

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

September
9/2015

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

**STUDIE VON
HOUSING EUROPE**
Wohnungsmarkt-
probleme
aller Orten

**IMMOMAKLER-
BESTELLERPRINZIP**
Achtung:
Faule Tricks

DATENSCHUTZ
Einsicht mit
Grenzen



**... bis der letzte
Mieter geht**

Die Schikanen der neuen Investoren

Was ist draußen?

Kunst im Untergrund, U5 Hönow-Tierpark, 2015
Was ist draußen? behandelt Fragen zu sozialer Stadtentwicklung entlang der Linie U5. Die **station urbaner kulturen** beim U-Bhf. Kaulsdorf-Nord ist Adresse, Treffpunkt und Produktionsort.
 Programm unter: www.kunst-im-untergrund.de

station **be** Berlin BVG **ngbk**

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
 AUSSERGEWÖHNLICHES
 BEWEGEN.**

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

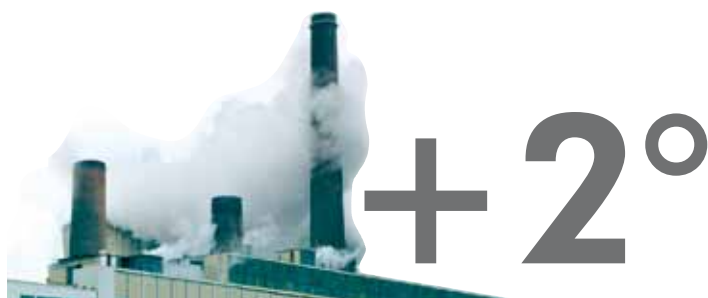
AMNESTY.DE



MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und
 Naturschutz Deutschland e.V.

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

Fordern Sie
 unser Infopaket an:
www.bund.net

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

Genossenschaftspreis Wohnen 2015:	
Pfiffige Technik senkt Kosten	6
Jobcenter: Mieterhöhung durch die Hintertür	6
Mieterprotest: Keine Dämmung um jeden Preis	7
Kaum noch Kohle	7
Mietrechtstipp:	
Heizkosten: Kontrolle auch ohne Ablesbeleg	7
Mietpreisbremse: Kappung nimmt langsam Fahrt auf	8
Tag des Wohnens 2015	8
Berliner Mietspiegel unter Beschuss:	
Gezielte Verunsicherung	9
Buchstipp: Als Nacktsein in Mode kam	9
Ankauf von Belegungsrechten:	
Neuer Anlauf unter neuen Bedingungen	10
Veranstaltungstipp: Zur Wohnungsfrage	10
Mietenvolksbegehren: Kompromiss gefunden	11
Dragoner-Areal: Berlin lässt nicht locker	11
Neue AV Wohnen: Ziel verfehlt	12
Neubau: Ein Viertel sozial	12
Ferienwohnungen: Letzter Warnschuss	13
Veranstaltungstipp: Trödeln im eigenen Revier	13

TITEL

... bis der letzte Mieter geht	
Die Schikanen der neuen Investoren	14

HINTERGRUND

Fahrradstellplätze: Jeder Bügel zählt	19
Datenschutz: Einsicht mit Grenzen	20
Makler-Bestellerprinzip: Achtung: Faule Tricks	22
Studie von Housing Europe:	
Wohnungsmarktprobleme aller Orten	23
Mietkaution: Auf Nummer sicher	24
Trickbetrug:	
Wenn der Gasmann unangemeldet klingelt	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
--	----

SERVICE

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



Leerstehende Wohngebäude lassen sich einfacher modernisieren und teurer verkaufen. Da werden dann schon mal sämtliche Register gezogen
... bis der letzte Mieter geht

14



Radler haben in Berlin ein Park-Problem. Wer radelt, weiß:
Jeder Bügel zählt

19



Wie man mit seiner
Mietkaution
auf Nummer sicher geht

24

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

Betr.: MieterMagazin 7+8/2015, Seite 13, Rosemarie Mieder: „Einbruchschutz – Nachrüsten wird gefördert“

Berichtigung

In unserer letzten Ausgabe berichteten wir über ein neues Förderprogramm „Kriminalprävention durch Einbruchsicherung“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), das den Einbau von oft sehr teurer Sicherungstechnik in Wohnungen erleichtern und bezuschussen wird. Ein Leser wies uns darauf hin, dass man den Zuschuss bisher noch nicht beantragen kann. Wir fragten daraufhin sowohl beim zuständigen Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit als auch bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nach. Das Ergebnis: Die Gespräche über eine „Ausgestaltung“ des beschlossenen Programms liefen noch, seien aber noch nicht abgeschlossen. Bis zum Herbst solle der Zuschuss jedoch bei der KfW beantragt werden können. Das MieterMagazin wird zu gegebener Zeit dazu erneut informieren.

Die Redaktion

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 63. Jahrgang 2015 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Brätsch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/Bildagenturen:** dane, Julia Gandras, Paul Glaser, Friedhelm Hoffmann, Initiative Mietenvolksbegehren, Birgit Leiß, Christian Muhrbeck, Sabine Münch, Susanne Nöllgen, Nils Richter, Lisa Smith, Jürgen Stumpe · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstr. 13, 10785 Berlin, ☎ 2110095, Fax 2110099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Betr.: MieterMagazin 7+8/2013, Seite 8, Jens Sethmann: „GSW – Mieterhöhung mit Garantie“ (Beitrag im MieterMagazin-Archiv unter www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0713/071308a.htm)

Es geht auch schlimmer

Zu Ihrem Artikel über Staffelmietverträge bei der GSW aus dem Jahr 2013 möchte ich anmerken, dass dies keineswegs GSW-spezifisch ist (der Artikel klingt so). Dort ist von 20 Cent pro Quadratmeter Monatsmieterhöhung pro Jahr die Rede. Das ist aber noch gar nichts im Vergleich zu dem Staffelmietvertrag, den ich bei der GMRE habe: pro Jahr 39 bis 59 Cent pro Quadratmeter Monatsmieterhöhung pro Jahr bei 66 Quadratmetern, von Jahr zu Jahr zunehmend. Die 20 Cent pro Quadratmeter bei der GSW erscheinen da im Vergleich noch sehr gemäßigt. *Name des Leserbriefschreibers der Redaktion bekannt.*

Betr.: MieterMagazin 7+8/2015, Seite 14, Udo Hildenstab: „Zweckfremdes Verbot – Berlin kommt gegen illegale Ferienwohnungen nicht an“

Kein Unrechtsbewusstsein

Seit August 2013 wird die Wohnung neben mir als Ferienwohnung vermietet. Als ich damals den ersten Bayern am Telefon in den Hinterhof hinausposaunen hörte: „Ich bin in Berlin!“ wusste ich noch nicht, dass der Touristenverkehr bis dato andauern würde.

Im September 2013 gab ich der Secura Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bescheid. Der zuständige Sachbearbeiter sagte, er könne „eine Untermieterlaubnis an jede Mietpartei geben, an die er wolle, und es sei ihm egal, ob die Wohnung als Ferienwohnung oder anderswie vermietet werde“.

Mittlerweile ist die Ferienwohnung von mir dreimal beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg angezeigt worden. Das Ordnungsamt hat bei Ruhestörung mit Touristen in der Wohnung gesprochen, die Polizei weiß Bescheid, der Mieterverein so-

wieso. In der warmen Jahreszeit strecke ich abends den Kopf aus dem Fenster und bitte die Touristen, ruhig zu sein, damit ich schlafen kann – die Tür machen sie nicht auf, so dass die Unterhaltung über das Fenster laufen muss. Außerdem erfahre ich bei diesen Unterhaltungen, wie lange die einzelnen Leute bleiben. Beim letzten Kontakt mit der Secura hat mich der Sachbearbeiter gefragt, warum ich nicht ausziehe.

Der Betreiber der Ferienwohnung ist ein junger Mann, der sich auf „airbnb“ inkognito präsentiert. Mit seinen saten Einnahmen, die weniger ein Zubrot sind, sondern vielmehr dem Einkommen einer Halbtags- bis Dreiviertelstelle von vielen Arbeitnehmern entsprechen, hat er sich sicherlich gut eingerichtet. Er erlebt, dass ihm nichts passiert, obwohl er weiß, dass die Sachlage angezeigt und im Haus bekannt ist, dass das Ordnungsamt und die Polizei mit den Touristen in seiner Wohnung gesprochen haben und dass Nachbarn sich beschweren. Ein Unrechtsbewusstsein entwickelte er deswegen nicht.

Die Frage stellt sich, ob Berlin die Touristen derart dringend braucht, dass dafür die Belästigung von Mietern vor allem in den Innenstadtbereichen in Kauf genommen wird, indem nicht konsequent und rigoros und akut nach der Anzeige gegen die Wohnungszweckentfremdungs-Vergehen angegangen wird. Weitergedacht führt das Verhalten der Ferienwohnungsvermietung in Mietshäusern zu Verhärtung der Anwohner untereinander, Spaltung von bestehenden Nachbarschaften und sozialer Brisanz in der Stadt.

A. Collins per E-Mail

Betr.: Leserbriebe

Eine Seite mehr

Ich würde gern mehr Leserbriebe lesen, nicht nur drei oder vier zu verschiedenen Themen. Es wäre nicht schlecht und würde den Umfang Ihrer Zeitschrift bestimmt nicht sprengen, wenn Sie eine weitere Seite für Leserbriebe fest reservieren würden. *J. Oelschläger per E-Mail*

Samstagsberatung auch ohne Termin jetzt in vielen Beratungszentren

Wir bieten zusätzlich an: **Beratung ohne Terminvereinbarung, samstags von 9 bis 13 Uhr** in den Beratungszentren Frankfurter Allee, Südsterne, Walther-Schreiber-Platz, Schönhauser Allee, Altstadt Spandau und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins

In diesen und anderen Beratungszentren des Berliner Mietervereins ist samstags auch eine Beratung nach Terminvereinbarung möglich. Terminvereinbarungen und Auskünfte zu den Beratungsangeboten des Berliner Mietervereins:
Servicetelefon ☎ 030-226 260

Neues Beratungsangebot in Reinickendorf

Ab September bieten wir unseren Mitgliedern eine Beratung in Wittenau an: Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, Ecke Roedernallee, nahe U-Bhf. Alt-Wittenau (250 m Fußweg) und S-Bhf. Wittenau (400 m Fußweg)
Beratungszeit: mittwochs von 17 bis 19 Uhr

Gut zu wissen

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

www.berliner-sozialgipfel.de

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

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 21. September und Montag, 19. Oktober 2015.

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

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

6. Berliner Sozialgipfel

mit dem Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel

Mehr Mieterschutz statt mehr Miete!

Für eine soziale Wohnungspolitik und eine soziale Stadtentwicklung

9. September 2015, DGB-Haus am Wittenbergplatz, Keithstraße 1-3, W.-Leuschner-Saal im EG, 15 bis 18 Uhr, weitere Informationen unter www.berliner-mieterverein.de und www.berliner-sozialgipfel.de

Mieten & Wohnen – Konferenz 2015

Freitag, 25. bis Samstag, 26. September 2015

in Hamburg, Hochschule für angewandte Wissenschaften, Alexanderstraße 1, 20099 Hamburg, weitere Infos: www.netzwerk-mieten-wohnen.de und ☎ 0234-961 1464

Teilnahmekosten: 35 Euro, Anmeldung unter der oben angegebenen Telefonnummer erforderlich; Veranstalter: Netzwerk Mieten & Wohnen, der Berliner Mieterverein ist Unterstützer

Teure Modernisierung

Ob energetische Sanierung, Aufzug- und Balkonanbau, oft ist die Modernisierung mit kaum erträglicher Mietsteigerung verbunden. Deshalb setzt sich der Berliner Mieterverein für eine Gesetzesänderung ein, über die wir gerne mit betroffenen Mietern sprechen wollen. Mieter beziehungsweise Mietersprecher betroffener Häuser oder Wohnanlagen sind daher herzlichst eingeladen zum Erfahrungsaustausch und zur Strategiefindung (keine Einzelfallrechtsberatung).

Mietertreff Modernisierung

Mittwoch, 30. September 2015, 18 Uhr
Geschäftsstelle des BMV, Spichernstraße 1, EG
10777 Berlin, U-Bhf. Spichernstraße



Einsenderin dieses Fotos ist Renate Richter.

Augenblicke

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

GENOSSENSCHAFTSPREIS WOHNEN 2015

Pffiffige Technik senkt Kosten

Für technische Neuerungen sind fünf Wohnungsbaugenossenschaften mit dem Genossenschaftspreis Wohnen ausgezeichnet worden. Ausgelobt wird der Preis vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und dem Bundesbauministerium. Unter den Prämierten sind zwei Berliner Genossenschaften.

„Technik pffiffig angewandt – ein Gewinn für die Mitglieder“ war das Motto des diesjährigen Genossenschaftspreises. 34 Genossenschaften aus 27 Städten nahmen teil.

Der Erbbauverein Moabit (EVM) bekam eine Auszeichnung für sein Bauvorhaben in Karlshorst. An der Dorotheastrasse entstehen zurzeit 78 Wohnungen, die ihre Heizenergie aus dem Abwasser beziehen werden. Mit einem Wärmetauscher wird aus der Kanalisation so viel Energie ge-

wonnen, dass sie auch noch für 120 weitere Wohnungen ausreicht. Der EVM geht von einer CO₂-Einsparung von mindestens 50 Prozent aus.

Ausgezeichnet wurde auch die Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft Zwickau, die zur Senkung der Betriebskosten 180 zu sanierende Wohnungen mit Elektronik ausstattet. Diese drosselt automatisch die Heizung beim Verlassen der Wohnung und bei offenen Fenstern.

Auf Elektronik setzt auch die dritte prämierte Genossenschaft, die Wohnbau Detmold, mit ihrem Projekt „webWohnen“. Seit 2012 erhalten dort alle neuen Mitglieder einen kostenlosen Tablet-PC mit einer Internet-Flatrate. Dazu gehört eine Wohnen-App mit einem Nachbarschafts- und Serviceportal. Damit will die Genossenschaft die nachbarschaftliche Selbsthilfe stärken, älteren Bewohnern Serviceleistungen

Foto: Nils Richter



nahebringen und jüngere Leute für den Genossenschaftsgedanken begeistern.

Zwar keinen Preis, aber eine von zwei Anerkennungen erhielt – neben der Münchner Wohnungsbaugenossenschaft Wagnis – die Genossenschaft Märkische Scholle Berlin für die energetische Sanierung von 841 Wohnungen in Lichterfelde-Süd. Durch die Nutzung von Solarenergie, geothermischer Wärme und durch Abluft-Wärmerückgewinnung wird erreicht, dass kaum noch fossile Energie gebraucht wird und die Warmmieten nach der Modernisierung nur minimal ansteigen. Jens Sethmann

Mit Wärme aus dem Abwasser werden diese Wohnungen in Karlshorst versorgt

■ Dokumentation der Preisträger: <http://web.gdw.de/service/wettbewerb/genossenschaftspreis>

JOBCENTER

Mieterhöhung durch die Hintertür

Als der Mieter Frank K. im Dezember 2014 von seinem Vermieter eine Mieterhöhungserklärung nach erfolgter Sanierung erhielt, berief er sich mit Unterstützung des Berliner Mietervereins auf die zuvor frist- und formgerecht eingewandte finanzielle Härte, mit der die Mieterhöhung zurückgewiesen wurde. Danach hörte der Mieter monatelang nichts mehr von seinem Vermieter – dafür dann aber vom zuständigen Jobcenter.

Statt 350 Euro Warmmiete sollte Frank K., der Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch bezieht, für seine Wohnung am Stuttgarter Platz nach der Sanierung 538 Euro zahlen. Auf eine exakte nachvollziehbare Berechnung der durchgeführten Modernisierungsarbeiten wartet Frank K. noch heute. Seine Wohnung verfügte bereits vor der Sanierung über gute Fenster und eine Etagenhei-

zung. Balkone sind an dem Gebäude nicht üblich. Die Rechtslage ist eindeutig: Stimmt der Mieter nicht zu, muss der Vermieter auf Zustimmung des Mieters klagen, will er seine Mieterhöhung durchsetzen. Umso überraschter war Frank K., dass das Jobcenter Berlin-Charlottenburg ihn am 19. März 2015 über die Übernahme der aus der Sanierung resultierenden Miete von 538 Euro für seine Wohnung informierte. Der Vermieter hatte offensichtlich mit dem Jobcenter Kontakt aufgenommen und die Mieterhöhung quasi „durch die Hintertür durchgedrückt“ – ohne Einbeziehung und Einverständnis des Mieters. Allerdings: Verträge zu Lasten Dritter sind nach deutschem Recht grundsätzlich nicht gestattet. Es kam noch dicker. Am 4. Juni 2015 forderte das Jobcenter Frank K. auf mitzuteilen, „ob Gründe vorliegen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessen-

heit beziehungsweise der Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen haben könnten“, um die Mietbelastung auf den „maßgeblichen Richtwert in Höhe von 413 Euro zu senken“. Da die neue, vom Mieter nicht akzeptierte Miete den staatlichen Richtwert um 125 Euro überschritt, wollte das Jobcenter für diesen Betrag nicht aufkommen.

Frank K. müsste spätestens zum 1. Juni 2016 ausziehen, denn wie sollte er die Mehrkosten selber tragen? Aber der Mieter muss und wird nicht aufgeben. Die Festsetzung der neuen Miete ohne seine Zustimmung ist rechtlich nicht bindend. Die neue Miete würde nach Berechnung der anteiligen Sanierungskosten den Richtwert von 413 Euro auch nicht übersteigen. Die Erfolgsaussichten einer rechtlichen Auseinandersetzung sind gut.

Rainer Bratfisch



Foto: Sabine Münch

Bei Mieter K. am Stuttgarter Platz hat das Jobcenter seine Kompetenzen überschritten

Keine Dämmung um jeden Preis

Styropor auf dicke Außenwände? Kunststofffenster an Stelle von intakten, guten Holzfenstern? Mieter der Schmargendorfer Gagfah-Siedlung wollen den Sinn der energetischen Modernisierung, die ihnen die Vermieterin angekündigt hat, nicht einsehen. Sie befürchten hohe Mieten und eine schlechtere Wohnqualität. Obwohl ihr Handlungsspielraum klein ist, wehren sie sich – und sind nun mit der Gagfah im Gespräch.

Weiß gestrichene Kasten-Doppelfenster, hellgrauer Putz, in dunkelrote Klinkersteine gefasste Hauseingänge – das ist das äußere Erscheinungsbild der Gagfah-Siedlung um Orber, Charlottenbrunner und Salzbrunner Straße in Schmargendorf, die in den 1930er Jahre erbaut wurde. Viele Mieter in den knapp 200 Wohnungen leben seit Jahrzehnten hier. „Aber jetzt haben die ersten gekündigt“, erklärt Birgit R., Bewohnerin im Kiez.

