



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

Oktober
10/2018

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

BAUGERÜST
Mieter in
Dunkelhaft

MIETRECHTS-
ANPASSUNGSGESETZ
Nicht mehr als ein
laues Lüftchen

WOHNUNGS-
POLITIK
Enteignung hat
viele Gesichter



Alt, gehandicapt und rausgeworfen

Immer mehr Eigenbedarfskündigungen
gegen betagte und langjährige Mieter

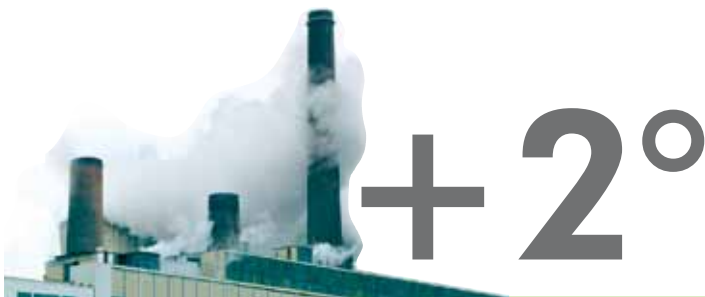


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2018/2019



- 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

Rundfunkbeitrag für Zweitwohnung:	
Doppelt wird nicht mehr abkassiert	6
„Housing first“:	
Die Wohnungsversorgung steht an allererster Stelle	6
Alternativer Wohngipfel: Es ist 5 nach 12	7
Wohnen für alle statt Rendite für wenige	7
Sozialer Wohnungsbau:	
Zweckfremder Einsatz von Bundesmitteln in den Ländern	8
Besuch vom anderen Ende der Welt	8
Vermögensabschöpfung: Wo es richtig weh tut	9
Städtische Wohnungsunternehmen:	
Bei den Neubaukosten im Mittelfeld	9
Baubeschleunigungsprogramm: Senat macht jetzt Dampf	10
Webtipp: Stürze im Alter sicher verhüten	10
Fairmieten: Gleiche Chancen auf eine Wohnung	11
Maximilianstraße 46: Neue Dimension der Entmietung	11
Habersaathstraße 40-48: Rausschmiss mit Ansage	12
Gleimstraße 56: Kampfmarmelade gegen Verdrängung	13
Buchtipp: Altstadt-Umwälzungen im Zeitraffer	13
Angebot der landeseigenen Wohnungsunternehmen:	
Die Berliner können sich jetzt glücklich tauschen	14
Ein Zulauf, der nicht verwundert	14
Wohnungsaufsichtsgesetz: Treuhänder gegen Verwahrlosung ..	15
Änderungen beim Zweckentfremdungsverbot:	
Ohne Nummer keine Ferienvermietung	15

TITEL

Alt, gehandicapt und rausgeworfen:	
Immer mehr Eigenbedarfskündigungen	
gegen betagte und langjährige Mieter	16

HINTERGRUND

Mietrechtsanpassungsgesetz:	
Nicht mehr als ein laues Lüftchen	21
Wohnungspolitik: Enteignung hat viele Gesichter	22
Baugerüst: Mieter in Dunkelhaft	23
MieterMagazin-Lexikon Stadtentwicklung (2):	
Durch den Dschungel der Städtebauförderung	24
Gewohnheitsrecht: „Schon immer so gemacht“ gilt nicht	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

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



16

Keine gesundheitlichen Einschränkungen, kein ungewöhnlich langes Mietverhältnis und auch kein hohes Alter schützen vor einer Eigenbedarfsklage. Für immer mehr heißt das:

**Alt, gehandicapt
und rausgeworfen**



Durch den Dschungel der Städtebauförderung

geht es im zweiten Teil des „MieterMagazin-Lexikons Stadtentwicklung“

24



Zum Gewohnheitsrecht herrscht mancher Irrglaube. Jedenfalls:

**„Schon immer so
gemacht“ gilt nicht**

26

Abbildungen: Sabine
Mittermeier, Kerstin Zillmer

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

Betr.: MieterMagazin 6/2018, Seite 4, Leserbrief von B. Jakobi: „Mietzahlung in der DDR – Wie war das damals?“

Schriftlicher Beweis

Ich kann mich noch gut erinnern und habe sogar den Beweis, das Mietquittungsbuch, kürzlich in den Papieren meiner Mutter gefunden. In jedem Haus gab es eine Familie, bei der die Miete bar eingezahlt wurde. Was diese dann damit gemacht hat, entzieht sich leider meiner Kenntnis.

K. Sasse per E-Mail



Zwei Möglichkeiten

Die Mietzahlung in der DDR war ganz einfach: Es wurde ein Überweisungsbeleg ausgefüllt und bei der Sparkasse der Mietbetrag an die KVV* überwiesen.

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · **Konto für Beitragszahlungen:** bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · **Bankverbindung für sonstige Zahlungen:** IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 66. Jahrgang 2018 **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildensstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Mittermeier · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner 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

Zweite Variante: In jedem Haus gab es einen ehrenamtlichen Mietkassierer. Die Mieter brachten die Miete zu ihm, er trug den Betrag in eine Mietliste ein, Mieter und Kassierer unterschrieben. Nach Abschluss der Kassierung zahlte der Kassierer die Mieten in einer Summe bei der Sparkasse ein, die Liste mit Unterschriften wurde an die KVV geschickt. Ein Exemplar der Mietliste behielt der Kassierer als seinen Nachweis, ebenso die Kopie des Einzahlungsbeleges. Zur Vereinfachung der Arbeit des Kassierers waren die Belege entsprechend vorbereitet. Später, in den 70er Jahren, gab es Lohn-/Gehaltskonten, auf die die Einkommen überwiesen wurden. Mit Daueraufträgen konnten gleichbleibende Zahlungen wie Miete, Zeitungsabonnements und anderes überwiesen werden.

G. Höing per E-Mail

* Kommunale Wohnungsverwaltung
Die Redaktion

Am Monatsersten zum Mieteinnehmer

Als wir unsere erste Wohnung bekamen, erhielt ich mit dem Mietvertrag ein Mietzahlungsheft. Dort hinein wurde der monatliche Mietbetrag von einem(r) von der KVV beauftragten zuverlässigen Mieter(in), die fast immer auch eine Tätigkeit als Hauswart innehatten, eingetragen und damit quittiert. Das Geld wurde dann an einem von der KVV festgelegten Zahltag in der Kasse der KVV vom Beauftragten eingezahlt. Es war selbstverständlich, dass wir jeden Ersten des Monats vor der Wohnungstür des Mieteinnehmers standen und unsere Miete bezahlten. Unsere Miete betrug damals für eine Eineinhalbzimmerwohnung mit Außenklo, 3. Hinterhof, 4 Treppen, mit Ofenheizung ganze 34,20 Mark der DDR. So einfach ging das – auch ohne Girokonto.

M. Hiersemann per E-Mail

Unser Vermieter kam persönlich

Ich bin zwar nicht in der DDR aufgewachsen, aber ich bin 1951 geboren, und kenne die Lohntüte. Ich denke mal, es war auch in der DDR üblich,

das jede/r Mieter/in beziehungsweise Haushalt ein Mietbuch hatte. Am Monatsanfang kam entweder der Hausbesitzer oder jemand von der Verwaltung in die Wohnung und hat bar kassiert. Dafür gab es dann einen Stempel ins Buch. Unser Vermieter kam auch immer persönlich. Quergebäude vier Treppen.

R. Richter per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 3/2018, Seite 24, Katharina Buri: „Zusatzangebote von Wohnungsunternehmen – vom Bibliotheksausweis bis zum Sparvertrag“

Keine freien Wohnungen

Sie schreiben, dass Genossenschaften mit Geschenken auf Mieterfang sind. Wenn man da aber anfragt, bekommt man mitgeteilt, dass es selbst in Hellersdorf und Köpenick so gut wie keine freien Wohnungen gibt. Also ist Ihr Beitrag entweder uralt oder eine grobe Unwahrheit oder die Genossenschaften wollen keine Neumieter. Dass die Genossenschaften sogar mit Lockangeboten werben, könnte jedenfalls falscher nicht sein.

R. Pagel per E-Mail

Das MieterMagazin hat in seinem Beitrag einige zusätzliche und freiwillige Leistungen beschrieben, die die Wohnungsbaugesellschaften und einige Genossenschaften ihren Mietern bieten. Dass dies Lockangebote sind, haben wir nicht geschrieben, denn Lockangebote bedarf es angesichts der übergroßen Nachfrage nach Wohnungen auf dem Markt nicht.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 9/2018, Seite 16, Jens Sethmann: „Preußen Glanz, der Hauptstadt Zwang und Elend – Wie lebte es sich in Berlin, als die Wohnungspolitik noch vom König gemacht wurde?“

Vorzüglich

Die Geschichte des Wohnens von Jens Sethmann ist vorzüglich recherchiert und geschrieben. Ich bin gespannt auf die Fortsetzung.

H. Spode per E-Mail

Ethik statt Monetik!

Podiumsdiskussion zur aktuellen Situation in den Bereichen Kitas, Schulen und Pflege mit Betroffenen, Experten der Sozialverbände und verantwortlichen Politikern der Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familien sowie Gesundheit, Pflege und Gleichstellung

9. Oktober 2018, 17 Uhr

IG Metall Haus, Alwin-Brandes-Saal,
Alte Jakobstraße 1+3, 10787 Berlin,
weitere Informationen unter
www.berliner-sozialgipfel.de

Gut zu wissen

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

Mediation und Konfliktberatung

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

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Montag, 22. Oktober und Montag, 26. November 2018.

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

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

Beratung

Erweiterte Öffnungszeiten in der Mietervereins-Geschäftsstelle

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Wenn das Sozialrecht und Fragen zur Wohnung ineinandergreifen, stehen Mieterinnen und Mieter häufig vor undurchdringlichen Vorschriften und Anträgen. Der Berliner Mieterverein bietet daher seinen Mitgliedern eine Beratung zu Sozialrecht und Miete an.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin:
Servicetelefon ☎ 030-226260

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



Einsenderin dieses Fotos ist Sabine Nowak

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.

RUNDFUNKBEITRAG FÜR ZWEITWOHNUNG

Doppelt wird nicht mehr abkassiert

Das Bundesverfassungsgericht hat den Rundfunkbeitrag für Zweitwohnungen gekippt. Betroffene müssen einen Freistellungsantrag stellen.

Wer mehrere Wohnungen privat nutzt, ist nach einer aktuellen Bundesverfassungsgerichts-Entscheidung künftig nur noch für die Erstwohnung beitragspflichtig (BVerfG vom 18. Juli 2018 – 1 BvR 1675/16). Das gilt bis zu einer gesetzlichen Neuregelung, die der Gesetzgeber verpflichtend bis zum 30. Juni 2020 treffen muss.

Wer bisher eine Zweitwohnung angemeldet hat, kann aber nicht einfach die Zahlungen einstellen, wie die Verbraucherzentrale Berlin erklärt: „Man muss in jedem Fall einen Antrag stellen und ihn an den Beitragsservice senden“, so Rechts-

expertin Annika Halbbauer. Die Freistellung setzt voraus, dass man melderechtlich mit einer Haupt- und Nebenwohnung angemeldet ist. Ein entsprechender Nachweis der Meldebehörde ist beizufügen. Die Freistellung wird grundsätzlich rückwirkend zum 18. Juli 2018 gewährt, auch wenn der Antrag erst später eingereicht wurde. Zu viel gezahlte Bei-

träge sollen verrechnet oder zurückerstattet werden. Ob Kunden, die bereits vor dem Urteil Widerspruch eingelegt haben, auch für weiter zurückliegende Zeiträume Rückzahlungen erhalten, ist derzeit unklar, so die Rechtsexpertin der Verbraucherzentrale. Man müsse abwarten, wie der Beitragsservice mit solchen Fällen umgeht.

Birgit Leiß



Illustration: Julia Gandras

■ Befreiungsantrag unter: www.rundfunkbeitrag.de

Derzeit muss er per Fax oder Post geschickt werden. Eine Online-Abwicklung soll demnächst möglich sein.

Das Urteil im Wortlaut: https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/07/rs20180718_1bvr167516.html

„HOUSING FIRST“

Die Wohnungsversorgung steht an allererster Stelle

■ Weitere Informationen zum Berliner Modellprojekt unter www.neuechance-berlin.de/index.php/housing-first

Von der Straße wegzukommen, ist für viele Obdachlose nicht einfach. Der Weg in eine eigene Wohnung erfordert Geduld und Willensstärke. Einen neuen Weg beschreitet ein US-amerikanischer Ansatz – ab Oktober auch in Berlin.

Weg von der Straße, aber Notunterkünfte sind auch keine Lösung

„Housing First“ heißt das Konzept, das in den 90er Jahren in New York entwickelt wurde. Es stellt einen Paradigmenwechsel im Umgang mit

obdachlosen Menschen dar: Sie können direkt in eine eigene Wohnung ziehen – ohne Zwischenaufenthalte in einer Not- oder Übergangsunterkunft und ohne sich für eine Therapie oder ähnliches verpflichten zu müssen.

In Berlin lebten Ende 2016 über 30 000 Menschen in solchen „Zwischenlösungen“ – fast ein Viertel von ihnen, das zeigen Untersuchungen, bleiben ein bis zwei Jahre. Zwei Jahre im Mehrbettzimmer mit wechselnden Nachbarn, von denen viele mit Alkohol- oder Drogensucht kämpfen, sind keine guten Voraussetzungen für jemanden, dem das eigene Leben entglitten ist. Eine eigene Bude bietet Platz zum Verschnaufen und schafft Stabilität. Auch deshalb hat sich Berlin auf die Fahnen geschrieben, dass jeder Obdachlose eine feste Unterkunft erhalten soll. In diesem Monat startet die Berliner Stadtmission gemeinsam mit der Hilfsorganisation Neue Chance ein

Modellprojekt, das auf dem Housing-First-Ansatz basiert. Drei Jahre lang werden die Senatsverwaltungen für Soziales und für Gesundheit das Projekt finanziell unterstützen mit dem Ziel, 40 Wohnungen anzumieten. Bei der Wohnungssuche erhalten die Neu-Mieter Beistand, die Miete zahlt der Verein. Die Mietverträge werden aber direkt zwischen Bewohner und Vermieter geschlossen. US-Studien zeugen vom Erfolg des Programms: Sie konnten nachweisen, dass nach zwei Jahren noch zwischen 80 und 90 Prozent der ehemals Wohnungslosen in ihren neuen Bleiben wohnten. Für Kommunen ist der Ansatz aber nicht nur deshalb interessant: Er spart Geld, denn die Übernachtung in einer Notunterkunft ist teurer als in einer Wohnung. Kein Wunder, dass Housing First inzwischen auch in vielen europäischen Ländern, etwa Großbritannien, Frankreich und Österreich, praktiziert wird.

Katharina Buri



Foto: Nils Richter

ALTERNATIVER WOHNIGIPFEL

Es ist 5 nach 12

„Die Wohnungsfrage ist die soziale Frage unserer Zeit“, so hatte Bundesinnen- und -bauminister Horst Seehofer (CSU) seinen Wohngipfel angekündigt. Mieter- und Sozialverbände, Gewerkschaften und Stadt-Initiativen wollten sich nicht auf dieses Gipfeltreffen verlassen und haben auf einem alternativen Wohngipfel konkrete Maßnahmen „gegen den Mietenwahnsinn“ eingefordert.

Foto: Jens Sethmann



Die Abgeordneten Lay, Mindrup und Kühn diskutierten mit auf dem alternativen Wohngipfel – CDU/CSU und FDP glänzten durch Abwesenheit

■ www.mietenwahnsinn.info

Der Wohngipfel der Bundesregierung fand nach Redaktionsschluss statt. Die Ergebnisse werden im nächsten MieterMagazin den Forderungen des alternativen Gipfels gegenübergestellt.

