging es ausschließlich darum, Mieterschutzregelungen zu umgehen, insbesondere den Kündigungsschutz. Doch die Rechtsprechung ist ziem-

lich eindeutig: Ausschlaggebend ist der tatsächliche Vertragszweck, hier das „Wohnen“. Mit einer Feststellungsklage vor dem Amtsgericht wollen die Bewohner:innen nun Sicherheit darüber, dass es sich de facto um Wohnraummietverhältnisse handelt. Auch der Bezirk geht davon aus, das es so ist. Kurz nach dem Verkauf beschloss man daher im Neuköllner Rathaus, vom bezirklichen Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Ursprünglich wollte der Hausverein das Haus selber erstehen, später bot sich eine städtische Wohnungsbaugesellschaft als Käuferin an. Doch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zum Vorkaufsrecht vom November 2021

machte diesen Teil der Pläne zunichte. „Wir kämpfen aber nach wie vor dafür, dass das Haus in gemeinwohlorientierte Hände kommt“, sagt Simon Duncker aus der H 48.

Birgit Leib

■ Website des Hausvereins:
www.h48bleibt.org/



Foto: Nils Richter

MILIEUSCHUTZGEBIETE

Die Sorge vor der Überprüfung

In einem Milieuschutzgebiet zu wohnen, hat viele Vorteile für die Mieter:innen. Doch der Schutz ist nicht für ewig. In regelmäßigen Abständen wird untersucht, ob die Voraussetzungen noch gegeben sind.

Mara Becker und die anderen Mitglieder der Initiative machen sich Sorgen, wie es im Alexanderplatzviertel weitergeht

Mara Becker macht sich Sorgen, seit sie erfahren hat, dass das Milieuschutzgebiet „Alexanderplatzviertel“ in Prenzlauer Berg, in dem sie wohnt, in diesem Jahr neu untersucht wer-

den soll. Schließlich hat sie es der Milieuschutzsatzung zu verdanken, dass sie gemeinsam mit dem Berliner Mieterverein vor zwei Jahren erreicht hat, dass ihr Vermieter für das Haus eine sogenannte Abwendungsvereinbarung unterschrieb. Darin verpflichtete er sich, auf aufwendige Sanierungsmaßnahmen wie Dachgeschossausbau oder Luxus-sanierungen zu verzichten. So blieben die Mieter:innen von hohen Kosten verschont. Das sieht die Mieterin jetzt in Gefahr: „Die Vereinbarung gilt nur, solange dies hier ein Milieuschutzgebiet bleibt“, sagt sie beunruhigt. Ihre Sorge ist nicht ganz unbegründet: So hat der Bezirk Mitte 2016 nach einer Evaluierung die Milieuschutzsatzung für das Gebiet „Oranienburger Vorstadt“ aufgehoben. To-

bias Höpner von der „Mieterberatung Prenzlauer Berg“ kann die Mietersorgen verstehen. Aber er beruht auch: „Die bisher erfolgten Evaluierungen in den von uns betreuten Gebieten haben in keinem Fall zu einer Aufhebung der Milieuschutzsatzung geführt.“ Sie seien bereits bei Erklärungen zum Schutzgebiet festgeschrieben und würden alle fünf bis sieben Jahre durchgeführt.

Als Mitglied der „Mieterinitiative Alte Schönhauser Str. 26“ macht sich Mara Becker dafür stark, dass möglichst viele Leute im Viertel an der Evaluierung teilnehmen. „Nur wenn auch nicht so gut verdienende Menschen und solche mit Migrationshintergrund den Fragebogen ausfüllen, werden sie als Teil der Bewohnerschaft im Milieuschutzgebiet berücksichtigt.“

Stefan Klein



Foto: Nils Richter

Bewohnte Geschichte

Der Denkmalschutz hütet die Berliner Wohnungsbau-Historie



Alte Bauwerke halten die Geschichte der Stadt wach.

Um sie für die Nachwelt zu erhalten, werden ausgewählte zeittypische Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Auf der Berliner Denkmalliste stehen rund 8000 Einzeldenkmale, geschützte Ensembles, Boden- und Gartendenkmale. Etwa 40 Prozent davon sind Wohngebäude - vom kleinen Kossäten- bis zum riesigen Corbusier-Haus. Der Denkmalschutz ist keine Käseglocke, unter der nichts verändert werden darf. Aber einige Einschränkungen gibt es für das Wohnen im Denkmal doch.



Denkmalgerechte Aufarbeitung historischer Bestandteile des Hauses in der Kurmärkischen Straße 13: Eingangsbereich, Treppenhaus, Kassetentür, Stuckverzierungen an Wänden und Decken, alter Holzfußboden



alle Fotos: Sabine Mittermeier



Nach der Sanierung strahlt die helle Stuckfassade der Kurmärkischen Straße 13 über den Platz an der Apostelkirche in Schöneberg. Seit Oktober haben alle 37 Mitglieder der Hausgemeinschaft „Kumi*13“ ihre Wohnungen bezogen. Es war eine Sanierung mit erhöhtem Schwierigkeitsgrad, denn das 1875 erbaute Gründerzeithaus steht unter Denkmalschutz. Jeder Schritt musste mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. „Das war nicht immer einfach“, sagt Simon Quack vom Hausverein „Kumi*13“: „Die haben sehr genau draufgeschaut.“

Im Herbst 2019 haben die Mieter:innen zusammen mit dem Miethäuser-Syndikat das sanierungsbedürftige Gebäude in Selbstverwaltung übernommen. Ziel des Miethäuser-Syndikat-Modells ist es, mit Stiftungsgeldern und Privatdarlehen Wohngebäude für die dortigen Bewohner:innen zu sichern, die Mieten auf Dauer niedrig zu halten und die Häuser dem Immobilienmarkt zu entziehen. Dass der Denkmalschutz einen höheren Aufwand bedeutet, war den Mieter:innen von Anfang an bewusst.

Farbwahl nach historischem Befund

Die Auflagen waren nicht ohne. Die Farbgebung der Fassade und des Treppenhauses musste dem historischen Befund folgen. Dafür waren eigens Gutachten anzufertigen. Auch die Holzfenster mussten in der ursprünglichen Farbe lackiert werden. In zwei Zimmern erforderten die Fußböden, die sich noch im Originalzustand befanden, eine aufwendige Überarbeitung. In einigen Räumen waren sogar noch Reste der ursprünglichen Tapeten vorhanden. Diese wurden an einer Stelle wie ein Fenster freigelegt. Auch der Stuck in den Zimmern musste erhalten werden. Die Denkmalschutzbehörde hat immerhin nicht darauf bestanden, die Kunststofffenster an der Hoffassade gegen Kastendoppelfenster aus Holz auszutauschen, was dem frü-

heren Zustand des Hauses entsprochen hätte.

Der Einbau einer Zentralheizung, das Verlegen der Bäder und das Einziehen neuer Versorgungsstränge war ohne Auflagen möglich. Der Einbau eines Aufzugs, den die Hausgemeinschaft ohnehin nicht erwogen hatte, wäre hingegen nicht gestattet worden. Letztlich hat der Denkmalschutz nichts von dem verhindert, was die Bewohner:innen umsetzen wollten. Beschwerlich war aber die Bürokratie. „Wir mussten jede Maßnahme genehmigen lassen“, berichtet Simon Quack. „Das waren 20 oder 30 einzelne Anträge.“

Mehrkosten aufgrund des Denkmalschutzes hatte die „Kumi*13“ einkalkuliert, im Laufe der Sanierung wurde es aber noch deutlich teurer. Die Aufarbeitung der Fußböden unterstützte das Landesdenkmalamt finanziell. Von den Steuervorteilen, die es für Denkmaleigentümer:innen gibt, kann der Hausverein jedoch keinen Gebrauch machen. Da er keinen Gewinn erzielt, kann er auch keine Steuerabschreibungen nutzen. „Der Denkmalschutz lässt sich hän-

■ Kurmärkische Straße 13:
www.kumi13.org



Mietrecht und Denkmalschutz

Wer in einem denkmalgeschützten Haus zur Miete wohnt, hat dieselben Rechte und Pflichten wie andere auch. Die Wohnräume darf man gestalten, wie man mag, und dazu die Wände grundsätzlich nach eigenem Gusto streichen, Teppichboden verlegen oder Bilderhaken in die Mauer dübeln. Doch bei baulichen Veränderungen sollte man neben der Zustimmung des Vermieters auch das Einverständnis der Unteren Denkmalschutzbehörde einholen. Nicht nur die äußere Hülle eines Denkmals steht unter Schutz, sondern auch die Baukonstruktion und im Einzelfall sogar das Interieur. Bei ungenehmigten Umbauten kann das Amt die Wiederherstellung des alten Zustands verlangen – was sehr teuer werden kann. Grundsätzlich müssen Mieter:innen alle Maßnahmen dulden, die zur Sicherung und Instandhaltung des Denkmals



deln – aber er kostet auch Geld“, lautet Simon Quacks Fazit. „Am Ende hat alles geklappt.“

Mit seinen Säulen, Gesimsen und reichen Stuckverzierungen ist das Haus ein Zeugnis für das Repräsentationsbedürfnis des Berliner Bürgertums, das im 19. Jahrhundert aus der Stadt gen Westen zog. In der Kurmärkischen Straße war es 1875 noch recht ländlich. Die ungewöhnlichen Loggien an der Seite des Gebäudes waren auf den großen Hausgarten ausgerichtet, den es hier noch bis 1907 gab.

Ein Haus aus der frühen Gründerzeit wie dieses gehört in Berlin schon zu den älteren Denkmälern. Nur 14 Prozent der Denkmale stammen aus der Zeit vor 1871, denn Berlin ist erst danach durch die Industrialisierung groß geworden und hat zudem im Zweiten Weltkrieg viele historische Gebäude verloren. Die Stadt ist aber berühmt für ihre Denkmale der Moderne.

In den letzten zehn Jahren wurde eine ganze Reihe von recht jungen Wohnanlagen unter Denkmalschutz gestellt. Darunter sind auch Platten-

bau-Ensembles wie der 1986 fertiggestellte Ernst-Thälmann-Park in Prenzlauer Berg und die zum 750-jährigen Stadtjubiläum 1987 errichteten Neubauten im Nikolaiviertel. Die Altstadt-Platten am Gendarmenmarkt und der Wohnkomplex an der Wilhelmstraße, beide in der Endphase der DDR gebaut, zählen ebenfalls dazu. Auch im Westteil der Stadt haben moderne Wohnbauten den Denkmalstatus erhalten, etwa die 1975 gebaute Neuköllner Highdeck-Siedlung und der 1977 bezogene „Sozialpalast“ an der Pallasstraße. In diese Reihe gehören auch die 1980 fertiggestellte Autobahnüberbauung Schlangenhader Straße und viele Bauten der Internationalen Bauausstellung 1984/87.

Das Denkmal muss nicht schön sein

Manch einer mag da die Stirn runzeln: Warum stellt man industriell hergestellte Wohnbauten, schroffe Betonarchitektur, zweifelhafte Bauexperimente oder fragwürdige Farbspielereien der 70er Jahre unter Denkmalschutz?

Nach dem Berliner Denkmalschutzgesetz ist ein Baudenkmal eine bauliche Anlage, „deren Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt“. Der geschichtliche und wissenschaftliche Wert liegt darin, dass das Gebäude etwas über seine Entstehungszeit aussagt. So erzählt uns beispielsweise ein Wohnhaus mit Hintertreppe und Mädchenkammer viel über die damaligen sozialen Verhältnisse, als die „Herrschaften“ repräsentative Räume bewohnten, die Haushaltshilfen hingegen in dunklen Kammern hausten und Dienstmoten nur den Hintereingang benutzen durften.