Vertrieben hat sie eine umfangreiche Modernisierungsankündigung, die

Mitte April diesen Jahres in den Briefkästen steckte. Sie sieht unter anderem eine energetische Sanierung vor, die von den Allermeisten in der Siedlung abgelehnt und deren angekündigter Einspareffekt stark bezweifelt wird. So sollen die Wände mit einer 12 Zentimeter dicken Styroporschicht gedämmt werden: „Wir haben im unteren Geschoss 50 Zentimeter dicke Außenwände und im oberen noch 42 Zentimeter“, so Birgit R. Wie alle anderen fragt sie sich, warum es hier notwendig sein sollte, noch eine zusätzliche Dämmung aufzubringen, und warum die intakten, schönen Kastendoppelfenster mit Holzrahmen gegen Dreh-Kipp-Kunststofffenster ausgetauscht werden müssen. Damit verkleinere sich die Glasfläche deutlich, und es käme viel weniger Licht herein. „Wir zahlen hinterher entscheidend mehr Miete“, so Birgit R., „haben dunklere Wohnungen und vielleicht noch Schimmelflecken an den Wänden.“

Viele der Anwohner schlossen sich zum „Schmargendorfer Mieterprotest“ zusammen und stellen sich der



Foto: privat

ihrer Ansicht nach sinnlosen energetischen Sanierung entgegen. „Nach aktueller Rechtsprechung“, erklärt Aliko Bürger, Juristin beim Berliner Mieterverein, „gibt es keine Mittel, um gegen eine geplante Wärmedämmung vorzugehen. Aber es ist gut, dass sich die Mieter wehren.“ So konnten sie auch einen ersten Erfolg verbuchen: Vom geplanten Umbau aller Bäder hat die Vermieterin bereits Abstand genommen. Viele Mieter hatten diese in den zurückliegenden Jahren schon selbst modernisiert. Dämmung und Austausch der Fenster sind jedoch noch nicht vom Tisch. Aber auch hier wurde Entgegenkommen signalisiert.

Rosemarie Mieder

„Sich regen bringt Segen“ haben diese Mieter in der Schmargendorfer Gagfah-Siedlung erfahren

Kaum noch Kohle



Foto: MieterMagazin-Archiv

40,4 Millionen Wohnungen gibt es in Deutschland. Die meisten Wohnungen, 19,3 Millionen, werden mit Erdgas beheizt, 10,8 Millionen Wohnungen mit Öl und 5,5 Millionen Wohnungen beziehen Fernwärme. Immerhin 1,7 Millionen Wohnungen werden mit Strom beheizt, 1,2 Millionen mit Holz beziehungsweise Pellets, 0,6 Millionen mit Flüssiggas und nur noch 0,3 Millionen mit Kohle.

dmb

MIETRECHTSTIPP

Heizkosten: Kontrolle auch ohne Ablesebeleg

Während früher mit Flüssigkeit gefüllte Verdunsterröhrchen an den Heizkörpern angebracht waren, sind dort heutzutage zumeist elektronische Heizkostenverteiler zu finden, inzwischen oft schon solche Geräte, die per Funk abgelesen werden können. Bei dieser Ausstattung erhält der Mieter in der Regel keinen Ablesebeleg mehr. Da der Verbrauch allerdings zum Ende jeder Abrechnungsperiode im Gerät gespeichert wird – zumeist ist dies der 31. Dezember 0:00 Uhr – kann der Mieter den der Heizkostenabrechnung zugrunde gelegten Verbrauchswert noch bis zum Ablauf des Folgejahres direkt am Heizkostenverteiler ablesen und so selbst kontrollieren. In der Regel zeigen die Geräte drei Werte an: den Stand des aktuellen Verbrauchs (der sich entsprechend fortlaufend ändert), eine Prüffiziffer und den Stichtagswert vom vorangegangenen 31. Dezember 0:00 Uhr.

mr

MIETPREISBREMSE

Kappung nimmt langsam Fahrt auf

Leichter Rück-
gang der Neu-
vertragsmieten
in Berlin: Erste
Erfolge der Miet-
preisbremse?

Nach Berlin wurde die Mietpreisbremse auch in drei weiteren Bundesländern eingeführt. Fünf wollen in diesem Jahr noch folgen. Die Immobilienlobby wird aber nicht müde, das Mietenbegrenzungsinstrument zu diskreditieren.

Schon einen Monat nach Einführung der Mietpreisbremse am 1. Juni in Berlin meldete das Internetportal „ImmoScout 24“ einen Rückgang der Angebotsmieten um 3 Prozent gegenüber dem Vormonat – nach Anstiegen von durchschnittlich 0,3 Prozent monatlich in den anderthalb Jahren davor. Allerdings liegt die durchschnittliche Angebotsmiete von 8,58 Euro pro Quadratmeter monatlich im Juni 2015 immer noch satte 33 Prozent über der Mietpreisbremse von durchschnittlichen 6,42 Euro pro Quadratmeter. Mietervereinsgeschäftsführer Reiner Wild bleibt skeptisch. Für den Rückgang könne es unterschiedliche Gründe geben. Für eine Bewertung sei es noch zu früh.

Da in anderen Metropolen und Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Neuabschlussmieten weiter anstiegen, während Berlin eine Trendwende vermeldete, schließt ImmoScout, dass das neue Instrument der Mietenbegrenzung seinen Zweck erfüllt. Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel sah sich veranlasst zu der Einschätzung, dass es richtig war, die Preisbremse als „erstes und einziges Bundesland sofort einzuführen“. Mit gegenteiligen Behauptungen wartete der Immobilienverband IVD auf. Der vom IVD herausgegebene Marktmietenspiegel belege, dass in großen Teilen der Stadt die Neuabschlussmieten unter der gesetzlichen Deckelung durch die Mietpreisbremse lägen. Unsichere Vermieter würden allerdings ihre Mietpreisvorstellungen an den „gesetzlich konstruierten Wert nach oben hin anpassen“. Dieser kuriosen Einschätzung begegnet der Berliner Mieterverein mit den Ergebnissen einer schon am



Jahresanfang durchgeführt
Studie: Bei 75 Prozent aller im Betrachtungszeitraum registrierten Angebotsmieten des

Internetportals ImmoScout lag die Forderung über dem jetzt durch die Mietpreisbremse zulässigen Wert. Im Übrigen komme der IVD auch deshalb zu seinen unzutreffenden Schlüssen, weil er – methodisch falsch – den Oberwert der Mietspiegelfelder zur Bestimmung der ortsüblichen Miete verwende. Auch weitere Behauptungen des IVD („Die Mietpreisbremse ist ein Mietensenkungsprogramm für den Mittelstand“) entbehrten nach Ansicht des Mietervereins einer sachlichen Grundlage und sollen offenbar nur das neue Gesetz in Misskredit bringen. Währenddessen sind weitere Bundesländer dem Berliner Beispiel gefolgt und haben in diversen Städten die Mietpreisbremse eingeführt. Nach Hamburg und Nordrhein-Westfalen hat auch Bayern zum 1. August die Wiedervermietungsmieten begrenzt. In München wurden zuletzt bei einem neuen Vertragsabschluss 15,10 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt verlangt. Das sind 29 Prozent mehr als vor fünf Jahren. Nicht nur in der Bayernmetropole liefen die Mietpreise davon. Auch Städte wie Würzburg, Augsburg, Bayreuth und Fürth melden bei derzeit ähnlichen Mietniveaus wie Berlin Anstiege von 25 bis 39 Prozent in den vergangenen fünf Jahren. Die Mietpreisbremse wird nunmehr in 144 bayrischen Kommunen angewendet.

Damit gilt das Mietbegrenzungsinstrument mittlerweile für 20 Prozent des deutschen Wohnungsbestands. Zurzeit sind auch Baden-Württemberg, Hessen, Thüringen, Brandenburg und Bremen dabei, die erforderlichen Landesverordnungen zu erarbeiten.

Udo Hildenstab

Illustration: Susanne Nölgen

Tag des Wohnens 2015



Foto: Nils Richter

Studierende und Auszubildende aufgepasst: Am 4. September 2015 findet wieder der „Tag des Wohnens“ statt, eine Informationsveranstaltung nur für Studierende und Auszubildende. Unterschiedliche Akteure des Berliner Wohnungsmarktes – so auch der Berliner Mieterverein – stellen die Situation auf dem Wohnungsmarkt vor und geben Tipps für die Wohnungssuche und den Abschluss des Mietvertrages. An Infoständen können neben den Referenten auch Vertreter verschiedener Wohnungsunternehmen angesprochen werden. Der Regierende Bürgermeister Michael Müller hat in diesem Jahr die Schirmherrschaft für diese Veranstaltung übernommen. ww

■ 4. September 2015 von 10 bis 14 Uhr im Studentenhaus am Steinplatz, Hardenbergstraße 35, 10623 Berlin. Weiter Informationen unter www.berliner-mieterverein.de/uploads/2015/08/flyer-tag-des-wohnens-2015.pdf

Gezielte Verunsicherung

Vermieter ► versuchen immer wieder, den Berliner Mietspiegel (hier Stadtentwicklungssenator Geisel bei seiner Präsentation) vor Gericht anzugreifen

■ Landgericht Berlin

18 S 411/13 vom 20. April 2015 (zum Mietspiegel 2013),

67 S 120/15 vom 16. Juli 2015 (zum Mietspiegel 2013),

63 S 220/11 vom 17. Juli 2015 (zum Mietspiegel 2009)

Vermieter blasen zum Sturm auf den Berliner Mietspiegel. Vor den Gerichten versuchen sie, ihm die Rechtskraft abzusprechen, um stärkere Mieterhöhungen durchsetzen zu können und die Mietpreisbremse ins Leere laufen zu lassen. Auch wenn die Vermieter damit in einzelnen Fällen Erfolg haben – vor den Gerichten wird der Mietspiegel ganz überwiegend bestätigt.

Großes Aufsehen hat ein Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 11. Mai 2015 erregt. Die Berichtserstattung über dieses nicht rechtskräftige Urteil erweckte den Eindruck, der Berliner Mietspiegel sei ab sofort ungültig. Das ist falsch. Das Urteil ist auch nicht rechtskräftig, da die betroffenen Mieter mit Hilfe des Berliner Mietervereins (BMV) Berufung eingelegt haben. Keinen geringen Anteil an der Verunsicherung hatte die Justiz-Presse-

stelle, die über dieses Urteil eine Pressemitteilung verfasste und dem Fall damit eine höhere Bedeutung zuschrieb als vielen anderen Gerichtsentscheidungen, die den Mietspiegel bestätigt hatten. So ergingen allein vom Amtsgericht Charlottenburg in den vorangegangenen zwölf Monaten fünf Urteile zu Gunsten der Wirksamkeit des Mietspiegels und auch die 18. Kammer des Landgerichts Berlin hat als Berufungsinstanz am 20. April 2015 den Mietspiegel gebilligt – ohne dass die Pressestelle darüber ein Wort verloren hatte.

„Die Berliner Justiz hat damit deutschlandweit massiv zur Verunsicherung von Mietern wie Vermietern beigetragen“, beschwert sich Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins.

Die 67. Kammer des Landgerichts bestätigte im Juli den Mietspiegel 2013 ebenfalls, auch wenn das Gericht sich nicht festgelegt hat, ob

Foto: Nils Richter



er als qualifiziert gelten kann. Auf jeden Fall sei der Mietspiegel eine geeignete Schätzgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete, so das Gericht. „Mit dem Urteil werden teure Gutachterkosten vermieden, die in der Regel am Ende vom Mieter zu bezahlen sind“, sagt Reiner Wild. „Ungeachtet dessen ist nach unserer Auffassung der Berliner Mietspiegel 2013 ein qualifizierter Mietspiegel.“

Zu einem anderen Urteil kam jedoch im Juli die 63. Kammer des Landgerichts. Die Richterin stützte sich dabei auf ein Gutachten des Dortmunder Statistik-Professors Walter Krämer, das besagt, dass unter anderem die Datengrundlage nicht repräsentativ, die Extremwertbereinigung falsch und der Mietspiegel 2009 deshalb nicht qualifiziert sei. Auch die Wohnlageneinordnung wurde kritisiert.

Den Angreifern geht es nicht darum, einen besseren Mietspiegel zu schaffen, sondern um eine Deregulierung von Mieterhöhungen. Seitdem die Mietpreisbremse gilt, werden die Mieten auch bei der Wiedervermietung durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt. „Der Berliner Mietspiegel zählt deutschlandweit wegen seiner anwenderfreundlichen Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu den besten seiner Art“, erklärt Reiner Wild. Damit die Angriffe auf den Mietspiegel aufhören, fordert der BMV vom Bundesjustizminister eine Rechtsverordnung über verbindliche Standards zur Erstellung von Mietspiegeln.

Jens Sethmann



BUCHTIPP

Als Nacktsein in Mode kam

Die Großstadt Berlin war um 1900 der Nährboden für Reformer, Aussteiger, Wanderprediger und Utopisten, die ins nahe Brandenburg ausschwärmten. Jenseits der Zwänge der modernen Massengesellschaft wollten sie sich selbst verwirklichen. Nicht zuletzt wollte man so zur Rettung der Welt beitragen. Sie schufen im Berliner Umland Nacktbadeoasen, gründeten Gartenstädte und probierten sich in biodynamischer Landwirtschaft und Naturheilkunde aus. Das kürzlich erschienene Buch „Einfach. Natürlich. Leben. Lebensreform in Brandenburg 1890-1939“ gewährt einen interessanten Einblick in diese vielfältige Experimentierszene. Vorgestellt werden unter anderem der Motzener See als Zentrum der Berliner Freikörperkulturbewegung, die Obstbausiedlung Eden in Oranienburg, die genossenschaftlich organisierte Kunsthandwerker-Siedlung Gildenhall bei Neuruppin und auch Adolf Reichweins reformpädagogisches Schulmodell in Tiefensee. Nichts weniger als Arbeiten, Wohnen, Essen, Kleiden, Heilen, Wirtschaften, Erziehen und Zusammenleben auf eine andere, naturnahe Weise zu gestalten, hatten sich die Lebensreformer auf ihre Fahne geschrieben. Überraschende Erkenntnis: Öko, Bio und Wellness sind keine Wohlstandserfindungen des 21. Jahrhunderts.

js

Christiane Barz (Hg.):
Einfach. Natürlich.
Leben. Lebensreform
in Brandenburg 1890-
1939, vbb-Verlag, Berlin
2015, 24,99 Euro
(im Museumsshop 19 Euro)
Gleichnamige Ausstel-
lung im Haus der
Brandenburgisch-
Preussischen Geschichte,
Am Neuen Markt 9,
Potsdam, bis 22. Novem-
ber, geöffnet Dienstag bis
Donnerstag von 10 bis 17
Uhr, Freitag bis Sonntag
und an Feiertagen 10 bis
18 Uhr, ☎ 0331 6208550

ANKAUF VON BELEGUNGSRECHTEN

Neuer Anlauf unter neuen Bedingungen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt startet einen neuen Versuch, Vermietern Belegungsrechte für bestehende Wohnungen abzukaufen. Nach dem gescheiterten Pilotprojekt im vergangenen Jahr wurden die Bedingungen nun verändert.

Mit dem Ankauf von Belegungsrechten sollen Sozialwohnungen aus dem Bestand freifinanzierter Wohnungen geschaffen werden: Der Senat zahlt eine bestimmte Fördersumme an einen Vermieter, der verpflichtet sich im Gegenzug, die Wohnung zu einem reduzierten Preis an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vermieten.

Der letztjährige Testballon zu diesem Vorhaben war ein Flop. Das Programm war schon bescheiden aufgestellt: Für eine Million Euro sollten Mietpreis- und Belegungsbindungen angekauft werden. Aber es wurde ohnehin nur für drei Wohnungen angenommen – für Berlins Vermieter war die Offerte offenbar nicht attraktiv.

Angesichts dieses Ergebnisses versucht die Senatsverwaltung nun, „das Programm wo möglich offener zu gestalten, um eine höhere Zahl von Fördervereinbarungen als im vergangenen Jahr schließen zu können“, so Pressesprecher Martin Pallgen von der Stadtentwicklungsverwaltung. Mit der erneut zur Verfügung gestellten eine Million Euro können nicht mehr nur Wohnungen in der inneren Stadt gefördert werden, sondern in ganz Berlin. Das Programm ist nicht mehr auf Wohnungen mit mindestens drei Zimmern beschränkt. Außerdem können nun auch Genossenschaften und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften teilnehmen.

Abgesenkt wurde die vom Mieter zu zahlende Einstiegsrente von 6 Euro auf 5,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Alle zwei Jahre kann die Miete um bis zu 0,20 Euro pro Quadratmeter erhöht werden. Der Förderzuschuss liegt jetzt nicht mehr pauschal bei 2 Euro pro Quadratmeter, sondern innerhalb des S-Bahn-Rings bei 2,50 Euro, außerhalb bei 1,50



Foto: Paul Glaser

Mit dem Ankauf von Belegungsbindungen schafft Berlin Sozialwohnungen, ohne sie neu zu bauen

Euro. Für den Vermieter bleibt also der anfängliche Erlös in der Innenstadt bei 8 Euro gleich, in den äußeren Stadtteilen liegt er bei 7 Euro. Als zusätzlichen Anreiz gibt es in diesem Jahr 400 Euro als einmalige Aufwendungspauschale obendrauf. Bei der Wahl der Mieter bekommen die Vermieter auch mehr Freiheit: Einen „besonderen Wohnbedarf“ müssen die Mieter nicht mehr nachweisen, es genügt ein einfacher Berliner WBS. Die Einkommensgrenzen sind so weit gefasst, dass mehr als die Hälfte der Berliner Haushalte wohnberechtigt ist.

Die Bindungen gelten nach wie vor über zehn Jahre. Das Land Berlin zahlt dem Vermieter am Anfang die gesamte Summe als Förderdarlehen aus, das nach zehn Jahren in einen nicht zurückzahlenden Zuschuss umgewandelt wird. Nach drei, sieben und zehn Jahren muss der Eigentümer die bestimmungsgemäße Vermietung nachweisen. Bei Nichteinhaltung kann Berlin die Fördersumme mit Zinsen zurückverlangen. Die inzwischen in Kraft getretene Mietpreisbremse könnte dazu beitragen, dass das Angebot jetzt mehr Zuspruch erfährt, denn Vermieter können nun nicht mehr davon ausgehen, dass sie bei Neuvermietungen immer ohne Weiteres Nettokaltmieten von über 8 Euro verlangen können. Wenn sie Belegungsrechte einräumen, ist ihnen diese Einnahme aber garantiert.

Jens Sethmann

VERANSTALTUNGSTIPP

Zur Wohnungsfrage

Sollen das Wohnungsproblem und damit urbane und soziale Strukturen der Immobilienwirtschaft überlassen werden? Das Projekt „Wohnungsfrage“ des „Hauses der Kulturen der Welt“ (HKW), das bereits im Sommer mit einer Publikationsreihe begonnen hat, will darauf Antworten suchen. Die Veranstalter brachten Architekten, Stadtplaner, Politiker, Wissenschaftler zu einer Wohnungsfrage-Akademie zusammen. Und sie bezogen Berliner Initiativen ein, die sich gegen Mietpreiserhöhung und Verdrängung zur Wehr setzen. Es kam zu ungewöhnlichen Kooperationen mit renommierten internationalen Architekturbüros: Kotti & Co arbeitete beispielsweise mit dem Estudio Teddy Cruz und Fonna Forman aus San Diego zusammen, die Begegnungsstätte für Jung und Alt mit Assemble aus London. Die sicher spannenden Ergebnisse werden in einer Ausstellung gezeigt.

rm



Haus der Kulturen der Welt, John-Foster-Dulles-Allee 10, 10557 Berlin, ab 22. Oktober 2015, Ausstellungseröffnung: 19 Uhr, ansonsten 11 bis 19 Uhr www.hkw.de

Foto: Friedhelm Hoffmann

Kompromiss gefunden

Nach zähen Verhandlungen haben die Initiatoren des Mietenvolksbegehrens und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im August einen Kompromiss gefunden. Damit könnte der Urnengang zum Volksentscheid überflüssig werden. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt die Einigung, sieht aber noch Handlungsbedarf.

Das Volksbegehren hat im Mai die erste Hürde mit über 40000 statt der benötigten 20000 Unterschriften spielend genommen und setzte so den Senat unter Zugzwang. Nachdem es zunächst nach mehreren Gesprächen nur wenig Annäherung gab, kam es nun zu einer vorläufigen Einigung über den Umgang mit den 126000 Sozialwohnungen und den knapp 300000 städtischen Wohnungen.