Beim Wohngipfel der Bundesregierung am 21. September herrschte unter den geladenen Teilnehmern ein deutliches Ungleichgewicht. Die Sicht der Wohnenden vertraten nur der Deutsche Mieterbund (DMB) und zwei Gewerkschaftler. Ihnen gegenüber saßen insgesamt 14 Immobilien-, Eigentümer- und Baulobbyisten. Diejenigen, die am Wohnen und Bauen verdienen wollen, waren also klar in der Überzahl. Sozialverbände, stadtpolitische Initiativen und Umweltverbände sind nicht eingeladen worden.

Zum alternativen Wohngipfel am 20. September haben der Deutsche Mieterbund (DMB), der Deutsche Gewerkschaftsbund, der Paritätische Gesamtverband, der Sozialverband VdK, die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe und das #Mietenwahnsinn-Bündnis aufgerufen. Rund 300 Teilnehmer haben sich den ganzen Tag über Wege aus der Wohnungskrise ausgetauscht.

„Es ist 5 nach 12 in der Wohnungsfrage“, stellte DMB-Direktor Lukas Siebenkotten fest. „Wir können unsere Arbeit nicht mehr machen“, sagte Ulrich Schneider vom Paritätischen Gesamtverband, „soziale Arbeit läuft ins Leere, wenn die Wohnsituation nicht stimmt.“ Sabine Bösing von der Wohnungslosenhilfe berichtete: „Die Zahl der Menschen ohne Wohnung hat eine neue Dimension erreicht.“

In 15 Workshops haben die Teilnehmer einen großen Forderungskatalog an die Bundesregierung erarbeitet: von einem besseren Kündigungsschutz über strengere Miet-

preisbegrenzungen, die Abschaffung der Modernisierungumlage, die Stärkung des Milieuschutzes, das Verbot der Spekulation mit Immobilien bis hin zur Verankerung des Rechts auf Wohnen im Grundgesetz.

Im Anschluss diskutierten die Mietenpolitiker der Bundestagsfraktionen über die Forderungen. Dass die CDU/CSU und die FDP ihre Teilnahme ab-

sagten, passt ins Bild. So waren sich Caren Lay (Linke), Chris Kühn (Grüne) und Klaus Mindrup (SPD) auf dem Podium weitgehend einig, dass der alternative Wohngipfel die richtigen Fragen aufgeworfen hat und angesichts der Mehrheitsverhältnisse im Bundestag die Mieter noch mehr Druck auf die Regierung machen müssen. Jens Sethmann

Wohnen für alle statt Rendite für wenige



Foto: Nils Richter

Während am 21. September im Kanzleramt der Wohngipfel tagte, machten rund 1500 Mieter auf dem Washingtonplatz am Hauptbahnhof ihrem Unmut über die Wohnungspolitik der Bundesregierung Luft. „Das ist ein Gipfel der Abzocker, die uns die Wohnungskrise eingebrockt haben, und von denen kann nicht die Lösung kommen“, sagte Magnus Hengge vom #Mietenwahnsinn-Bündnis. Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten forderte: „Wir brauchen mehr bezahlbare Wohnungen für alle statt mehr Rendite für wenige.“ Ob im Kanzleramt etwas davon angekommen ist, bleibt fraglich. Näher am Ort des Geschehens durfte die Kundgebung leider nicht stattfinden. Zuvor konnte das #Mietenwahnsinn-Bündnis immerhin eine Petition mit 70000 Unterschriften an Bundesjustizministerin Katarina Barley übergeben. js

SOZIALER WOHNUNGSBAU

Zweckfremder Einsatz von Bundesmitteln in den Ländern

Das Land Berlin gibt die Bundeszuweisungen für die Wohnungsbauförderung komplett für den Sozialen Wohnungsbau aus. Andere Bundesländer nehmen es mit der Zweckbestimmung der Gelder nicht so genau. Das zeigt ein Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der sogenannten Kompensationsmittel im Jahr 2017 auf.

Von den 1,5 Milliarden Euro, die der Bund den Ländern im Jahr 2017 für die Wohnungsbauförderung überwiesen hat, wurden 120 Millionen zweckentfremdet. Allein Sachsen hat fast 60 Millionen Euro – das sind über 40 Prozent der zugewiesenen Mittel – anderweitig eingesetzt. Auch Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern haben mit jeweils mehr als 20 Millionen Euro einen ähnlich hohen Anteil ihrer Mittel für andere Zwecke ausgegeben. Obwohl die Förderung 2017 um 50 Prozent erhöht wurde, stieg deutschlandweit die Zahl der geförderten Neubauwohnungen nur von 24550 auf 26231.

Für Kai Wegner, baupolitischer Sprecher der CDU/CSU-Fraktion, ist die Bilanz „enttäuschend“. „Der Mitteleinsatz muss künftig durch Steuerungs- und Sanktionsmöglichkeiten des Bundes gewährleistet werden“, fordert er. Auch Linken-Baupolitikerin Caren Lay kritisiert die Zweckentfremdung: „Würden zumindest alle zur Verfügung gestellten Mittel für den Sozialen Wohnungsbau ausgegeben, könnte der nach wie vor rasante Rückgang der Sozialwohnungen gemindert werden.“

Caren Lay wendet sich aber auch gegen die Gestaltung der Wohnungsbauförderung in den Ländern. Mancherorts geht das Geld fast ausschließlich in die Modernisierungsförderung und nicht in den Neubau. So sind in Sachsen-Anhalt nur 23 neue Sozialmietwohnungen entstanden, im Saarland sogar nur sechs. Fast alle Länder geben die Gelder auch an Eigenheimbesitzer aus. Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein fördern mehr Eigentums-

als Mietwohnungen, und auch Bayern, Baden-Württemberg und Hamburg geben große Summen für Eigentumsmaßnahmen aus – in insgesamt 4923 Fällen sogar ohne Einkommensgrenzen, also auch für gut verdienende Eigentümer. „Anstatt Eigentum und damit Besserverdienende zu fördern, muss ein Neustart im Sozialen Wohnungsbau gemacht werden“, fordert Caren Lay.

Berlin ist hingegen vorbildlich: Die zur Verfügung gestellten 89,44 Millionen Euro wurden komplett in die Wohnraumförderung gesteckt. Davon wurden 3132 Mietwohnungen neu gebaut und die Modernisierung von 4304 Wohnungen unterstützt. Eigentumsmaßnahmen werden in Berlin nicht gefördert.

Seit der Grundgesetzänderung von 2006 ist der Soziale Wohnungsbau allein Ländersache. In einer Übergangsphase bis 2019 beteiligt sich der Bund aber weiterhin mit so-



Foto: dpa

Der Bund soll den Einsatz seiner Finanzmittel für den Sozialen Wohnungsbau auch steuern, fordert der CDU-Abgeordnete Kai Wegner

nannten Kompensationsmitteln an der Finanzierung. Die Bundesregierung hat mittlerweile erkannt, dass der Rückzug des Bundes ein Fehler war. Im Koalitionsvertrag ist vereinbart, dass der Bund auch über 2019 hinaus den Sozialen Wohnungsbau mitfinanziert. Eine neuerliche Änderung des Grundgesetzes ist in Arbeit.

Jens Sethmann

Besuch vom anderen Ende der Welt



Foto: Berliner Mieterverein

Ben Bartl und Julia Ely vom Mieterbund Tasmanien in Australien (Tenants Union of Tasmania, 1. und 2. von links) kamen zu einem anregenden Austausch mit Reiner Wild und Wibke Werner über die Wohnsituation, die Arbeit der Mietervereine und den Einfluss von Airbnb auf den Wohnungsmarkt in die Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins. Der Tasmanische Mieterbund wird von der dortigen Landesregierung finanziert. Die Mieterquote ist in Tasmanien gering. Umso mehr Bedeutung hat die zunehmende Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen mittels Airbnb und anderer.

ww

VERMÖGENSABSCHÖPFUNG

Wo es richtig weh tut

Immobilienbesitz wird auch zur Geldwäsche genutzt. Die Staatsanwaltschaft Berlin hat im Juli 77 Immobilien einer arabischen Großfamilie beschlagnahmt. Damit werden Gewinne aus kriminellen Machenschaften abgeschöpft.

„Wir steigen den Kriminellen auf die Füße und treffen sie dort, wo es ihnen richtig weh tut: beim Geld und Eigentum“, erklärte Innensenator Andreas Geisel. Konkret geht es um die Beute aus einem Bankeinbruch im Jahr 2014 in Höhe von rund neun Millionen Euro. Die Täter wurden gefasst, die Beute blieb jedoch verschwunden. Ein Jahr später kaufte der Bruder eines Täters als Hartz-IV-Leistungsbezieher mehrere Eigentumswohnungen. Die Polizei ermittelte daraufhin einen weitläufigen Immobilienbesitz der Familie in Form von Wohnungen und Grundstücken in Berlin und außerhalb.

Seit Juli 2017 ist die Vermögensabschöpfung einfacher. Die Behörden müssen nicht mehr nachweisen, dass das verwendete Geld aus einer konkreten Straftat stammt. Deshalb wird deutlich häufiger Vermögen eingezogen: Im Jahr 2017 wurden 19 Millionen Euro beschlagnahmt, 2018 waren es bis Mitte Juli schon 22,5 Millionen – die 77 Immobilien im Wert von rund neun Millionen sind darin noch nicht enthalten. Mit der Beschlagnahme wird ein Zwangsverwalter eingesetzt, der in die Rolle des Vermieters eintritt. Die Rechte der Mieter dieser Wohnungen bleiben bestehen.

In der Regel wird eingezogenes Eigentum versteigert. Der rechtspolitische Sprecher der Berliner Linksfraktion Sebastian Schlüsselburg schlägt vor, dass „künftig die sichergestellten Immobilien nicht versteigert, sondern im öffentlichen Eigentum gehalten werden“. Einzelwohnungen, Ein- oder

Illustration: Lisa Smith



Jetzt geht die Beute an den Fiskus

Mehrfamilienhäuser sollten nur an städtische Wohnungsbaugesellschaften übertragen werden. Unbebaute Grundstücke könnte die öffentliche Hand für den Wohnungsbau oder für Infrastruktureinrichtungen nutzen.

Jens Sethmann

STÄDTISCHE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Bei den Neubaukosten im Mittelfeld

■ Download der Studie unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt/themen_neubaukosten.shtml

Eine Tiefgarage ► treibt die Neubaukosten enorm nach oben

Die öffentliche Hand baut entgegen der landläufigen Meinung nicht teurer als private Bauherren. Berlins landeseigene Wohnungsbaugesellschaften konnten Baukostensteigerungen sogar besser abfangen.

Mit Herstellungskosten von rund 2400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen die Wohnungsbauprojekte der sechs städtischen Gesellschaften im Mittelfeld. Das ergab eine Studie zu Neubaukosten in Berlin, in der 163 begonnene und fertig gestellte Bauprojekte landeseigener und anderer Bauträger in Berlin sowie kommunaler Wohnungsunternehmen anderer Großstädte verglichen wurden. Erstellt hat die Studie der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) im Auftrag der Wohnraumversorgung Berlin (WVB).

Bei den städtischen Gesellschaften variieren die Kosten zwischen rund 2100 Euro pro Quadratmeter bei der Degewo und knapp 2700 Euro bei der Gewobag. Grund: die Gewobag hat viele kleine Neubauten in Baulücken realisiert, die Degewo baut große Projekte auf freien Flächen. Die allgemeine Baukostensteigerung – deutschlandweit seit 2000 um 55



Foto: Küppers Immobilien

Prozent – konnten die Städtischen auffangen. Während bei privaten Bauherren eine Kostensteigerung für 2019 auf 2900 Euro pro Quadratmeter und für 2021 auf rund 3500 Euro vorausgesagt wird, bleiben die Kosten bei den landeseigenen Unternehmen bis 2021 unter 2500 Euro. Das haben sie durch den Verzicht auf teure Bauteile und Ausstattungen und durch ein intensives Vergabemanagement erreicht.

Am teuersten sind Tiefgaragen, die die Baukosten um 150 Euro pro Quadratmeter nach oben treiben, gefolgt von der Unterkellerung, die mit 109 Euro zu Buche schlägt. Die erhöhten Anforderungen der Energieeinsparverordnung haben hingegen keine merklichen Auswirkungen auf die Baukosten, obwohl gerade sie von Investoren gern unter Beschuss genommen werden.

Jens Sethmann

BAUBESCHLEUNIGUNGSPROGRAMM

Der Senat macht jetzt Dampf

Der Berliner Senat hat im September Maßnahmen beschlossen, mit denen der Neubau von Wohnungen beschleunigt werden soll. Mehr Verwaltungspersonal, vereinfachte Vorschriften und die Aufstockung von Plattenbauten gehören dazu.

Der Wohnungsbau hat in Berlin zwar Fahrt aufgenommen, kommt dem weiter wachsenden Bedarf aber immer noch nicht hinterher. Deshalb hat Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher ein Maßnahmenpaket vorgelegt, das den Neubau einfacher und schneller machen soll.

100 neu anzustellende Fachleute, davon 40 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 25 bei der Senatsverwaltung für Umwelt und 35 bei den Bezirksämtern, sollen nicht nur dafür sorgen, dass Bauanträge schneller bearbeitet werden, sondern auch weitere Flächen baureif machen. Es wird eine „Taskforce“ gebildet, die sich speziell um die elf großen Neubaustandorte und weitere Entwicklungsräume kümmert. Zudem wird ein Genossenschaftsbeauftragter berufen. Für die Wohnungsbaugenossenschaften sollen 20 landeseigene Baugrundstücke bereitgehalten werden. Sie werden zum Festpreis an die Genossenschaft mit dem besten Baukonzept vergeben.

Der „Supermarktgipfel“, der schon dazu geführt hat, dass einige Discounter-Ketten auf ihren schlecht ausgenutzten Grundstücken die Flachbauten nun durch Wohnhäuser ersetzen, soll fortgeführt werden. Auch für Fachmärkte, Parkgaragen und ähnliches ist eine Nachverdichtung geplant.

Baumfällungen werden schon vor der Erteilung der Baugenehmigung erlaubt, wenn sonst wegen des Fällverbots in der Vegetationsphase zwischen März und Oktober sich der Baubeginn verzögern würde.

Senatorin Lompscher will auch die Aufstockung von Plattenbauten voranbringen. Auf die Flachdächer der fünf- und elfgeschossigen Typenge-



Auf Berliner Dächern ist noch für viele Mieter Platz

Foto: Howoge

bäude könnten jeweils zwei weitere Wohnetagen in Leichtbauweise aufgesetzt werden. Im nächsten Jahr startet ein Pilotprojekt der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Howoge. Allein sie hat auf ihren Dächern ein Potenzial von 320000 Quadratmetern Wohnraum. Die Vorschriften für einen zweiten Rettungsweg – bisher ein großes Hindernis für Dachaufstockungen –

werden vereinfacht. Dazu kommt ein Förderprogramm für den Aufzueinbau.

Diese Bemühungen zeigen erneut die historische Fehlleistung des Programms Stadtumbau Ost: Zwischen 2003 und 2008 hat Berlin durch Rückbau und Totalabriss fast 5000 landeseigene Plattenbauwohnungen vernichtet.