Von künstlerischem Wert sind besonders schöne oder originelle Bauwerke wie zum Beispiel die Philharmonie oder eine reich verzierte Villa. Ein Denkmal muss nicht gleichzeitig sehr alt, besonders selten, außergewöhnlich schön und weltberühmt sein.



Jüngere in Berlin unter Denkmalschutz gestellte Gebäude und Quartiere: Neuköllner Highdeck-Siedlung (o.), Wilhelmstraße (l.m.), Ernst-Thälmann-Park (l.u.), Nikolaiviertel (r.m.) und Gebäude am Gendarmenmarkt (r.u.)

Die Denkmalliste verzeichnet neben den Baudenkmalen auch Denkmalbereiche, Gartendenkmale und Bodendenkmale. Ein Denkmalbereich oder Ensemble ist meist eine größere Anlage wie zum Beispiel eine Wohnsiedlung oder ein alter Dorfkern. Zu Gartendenkmälern gehören historische Parkanlagen, Friedhöfe oder Alleen. Bodendenkmale können alte Kellergewölbe oder Ausgrabungen früherer Siedlerstellen sein.

■ Landesdenkmalamt Berlin: www.berlin.de/landesdenkmalamt/

Denkmalliste, -karte und -datenbank: www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmaeleiste-karte-datenbank/

§

notwendig sind. Da die Kosten solcher Maßnahmen nicht auf die Mieten umgelegt werden können, ist das Wohnen im Denkmal in manchen Fällen durchaus vorteilhaft. So werden alte Fenster nach Möglichkeit repariert und nicht einfach gegen Isolierglasfenster ausgetauscht. Auch vor kostentreibenden Modernisierungsmaßnahmen wie dem Anbau von Balkonen oder die Installation eines Aufzugs ist man im Denkmal meist sicher.

Eine Besonderheit gilt bei der Aufteilung des CO₂-Preises in der Heizkostenabrechnung. Macht der Denkmalschutz eine energetische Sanierung unmöglich, wird der CO₂-Aufpreis nicht in Abhängigkeit des energetischen Zustands des Hauses aufgeteilt, sondern pauschal je zur Hälfte von der Mieterschaft und der Vermieterseite getragen. In zugigen Wohnungen ist das für Mieter:innen ein Nachteil. js



die Unesco-Liste zu nominieren, ist im Dezember 2023 in der deutschen Kulturministerkonferenz gescheitert. Die Waldsiedlung Zehlendorf hat es hingegen auf die sogenannte Tentativliste geschafft, die jene Bauwerke enthält, die Deutschland der Unesco vorschlagen wird. Die 1926 bis 1931 gebaute Wohnsiedlung, auch als „Onkel Toms Hütte“ bekannt, soll die sechs Siedlungen der Berliner Moderne ergänzen, die schon seit 2008 Welterbe-Rang haben. Ursprünglich sollte die Waldsiedlung schon damals dazugehören. Doch weil dort größere Sanierungen anstanden und viele Einfamilienhäuser nicht denkmalgerecht verändert worden waren, sparte man diese Siedlung aus. Kultursenator Joe Chiavolo (CDU) attestiert der Waldsiedlung einen „mittlerweile herausragenden Erhaltungszustand“. Landeskonservator Christoph Rauhut, Berlins oberster Denkmalschützer, ergänzt: „Die positive Entwicklung der

Mieter und Denkmalschutz uneins in der Waldsiedlung

letzten 15 Jahre hat gezeigt, dass die Waldsiedlung schon jetzt ‚welterbeverdächtig‘ ist.“

Im Oktober 2023 hat das von Rauhut geleitete Landesdenkmalamt einen aktualisierten Denkmalpflegeplan für die Waldsiedlung Zehlendorf veröffentlicht. Steglitz-Zehlendorfs Stadtentwicklungsstadtrat Patrick Steinhoff (CDU) betont, dass das Regelwerk „immer noch Gestaltungsraum für liebevolle und individuelle Einzelentscheidungen lässt – ganz besonders im Sinne einer zukunftsgegenwärtigen energetischen Ertüchtigung.“ So erlaubt der neue Denkmalpflegeplan auf den Mehrfamilienhäusern Solaranlagen, wenn sie einen Meter von der Dachkante Abstand halten, damit sie von der Straße nicht zu sehen sind. Auch eine minimale Erhöhung des Daches, um dort eine Wärmedämmung anzubringen, wird jetzt zugelassen. Die Außenwände dürfen eine von innen aufgebrachte bis zu acht Zentimeter dicke Dämmschicht

Der Ritterschlag für ein Denkmal ist die Aufnahme in die Welterbe-Liste der Unesco, der Kulturorganisation der Vereinten Nationen. Berlin ist hier zusammen mit Potsdam mit den preußischen Schlössern und Gärten, mit der Museumsinsel und mit den Wohnsiedlungen der Moderne vertreten. Der Versuch, die Karl-Marx-Allee und das Hansaviertel gemeinsam als Beispiel der Wiederaufbau-Konkurrenz von Ost und West für



Wer ist „der Denkmalschutz“?

Denkmalpflege war lange Zeit eine akademische Disziplin, betrieben von einigen Kunsthistorikern. Auf breiteres Interesse stieß der Erhalt alter Bausubstanz, als die Städte in der Abriss- und Neubauwut der 1970er Jahre immer mehr ihr Gesicht verloren. Die Kehrtwende brachte das Europäische Denkmalschutzjahr 1975. In der Folge wurden die erhaltenswerten Bauwerke erstmals systematisch erfasst und Gesetze zu ihrem Schutz erlassen. Die DDR gab sich schon 1975 ein Denkmalpflegegesetz. In der Bundesrepublik ist der Denkmalschutz Ländersache. Das erste West-Berliner Denkmalschutzgesetz trat 1978 in Kraft. Heute gilt in ganz Berlin die Neufassung von 1995, die zuletzt 2021 abgeändert wurde. In Berlin ist die Denkmalverwaltung zweistufig aufgebaut. Die Unteren Denkmalschutzbehörden der Bezirksämter sind für die Genehmigungsverfahren zuständig und somit die Anlaufstelle für Denkmaleigentümer und -nutzer. Die Oberste Denkmalschutzbehörde auf der Senatsebene übt die Fachaufsicht aus und entscheidet, wenn eine Untere Denkmalschutzbehörde anderer Meinung ist als die Fachbehörde, ▶▶

erhalten. Eine auf der Fassade aufgebrachte Dämmung bleibt aber tabu, denn die charakteristische Farbigkeit der verputzten Wände muss originalgetreu erhalten werden. Auch nicht erlaubt: das Anbringen von Parabolantennen, Markisen und Rollläden. In den Vorgärten sind höchstens zwei Fahrradbügel pro Aufgang erlaubt. Boxen für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren sowie Wärmepumpen sind dort ausgeschlossen. Detaillierte Vorgaben gibt es für die Mietergärten: Die Größen von Geräteschuppen und gepflasterten Flächen sind beschränkt, Maschendrahtzäune zwingend vorgeschrieben. Die Neufassung wurde über ein Jahr lang mit den Eigentümer:innen und den Ämtern abgestimmt. Es sei „gelingen, partizipative Elemente in den



► das Landesdenkmalamt. Das Landesdenkmalamt ist für die Erforschung der Denkmale zuständig und führt die Denkmalliste. Es gewährt Zuschüsse und stellt Steuerbescheinigungen aus. Mit einer solchen Bescheinigung können Denkmaleigentümer:innen Investitionen in den Erhalt des Gebäudes von der Einkommensteuer absetzen. Der Denkmalschutz fällt in die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Damit geht Berlin einen Sonderweg, denn in anderen Bundesländern sind die Kultusministerien dafür zuständig. Der rot-rot-grüne Senat hatte im Jahr 2016 diese bundesweit übliche Zuteilung übernommen. Durch die Trennung von der Bauverwaltung sollte vermieden werden, dass der Denkmalschutz schon innerhalb der Behörde von den Bauinteressen untergebuttert wird. Der schwarz-rote Senat hat dies wieder rückgängig gemacht. CDU und SPD wollen den Denkmalschutz mit dem Baugenehmigungsverfahren „enger verzahnen“ und das Denkmalschutzgesetz „neu ausbalancieren“.

js

■ Waldsiedlung Zehlendorf, Welterbe-Antrag und Denkmalpflegeplan: www.berlin.de/landesdenkmalamt/welterbe/welterbepotenziale/waldsiedlung-zehlen-dorf-1179346.php

Prozess aufzunehmen“, erklärt Christoph Rauhut. Die Initiative MieterInnen Südwest widerspricht dem allerdings: „Es wurde über unsere Köpfe hinweg nur mit den Eigentümern der Immobilien und den involvierten Behörden verhandelt“, sagt Barbara von Boroviczeny, gleichzeitig Steglitz-Zehlendorfer Bezirksleiterin des Berliner Mietervereins. Die Mieterschaft sei nicht einbezogen worden. Für die Eigentümerin der Mehrfamilienhäuser – nach mehreren Privatisierungsschritten ist das nun das Immobilienunternehmen Vonovia – sind der Denkmalschutz und der in Aussicht gestellte Unesco-Status vorteilhaft: Es gibt Steuerabschreibungen und Fördergelder, zusätzlich steigert der Imagegewinn den Wert der Immobilien. „Für Mieter:innen sind keine Vorteile er-

kennbar, da die netten bunten Fassaden eine mangelhaft gepflegte Bausubstanz im Inneren nur übertünchen“, erklärt Barbara von Boroviczeny. Der Nachnominierung für das Weltkulturerbe würden die MieterInnen Südwest denn auch nicht zustimmen, „falls wir denn gefragt würden“. Ihr Fazit: „Wir wohnen gern hier, allerdings ist das nicht das Verdienst ei-

„Denkmalschutz ist Klimaschutz“

ner börsennotierten Immobilienindustrie, sondern der noch übriggebliebenen waldnahen Umgebung mit einer schon 1930 gut durchdachten Infrastruktur.“

Nicht nur in Onkel Toms Hütte, sondern an allen Denkmälern will das Landesdenkmalamt mehr Solarstromerzeugung ermöglichen. Dazu hat die Behörde vor einem Jahr einen Leitfaden herausgegeben. Auch mit Standard-Solarmodulen können die schützenswerten Eigenschaften eines Denkmals gewahrt bleiben, wenn sie gut platziert sind oder nötigenfalls farb-

lich angepasst werden. „Wir sehen es als unsere Aufgabe an, intensiv an der Energiewende mitzuarbeiten“, sagt Landeskonservator Rauhut. „Denkmalschutz ist Klimaschutz.“

Zum Schutz des Klimas trägt die Denkmalpflege auch dadurch bei, dass sie Abrisse verhindert und somit „graue Energie“ bewahrt. Die Denkmalbehörden können aber auch nicht bedingungslos den Erhalt von Gebäuden durchsetzen. Wenn öffentliche oder private Interessen schwerer wiegen als die Denkmalschutzbelange, kann die Abwägung auch dazu führen, dass ein Baudenkmal aufgegeben wird.

Erhalten bleibt ein auf der Schutzliste ganz junges, tatsächlich aber eines der ältesten Denkmale Berlins überhaupt: 2016 wurde auf der Fischerinsel in fünf Metern Tiefe eine vollständige Latrine aus dem 14. Jahrhundert ausgegraben. „Dass ein ganzes Bauteil erhalten bleibt, ist eine Besonderheit“, freut sich Christoph Rauhut. Das historische Klo sei „eines der ältesten profanen Ziegelbauwerke Berlins“. Es kann in Kürze unter einem Glaspavillon nahe dem Ausgrabungsort besichtigt werden. *Jens Sethmann*



Der Zehlendorfer Waldsiedlung bescheinigt Berlins oberster Denkmalschützer Christoph Rauhut „Welterbe-Niveau“



Fotos: Nils Richter

Mehrere Fachleute klärten über Fernwärme und die Fernwärmerechnung auf

FORUM WOHNUNGSPOLITIK IM BMV

Wer zockt hier ab?