Demnach sollen die Sozialmieter künftig nicht mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete ausgeben. Die landeseige-

nen Wohnungsbaugesellschaften müssen bei Wiedervermietungen mindestens 55 Prozent an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vergeben. Bei Neubauten werden mindestens 30 Prozent als Sozialwohnungen gefördert. Der Senat stockt die Neubauförderung so auf, dass sie 2016 für 2500 Wohnungen, ab 2017 jährlich für 3000 Wohnungen ausreicht. Zudem soll die Modernisierung von 1000 Wohnungen pro Jahr gefördert werden. Die Wohnungsbaugesellschaften kaufen gezielt Sozialwohnungen zum Verkehrswert an, vorrangig im Innenstadtbereich. Sie werden allerdings nicht wie vom Volksbegehren gefordert in Anstalten öffentlichen Rechts umgewandelt. Zur demokratischen Mitbestimmung werden Mieterräte gebildet, Mieter erhalten außerdem in jeder der sechs Gesellschaften einen Sitz im Aufsichtsrat. Die Kosten für das Land Berlin durch diesen Kompromiss werden auf 1,4 Milliarden Euro im Fünfjahreszeitraum geschätzt.

Foto: Initiative Mietenvolksbegehren



Nach den Verhandlungen zwischen Initiative und Senat könnte das Mietenvolksbegehren abgesagt werden

„In vielen Punkten der Einigung sehen wir ein gutes Verhandlungsergebnis“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Allerdings sind damit die Probleme des Sozialen Wohnungsbaus noch nicht behoben. Er kritisiert, dass es keine generelle Begrenzung der Sozialmieten gibt. Problematisch ist auch, die Nettokaltmiete als Maßstab für die 30-Prozent-Kappung zu verwenden, denn mit den teilweise sehr hohen Betriebskosten könnten viele Mieter trotzdem überfordert sein.

Sollte das Abgeordnetenhaus zustimmen, kann das Gesetz schon Anfang 2016 in Kraft treten.

Jens Sethmann

■ www.mieten-volksentscheid.berlin.de

DRAGONER-AREAL

Berlin lässt nicht locker

Im Ringen um das Kreuzberger Dragoner-Areal greift der Senat für Stadtentwicklung in das Geschehen ein: Das einstige Kasernengelände zwischen Mehringdamm und Großbeerenstraße soll Sanierungsgebiet werden. Grundstücksverkäufe zu Höchstgeboten durch den Bund wären damit vom Tisch und eine „kiezverträgliche“ Gestaltung möglich.

Als Sanierungsgebiet könnte das Dragoner-Areal vom Bund nicht zum Höchstpreis verkauft werden

Mit zwei erzwungenen Verträgen hat sich Berlins Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (SPD) bisher im Finanzausschuss des Bundesrates gegen einen Verkauf des Kreuzberger Quartiers durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA) zum Höchstpreis gestemmt. „Möglich war das, weil auch andere Bundesländer mit einem ähnlich angespannten, schwierigen Wohnungsmarkt in wachsenden Städten zu kämpfen haben und unsere Situation nachempfinden können“, so Eva Henkel, Pressesprecherin der Senatsverwaltung für Finanzen. Der Verkauf an den Meistbietenden – in strukturschwachen Regionen möglicherweise im wahrsten Sinne des Wortes goldrichtig – würde für einen Kiez wie das Dragoner-Areal eine totale Verwandlung mit sich bringen.

Henkel: „Berlin will bezahlbaren Wohnraum in zentraler Lage und den Erhalt sozialer Strukturen.“ Anstelle des Wiener Investors, der 36 Millionen Euro auf den Tisch zu legen bereit war, sollen kommunale Wohnungsunternehmen mit 18 bis 20 Millionen Euro – so die Verkehrswertschätzung für die Immobilie – zum Zug kommen. Dafür hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nun gewissermaßen in die Trickkiste gegriffen: Die Fläche soll zum Sanierungsgebiet erklärt werden. Gelingt dies, wäre nur ein Verkauf zum Verkehrswert möglich. Und die Art der künftigen Nutzung stünde unter öffentlichem Vorbehalt. Aber auch darüber muss erst einmal diskutiert werden, zuerst im Senat und dann im Abgeordnetenhaus. Rosemarie Mieder

Foto: Nils Richter



NEUE AV WOHNEN

Ziel verfehlt

Die seit 1. Juli geltende Neuregelung zur Mietübernahme bei Arbeitslosengeld II und Grundsicherung wird von Mieterschützern und Sozialverbänden als völlig unzureichend kritisiert. Der Senat sei offenbar nicht zu einer wirklichen Reform bereit, bemängelte der Berliner Mieterverein (BMV).

Wichtigste Änderung der neuen AV (Ausführungsvorschrift) Wohnen: Die Bruttokaltmiete und die Aufwendungen für Heizung und Warmwasser werden künftig getrennt voneinander betrachtet. Grundlage für die Angemessenheit der Heiz- und Warmwasserkosten ist eine Tabelle, die nach Energieträger, Gebäudefläche und Haushaltsgröße differenziert. Bei extrem hohen Heizkosten soll der Einzelfall geprüft werden. Für einen Alleinstehenden werden insgesamt zwischen 438 und 463 Euro übernommen.

Die bisherige Berliner Wohnaufwendungsverordnung (WAV) war vom Bundessozialgericht im Jahre 2013 gekippt worden. Die nun von Sozialsenator Mario Czaja (CDU) vorgelegte neue AV Wohnen berücksichtigt den aktuellen Berliner Mietspiegel. Gegenüber 2012 wurden die erstattungsfähigen Richtwerte je nach Haushaltsgröße um 9 bis 11 Prozent angehoben. Damit werde zwar im Wesentlichen der tatsächliche Mietanstieg abgedeckt, heißt es in einer Stellungnahme des Forschungsinstituts TOPOS. Doch weil die Richtwerte bereits vorher viel zu niedrig waren, habe sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die einen Teil der Miete aus eigener Tasche zahlen müssen, kaum verringert.

„Die zugrunde gelegten Nettokaltmieten sind zu niedrig, weil der Senat ausschließlich die einfache Wohnlage des Mietspiegels berücksichtigt



Foto: dane

und offenbar nur Richtwerte unterhalb des Mittelwertes für angemessen betrachtet“, kritisiert Reiner Wild vom Berliner Mieterverein. Es sei unzumutbar, dass Arbeitslose und Rentner gezwungen werden, aus dem ohnehin schon knappen Regelsatz auch noch die Miete mitzufinanzieren. Nach wie vor haben Empfänger von Arbeitslosengeld II und Grundsicherung praktisch keine Chance, eine neue Wohnung zu finden, denn die Angebotsmieten liegen oft 20 bis 30 Prozent über den Richtwerten, trotz Mietpreisbremse. Der Mieterverein hatte daher einen Wiedervermietungszuschlag vorgeschlagen. Zudem solle bei energetischer Sanierung ein sogenannter Klimabonus eingeführt werden. Birgit Leiß

Die Berliner AV Wohnen musste auf Geheiß des Bundessozialgerichts neu gefasst werden

■ Die neue AV Wohnen im Internet: www.berlin.de/sen/soziales/berliner-sozialrecht/land/av/av_wohnen2015_index.php

■ Details zur „kooperativen Baulandentwicklung“:

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/

In großen Neubauvorhaben schreibt der Senat den Investoren künftig 25 Prozent Sozialwohnungen vor

NEUBAU

Ein Viertel sozial

Bei größeren Neubauvorhaben sind künftig 25 Prozent der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden. Dazu sollen sich die Investoren in städtebaulichen Verträgen verpflichten. Dem Berliner Mieterverein (BMV) ist das zu wenig.

Im Juni hat der Senat eine Neufassung des „Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung“ be-

schlossen. Das ist eine einheitliche Richtlinie für städtebauliche Verträge zwischen dem Land Berlin und Bauinvestoren. Wo für ein Bauvorhaben ein amtlicher Bebauungsplan aufgestellt wird, trägt der Investor nicht nur die Kosten für die Infrastruktur, die durch den Neubau notwendig wird – also Straßen, Kanalisation, Grünanlagen, Schul- und Kitaplätze. Er verpflichtet sich auch, ein Viertel der Wohnungen zu reduzierten Preisen an Wohnberechtigte zu vermieten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geht davon aus, dass dafür Fördermittel abgerufen werden. Im aktuellen Förderprogramm liegt die Sozialmiete bei 6,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt. „Der ungebrochene Einwohnerzuwachs und die weiterhin steigenden Mietpreise zeigen, wie wichtig es ist, dass wir den Fokus noch stärker auf die soziale Aus-

gewogenheit in den Quartieren legen“, erklärt Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel. „Mit einer Quote von mindestens 25 Prozent Sozialbindung stellen wir sicher, dass bei Projekten ein angemessener Anteil preiswerter Wohnungen entsteht.“ Der BMV begrüßt das Modell grundsätzlich. „Wir hätten aber erwartet, dass sich Berlin dem Vorreiter der Sozialen Bodenordnung, der Stadt München, anschließt und den Anteil der Sozialwohnungen auf 30 Prozent festlegt“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Die Wirkung ist indes auch dadurch beschränkt, dass kleinere Bauprojekte, für die kein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, nicht unter die Regelungen fallen. Dazu gehören Lückenschlüsse und Ergänzungsbauten, die sich in ihre Umgebung einfügen.

Jens Sethmann



Foto: Nils Richter

Letzter Warnschuss

Berlin hat fast doppelt so viele Ferienwohnungen wie bislang angenommen. Der größere Teil davon wird offenbar illegal angeboten. Mitte-Stadtrat Stephan von Dassel (Soziales/Bürgerdienste) will gegen die Betreiber jetzt härter vorgehen.

Von 12 000 Ferienwohnungen in Berlin sind Senat und Behörden bislang ausgegangen. Für gut die Hälfte davon gingen bis Ende 2014 Anträge auf Genehmigung einer Zweckentfremdung ein. Die andere Hälfte, so die Vermutung, wird größtenteils illegal auf dem Touristenmarkt angeboten.

Nun hat der für Zweckentfremdungen im Bezirk Mitte zuständige Stadtrat Stephan von Dassel eine Untersuchung bei dem IT-Beratungsunternehmen „Neofonie“ in Auftrag gegeben, das auf 17 Internetportalen 23 100 Ferienwohnungsangebote in der gesamten Stadt ermittelte. Damit würde sich die Zahl der offenbar illegal betriebenen Touristenherber-

gen auf 17 500 erhöhen. Allein im Bezirk Mitte fand „Neofonie“ 4900 Angebote, Meldungen liegen aber nur für 1557 Wohnungen vor. Während von Dassel ankündigte, seine Daten bis September auch den anderen Bezirken zur Verfügung zu stellen, herrscht zwischen Stadtrat und der Datenschutzbehörde des Landes eine unterschiedliche Auffassung über die Zulässigkeit der vorgenommenen Datenerhebung (siehe auch MieterMagazin 7+8/2015, Seite 14: „Zweckfremdes Verbot“). Während der Datenschutz einen personenbezogenen „Anfangsverdacht“ fordert und ein generelles „Durchkämmen“ der Anbieter-Seiten im Internet untersagt, kommt ein von Mittes Stadtrat in Auftrag gegebenes Gutachten des Juristen Niko Härtig zu dem Schluss, dass der geforderte Anfangsverdacht auch vorliegen kann, ohne dass man einen Täter namentlich kennt. Alexander Dix, Berlins Datenschutzbeauftragter ist wenig begeistert, dass ein Politiker die Auffassung ei-



Foto: Christian Muhrbeck

Neue Zahlen gehen von 17 500 illegal betriebenen Touristenunterkünften in Berlin aus

nes externen Gutachters über die Einschätzung seiner Behörde stellt und hat von Dassel für seine Ermittlungsmethode eine Rüge angedroht. Doch von Dassel sagt, er sei gerne bereit, den Rüffel entgegenzunehmen, sieht er sich doch mit den vorhandenen Daten nunmehr in der Lage, die Zweckentfremder zu ermitteln und die Fremdnutzung belegen zu können.

Die sich bisher offenbar in Sicherheit wiegenden illegalen Anbieter laufen jetzt weitaus mehr Gefahr, mit beachtlichen Bußgeldern belegt zu werden. Von Dassel empfiehlt den illegalen Unterkunfts-Betreibern, ihre Wohnungen schleunigst regulär an Mieter zu vermieten und dies der Bezirksbehörde durch Verträge nachzuweisen.

Seine Äußerung, dass die Wiedervermietung sein oberstes Ziel ist und der dazu bereite Wohnungsinhaber mit Nachsicht bei der Bemessung eines Bußgeldes rechnen kann, darf man wohl als „letzten Warnschuss“ werten: Offenbar ist er mit seiner Datensammlung tatsächlich in der Lage, gegen illegale Anbieter eine härtere Gangart einzuschlagen. Bis zu 50 000 Euro Geldbuße sind ihnen angedroht. Demgegenüber waren von Dassels Ausgaben eher gering: Für die Datenuntersuchung und sein juristisches Gutachten hat er nur 12 000 auf den Tisch gelegt.

Udo Hildenstab

VERANSTALTUNGSTIPP Trödeln im eigenen Revier

Wer kennt sie nicht, all die abgestellten Bücherkisten und Matratzen, die im Treppenhaus auf Abnehmer warten? Wesentlich netter wird es, wenn man sich mit anderen Hausbewohnern zusammentut und im Hof einen kleinen Trödelmarkt veranstaltet. In Städten wie München übernimmt sogar die Kommune die Organisation solcher halbprivaten Flohmärkte. In Berlin lädt nun erstmals die Nachbarschaftsinitiative „Polly & Bob“ zum „September der Berliner Hinterhofflohmärkte“. An vier Sonntagen besteht die Gelegenheit, nicht mehr benötigte Sachen los zu werden, die Nudelmaschine gegen einen Kinderwagen zu tauschen – und nebenbei seine Nachbarn kennenzulernen. Die Termine sind nach Regionen unterteilt, noch bis zum 5. September kann man sich anmelden. Um die Kosten für Plakate und Flyer zu decken, wird eine Teilnahmegebühr von 5 Euro verlangt. Eine Karte mit teilnehmenden Hinterhöfen ist im Internet abrufbar.

rm



Foto: Birgit Leiß

Informationen im Internet unter <http://blog.pollyandbob.com>

Ein täglicher Kampf seit über zwei Jahren: der letzte Mieter in der Kopenhagener Straße 46, Sven Fischer



alle Fotos: Sabine Münch

... bis der letzte Mieter geht

Die Schikanen der neuen Investoren

Das Klima auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist merklich rauer geworden. Immer mehr Mieter stehen einem Eigentümer gegenüber, der sie mit allen Mitteln loswerden will – sei es, um die Wohnungen modernisieren und teurer vermieten zu können oder um sie als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Es ist ein ungleicher Kampf, denn angesichts der enormen Renditeerwartungen werden Top-Anwälte, professionelle Entmietungsfirmen und mitunter sogar kriminelle Methoden aufgeboten. Auch die gezielte Verwahrlosung von Häusern bei gleichzeitiger massiver Überbelegung mit Wanderarbeitern ist mittlerweile eine gängige Vorgehensweise. Nach wie vor gibt es in den Behörden keine Strategie, wie mit solchen „Problemimmobilien“ umzugehen ist. Kein Wunder, dass sich betroffene Mieter im Stich gelassen fühlen.

Das Haus Enckestraße 4/4a in Kreuzberg war der bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsicht bestens bekannt. Immer wieder waren die Mitarbeiter damit beschäftigt, wenigstens die größten Missstände zu beheben. „Aber letztendlich waren alle hilflos, das Bezirksamt konnte nichts ausrichten“, sagt die Mieterin Tanja Stoffenberger rückblickend. „Psychologische Kriegsführung“ nennt sie die Entmietungsschikanen, denen sie zwei Jahre lang ausgesetzt war. Das Hinterhaus, in dem sie 15 Jahre lang wohnte, sollte für einen Neubau abgerissen werden. Wie fast immer in solchen Fällen zogen etliche Mieter bereits nach der Ankündigung aus. Sieben von ursprünglich 23 Mietparteien blieben standhaft, sie wollten sich nicht auf Ab-

findungsangebote einlassen. Doch der Eigentümer, die Firma Bel Invest, stand mächtig unter Zeitdruck. Der bereits im Grundbuch vorgemerkte Weiterverkauf an eine Münchner Projektentwicklungsgesellschaft stand unter einem Vorbehalt: Das Grundstück in unmittelbarer Nähe des Jüdischen Museums sollte bis zu einem bestimmten Termin mieterfrei übergeben werden. Es hätte daher viel zu lange gedauert, die Kündigungen wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertung vor Gericht auszufechten.

Stattdessen wurde nach und nach immer mehr Druck auf die verbliebenen Mieter ausgeübt. Zunächst wurde die Hausverwaltung abgezogen, so dass die Bewohner keinen Ansprechpartner mehr hatten. Dann wurden die leerstehenden Wohnungen matratzenweise an größere Gruppen von Rumänen vermietet. Nach deren Auszug rissen die Baufirmen Badewannen und Rohre heraus. Dadurch kam es mehrmals zu Wasserschäden in den bewohnten Wohnungen, Schimmel machte sich breit. Nebenbei hagelte es Kündigungen, wobei die Gründe an den Haaren herbeigezogen wurden. Tanja Stoffenberger berichtet, dass sie mehrmals tage- oder sogar wochenlang kein Wasser hatte. Ein andermal lief das Wasser durch die Decken bis ins Erdgeschoss, weil eine Steigeleitung gekappt worden war.

Zusammen mit einer weiteren Mietpartei harnte sie bis Ende 2014 aus und wehrte sich nach Kräften – mit Mängelanzeigen, einstweiligen Verfügungen, Strafanzeigen wegen Nötigung und öffentlichem Druck. Doch schließlich gab sie auf. Ende März 2015 zogen die letzten beiden Mieter aus. Das Schlimmste sei das Unsicherheitsgefühl gewesen, sagt Tanja Stoffenberger: „Man hatte ständig Angst, was als nächstes passiert und wie weit der Eigentümer gehen würde.“ Weil die Baufirmen die Umzäunung niedergerissen hatten, war das Haus frei zugänglich. Auch waren Dachböden und Kellertüren aufgebrochen und geplündert worden. „Da hätte eine brennende Zigarette gereicht, um eine Katastrophe auszulösen“, so die Mieterin.

Mit allerlei Tricks schaffte es der Eigentümer immer wieder, die Bauaufsicht hinzuhalten und die Beseitigung der Mängel hinauszuzögern. Dass sie am Ende eine recht hohe Abfindung bekam, ist für Tanja Stoffenberger kein Trost, zumal sie bislang keine eigene Wohnung gefunden hat, sondern erst einmal bei einem Freund untergekommen ist.

Die Polizei ist machtlos

Lieber wäre sie in ihrem sozialen Umfeld und in ihrer günstigen Wohnung geblieben. „Solche systematischen Entmietungsmethoden müssen bekämpft werden“, findet sie. Zigmal habe sie die Polizei gerufen, doch die wollte sich in „zivilrechtliche Streitigkeiten“ nicht einmischen. Lediglich als sich Drogendealer in die leerstehenden Wohnungen einquartierten, rückte die Ordnungsmacht sofort an.

Kurz nach der völligen Entmietung wurde das Hinterhaus abgerissen. Die Ausweisung als Sanierungsgebiet durch das Bezirksamt, mit dem der Abriss wahrscheinlich hätte verhindert werden können, kam zu spät. Die Baugenehmigung für den Neubau war bereits vorher erteilt worden.