Jens Sethmann

■ Download des Handlungsprogramms: www.stadtentwicklung.berlin.de/download/wohnungsneubau/handlungsprogramm.pdf

WEBTIPP

Stürze im Alter sicher verhüten



Links zum Film:

<https://das-sichere-haus.de/sicher-leben/senioren/filme/>
https://www.youtube.com/watch?v=in8_kaZ0nA0Js



Mehr als 3 Millionen Unfälle passieren pro Jahr im Haushalt. Vor allem Senioren sind betroffen. Mehr als 7800 Menschen über 65 Jahre sterben jährlich nach einem Sturz. Dabei reichen oft schon kleine Dinge, um sicher durch den Alltag zu kommen. Welche das sein können, zeigt der Film „Stürze im Alter sicher verhüten“ der Aktion „Das sichere Haus“ (DSH). Der Film sensibilisiert für riskante Routinen und Gewohnheiten. Wichtig ist es aber auch, regelmäßig mit seinem Hausarzt über einzunehmende Medikamente zu sprechen, um Wechselwirkungen wie Schwindel oder Kreislaufprobleme auszuschließen. Und weil auch die Sehkraft im Alter nicht besser wird, ist der Besuch beim Augenarzt für Senioren ein wichtiger Termin im Jahresplan. Bewegung im Alltag ist eine wertvolle Sturzprophylaxe. Wer sich zum Beispiel beim Zähneputzen auf die Zehenspitzen stellt und dann vorsichtig vor- und zurückbeugt, kräftigt mit dieser einfachen Übung die Koordination seiner Füße. Diese und viele weitere praxisnahe Tipps bietet der Film zur Sturzprävention, der auf der Homepage der DSH und auf Youtube angeklickt werden kann.

ots/mm

Gleiche Chancen auf eine Wohnung

Seit gut einem Jahr berät die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt unter anderem Menschen, die aufgrund ihrer Ethnie, ihrer Religion, einer Behinderung oder ihrer sexuellen Orientierung bei der Wohnungssuche benachteiligt werden – Zeit für eine erste Bilanz.

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) bestimmt in Deutschland seit 2006, dass „Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen“ sind. Was rechtlich eindeutig geregelt ist, erweist sich in der Praxis der Wohnungssuche häufig als Papiertiger.

Gerade in einem enger werdenden Mietmarkt bleiben zuerst Menschen mit nicht-deutschem Namen, Kopftuch oder Kippa außen vor. Der Berliner Senat hat auf diese Benachteiligung im vergangenen Jahr mit der Einrichtung einer Fachstelle reagiert. Deren Ein-Jahres-Bilanz zeigt, dass ihre Arbeit bitter nötig ist. 125 Mal wurde die Beratung der Fachstelle seit Sommer 2017 in Anspruch genommen. In knapp 60 Prozent aller Fälle ging es um Diskriminierung aufgrund ethnischer Herkunft. Das vom Büro „UrbanPlus“ und dem Türkischen Bund in Berlin Brandenburg (TBB) getragene Kooperationsprojekt bietet außerdem Weiterbildungs- und Vernetzungsangebote an – in Zusammenarbeit mit dem



Foto: Marco Heßdörfer

Berliner Mieterverein beispielsweise zu den Themen AGG und Mietrecht. Für Dezember 2018 ist ein Internationaler Fachtag zu „Kulturen Fairen Vermietens“ geplant. Auch eigene Forschungsprojekte will die Fachstelle durchführen: Im Herbst 2018 soll eine Testing-Reihe zur Diskriminierung von großen Familien starten. Diese Vergleichsverfahren können die ansonsten sehr schwer nachweisbaren Diskriminierungen transparent machen.

Katharina Buri

Die Einrichtung der Fachstelle hat sich als bitter nötig erwiesen

■ Weitere Informationen und Kontakt zur Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt: www.fairmieten-fairwohnen.de

MAXIMILIANSTRASSE 46

Neue Dimension der Entmietung

Herausmodernisierung soll nach dem kürzlich beschlossenen Gesetzentwurf der Bundesregierung künftig als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit hohen Bußgeldern bestraft werden. Heiße Kandidatin für die Anwendung einer solchen Regelung wäre die Fortis Maximilian GmbH.



Foto: Nils Richter

Dieses sanierte Haus soll in Kürze erneut saniert werden

In der Maximilianstraße 46 sollen sich die Mieten verdreifachen: für eine 100-Quadratmeter-Wohnung zum Beispiel von derzeit 614 auf rund 1600 Euro kalt. Die im April

2018 verschickte 20-seitige Modernisierungsankündigung sieht unter anderem vor: Erstanbringung von Balkonen, Dachgeschossausbau, Wärmedämmung und der Anbau eines gläsernen Fahrstuhls, dessen Wände in Edelstahl geschliffen sind. Von „Luxusmodernisierung mit dem Ziel eines profitorientierten Weiterverkaufs“ spricht Rechtsanwalt Kai-Uwe Agatsy, der mehrere Mieter vertritt. Die 22 Wohnungen werden im Internet bereits unter dem Motto „Entspanntes Leben in der Maximilianstraße in Pankow“ offeriert. „Zusammenlegungen möglich“ heißt es auf dem Bauschild, ganz so, als ob es keine Mieter mit gültigen Mietverträgen gäbe. Auf die Frage, ob man für die Mieter oder für die potentiellen Käufer modernisiert, geht die Fortis Group nicht ein. In einer Stellungnahme verweist sie lediglich auf die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben. Der Anbau von Aufzug und Balkonen oder eine Video-Gegensprechanlage seien zu-

dem zeitgemäße Maßnahmen. Die angebliche Aussage gegenüber einer Kaufinteressentin, dass die Mieter sowieso bis Frühjahr 2019 draußen seien und die Wohnungen dann verfügbar sind, wird von einer Unternehmenssprecherin dementiert. „Wir sollen bezahlen für Dinge, die schon längst vorhanden sind“, ärgert sich ein Bewohner. So wurde die Außenfassade des Altbaus erst im Jahre 2017 instandgesetzt. Der SPD-Bundestagsabgeordnete Klaus Mindrup will sich nun im Bezirksamt für einen Baustopp einsetzen. Ein bereits saniertes Haus erneut zu sanieren, sei eine neue Dimension des Herausmodernisierens: „Die Modernisierungsankündigung dient hier ausschließlich dem Ziel, die Mieter zu schikanieren und zum Auszug zu bewegen“, erklärt Mindrup. Auch das mit fünfstelligen Summen garnierte Angebot der Mietvertragsauflösung zeige die wahre Intention der Fortis Maximilian GmbH.

Birgit Leiß

HABERSAATHSTRASSE 40-48

Rausschmiss mit Ansage

In Mitte sollen über 100 bezahlbare Wohnungen abgerissen werden, um Platz für einen exklusiven Neubau mit Tiefgarage zu machen. Eine Abrissgenehmigung gibt es zwar noch nicht, doch den Mietern wurde bereits gekündigt.

Für die Bewohner der Habersaathstraße 40-48 folgt ein Schrecken auf den nächsten. Im Frühjahr 2018 wurde ihnen vom neuen Eigentümer, der „Arcadia Estates Habersaathstraße 40-48“ eine Modernisierung mit Verdoppelung der Mieten angekündigt (das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 9/2018: „Professionelle Verdrängung“). Ende August erhielten dann sämtliche Mieter eine sogenannte Verwertungskündigung. Eine angemessene wirtschaftliche Verwertung der Immobilie sei nur durch Abriss und Neubau realisierbar, heißt es in dem Schreiben. Der 1983 für Angestellte der Charité gebaute Block in Plattenbauweise erfordere umfangreiche Investitionen. Der Verwertungserlös bei einem Neubau sei angesichts der Kaufpreise für Wohneigentum höher.

Wie erst jetzt bekannt wurde, hat das Bezirksamt bereits am 7. Februar 2018 eine Baugenehmigung für den Neubau eines siebengeschossigen Wohngebäudes mit Tiefgarage erteilt. Das ist umso verwunderlicher, weil Baustadtrat Ephraim Gothe (SPD) bei einer Mieterversammlung Mitte Juni erklärt hatte, der Neubau sei vom Tisch. Ausdrücklich sicherte der Baustadtrat den Mietern seine Unterstützung zu.

Auf Nachfragen zu diesem Widerspruch geht man beim Bezirksamt nicht ein. Stattdessen heißt es, ein Vorhaben sei baurechtlich zu genehmigen, wenn es dem öffentlichen Baurecht nicht widerspricht. Auf den baulichen Zustand des Bestandes komme es dabei nicht an. Über den am 3. Juli 2018 gestellten Abbruchartrag sei noch nicht entschieden. Dieser werde noch hinsichtlich

einer Zweckentfremdung zu prüfen sein, so Gothe in einer Stellungnahme.

Eine Kündigung wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertung sei wegen der hohen Hürden nicht so leicht durchzusetzen, heißt es beim Berliner Mieterverein (BMV). Die Chancen für die Mieter schätzt man daher als gut ein. Die Arcadia Estates hat die Häuser schließlich gerade erst erworben, wusste also, auf was sie sich einlässt. Dass sie erst jetzt ein Sachverständigengutachten zur Substanz einholt, sei irreführend, so Sebastian Bartels von der BMV-Ge-

schaftsführung. Zudem enthält die vorgelegte Kalkulation etliche Fehler.

Bei der Mieterinitiative Habersaathstraße ist man fassungslos über das Lavieren des Bezirks. „106 Wohnungen mit sozial verträglicher Miete werden für 96 Luxusapartments platt gemacht – das darf doch nicht wahr sein“, so Theo Diekmann, Sprecher der Initiative. Schon jetzt steht mehr als die Hälfte der Wohnungen leer. Es sei zu befürchten, dass vor allem alte und chronisch kranke Mieter dem Druck nicht standhalten.

Birgit Leiß

Habersaathstraße 40-48: Der Bezirk fährt einen unklaren Kurs



Foto: Sabine Mittermeier

■ Die Nachbarschaftsinitiative Habersaathstraße hat die Aktion „Laken raus Berlin!“ ins Leben gerufen. Als Protest gegen Mieterverdrängung sollen an jedem Monatsersten überall in der Stadt Laken aus dem Fenster gehängt werden: <http://ighab.blogspot.com>

Bürgers Meinung: Beim Wohnen macht die Regierung einen schlechten Job



Foto: dpa/Bernd von Jutrczenka

Auf die Frage „Wie bewerten Sie die Arbeit der Bundesregierung bei den folgenden zwölf Themengebieten?“ liegt das „Wohnen“ ganz am Ende. Nur 22 Prozent – ebenso, wie beim Thema Zuwanderung – bewerten hier die Arbeit der Bundesregierung mit sehr gut oder eher gut. Dem steht die Wichtigkeit des Themas gegenüber. 87 Prozent der Befragten gaben an, ihnen sei das Thema Wohnen sehr wichtig beziehungsweise eher wichtig. Das ist Platz 4 hinter „Sozialstaat“ (90 Prozent), „Gesundheit und Pflege“ (89 Prozent) und „Innere Sicherheit“ (88 Prozent).

dmb

Kampfmarmelade gegen Verdrängung

Die Mieter der Gleimstraße 56 können aufatmen. Der Bezirk Pankow hat beschlossen, sein kommunales Vorkaufsrecht auszuüben. Dabei sah es anfangs wegen des exorbitant hohen Kaufpreises gar nicht gut aus.

Monatelang haben die Bewohner zusammen mit Nachbarn und anderen Mieterinitiativen gewirbelt. Sie haben jeden Sonntag Protest-Spaziergänge gemacht, sich der Unterstützung von Politikern versichert und drei Filme über ihr Haus, einen der letzten noch nicht gentrifizierten Altbauten im Prenzlauer Berg, gedreht. Die Kinder haben Tausende von Flyern verteilt und gemeinsam wurde „politische Kampfmarmelade“ gekocht. Zudem haben die Mieter sich mit anderen betroffenen Häusern aus der ganzen Stadt zusammengeschlossen: „Die letzten Monate und Wochen haben gezeigt, wie wichtig es ist, für sein Recht zu kämpfen, sich zu solidarisieren und zu vernetzen. Es ist so toll, dass man sich doch wehren kann“, sagt Sandra Waschko aus der Gleimstraße 56.

Trotz des Kaufpreises von 7,9 Millionen Euro will das landeseigene Wohnungsunternehmen Gesobau den Altbau mit 30 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten, darunter eine Kita mit 22 Plätzen, erwerben. Der Senat wird den Ankauf finanziell unterstützen. „Ich freue mich sehr, dass wir den Mietern damit nun besseren Schutz vor Verdrängung bieten können“, erklärte Bezirksstadtrat Vollrad Kuhn (Bündnis 90/Die Grünen). Der Käufer, der Immobilieninvestor „TSC Berlin Pi GmbH“ hatte sich geweigert, eine Abwendungsvereinbarung zu unterschreiben. Nur mit einer solchen Vereinbarung, in der unter anderem der Verzicht auf Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie Luxusmodernisierung festgelegt wird, hätte er die Ausübung des Vorkaufsrechts verhindern können. So ist das Procedere in Milieuschutzgebieten. Allerdings hat der Käufer noch bis Mitte Oktober Zeit, um ge-



Foto: Sabine Mittermeier

gen den Beschluss Widerspruch einzulegen.

Eine bittere Pille haben die Mieter dennoch zu schlucken: Vermutlich wird die Gesobau ihre Zustimmung

zu einer freiwilligen Mieterhöhung verlangen. Aber: Das sei immer noch besser, als einem Spekulanten in die Hände zu fallen, finden die Mieter.

Birgit Leiß

Engagement und Solidarität haben sich für diese Mieter ausgezahlt

BUCHTIPP

Altstadt-Umwälzungen im Zeitraffer



Benedikt Goebel:
Mitte! Modernisierung und Zerstörung des Berliner Stadtkerns von 1850 bis zur Gegenwart.
Lukas Verlag, Berlin
2018, 19,80 Euro

Im Berliner Altstadtzentrum zwischen Alexanderplatz und Spreekanal sind nur wenige Gebäude aus früheren Jahrhunderten erhalten. Doch nicht erst die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und die anschließende radikale Neuplanung haben die historischen Spuren beseitigt. Straßendurchbrüche und Abrisse für Monumentalbauten gab es schon in der Kaiserzeit. Auch während der Nazi-Herrschaft wurden ganze Häuserblöcke zur Altstadtsanierung vernichtet. Der Architekturhistoriker Benedikt Goebel hat in seinem Buch „Mitte!“ die Baugeschichte des alten Stadtzentrums seit 1850 in knappen Texten zusammengefasst und mit 190 Fotos, Luftbildern und Plänen sehr anschaulich illustriert. Das Buch wird herausgegeben vom Bürgerforum Berlin, einem Verein, der sich für eine Wiederbebauung der heutigen Freiflächen im Zentrum einsetzt. Die bisher realisierten Neubauten, etwa auf dem Friedrichswerder oder am Bahnhof Alexanderplatz, sind dafür allerdings keine gute Werbung. Und die Modellzeichnungen am Ende des Buches, auf denen wirklich jeder Freiraum mit einförmiger Konfektionsarchitektur bebaut ist, lassen doch große Zweifel aufkommen, ob man eine lebendige Stadtmitte neu planen kann. Doch auch wenn man die Ziele des Herausgebers nicht teilt, bietet das Buch interessante Einblicke in die wechselhafte Geschichte der Berliner Altstadt.

js

ANGEBOT DER LANDESEIGENEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Die Berliner können sich jetzt glücklich tauschen

Dieses Projekt ist ein deutschlandweites Novum: 600 000 Berlinerinnen und Berliner haben ab jetzt die Chance, über Unternehmensgrenzen hinweg ihre Wohnung zu tauschen. Im September ging das neue gemeinsame Tauschportal der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften online.

Die eigene Wohnung ist viel zu groß, seit die Kinder aus dem Haus sind. Oder: Nachwuchs ist geplant, und die zwei Zimmer werden zu eng. Oder: Der neue Job liegt am anderen Ende der Stadt. Gute Gründe für eine neue Wohnung gibt es viele, aber wer gibt in Zeiten steigender Mieten schon freiwillig seinen Mietvertrag auf?

Hier setzt die neue Tauschbörse an, die Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher Mitte September eröffnet hat. Sie bietet Mietern der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land und WBM die Gelegenheit, eine Wohnung zu finden, die besser zur eigenen Lebenssituation passt – und das, ohne dass sich eine der beiden Nettokaltmieten verändert. Wer die eigene Wohnung anbieten möchte, muss einen Account auf dem Tausch-Portal einrichten. Die Daten der eigenen Wohnung werden direkt aus der Datenbank des jeweiligen Wohnungsunternehmens übernommen, um ein Angebot zu erstellen. Über eine Suchmaske bekommt man passende Angebote angezeigt oder kann einen „Hinweis-service“ aktivieren. Bei der Abwicklung der nächsten Schritte bis zum Vertrag erhalten die Tauschpartner Unterstützung durch die Servicecenter der jeweiligen Unternehmen. Drei Voraussetzungen gibt es: Wer seine Wohnung tauschen möchte, muss Hauptmieter sein und beim eigenen Wohnungsunternehmen mit den Kundendaten auch eine E-Mail-Adresse hinterlegt haben – und der eigene Vertrag muss noch bestehen und darf nicht schon gekündigt sein.