Forderungen auf Heizkostennachzahlungen von mehreren tausend Euro erreichten viele Mieter:innen mit Fernwärmeversorgung. Grund genug für den Berliner Mieterverein, im Rahmen seiner Veranstaltungsreihe „Forum Wohnungspolitik“ dieses aktuelle Problem aufzugreifen.

Der Raum war bis auf den letzten Platz gefüllt. Betroffene Mieter:innen aus ganz Berlin waren gekommen, um die Lage zu diskutieren und sich zu informieren, aber auch Forderungen an die Politik zu formulieren. Am Anfang stellte die Moderatorin, Franziska Schulte vom Berliner Mieterverein (BMV), die Frage in den Raum: „Wer denkt, dass es die Versorgungsunternehmen sind, die hier abzocken?“ Alle Hände gingen hoch. „Und wer denkt, dass es die Vermieter sind?“ Wieder gingen alle Hände hoch. „Da brauche ich ja nicht noch zu fragen, ob es beide

sind“, fasste Franziska Schulte das Ergebnis zusammen.

Als erstes berichtete BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner, von den Anfragen überrollt worden zu sein.

Fernwärme und Nahwärme

„Wir haben uns sofort mit den Initiativen der Betroffenen zusammengeschlossen, um zu beraten.“ Peter Hennig von „CO₂ Online“ folgte mit einigen Hintergründen zur Wärmeversorgung. Neben der bekannten Fernwärme, bei der die Wärme in großen Heizkraftwerken erzeugt wird, gibt es auch die sogenannte Nahwärme. Sie wird meistens in kleineren Kraftwerken erzeugt. Es ergeben sich, abhängig von Gebäudetyp, Fernwärmeanbieter und Verbrauch im bundesweiten Heizspiegel Preisspannen von 9,50 Euro bis 21,51 Euro. „Grundlage der Abrechnungen ist die Fernwärmeverordnung“, erläuterte der Experte.

„Kunde des Versorgers sind allerdings nicht die Mieter, sondern die Vermieter“, ergänzte Frank Maciejewski, Leiter der Abteilung Juristische Fortbildung und Dokumentation im BMV. „Die Mieter:innen haben einen Anspruch auf ordnungsgemäße Abrechnung nur gegen-

über dem Vermieter.“ Wollen Mieter:innen die Grundlage der Heizkosten, nämlich die Rechnung des Versorgungsanbieters an den Vermieter zwecks Überprüfung der Heizkostenabrechnung einsehen, müssen sie diese anfordern. „Die Vermieter müssen die Einsicht gewähren“, so Maciejewski weiter. Bis diese Einsicht ermöglicht wird, besteht ein Zurückbehaltungsrecht: Man muss die Nachzahlung erst einmal nicht bezahlen.

So hat es auch Ruth Carcassonne, Mitstreiterin in der berlinweiten Vonovia-Mieter:innenvernetzung, gemacht. Sie hatte eine Nachforderung von über 6000 Euro erhalten. Gemeinsam mit den anderen Mieter:innen forderte sie die Belege an. Dass diese Anforderung in einer gemeinsamen Aktion geschah, erhöhte den Druck auf die Vonovia. Mie-



terin Carcassonne: „Und siehe da: Das Unternehmen hat die Forderung in meinem Fall auf 1300 Euro abgesenkt.“ Immer noch zu hoch, wie sie findet, aber ein erster Erfolg. Jedenfalls musste sie sich dabei nicht mit der Abrechnung des Versorgers herumschlagen. „Die Formeln und Berechnungen sind so kompliziert, das verstehen auch Rechtsanwälte erst nach mehreren Stunden Einarbeitung“, kritisiert Maciejewski. Bei den in der abschließenden Diskussionsrunde aufgestellten Forderungen an die Politik standen folglich die Transparenz der Abrechnung, die Kontrolle der Fernwärmeversorger und Hilfen für die Betroffenen im Vordergrund. Die Politik ist hier gefordert – darüber war man sich am Ende einig.

Stefan Klein

Hohe Nachzahlungen in den Fernwärme-Abrechnungen sorgten für viel Interesse an der BMV-Veranstaltung

$$AP = AP_0 \times \left(0,1 \times \frac{I}{I_0} + 0,1 \times \frac{L}{L_0} + 0,6 \times \frac{E_{NCG}}{E_{NCG 0}} + 0,2 \times \frac{E_{HH}}{E_{HH 0}} \right)$$

Das ist die Formel, mit der Fernwärmeversorger den Arbeitspreis berechnen. Die findet sich in den Abrechnungen wieder, und bereitet laut Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein selbst Rechtsanwält:innen viel Mühe. Doch der Bundesgerichtshof (BGH) sieht das anders: Etwas Kenntnis der Algebra dürfte man Mieter:innen schon zutrauen, und das Transparenzgebot der Abrechnung sei damit erfüllt. Mit dieser Ansicht dürfte der BGH (Urteil vom 1.6.2022 – VIII ZR 287/20 –) aber ziemlich allein dastehen. Wer sich verständlicherweise überfordert sieht, weil er oder sie nicht zufällig Mathematik oder Physik studiert hat, dem hilft die Beratung des BMV auch in dieser Frage weiter.

stk

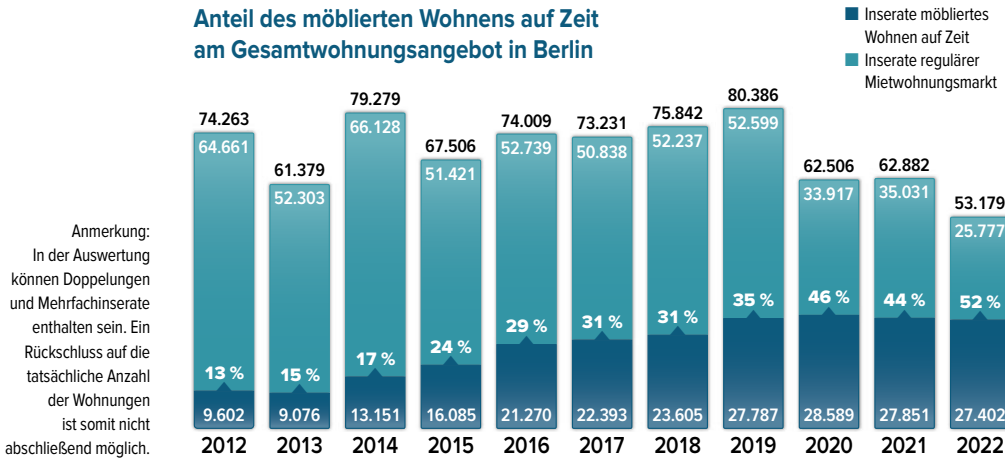
AKTUELLE WOHNUNGSMARKTSTUDIEN

Ein Mietanstieg wie noch nie

■ IBB-Wohnungs-
marktbericht 2023:
www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

Wer in Berlin eine Mietwohnung sucht, muss tief in die Tasche greifen. Laut Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) sind die Angebotsmieten so stark angestiegen wie noch nie. Der Berliner Mieterverein (BMV) verlangt wirksame Regulierungen. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) präsentiert hingegen ganz andere Zahlen und sieht Mieterhöhungen als unumgänglich.

Anteil des möblierten Wohnens auf Zeit am Gesamtwohnungsangebot in Berlin



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

■ BBU-Markt-
monitor:
bbu.de/publikationen
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte:
www.berlin.de/gutachterausschuss

Im letzten Jahr sind dem IBB-Wohnungsmarktbericht zufolge die Angebotsmieten um 21 Prozent auf 13,99 Euro pro Quadratmeter nettokalt gestiegen. „In der Innenstadt finden Sie kaum noch Angebote unter 18 Euro“, sagt Studienleiter Arnt von Bodelschwingh. Wer aufgrund des knappen Angebots gezwungen ist, eine möblierte Wohnung anzumieten, muss alles inklusive über 24 Euro pro Quadratmeter hinlegen, nettokalt noch fast 20 Euro. Erst-

mals gab es 2023 mehr Inserate für möblierte Wohnungen auf Zeit als für reguläre Mietverhältnisse. „Das ist eine alarmierende Entwicklung“, sagt BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz. Der BMV warnt den Senat davor, weiterhin allein auf den Neubau



Foto: Nils Richter

zu setzen. Bei Mieten von knapp 20 Euro pro Quadratmeter im freifinanzierten Neubau würden keine bezahlbaren Wohnungen entstehen. Die aktuellen Fertigstellungszeiträume von 28 Monaten bringen auch keine schnelle Lösung. Stattdessen fordert der BMV, dass der Senat über das Baurecht auf die Schaffung leistbarer Wohnungen hinwirkt, die Mietpreisbrem-

se stärker kontrolliert und das möblierte Wohnen transparent reguliert.

Dem BBU sind die Berliner Mieten hingegen zu niedrig. Laut BBU-Marktmonitor sind von Mitte 2022 bis Mitte 2023 die Nettokaltmieten in den Beständen der Mitgliedsunternehmen um 1,4 Prozent auf 6,59 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die Neuvertragsmieten waren mit 8,03 Euro nur 0,9 Prozent höher als im Vorjahr. Die Neubaumieten sind demnach sogar um 0,3 Prozent auf 10,95 Euro gesunken.

„Diese Zahlen werden Berliner Mieter:innen sicher freuen“, meint BBU-Vorständin Maren Kern. „Aber die Mieten sind nicht mehr investitionsdeckend.“ Angesichts der Kostensteigerungen fehlten den Wohnungsunternehmen die nötigen Mittel für Instandsetzung, Modernisierung und Neubau. „Das kann nicht gutgehen“, so Kern. „Deshalb werden unsere Unternehmen nachdrücklicher als bisher von den gesetzlichen Möglichkeiten zur Anpassung ihrer Mieten Gebrauch machen müssen.“

Der BMV weist darauf hin, dass gerade die BBU-Mitgliedsunterneh-



Foto: Tom Maelis

men mit den höchsten Mietsteigerungen – private Konzerne wie Vonovia und Covivio – sehr wenig in Neubau und Instandsetzung investieren. „Wie hoch sollen denn eigentlich die Mieten noch steigen, damit endlich bezahlbare Wohnungen entstehen?“, fragt Ulrike Hamann-Onnertz. Sie warnt davor, die Mieter:innen noch weiter zu belasten. Für Katrin Schmidberger, Mietexpertin der Grünen, ist der BBU-Vorstoß „eine Kampfansage an die Mieter:innen“.

Jens Sethmann

Immobilienhandel bricht ein

Der vorläufige Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zeigt, dass sich der Immobilien-Hype in Berlin stark abschwächt. Wie schon im Jahr 2022 ließ der Handel mit Grundstücken, Häusern und Eigentumswohnungen 2023 weiter deutlich nach. Die Zahl der Kauffälle ging um 19 Prozent auf 17 451 zurück, der Gesamt-Umsatz sank um 29 Prozent auf 12,4 Milliarden Euro. Die mittleren Kaufpreise gingen bei Wohn- und Geschäftshäusern um 24 Prozent zurück, bei reinen Mietshäusern um 14 Prozent. Der Gutachterausschuss hat daher die Bodenrichtwerte je nach Lage um durchschnittlich 15 bis 30 Prozent gesenkt. Bauen und Wohnen kann dadurch preiswerter werden.

js

AUSKUNFTEIEN

Schufa-Geschäftsmodell unter Druck

Die Auskunftstei Schufa speichert Informationen über 68 Millionen Menschen und hat mit ihren Bonitätsauskünften einen riesigen Einfluss zum Beispiel darauf, wer einen Mietvertrag bekommt. Doch das Geschäftsmodell der Privatfirma, mit den Daten von Menschen Geld zu verdienen, bekommt zunehmend Gegenwind.