Das Beispiel ist kein Einzelfall. Denn die rein renditeorientierten Investorentypen, die seit einigen Jahren auf den Berliner Markt drängen, haben kaum juristische Möglichkeiten, vertragstreue Mieter loszuwerden – erst recht nicht, wenn es schnell gehen soll. Weder Abriss noch Verkauf oder Umwandlung sind ein Kündigungsgrund. Doch für leerstehende Wohnungen lassen sich deutlich höhere Preise erzielen als für vermietete. Was tun also, wenn die Altmietler bei der Profitmaximierung im Weg stehen? Beim Berliner Mieterverein (BMV) kennt man drei klassische Entmie-

tungsmethoden, die im Falle der Enckestraße alle durchexerziert wurden: die Unterbrechung der Wasser- oder Wärmeversorgung, extrem lange und rücksichtslose Bauarbeiten und schließlich die Einquartierung von Obdachlosen, Wanderarbeitern, Alkoholabhängigen oder anderen problematischen Mietergruppen. Das Ziel: unerträgliche Zustände schaffen, so dass selbst hartgesotene Altmietler über kurz oder lang das Weite suchen. Meist geht es um Umwandlung in Eigentumswohnungen, manchmal auch um eine lukrative Umnutzung. So wurde vor einigen Jahren in der Boxhagener Straße 26 in Friedrichshain ein Mietshaus illegal zu einem Hotel umgebaut.

„Psychologische Kriegsführung“ nennt Ex-Mieterin Tanja Stoffenberger die Schikanen in der Enckestraße 4/4a



Die Mieter wurden mit den üblichen Schikanen vertrieben. Seit sieben Jah-

ren steht der Altbau mitten im Simon-Dach-Kiez leer und gammelt vor sich hin. Trotz Milieuschutz und trotz mittlerweile geltender Zweckentfremdungsverbotverordnung ist es dem Bezirk bis heute nicht gelungen, den Rückbau und die Wiedervermietung der Mietwohnungen

Entmietet und ►
illegal zum Hostel
umgebaut: Seit
Jahren steht
das Gebäude
Boxhagener
Straße 26 leer

durchzusetzen. Kürzlich wurde das Spekulationsobjekt erneut verkauft. Auch dem neuen Eigentümer müsse sechs Monate Zeit gegeben werden, um den Leerstand zu beseitigen und das Haus wieder seinem eigentlichen Zweck zuzuführen, erklärte der Baustadtrat unlängst auf eine Kleine Anfrage in der Bezirksverordnetenversammlung.

Es gibt aber noch einen anderen, äußerst wirksamen Hebel, mit dem es meist innerhalb kürzester Zeit gelingt, die Mieter in die Flucht zu schlagen: die Ankündigung einer Modernisierung mit exorbitanter Mietsteigerung. Gerade die energetische Sanierung wird immer häufiger dazu missbraucht, Mieter „hinauszumodernisieren“. Bestes Beispiel: die Horst-Kohl-Straße 15 A in Steglitz. Seit das Haus modernisiert und die Wohnungen in Eigentum umgewandelt werden, herrscht bei den Mietern dieses Gebäudes im Bismarckviertel große Angst und Unruhe. Nicht nur, weil sich die Mieten verdoppeln sollen, sondern auch weil die Mieter sich terrorisiert fühlen. Der Eigentümer, so sagen mehrere Bewohner, habe vor Zeugen gesagt, dass hier sowieso alle ausziehen werden. Der Bauleiter trete äußerst aggressiv auf, und Schranktüren und Bauschutt würden einfach vom drit-



ten Stock aus dem Fenster geworfen. Zudem überzieht ein Rechtsanwalt die Mieter mit Abmahnungen und Kündigungen. Ein langjähriger Mieter ist ausgezogen, nachdem er im

„Beitrag zum Klimaschutz“

Hausflur von einem maskierten Mann zusammengeschlagen worden war. Die Tat wurde bis heute nicht aufgeklärt. Der Eigentümer, eine Projektentwicklungsgesellschaft, wies Vorwürfe in der Presse wiederholt zurück: Die Wohnungen würden sowohl für Selbstnutzer als

auch für Kapitalanleger angeboten. Man schaffe keine Luxuswohnungen, sondern leiste einen Beitrag zum Klimaschutz, so der Eigentümer Samonig AG. Potenziellen Käufern wird auf einem Plakat das „Wohnen in vertrauter Nachbarschaft“ angepriesen. „Die meinen wohl vergraulte Nachbarschaft“, kommentiert ein Kind aus dem Haus den Spruch. Etliche der zum Teil seit Jahrzehnten hier verwurzelten Mieter sind bereits ausgezogen, einige sind über 80 Jahre alt und völlig verzweifelt über den Verlust ihres Zuhauses. „Dabei sind die meisten Maßnahmen völlig unsinnig, es macht doch keinen Sinn, auf eine dicke Altbaufassade um-

„Ein neues Wohnungsaufsichtsgesetz ist überfällig“

MieterMagazin: In wie vielen Fällen wurde in den vergangenen Jahren in Ihrem Bezirk eine Wohnung gesperrt oder andere Zwangsmaßnahmen ergriffen?

Sibyll Klotz: Sperrungen sind immer dann notwendig, wenn eine unmittelbare Gefahr bei der Weiternutzung droht. In den letzten Jahren gab es keine derartigen Sperrungen, da weder Beschwerden von Mietern noch Feststellungen des Außendienstes vorlagen, die dies gerechtfertigt hätten. Auch Zwangsmaßnahmen wie Bußgelder und Ersatzvornahmen mussten in den letzten Jahren in Tempelhof-Schöneberg nicht verhängt werden. Die mündliche oder schriftliche Aufforderung, Mängel zu beseitigen, hat im Re-

gelfall ausgereicht. Nur vereinzelt musste die Aufforderung per Androhung von Zwangsmaßnahmen erfolgen

MieterMagazin: Aber offenbar können die Bezirke in solchen Fällen wie der Grunewaldstraße 87 nicht effektiv eingreifen.

Sibyll Klotz: Die Wohnungsaufsicht hat eingegriffen und auch viel erreicht – von diversen Sondermüllabfuhr bis hin zu zahlreichen Reparaturen, von der Schließung leerstehender Wohnungen bis zur Trocknung von Wänden, die durch Wasserschäden beschädigt wurden. Allerdings setzt das Wohnungsaufsichtsgesetz in erster Linie auf Freiwilligkeit beim Eigentümer, und das klappt bei „normalen“ Eigentümern

auch meist. Die Eigentümer von Problemimmobilien sind aber keine normalen Eigentümer. Um einem solchen „Geschäftsmodell“ wie in der Grunewaldstraße 87 zu begegnen, brauchen wir eine abgestimmte gesamtstädtische Strategie, bei der zum Beispiel auch die Steuerbehörden eine Rolle spielen.

MieterMagazin: Wo sehen Sie konkret Verbesserungsmöglichkeiten? Könnte das neue Wohnungsaufsichtsgesetz in Nordrhein-Westfalen wegweisend sein?

Sibyll Klotz: Auch mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz aus Nordrhein-Westfalen wird man nicht alle Probleme lösen können, aber es ist besser als das unsere. Beispielsweise ist dort vorgesehen, dass der Ei-



Sibyll Klotz (Bündnis 90/Die Grünen) ist Bezirksstadträtin für Gesundheit, Soziales und Stadtentwicklung in Tempelhof-Schöneberg

weltschädliches Polystyrol zu kleben“, empört sich Andreas Schömann. Er hat der Modernisierung nicht zugestimmt und lässt bis zur gerichtlichen Klärung keine Bauarbeiter in seine Wohnung.

Doch es geht noch wesentlich schlimmer, wie die Kopenhagener Straße 46 zeigt. In dem Altbau am Mauerpark, der als „Berlins brutalster Sanierungsfall“ durch die Presse ging, soll die Miete um mehr als 9 Euro pro Quadratmeter steigen. Für Sven Fischer und seine Familie bedeutet das: Statt 645 Euro sollen sie künftig 2900 Euro zahlen. Geplant ist neben Fassadendämmung und Videogegensprechanlage auch eine Wohnraumlüftungsanlage. Mittlerweile hat die Christmann AG, eine Holding, sämtliche Eigentumswohnungen verkauft. Bis auf Fischer und seine Familie sind alle Mieter ausgezogen.

Für ihn ist der Kampf um seine Wohnung seit zwei Jahren ein Fulltime-job. Fast täglich hat er Termine mit seiner Anwältin, muss zum Gericht, erwirkt einstweilige Verfügungen gegen gekappte Stromleitungen oder gibt Fernsehsendern Interviews. „Die mediale Öffentlichkeit ist unsere wichtigste Waffe“, meint er. Nachdem er kürzlich vor Gericht zur Duldung der Modernisierungsmaßnah-

me verurteilt wurde, baute man ihm neue Fenster ein – allerdings ohne Griffe. Für Fischer nur eine weitere Schikane in einer langen Liste von

In Plastikfolie eingewickelt

Entmietungsmethoden. Doch er weiß sich zu wehren. So setzte er durch, dass sein Vermieter ihm einen Aufwendungsersatzkostenvorschuss zahlen musste. Davon hat er unter anderem einen nächtlichen Wachsenschutz bezahlt, als seine Wohnung tagelang ohne Fenster war.

Warum er sich das alles antut?

„Zum einen würden wir hier in der Nähe nichts mehr finden, außerdem kann ich Unrecht einfach nicht hinnehmen.“ Seine Nachbarn wurden nach und nach müde gemacht. Acht Monate lang war das Haus in eine blickdichte Plastikfolie gewickelt.

Die Kinder bekamen Hautausschläge und Atemprobleme. Die letzten ergriffen die Flucht, weil sie das Leben unter der Plane einfach nicht mehr aushielten. Eine Familie zog aus, als nach der Rückkehr aus dem Urlaub sämtliche Gegenstände in der Wohnung verschimmelt waren. „Es kann doch nicht sein, dass nur Leute bleiben können, die so ein dickes Fell haben wie ich“, sagt Sven Fischer. Daher macht er auch auf der politischen Ebene Druck. Als der Bundesjustizminister im Frühjahr 2014 zu Gast beim Berliner Mieterverein (BMV) war, schilderte er ihm anhand seiner Erfahrungen, welche Folgen eine energetische Sanierung haben kann.

Der BMV fordert schon seit langem eine Abschaffung der Modernisierungsumlage in ihrer jetzigen Form. Statt sämtliche Kosten ohne Begrenzung auf die Miete umlegen zu können, soll der Vermieter nach der Modernisierung ausschließlich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen dürfen. Damit würden extrem kostenintensive Maßnahmen für den Eigentümer weniger attraktiv. Doch auf eine Mietrechtsänderung wartet man bisher vergeblich. Immerhin nimmt die seit März 2015 geltende Umwandlungsverordnung

einigen Druck aus dem überhitzten Immobilienmarkt. Zumindest in Milieuschutzgebieten kann die Umwandlung in Eigentumswohnungen jetzt untersagt werden. Für die Kopenhagener Straße und viele weitere Häuser ist sie zu spät gekommen.

Besonders schlimm wird die Situation, wenn Mieter es mit einem zahlungsunfähigen Eigentümer zu



tun haben. So mussten die Bewohner eines Lichtenberger Hochhauses vor einigen Jahren mitten im Winter wochenlang ohne Heizung ausharren, weil ihr Vermieter, ein Schweizer Wohnungsunternehmen, kurz vor der Pleite stand und bei den Strom- und Wasserversorgern Schulden hatte. Auch der Fahrstuhl im betroffenen Zehngeschosser in der Löwenberger Straße 2-4 fiel immer wieder aus. Reparaturen wurden nicht in Auftrag gegeben, oder die Firmen kamen nicht, weil sich herumgesprochen hatte, dass die Rechnungen nicht bezahlt würden.

„Die meisten Modernisierungsmaßnahmen sind unsinnig“: Mieter in der Horst-Kohl-Straße 15 A in Steglitz

gentümer bei einer von ihm selbst verursachten Unbewohnbarkeit auf Verlangen der Behörde Ersatzwohnraum beschaffen muss. Deshalb empfehle ich auch, dem grünen Gesetzentwurf im Abgeordnetenhaus zuzustimmen, der lehnt sich nämlich an Nordrhein-Westfalen an. Vorgeschlagen wird hier unter anderem die Einführung eines Tatbestandes der Verwahrlosung mit den daran geknüpften Eingriffsmöglichkeiten der Bezirke bereits im Vorfeld eintreten der Missstände. Wenn alle an einem Strang ziehen, könnten wir bis zum Jahresende ein neues Gesetz haben.

*Das Interview führte
Birgit Leiß.*

Die Bildung einer Notgemeinschaft war – wie fast immer in solchen Fällen – nicht praktikabel, weil ein Großteil der Mieter von Transferleistungen lebte oder auf Grund von Sprach-

Angst, eventuell einen Prozess gegen den Eigentümer zu verlieren, ist der Bezirk hier sehr hasenfüßig vorgegangen.“ Einige der möglichen Vorgehensweisen seien den Amtsmitarbeitern gar nicht bekannt gewesen, etwa die Zwangsverwaltung als Ultima Ratio. Zudem habe die Bauaufsicht ihre Begehungen vorher angekündigt, so dass vorher noch schnell der größte Müll im Hof beseitigt werden konnte. Sein Fazit: Die Wohnungsaufsicht habe in Zeiten einer neoliberalen Politik keinen besonderen Rückhalt bei den politisch Verantwortlichen.

Bauaufsicht ohne Rückhalt

In der Tat haben mehrere Bundesländer die Bau- und Wohnungsaufsicht sogar abgeschafft. Auch in Berlin war das vor einigen Jahren im Gespräch. Eine Verschärfung beziehungsweise passgenaue Ausrichtung auf vernachlässigte Problemhäuser, wie man sie vor einem Jahr in Nordrhein-Westfalen beschlossen hat, hält man in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für völlig unnötig. Die gesetzlichen Instrumentarien seien ausreichend, um Missstände zu beseitigen, heißt es in einer Stellungnahme an das Mieter-Magazin. Die Schwierigkeiten lägen vor allem in der Umsetzung, insbesondere im tatsächlichen Vollzug angeordneter Maßnahmen. Ein landes-

weites Konzept, wie man die Zustände in den 49 bekannten großen Problemimmobilien in den Griff bekommt, ist nicht vorgesehen. Dabei ist die bettenweise Vermietung heruntergekommener Wohnungen an Roma-Familien ein zunehmendes Problem – auch für die Zuwanderer selber, deren Not hier in schamloser Weise ausgenutzt wird. Bisher gibt es rechtliche Probleme, die massive Überbelegung als Zweckentfremdung zu ahnden. Zumindest in dieser Hinsicht muss nachgebessert werden, forderte Neuköllns Bürgermeisterin Giffey kürzlich in einem Interview mit dem RBB.

Auch beim BMV fordert man mehr Eingriffsmöglichkeiten für die Wohnungsaufsicht – deren gesetzliche Aufgabe es ist, auf die Beseitigung von Instandhaltungsmängeln hinzuwirken. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild verlangt, in krassen Fällen von Verwahrlosung die Bewirtschaftungsbefugnisse über eine Treuhänderschaft der öffentlichen Hand zu übertragen. „Dafür müssen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, außerdem muss ein entsprechender Fonds aufgelegt werden.“ Dass die Wohnungsaufsicht ein „stumpfes Schwert“ ist, läge vor allem am zeitraubenden Anhörungsverfahren. Bisher können die Vermieter die Sache endlos in die Länge ziehen, indem sie der Behörde immer wieder versichern, dass sie die Mängel bald beseitigen. Das Verwaltungsverfahrensgesetz, so Wild, müsse daher verschärft werden, damit ein solches Taktieren unterbunden wird.

Schließlich: Warum gibt es eigentlich keinen Häuser-TÜV? Jeder Kleinwagen wird regelmäßig auf seine Funktionstüchtigkeit hin überprüft, Wohnhäuser dagegen können heruntergewirtschaftet werden, bis sie abbruchreif sind. Sicherlich wäre ein solcher TÜV ein Eingriff in die Eigentumsrechte, aber das ist beim Auto schließlich nicht anders. Und einen Anspruch in diesem Sinne haben die Verfassungsgeber als so wesentlich eingeschätzt, dass sie ihn in das Grundgesetz geschrieben haben: Eigentum verpflichtet.

Birgit Leiß



Vermieter pleite, Wohnung kalt: Zur Zwangsversteigerung war das Gebäude Löwenberger Straße 2-4 leergezogen

barrieren nicht dafür zu gewinnen war, die Wasser- und Gaskosten direkt an die Versorger zu zahlen. Das Bezirksamt trat zwar in Ersatzleistung, setzte aber eine Frist. Als das Haus schließlich zwangsversteigert wurde, stand es zum Großteil leer. Mittlerweile werden die sanierten Mini-Apartments als „Geheimtipp für Studenten und Singles“ angeboten – für über 15 Euro warm pro Quadratmeter.

Und was tut die Bau- und Wohnungsaufsicht, um die Eigentümer an ihre Instandhaltungspflichten zu erinnern? Schließlich liegt es im öffentlichen Interesse, dass Häuser im vernünftigen Zustand erhalten und nicht, wie im Fall der Grunewaldstraße 87, dem Verfall preisgegeben werden. Bis zu 200 Zuwanderer aus dem Balkan sollen zeitweise in dem als „Horror-Haus“ bekannt gewordenen Altbau gelebt haben, in völlig überfüllten Wohnungen und unter katastrophalen hygienischen Bedingungen. Rechtsanwalt Christoph Müller, der mehrere der Altmietern vertritt, kritisiert, dass die Behörde hier ihre rechtlichen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft habe: „Nur aus

Außen hui, innen Horror: Grunewaldstraße 87



In Sachen Fahrradparkplätze ist Berlin Entwicklungsland



Foto: Nils Richter



FAHRRADSTELLPLÄTZE

Jeder Bügel zählt

Das Rad die enge Kellertreppe runtertragen? Dann lieber über die Schulter und oben im Flur oder auf dem Balkon abgestellt. Bequeme und sichere Radabstellplätze haben Berliner Vermieter noch nicht so recht im Fokus. Es beteiligte sich auch nur ein einziger von ihnen am bundesweiten Wettbewerb „Fahrradfreundliche Wohnungswirtschaft“.

■ *Weitere Tipps gegen Langfinger bietet die Initiative für aktiven Einbruchschutz „Nicht bei mir!“ unter www.nicht-bei-mir.de*

Es gibt sie: Abgeschlossene Fahrradhäuser mit sicheren Stellplätzen, über Rampen bequem erreichbar und selbstverständlich mit Steckdosen für die Aufladung von E-Bikes ausgestattet. Dazu eine kleine Selbsthilfe-Werkstatt – und regelmäßig die Einladung zu einer gemeinsamen Fahrradtour. Mit solch bikerfreundlichen Angeboten konnten Vermieter aufwarten, die sich am Wettbewerb „Fahrradfreundliche Wohnungswirtschaft“ beteiligt hatten, ausgelobt vom „Bundesdeutschen Arbeitskreis für umweltbewusstes Management!“ (B.A.U.M.). Die ersten drei Preisträger kamen aus Hoyerswerda, der Gartenstadt Farmsen – einem Stadtteil von Hamburg – und aus Berlin. „Bike Living“ heißt das Konzept aus

Berlin, in dem es um fahrradfreundliches Wohnen geht. Es war allerdings der einzige Wettbewerbsbeitrag aus der Hauptstadt.

Bei den großen hauptstädtischen Vermietern, so meint Philipp Poll, Geschäftsführer des Allgemeinen Deutschen Fahrradclubs (ADFC) Berlin, sei das Thema fahrradfreundliche Stadt noch nicht so recht angekommen. „Aber davon kann man sich freikaufen“, kritisiert Poll. Oder man verbanne die Räder einfach in die hinterste dunkle Ecke einer Tiefgarage.