Foto: Nils Richter



Senatorin Lompscher (vorn, 2. von links) präsentiert das Tauschportal

Damit das Portal erfolgreich wird, braucht es viele Tauschwillige. Das will der Senat durch Werbung sicherstellen: Alle 300 000 Bestandsmieterhaushalte der Landeseigenen

sollen per Flyer informiert werden, außerdem sind Aushänge und Hinweise in den Mitgliederzeitschriften geplant.

Katharina Buri

■ Das neue Online-Tauschportal für Mieter der Landeseigenen: www.inberlinwohnen.de/wohnungstausch Ebenfalls dort zu finden: Antworten auf die wichtigsten Fragen und ein Erklär-Video

Ein Zulauf, der nicht verwundert



Foto: Nils Richter

Zum sechsten Mal fand der Tag des Wohnens für Studierende und junge Leute in der Ausbildung statt. Viele haben dankbar das Informationsangebot zum Wohnungsmarkt angenommen und erhielten Tipps zur Wohnungssuche und zum Mietrecht. Der rege Zulauf verwundert kaum. Nach einer Untersuchung des Immobilienportals Immowelt gehört Berlin mittlerweile zu den teuersten Universitätsstädten. Im ersten Monat nach dem Umzug müssen im Schnitt 4640 Euro für Kautions, Miete und die Einrichtung der Wohnung aufgebracht werden, wovon die Miete rund 440 Euro ausmacht. Auch die Mieten für WG-Zimmer sind seit 2013 um 25 Prozent gestiegen, und die Wartelisten für einen Platz im Studentenwohnheim sind lang. Somit diente der Infotag auch der Kontaktaufnahme mit den anwesenden Wohnungsunternehmen, Vertretern des Studierendenwerks und des Studentendorfs Schlachtensee sowie potenziellen zukünftigen Mitbewohnern.

ww

Treuhänder gegen Verwahrlosung

Heruntergekommene Wohnhäuser sind ein immer wiederkehrendes Problem. Ein neues Wohnungsaufsichtsgesetz soll Abhilfe schaffen. Um die Gesetzgebung zu beschleunigen, haben die Berliner Grünen einen Sechs-Punkte-Plan vorgelegt.

In Berlin gibt es rund 75 sogenannte Problemimmobilien: Häuser, die der Eigentümer bis zur Unbewohnbarkeit verwahrlosen lässt. So mussten im April 56 Bewohner das Haus Kameruner Straße 5, Ecke Lüderitzstraße 22 im Wedding verlassen. Die Burgsdorfstraße 1 ist seit über zehn Jahren unbewohnt und mittlerweile einsturzgefährdet. Die Wohnungsaufsichtsämter der Bezirke sind bisher relativ machtlos – egal, ob der Eigentümer aus Gleichgültigkeit, Unfähigkeit oder mit Absicht den Wohnraum verfallen lässt.

Um solche Fälle zu verhindern, will der Senat das Wohnungsaufsichtsgesetz verschärfen. Die Grünen haben dazu mit einem Sechs-Punkte-Plan einen Vorstoß gemacht. Demnach sollen die Behörden künftig frühzeitiger eingreifen können, nämlich schon, wenn sich eine Verwahrlosung abzeichnet. Die Eigentümer und Verwalter sollen zur Zusammenarbeit verpflichtet werden. Wenn es zu keiner einvernehmlichen Regelung kommt, bekommen die Bezirke die Möglichkeit, vorübergehend einen Treuhänder einzusetzen. Dieser stellt dann die volle Bewohnbarkeit wieder her. Nach dem Gesetz zum Zweckentfremdungsverbot ist dies bei Leerstand schon möglich, wurde bisher aber noch nicht angewandt. Des Weiteren sieht der Grünen-Plan einen Fonds vor, mit dem die notwendigen Instandsetzungsarbeiten



Foto: Sabine Mittermeier

finanziert werden können. Zudem sollen die Bußgelder erhöht werden. Sie liegen noch bei höchstens 25 000 Euro – für Spekulanten hat das keine abschreckende Wirkung. Die Grünen wollen mit dem Vorstoß Druck auf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen machen. Dort wartet man noch ein Fachgutachten zum Umgang mit Problemimmobilien ab, das Ende des Jahres fertig sein soll.

Jens Sethmann

Als „Problemhaus“ zu zweifelhaftem Ruhm gekommen: Kameruner Straße 5

ÄNDERUNGEN BEIM ZWECKENTFREMDETVORBOT

Ohne Nummer keine Ferienvermietung

■ Weitere Informationen von der Senatsverwaltung: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung-wohnraum/

Das Berliner Zweckentfremdungsverbot wurde verschärft. Seit dem 1. August ist für das Anbieten einer Ferienunterkunft eine Registrierungsnummer vom Bezirksamt notwendig, unter Umständen auch eine behördliche Genehmigung. Wie ist die Rechtslage, wenn man Feriengäste beherbergen will?

Seit August muss in jedem Inserat für eine Ferienvermietung – gleich ob auf einem Internetportal wie Airbnb oder auf anderem Wege – eine Registrierungsnummer sichtbar sein. Diese Nummer vergibt das Wohnungsamt des zuständigen Bezirks kostenlos. Die Ämter können damit kontrollieren, ob die Räume tatsächlich nur vorübergehend und nicht dauerhaft an Feriengäste vermietet werden.

Wenn es über das „Homesharing“ hinausgeht, also mehr als 49 Prozent der Wohnfläche oder gar die

ganze Wohnung an Touristen vergeben werden sollen, ist neben der Registrierungsnummer auch noch eine Genehmigung des Wohnungsamtes nötig. Diese Genehmigung



Foto: Nils Richter

kostet 225 Euro und wird nur erteilt, wenn die Wohnung lediglich während einer vorübergehenden Abwesenheit der Bewohner Touristen beherbergen soll und der Charakter

der Hauptwohnung als Lebensmittelpunkt erhalten bleibt. Damit soll das gewerbliche Vermieten ganzer Wohnungen an Touristen verhindern werden, denn auch vier Jahre nach Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots werden immer noch tausende dringend benötigte Wohnungen auf diese Art dem Markt entzogen. Auch für die Vermietung von Nebenwohnungen an Feriengäste muss eine Genehmigung eingeholt werden, die jedoch versagt wird, wenn der Inhaber in Berlin eine Hauptwohnung oder eine weitere Nebenwohnung hat. Grundsätzlich dürfen Nebenwohnungen nur bis zu 90 Tagen im Jahr als Ferienwohnung genutzt werden.

Neben den behördlichen Genehmigungen sollten Mieter unbedingt die Erlaubnis ihres Vermieters einholen, sonst droht die Kündigung des Mietvertrags.

Jens Sethmann

Widerrechtliche Vermietung an Touristen kann die Behörde künftig besser ermitteln

Alt, gehandicapt und rausgeworfen

Immer mehr Eigenbedarfskündigungen gegen betagte und langjährige Mieter

Hochbetagte, bettlägerige Menschen aus der Wohnung zu befördern, weil der Eigentümer ein paar Quadratmeter mehr Platz braucht oder sich eine Zweitwohnung für gelegentliche Berlin-Besuche einrichten will – solche Klagen auf Eigenbedarf hatten noch vor 10 oder 15 Jahren kaum Aussicht auf Erfolg. Heute wird vor Gericht das Eigentumsinteresse nur allzu oft höher gewichtet als das Schicksal von Mietern, die seit 40 oder 50 Jahren in einer Wohnung leben und die ein Verlust der vertrauten Umgebung völlig aus der Bahn werfen würde. Keine Frage: Eigenbedarfskündigungen sind auch für jüngere Menschen eine große Belastung. Aber: Für Ältere können sie lebensgefährlich sein.



alle Fotos: Sabine Mittermeier

Edith Hoffmanns* Leben ist im November 2017 aus den Fugen geraten. Eigentlich wollte sie in der schönen Altbauwohnung in Tegel in Ruhe ihren Lebensabend verbringen. Seit 1984 lebt sie hier und hat sich ihr Zuhause liebevoll eingerichtet. Die 80-Jährige engagiert sich in der nahe gelegenen Seniorenfreizeitstätte und freut sich über den regelmäßigen Besuch der beiden Nachbarskinder: „Für die bin ich eine Ersatz-Oma.“ Auch die anderen Hausbewohner sind sehr hilfsbereit und tragen ihr schon mal schwere Sachen die Treppen hoch. Umgekehrt nimmt die alte Dame Pakete fürs ganze Haus entgegen. Doch im November 2017 teilte ihr die Eigentümerin mit, dass sie nun selber mit Kind und Lebensgefährten in Edith Hoffmanns Wohnung einziehen will.

Wenn die Mieterin davon spricht, wird ihr Atem schwer, und immer wieder steigen ihr Tränen in die Augen. Nach dem plötzlichen Tod ihres Mannes hatte sie sich gerade erst wieder aufgerappelt – und nun das. Die Ungewissheit, ob sie in ihrer Wohnung bleiben kann, belastet sie enorm. Sie kann nur noch schlecht schlafen und verspürt eine ständige innere Unruhe. Im Dezember musste die alleinstehende Dame, die vor-

Eine Zweizimmerwohnung für die Vermieterfamilie?

her nie etwas am Herzen hatte, ins Krankenhaus. Es war knapp vor einem Herzinfarkt, man musste ihr zwei Stents setzen. Die Medikamente, die sie seither nehmen muss, haben zu einer Einblutung ins Auge geführt. Sie kann jetzt nur noch eingeschränkt sehen. Edith Hoffmann glaubt nicht daran, dass ihre Eigentümerin selber hier einziehen will. Die Zweizimmerwohnung sei doch für eine Familie völlig ungeeignet. Angeblich soll das über 40 Quadratmeter große Wohnzimmer geteilt werden.

„Gott sei Dank bin ich schon damals nach dem Verkauf des Hauses in den Mieterverein eingetreten, ohne ihn wäre ich jetzt völlig hilflos“, sagt sie. Ihre Rechtsberaterin beim Berliner Mieterverein hat Widerspruch gegen die Kündigung eingelegt. Es sei

Die Rechtslage hat sich für Mieter verschlechtert

Nach dem Gesetz darf der Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Haushaltsangehörigen benötigt. Er muss dabei vernünftige und nachvollziehbare Gründe darlegen. Allerdings erkennen die Gerichte zunehmend auch die Unterbringung eines Au-pair-Mädchens oder die Nutzung als Büroräume als berechtigten Eigen-

bedarf an. Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbRs) können sich auf Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter berufen. Große Wohnungsgesellschaften und Immobilienunternehmen können allerdings nicht wegen Eigenbedarf kündigen.

Die Kündigungsfrist richtet sich nach der Wohndauer und beträgt mindestens drei Monate. Wohnt man schon mindestens fünf Jahre in der Woh-

nung, verlängert sie sich auf sechs Monate, nach mehr als acht Jahren auf neun Monate.

Auch wenn die Gründe des Vermieters plausibel sind, heißt das nicht automatisch, dass man ausziehen muss. Man kann der Kündigung unter Berufung auf Härtegründe widersprechen. Hohes Alter und lange Wohndauer allein reichen in der Regel allerdings nicht aus. Es müssen weitere ►►

eine Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes zu befürchten. Auch die lange Wohndauer und die Verwurzelung im Umfeld führt sie als Härtegründe an. Neben der neu aufgetretenen Herzkrankheit hat Edith Hoffmann auch Probleme mit der Wirbelsäule und der Hüfte, „wie

Die tägliche Aufregung am Briefkasten

das eben so ist in diesem Alter, da ist doch keiner mehr ganz gesund.“ Die Treppe zu ihrer im ersten Stock gelegenen Wohnung schafft sie gerade noch. In ein Seniorenwohnhaus möchte sie keinesfalls ziehen. Dafür fühlt sie sich zu selbstständig. Schon jetzt ist die Aufregung für die alte Dame aber kaum zu ertragen. Ende August ist die Kündigungsfrist abgelaufen. „Jeden Tag, wenn ich zum Briefkasten gehe, habe ich Angst, dass die Räumungsklage gekommen ist“, sagt die 80-Jährige.

Zahlen gibt es nicht, doch dass Eigenbedarfskündigungen in den letzten Jahren zugenommen haben, bestreiten selbst Eigentümerverbände nicht. Das hat auch damit zu tun, dass viele Mietwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt wurden. Das Risiko einer Eigenbedarfskündigung ist für die in diesen Wohnungen lebenden Mieter ungleich höher. Viele der privaten Vermieter, die die Wohnung ursprünglich nur als finanzielle Altersvorsorge gekauft haben, finden auf dem angespannten Wohnungsmarkt selber keine Wohnung mehr und wollen sie nun selber beziehen, bestätigt Carsten Brückner, Vorsitzen-

der von Haus und Grund in Berlin. Es sind oft tragische Fälle. Denn während junge Menschen tagsüber auf Arbeit sind, sich abends mit Freunden treffen und im Urlaub um die Welt reisen, wird die Wohnung mit zunehmendem Alter zum Lebensmittelpunkt.

Sie sollten sich keine Sorgen machen, sagte man dem Ehepaar Schmidt*, als die Wohnungen in ihrem Haus in Lankwitz Anfang der 1990er Jahre in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Der Käufer ihrer Wohnung habe keinesfalls vor, sie selbst zu nutzen, es sei für ihn eine reine Kapitalanlage. Im März dieses Jahres dann der Schock: Die Eigentümerin, die ihre Wohnung 2013 erworben hatte, will nun doch selber mit ihrem Mann und den beiden Kindern einziehen. Die junge Familie könne sich die ständig steigende Miete ihrer jetzigen Mietwohnung nicht mehr leisten, sagt sie. Außerdem wohn-

ten die Großeltern im Nachbarhaus, und für die Kinder sei der Gemeinschaftsgarten samt Spielplatz ideal. Richard Schmidt ist 86, seine Frau 82. Sie ist schwer krank und hat Pflegestufe 3. Seit 40 Jahren leben sie in der Dreieinhalbzimmerwohnung. Seit die Kündigung gekommen ist, habe sich der Gesundheitszustand seiner Frau rapide verschlechtert, erzählt Richard Schmidt. Ein Umzug in eine andere Mietwohnung kommt wegen der schweren Erkrankung nicht in Frage. Seit Monaten telefo-



Die 80-jährige Edith Hoffmann lebt seit 35 Jahren in ihrer Wohnung und engagiert sich für andere Senioren in der Nachbarschaft: gekündigt wegen Eigenbedarfs

► Umstände wie Krankheiten, Gebrechlichkeit oder Suizid-Gefahr hinzukommen. Spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist muss man dies dem Vermieter schriftlich mitteilen. Zudem ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine ähnliche Wohnung aus seinem Bestand anzubieten, falls eine solche frei wird. Früher galt: Verletzt der Vermieter seine Anbietpflicht, wird die Kündigung unwirksam. Doch nach einem

neueren BGH-Urteil macht sich der Vermieter lediglich schadenersatzpflichtig (BGH vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15). Außerdem ist der Vermieter nur bis zum Ende der Kündigungsfrist verpflichtet, eine Alternativwohnung anzubieten. Wird sie erst während des Räumungsprozesses frei, muss er sie nicht anbieten – auch dann nicht, wenn er davon schon vor Ablauf der Kündigungsfrist wusste.