■ Schufa:
www.schufa.de
Datenschutzverein NOYB:
noyb.eu/de

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat im Dezember 2023 der Schufa – Marktführerin unter den deutschen Auskunftsteien – deutliche Grenzen gesetzt: Das automatisierte Scoring – also die Berechnung der Bonität nach einem geheimen Algorithmus – darf nicht maßgeblich dafür sein,

habt, drängt sie darauf, das Bundesdatenschutzgesetz in der anstehenden Neufassung „klarstellend anzupassen“.

Im Februar ist die Schufa zudem vom Datenschutzverein NOYB („None of your business“) angezeigt worden. NOYB kritisiert, dass die Schufa den von ihr erfassten Menschen keine vollständige und kostenlose Auskunft über deren eigene Daten erteilt – ein Verstoß gegen die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Wohnungssuchenden empfiehlt die

„Die DSGVO verlangt, dass Unternehmen alle Daten sofort, kostenlos, leicht zugänglich und transparent zur Verfügung stellen“, sagt NOYB-Jurist Martin Baumann. „Diese Anforderungen stehen im deutlichen Widerspruch zur aktuellen Geschäftspraxis, betroffenen Personen ihre eigenen Daten zu verkaufen.“ Die Schufa weist die Vorwürfe zurück. Die „Datenkopie“ enthalte nur einen Basisscore, der „keine Bedeutung für die Entscheidungsfindung

Verwirrendes Angebot an Auskünften

durch den Vermieter haben“ sollte, sagt das Unternehmen. Die kostenpflichtige „BonitätsAuskunft“ zeige hingegen tagesaktuelle branchenspezifische Scores an und sei „der anerkannte Bonitätsnachweis, zum Beispiel für Vermieter“. Zum glei-

Die Bonitätsberechnung ist eine Geheimwissenschaft

Nach welchen Maßstäben die Auskunftsteien die Kreditwürdigkeit eines Menschen bewerten, ist ihr streng gehütetes Geschäftsgeheimnis. Durch wachsende Kritik in der Defensive, hat die Schufa kürzlich ihre „13 wichtigsten Scoring-Faktoren“ veröffentlicht. Deren Aussagekraft ist allerdings recht zweifelhaft. So bekommt einen schlechteren Wert, wer an der aktuellen Adresse noch nicht lange wohnt, wer das Girokonto gewechselt hat, wer mehr als zwei Kreditkarten hat – oder aber gar keine nutzt – und wer viel online auf Rechnung kauft. Irrtümer können weitreichende Folgen haben. Buchungsfehler beim Telefonanbieter lassen einen schnell als säumigen Schuldner dastehen. Wer zufällig so heißt wie ein Mafiaboss, steht unter Umständen mit einem sehr schlechten Score da – und muss selbst für Aufklärung sorgen. *js*

Auf welche Weise aus den Daten eines Verbrauchers ein sogenanntes Scoring – eine Bonitätsbewertung – entsteht, ist für Außenstehende ein Rätsel

ob jemand einen Kredit, Mobilfunkvertrag oder eine Mietwohnung bekommt. In der Praxis hat man mit einem schlechten Scoring keine Chance. Konsequenterweise umgesetzt wäre mit dem EuGH-Urteil das Geschäftsmodell der Auskunftsteien stark eingeschränkt.

Die Schufa will von ihren Kunden aber erfahren haben, dass die Schufa-Scores „für sie zwar wichtig, aber in aller Regel nicht allein entscheidend für einen Vertragsabschluss sind“, so Schufa-Vorstandsmitglied Ole Schröder. „Deshalb wird die große Mehrheit unserer Kunden Schufa-Scores weiterhin ohne Anpassung ihrer Prozesse nutzen können.“ Und damit die Schufa auch künftig weitermachen kann wie ge-

Schufa die „BonitätsAuskunft“ und den „BonitätsCheck“, die je 29,95 Euro kosten. Die kostenlose Auskunft nennt die Schufa hingegen verschleiend „Datenkopie“, von deren Weitergabe an Dritte sie ausdrücklich abrä.

chen Zweck bietet die Schufa den ebenso teuren „BonitätsCheck“ an, der wiederum gar keine Scores ausweist, sondern „ganz spezifisch nur die Informationen für Vermieter:innen“ enthalte.
Jens Sethmann



Illustration: Lisa Smith

SERIE WOHNUNGSBAUARCHITEKT:INNEN

Meister der individuellen Platte



Foto: Privatarchiv

Wolf Rüdiger Eisentraut, ein Plattenbau-Architekt, der sich an den vorgegebenen Schemata gerieben hat

In der DDR gab es vergleichsweise wenige prominente Architekt:innen. Im stark genormten Wohnungsbau war ihre Rolle weniger hervorgehoben, da sie meistens mit Bauingenieur:innen und Städtebauer:innen zusammenarbeiteten und als Kollektiv auftraten. Wolf Rüdiger Eisentraut war jedoch herausragend – nicht nur wegen seiner Körperlänge. Der Architekt, der vor allem in Marzahn seine Spuren hinterlassen hat, feierte kürzlich seinen 80. Geburtstag.

Wenn Wolf Rüdiger Eisentraut durch die Lande fährt, trifft er überall auf seine Erzeugnisse. Am Anfang seines Berufslebens hat er an der Entwicklung der Wohnungs-

ihm verboten, einfach nur Typenbauten hinzustellen. Wohnungsbau war für ihn „Konfektion, aber nicht von der Stange“.

Schon sein Vater Werner Eisentraut war Architekt. Wolf Rüdiger wurde am 1. Dezember 1943 geboren und wuchs in Plauen auf. Weil ihm wegen seiner bürgerlichen Herkunft der Zugang zum Studium zunächst verwehrt war, begann er 1962 eine Maurerlehre, bevor er doch noch an der Technischen Universität Dresden zugelassen wurde.

Das Architektur-Studium hatte seinerzeit eine ungewisse Perspektive. Die DDR setzte voll auf das industrialisierte Bauen und steckte schon mitten in der Umstellung auf den Montagebau. Da kam durchaus die Frage auf, ob man überhaupt noch Architekt:innen braucht.

Taktieren von Henselmann gelernt

Nach dem Studium ging Eisentraut 1968 nach Berlin und arbeitete drei Jahre lang in der Experimentalwerkstatt des einflussreichen Architekten Hermann Henselmann. Von ihm lernte er nach eigenem Bekunden



Fotos: Sabine Mittermeier

„das clevere strategische Taktieren“, das im Umgang mit staatlichen Stellen sehr nützlich war. Anschließend war er am Institut für Wohnungsbau der Bauakademie an der WBS-70-Entwicklung beteiligt. Dieser Plattenbaustandard war wesentlich flexibler und variabler als die vorherigen Normen QP oder P2 und verdrängte bald alle anderen Bauformen im Wohnungsbau. Von 1973 bis 1976 arbeitete Wolf Rüdiger Eisentraut am Palast der Republik mit. Danach entwarf er die Körperbehindertenschule in der

Buch und Ausstellung zum Achtzigsten

Zum 80. Geburtstag hat Wolf Rüdiger Eisentraut sich selbst ein Buch geschrieben. Autobiografisch beschreibt er zwei Architektenleben in einer Person: eines in der DDR und eines im vereinigten Deutschland. In lockerem Ton schildert er sein eigenes „Werden und Wirken“ und die gleichzeitigen Entwicklungen im Bauwesen in der DDR, in der Bundesrepublik und besonders in Berlin. Er erzählt von politischen und wirtschaftlichen Zwängen und wie man trotzdem noch eine ansprechende Architektur schaffen kann. Lust und Frust des Architektenlebens in zwei Gesellschaftsordnungen – bei Wolf R. Eisentraut hatte meistens die Lust die Oberhand.

Das Bezirksmuseum Marzahn-Hellersdorf widmet dem Jubilar eine Ausstellung, die mit Fotos, Texten, Skizzen, Modellen und Videos sein Leben und Werk anschaulich nachzeichnet. Ein besonderes Augenmerk liegt hier natürlich auf Marzahn. Nach dem Besuch der Ausstellung versteht man besser, wie der Bezirk bis 1989 geworden ist, was er ist – und was seither wieder verlorengegangen ist. js

■ **Ausstellung**
„Zweifach war des Bauens Lust – Der Architekt Wolf R. Eisentraut“, Bezirksmuseum Marzahn-Hellersdorf, Alt-Marzahn 51, Montag bis Freitag 10 bis 18 Uhr, bis 3. November 2024, Eintritt frei

■ **Auch im Erbauer-Team des Palastes der Republik findet sich der Name Wolf Rüdiger Eisentraut**

bauserie 70 (WBS 70) mitgearbeitet, dem Plattenbaustandard, mit dem in der DDR die meisten Wohnungen gebaut wurden. „Ich habe da so ein waagerechtes Fenster für das Treppenhaus entworfen“, erzählt er. „Für ein Haus dachte ich, das müsste man mal probieren.“ Wenn er jetzt durch die ehemalige DDR fahre, von Sassnitz über Marzahn bis Plauen – überall sieht er das kleine Fenster. Eisentraut: „Dafür schäme ich mich eigentlich.“ Als Architekt hat er sich nämlich immer dagegen gewehrt, nach einem vorgegebenen Schema zu bauen. Seine Berufsehre – so sagt er – habe es



Foto: Daniel Hohnfeld/AdobeStock



Paul-Junius-Straße. Der Bau aus vorgefertigten Stahlbetonteilen war das erste Terrassenhaus Ost-Berlins. In den 80er Jahren verlegte er seine Wirkungsstätte weitgehend nach Marzahn. Mit der Schaffung eines komplett neuen Stadtbezirks wollte die SED ihr Vorhaben, das Wohnungsproblem bis 1990 zu lösen, in die Tat umsetzen. Die Wohnhäuser wurden fast ausschließlich aus WBS-70-Großtafeln montiert.

Zwänge waren eine ganz besondere Herausforderung

Von 1981 bis 1988 war Eisentraut Komplexarchitekt für das Marzahner Zentrum. Mit rund 80 Mitarbeiter:innen war er für die Gestaltung der Marzahner Promenade, des Helene-Weigel-Platzes, der Ringkolonnaden und weiteren „Gesellschaftsbauten“ zuständig. Dabei gab er sich nicht damit zufrieden, die genormten Typengebäude nach dem vorgegebenen Bauprogramm auf dem Plan zu verteilen. Stattdessen kombinierte er beispielsweise für das Freizeitforum Marzahn drei Typenbauten zu



einem großen Kulturhaus. Auch das Rathaus Marzahn ist in industrieller Bauweise errichtet, wirkt aber nicht wie ein schematischer Plattenbau. Die Marzahner Promenade gestaltete Eisentraut als Geschäftsstraße, indem er an die Wohnhäuser Laden-vorbauten anfügte. Das Gehwegpflaster, die Sitzbänke und Laternen wurden passend dazu geplant, aber all diese Extras mussten der Planbürokratie mit viel Verhandlungsgeschick abgerungen werden. Eisentraut erwarb sich dafür den Ruf, ein „Meister der individuellen Platte“ zu sein. „Er gehörte zu der Generation



Fotos: Sabine Mittermeier

von DDR-Architekten, deren Kreativität nicht an den bauindustriellen Sachzwängen scheiterte, sondern durch diese erst herausgefordert wurde“, sagte rückblickend Günter Peters, der frühere Stadtbau- direktor von Ost-Berlin. Eisentraut selbst resümiert: „Mit dem Ende der DDR ist mir ein ständiger Gegner,

der staatlich verordnete Typenbau, verloren gegangen. Der Kampf hatte mich zu immer neuen Ideen und Schachzügen motiviert.“

Nach der Wende wurde er 1990 der erste und letzte freigewählte Präsident des Bundes der Architekten der DDR. Als freischaffender Architekt plante er nun Umbauten von Gründerzeithäusern, entwarf Mietwohnhäuser und Eigenheime in Ost und West. Im Harz leitete er den Umbau des Brocken-Hauses. In seiner Heimatstadt Plauen gab er der Platte im Jahr 2005 eine neue Individualität: Sein Konzept bestand im Rückbau der Obergeschosse von Plattenbauten und dem anschließenden Bau von Einfamilienhäusern mit den wiederverwendeten WBS-70-Elementen.