Dabei gibt es sowohl klare Vorgaben als auch praktische Empfehlungen, wie Abstellplätze für Räder aussehen müssen: Das Velo soll einen sicheren Stand an einem Metallbügel haben, mit ausreichend Platz zum Ein- und Ausparken und der Möglichkeit sowohl den Rahmen als auch Vorder- und Hinterrad anzuschließen.

„Die idealen Stellplatz-Bedingungen lassen sich in dicht bebauten Altbaubezirken nicht so einfach herstellen“, wendet Kirsten Huthmann ein, Pressesprecherin des Wohnungsunternehmens Gesobau. In Großsiedlungen wie dem Märkischen Viertel sei es dagegen sehr viel besser möglich, fahrradfreundliche Bedingungen zu

schaffen. „Das haben wir bei Modernisierungen auch immer gleich mit in Angriff genommen“, so Kirsten Huthmann. „Müllstandorte, die nicht mehr gebraucht werden, haben wir in große Fahrradkäfige umgewandelt und Treppenhäuser und Freiflächen in den Häusern so gestaltet, dass abschließbare Räume unter anderem auch für Räder entstanden sind.“ An installierten Steckdosen können da auch gleich die E-Bikes aufgeladen werden. Huthmann: „Der Bedarf von solchen Unterstellflächen steigt ganz enorm an.“

Besonders groß ist der Bedarf schon immer beim Studentenwerk Berlin: „In unseren Anlagen muss für jeden Bewohner mindestens ein Fahrradstellplatz vorhanden sein“, sagt Ricarda Heubach, Abteilungsleiterin Studentisches Wohnen. Dabei könnten aber längst nicht überall Wünsche nach überdachten, abschließbaren oder auch kameraüberwachten Stellplätzen erfüllt werden. Die zu bauen sei im Übrigen auch nicht billig – bis zu 5 Euro im Monat kostet ein solches Angebot. „Da nehmen die meisten ihr Rad lieber mit aufs Zimmer.“ Was aber unschöne Folgeschäden haben kann: beschmutzte und beschädigte Wände in Treppenhäusern und Wohnungen.

Preisgekrönte Idee

Mit „Bike Living“ ist der Berliner Preisträger des Bundeswettbewerbs genau dieses Problem angegangen. Er nutzte die Gegebenheiten eines einstigen Hertie-Kaufhauses, in dessen oberen Etagen Wohnungen entstanden. Mit einem reaktivierten Lastenfahrradstuhl können nun die oft teuren Räder bequem mit in die Wohnungen genommen und dort in extra geschaffenen Nischen in den Wohnungsfluren abgestellt werden. Und auch unten auf dem Innenhof installierte der private Vermieter zusätzlich viele Fahrradstellplätze – übrigens auf Wunsch vieler Anwohner ringsum, die im dicht besiedelten Moabit, direkt am U-Bahnhof Turmstraße, wenig Möglichkeiten haben, ihre Räder sicher anzuschließen. Rosemarie Mieder

Vorbildlich: Bernau

Seit 2004 nennt sich Berlin Fahrradstadt. Der Anteil des Radverkehrs ist inzwischen um 50 Prozent gestiegen. Besonders für Pendler wird es nun immer enger an den Stellplätzen. Das brandenburgische Bernau ist da ein Vorbild: Hier öffnete bereits 2013 ein Fahrradparkhaus. 1,65 Millionen Euro investierte die Kommune. Auf drei Etagen entstanden 600 Stellplätze. Die können gratis genutzt werden. Abschließbare Boxen kosten 95 Euro pro Jahr.

rm

DATENSCHUTZ

Einsicht mit Grenzen

Der Vermieter fragt über eine Selbstauskunft ab, ob der Wohnungsbewerber raucht. Der elektronische Heizkostenverteiler zeichnet Informationen über das Heizverhalten des Mieters auf. Der Wohnungseigentümer steht vor der Tür und möchte Bilder von der Wohnung machen. Auf den ersten Blick haben diese Situationen nicht viel gemein. Auf den zweiten aber doch sehr viel: In allen Fällen geht es um den Datenschutz zwischen Mieter und Vermieter.

Vermieter_innen
forschen ihre künftigen
Mieter_innen
gerne bis in den
letzten Winkel aus



Illustrationen: Julia Gandras

Die Schufa-Auskunft

Die Schufa („Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“) gibt Auskunft über die Zahlungsfähigkeit eines Mieters. Zwar haben Vermieter kein prinzipielles Recht auf Einsicht, tatsächlich wird aber kaum ein Mietvertrag ohne sie geschlossen. Mieter sollten folgende Punkte beachten:

- Die Schufa-Auskunft darf vom Vermieter erst als allerletzter Schritt vor Abschluss eines Mietvertrags angefordert werden.

- Der Vermieter darf nur den Teil der Auskunft, der über das bisherige wirtschaftliche Verhalten informiert, einsehen, nicht jedoch den Teil, der sensible Informationen zum Beispiel über die Aufnahme von Krediten enthält.

- Die Schufa-Auskunft kann vom Vermieter angefordert werden, immer häufiger wird aber vom Mieter verlangt, sie selbst vorzulegen. Sie ist kostenpflichtig, jeder hat aber einmal jährlich das Recht auf eine kostenlose Selbstauskunft, die sich über folgenden Link abfragen lässt:

www.meineschufa.de/index.php?site=11_3_1

(→ Datenübersicht nach § 34 Bundesdatenschutzgesetz
→ Mehr Infos & Bestellung)

kb

Klar ist: Ein Vermieter benötigt bestimmte Daten, um mit jemandem ein Mietverhältnis eingehen zu können. Allerdings darf er nicht willkürlich Daten sammeln. Schließlich hat jeder Mieter das Recht auf informationelle Selbstbestimmung. Das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) legt fest, in welchem Maß Eingriffe in dieses Recht zulässig sind. Dabei gilt der Grundsatz: Der Vermieter darf vom Mieter immer nur diejenigen Daten abfragen, die für eine Vermietung notwendig sind. Während der Anbahnung eines Mietvertrags sind das zu unterschiedlichen Zeitpunkten auch unterschiedliche Informationen.

Bevor sich ein Interessent auf eine bestimmte Wohnung bewirbt, darf der Vermieter beispielsweise Namen und Vornamen des Interessenten abfragen, ferner Telefonnummer oder Mail-Adresse zur Kontaktaufnahme. Zur Identitätsüberprüfung darf er sich außerdem den Personalausweis

zeigen lassen. Legitim ist an dieser Stelle auch die Frage, ob ein Wohnberechtigungsschein vorliegt.

Nach der Wohnungsbesichtigung und mit der Bewerbung eines Mietinteressenten darf der Vermieter Daten einholen, die für einen Vertragsabschluss notwendig sind. Das sind vor allem Informationen zum wirtschaftlichen Hintergrund, also zur beruflichen Situation und zum Einkommen. Weitere zulässige Daten sind nun das Geburtsdatum, die Anschrift und die Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen werden.

Auch Fragen zu Haustieren sind erlaubt. Achtung: Kleintiere wie Fische oder Hamster dürfen ohne Zustimmung des Vermieters gehalten werden! Wo jemand arbeitet und welcher Tätigkeit er nachgeht, darf der Vermieter zu diesem Zeitpunkt ebenfalls nachfragen.

Hat ein Vermieter schließlich vor, mit einem Bewerber ein Mietverhältnis einzugehen, kann er Belege darüber fordern, dass der Kandidat die Miete zahlen kann. Standardmäßig sind das die letzten drei Einkommensnachweise sowie Bonitätsauskünfte wie etwa von der Schufa (siehe Kasten).

Welche Auskünfte zulässig sind, ist auch einzelfallabhängig. Wohnt der Vermieter mit in dem Haus, in dem er Räume vermietet, gilt er als Kleinvermieter. Daraus kann er ein berechtigtes Interesse ableiten, mehr über die Personen zu erfahren, die bei ihm einziehen. In sehr beliebten

Manche Frage ist unzulässig

Großstadtlagen, wo sich teilweise Hunderte Interessenten auf eine Wohnung bewerben, können für eine Vorauswahl manchmal auch schon zu einem früheren Zeitpunkt als gewöhnlich Daten erhoben werden.

Neben den zeitpunktabhängigen Fragen gibt es auch solche, die grundsätzlich gestellt oder nicht gestellt werden dürfen. Wird man als Mieter mit einer unzulässigen Frage konfrontiert, darf man falsche Angaben machen, ohne negative Folgen fürchten zu müssen. Keine Angaben zu machen, ist ebenfalls mög-

lich, man riskiert dadurch aber einen Nachteil gegenüber Mitbewerbern. Wer hingegen bei zulässigen Fragen lügt, riskiert eine Kündigung. Ob jemand verheiratet, ledig oder schwanger ist, spielt für eine Vermietung keine Rolle. Deshalb sind diese Fragen unzulässig, ebenso wie Fragen nach Partei-, Gewerkschafts-, Mietervereinszugehörigkeit oder danach, ob der Mieter ein Musikinstrument spielt. Tabu sind außerdem Erkundigungen nach Vorstrafen oder Krankheiten. Und: Raucher müssen in der Regel nicht wahrheitsgemäß angeben, dass sie rauchen. Religionszugehörigkeit, Rasse oder ethnische Herkunft dürfen nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) kein Ausschlusskriterium bilden. Eine Ausnahme lässt § 19 Abs. 3 AGG zu, wenn die Datenerhebung der „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ dient. Beruft der Vermieter sich auf diesen Absatz, muss er aber auch tatsächlich ein Integrationskonzept vorlegen können. Die Frage nach der Staatsangehörigkeit ist nur im begründeten Einzelfall zulässig, weil auch sie die Gefahr einer Diskriminierung birgt. Viele Vermieter interessiert, wie ein Mieter bisher gewohnt hat und warum das Mietverhältnis beendet wurde. Sie haben jedoch – außer bei einer erfolgten Zwangsräumung – kein Recht auf diese Informationen.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vor-Vermieter nicht verpflichtet ist, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung auszustellen. Ohne eine solche steht man freilich oft dumm da, da sie in den allermeisten Fällen verlangt wird. Behelfen kann man sich nach Absprache mit Quittungen über geleistete Mietzahlungen.

Das Recht auf Datenauskunft für den Mieter

Auch in einem bestehenden Mietverhältnis spielt Datenschutz eine große Rolle. Man stelle sich nur vor, der Vermieter klingelt unangekündigt und will den Zustand der Wohnung überprüfen. Ohne konkreten sachlichen Grund muss er aber nicht in die Wohnung gelassen werden. Auch Dritten wie Handwerkern oder Wohnungsinteressenten kann ohne ein berechtigtes Interesse an einer Besichtigung der Zutritt verwehrt werden. Ein berechtigtes Interesse kann aus dem Wohnungsverkauf oder einer Neuvermietung entstehen, bei Handwerkern im Falle konkreter Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten oder bei turnusmäßigen Ablesediensten. Besichtigungen müssen mehrere Tage vor dem Termin angekündigt werden und dürfen nur zu den üblichen Zeiten stattfinden. Idealerweise sollte der Vermieter den Termin mit



Ob Sie einen Kinderwunsch haben, geht Vermieter_innen nichts an

dem Mieter absprechen. Und: Der Vermieter darf nicht einfach Bilder machen oder Videos aufzeichnen, ohne den Mieter vorher um Erlaubnis zu bitten. Ausnahme: Wenn er Schäden dokumentieren oder Beweise sichern möchte.

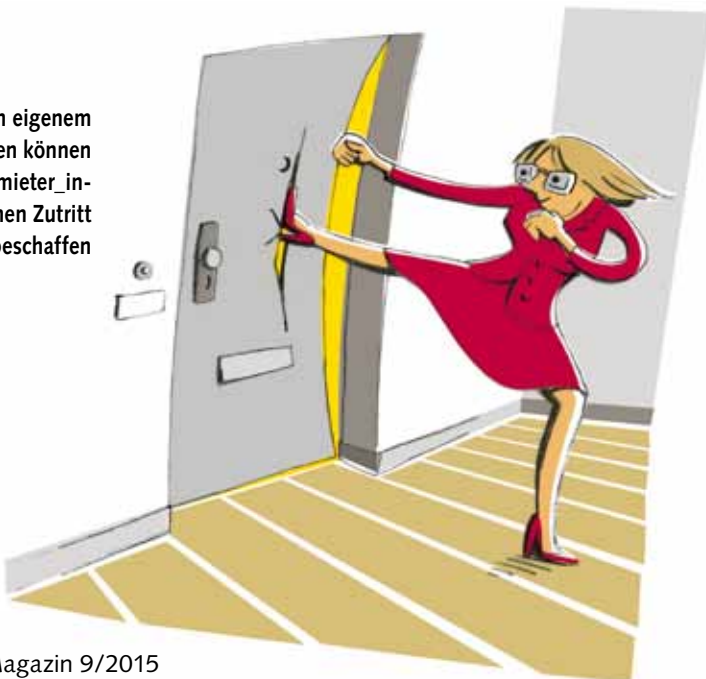
Mieter haben ein Anrecht, entgeltfrei Auskunft über alle Daten zu verlangen, die zu ihrer Person gespeichert sind – auch darauf, wo sie erhoben wurden, an wen sie weitergegeben wurden und warum sie gespeichert werden. Denn: Der Vermieter darf persönliche Daten des Mieters nur zur Durchführung des Mietverhältnisses herausgeben, also etwa an Handwerker, um Termine vereinbaren zu können. An Behörden dürfen Daten vom Vermieter nur in Ausnahmefällen weitergegeben werden, beispielsweise zur Verfolgung einer Straftat. Daten müssen außerdem gelöscht werden, sobald sie nicht mehr benötigt werden.

Wer seine Nebenkostenabrechnung überprüfen möchte, kann Einsicht in die jährliche Betriebs- und Heizkostenabrechnung verlangen. Der Vermieter muss dann einen Termin anbieten, an dem in seinen Räumen die Originalbelege eingesehen werden können.

Katharina Buri

■ Der Berliner Datenschutzbeauftragte und der Berliner Mieterverein haben eine umfassende Broschüre zu Datenschutzfragen veröffentlicht: www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/mietrechtsliteratur/ratgeber.htm Hilfe zu Datenschutzfragen bietet der Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Dr. Alexander Dix, ☎ 13 889-0

Nach eigenem Gutdünken können sich Vermieter_innen keinen Zutritt beschaffen



MAKLER-BESTELLERPRINZIP

Achtung: Faule Tricks

Eine deftige Miete – und vorher noch die hohe Provision? Das war eigentlich gestern. Denn seit über einem Vierteljahr sind es zumeist die Vermieter, die nach dem Bestellerprinzip den Makler zahlen müssen. Vor allem auf umkämpften Wohnungsmärkten greifen jedoch Vermittler und auch Vermieter in die Trickkiste, um das zu umgehen.

„Wir haben zurzeit eine weitere Wohnung, die wir Ihnen anbieten können. Aufgrund des Bestellerprinzips ... benötigen wir einen Auftrag von Ihnen, damit eine Vermittlungsprovision in Rechnung gestellt werden kann. Muster anbei. Sobald wir den Auftrag von Ihnen erhalten haben, können wir Ihnen das Exposé zusenden.“ Diese Mail bekam Mietervereins-Mitglied Nadja A.*, nachdem sie bei immobilienscout24 Interesse für eine dort annoncierte Wohnung bekundet hatte. Sie leitete alles an den Mieterverein weiter, auch das angehängte Formular: „Maklerauftrag Vermietung“ steht darüber.

Monatsmieten eingefordert werden darf, wenn der Makler vom Mieter beauftragt worden und exklusiv für den Suchenden tätig geworden ist. Um diese Regelung zu umgehen – auch weil sich Vermieter nun vielleicht zunehmend lieber selbst um die Vermietung kümmern, um die

tragt haben. Oder sie fordern hohe Abstandszahlungen für Kücheneinbauten, Teppichböden oder Einbauschränke, die aber nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz unwirksam sind.

Unerlaubt sind ebenso Aufwandsentschädigungen, die ein Makler vom Wohnungsinteressenten fordert – etwa für eine lange Anfahrt. Oder gar ein ganzes „Paket an Dienstleistungen“, das er seinem Kunden in Rechnung stellen will: die Erstellung eines Exposés, Vereinbarung und Durchführung von Besichtigungsterminen, die Beschaffung von Unterlagen, das Verhandeln von Mietinteressen gegenüber dem Vermie-

Weil viele Vermieter für die Vermittlungsgebühr nicht aufkommen wollen, werden manche Makler erfindungsreich

Der Griff in den Sammelordner gilt nicht als Wohnungsvermittlung

nung bekundet hatte. Sie leitete alles an den Mieterverein weiter, auch das angehängte Formular: „Maklerauftrag Vermietung“ steht darüber.



Foto: Sabine Münch

Nicht bestellt – trotzdem bezahlen?

Seit dem 1. Juni muss in ganz Deutschland derjenige die Maklerprovision zahlen, der den Makler auch beauftragt hat. Greift ein Vermittler beispielsweise auf seinen vorhandenen Bestand zurück, um Interessenten eine Wohnung anzubieten, geht die Rechnung für die Vermittlung an den Vermieter.

Aber wie verhält man sich bei Betrugsverdacht am cleversten? Hierfür sind Zeugen wichtig, die bei Gesprächen mit dem Makler und bei Besichtigungen dabei sind und Quittungen, die alle Ausgaben belegen können. Die Zahlung der Provision kann verweigert werden, wenn ein Verstoß gegen das Bestellerprinzip vorliegt. Bereits geleistete Zahlungen können drei Jahre lang zurückgefordert werden.

rm

Eine dreiste Aushebelung des Bestellerprinzips, findet sie – aber ein durchaus gängiger fauler Trick, bestätigt Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild. Denn seit über einem Vierteljahr verlangt die Gesetzeslage, dass vom Mietinteressenten nur dann die Provision von zwei

Courtage zu sparen – greifen nicht wenige Makler in die Trickkiste. Das können eine „Schattenhomepage“ oder interne Datenbanken sein, auf denen ein oder mehrere Makler Wohnungsangebote sammeln. Fragt ein Mieter nach, weil er eine Wohnung sucht – ob online oder auf anderem Weg – kann ein Angebot daraus hervorgeholt werden, als wäre es nur für den speziellen Kunden gesucht worden. Aber Wohnungen, die der Makler schon in seinem Bestand hat, darf er dem Mietinteressenten nicht in Rechnung stellen. Das Arsenal unerlaubter Tricks ist vielfältig. So lassen manche Vermittler ihre Kunden bei der Besichtigung einer Wohnung erst einmal unterschreiben, dass sie den Makler beauf-

tragt. „All dies ist verkappte Wohnungsvermittlungstätigkeit“, befindet Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild. „Zahlen muss das der Vermieter.“

Der aber trickst nicht selten mit dem Makler gemeinsam; so stehen zum Beispiel Mieter und Vermieter ohne Datumsangabe in der Vermietungsdatenbank, so dass nicht ersichtlich ist, wer den Makler denn zuerst beauftragt hat.

Bis zu 25000 Euro Geldbuße drohen einem Vermittler, der gegen das Gesetz verstößt. Wirklich abschrecken lassen sich die schwarzen Schafe der Branche davon wohl nicht.

Rosemarie Mieder

* Name geändert

STUDIE VON HOUSING EUROPE

Wohnungsmarktprobleme aller Orten

Fast 22 Jahre nach der Gründung der EU sind die europäischen Wohnungsmärkte noch immer heterogen und von nationalen und regionalen Besonderheiten geprägt. Das zeigt die aktuelle Studie „The State of Housing in the EU 2015“.