Im Streitfall wird vor Gericht zwischen dem Interesse des Eigentümers an der Nutzung seiner Wohnung und dem persönlichen Härtegründen des Mieters abgewogen. Wie immer kommt es auf die Umstände im konkreten Einzelfall an. Wichtig: Wenn eine Mietwohnung erstmalig in Einzeleigentum umgewandelt wird, darf in Berlin zehn Jahre lang nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. *bl*

Der 86-jährige Richard Schmidt lebt seit 40 Jahren mit seiner Frau, die Pflegestufe 3 hat, in der Wohnung: gekündigt wegen Eigenbedarfs



liner Fachanwalt für Mietrecht. In Wahrheit gehe es darum, die Wohnung leer zu bekommen, um sie teurer verkaufen oder vermieten zu können. Im Falle von Kurt Schreiber* ist das ziemlich offensichtlich. In seinem Haus in Moabit, in dem er seit 1985 lebt, spielte sich vor ein paar Jahren eine üble Entmietungsgeschichte ab. Um sich keine Nachteile im laufenden Verfahren einzuhandeln, will der Mieter nicht, dass sein Name oder die Adresse des Hauses bekannt werden. Von den 30 Mietparteien sind damals 28 ausgezogen. Den beiden letzten Mietern wurde dann wegen Eigenbedarfs gekündigt. Begründung beim Nachbarn im Jahre 2015: Nach der Trennung von seiner Ehefrau wolle der Eigentümer selber einziehen. Nun wurde auch Kurt Schreiber zum 31. Dezember 2018 gekündigt. Diesmal wird die Trennung von der Lebensgefährtin ins Feld geführt. Dass der Eigentümer, der im Immobiliengeschäft tätig ist, in eine bescheide-

ne Zweizimmerwohnung einziehen will, hält Kurt Schreiber für abwegig. „Er ist auch nach dem Auszug meines Nachbarn nicht dort eingezogen.“ Dieser Mieter musste sogar in der Mietaufhebungsvereinbarung explizit auf Schadensersatzansprüche

Ein aufschlussreicher Mietaufhebungsvertrag

wegen vorgetäushtem Eigenbedarfs verzichten. Der Vermieter könne die Wohnung nach Auszug auch an Dritte verkaufen oder vermieten, heißt es in dem Papier ganz ungeniert. Für Kurt Schreiber, der unter Angststörungen leidet, ist die Wohnung sein Ein und Alles. Der 71-Jährige hat weder Familie noch Freunde oder Bekannte. „Ich lebe völlig zurückgezogen und verlasse die Wohnung eigentlich nur zum Einkaufen.“ Die Kündigung ist für den Rentner eine enorme Belastung. Rücklagen für einen Umzug, Kautions- oder an-

Der 71-jährige Kurt Schreiber hat sich einer üblen Entmietungsmethode widersetzt, in deren Verlauf 28 Mitmieter ausgezogen sind: gekündigt wegen Eigenbedarfs

nieren sie Senioreneinrichtungen ab, aber alle haben jahrelange Wartezeiten. Dazu kommt, dass diese nur Ehepaare aufnehmen, die beide eine Pflegestufe haben. Herr Schmidt hat bisher noch keine. Am liebsten würden sie aber ohnehin hier wohnen bleiben. Mit dem Pflegedienst, der mehrmals die Woche vorbei schaut, und dank der Hilfe von Nachbarn kommt das Ehepaar noch gut zurecht. „Es ist ein Albtraum, ich wache jeden Tag mit Angst auf“, beschreibt Frieda Schmidt die Anspannung. Ende November läuft die Kündigungsfrist ab. Es mag nachvollziehbare Gründe geben, sein Eigentum selber nutzen zu wollen. Doch längst hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass das Besitzrecht der Mieter an ihrer Mietwohnung dem Eigentumsrecht gleichgestellt ist. Ein nicht unerheblicher Anteil der Eigenbedarfskündigungen sei indessen ohnehin missbräuchlich, so Christoph Müller, Ber-



dere Unkosten hat er nicht. „Wenn mir der Vermieter eine andere Wohnung plus Umzugskosten anbieten würde, würde ich ausziehen“, sagt er. Er hängt nicht am Kiez und eine Einzimmerwohnung würde ihm genügen. Hauptsache bezahlbar. Einen möglicherweise vorgeschobenen Eigenbedarf zu beweisen, wird nicht einfach werden. Die Gerichte haben viel Verständnis für die geänderte Lebensplanung von Eigentümern. Auch Peter Schaadts* Eigentümer versuchen es immer wieder mit der Masche Eigenbedarf. Doch der 79-Jährige konnte durch eigene Recher-

gischen Fall entbrannt. Dr. Jürgen Rostock, Wissenschaftler und Publizist, verstarb im März 2018 im Alter von 81 Jahren, nur wenige Monate nachdem ihm das Amtsgericht Mitte zur Räumung seiner Wohnung in der Torstraße verurteilt hatte. Die Eigentümerin, die 2013 seine Dreizimmerwohnung gekauft hatte, will eine Familie gründen. In ihrer Dreizimmerwohnung – ebenfalls eine Eigentumswohnung in Mitte – sei das nicht möglich, weil sie 23 Quadratmeter kleiner sei. „Am Anfang war mein Vater optimistisch, er konnte sich nicht vorstellen, dass man ihn

nicht so gesund und kräftig, dass er sich den Umzug zugetraut hätte“, erklärt Katharina Rostock. Später, als ihm sein Anwalt Christoph Müller klar machen musste, dass seine

Vier dicke Ordner im Nachlass

Chancen nicht gut stehen, sei er immer bedrückter geworden. „Er hat das als große Ungerechtigkeit empfunden und wollte um die Wohnung kämpfen“, so die Tochter. Sie wolle nicht behaupten, dass sein plötzlicher Tod die Folge des Rechtsstreits war, betont sie. Doch mit Sicherheit sei es eine große nervliche Belastung für ihn gewesen. Ständig seien Anwaltsschreiben gekommen, die fristgerecht zu beantworten waren. Vier dicke Ordner hat Katharina Rostock in seinem Nachlass gefunden: „Er hätte sich in seinen letzten Lebensjahren gerne mit anderen Dingen beschäftigt.“



„Wir Anwälte können nur noch juristische Sterbegleitung leisten“: Christoph Müller, Rechtsanwalt



chen, unter anderem zu den wahren Wohnverhältnissen seiner Vermieter, bisher drei Eigenbedarfskündigungen abwehren. Details will er nicht öffentlich machen, er kämpft bereits gegen die vierte Kündigung. „Seit 2012 lebe ich in ständiger Angst und Sorge, meine Wohnung zu verlieren“, sagt der Rentner. Umziehen zu müssen würde für ihn bedeuten, in eine völlig fremde Welt hineingeworfen zu werden: „Hier in der Gegend bin ich heimisch, es gibt Ärzte, zu denen ich Vertrauen habe und Geschäfte, in denen ich bekannt bin.“ Jüngere Leute könnten sich leichter umstellen, sagt Peter Schaadt. Dazu kommt, dass er weder Handy noch einen PC oder Internetanschluss hat: „Wie soll ich denn eine Wohnung suchen?“ Braucht es einen verbesserten Kündigungsschutz für ältere Menschen? Die Diskussion um diese Frage ist kürzlich nach einem besonders tra-

us der Wohnung drängen könnte“, erzählt die Tochter des verstorbenen Mieters, Katharina Rostock. Die Eigentümerin habe ihm ihre eigene Wohnung angeboten und später im Internet Wohnungen für ihn gesucht. Doch ihr Vater wollte nicht umziehen. „Es wäre ihm schwer gefallen, sich in einer neuen Wohnung einzuleben, und er fühlte sich auch



◀ Katharina Rostock mit einem Bild ihres verstorbenen 81 Jahre alten Vaters Dr. Jürgen Rostock, der sich gegen eine Eigenbedarfskündigung bis zum Schluss gewehrt hat: zur Räumung verurteilt

Besserer Kündigungsschutz bei Eigenbedarf gefordert

Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert, Mieter über 70 Jahre generell von einer Kündigung wegen Eigenbedarfs auszunehmen – eine gesetzliche Regelung, wie sie beispielsweise in Frankreich auch existiert. Eine Gesetzesänderung müsse klarstellen, so der Vorschlag des BMV, dass eine Härte anzunehmen ist, wenn der Mieter das 70. Lebensjahr vollendet hat oder

seit mehr als zehn Jahren in der Wohnung lebt. Zudem soll ein berechtigtes Interesse des Eigentümers nur noch dann anerkannt werden, wenn der Vermieter die Räume zu Wohnzwecken für seine Familienangehörigen ersten Grades oder für Haushaltsangehörige dringend benötigt. Die Eigentümerverbände lehnen eine starre Altersgrenze ab. „Es gibt ►►

Doch obwohl dem Gericht sein Herzleiden bekannt war und obwohl sein Anwalt immer wieder vortrug, dass der Mieter aufgrund seines Alters, der Wohndauer und seiner gesundheitlichen Beeinträchtigungen einem Räumungsverfahren nicht gewachsen sei, entschied das Amtsgericht



Hans-Jörg Ueberschär, seit 50 Jahren Mieter einer 35 Quadratmeter großen Parterrewohnung: gekündigt wegen Eigenbedarfs

zugunsten der Eigentümerin. Mit dem Tod des Mieters seien mögliche Härtegründe weggefallen, argumentierte das Landgericht – und verurteilte die Tochter als Erbin zur Räumung der Wohnung.

Für Christoph Müller, den der Fall persönlich sehr mitgenommen hat, ein empörendes Urteil. Eigentlich habe der Gesetzgeber mit den Härtegründen einen Rettungsanker eingebaut. Doch die Rechtsprechung stelle dies zunehmend auf den Kopf. Gleichzeitig werde das mögliche Interesse der Eigentümer ins Unendliche gedehnt. Ob eine Einzelperson

100 Quadratmeter Wohnraum beansprucht oder in der Wohnung Bücher gelagert werden sollen – all dies sind mittlerweile akzeptierte Gründe, weswegen Mieter völlig unverschuldet ihre Wohnung verlieren. „Die Lage ist katastrophal, und wir Anwälte können nur noch juristische Sterbebegleitung leisten“, lautet sein Fazit.

Doch ganz so hoffnungslos ist die Sache nicht, wie der Fall von Hans-Jörg Ueberschär zeigt. Seit genau 50 Jahren wohnt er in einer Seitenstraße des Kurfürstendamms und wehrt sich unverdrossen gegen die Machenschaften der Vermieterin. Mehrfach hat die Eigentümerin seiner 35 Quadratmeter großen Parterre-



wohnung Eigenbedarf angemeldet. Mal wollte sie hier ihr Büro einrichten – ihr gehören auch Geschäftsräume direkt nebenan –, mal sollte ihr Sohn einziehen, später ihr Bruder. Aktuell ist es die pflegebedürftige Großmutter aus München, die un-

tergebracht werden muss. Vermutlich geht es in Wahrheit um eine lukrativere Vermietung als Gewerberaum. So sahen es auch die Gerichte, die die erste Eigenbedarfskündigung

Unbeeindruckt vom Richterspruch

mit deutlichen Worten zurückgewiesen haben. Die Widersprüche und Ungereimtheiten begründeten „durchgreifende Zweifel“ an dem behaupteten Eigenbedarfswunsch und sprächen dafür, dass dieser nur vorgeschoben war (LG Berlin vom 4. Januar 2013 – 65 S 115/12). Auch die Mietaufhebungsvereinbarung,

die Ueberschär auf hartnäckiges Drängen der Vermieterin in seiner Wohnung unterschrieb, wurde vom Gericht wegen arglistiger Täuschung für unwirksam erklärt. Dem ehemaligen Bauschlosser, der eine lange Liste von Krankheiten hat, fiel ein Stein vom Herzen. Doch Ende 2017 kam die zweite Eigenbedarfskündigung. „Mein Leben steht Kopf, weil meine Vermieterin aus meiner Wohnung ein Büro machen will“, sagt der 78-Jährige. Und was, wenn die zweite Kündigung doch durchgeht und er nach 50 Jahren ausziehen muss? Über diese Frage muss der Mieter nicht lange nachdenken: „Dann ist Schluss. Aus. Feierabend“, sagt er und macht eine unmissverständliche Geste.

Birgit Leiß

* Name ist der Redaktion bekannt

► keine Mieter erster und zweiter Klasse“, sagt Carsten Brückner, Vorsitzender von Haus und Grund Berlin. Jüngere Mieter seien nicht per se weniger schutzbedürftig. „Die Gerichte machen es sich nicht einfach und wägen extrem sorgfältig ab.“ Außerdem: Wer würde dann noch an über 60-Jährige vermieten? „Das ist ein gewisses Risiko“, sagt

der Geschäftsführer des Mietervereins, Reiner Wild. Doch auch 50-Jährige würden bei entsprechend langer Wohndauer unter diesen Kündigungsschutz fallen. Es gehe darum, betagte Mieter gar nicht erst den nervlichen und psychischen Belastungen einer Kündigung auszusetzen, argumentiert Wild. bl



Foto: Kay Nietfeld

Neues Mietrechtsanpassungsgesetz: Ministerin Barley gibt sich optimistisch – die Mieterverbände sehen wenig Fortschritt

MIETRECHTSANPASSUNGSGESETZ

Nicht mehr als ein laues Lüftchen

Die Bundesregierung hat im September das Mietrechtsanpassungsgesetz beschlossen, das spätestens am 1. Januar 2019 in Kraft treten soll. Die Änderungen an der Mietpreisbremse werden vom Berliner Mieterverein (BMV) und vom Deutschen Mieterbund (DMB) als unzureichend kritisiert.

„Unser Mieterschutzgesetz ist ein wichtiger Beitrag, um Mieter effektiv vor Willkür und Wucher zu schützen“,

erklärte Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD). Die Mieterverbände widersprechen energisch. Der nun vom Bundestag zu beschließende Gesetzentwurf sei zwar etwas weniger schlecht als der vorherige Referentenentwurf, aber immer noch völlig unzureichend. Er sei „kein Quantensprung“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild, „sondern nicht mehr als ein laues Lüftchen in der Sommerhitze.“

Die Verbesserung gegenüber dem Referentenentwurf besteht darin, dass der Vermieter dem Mieter vor Vertragsabschluss alle Gründe nennen muss, die eine Ausnahme von der Mietpreisbremse rechtfertigen können – und nicht nur dann, wenn die Miete des Vormieters bereits über der Preisgrenze lag. Diese größere Transparenz wird aber wenig an der Wirksamkeit der Mietpreisbremse verbessern, weil die vielen Ausnahmen bestehen bleiben. Verstöße werden auch weiterhin nicht bestraft. „Nur empfindliche Sanktionen in Form von Bußgeldern bis zu 100 000 Euro für Vermieter, die die Preisbremse missachten, wären wirksam“, sagt Reiner Wild.

Er fordert auch dringend, die Befristung der Preisbremse auf fünf Jahre aufzuheben, „sonst ist jede Änderung für die Katz“. Nach derzeitigem Stand verliert das Instrument im neuen geplanten Gesetz schon im Mai 2020 für Berlin seine Gültigkeit.

Die Modernisierungsumlage wird wie berichtet von elf auf acht Prozent gesenkt. Bei drei Euro pro Quadratmeter wird die Mieterhöhung gekappt. Das schützt nicht vor Verdrängung, denn drei Euro pro Quadratmeter bedeuten bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung eine Mieterhöhung von 210 Euro im Monat. BMV und DMB fordern deshalb eine Absenkung auf vier Prozent und eine Kappung bei 1,50 Euro pro Quadratmeter.

Dem Gesetzentwurf zufolge soll es bei Modernisierungsinvestitionen bis zu 10 000 Euro je Wohnung sogar eine Mietrechtsverschlechterung geben, denn die finanzielle Härte kann nicht mehr eingewandt werden. „Ein vollkommen unnötiges Geschenk an die Vermieter“, kritisiert Reiner Wild.