Bis heute engagiert sich Wolf Rüdiger Eisentraut für Marzahn – vor allem gegen die fortschreitende Entwertung und drohende Abrisse. Durch das neue Einkaufszentrum Eastgate ist die Marzahner Promenade in eine Hinterhofsituation geraten. Verschwunden sind unter anderem das Kaufhaus am Helene-Weigel-Platz, die Ringkolonnaden, die Galerie M



und mehrere Wohngebietsgaststätten. Auch der baldige Abbruch des Kinos Sojus ist beschlossene Sache. Immerhin steht das Rathaus Marzahn seit 2008 unter Denkmalschutz.

2018 hat Wolf Rüdiger Eisentraut sein Büro nach 50 Jahren Architektentätigkeit aufgelöst. Er wird bis heute nicht müde, das Bauen in der DDR und speziell in Marzahn zu verteidigen – nie verbissen und immer humorvoll.

Jens Sethmann

◀ Die Bauten im Marzahner Zentrum brachten Eisentraut den Ruf eines „Meisters der individuellen Platte“ ein



Wolf R. Eisentraut: Zweifach war des Bauens Lust – Architektur Leben Gesellschaft, Berlin 2023, 40 Euro

Eisentrauts Terrassengebäude aus Stahlbeton-Elementen: die Körperbehindertenschule in der Paul-Junius-Straße

Der Standort des ehemaligen Arbeitshauses und späteren Gefängnisses Rummelsburg ist heute eine feine Wohnadresse

EINE KURZE GESCHICHTE DER OBdachLOSIGKEIT

Von elenden Baracken und schwarzen Winkeln

1887 eröffnet, war das städtische Obdachlosenasyll in der Fröbelstraße das größte der Stadt Berlin: Bis zu 5000 Menschen kamen hier in 40 Schlafsälen mit je 85 Metallbetten unter. Oder man schlief auf dem Boden, angezogen, denn sonst war am nächsten Morgen das letzte Hab und Gut am Leib perdu.

www.bmwsb.bund.de/wohnungslosenbericht-2022

Das Elend wuchs so schnell wie die Reichshauptstadt. Notbaracken, Schlafsäle, Waschküchen, Leichenkammern, Küchen – immer mehr Opfer der Gründerjahre waren aufzufangen: Im späten 19. Jahrhundert wurde die Obdachlosigkeit zum Massenphänomen. Für den 25. November 1925 liefert das Archiv des Museums Pankow Zahlen: 3452 alleinstehende Männer, 346 alleinstehende Frauen, 341 Familien, 41 Schulkinder, 44 Kleinkinder, 43 Säuglinge und 225 Kranke schliefen in der Fröbelstraße.

„mer“, die „Vagabunden“, die mittel protestantischer Arbeitsethik, durch Zwangssterilisierungen oder Wegsperrern zu besseren Menschen erzogen werden sollten.

Milderte die Wehrpflicht des Ersten Weltkriegs noch die Obdachlosenkrisen, weil über 13 Millionen Deutsche ins Feld geschickt wurden, hat-

Illegale Bretterbuden vor den Toren der Stadt, Männer im städtischen Obdachlosenasyll

In Berlin grassierte die Wohnungsnot seit den 1870er Jahren, obdach-



Foto: Deutsche Digitale Bibliothek

Buchtipps: Ernst Hoffner: Blutsbrüder, Berlin, 1932 Hoffner schildert das Überleben einer Clique obdachloser Jugendlicher im Moloch Berlin der 1920er Jahre

lose Familien errichteten auf noch freien Plätzen in und vor der Stadt illegale Bretterbuden, die von der Staatsmacht gewaltsam eingerissen wurden. Betteln und Landstreicherei waren Straftatbestände. Obdachlosigkeit wurde mit „arbeitscheu“ und „asozial“ assoziiert. Die wörtliche Übersetzung von „asozial“ ins Deutsche („gegen die Gesellschaft gerichtet“) ist noch eine ziemlich wertfreie gegenüber dem Rechtsschreibduden, der 1929 so erklärte, wer gemeint ist: die unterste Schicht der Fürsorgeempfänger, die „Stro-



Foto: Wikipedia

te einige Jahre später in der Weimarer Republik etwa eine halbe Million Menschen kein Dach überm Kopf. Städte und Gemeinden verwiesen obdachlose Familien in Behelfsunterkünften wie Eisenbahnwaggons, Kasernen oder Baracken. Wenn die Familien pünktlich ihren Obolus bezahlten, attestierte die Fürsorge Wohlverhalten, und sie durften in „Obdachlosenwohnungen“ umziehen. Doch der fürsorgeorientierten jungen Demokratie fehlte es zu ihrem Ende hin an Umsetzungsmöglichkeiten.

Nach 1933 kam es im nazigeführten Deutschen Reich zu „Bettlerrazzien“ – Tausende Menschen wurden festgenommen, zwangssterilisiert und zur Arbeit gezwungen. Wohlfahrtsverbände arbeiteten dem NS-Regime zu, das Aufräu-



Foto: Sabine Mittermeier

men mit den „Asozialen“ war eines der Wahlversprechen der Hitler-Partei NSDAP. Denunziationen aus Bevölkerung, Polizei und Verwaltungen sorgten für die Verfolgung und Internierung von Obdachlosen ab 1938 in den Konzentrationslagern: Die „Asozialen“ trugen den Schwarzen Winkel – in der Hierar-

„Franz Biberkopf streift durch Berlin, ist in den Herbergen der Heilsarmee [...], in den Männerheimen, in der Augustherberge. Franz geht nach der Fröbelstraße ins Asyl. In die Palme [...].“ (Alfred Döblin in „Berlin Alexanderplatz“ über seine gerade aus der Haft entlassene Hauptfigur)

chie der KZs ganz unten stehend. Mit der „Aktion Arbeitsscheu Reich“, initiiert von Heinrich Himmler im Juni 1938, kam es zur Verhaftung von über 80000 Menschen. Bettelnde, im Prinzip alle nicht Normgerechten, wurden auf einem einst abgelegenen Areal an der Rummelsburger Bucht kaserniert – Ironie der Zeitläufte: heute eine begehrte Wohnla-



Foto: Deutsches Historisches Museum



die sozial schwachen Bevölkerungsschichten am Wohnungsmarkt keine Chance. Die Obdachlosenzahlen stiegen in den 1960er Jahren schlagartig an, sie gerieten zum zentralen sozialpolitischen Problem der Kommunen.

In der sowjetischen Besatzungszone (SBZ) wie auch in den anderen von den Siegermächten besetzten Landesteilen mussten Obdachlose nach 1945 immerhin nicht mehr um ihr Leben fürchten. Doch in der SBZ blieb die Sozialfürsorge der Nutzbarmachung aller verfügbaren Arbeitskräfte untergeordnet. Arbeitspflicht und Wohnungszuteilung sorgten in der 1949 aus der SBZ hervorgegangenen DDR für eine geringere Obdachlosenquote als in der Bundesrepublik, doch wer die „Arbeit bum-



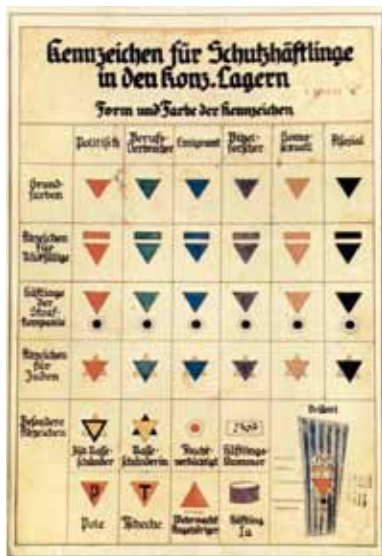
Foto: Stephan Persch/pa

melte“, galt als „arbeitsscheu“ und „asozial“, als „negativ-dekadent“. Nach 1949 wurde mit den Richtlinien der Obdachlosenunterbringung zwischen „Asozialen“ und „Sozialisierbaren“ unterschieden – ein Problem der Großstadt, mit ihren „Gelegenheitsdirnen“, „schuldhaft Verwahrlosten“, „Unterstützungsschnorrern“

Jesus zu einem Schriftgelehrten: „Die Füchse haben Gruben und die Vögel unter dem Himmel haben Nester; aber der Menschensohn hat nichts, wo er sein Haupt hinlege!“ (Matthäus 8, 20)

„Schwachsinnigen“, „Trinkern“. Alle diese Nicht-Normalen bedurften der Besserungsanstalten wie der Jugendwerkhöfe, mit entwürdigenden Repressalien – nicht nur im Ge-

Illustration: Wikipedia



Zahlen und Fakten

Fast 60 Prozent mehr als im Vorjahr: 607.000 Menschen waren 2022 in Deutschland wohnungslos, dazu zählen auch viele Geflüchtete aus der Ukraine. Besonders gefährdet sind Alleinerziehende und kinderreiche Paare. Weibliche Wohnungslosigkeit bleibt oft verdeckt, denn deutlich öfter als Männer bemühen sie sich, bei Verwandten, Freundinnen und Bekannten unterzukommen, wenn sie die Wohnung verlieren. Obdachlosigkeit entsteht bei Menschen mit deutscher Staatsbürgerschaft zu 57 Prozent aufgrund einer Kündigung durch den Vermieter oder die Vermieterin. Den Kündigungsgrund lieferten zu 21 Prozent Miet- und Energieschulden. 20 Prozent machen Konflikte im Wohnumfeld und 16 Prozent Trennung oder Scheidung aus. sk

schlossenen Jugendwerkhof Torgau. Das Ziel: die Herausbildung und Festigung einer sozialistischen Persönlichkeit. Die Realität: Haft, Folter, Brechen des Willens. Der „Asozialenparagraf“ 249 des Strafgesetzbuches der DDR brummte Arbeitsverweigerern ab 1968 zwei Jahre Arbeitserziehung und Rückfälligen gleich fünf Jahre auf. Im „Roten



Foto: Sabine Münch

Ochsen“, dem berühmten Gefängnis in Halle, fertigten die Insassen im Akkord Ikea-Regale namens „Billy“, die heute in den Wohnungen von halb Europa stehen.

Die Wende brachte für den Osten wie im Zeitraffer das Phänomen der sozialen Risiken, die Obdachlosen wurden sichtbar, die Überzähligen, die Modernisierungsverlierer. Wie der Sozialstaat der Armut begegnen will, wird immer wieder neu verhandelt werden müssen. Armut passt eben nirgendwohin. *Silke Kettelhake*

◀ Das „verdächtige“ Aussehen des Mannes auf der Bank veranlasste den Ost-Berliner Volkspolizisten auch 1990 noch zu einer Ansprache. In West-Berlin gehören auf der Straße „lebende“ Wohnungslose seit Jahrzehnten zum Stadtbild

■ Buchtipp: Alfred Döblin: *Berlin Alexanderplatz, Berlin 1929* Franz Biberkopf geht in der Monstrosität Berlins unter

◀ Bei den von den Nazis mit einem Aufnäher stigmatisierten KZ-Gefangenen galten die mit dem schwarzen Winkel Versehnen als zur untersten Stufe gehörig

■ Schaden gering halten, alles unverändert lassen und schnell melden: Die Stiftung Warentest hat Tipps zusammengestellt, damit der Versicherer im Schadensfall zahlt, abrufbar unter www.test.de/Hausratversicherung-Acht-Tipps-damit-der-Versicherer-im-Schadensfall-zahlt-5652344-0/

VERSICHERUNGSSCHUTZ

Mehr als Tisch und Stuhl

Brauche ich eine Hausratversicherung? Eine Frage, die viele Mieter:innen eher verneinen, wenn sie keine Designermöbel besitzen. Diese Einschätzung ist aber meistens falsch. Tatsächlich zählt zum Hausrat viel mehr als Tisch, Bett und Schrank – ihn abzusichern, ist in vielen Fällen sinnvoll.