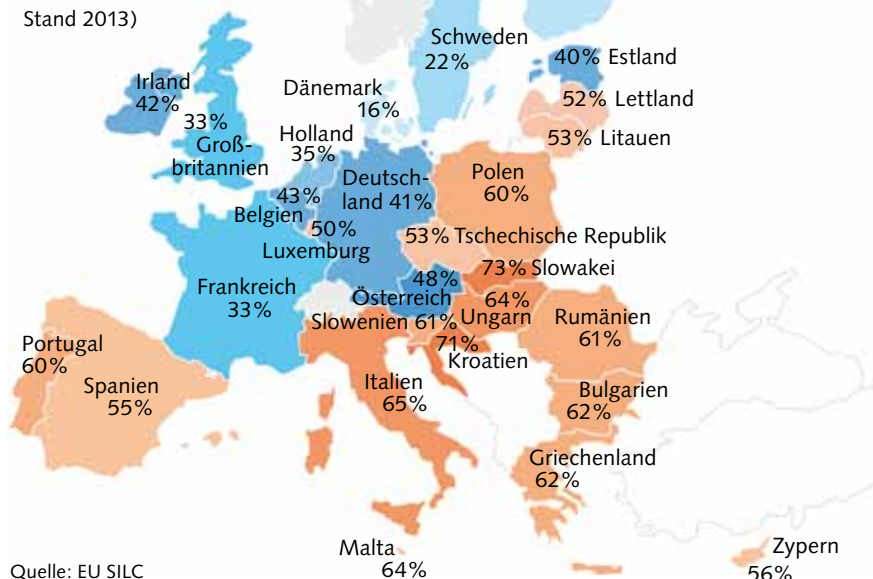
Die Kernaussagen der erstmalig durchgeführten Studie bieten wenig Anlass zu Optimismus: Der Wohnungsneubau hält in den Ballungsgebieten nicht mit der steigenden Nachfrage Schritt. Die Mieten steigen. Der Neubau von Sozialwohnungen geht in den meisten EU-Ländern zurück. Die Zahl der Wohnungslosen nimmt zu. Europaweit geben 20 Prozent der Mieter über 40 Prozent ihres Nettoeinkommens für das Wohnen aus.

Deutschland ist das einzige Land in der EU, in dem der Prozentsatz der Mietwohnungen (54,3 Prozent) höher ist als der des selbstgenutzten Wohneigentums (45,7 Prozent). 4,8 Millionen Haushalte, das sind 12 Prozent, sind heute Wohngeldempfänger. Als besonderes Negativ-Merkmal des deutschen Wohnungsmarktes nennt die Studie den hohen Anteil der Wohnkosten am Nettoeinkommen – in vielen Haushalten betragen die Wohnkosten über 40 Prozent. Bemängelt wird auch das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf lokaler Ebene und der schnelle Anstieg der Mieten in einigen Städten.

■ Download der Studie „The State of Housing in the EU 2015“: www.housing-europe.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015

Soviele junge Erwachsene wohnen bei den Eltern

(Alter 18 bis 34 Jahre, Stand 2013)



Quelle: EU SILC

Die Niederlande gelten in Europa immer noch als Musterland, was den Wohnungsmarkt angeht. 60 Prozent wohnen dort in einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung, 33 Prozent im Sozialen Wohnungsbau – der höchste Anteil in

Niederlande noch immer Musterland

Europa. 2015 hatten in den Niederlanden Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 34 911 Euro pro Jahr Anspruch auf eine Sozialwohnung mit einer maximalen Miete von 710,68 Euro, für die man beim Finanzamt noch einen Zuschuss beantragen kann. Liegt das Einkommen über dieser Grenze, müssen Wohnungssuchende auf den „freien Sektor“ ausweichen. Heute haben Menschen mit mittlerem Einkommen aber bereits Probleme, eine entsprechende Wohnung zu finden. In Spanien stehen viele Häuser und Wohnungen leer, weil sie seit der Finanzkrise den Banken gehören. 2011 waren das 687 523 Wohnungen. Die Kommunen bemühen sich, diese für den Sozialen Wohnungsbau zu rekrutieren, denn aufgrund fehlender staatlicher Förderung kam dieser

2012 völlig zum Erliegen. Ein neuer staatlicher Wohnungsplan sieht wieder die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus und die Unterstützung von Mietern mit niedrigem Einkommen vor.

Bulgarien hat den höchsten Anteil von Menschen, die ihre Wohnung nicht angemessen beheizen können. In Estland befinden sich 70 Prozent der Wohnungen in Plattenbauten mit einer schlechten Energieeffizienz. In Rumänien verfügen lediglich 66,7 Prozent der Wohnungen über fließendes Wasser. In der Tschechischen Republik gab es 2013 – bei einer Bevölkerung von circa 10,5 Millionen – 100 000 bis 120 000 Wohnungssuchende. In Polen stehen pro 1000 Personen lediglich 360 Wohnungen zur Verfügung – der niedrigste Wert in der EU. In der Slowakei leben noch etwa 73 Prozent der 18- bis 34-Jährigen bei ihren Eltern, in Italien sind es 65 und in Portugal 60 Prozent. Die EU-Kommission und die Europäische Investitionsbank werden einen neuen Europäischen Fonds für Strategische Investitionen (EFSI) auflegen. Das könnte einige Probleme mildern, für langfristige Lösungen fehlen jedoch noch immer Konzepte.

Rainer Bratfisch



Housing Europe

Housing Europe, der Verfasser der Studie, ist der Europäische Verband der öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungswirtschaft mit Sitz in Brüssel. Gegründet 1988, versteht er sich als Netzwerk von 43 nationalen und regionalen Verbänden, die insgesamt rund 43 000 Vermieter in 23 Ländern vertreten, die über 26 Millionen Wohnungen bewirtschaften. Das sind rund 11 Prozent des Mietwohnungsbestandes in der EU. Deutschland ist vertreten mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Weitere Informationen: www.housingeurope.eu

MIETKAUTION

Auf Nummer sicher

Um die Mietkaution gibt es häufig Ärger. Mieter müssen oft darum kämpfen, ihren Kautionsbetrag nach dem Auszug zurückzubekommen. Weil viele Vermieter nicht sehr sorgsam mit der anvertrauten Mietsicherheit umgehen, droht Mietern im schlimmsten Fall der Verlust des Geldes. Besonders bei Eigentümerwechseln kommt es zu Unregelmäßigkeiten. Neuerdings versuchen einige Vermieter auf dreiste Weise, längst gezahlte Kautionen noch einmal einzufordern.

Es scheint eine neue Masche zu sein: Hausverwaltungen fordern Mieter auf, eine Kautionszahlung zu zahlen – selbst wenn die Mieter die Mietsicherheit

bei ihrem Einzug vor vielen Jahren hinterlegt haben. So hat eine Hausverwaltung im Mai an hunderte Mieter in Siemensstadt Schreiben verschickt, in denen sie behauptet, diese hätten ihre Kautionszahlung nicht bezahlt. Zur Zahlung wurde eine Frist von zwei Wochen gesetzt.

„Sollten Sie die Frist nicht einhalten, werden wir den Fall umgehend an unseren Rechtsanwalt übergeben“, droht die Hausverwaltung, die zur Bekräftigung noch anmerkt,

sie könne die Zahlung der Kautionszahlung einklagen und die Nichtzahlung der Kautionszahlung sei ein Grund, „die Wohnung fristlos zu kündigen“ – wobei die Worte „fristlos zu kündigen“ im Brief fett hervorgehoben sind. Mit der kurzen Fristsetzung und der unmissverständlichen Klage- und Kündigungsandrohung will die Hausverwaltung die Mieter offensichtlich einschüchtern.

Eine Mieterin, die nachweisen konnte, dass sie die Kautionszahlung bei ihrem Einzug gezahlt hatte, fragte nach einigen Wochen bei der Hausverwaltung nach, weil sie eine Reaktion erwartet hatte. „Dort erhielt ich die Auskunft, dass diese Schreiben an mehrere hundert Mieter gegangen seien“, berichtet die Mieterin. Man teilte ihr mit, der Hintergrund sei nicht wirklich eine vermeintlich fehlende Kautionszahlung. Vielmehr seien bei einem Eigentümerwechsel nicht alle Unterlagen übergeben worden und die Hausverwaltung habe daher den Überblick verloren.

Die Hausverwaltung hat deshalb einfach alle Mieter pauschal mit Zahlungsaufforderungen überzogen. Aufgrund des drohenden Tonfalls des Schreibens haben vermutlich einige Mieter, die ihre womöglich Jahrzehnte zurückliegenden Kautionszahlungen nicht mehr belegen können, einschüchtern lassen und erneut gezahlt, um Ärger zu vermeiden.

Ein ganz ähnlicher Fall in einem Weddinger Altbau, dessen Eigentümer in den letzten zehn Jahren dreimal gewechselt hat: Die langjährigen Mieter erhielten im Februar von ihrer Hausverwaltung aus heiterem Himmel eine „Zahlungserinnerung“, in der sie aufgefordert wurden, innerhalb von zehn Tagen die Kautionszahlung zu überweisen. Auch hier haben die Mieter bei ihrem Einzug vor langen Jahren an ihren damaligen Vermieter die Kautionszahlung gezahlt. Von einigen Mietern hatte der Vermieter seinerzeit keine Kautionszahlung eingefordert. Die heutige Hausverwaltung hat darüber von ihren Vorgängern offensichtlich keine vollständigen

Zweimal zahlen?

Unterlagen erhalten. In diesem Fall gab sich die Hausverwaltung nicht damit zufrieden, dass die Mieter die ursprüngliche Kautionszahlung nachweisen konnten. Da sie von der vorherigen Verwaltung keine Mietkautionen erhalten habe, hieße dies, dass die Mieter entweder die Kautionszahlung zurückerhalten oder der Übertragung an den aktuellen Eigentümer nicht zugestimmt hätten, so die

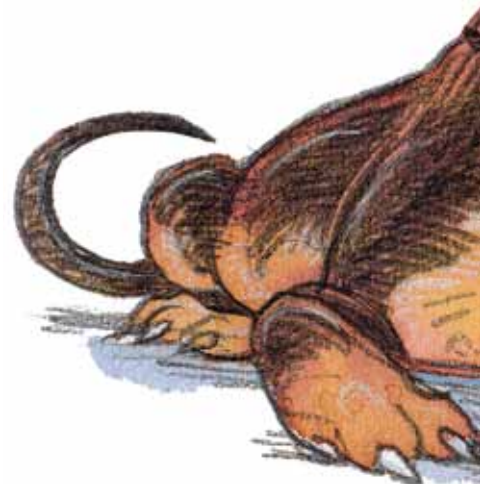
Die Kautionszahlung muss der Vermieter separat von seinem sonstigen Vermögen anlegen



Illustrationen: Lisa Smith

Faustpfand des Vermieters

Die Kautionszahlung dient dem Vermieter als Sicherheit für den Fall, dass der Mieter seine mietvertraglichen Pflichten nicht erfüllt. Der Vermieter kann auf die Sicherheitsleistung zugreifen, wenn der Mieter zum Beispiel die Miete nicht zahlt, Schäden verursacht oder wirksam vereinbarte Schönheitsreparaturen nicht ausführt. Eine Ausnahme gilt im Sozialen Wohnungsbau: Hier ist in der Kostenmiete ein Mietausfallwagnis einkalkuliert. Gleichwohl werden auch in Sozialwohnungen Kautionszahlungen verlangt. Als Alternative zur Kautionszahlung kann der Vermieter auch eine Bürgschaft fordern. Auch eine Kombination aus Barkautionszahlung und Bürgschaft ist möglich, soweit sie zusammengerechnet drei Monatsmieten nicht überschreitet. Der Mieter hat das Recht, die Kautionszahlung in drei monatlichen Raten zu zahlen. Wer eine vereinbarte Kautionszahlung schuldig bleibt, riskiert eine fristlose Kündigung. Wenn nach Beendigung eines Mietverhältnisses keine Ansprüche an den Mieter bestehen, muss der Vermieter die Kautionszahlung in voller Höhe zurückzahlen. Der Vermieter kann sich dazu bis zu sechs Monate Zeit lassen, im Einzelfall auch noch mehr. Der Rückzahlungsanspruch des Mieters verjährt nach drei Jahren. js



Hausverwaltung. Die Mieter sollten also die Kautionszahlung noch einmal an den jetzigen Eigentümer zahlen oder eine Zustimmung zur Kautionsübertragung unterschreiben.

Eine solche Zustimmungserklärung ist unnötig, denn es ist ohnehin Gesetz, dass ein neuer Eigentümer für die Kautionszahlung haftet – selbst wenn sie ihm nicht vom alten Eigentümer ausgehändigt wurde. In der Praxis ist es bei Verkäufen nicht unüblich, dass die Mietsicherheiten nicht gesondert übergeben werden, sondern pauschal im Kaufpreis enthalten sind. Mieter brauchen sich dabei eigentlich um nichts zu kümmern.

Vor dem 1. September 2001 galt jedoch eine andere Rechtslage: Danach war der Vermieter nur zur Rückzahlung verpflichtet, wenn er die Kautionssumme vom Vorbesitzer tatsächlich erhalten hatte. Der Mieter musste in diesem Fall die Kautionszahlung vom alten Eigentümer zurückverlangen. Dieses alte Recht greift aber inzwischen nur noch, wenn der Eigentümerwechsel vor dem 1. September 2001 stattfand. So oder so ist es für Mieter immer sehr ratsam, einen eindeutigen Beleg über die beim Einzug gezahlte Mietsicherheit aufzubewahren, also die Quittung bei einer Barzahlung oder den Durchschlag des Überweisungsträgers und den Kontoauszug bei einer Überweisung. Die Höhe der Kautionszahlung ist auf drei Nettokaltmieten begrenzt. Wenn Mieter mehr gezahlt haben, können sie den überschüssigen Betrag umgehend zurückverlangen. Das

gilt auch für Kautionszahlungen, die auf Druck eines neuen Vermieters irrtümlich ein zweites Mal geleistet wurden. Der Rückerstattungsanspruch verjährt nach drei Jahren. Aber auch danach ist das Geld nicht verloren. Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter über die gesamte Kautionszahlung abrechnen.

Vermieter müssen die Kautionszahlungen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen anlegen. Das hat den Sinn, dass dann im Falle einer Pleite des Vermieters die Kautionszahlungen nicht zur Insolvenzmasse gehören. Ansonsten wäre bei einer Vermieterinsolvenz der Mieter nur einer von vielen Gläubigern und bekäme höchstens einen Bruchteil der gezahlten Kautionszahlung zurück. Erfahrungs-

Gut und sicher angelegt?

gemäß nehmen Vermieter ihre Verpflichtung zur Getrenntanlage nicht immer so genau. Mieter können deshalb von ihrem Vermieter einen Nachweis über die insolvenzsichere Anlage ihrer Kautionszahlung verlangen. Wenn der Vermieter diesen Nachweis nicht liefert, kann der Mieter unter Umständen seine Mietzahlungen bis zur Höhe der eingezahlten Kautionszahlung zurückbehalten. Dies sollte er allerdings nicht ohne Rechtsberatung tun.

Solchen Ärger kann man vermeiden, wenn man die Kautionszahlung selbst auf ein eigenes eröffnetes Spargbuch einzahlt und dies an den Vermieter verpfändet. Damit erspart man sich auch

Kautionsbelege nimmt man als Mieter unter ganz besondere Obhut



Beim Wohnungsauszug verhindern oft Auseinandersetzungen um Schönheitsreparaturen die Rückzahlung der Kautionszahlung

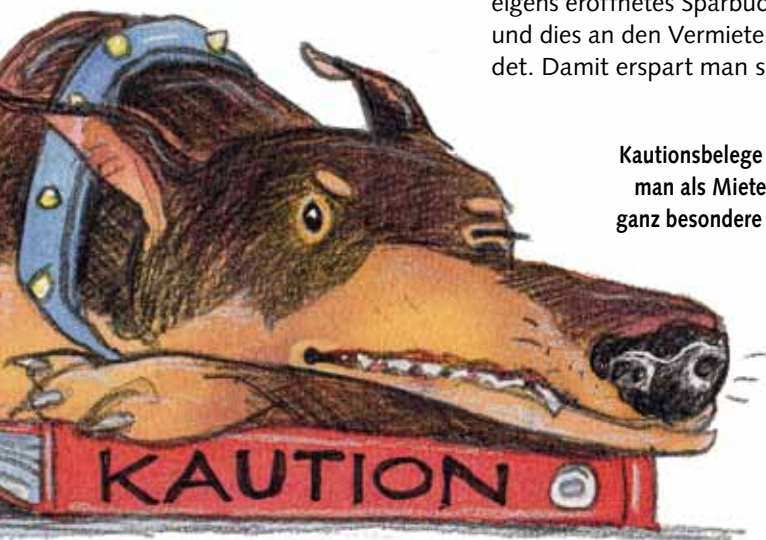
bürokratische Probleme mit der Zinsabschlagsteuer. Allerdings müssen Vermieter diese Form der Kautionszahlung nicht akzeptieren.

Über die Kautionszahlung gibt es häufig Streit, wenn der Vermieter die Rückzahlung verweigert, weil der Zustand der Wohnung bei der Übergabe nicht seinen Vorstellungen entspricht. Oft geht es dabei um die Frage, ob die Schönheitsreparaturen-Klausel im Mietvertrag wirksam ist. Nicht zulässig ist es, wenn Mieter ihre Kautionszahlung sichern wollen, indem sie die Mietzahlungen drei Monate vor dem Auszug einstellen und die Kautionszahlung so „abwohnen“.

Nach dem Auszug bekommt der Mieter die Kautionszahlung mit Zinsen zurück. Das Geld muss mit dem üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist angelegt werden. Auch wenn die Zinsen zurzeit im Keller sind, können dabei über die Jahre Beträge zusammenkommen, die nicht zu verachten sind. Ein erhebliches Volksvermögen liegt auf Kautionskonten fest. Wenn die Mieter im Durchschnitt 1000 Euro als Kautionszahlung hinterlegt haben, sind das allein in Berlin über 1,6 Milliarden Euro. Bundesweit schlummern schätzungsweise Mietsicherheiten in Höhe von 32 Milliarden Euro auf Bankkonten.

Jens Sethmann

■ **BMV-Infoblatt** Nr. 7 „Die Mietkaution“ ist erhältlich in allen Beratungszentren und unter www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblatt/ter/fl007.htm



TRICKBETRUG

Wenn der Gasmann unangemeldet klingelt

Stimmt das mit dem Rohrbruch im Nebenhaus? Kann ich die nette junge Frau hereinlassen, wo sie doch behauptet, die Freundin der neuen Nachbarin zu sein? Ist dieser Mann wirklich der neue Ehrenamtliche von der Volkssolidarität? Die Fragen sind berechtigt; Vorsicht ist geboten. Die Zahl der Trickbetrüger steigt, und alle wollen nur eins: Rein in Ihre Wohnung.

Der Mann unten an der Haustür war hartnäckig: Er sei von den Wasserwerken und müsse alle Anschlüsse überprüfen. Auf die Frage der Mieterin Elly Sch., warum er sich denn nicht angemeldet habe und warum ihr der Hausmeister beziehungsweise ihre Wohnungsgenossenschaft nicht Bescheid gesagt hätten, wusste er keine Antwort. „Ich bin vielleicht alt und klapprig, aber doch nicht blöde“, erklärte die 90-Jährige empört ihrer Tochter. Sie hatte irgendwann das Gespräch an der Gegensprechanlage einfach abgebrochen und die Sicherheitskette innen vor die Tür gelegt. In 940 Fällen dagegen waren laut Polizeilicher Kriminalstatistik (PKS)

Foto: Christian Muhrbeck



Trickdiebe im vergangenen Jahr an Berliner Wohnungstüren erfolgreich. Ihre Beute: Geld, Schmuck und andere Wertgegenstände. Ihre Opfer: vorzugsweise Senioren.