Wenn ein Vermieter einen Mieter gezielt „herausmodernisieren“ will, begeht er künftig eine Ordnungswidrigkeit, die ihn ein Bußgeld bis zu 100 000 Euro kosten kann. Der

SPD will drastischere Schritte

Dass das geplante neue Gesetz den wachsenden Mietendruck nicht abbaut und die wohnungspolitischen Vereinbarungen des Koalitionsvertrags zwischen CDU/CSU und SPD nicht ausreichen, hat die SPD mittlerweile erkannt. Die SPD-Vorsitzende Andrea Nahles fordert „einen Mietenstopp für fünf Jahre“. Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller, der bei den Koalitionsverhandlungen auf Bundesebene die SPD in Wohnungsfragen vertreten hatte, will nun unter anderem die Modernisierungsumlage auf sechs Prozent senken und bei 2 Euro pro Quadratmeter kappen sowie den Betrachtungszeitraum für den Mietspiegel von vier auf zehn Jahre erweitern. Der rot-rot-grüne Senat hat im Juni eine Bundesratsinitiative gestartet, um auch die Kappungsgrenze für allgemeine Mieterhöhungen zu senken und den Kündigungsschutz bei Zahlungsverzug zu verbessern. Raed Saleh, SPD-Fraktionschef im Abgeordnetenhaus, wünscht sich sogar Milieuschutz für ganz Berlin. Die dafür notwendigen Gesetzesänderungen erscheinen in der jetzigen Koalition allerdings illusorisch, hat doch die CDU/CSU im Bund schon bei der aktuellen Mietrechtsreform Verbesserungen nach Kräften abgeblockt.

js

Was genau ist eine „Herausmodernisierung“?

betroffene Mieter kann außerdem Schadenersatz geltend machen. In welchem Fall man von einer solchen Herausmodernisierung sprechen kann, nennt das Gesetz nur beispielhaft, etwa wenn der Vermieter auch zwölf Monate nach der Modernisierungsankündigung immer noch nicht mit den Arbeiten begonnen hat oder wenn sich laut Ankündigung die Miete verdoppeln soll. Diese ungenaue Definition birgt für Mieter, die ihr Recht gerichtlich durchsetzen wollen, ein hohes Prozessrisiko. Das Fazit des Deutschen Mieterbundes: „Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird es nicht gelingen, den drastischen Mietpreisanstieg in Deutschland zu stoppen.“

Jens Sethmann

WOHNUNGSPOLITIK

Enteignung hat viele Gesichter

Das Eigentumsrecht ist ein hohes Gut, jedoch gilt es nicht bedingungslos, denn das Grundgesetz verpflichtet es auf das Allgemeinwohl. Dies ist am Berliner Mietwohnungsmarkt längst auf der Strecke geblieben. Können Enteignungen einen Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage leisten?

Wenn Grundstücke für Infrastrukturvorhaben benötigt werden, beispielsweise für Autobahnen oder Schulen, und Eigentümer sich weigern zu verkaufen, dann können sie enteignet werden. In Berlin werden solche Verfahren von einer Enteignungsbehörde durchgeführt, die der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zugeordnet ist.

Wenn Häuser jahrelang leer stehen und verwahrlosen, dann könnte das im April 2018 geänderte Zweckentfremdungsverbotgesetz zur Anwendung kommen. Es zielt vorrangig auf Ferienwohnungen, soll jedoch auch Leerstand jeder Art bekämpfen.

Wenn Eigentümer sich nicht um ihre Immobilie kümmern, kann die öffentliche Hand ihnen die Verfügung darüber entziehen, und zur Wiederherstellung für Wohnzwecke einen Treuhänder einsetzen. Das ist keine Enteignung im engeren Sinne, denn gegen Erstattung der Sanierungsauf-

einzusetzen, die zusammen mit Finanzbehörden, Zoll, Polizei und so weiter ressortübergreifend das Problem in Angriff nimmt, zusammen mit den Bezirken. Und dann eben auch erforderlichenfalls enteignet.“

„Deutsche Wohnen enteignen“

Für manchen drängt sich angesichts der Mietsituation in Berlin die Frage auf, ob Enteignungen nicht auch ein Mittel gegen überzogene Mietsteigerungen und Verdrängung sein

Sozialbindung des Eigentums nicht gerecht werden“.

Aus Sicht von Katrin Schmidberger startet der Volksentscheid „eine Debatte, die richtig ist und dringend geführt werden muss“. Sie betont: „Das Geschäftsmodell, mit Wohnraum zu Lasten des Allgemeinwohls zu spekulieren, gehört abgeschafft.“ Auch die Sprecherin für Stadtentwicklung der Linksfraktion im Abgeordnetenhaus, Katalin Gennburg, spricht sich für den Volksentscheid aus. Sie stellt fest: „Enteignungen haben viele Formen und Gesichter“ und weist auf „die faktischen Enteignungen von Mieterinnen und Mietern durch Mietwucher“ hin. Allerdings sei „eine Enteignung von Aktiengesellschaften in der deutschen Gesetzessystematik nicht angelegt“, nach dem Berliner Enteignungsgesetz könne nur ein Grundstück enteignet werden, nicht eine ganze Aktiengesellschaft. Im Fall

Die Kritik an ►
spekulativen
Geschäftsmodel-
len ist in der
Politik inzwischen
angekommen

Das sagt das Grundgesetz

Artikel 14 des Grundgesetzes sagt: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ und: „Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.“ Ob und in welchem Umfang die bereits vorhandenen gesetzlichen Grundlagen angewendet werden, ist auch eine politische Frage. ev

wendungen würden die Eigentümer ihre Immobilie zurückbekommen. Ob und wie das umgesetzt wird, wird auch von der Personalausstattung der Bezirksämter abhängen, denen es schon bisher oft schwer fällt, Zweckentfremdungsanzeigen zeitnah nachzugehen. Die Sprecherin für Wohnen und Mieten der Grünen im Abgeordnetenhaus, Katrin Schmidberger, schlägt vor, „eine Task Force



Foto: Peter Homann

könnten. Darauf zielt der Volksentscheid „Deutsche Wohnen enteignen“. Für die Berliner Bundestagsabgeordnete Cansel Kiziltepe (SPD) ist Enteignung dann eine Option, „wenn der ungebremste Mietpreisanstieg anders nicht schnell genug aufgehalten werden kann.“ Sie hält es jedoch „für falsch, die Forderung nach Enteignung nur auf die Deutsche Wohnen oder wenige große börsennotierte Unternehmen zu reduzieren“, da sich „hunderte kleinere Fonds, Portfolio-Investoren und private Renditejäger“ in den Markt eingekauft hätten, die ebenfalls „der

Deutsche Wohnen „wären also tausende Grundstücke auf einmal zu enteignen“.

Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, hält Enteignungen schon aus rechtlichen Gründen nur für das letzte Mittel, wenn alle anderen Wege ausgeschöpft sind. Er betont: „Unsere Verfassung benennt ausdrücklich auch Gemeineigentum und Gemeinwirtschaft. Beides muss bei der Nutzung von Grund und Boden wieder stärker berücksichtigt werden. Dafür muss der Gesetzgeber neue Rahmenbedingungen schaffen.“ Elisabeth Voß

BAUGERÜST

Mieter in Dunkelhaft

Ein Gerüst vorm Fenster ist keine schöne Sache. Umso ärgerlicher, wenn die Bauarbeiten überhaupt nicht vorangehen oder das Gerüst offenbar lediglich als Reklame-Halterung dient. Kann man sich wehren?

Wolfgang Hoth kam eines Tages im Februar nach Hause, als Bauarbeiter gerade dabei waren, an seinem Haus in der Lützowstraße 37 ein Gerüst aufzubauen. Ein paar Tage später wurde ein großformatiges, über mehrere Stockwerke reichendes Reklameposter ausgerollt. Eine Ankündigung hatte es nicht gegeben. „Seitdem sitze ich mit meiner schwer kranken Frau Tag und Nacht im Dämmerlicht und ohne jeden Ausblick“, beschreibt der 80-jährige Mieter die „Knastatmosphäre“. Außerdem hat das Ehepaar große Angst, dass sich Einbrecher über das Gerüst Zugang zur Wohnung verschaffen könnten. Nachdem die Hausverwaltung auf seine Beschwerde nicht reagierte, wandte sich Wolfgang Hoth an den Berliner Mieterverein. Dort riet man ihm, die Miete zu mindern. Außerdem forderte der stellvertretende Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Sebastian Bartels, die Hausverwaltung schriftlich auf, das Gerüst zu entfernen. Als auch das nichts brachte, erwirkte ein Anwalt eine Einstweilige Verfügung. In dem Beschluss ordnete das Amtsgericht Mitte an, das Gerüst nebst Werbeplanen so zurückzubauen, dass die Mieter wieder freie Sicht aus ihrer Wohnung haben. Das Aufstellen des Gerüsts stelle eine Störung des Besitzes an der Mietwohnung dar, heißt es in dem Beschluss. Zudem handele es sich um eine verbotene Eigenmacht der Vermieterseite. Irgendeine Sinnhaftigkeit sei darin nicht zu erkennen, berichtet Wolfgang Hoth. Kein Bauarbeiter rührte in den folgenden Monaten auch nur einen Handschlag. Das Gerüst hatte offenbar nur den Zweck, das Werbeposter zu halten.

„Eine Einstweilige Verfügung ist ein schnelles Mittel“, erklärt Bartels. Gerade wenn das Gerüst gar nicht angekündigt ist, gibt es gute Chancen, eine solche Verfügung durchzusetzen.

Schließlich sind Mieter verpflichtet, ihre Hausratversicherung vorab über die Aufstellung eines Baugerüsts zu informieren. Aber es muss auch wirklich eine Eilbedürftigkeit vorliegen: „Wer monatelang das Gerüst hinnimmt, hat daher schlechte Karten.“ Dann kommt nur eine Klage auf Beseitigung in Frage – und das kann dauern. Bei der sogenannten Besitzstörung, auf die hier abgestellt wird, geht es zudem ausschließlich um die konkrete Beeinträchtigung des Antragstellers. „Meine Nachbarn hatten gehofft, dass sie von meinem Urteil profitieren können, aber das Gericht hat leider entschieden, dass das Gerüst nur vor unserer Wohnung zurückgebaut

Der Vermieter ignoriert den Gerichtsbeschluss

werden muss“, sagt Wolfgang Hoth. Doch es gibt noch ein anderes Problem: die Vollstreckung. Im Falle der Lützowstraße ignoriert der Eigentümer bis heute den Gerichtsbeschluss. Dem 80-jährigen Mieter blieb nichts anderes übrig, als selbst eine Firma für den Rückbau zu beauftragen. Dafür musste er Kostenvoranschläge einholen. Derzeit läuft das Zwangsvollstreckungsverfahren.



Fotos: Nils Richter

Und was ist, wenn zwar eine ordentlich angekündigte Modernisierung stattfindet, aber die Baufirmen einfach monatelang nicht aufkreuzen? Starre Grenzen, wie lange man die Zwangsverdunkelung hinnehmen muss, gibt es nicht, erklärt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung beim BMV: „Der Vermieter kann immer argumentieren, dass es bald weitergehen soll und dass es ein zu hoher Aufwand wäre, das Gerüst ab- und wieder aufzubauen.“

In jedem Fall kommen Mietminderungs- und Schadensersatzansprüche in Betracht, beispielsweise wenn durch die lange Dunkelheit Pflanzen eingehen und sich herausstellt, dass das Gerüst unnötig lange dagestanden hat.

Birgit Leiß



Seit Monaten versperrt eine riesige Fassadenreklame Wolfgang Hoth die Sicht aus dem Fenster

Kein Pardon der Gerichte bei fehlender Ankündigung

Der Mieter hat im Wege der Einstweiligen Verfügung einen Anspruch auf Entfernung des Gerüsts, welches ohne jegliche Ankündigung angebracht worden war und die Sicht aus der Wohnung des Mieters behindert, urteilte das Landgericht Berlin (LG Berlin vom 27. September 2013 – 65 T 158/13). Für die Demontage sei eine Frist von 10 Tagen zu setzen. Das Amtsgericht Charlottenburg zeigte unlängst Verständnis für Beeinträchtigungen durch ein Reklameposter an der Fassade. Der Mieter könne vom Vermieter die Beseitigung eines Werbeplakats verlangen, das in diesem Fall an einem Baugerüst vor vier von fünf Fenstern der Wohnung und dem Balkon angebracht worden war. Wegen der dadurch verursachten Verdunkelung der Räume und der Behinderung der freien Sicht hielt das Gericht eine Mietminderung von 20 Prozent für angemessen (AG Charlottenburg vom 14. Dezember 2017 – 239 C 196/17).

bl

MIETERMAGAZIN-LEXIKON STADTENTWICKLUNG (2)

Durch den Dschungel der Städtebauförderung

Was ist eigentlich ein Sanierungsgebiet? Wo kann die Stadt das Vorkaufsrecht nutzen? Was ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt? Und was sagt ein Bebauungsplan aus? Die bau- und wohnungspolitische Debatte ist voller Fachbegriffe, die das MieterMagazin in einer kleinen Serie erklären will. In diesem Teil geht es um die Instrumente der Städtebauförderung.

Nach der Wiedervereinigung wurden Sanierungsgebiete hauptsächlich im Ostteil Berlins ausgewiesen (hier: Helmholtzplatz)



Foto: Nils Richter

■ Informationen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu den Themen Sanierung, Stadtumbau, Städtebaulicher Denkmalschutz und Aktive Zentren: www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/

Soziale Stadt in Berlin: www.quartiersmanagement-berlin.de

Ein **Sanierungsgebiet** wird festgesetzt, wenn ein Stadtviertel „zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet“ werden soll, wie es im Baugesetzbuch heißt. Solche Missstände liegen zum Beispiel vor, wenn die Bebauung „den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ nicht entspricht. Als diese Formulierungen 1971 ins damalige Städtebauförderungsgesetz geschrieben wurde, verstand man unter Sanierung oder Stadterneuerung – diese Begriffe werden gleichbedeutend benutzt – in erster Linie den kompletten Abriss der alten Gebäude und den anschließenden Neubau des Stadtviertels. Im Weddinger Sanierungsgebiet Brunnenstraße und im Neuköllner Gebiet Rollbergstraße wurde dieses Prinzip der Kahlschlagsanierung bis in die 80er Jahre sehr konsequent vollzogen. Das Kreuzberger Sanierungsgebiet Kottbusser Tor zeigte hingegen, dass die Stadterneuerung sehr wandelbar ist: Man begann mit

maßstabsprengenden Großbauten wie dem Neuen Kreuzberger Zentrum und endete bei der behutsamen Stadterneuerung, bei der die alte Bausubstanz möglichst vollständig erhalten und modernisiert wurde. Sanierungsgebiete werden vom Senat als Rechtsverordnung erlassen, für die Durchführung ist aber der jeweilige Bezirk zuständig. Die Verwaltung kann öffentliche oder private Unternehmen als Sanierungsträger beauftragen. Das Sanierungsrecht gibt der Verwaltung alle Mittel für eine komplette Bodenneuordnung in die Hand. Sie kann Grundstücksgeschäfte kontrollieren, das Vorkaufsrecht ausüben und enteignen. Baumaßnahmen brauchen eine gesonderte sanierungsrechtliche Genehmigung. Eigentümer und Gebietsbewohner sind intensiv an der Sanierungsplanung zu beteiligen. Nach dem Abschluss der Sanierung erheben die Bezirke von den Eigentümern eine Ausgleichsabgabe, mit der die Wertsteigerung des Grundstücks durch die Sanierung abge-

schöpft wird. Manche Sanierungsgebiete laufen im vereinfachten Verfahren. Dabei übt der Bezirk keine Bodenmarktkontrolle aus und berechnet keine Ausgleichsbeträge. Sanierungsgebiete sind kein Dauerrecht, sondern sollen nach 15, höchstens 20 Jahren aufgehoben werden. Das klappt nicht immer. So wurde das Sanierungsgebiet Kottbusser Tor erst 2002 nach 39 Jahren entlassen. In West-Berlin gab es rund 40 Sanierungsgebiete. Zwischen 1993 und 1995 wurden 22 Sanierungsgebiete neu ausgewiesen, vor allem im Ostteil der Stadt. Nach einem ähnlichen Prinzip funktioniert das **Entwicklungsgebiet**, das für noch umfassendere Aufgaben konzipiert ist, nämlich zum

Zwiespältige Erfahrung mit Entwicklungsgebieten

Bau neuer Siedlungen oder gänzlich neuer Stadtteile. Hierfür wird von der öffentlichen Hand ein Entwicklungsträger gegründet, der alle benötigten Grundstücke kaufen oder enteignen lässt, die Fläche neu ordnet, für die Erschließung der Bauflächen mit Straßen, Kanalisation und Versorgungsnetzen sorgt und die Gebäude entweder selbst errichtet oder die Baugrundstücke mit einer Baupflicht verkauft. Berlin hat mit seinen Entwicklungsgebieten sehr zwiespältige Erfahrungen gemacht. In der Vereinigungseuphorie hatte der Senat zwischen 1992 und 1994 fünf Entwicklungs-



Foto: Kerstin Zillmer

gebiete – Wasserstadt Oberhavel, Rummelsburger Bucht, Eldenaer Straße, Biesdorf-Süd und Adlershof – aufgestellt, in denen 31 300 Wohnungen und über vier Millionen Quadratmeter Gewerbeflächen entstehen sollten. Der damals ausbleibende Einwohnerzuwachs stellte das ganze Vorhaben in Frage, der Senat hielt jedoch nach dem Motto „Augen zu und durch“ bis 2001 daran fest. Der Zeitpunkt für einen rechtzeitigen Ausstieg ohne Verluste wurde so verpasst. Das klamme Land Berlin hatte aber auch nicht den langen Atem, die Entwicklungsmaßnahmen so lange durchzuführen, bis die Nachfrage wieder stieg. So endeten die Entwicklungsmaßnahmen 2007 mit halbgaren städtebaulichen Ergebnissen und einem finanziellen Fiasco.