Fotos: Nils Richter

Eine Hausratversicherung ersetzt Schäden, die zum Beispiel durch einen Brand entstehen

Immer prüfen: Wie muss ich mein Fahrrad sichern, damit es im Falle eines Diebstahls ersetzt wird ▶

2023 lebten in Deutschland knapp 51 Millionen Menschen in einem Haushalt, der über eine Hausratversicherung verfügt. Damit ist sie eine der beliebtesten freiwilligen Versicherungen der Deutschen.

Anders, als das Wort zunächst vermuten lässt, zählen zum Hausrat nicht nur Möbel und Haushaltsgegenstände: „Es gehört alles dazu, was zur Einrichtung, zum Gebrauch oder zum Verbrauch dient – auch Wertsachen“, schreibt die Verbraucherzentrale Berlin. Bargeld, Sparbücher, Schmuck, Antiquitäten oder Kunstgegenstände lassen sich demnach auch mit einer Hausratpolice absichern – wenn auch meist nur bis zu 20 oder 25 Prozent ihres Wertes und bei entsprechend sicherer Aufbewahrung.

Elementarschäden sind extra zu versichern

Versichert sind Schäden durch Feuer und Leitungswasser, beispielsweise durch Rohrbrüche, geplatzte Schläuche oder Frostschäden. Auch bei einem Einbruchdiebstahl wird in der Regel – im Gegensatz zum einfachen Diebstahl – der Schaden ersetzt. Ebenso versichert: Vandalismus und Raub. Anders sieht es bei Schäden durch Überschwemmung, Erdbeben oder Sturm aus – hierfür muss eine separate Elementarschadenversicherung abgeschlossen werden. Das

geht als zusätzlicher „Baustein“ zur Hausrat- oder Wohngebäudeversicherung.

Wegen der zunehmenden Extremwetterereignisse wird aktuell diskutiert, ob die Elementarschadenversicherung verpflichtend werden sollte. Bislang verfügt nicht einmal jedes zweite Haus in Deutschland über eine entsprechende Police.

Wer seine Plattensammlung im Keller aufbewahrt, sollte seinen Versicherungsschutz überprüfen – denn selbst, wenn die Hausverwaltung einen solchen Versicherungsbaustein fürs Haus abgeschlossen hat, kommt diese nicht für derartige Schäden auf.

Ersetzt wird der Neuwert


Im Schadensfall erstattet der Hausratversicherer den Neuwert der versicherten Gegenstände. Auch Folgekosten wie Reparaturarbeiten, Hotelkosten oder das Bewachen der Wohnung, wenn sie sich nicht mehr verschließen lässt, werden übernommen. Viele Hausratversicherungen bieten zudem zusätzliche Bausteine für Glasbruch und Fahrraddiebstahl an. „Auf Glasversicherungen können Sie in der Regel verzichten“, schreibt die Verbraucherzentrale. Bei Fahrrädern ist meist nur der Einbruchdiebstahl standardmäßig mitversichert, wenn also das Rad aus einem geschlossenen Raum (Kel-



ler, Garage) entwendet wird. So genannter einfacher Diebstahl – das Fahrrad steht angeschlossenen vor dem Haus – muss meist extra versichert werden, was sich den Verbraucherschutzexpert:innen zufolge nur bei teuren Rädern lohnt. *Katharina Buri*

Hausratversicherung: Worauf Sie beim Abschluss achten müssen

Die Beiträge einer Hausratversicherung hängen von der Wohnfläche und dem Wert der Einrichtung ab. Auch die Lage der Wohnung spielt eine Rolle: In der (Groß-)Stadt sind Schäden wahrscheinlicher und die Beiträge dadurch höher. Knifflig ist die Festlegung der Versicherungssumme. Wer auf Nummer sicher gehen möchte, sollte den Wert des eigenen Hausrats überschlagen. Wer hingegen keine großen Schätze hortet oder wem Zählen und Schätzen zu aufwendig ist, der hält sich am besten an die von der Versicherungswirtschaft empfohlene Mindestversicherungssumme von 650 Euro pro Quadratmeter. Achtung: Ist die Versicherungssumme niedriger angesetzt als der tatsächliche Wert des Hausrats, droht eine Unterversicherung: Die Versicherung zahlt im Schadensfall nur anteilig. Um dies zu vermeiden, sollte Unterversicherungsschutz vereinbart werden. Bei Feuerschäden sollten neben Rauch und Ruß auch Seng- und Schmorschäden sowie Überspannungsschäden mitversichert sein. Tipp: Kaufnachweise teurer Gegenstände aufbewahren und die Einrichtung regelmäßig per Foto/Video dokumentieren. *kb*

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

Mietpreisbremse

Für die Geltendmachung von Rückzahlungsansprüchen wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (Mietpreisbremse) durch eine Staffelmietvereinbarung genügt es, die qualifizierte Rüge i.S.v. § 556 g Abs. 2 BGB aF nur einmal auszusprechen. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn sich die maßgebliche ortsübliche Vergleichsmiete zwischen dem Beginn der Mietstaffel, während der die Erhebung der Rüge durch den Mieter erfolgt ist, und dem Beginn einer nachfolgenden Mietstaffel, auf die sich das Rückzahlungsverlangen des Mieters (auch) bezieht, erhöht hat.

BGH vom 10.10.2023 – VIII ZR 45/22 –


 Langfassung im Internet

Die Erhebung einer (qualifizierten) Rüge im Sinne von § 556 g Abs. 2 BGB aF dient dazu, den Vermieter darüber in Kenntnis zu setzen, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und ab welchem Zeitpunkt eine Rückerstattung verlangt wird. Durch die einmalige Erhebung einer Rüge wird dieses Ziel erreicht, insbesondere wenn es sich um eine Rüge gegen die Miethöhe einer niedrigeren Staffelstufe handelt.

Wohnflächenberechnung

Die Wohnfläche ist auch bei frei finanzierten Wohnungen grundsätzlich anhand der Regeln für preisgebundenen Wohnraum zu berechnen. Welche dies sind, richtet sich nach dem Zeitpunkt des Vertragschlusses und nicht dem der (erstmaligen) Berechnung der Wohnfläche.

BGH vom 17.10.2023 – VIII ZR 61/23 –

 Langfassung im Internet

Ist die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % kleiner als die im Mietvertrag ausdrücklich vereinbarte Wohnfläche, hat der Mieter insoweit einen Mietminderungsanspruch.

Bei der Wohnflächenberechnung gibt es häufig einen Streit über die Anrechnung der Balkonfläche. Nach der

Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ist die Grundfläche des Balkons zur Hälfte anzurechnen, nach der ab 1.1.2004 geltenden Wohnflächenverordnung hingegen in der Regel nur mit einem Viertel.

Im entschiedenen Fall war die Wohnfläche im Mietvertrag vom 24. März 2014 mit 49,18 Quadratmeter vereinbart; sie war bei Erbauung des Objekts in den 1960er Jahren nach den damals gültigen Berechnungsgrundlagen ermittelt worden.

Im April 2021 ließ die Mieterin die Wohnung vermessen. Das Aufmaß kam zu einer Wohnfläche von nur 42,64 Quadratmeter und wich daher um 13,3 % von der vereinbarten Wohnfläche ab. Die Mieterin forderte daraufhin seit Mietvertragsbeginn zuviel gezahlte Miete zurück. Der Vermieter weigerte sich. Er führte an, dass eine 10%ige Abweichung nicht vorläge, wenn man die Wohnung nach der II. BV ausmesse und nicht – wie es die Mieterin getan habe – nach der neuen Wohnflächenverordnung. Es kam zum Prozess.

Das Gericht beauftragte einen Sachverständigen, der die Wohnfläche mit 43,3 Quadratmeter berechnete, was einer Abweichung von der vertraglichen Fläche um 11,96 % entsprach. Dabei hatte der Gutachter den Balkon lediglich mit einem Viertel berechnet, weil er die Wohnflächenverordnung zugrunde legte. Amtsgericht und Landgericht gaben der Klage der Mieterin auf Grundlage der Berechnung des Sachverständigen statt.

Der BGH erkannte keine Rechtsfehler und bestätigte das Berufungsurteil:

Für die Auslegung des Begriffs „Wohnfläche“ in einem Mietvertrag über preisfreien Wohnraum sei grundsätzlich auf diejenigen für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen zurückzugreifen, die im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses gelten und nicht auf diejenigen, die bei der (erstmaligen) Berechnung der Wohnfläche, beispielsweise bei Errichtung des Gebäudes, galten. Wurde der Mietvertrag – wie hier – nach dem Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung zum 1.1.2004 geschlossen, sei die Wohnfläche daher nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Die Überleitungsvorschrift des § 5 WoFIV sei in diesen Fällen nicht anwendbar. Deshalb sei es zutreffend, dass der Gutachter die Balkonfläche vorliegend mit einem Viertel angerechnet habe, wie es in § 4 Nr. 4 WoFIV für den Regelfall vorgeschrieben sei.

Der Rückforderungsanspruch der Mieterin bis zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses sei nicht (auch nicht teilweise) verjährt. Solange die Mieterin keine Kenntnis von der Wohnflächenabweichung habe, beginne die dreijährige Verjährungsfrist nicht. Unabhängig von der Kenntnis trete Verjährung erst nach 10 Jahren seit Entstehung des Anspruches ein (§ 199 Abs. 4 BGB). Hier sei der Anspruch mit Mietvertragsabschluss im Jahre 2014 entstanden. Die 10 Jahre seien noch nicht abgelaufen. Auch eine grob fahrlässige Unkenntnis der Mieterin liege nicht vor. Ein Mieter sei grundsätzlich nicht verpflichtet, anlässlich des Bezugs der Wohnung diese vollständig auszumessen, um eine im Mietvertrag enthaltene Wohnflächenangabe zu überprüfen.

Instanzen-Rechtsprechung

Mieter-Baumaßnahmen als Kündigungsgrund

Zur Frage, ob der Ausbau einer Türzarge, die Abtrennung des hinteren Teils des Flurs mit einer Rigipswand, der Einbau einer Zwischendecke und das Verschwindenlassen eines Gasrohrs hinter der Zwischendecke durch den Mieter den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt (hier verneint).

LG Berlin vom 8.10.2021

– 65 S 14/21 –

🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis unter anderem mit der Begründung, dass der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt habe, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt durch den Ausbau einer Türzarge, die Abtrennung des hinteren Teils des Flurs mit einer Rigipswand, den Einbau einer Zwischendecke und dem Verschwindenlassen eines Gasrohrs hinter der Zwischendecke erheblich gefährdet habe. Das Landgericht sah dagegen in den mieterseitigen Maßnahmen keinen Kündigungsgrund. Bei dem hier in Frage stehenden Kündigungssachverhalt liege ein Kündigungsgrund nicht schon dann vor, wenn der Mieter seine Sorgfaltspflicht verletze. Vielmehr müsse die Sorgfaltspflichtverletzung eine Gefährdung der Mietsache zur Folge haben. Eine Gefährdung im Sinne des Gesetzes liege dann vor, wenn die Mietsache durch die Sorgfaltspflichtverletzung bereits geschädigt worden ist oder wenn der Eintritt eines Schadens nach der Sachlage signifikant höher ist als bei einem vertragsgerechten Verhalten. Diese Voraussetzungen seien hier nicht gegeben. Zwar habe der Mieter unstreitig den hinteren Teil des Flurs mit einer Rigipswand abgetrennt. Dies sei aber schon kein baulicher und damit auch kein Eingriff in die Mietsache.