Die Handwerker-Legende ist eine der häufigsten, und nicht immer ist sie so „leicht“ zu durchschauen wie im Fall einer eigentlich anzukündigenden Inspektion. Viele Trickbetrüger täuschen eine Befugnis vor, um in eine Wohnung zu gelangen: ein angeblicher Rohrbruch in der Nachbarschaft, eine kurzfristige Überprüfung der Gas-, Wasser- oder Elektrizitätswerke wegen eines akuten Problems, ein Besuch der Hausverwaltung, der Kirche, Krankenkasse, des Sozialamtes, einer Versicherung oder gar der Polizei. Während die Bewohner dann abgelenkt werden, kommen in der Regel ein oder mehrere weitere Täter dazu und räumen aus.

Das gilt auch für den „Zetteltrick“. Dabei wird eine Notlage oder eine freundliche Bitte um Hilfe vorgetäuscht: Eigentlich wollte die junge

Frau ja ihre Bekannte besuchen. Wenn die Nachbarin ihr vielleicht einen Zettel und einen Stift borgen könnte? Und ob sie auch noch so nett wäre, das kleine Geschenk, den Blumenstrauß aufzubewahren und später zu übergeben? Oder es wird einfach nur um ein Glas Wasser gebeten, wegen der Hitze, weil die Besucherin schwanger ist, der ältere Herr ein Kreislaufproblem hat. In allen Fällen wollen die Täter nur eines: in die Wohnung ihrer arglosen und hilfsbereiten Opfer gelangen.

Ziel: In die Wohnung gelangen

Dafür täuschen sie auch immer wieder persönliche Beziehungen vor. Neben dem immer noch funktionierenden „Enkeltrick“ stellen sich „neue Nachbarn“ vor und sind „Grußbestellschwindler“ am Werk. Sie kommen angeblich von entfernten Verwandten, ehemaligen Nachbarn, einstigen Kollegen – und scheuen auch nicht davor zurück, sich mit falschen Unglücksbotschaften Gehör und Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

Auch Anbieter sogenannter „Blenderware“ (scheinbar wertvoller Lederbekleidung, Bestecke, Uhren, Schmuckstücke, Teppiche – die tatsächlich billiger Plunder sind) tun so, als müsse man sich doch von früher oder über die erwachsenen Kinder kennen. Sie sprechen zwar ihre Opfer meist auf der Straße an – kommen aber mit ihrem Ramsch auch schon mal nach Hause. In mehr als einem Drittel aller Fälle klingeln oder klopfen Betrüger direkt an Wohnungstüren.

2416 polizeilich erfasste Fälle von Trickbetrug registrierte die Berliner Polizei im vergangenen Jahr insgesamt. Das sind 542 Fälle mehr als im Jahr zuvor – ein Anstieg um 28,9 Prozent. Unter den ermittelten Tätern (die Aufklärungsquote liegt bei 8,7 Prozent) sind Frauen übrigens deutlich in der Überzahl (72 Prozent). Offenbar gelingt es Frauen leichter, ein Vertrauensverhältnis zu ihren Opfern herzustellen.

Rosemarie Mieder

Trickbetrüger ▶ an der Wohnungstür haben es vor allem auf ältere Personen abgesehen

12 Tipps gegen Trickbetrug

- Keine Fremden in die Wohnung lassen.
- Durch den Spion oder aus dem Fenster sehen.
- Gegensprechanlage benutzen.
- Tür immer nur mit vorgelegtem Sperrbügel öffnen.
- Unbekannten Besucher abweisen oder einen Termin vereinbaren – wenn Vertrauenspersonen dabei sind.
- Bei Zudringlichkeit energisch und laut werden.
- Bei angeblicher Notlage, dem Fremden den Weg zur nächsten Apotheke, einer Gaststätte oder einem Geschäft nennen.
- Dienstausweis und Auftrag einfordern.
- Im Zweifel beim Vermieter oder der Behörde anrufen – Telefonnummer selbst heraussuchen.
- Nur Handwerker einlassen, die Sie selbst bestellt haben oder die von der Hausverwaltung angekündigt wurden.
- Fremden, die als Vertrauensperson angeblicher Verwandter kommen, niemals Bargeld aushändigen.
- Bei nicht zu klärendem Sachverhalt sofort die Polizei informieren.

rm

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Rauchen auf dem Balkon

1. Die Störung eines Mieters in seinem Besitz durch den Tabakrauch eines anderen Mieters, der auf dem Balkon seiner Wohnung raucht, ist auch dann eine verbotene Eigenmacht im Sinne des § 858 Abs. 1 BGB, wenn dem anderen Mieter im Verhältnis zu seinem Vermieter das Rauchen gestattet ist.
2. Nach dem auf den Besitzschutzanspruch (§ 862 Abs. 1 BGB) entsprechend anzuwendenden Maßstab des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter Einwirkungen durch das Rauchen eines anderen Mieters nicht verbieten, wenn sie einen verständigen Nutzer in dem Gebrauch der Mietsache nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen.
3. Der Unterlassungsanspruch nach § 862 Abs. 1 Satz 2 BGB besteht auch gegenüber wesentlichen Beeinträchtigungen nicht uneingeschränkt, weil der durch den Rauch gestörte Mieter auf das Recht des anderen Mieters Rücksicht nehmen muss, seine Wohnung vertragsgemäß zu nutzen, wozu grundsätzlich auch das Rauchen in der eigenen Wohnung gehört.
4. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme führt im Allgemeinen zu einer Gebrauchsregelung. Für die Zeiten, in denen beide Mieter an einer Nutzung ihrer Balkone interessiert sind, sind dem einen Mieter Zeiträume freizuhalten, in denen er seinen Balkon unbeeinträchtigt von Rauchbelästigungen nutzen kann, während dem anderen Mieter Zeiten einzuräumen sind, in denen er auf dem Balkon rauchen darf.
5. Gesundheitsschädliche Immissionen durch Tabakrauch sind wesentliche Beeinträchtigungen, die nicht geduldet werden müssen. Das gilt auch im Verhältnis von Mietern untereinander.
6. Der Mieter, der unter Berufung auf die Gesundheitsschädlichkeit des Passivrauchens von einem anderen Mieter verlangt, das Rauchen auf dem Balkon zu unterlassen, muss das sich aus den Nichtraucherschutzgesetzen ergebende Indiz erschüttern, dass mit dem Rauchen im Freien keine solchen Gefahren einhergehen.

BGH vom 16.1.2015 – V ZR 110/14 –

 Langfassung im Internet

Die Parteien sind Mieter in einem Mehrfamilienhaus in Brandenburg. Die Kläger wohnen im ersten Stock, die Beklagten im Erdgeschoss. Die Balkone der Wohnungen liegen übereinander. Die Beklagten sind Raucher und nutzen den Balkon mehrmals am Tag zum Rauchen, wobei der Umfang des täglichen Zigarettenkonsums streitig ist. Die Kläger fühlen sich als Nichtraucher durch den von dem Balkon aufsteigenden Tabakrauch gestört und verlangen deshalb von den Beklagten, das Rauchen auf dem Balkon während bestimmter Stunden zu unterlassen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Die Vorinstanzen sind der Meinung, dass ein Rauchverbot mit der durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützten Freiheit der Lebensführung nicht vereinbar sei; diese schließe die Entscheidung ein, unabhängig von zeitlichen und mengenmäßigen Vorgaben auf dem zur gemieteten Wohnung gehörenden Balkon zu rauchen.

Der Bundesgerichtshof hat nach Maßgabe der in den Leitsätzen zum Ausdruck kommenden Grundsätze das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen, weil es bislang keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob der Rauch auf dem Balkon der Kläger als störend wahrnehmbar ist oder – wenn das zu verneinen sein sollte – ob im konkreten Fall von dem Tabakrauch gesundheitliche Gefahren ausgehen, wie die Kläger unter Hinweis auf eine Feinstaubmessung behaupten.

Duldungsverweigerung als Kündigungsgrund

- a) Eine Kündigung des Vermieters wegen der Verletzung der Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu dulden, kommt nicht erst dann in Betracht, wenn der Vermieter gegen den Mieter vor Ausspruch der Kündigung einen (rechtskräftig) titulierten Duldungstitel erstritten hat.
- b) Dem Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses vielmehr auch schon vor Erhebung einer Duldungsklage und Erwirkung eines Titels unzumutbar sein mit der Folge, dass eine fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet; gleichermaßen kann die verweigerter Duldung eine derart schwere Vertragsverletzung sein, dass (auch) eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt ist.
- c) Ob das Mietverhältnis nach verweigerter Duldung durch den Mieter aufgrund der ausgesprochenen Kündigung sein Ende gefunden hat, hat der Tatrichter allein auf der Grundlage der in § 543 Abs. 1 BGB beziehungsweise in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB genannten Voraussetzungen unter Abwägung aller im Einzelfall in Betracht kommenden Umstände zu prüfen.

BGH vom 15.4.2015 – VIII ZR 281/13 –

 Langfassung im Internet

Die ersten Arbeiten zur Hausschwammbeseitigung duldeten die Mieter anstandslos und zogen in ein Hotel. Als der Vermieter wenige Monate später weitere Sanierungsarbeiten ankündigte, gewährten sie dem Vermieter

keinen Zutritt. Erst nachdem der eine einstweilige Verfügung auf Zutritt zur Wohnung erstritten hatte, konnten die Arbeiten beginnen. Parallel dazu kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos. Als die Mieter dann vier Wochen später Handwerkern zwecks Durchführung von Installationsarbeiten den Zutritt zum Keller verweigerten, kündigte der Vermieter erneut fristlos. Die Mieter argumentierten, dass zunächst einmal geklärt werden müsse, ob sie verpflichtet seien, die Handwerker in die Wohnung zu lassen, ob sie die angekündigten Arbeiten dulden müssten.

Der Bundesgerichtshof beurteilte die Rechtslage anders. Eine auf die Verletzung von Duldungspflichten gestützte Kündigung des Mietverhältnisses komme nicht erst in Betracht, wenn der Mieter einen gerichtlichen Duldungstitel missachte oder sein Verhalten querulatorische Züge zeige. Der Vermieter sei berechtigt, fristlos zu kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist.

Es stelle eine Verkenntung der (strengen) Anforderungen an das Vorliegen eines schuldlosen Rechtsirrtums des Schuldners (= Mieters) dar, anzunehmen, dass der Mieter, der eine bestehende Duldungspflicht nicht erfülle, schon dann schuldlos handle, wenn er (nur) plausibel erscheinende Einwendungen erhebe. Der Schuldner dürfe das Risiko einer zweifelhaften Rechtslage nicht dem Gläubiger zuschieben. Entscheide er sich bei zweifelhafter Rechtslage dafür, die von ihm geforderte Leistung (hier also die Duldung) nicht zu erbringen, gehe er grundsätzlich das Risiko, dass sich seine Einschätzung später als falsch erweise, zumindest fahrlässig ein und habe deshalb seine Nichtleistung zu vertreten, wenn er – wie in einem späteren Rechtsstreit festgestellt werde – zur Leistung verpflichtet war.

Es komme also nicht darauf an, ob die Duldungsverweigerung aus Sicht des Mieters „plausibel“ war, sondern darauf, ob das geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht materiell-rechtlich begründet war. Die Unterscheidung, ob die vom Mieter erhobenen Einwendungen „plausibel“ oder „querulatorisch“ waren, könne allenfalls bei der Beurteilung der Schwere des ihm angelasteten Pflichtverstoßes von Bedeutung sein.

Der Bundesgerichtshof verwies die Sache an das Landgericht Berlin zurück, damit der Sachverhalt weiter aufgeklärt werden könne. So müsse abgeklärt werden, um welche Arbeiten es im Einzelnen ging, wie umfangreich und dringend sie waren, welche Beeinträchtigungen sich hieraus für die Mieter ergaben, welche Bedeutung die alsbaldige Durchführung der Arbeiten aus wirtschaftlicher Sicht für den Vermieter hatte und welche Schäden und Unannehmlichkeiten dem Vermieter dadurch entstanden seien, dass er erst verspätet Zutritt zur Wohnung erhalten hatte.

Die Entscheidung erhöht den Druck auf Mieter, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten des Vermieters widerspruchslos zu dulden. Wer den beauftragten Handwerkern den Zutritt zur Wohnung nicht gewährt, dem droht die fristlose Kündigung.

Die Geltendmachung von Mieterrechten bei Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten ist deutlich schwieriger geworden. Der BGH hat die Vermieter-Position gestärkt.

Nur in den Fällen besteht kein Kündungsrisiko, wo der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Duldung hat. Das ist zum Beispiel der Fall bei fehlender oder unwirksamer Modernisierungsankündigung, bei Vorliegen einer Härte, die nicht finanzieller Natur ist, bei Fehlen einer „Modernisierung“ im Sinne von § 555 b Nummern 1 bis 7 BGB und bei vertraglichen Modernisierungsausschlüssen.

Untermietzins und Pfändung

Der Pfändungsschutz für sonstige Einkünfte umfasst auch Einkünfte aus einer Untervermietung (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 26. Juni 2014 IX ZB 88/13, NJW-RR 2014, 1197 = Rpfleger 2014, 687).

BGH vom 23.4.2015 – VII ZB 65/12 –

 Langfassung im Internet

Ein Mieter begehrte Vollstreckungsschutz gegen einen von einem seiner Gläubiger erwirkten Beschluss, mit dem seine Ansprüche gegen den Untermieter auf Zahlung von Untermiete gepfändet und zur Einziehung überwiesen worden waren. Der Mieter war nicht erwerbstätig und erhielt zur Sicherung seines Lebensunterhalts Leistungen nach dem SGB II in Höhe von monatlich 374 Euro zuzüglich 360 Euro für die Kosten von Unterkunft und Heizung. Er bewohnte seit 1994 eine von ihm angemietete 4-Zimmer-Wohnung, in der zunächst auch seine Schwester mit ihrem Ehemann wohnte. Nach deren Auszug überließ er ein Zimmer zur Nutzung an den Untermieter, der ihm hierfür monatlich 150 Euro Miete zahlte.

Im Gegensatz zu den Vorinstanzen war der BGH der Ansicht, dass der Antrag des Mieters, ihm seine Einkünfte aus der Untervermietung in Höhe von monatlich 150 Euro zu belassen, nicht mit der Begründung abgelehnt werden könne, sie unterfielen nicht § 850 i Abs. 1 ZPO. Denn der Pfändungsschutz für sonstige Einkünfte nach § 850 i Abs. 1 ZPO umfasse alle eigenständig erwirtschafteten Einkünfte. Hierfür sprächen der Wortlaut der Regelung sowie eine systematische Auslegung in Verbindung mit dem Willen des Gesetzgebers. Dies gelte auch, wenn es sich um Mieteinkünfte handle.

Es bestehe keine Veranlassung, danach zu unterscheiden, wofür der Mieter die Untermieteinkünfte konkret benötige oder verwende oder ob im Einzelfall durch einen Pfändungsschutz eine Entlastung der Sozialhilfeträger eintrete oder nicht. Der Schuldner – hier also der Mieter – solle allgemein motiviert werden, Einkünfte selber zu erzielen und dadurch die eigene Leistungsfähigkeit zu erhöhen.

§ 850 i Abs. 1 ZPO lautet: *Werden nicht wiederkehrend zahlbare Vergütungen für persönlich geleistete Arbeiten oder Dienste oder sonstige Einkünfte, die kein Arbeits-einkommen sind, gepfändet, so hat das Gericht dem Schuldner auf Antrag während eines angemessenen Zeitraums so viel zu belassen, als ihm nach freier Schät-*

zung des Gerichts verbleiben würde, wenn sein Einkommen aus laufendem Arbeits- oder Dienstlohn bestünde. Bei der Entscheidung sind die wirtschaftlichen Verhältnisse des Schuldners, insbesondere seine sonstigen Verdienstmöglichkeiten, frei zu würdigen. Der Antrag des Schuldners ist insoweit abzulehnen, als überwiegende Belange des Gläubigers entgegenstehen.

Lärm vom Kinderspielplatz

a) Die bei einer Mietsache für eine konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Einigung kommt nicht schon dadurch zustande, dass dem Vermieter eine bestimmte Beschaffenheitsvorstellung des Mieters bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert (Bestätigung der Senatsrechtsprechung, vgl. Urteile vom 19.12.2012 – VIII ZR 152/12, NJW 2013, 680 Rn. 10; vom 23.9.2009 – VIII ZR 300/08, WuM 2009, 659 Rn. 14).

b) Die in § 22 Abs. 1a BImSchG vorgesehene Privilegierung von Kinderlärm ist auch bei einer Bewertung von Lärmeinwirkungen als Mangel einer gemieteten Wohnung zu berücksichtigen.

c) Nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, begründen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Insoweit hat der Wohnungsmieter an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks teil (Fortführung der Senatsrechtsprechung, vgl. Urteile vom 19.12.2012 – VIII ZR 152/12, NJW 2013, 680 Rn. 12; vom 23.9.2009 – VIII ZR 300/08, WuM 2009, 659 Rn. 15, 17).

BGH vom 29.4.2015 – VIII ZR 197/14 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter mieteten vor vielen Jahren in Hamburg eine Erdgeschosswohnung nebst Terrasse. Das Wohngrundstück grenzt an eine Schule, auf deren Gelände im Jahr 2010 – zwanzig Meter von der Terrasse der Mieter entfernt – ein Bolzplatz errichtet wurde. Der Bolzplatz soll nach der vom Schulträger angebrachten Beschilderung Kindern im Alter bis zu 12 Jahren von Montag bis Freitag bis 18 Uhr zur Benutzung offenstehen. Ab Sommer 2010 rügten die Mieter gegenüber dem Vermieter Lärmbelästigungen durch Jugendliche, die auch außerhalb der genannten Zeiten auf dem Bolzplatz spielten, und minderten deshalb seit Oktober 2010 die Miete um 20 Prozent. Der Vermieter hielt die Mietminderung für unberechtigt und begehrte mit seiner Klage Zahlung der restlichen Miete sowie die Feststellung, dass die Mieter nicht berechtigt seien, wegen des Lärms die Miete zu mindern. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Landgerichts Hamburg, das den Mietern ein Mietminderungsrecht we-

gen Lärmbelästigungen zugesprochen hatte, auf. Bei sogenannten Umweltmängeln (Einwirkungen auf die Mietsache von außen) müsste bei Vertragsabschluss eine „Vereinbarung über die Beschaffenheit der Mietwohnung“ getroffen werden. Nur dann könnten Mieter wegen späterer Verschlechterungen oder nachträglichen Veränderungen eine Mietminderung beanspruchen. Fehle eine entsprechende Vereinbarung, muss die Frage, wie viel nachträglichen Lärm Mieter hinnehmen müssen, im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung unter Rückgriff auf die Verkehrsanschauung beantwortet werden. Das bedeute, der Mieter kann nur Ansprüche geltend machen, wenn der Vermieter/Eigentümer gegen den Geräuschanstieg vorgehen oder von dem störenden Dritten entsprechende Ausgleichszahlungen verlangen kann. Im vorliegenden Fall waren Abwehr- oder Entschädigungsansprüche des Vermieters/Eigentümers ausgeschlossen, weil § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz bestimmt, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätzen, durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind.

Da aber noch Feststellungen zu der Frage fehlten, ob die Lärmbelästigungen von Kindern oder von Jugendlichen ausgehen, verwies der Bundesgerichtshof das Urteil zurück an das Landgericht Hamburg.

Fazit: Nach Abschluss des Mietvertrages auftretende Verschlechterungen des Wohnstandards, sogenannte Umweltmängel, werden künftig nur noch in Ausnahmefällen Mietminderungsansprüche auslösen können. Das ist ein Bruch mit der bisherigen Rechtsprechung.