Aktuell beabsichtigt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, für die künftigen Wohnungsbaustandorte Güterbahnhof Köpenick und Blankenburger Süden Entwicklungsgebiete aufzustellen. Obwohl es noch relativ jung ist, hat das Programm **Stadtumbau** eine beträchtliche Wandlung hinter sich. Aus der Taufe gehoben wurde es 2002 als Stadtumbau Ost, um die Leerstandsprobleme im Osten Deutschlands zu bewältigen. Das bedeutete vor allem: ein geordneter Abriss von Plattenbauten. Auch in Berlin hat man zwischen 2003 und 2008 rund 4400 Wohnungen, 59 Schulen und 64 Kitas mit Fördergeldern abgerissen – eine sehr kurzsichtige Ent-

Foto: Kerstin Zillmer



Das Stadtumbau-programm war in seiner Anfangsphase ein Abrissprogramm (hier: Hellersdorf)

scheidung. Im Jahr 2005 wurde das Programm Stadtumbau West aufgelegt, das sich weniger um die Folgen des demografischen Wandels als um den wirtschaftlichen Strukturwandel kümmerte.

Stadtumbaugebiete haben unterschiedliche Ansätze

2017 wurden Ost und West zu einem einheitlichen Stadtumbau-Programm vereint, das in seinen Zielen sehr flexibel ist. In Gebieten mit hohen Geburtenzahlen sorgt der Stadtumbau für mehr Kitas und Spielplätze, in anderen Stadtteilen für mehr altersgerechte Wohnungen oder mehr Grünflächen. Die 18 Berliner Stadtumbaugebiete sind sehr unterschiedlich. Großsiedlungen, innerstädtische Quartiere sowie Gewerbe- und Bahnareale gehören dazu. Mit neuen Stadtumbaugebieten will die Senatsverwaltung „vor allem die Herausforderungen der wachsenden Stadt bewältigen“ – also genau das Gegenteil wie beim Start des Stadtumbaus.

Das Programm **Städtebaulicher Denkmalschutz** wurde 1991 speziell für Ostdeutschland aufgelegt. Die Fördermittel werden in bau- und kulturhistorisch wertvollen Stadtquartieren eingesetzt. Zunächst stand die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden im Vordergrund, ab 2002 richtete man verstärkt historische Straßen, Plätze und öffentliche Gebäude her. 2009 wurde das Programm auch auf den Westen ausgedehnt. Aktuell gibt es in Berlin neun Fördergebiete.

Um das Ausbluten traditioneller Geschäftsstraßen zu stoppen, wurde 2008 das Programm **Aktive Zentren**

gestartet. Durch Verschönerungsmaßnahmen in den Straßen und Investitionen in öffentliche Einrichtungen sollen die Straßen als wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkte der Stadtteile gestärkt werden. Berlin fördert auf diese Weise zurzeit neun Einkaufsstrassen.

Das Programm **Soziale Stadt** wurde 1999 ins Leben gerufen. Es soll städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligte Stadtteile stabilisieren und aufwerten. Investitionen in die öffentliche Infrastruktur, den öffentlichen Raum und das Wohnumfeld sollen auch den sozialen Zusammen-

Vielseitiger Werkzeugkoffer

Die ersten West-Berliner Sanierungsgebiete wurden 1963 noch ohne bundesgesetzliche Grundlage aufgestellt. Das Städtebauförderungsgesetz wurde 1971 beschlossen, damit sich der Bund an den Kosten der Stadterneuerung beteiligen kann. Das Gesetz kannte zunächst nur Sanierungs- und Entwicklungsgebiete. 1986 wurden die Regelungen in das Baugesetzbuch aufgenommen. Mittlerweile stehen für die verschiedensten Aufgaben Städtebauförderungsinstrumente zur Verfügung. Trotz des Namens sind Dörfer nicht ausgeschlossen. Die Programme werden von Bund, Ländern und Gemeinden gemeinsam finanziert. Um die Erfolge zu präsentieren, findet seit 2015 jedes Jahr im Mai der Tag der Städtebauförderung statt. *js*

halt im Quartier stärken. Berlin hat dazu das Quartiersmanagementverfahren entwickelt, das bauliche Investitionen mit der Förderung von Nachbarschaftsaktivitäten kombiniert und stark auf die Einbindung der Bewohner und der Vor-Ort-Akteure setzt. Zurzeit gibt es in Berlin 34 Quartiersmanagements.

Jens Sethmann

◀ Die in den 1990er Jahren begonnenen Entwicklungsgebiete führten in ein finanzielles Fiasco (hier: Biesdorf Süd)



Den Schuhschrank
vor der Tür muss
der Vermieter
nicht dulden



GEWOHNHEITSRECHT IM MIETVERHÄLTNIS

„Schon immer so gemacht“ gilt nicht

Seit Menschengedenken hat man ohne Beanstandung das Auto im Hof geparkt, schon immer im Hausflur das Fahrrad abgestellt, vor Jahren auf dem Balkon eine Satellitenschüssel installiert – und plötzlich möchte der Vermieter das verbieten. Können Mieter sich dabei auf ein Gewohnheitsrecht berufen?

Gebrauchsrechte können nicht entzogen werden

Die Nutzung von Fluren, Treppenhäusern und Höfen gehört zum Gebrauchsrecht des Mieters, auch wenn darüber nichts im Mietvertrag steht. Das gilt nicht nur für alle Mitglieder des Mieterhaushalts, sondern auch für Besucher. Man kann also auch mit Freunden im Hof sitzen, sofern man die Mitmieter nicht stört und nicht gegen die Hausordnung verstößt. Strittig wird es, wenn man einen Teil der Gemeinschaftsfläche dauerhaft besetzt und andere Hausbewohner in ihrem Nutzungsrecht einschränkt. Eine Fußmatte vor die Wohnungstür gilt aber als allgemein üblich und bei schlechtem Wetter dürfen dort vorübergehend auch mal nasse Schuhe abgestellt werden, doch Schuhregale oder andere Einrichtungsgegenstände im Treppenhaus muss der Vermieter nicht dulden.

js

Meist geht es um die Nutzung der Gemeinschaftsflächen. Flure, Treppenhäuser und Höfe stehen allen Mietern gleichermaßen zur Verfügung. Grundsätzlich dürfen Mieter nur die Flächen in Beschlag nehmen, die sie auch zum alleinigen Gebrauch angemietet haben. Gemeinschaftsräume gehören jedoch nicht zur Mietsache. Man kann also nicht einfach so als Erdgeschossmieter einen Teil des Hofes als seine alleinige Terrasse ansehen oder gar einzäunen, wenn man dafür keine ausdrückliche Genehmigung vom Vermieter hat. Auch das Aufstellen von Regalen oder eines Schuhschranks vor der Wohnungs-

tür ist in der Regel nicht erlaubt. Selbst wenn solche Nutzungen über Jahre hinweg vom Vermieter geduldet wurden oder der Vermieter vor langer Zeit einmal eine mündliche Erlaubnis gegeben hat, entsteht kein Gewohnheitsrecht daraus. Wer sein Auto immer im Hof abstellt oder den Dachboden seit ewigen Zeiten zum Wäschetrocknen nutzt, ohne dass es darüber eine schriftliche Vereinbarung gibt, muss jederzeit damit rechnen, dass der Vermieter ihm dies für die Zukunft verbietet. „Ein mietrechtliches Gewohnheitsrecht gibt es in der Regel nicht“, erklärt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung des Berliner Mietervereins.

Das musste auch eine Berliner Mieterin erfahren, die vom Vermieter die Erlaubnis bekommen hatte, dass ihre Kinder ihre Fahrräder im Hof abstellen dürfen, da sie noch nicht kräftig genug waren, um sie in den Fahrradkeller zu tragen. Nach einigen Jahren widerrief der Vermieter die Erlaubnis, weil die Kinder mittlerweile ohne Mühe den Keller benutzen konnten. Zu Recht, meinte das Landgericht Berlin, denn eine solche aus Gefälligkeit erteilte Erlaubnis könne aus sachlich gerechtfertigtem Grund auch wieder entzogen werden (LG Berlin vom 26. Mai 2011 – 67 S 70/11).

Ein Rechtsanspruch entsteht nur dann, wenn eine sogenannte konklu-

dente Vertragsergänzung zustande gekommen ist – also wenn sich Vermieter und Mieter so verhalten haben, als hätten sie über das fragliche Nutzungsrecht eine mietvertragliche Vereinbarung geschlossen. Den Beweis dafür muss der Mieter erbringen. Er muss nachweisen, dass der Vermieter davon Kenntnis hat, die Nutzung trotzdem über eine längere Zeit geduldet hat und durch sein Verhalten gezeigt hat, dass er nicht dagegen vorgeht. „Das wird in aller Regel schon an der Beweisführung scheitern“, sagt Stefan Schetschorke.

Steht der Keller im Mietvertrag?

Die Argumente, dass es schon immer so gehandhabt wurde und auch anderen Mietern solche Nutzungen erlaubt sind, reichen nicht aus. Generelle Regelungen, in welcher Form und wie lange ein Vermieter einen Zustand geduldet haben muss, damit man Chancen hat, sich auf das Gewohnheitsrecht zu berufen, gibt es nicht. „Das ist immer einzelfallbezogen“, so Schetschorke.

Selbst die Kellernutzung ist nicht immer gesichert. In vielen Mietverträgen wird kein mitvermieteter Kellerraum genannt, dennoch bekommt der Mieter meist mündlich einen Kellerverschlag zugewiesen. Wenn der Vermieter später dem Mieter den Keller wieder entziehen will, kann der Mieter nicht mit dem Gewohnheitsrecht argumentieren. Hier handelt es sich um eine „unentgeltliche Leihe“ – und die kann der Vermieter jederzeit beenden.

Wer also sicher gehen will, sollte sich das Nutzungsrecht schriftlich vom Vermieter bestätigen lassen.

Jens Sethmann

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

Streupflicht

Ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde nicht als Anlieger die allgemeine Räum- und Streupflicht übertragen hat, ist regelmäßig nicht aus dem Mietvertrag gemäß § 535 Absatz 1 BGB verpflichtet, auch über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen. Entsprechendes gilt für die allgemeine (deliktische) Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers aus § 823 Absatz 1 BGB.

BGH vom 21.2.2018 – VIII ZR 255/16 –

 Langfassung im Internet

Diese für München ergangene Entscheidung hat in Berlin praktisch keine Bedeutung, weil in Berlin gemäß § 4 Absatz 4 Straßenreinigungsgesetz die Grundstückseigentümer – beziehungsweise deren Beauftragte – auch für den Winterdienst (Schneebeseitigungs- und Streupflicht) auf dem nicht zum Grundstück gehörenden öffentlichen Gehweg verantwortlich sind.

Kündigungsausschluss

Zur Zulässigkeit eines individualvertraglich vereinbarten dauerhaften Kündigungsausschlusses.

BGH vom 8.5.2018 – VIII ZR 200/17 –

 Langfassung im Internet

Durch einen formularvertraglichen Kündigungsausschluss kann der Mieter einer Wohnung maximal vier Jahre an den Mietvertrag gebunden werden. Ist der Zeitraum, für den die ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist, länger, ist der Kündigungsausschluss insgesamt unwirksam.

Hingegen können die Vertragsparteien die ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses im Wege der Individualvereinbarung auch für sehr lange Zeiträume ausschließen. Eine Grenze – so der BGH – werde bei einem individuell vereinbarten Kündigungsausschluss nur durch § 138 BGB gesetzt, etwa bei Ausnutzung einer Zwangslage einer Partei oder beim Vorliegen sonstiger Umstände, die der Vereinbarung das Gepräge eines sittenwidrigen Rechtsgeschäfts geben. Die individuelle

Vereinbarung eines dauerhaften Ausschlusses der ordentlichen Kündigung sei daher grundsätzlich möglich. Der BGH lässt offen, ob nach Ablauf von 30 Jahren in entsprechender Anwendung des § 544 BGB eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist möglich ist, die auch nicht auf den ersten möglichen Termin nach diesem Zeitablauf beschränkt ist.

Zahlungsverzug

Haben Vermieter und Mieter nur eine symbolische Miete vereinbart, ist für eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges nicht die vereinbarte Miete, sondern der objektive Mietwert maßgeblich.

BGH vom 15.5.2018 – VIII ZR 150/17 –

 Langfassung im Internet

Der Eigentümer verkaufte seine Wohnung zum Vorzugspreis, ließ sich aber ein auf fünf Jahre dauerndes dingliches Wohnrecht – quasi als Gegenleistung für den Preisnachlass – einräumen. In der Folge vereinbarten die neuen Eigentümer einen Mietvertrag mit dem ehemaligen Eigentümer als Mieter. Die Parteien einigten sich auf eine symbolische Miete von 1 Euro monatlich zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen von 220 Euro; diese Vereinbarung sollte für fünf Jahre gelten. Das dingliche Wohnrecht wurde nach Abschluss des Mietvertrages wieder gelöscht. Der objektive Mietwert der Wohnung lag bei 900 Euro monatlich.

Der Mieter zahlte die Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen für die Monate April bis Juni 2016 in Höhe von insgesamt 663 Euro nicht. Daraufhin kündigten die Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges fristlos, hilfsweise ordentlich. In der Folgezeit verpflichtete sich die Stadt, die fälligen Mietschulden zu übernehmen. Der BGH entschied, dass das Mietverhältnis durch die Kündigungen nicht beendet worden war. Die außerordentliche Kündigung sei schon wegen der Übernahmeerklärung der Stadt unwirksam. Die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung sei mangels erheblicher Pflichtverletzung des Mieters unwirksam. Zwar habe sich der Mieter über einen Zeitraum von mehr als zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit Mietzahlungen in Höhe von insgesamt drei Monatsmieten in Rückstand befunden. Allerdings sei zu berücksichtigen, dass die Nettomiete von 1 Euro monatlich lediglich symbolische Bedeutung hatte und das Nutzungsinteresse nicht adäquat bewerte. In einem solchen Fall sei nicht auf die vereinbarte symbolische Miete abzustellen, sondern auf den objektiven Mietwert. Der aufgelaufene Rückstand von 663 Euro erreiche nicht einmal die Höhe einer objektiven Nettomonatsmiete von 900 Euro, so dass es an einer erheblichen Pflichtverletzung fehle.