Zudem habe der Mieter im Flur eine Zwischendecke eingezogen

bzw. erneuert. Nach dem Vortrag des Mieters – konkretisiert durch das Privatgutachten durch einen Sachverständigen vor Ort – handele es sich um eine nichttragende Konstruktion aus Gipskarton von 12,5 Millimeter Dicke, die seitlich an den Flurlängswänden mit Stahl-C-Profilen und mittig im Flur mit einer weiteren Stahlkonstruktion befestigt sei. Dies zeigten auch die Lichtbilder. Die Decke wiege ca. 10 Kilogramm je Quadratmeter, was sich auf die zwei Seitenwände und die Deckenhänger verteile. Es lägen somit an jeder Wand circa 3,5 Kilogramm auf einem Meter auf, das sei weniger als ein voll behängter Garderobenschrank oder im Deckenbereich so manche Lampe. Auch diese Maßnahme könne deshalb nicht als baulicher Eingriff in die Mietsache gewertet werden, da die Bausubstanz selbst dadurch unverändert bleibe. Würde man das Einziehen der Zwischendecke hier als baulichen Eingriff bewerten, bestehe aber jedenfalls keine Gefahr eines Schadens. Nach der baustatischen Stellungnahme eines Ingenieurbüros, auf die der Vermieter sich zur Darlegung der Gefährdungen berufen habe, sei die Decke brandschutztechnisch eher von Vorteil und zum statischen Zustand werde lediglich die Vermutung aufgestellt, dass der Einbau einer Unterdecke eine Zusatzlast in die Decke eintrage.

Des Weiteren habe der Mieter ein kurzes Stück einer Gasleitung, die in die darüber liegende Wohnung führt, hinter der Zwischendecke verschwinden lassen. Die Gefährdung liege hier nach dem Vortrag des Vermieters in einem Gasaustritt oder einer Explosionsgefahr, wenn eine derartige Gasleitung verkoffert werde. Die Gasleitung sei noch mit Hanf gedichtet worden.

Auch dies überzeuge nicht, denn ausweislich der Lichtbilder verlaufe die Leitung vertikal lediglich zu einem kurzen Stück – maximal 50 Zentimeter bis 1 Meter – und vollkommen gerade ohne weitere Verbindungsstellen durch die Zwischendecke, nachdem sie noch

unter der Zwischendecke einen 90-Grad-Winkel aufweise. Nach der technischen Norm der DVGW-TRGI 2008 (Technische Regeln für Gasinstallationen, herausgegeben vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches) dürften Gasleitungen ohne Verbindungsstellen in unbelüfteten Hohlräumen verlegt werden. Denn eine Gasansammlungsgefahr aufgrund von Verbindungsundichtigkeiten bestehe dann nicht. Auch nach der TRGI 2018 dürften Leitungen ohne weitere Verbindungen ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen wie Belüftung in Hohlräumen verlegt werden.

Auch der Einsatz von Hanf komme lediglich an Verbindungsstellen wie Rohrverschraubungen zum Tragen. Zudem sei hier eine Belüftung sogar durch die Lampenausschnitte in der Zwischendecke gewährleistet.

Der weiterhin unstreitige Ausbau der Küchentürzarge, die im Keller des Mieters lagere, führe ebenfalls nicht zu einer Gefährdung der Mietsache. Die Behauptung des Vermieters, dass es keinen Sturz über der Tür gebe, der die statische Tragfähigkeit gewährleiste, wurde nicht näher konkretisiert. Der vom Mieter beauftragte Sachverständige fand vor Ort einen Sturz in Form eines Kantenholzes vor, der die darüber liegenden Ziegel trage. Würde der Ausbau einer Türzarge zu einem statischen Problem führen, lägen erhebliche bauliche Mängel des Gebäudes vor. Andere Anhaltspunkte, warum der Ausbau einer Türzarge zu einer Gefährdung der Mietsache führe, seien nicht ersichtlich und auch nicht vorgebracht.

Ersatzraumbeschaffungspflicht

Zu fehlendem Ersatzwohnraum in Berlin als einem die Fortsetzung des Mietverhältnisses rechtfertigenden Härtegrund gemäß § 574 Abs. 2 BGB.

LG Berlin II vom 25.1.2024

– 67 S 264/22 –, mitgeteilt von VRiLG Michael Reinke

🔗 Langfassung im Internet

Das Landgericht kam im Berufungsverfahren zu dem Ergebnis, dass die Eigenbedarfskündigung des Vermieters wirksam war. Gleichwohl sei das Mietverhältnis gemäß §§ 574 a Abs. 1, 574 Abs. 1, Abs. 2 BGB auf bestimmte Zeit bis zum 31. Januar 2026 fortzusetzen.

Gemäß §§ 574 Abs. 1, Abs. 2 BGB könne der Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sei. Dabei liege eine Härte gemäß § 574 Abs. 2 BGB auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden könne. Diese Voraussetzungen seien vorliegend erfüllt.

Die Mieter hätten zunächst die Form und Frist des § 574 b BGB Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB eingehalten, indem sie ihren Widerspruch gegen die Kündigung schriftlich mit anwaltlichem Schreiben vom 27. September 2021 und damit mehr als zwei Monate vor Ablauf der durch die Kündigungserklärung vom 18. Februar 2021 in Gang gesetzten Kündigungsfrist des § 573 c Abs. 1 Satz 1, Satz 2 BGB am 30. November 2021 erklärt hätten.

Die Mieter könnten sich mit Erfolg gemäß § 574 Abs. 2 BGB darauf berufen, dass angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den einen Mieter nach Ausspruch der Kündigung nicht beschafft werden konnte.

Es stehe der erfolgreichen Geltendmachung des Härtegrundes fehlenden Ersatzwohnraums durch beide Mieter nicht entgegen, dass der Härtegrund nur bei dem einen Mieter, nicht aber bei der mit dem Mieter nicht familiär verbundenen Mieterin vorliege, die schon seit geraumer Zeit aus der Wohnung ausgezogen und seitdem anderen Ortes wohnhaft sei. Denn im Falle einer Mietermehrheit sei es ausreichend, wenn Härtegründe nur in der

Person eines von mehreren Mietern vorlägen.

Zumutbarer Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen sei für den Mieter bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nicht zu beschaffen gewesen.

„Angemessen“ sei eine Ersatzwohnung gemäß § 574 Abs. 2 BGB dann, wenn sie im Vergleich zu der bisherigen Wohnung den Bedürfnissen des Mieters entspreche und sie finanziell für ihn tragbar sei. Dabei seien die Lebensführung des Mieters sowie seine persönlichen und finanziellen Lebensverhältnisse maßgebend. Die Wohnung müsse dem bisherigen Wohnraum weder hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnitts oder ihrer Qualität noch nach ihrem Preis vollständig entsprechen, gewisse Einschnitte seien dem Mieter zuzumuten. Wesentliche Einschränkungen seines bisherigen Lebenszuschnittes müsse der Mieter aber nicht hinnehmen.

Die Anforderungen an die Intensität seiner Suche richteten sich danach, was dem Mieter unter seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zuzumuten sei. Nur gelegentliche Versuche der Anmietung reichten regelmäßig nicht aus; das gelte jedenfalls dann, wenn weiteren Suchbemühungen des Mieters nicht wegen der prekären Lage auf dem Wohnungsmarkt oder der besonderen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters offensichtlich jede Erfolgsaussicht fehlten.

Gemessen an diesen Maßstäben sei für den Mieter angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffen. Denn es stehe als Ergebnis der Beweisaufnahme zur vollen Überzeugung des Gerichts fest, dass die erfolgreiche Beschaffung von Ersatzwohnraum in Berlin nach Ausspruch der Kündigung bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung für den Mieter unmöglich war. Die Mieter, denen der Beweis für das Vorliegen des von ihnen behaupteten Härtegrundes oblag, seien ihrer Beweislast gerecht geworden.

Berufe sich der Mieter auf den Härtegrund fehlenden Ersatzwohnraums

nach § 574 Abs. 2 BGB und bestreite der Vermieter das tatsächliche Vorbringen des Mieters, seien die Gerichte befugt, den Beweis als geführt anzusehen, wenn die Gesetzes- oder Verordnungslage einer tatsächlichen Mangellage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt Rechnung trage und der Mieter zudem die von ihm entfalteten und hinreichend intensiven Bemühungen um Ersatzwohnraum beweise. Diese Voraussetzungen seien vorliegend erfüllt:

In Berlin weise die Existenz gleich mehrerer gleichzeitig geltender Rechtsverordnungen darauf hin, dass der Vortrag des Mieters zur Vergeblichkeit seiner Bemühungen um Ersatzwohnraum zutreffend sei. Diese Rechtsverordnungen (Mietenbegrenzungsverordnung, Kappungsgrenzen-Verordnung, Kündigungsschutzklausel-Verordnung) wiesen sämtlich eine Mangellage am gesamten Berliner Wohnungsmarkt aus, da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der gesamten Gemeinde besonders gefährdet sei.

Die sich aus der Existenz der Verordnungen abzuleitenden Beweisanzeichen für die Richtigkeit des Mietervortrags führten in Verbindung mit den erfolglosen Bemühungen des Mieters zur Beschaffung von Ersatzwohnraum zu der vollen Überzeugung des Gerichts, dass Ersatzwohnraum für den Mieter tatsächlich nicht zu beschaffen war:

Der Mieter habe sich seit Mai 2021 bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung im Januar 2024 ohne Erfolg auf jedenfalls 244 Wohnungsangebote bei kommunalen und privaten Vermietern in Berlin und im Berliner Umland beworben.

Schematische Vorgaben, wie und insbesondere wie oft sich ein Mieter um Ersatzwohnraum zu bemühen habe, um sich mit Erfolg auf den Härtegrund fehlenden Ersatzwohnraums berufen zu können, sehe § 574 Abs. 2 BGB nicht vor. Stattdessen hänge das Maß der dem Mieter abzuverlangenden Bemühungen davon ab, was ihm abhängig von den konkreten Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes

nach seinen persönlichen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen zugemutet werden könne.

Gemessen daran seien 244 vergebliche Wohnungsbewerbungen des Mieters in einem Zeitraum von etwas mehr als zweieinhalb Jahren hinreichend, um seiner Obliegenheit zur eigenständigen Beschaffung von Ersatzwohnraum quantitativ zu genügen. Denn der Mieter durfte aufgrund der Vielzahl seiner Bewerbungen und der über einen mehrjährigen Zeitraum immer weiter zunehmenden Zahl gescheiterter Bemühungen davon ausgehen, dass auch eine weitere Erhöhung der Bewerbungszahl allenfalls eine theoretische oder wie bislang überhaupt keine Aussicht auf Erfolg haben würde.

Angesichts der hohen Anzahl fehlgeschlagener Anmietbemühungen des Mieters, der in Berlin für eine hinreichende Wohnraumversorgung der Gesamtbevölkerung zu niedrigen und innerhalb eines Zeitraums von knapp zwanzig Jahren von 5,1 % auf nur noch 0,3 % kollabierten Leerstandsquote (2022), eines jährlichen Bevölkerungszuwachses von zuletzt 84.584 Personen (2022), eines seit dem Jahr 2012 um ungefähr 50.000 Wohnungen gesunkenen Sozialwohnungsbestandes und eines durchgängig hinter den Zielvorgaben zurückbleibenden Neubaus von zuletzt lediglich 17.300 Wohnungen (2022) hätten dem Mieter zur vollen Überzeugung des Gerichts selbst quantitativ gesteigerte Anmietbemühungen keine, allenfalls aber rein theoretische Chancen auf die erfolgreiche Anmietung von Ersatzwohnraum auf dem Berliner Wohnungsmarkt eröffnet.