Rohrwärme

§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO, wonach der Wärmeverbrauch der Nutzer in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden kann, verstößt nicht gegen das verfassungsrechtliche Verbot der dynamischen Verweisung auf Regelwerke nicht demokratisch legitimierter Normgeber.

BGH vom 6.5.2015 – VIII ZR 193/14 –

➔ Langfassung im Internet

Heizkostenverteiler können im Wesentlichen nur die Wärme erfassen, die die Heizkörper freisetzen. Wärme, die von ungedämmten Rohrleitungen abgegeben wird, bleibt weitgehend unberücksichtigt. Da sich aber die Umlage der verbrauchsabhängig zu verteilenden Heizkosten nach dem erfassten Verbrauch richtet, kommt es zu Verzerrungen und Ungereimtheiten. In diesen Fällen kann nach der Heizkostenverordnung im Ergebnis auf eine Regelung des VDI (Verein Deutscher Ingenieure) zurückgegriffen werden, die die Rohrwärmeabgabe bei der Kostenverteilung berücksichtigt. Diese Praxis bestätigte jetzt der Bundesgerichtshof: Nach der Heizkostenverordnung kann der

Wärmeverbrauch der Nutzer in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deshalb ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch wird dann dem einzelnen Nutzer als erfasster Wärmeverbrauch zugeordnet. Das Beiblatt „Verfahren zur Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe“ der VDI-Richtlinie 2077 enthält die nach der Heizkostenverordnung geforderten anerkannten Regeln der Technik. Eine Verweisung in einem Gesetz oder in einer Verordnung auf entsprechende Regeln der Technik ist, so der BGH, zulässig.

Kündigung bei der Gewerberaummiете

- a) **Verhindert der Mieter – etwa indem er Erhaltungsmaßnahmen pflichtwidrig nicht duldet oder ihre Duldung von ungerechtfertigten Forderungen abhängig macht – unberechtigt die Mangelbeseitigung durch den Vermieter, folgt aus den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB, dass er sich ab dem Zeitpunkt nicht mehr auf die Minderung berufen kann, ab dem die Mangelbeseitigung ohne sein verhindern des Verhalten nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge voraussichtlich abgeschlossen gewesen wäre und der Vermieter wieder die ungeminderte Miete hätte verlangen dürfen.**
- b) **Bei der infolge einer Erhaltungsmaßnahme erlittenen Umsatzeinbuße handelt es sich nicht um eine Aufwendung im Sinn von § 555 a Abs. 3 BGB.**
- c) **Der Vermieter haftet für Schäden des Mieters aufgrund einer Erhaltungsmaßnahme (hier: Umsatzausfall) nicht allein deshalb, weil er die Maßnahme veranlasst hat.**
- d) **Ein Mietrückstand von über einer Monatsmiete ist bei gewerblichen Mietverhältnissen erheblich im Sinn des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a Alt. 2 BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 23.7.2008 – XII ZR 134/06 – NJW 2008, 3210).**
- e) **Bei Mietverhältnissen, die nicht Wohnraum betreffen, kann ein Rückstand von einer Monatsmiete oder weniger auch – und nur dann – erheblich im Sinn des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a Alt. 2 BGB sein, wenn besondere Einzelfallumstände hinzutreten. Als solche kommen in der Gewerberaummiете neben der Kreditwürdigkeit des Mieters insbesondere die finanzielle Situation des Vermieters und die Auswirkungen des konkreten Zahlungsrückstands auf diese in Betracht.**

BGH vom 13.5.2015 – XII ZR 65/14 –

 Langfassung im Internet

An dem Mietobjekt traten Mängel auf, deretwegen die Gewerbemieter ab Juli 2011 die Miete minderten. Mit Schreiben vom 22. Januar 2013 kündigte der Vermieter gegenüber den Mietern die Mangelbeseitigung an und bat um Bestätigung. Diese verweigerten die Mieter jedoch und erklärten, das Mietobjekt für die Sanierungsmaßnahmen nur zur Verfügung zu stellen, wenn vorab die für eine sechswöchige Schließung des Restaurants zu

erwartenden „Umsatzausfälle, sprich Fixkosten, Gewinnverluste etc. pp. ... geprüft und finanziert beziehungsweise geregelt“ seien. Die Mieter minderten die Miete in der Folge wegen der Mängel. Der Vermieter klagte wegen Zahlungsverzugs auf Räumung.

Der BGH verneinte das Vorliegen des Minderungsrechts, weil die Mieter die Mängelbeseitigung durch den Vermieter treuwidrig verhindert hätten. Eine treuwidrige Verhinderung sei etwa dann anzunehmen, wenn der Mieter entgegen seiner aus § 555 a Abs. 1 BGB folgenden Pflicht, Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung (Erhaltungsmaßnahmen) zu dulden, Einwirkungen auf die Mietsache nicht zulasse oder ihre Duldung von ungerechtfertigten Forderungen abhängig mache. Dies sei vorliegend der Fall gewesen. Auch könne der Mieter die teilweise Nichtzahlung der Miete nicht auf § 320 BGB stützen. Denn auch dem aus § 320 BGB folgenden Zurückbehaltungsrecht stünden die Grundsätze von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB entgegen, weil die Mieter die Durchführung der Mangelbeseitigung durch ihre Duldungsverweigerung verhindert hätten.

Die infolge einer Erhaltungsmaßnahme erlittenen Umsatzeinbußen müssten Mieter hinnehmen. Es handle sich nach zutreffender einhelliger Meinung auch nicht um eine Aufwendung im Sinn von § 555 a Abs. 3 BGB, die der Vermieter zu erstatten hätte. Der Aufwendungsbegriff des § 555 a Abs. 3 BGB gelte nämlich nicht für nicht auf einer Leistung des Mieters beruhende Vermögensschäden.

Ebenso wenig könnte die Umsatzeinbuße gegenüber dem Vermieter als Schadensersatz nach § 536 a BGB geltend gemacht werden. Der hierfür notwendige Schuldvorwurf scheide aus, weil es an einem Rechtsverstoß fehle, wenn der Vermieter lediglich eine Erhaltungsmaßnahme veranlasse. Damit handle er in Erfüllung seiner ihm aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB erwachsenden Verpflichtung zum Erhalt der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand, mit der die Pflicht des Mieters zur Duldung dieser Erhaltungsmaßnahme in § 555 a Abs. 1 BGB korrespondiere. Sofern die Erfüllung der Erhaltungspflicht eine vorübergehende Einschränkung oder Unterbindung des Gebrauchs der Mietsache durch den Mieter bedinge, führe dies zwar zu der – auf eine willentliche Entscheidung des Vermieters zurückzuführenden – vorübergehenden Nichterfüllung der vertraglichen Pflicht des Vermieters zur Gewährung des Mietgebrauchs. Dies begründe aber keinen Schuldvorwurf, wenn es – wie hier – gerade notwendige Folge der Erfüllung dieser Pflicht sei. Die in § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB für die Wohnraummiете geregelte Grenze von einer Monatsmiete erlaube zwar den Erst-Recht-Schluss, dass bei Gewerberaummietverhältnissen jedenfalls ein Rückstand von über einer Monatsmiete nicht als unerheblich angesehen werden könne. Dass Rückstände unterhalb dieser Schwelle keinesfalls als erheblich einzustufen seien, lasse sich dem jedoch auch wieder nicht entnehmen. Anderenfalls, also wenn § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a Alt. 2 BGB stets nur bei einem Rückstand von über einer Monatsmiete anwendbar wäre, hätte es der speziellen Schutzvorschrift für Wohnraummieter in § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB nicht bedurft.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Wir freuen uns auf Ihren Besuch in den zentral gelegenen Beratungszentren des Berliner Mietervereins. Zur Beratung bitte immer auch den Mitgliedsausweis und den Mietvertrag mitbringen.

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)
U Altstadt Spandau
U Rathaus Spandau

Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),
nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)
U Seestraße

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ **NEU!** Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau, Oranienburger
Straße 204, Ecke Roedernallee
nahe U Alt-Wittenau (250 m Fußweg)
und S Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)
U Nollendorfplatz, U Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ **030-226 260**

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen? Unter „Mein BMV“ können Sie im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ **030-226 26-152**

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 030-226260.

Mo 17-19 Uhr (jeden 1. und 3. Montag): Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für **Mitglieder** des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes. Kosten: 35 €. Einfach die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung des Vermieters (mit Angabe der gelieferten Wärmemenge und des Baualters, gegebenenfalls beim Vermieter erfragen) sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an: Berliner Mieterverein, z.H. Wibke Werner, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle

Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schöneeweide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-29431 07 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-209892 65 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.
Bei Abnahme: Die Prüfung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen sollte bereits vor der Wohnungsabnahme in einer unserer Beratungsstellen erfolgen.

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

Vielfach gibt es neben juristischen Fragen auch technische Probleme. Zur Beurteilung ist Sachverstand erforderlich. Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
 - Schönheitsreparaturen
 - Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
 - Elektroinstallationen
 - Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
 - Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
 - Hausrat
 - Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
 - Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
 - Geräuschmessung für technische Anlagen
 - Elektromog/Mobilfunk
 - Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
 - Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de ☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den 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

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 28,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 28,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

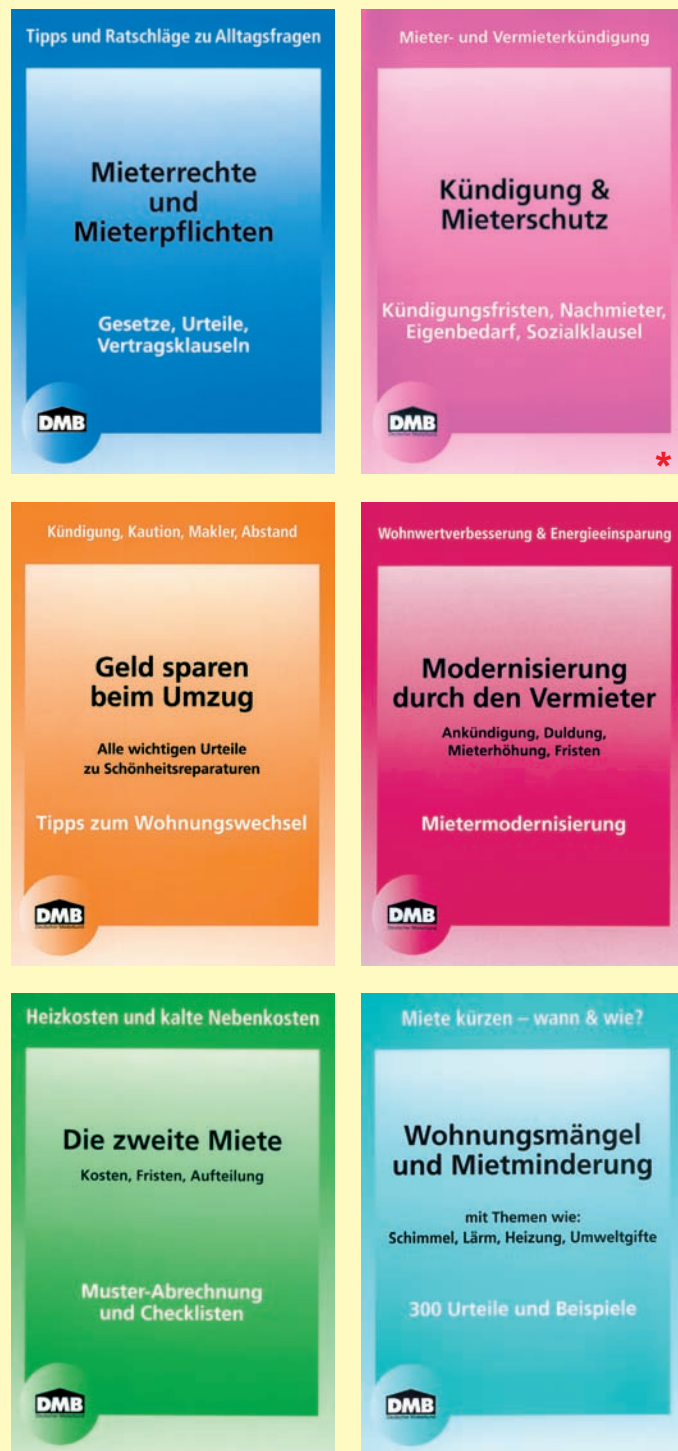
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

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

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

Die Broschüren

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



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



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

September 2015

Weitere Details unter www.urania.de

Montag, 7.9.

16.30 Uhr Spielfilm: **8 Namen für die Liebe**

17.30 Uhr Dr. Tobias Weger: **Pilsen – Europäische Kulturhauptstadt 2015****

19.00 Uhr Spielfilm: **Die Lügen der Sieger**

19.30 Uhr **Silver Science Slam: Graues Haar trifft graue Zellen – Erster Ü40 Science Slam***

Dienstag, 8.9.

16.30 Uhr Spielfilm: **Die Lügen der Sieger**

17.00 Uhr Gesundheitstag: **Moderne Therapiekonzepte bei Brustkrebs**, Eintritt frei

19.00 Uhr Spielfilm: **8 Namen für die Liebe**

19.30 Uhr Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: **Jeder hat seinen eigenen Einstein***

Mittwoch, 9.9.

16.30 Uhr Spielfilm: **8 Namen für die Liebe**

17.30 Uhr Prof. Dr. h.c. mult. Reinhold Würth: **Kunst als Kontrapunkt – Von Leidenschaft und Unternehmenskultur***

19.00 Uhr Spielfilm: **Die Lügen der Sieger**

19.30 Uhr Dr. Michaela Haas: **Stark wie ein Phönix – Wie wir unsere Resilienzkraft entwickeln und in Krisen über uns hinauswachsen***

Donnerstag, 10.9.

16.30 Uhr Spielfilm: **Marry Me**

17.30 Uhr Elke Krauskopf, M.A.: **Vincent van Gogh – Die Explosion der Farbe****

19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Dior und Ich**

19.30 Uhr Dr. med. Wulfried Reuter: **Meditation als Weg zu Selbstfürsorge und Selbstschutz***

Freitag, 11.9.

19.30 Uhr Dr. phil. med. Hans-Otto Thomashoff:

Warum Zufriedenheit das neue Glück ist*

Samstag, 12.9.

10-17 Uhr Naturheilkundetag: **Natürlich gesund**

Montag, 14.9.

17.00 Uhr Gesundheitstag: **Gut zu Fuß! Die moderne Fußchirurgie***, Eintritt frei

19.30 Uhr Dr. David Schnarch: **Hirnforschung und Beziehungen***

19.30 Uhr Prof. Dr. Klaus Schlichte: **Syrien, Nigeria, Ukraine – Ursachen und Verlauf der heutigen Kriege***

Dienstag, 15.9.

16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Dior und Ich**

17.30 Uhr Veronika Langguth: **Filmportrait über Ilse Middendorf****

19.00 Uhr Spielfilm: **Marry Me**

19.30 Uhr Dr. Andreas Goetze: **Gewalt im Namen Gottes?***

19.30 Uhr Prof. Dr. Jürgen Sarnowsky: **Die Erkundung der Welt – Die großen Entdeckungsreisen von Marco Polo bis Humboldt****

Mittwoch, 16.9.

15.30 Uhr Prof. Dr. Georg Duda: **Knochen und Muskeln regenerieren – Wie kommen wir schnell wieder auf die Beine?***

16.30 Uhr Spielfilm: **Marry Me**

17.30 Uhr Leibniz-Lektion: Prof. Dr. Irene Bertschek:

Wie die Digitalisierung unsere Arbeitswelt verändert*, Eintritt frei

19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Dior und Ich**

19.30 Uhr Thomas R. Hoffmann, M.A.: **Alte Meister und Moderne****

Samstag, 19.9.

10.00 Uhr Gesundheitstag: **Moderne Hören 2015**

Montag, 21.9.

16.30 Uhr Spielfilm: **Still Alice – Mein Leben ohne Gestern**

17.30 Uhr Dr. med. habil. Annett Gauruder-Burmeister; PD Dr. med. Galf Popken: **Harnwegsinfektionen***

19.00 Uhr Spielfilm: **Still Alice – Mein Leben ohne Gestern**

19.30 Uhr Rüdiger Jungbluth: **Die Quandts – Deutschlands erfolgreichste Unternehmerfamilie***

Dienstag, 22.9.

16.30 Uhr Spielfilm: **Die Liebe seines Lebens**

17.30 Uhr Dr. Alfred Hagemann: **Frauensache – Wie Brandenburg Preußen wurde***

19.00 Uhr Dokumentarfilm: **East Side Gallery**

19.00 Uhr Ausstellungseröffnung: **Simone Kornfeld: Rokoko Queens – Preußens Hofdamen in zeitgenössischer Interpretation***

19.30 Uhr Volker Koop: **Warum Hitler King Kong liebte und den Deutschen Micky Maus verbot***

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

Mittwoch, 23.9.

16.30 Uhr Spielfilm: **Die Liebe seines Lebens**

17.30 Uhr Wolfgang Pfeifer: **Die zwölf typischen Fehler beim Verfassen eines Testaments vermeiden***

19.00 Uhr Spielfilm: **Die Liebe seines Lebens**

19.30 Uhr Prof. Dr. Max Steller: **Nichts als die Wahrheit – vom Versagen der Justiz***

19.30 Uhr Dr. Matthias Kollatz-Ahnen: **Wie entstehen Investitionen und Wachstum, und welche Rolle spielt der Staat dabei?***

Donnerstag, 24.9.

16.30 Uhr Spielfilm: **Learning to drive**

17.30 Uhr Nico Rollmann: **Unter Berlin – Verborgene Orte im Untergrund der Stadt****

19.00 Uhr Spielfilm: **Am grünen Rand der Welt**

19.30 Uhr Dr. Martin Rupps: **Helmut Schmidt und die Deutschen***

Freitag, 25.9.

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: **Warum Lebensfreude vor Herz- und Kreislauferkrankungen schützt***

Sonntag, 27.9.

10.30 Uhr Politisches Café: **Das Flüchtlingsdrama in Europa, Diskussion mit Dr. Steffen Angenendt, Christina Kampmann, Mod.: Christian Richter**

15.00 Uhr Familienkonzert: **Mozart und die magische Perücke***

Montag, 28.9.

17.30 Uhr Dr. Hermann Rudolph: **Berlin – Wiedergeburt einer Stadt****

19.30 Uhr Andreas Müller: **Kiffen und Kriminalität – Warum Cannabis legalisiert werden sollte***

Dienstag, 29.9.

16.30 Uhr Spielfilm: **Learning to drive**

17.00 Uhr Gesundheitstag: **Magen- und Darmerkrankungen**, Eintritt frei

19.00 Uhr Spielfilm: **Learning to drive**

19.30 Uhr Prof. Dr. Axel Meyer: **Adams Apfel und Evas Erbe – Wie Gene unser Leben bestimmen und warum Frauen anders sind als Männer***

Mittwoch, 30.9.

15.30- Dr. med. Reinhard Ehret; Dr. med. Kerstin Anvari;

19.00 Uhr Dr. med. Martina Müngersdorf: **Parkinson kann jeder treffen und dann?***

19.00 Uhr Spielfilm: **Am grünen Rand der Welt**

19.30 Uhr Dr. med. Bert te Wildt: **Digital Junkies – Internetabhängigkeit und ihre Folgen für uns und unsere Kinder***

Urania
NEUES WISSEN ERLEBEN

**NATÜRLICH
GESUND**

**Urania Naturheilkundetag
Sa., 12.09.2015, 10 – 17 Uhr**

+ Fachvorträge
+ Workshops
+ Beratungen
+ Ausstellungen

An der Urania 17,
10787 Berlin,
Tel.: 030 / 218 90 91

www.urania.de

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