Dafür spreche schließlich auch die vom Gericht eingeholte Auskunft des Bezirksamts Mitte. Danach stehe für den Mieter selbst über das sogenannte Geschützte Marktsegment (GMS), das über einen zwischen dem Land Berlin und ausgewählten Wohnungsunternehmen geschlossenen Kooperationsvertrag gerade diejenigen Wohnungssuchenden mit Ersatzwohnraum zu versorgen sucht, die sich bei drohender Wohnungslosigkeit nicht ohne fremde Hilfe mit Wohnraum versorgen können, in ab-

sehbarer Zeit kein Ersatzwohnraum zur Verfügung.

Das Gericht weist im weiteren Verlauf des Urteils darauf hin, dass ein Mieter in Berlin seine Wohnungssuche nicht auf das gesamte Stadtgebiet ausdehnen müsse. Es reiche die Suche auch in anderen Gebieten der Gemeinde als dem seines bisherigen Wohnsitzes.

Es sei auch nicht zu beanstanden, dass der Mieter vorliegend seine Suche an dem orientiert habe, was für ihn angesichts seiner bislang beschränkten wirtschaftlichen Verhältnisse tragbar war. Im Bestand der höher- oder hochpreisigen Wohnungen habe er nicht suchen müssen. Schließlich sei auch der zeitliche Rahmen der vom Mieter entfalteten Bemühungen um Ersatzwohnraum nicht zu beanstanden. Erforderlich sei die Aufnahme von Bemühungen vor Ablauf der Widerspruchsfrist, was der Mieter getan habe.

Die für den Mieter zu besorgenden Folgen des Wohnungsverlustes geböten gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses:

Der Eigennutzungswunsch der Vermieterin sei im Wesentlichen auf eine Verbesserung ihrer derzeitigen Wohnverhältnisse gerichtet. Das reiche nicht aus, um das Interesse des Mieters am Erhalt seines bisherigen Wohnsitzes zur Vermeidung von zukünftiger Wohnungslosigkeit zu überwiegen. Hier komme noch hinzu, dass die Vermieterin nicht nur wegen ihrer gefestigten persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, sondern auch aufgrund ihrer Teilhaberschaft an einem renommierten Restaurant in einer vorteilhafteren Lage ist als der Mieter, mit Erfolg eine andere Wohnung in Berlin anzumieten, um auf diese Weise ihre derzeitigen Wohnverhältnisse in Berlin jedenfalls vorübergehend zu verbessern. Sie würde allerdings selbst ohne Anmietung einer Ersatzwohnung weiterhin über zwei Wohnsitze in Z. und in Berlin verfügen, von denen ihr lediglich der bisherige Wohnsitz in Berlin als unzureichend erscheine. Auch das lasse

die Interessen des Mieters am Verbleib in der Wohnung überwiegen. Nach § 574 a Abs. 2 BGB würden, wenn im Fall von § 574 BGB keine Einigung zustande kommt, die Fortsetzung des Mietverhältnisses, dessen Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Nach den in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gekommenen Vorstellungen soll im Regelfall die Fortsetzung des Mietverhältnisses nur auf bestimmte Zeit erfolgen. Auf der Grundlage einer Prognose sei festzustellen, wann der Härtegrund voraussichtlich wegfallen oder ab welchem Zeitpunkt die Interessenabwägung nicht mehr zugunsten des Mieters ausgehen werde.

Gemessen hieran sei die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit bis zum 31. Januar 2026 anzuordnen. Bis dahin erscheine die erfolgreiche Beschaffung von Ersatzwohnraum für den Mieter als möglich.

Die Mieter könnten jedoch gemäß § 574 a Abs. 2 Satz 1, Abs. 1 Satz BGB nur verlangen, dass das Mietverhältnis unter einer angemessenen Änderung der Vertragsbedingungen fortgesetzt werde, da die bislang von den Mietern entrichtete Miete deutlich unter der üblichen Marktmiete liege. Abzustellen sei dabei auf die vom Gericht erforderlichenfalls zu schätzende ortsübliche Neuvermietungsmiete, sofern diese für den Mieter noch sozialverträglich ist.


Anmerkung: Das Gericht setzte hier die neue Miete mit dem Betrag von 458,30 Euro an. Im Ergebnis wurde mit Urteil das Ende des Mietverhältnisses ohne Weiteres nach Ablauf der Verlängerungszeit mit Ablauf des 31. Januar 2026 angeordnet. Einer erneuten Kündigung seitens der Vermieterin bedarf es dann nicht. Abschließend wies das Gericht noch auf § 574 c BGB hin, wonach bei Verschlechterung der für den Mieter wesentlichen Umstände gegenüber dem zukünftigen Räumungsanspruch der Vermieterin eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses geltend gemacht werden könnte, die über die vom Gericht angeordnete Befristung hinausgeht.


BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße



Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau


  Rathaus Spandau


Hier keine Akutberatung
Mittwoch-Vormittag

Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmsdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)


 Walther-Schreiber-Platz


 Feuerbachstraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

Beratung mit Termin

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

Im Notfall:

Akutberatung ohne Termin – veränderte Zeiten:

Montag, Mittwoch und Donnerstag
von 16 bis 20 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:
Keine Akutberatung Donnerstag und Samstag

Beratungszentrum Frankfurter Allee:
Vorübergehend Donnerstag keine Beratung

Geschäftsstelle Spichernstraße:


Hier keine Akutberatung ohne Termin


In den Zeiten für die Akutberatung finden auch
vereinbarte Termine statt.

**For consultations in English
please make an appointment.**

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht



Hier keine Akutberatung


Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

 Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang er-
folgt begleitet über den Hof)

  Frankfurter Allee


 Samariterstraße


Hier keine Akutberatung
donnerstags

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße
Hier Akutberatung nur Montag
und Mittwoch



Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85

GESCHÄFTSSTELLE

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

📍 Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit und weitere Informationen über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

🚶 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

🚶 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Kienberg/Gärten der Welt

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 📍 Wittenau (250 m Fußweg) und 🚶 Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43 (hinter dem Rathaus)

🚶 Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus, Friedenstraße 20

📍 Alt-Mariendorf

Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

ONLINE-TERMIN-VEREINBARUNG

für Beratungstermin:

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

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und ohne Aufwand. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMagazins) und beachten Sie, dass die telefonische Kurzberatung nicht eine umfangreiche Rechtsberatung ersetzen kann.

Unsere Rechtsschutzversicherung kann im Fall eines Gerichtsverfahrens nur dann greifen, wenn Sie zuvor anhand von Unterlagen in einer unserer Beratungsstellen oder in einer Telefonberatung mit Einsicht in Unterlagen beraten wurden. Die Kurzberatung am Service-Telefon genügt nicht.

Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt zu Beginn oder am Ende der Beratungszeit anzurufen.

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen per Post an obige Adresse

oder online unter: <https://mein.berliner-mieterverein.de>

MieterMagazin Online

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen?

Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

Dann schreiben Sie uns unter: www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Ein kompetenter Ingenieur berät Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung.

Di 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung nur mit Terminvereinbarung

unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

Ergibt eine vorheriger Heizspiegelcheck Auffälligkeiten beim Fernwärmepreis, kann die Berliner Firma SENERCON für Mitglieder des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises kostenfrei und unverbindlich überprüfen. Bitte hierfür die Kopie der letzten beiden Heizkostenabrechnungen sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an: Berliner Mieterverein, z.H. Wibke Werner, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Dieser Check ersetzt nicht die Überprüfung der Heizkostenabrechnung.

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:
☎ 030-226 26-187;
E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**
Do 17-20 Uhr
BMV-Beratungszentrum
Zillestraße 81,
nahe Wilmerdorfer Straße
U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**
Mo 17-20 Uhr
BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B
U Eberswalder Straße

■ **Wilmerdorf/Schöneberg**
Fr 14-17 Uhr
BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

Beratung nur, wenn für das Grundstück bereits eine gesonderte Mitgliedschaft besteht. Es werden keine neuen Mitglieder für diesen Schwerpunktbereich mehr aufgenommen.

■ **Hellersdorf**
Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass,
Kummerow Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**
jeden 1. und 3. Mi im Monat 16-18 Uhr
Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-294 31 07 oder
☎ 0178/780 07 80
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-2098 92 65 oder
☎ 0163/826 69 44

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 20 bis 50 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

Bei Abnahme: Ob Sie mietvertraglich überhaupt zu Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, sollten Sie zuvor in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen.

Gutachten und Beweissicherung

Gutachten und Beweissicherung sind kostenpflichtig. Wir haben für Sie günstige Konditionen vereinbart. Sie beauftragen unsere Kooperationspartner selbst. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung oder Beweissicherung angezeigt erscheint.

Themenbereiche:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Modernisierung: Mieterhöhlungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Fernwärme-Überprüfung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/ Umwelttechnik/ Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Detektei

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/ oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 17 bis 19 Uhr

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg,
S Anhalter Bahnhof
in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter ☎ 030-230 899-0

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.

Bildung und Kultur

■ 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 Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr:

☎ 0800 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191,

Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0,

Fax 030-4900099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

Wir, engagierte Mieterinnen und 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.

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen

auch über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

bezirke@berliner-mieterverein.de

☎ 030-22626-144

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und

interessierter Mieter jeden 2. Dienstag

eines Monat um 18.30 Uhr

im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer

jeden 3. Freitag im Monat um 17.30 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Bloch-

mann, Ursula Niemann

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks,

Irina Neuber, Peter Reuscher

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:



030-226 260

Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann,

Thomas Meißner, Thomas Suckow

Kontakt über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

bezirke@berliner-mieterverein.de

☎ 030-22626-144

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann

Kontakt: bmV-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

3. Mittwoch im Monat um 19 Uhr

in der Richardstraße 5 (Räume

der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perovic,

Hans-Günther Miethe, Karin Kemner

■ Treffen an jedem ersten Donnerstag

im Monat um 18 Uhr

im Platzhaus Teutoburger Platz,

gegenüber Zionskirchstraße 73 a

Reinickendorf

Bezirksleitung: N.N.

Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm,

Hans-Jörg Brand, Norbert Nobbot

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Donnerstag 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

Bezirksleitung: Barbara von Borovitzeny,

Britta Schwarz-Krause,

Heidemarie Karstädt

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläber-Hübner,

Karin Dewitz, Franziska Schulte

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch

im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

■ 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⁾
	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
niedriger Verbrauch		
0-50 A		
50-100 B	Neubau ab 1995 ⁽²⁾	Neubau ab 1995 ⁽²⁾
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.

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe. Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:
www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Viel Wissen für wenig Geld

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

Was ich als Mieter wissen muss

Mietrecht für Mieter, einfach und übersichtlich, informiert über die aktuelle Rechtslage und über Handlungsmöglichkeiten bei Konflikten.

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

Dieser Ratgeber gibt dem künftigen Mieter Hinweise, worauf beim Abschluss eines Mietvertrages zu achten ist – ergänzt durch praktische Tipps und Rechenbeispiele.

48 Seiten, 5,90 Euro

Die Broschüren können bezogen werden über den Online-Shop des DMB-Verlages: <https://shop.mieterbund.de/>

**DEIN
ZUHAUSE**

**STEHT
AUF DEM
SPIEL!**



**MI(E)T-
MACHEN!**

**MIETEN
STOPP!**

WWW.MIETENSTOPP.DE