Betriebskostenabrechnung

Sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben (vgl. etwa § 556 a Abs. 1 BGB, § 7 Abs. 1 HeizkostenV) ganz oder teilweise nach Wohnflächen-

anteilen umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend (insoweit Aufgabe von BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007 – VIII ZR 261/06, NJW 2008, 142 Rn. 19).

BGH vom 30.5.2018 – VIII ZR 220/17 –

 Langfassung im Internet

Werden die „kalten“ Betriebskosten oder die Heizkosten (teilweise) nach Wohnfläche abgerechnet, ist immer die tatsächliche Wohnfläche entscheidend und nicht die gegebenenfalls abweichende, im Mietvertrag genannte Wohnungsgröße.

Damit änderte der Bundesgerichtshof jetzt seine mehr als zehn Jahre alte Rechtsprechung. 2007 hatte er noch erklärt, es komme auf die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche an, es sei denn, die Flächenabweichung betrage mehr als 10 Prozent.

Jetzt gilt nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der gleiche Grundsatz wie für Mieterhöhungen: Die tatsächliche Wohnfläche zählt, nicht die im Mietvertrag aufgeführte. Auf die Frage, wie stark die tatsächliche und die vereinbarte Wohnungsgröße voneinander abweichen, kommt es nicht mehr an. Es gibt keine 10-prozentige Toleranzgrenze mehr.

Lediglich bei der Frage, ob der Mieter die Miete mindern kann, wenn die tatsächliche Wohnungsgröße von der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche abweicht, bleibt es bei der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs: Erst wenn die Wohnung mehr als 10 Prozent kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben, kann die Miete gemindert werden.

Im vorliegenden Fall war die tatsächliche Fläche größer als die vereinbarte. Diese Konstellation ist in der Praxis eher selten anzutreffen. Wesentlich häufiger verhält es sich umgekehrt. Die Entscheidung ist selbstverständlich auch anzuwenden, wenn die Wohnfläche im Mietvertrag zu groß angegeben ist, und der Vermieter diese Fläche in der Betriebskostenabrechnung in Ansatz bringt. Dann ist der Abrechnungssaldo gegebenenfalls zugunsten des Mieters zu korrigieren.

Betriebskostenabrechnung

Haben die Mietvertragsparteien die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung (§ 2 Nr. 13 BetrKV) auf den Mieter vereinbart, sind auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens umlagefähig.

BGH vom 6.6.2018 – VIII ZR 38/17 –

 Langfassung im Internet

Der Formularmietvertrag sah vor, dass die Kosten für die verbundene Gebäudeversicherung vom Mieter zu tragen sind. Der von der Vermieterin abgeschlossene Gebäudeversicherungsvertrag (Eigentumsversicherung

„All Risk“) schloss – zeitlich begrenzt auf 24 Monate – das Risiko eines „Mietverlustes“ infolge des versicherten Gebäudeschadens ein.

Der Mieter meinte, aus den Kosten der Gebäudeversicherung sei der Teil der Prämie herauszurechnen, der auf das Risiko Mietausfall entfalle. Den herauszurechnenden Prämienanteil habe der Vermieter nicht konkretisiert, so dass die Kosten insgesamt nicht umlagefähig seien.

Dem wollte der BGH nicht folgen. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung seien nach § 2 Nr. 13 BetrKV umlagefähige Betriebskosten. Hierzu gehörten namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden sowie die Kosten weiterer in der Vorschrift aufgeführter Versicherungen. Darunter fielen grundsätzlich alle Sach- und Haftpflichtversicherungen, die dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher dienten.

Die vom Vermieter abgeschlossene Versicherung gehöre als Gebäudeversicherung (insgesamt) zu den Sachversicherungen im Sinne von § 2 Nr. 13 BetrKV. Bedingungsgemäßer Versicherungsfall sei ein Sachschaden des Gebäudes. Dies decke die Schadensbeseitigungskosten ab und diene der Wiederbeschaffung und Wiederherstellung der versicherten Mietsache. Ein infolge eines versicherten Gebäudeschadens entstehender Mietausfall sei, anders als bei einer separaten Mietausfallversicherung, die vorrangig die finanziellen Interessen des Vermieters abdecke und deshalb nicht auf den Mieter einer Wohnung umgelegt werden dürfe, kein eigenständiger Versicherungsfall, sondern Bestandteil des Versicherungsfalles der Gebäudeversicherung. Die Mitversicherung eines Mietausfalls als Folge eines Gebäudeschadens sei zudem seit längerer Zeit fester Bestandteil marktüblicher Gebäudeversicherungen.

Diese Versicherung diene dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher. Zweck sei die Wiederherstellung des Gebäudes nach einem Versicherungsfall. Daran ändere es nichts, dass der infolge eines Gebäudeschadens entstandene Mietausfall mitversichert sei.

Ein Mieter, der die Versicherungsprämie der Gebäudeversicherung (mit-)finanziere, dürfe im Verhältnis zum Vermieter die berechtigte Erwartung haben, dass ihm seine Aufwendungen im Schadensfall in irgendeiner Weise zu Gute kommen. Er dürfe vom Vermieter erwarten, hierfür eine Gegenleistung zu erhalten und im Schadensfall einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben.

Diesen Anforderungen trage die hier umstrittene Gebäudeversicherung hinreichend Rechnung. Die Gegenleistung bestehe darin, dass der Mieter in gewisser Weise geschützt sei, wenn er leicht fahrlässig einen Schaden der Mietsache verursache. Er sei im Verhältnis zum Vermieter nicht nur der Verpflichtung enthoben, einen so verursachten Schaden auf eigene Kosten beseitigen zu müssen. Vielmehr sei der Mieter, der fahrlässig einen im Gebäudeversicherungsvertrag abgedeckten Versicherungsfall verursacht habe, auch vor einem Rückgriff des Gebäudeversicherers geschützt. Ein solcher Regressverzicht ergebe sich aus einer Auslegung des Versicherungsvertrages. Dies komme dem Mieter einer Wohnung auch

im Hinblick auf einen als Schadensfolge mitversicherten Mietausfall zugute, denn der Regressverzicht des Versicherers erstreckte sich auch auf den durch die Gebäudeversicherung gedeckten Mietausfall.

Mieterhöhung mittels Gutachten

a) Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist der Pflicht des Vermieters zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sachverständige muss somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen (Fortführung von BGH, Urteil vom 3.2.2016 – VIII ZR 69/15, NJW 2016, 1385 Rn. 10).

b) Nach dieser Maßgabe ist das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nicht schon deshalb aus formellen Gründen unwirksam mit der Folge, dass die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung als unzulässig abzuweisen wäre, weil der Sachverständige die betreffende Wohnung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht besichtigt hat.

BGH vom 11.7.2018 – VIII ZR 136/17 –

➔ Langfassung im Internet

Es ging um die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete können mit einem Mietspiegel oder mit mindestens drei Vergleichswohnungen oder mit einem Sachverständigen-gutachten begründet werden.

Zur Begründung hatte sich hier die Vermieterin auf ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen berufen. Das Gutachten, das Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete für die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen des Gebäudes enthält, war dem Mieterhöhungsverlangen beigelegt.

In dem Gutachten hieß es unter anderem:

„Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden, da keine Mieter angetroffen wurden oder sich dazu bereit erklärt haben. Deshalb wird in diesem Gutachten auf frühere Besichtigungen oder [die] mir zur Verfügung gestellten Besichtigungsdaten des Auftraggebers und Wohnungsbeschreibungen des Auftraggebers Bezug genommen. Es wurden von mir auch schon genügend Wohnungen des Auftraggebers besichtigt, die in der Ausstattung ähnlich sind.“

Die Instanzgerichte hielten das Mieterhöhungsverlangen für formell unwirksam, weil der Sachverständige weder die betreffende Wohnung noch andere Wohnungen in dem Gebäude besichtigt habe.

Der BGH sah dies anders: Zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens könne der Vermieter nach § 558 a Abs. 2 Nr. 3 BGB auf ein mit Gründen versehenes Gutach-

ten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bezug nehmen. In diesem Fall hänge die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens nicht davon ab, ob der Sachverständige die Wohnung oder im Fall eines Typengutachtens jedenfalls eine vergleichbare Wohnung besichtigt habe. Das Begründungserfordernis solle den Mieter lediglich in die Lage versetzen, der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzugehen und dieses zumindest ansatzweise nachzuvollziehen. Es diene hingegen nicht dazu, bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen oder dem Mieter ein etwaiges Prozessrisiko abzunehmen.

Bei Beifügung eines Sachverständigengutachtens sei der Begründungspflicht damit grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthalte, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet werde, und zwar in einem Umfang, dass der Mieter der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachgehen und dieses zumindest ansatzweise selbst überprüfen könne. Der Sachverständige müsse somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen.

Deshalb bedürfe es in formeller Hinsicht nicht notwendigerweise einer vorherigen Besichtigung der betreffenden Wohnung durch den Sachverständigen. Wirksamkeitsvoraussetzung sei insoweit lediglich, dass die Angaben des Sachverständigen für den Mieter nachprüfbar seien. Es komme darauf an, welche Angaben das Gutachten enthalte, nicht aber, wie der Sachverständige die Grundlagen für diese Angaben gewonnen habe. Letzteres sei zwar bedeutsam, um die Qualität des Gutachtens zu beurteilen, nicht aber für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

Wichtig: „Formal wirksam“ heißt noch lange nicht „inhaltlich richtig“. Im Zustimmungsprozess werden die Berliner Gerichte ohnehin in den meisten Fällen den Berliner Mietspiegel zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen. Dies im Übrigen auch dann, wenn der Gutachter die Wohnungen eingehend besichtigt haben sollte.

Instanzen-Rechtsprechung

Berliner Mietspiegel 2015

1. Die Anwendungen des Berliner Mietspiegels 2015 als einfacher Mietspiegel im Sinne des § 558 c BGB zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verletzt weder die Eigentumsgarantie des Artikel 23 Abs. 1 VvB noch das Willkürverbot gemäß Artikel 10 Abs. 1 VvB. Auch sind die Verfahrensgrundrechte auf effektiven Rechtsschutz gemäß Artikel 15 Abs. 4 Satz 1 VvB und des Anspruchs auf

den gesetzlichen Richter nach Artikel 15 Abs. 5 Satz 2 VvB nicht durch die Nichtzulassung der Revision verletzt.

2. Ein Willkürverstoß liegt nur vor, wenn die Entscheidung eine offensichtlich einschlägige Norm nicht berücksichtigt oder den Inhalt einer Norm in krasser Weise missdeutet, so dass ein gesetzgeberisches Anliegen grundlegend verfehlt wird. Daran fehlt es, wenn sich das Gericht mit der Rechtslage auseinandersetzt und seine Auffassung nicht jedes sachlichen Grundes entbehrt.

Das Landgericht hat die angegriffenen Berufungsentscheidungen eingehend und nachvollziehbar begründet. Insbesondere ist es den von der Beschwerdeführerin gegen die Indizwirkung des Berliner Mietspiegels 2015 geltend gemachten Einwendungen nachgegangen und hat sich mit diesen im Einzelnen auseinandergesetzt. Dabei hat es die Grenzen des fachgerichtlichen Entscheidungsspielraums nicht verlassen. Allein das ist Gegenstand der eingeschränkten verfassungsgerichtlichen Prüfungsbefugnis.

3. Die Nichtzulassung der Revision durch das Landgericht verletzt weder den Anspruch auf effektiven Rechtsschutz noch die Garantie des gesetzlichen Richters. Das Landgericht hat insbesondere keinen eigenen abstrakten Rechtssatz aufgestellt, der von einem Rechtssatz des Bundesgerichtshofs abweicht. Die Ausführungen des Landgerichts zur Prüfung der von der Beschwerdeführerin gegen den Berliner Mietspiegel 2015 geltend gemachten Einwendungen stellen lediglich eine Rechtsanwendung im Einzelfall dar, die einer Verallgemeinerung nicht zugänglich sind und damit keinen abstrakten Rechtssatz beinhalten.

4. Ein verfassungsgerichtlich zu korrigierender Verstoß gegen die Eigentumsgarantie liegt erst dann vor, wenn die Auslegung des einfachen Rechts durch das Gericht Auslegungsfehler erkennen lässt, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung dieses Grundrechts beruhen. Die angegriffenen Entscheidungen des Landgerichts lassen keine solchen Auslegungsfehler erkennen. Insbesondere hat das Landgericht bei den auf § 558 Abs. 1 BGB gestützten Berufungszurückweisungen die Zweckbestimmung dieser gesetzlichen Regelung erkannt und beachtet. Zur Ermittlung der in § 558 Abs. 1 BGB genannten ortsüblichen Vergleichsmiete hat es auf die nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs einem einfachen Mietspiegel im Sinne des § 558 c BGB zukommende Indizwirkung abgestellt. Diese Vorgehensweise des Landgerichts führt auch

nicht dazu, dass der Beschwerdeführerin als Vermieterin die gerichtliche Durchsetzung des Mieterhöhungsanspruchs unzumutbar erschwert werden würde.

VerfGH Berlin vom 16.5.2018

– *VerfGH 171/16* –

🔗 Langfassung im Internet

Mit dieser Entscheidung hat der Verfassungsgerichtshof die Verfassungsbeschwerde eines Vermieters gegen ein Urteil des Berliner Landgerichts (– 65 S 197/16 –) zurückgewiesen. Das Landgericht hatte geurteilt, dass der Berliner Mietspiegel 2015 zumindest als einfacher Mietspiegel anzuwenden sei und es gutachterlicher Stellungnahmen zur Qualifiziertheit des Mietspiegels und zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht bedarf. Dagegen hatte sich der Eigentümer gewendet. Das Landgericht habe zutreffend geklärt, so die Verfassungsrichter, dass der Vermieter die Indizwirkung des Mietspiegels, die ortsübliche Miete sachgerecht wiederzugeben, nicht erschüttert habe. Der Beschluss ist auch eine Niederlage für die Deutsche Wohnen. Sie hat in mehreren Verfassungsbeschwerden versucht, die Berliner Landgerichtsrechtsprechung zu kippen und den Mietspiegel für unbrauchbar zu erklären. Statt des Mietspiegels setzte die Deutsche Wohnen auf Gutachten, von denen sie sich regelmäßig die Durchsetzung ihrer meist unberechtigten Mietforderungen verspricht. Dem ist der Berliner Verfassungsgerichtshof nun entgegengetreten.

Mietpreisbremse (1)

Die Kammer hält die Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der „Mietpreisbremse“ und die Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28.4.2015 für unbegründet. Sie folgt den überzeugenden Erwägungen der Zivilkammer 65 (vgl. LG Berlin – 65 S 424/16 –, Urteil vom 29.3.2017), wonach weder die gesetzlichen Regelungen in §§ 556 d ff. BGB durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen, noch die Verordnung vom 28.4.2015 for-

melle oder materielle Mängel aufweist, die ihrer Wirksamkeit entgegenstünden.

LG Berlin vom 20.6.2018

– 64 S 199/17 –, mitgeteilt

von RA Reinhard Lebek

🔗 Langfassung im Internet

Mietpreisbremse (2)

Die Kammer hält an ihrer Auffassung fest, dass die vom Bundesgesetzgeber in § 556 d Abs. 1, 2 BGB getroffene Regelung verfassungsgemäß ist (gegen ZK 67).

Der Rechtsstreit wegen Ansprüchen aus § 556 d Abs. 1 BGB ist aufgrund der (bloßen) Anhängigkeit einer Richtervorlage weder nach Artikel 100 Abs. 1 GG noch nach § 148 ZPO (analog) auszusetzen (gegen ZK 63).

LG Berlin vom 25.4.2018

– 65 S 238/17 –, mitgeteilt

von RA Max Werner Althoff

🔗 Langfassung im Internet

Berliner Mietspiegel

Der Ludwigkirchplatz liegt in bevorzugter Citylage im Sinne des Berliner Mietspiegels.

LG Berlin vom 20.6.2018

– 64 S 199/17 –, mitgeteilt

von RA Reinhard Lebek

🔗 Langfassung im Internet

Das Wohnumfeld am Ludwigkirchplatz sei verkehrssarm, parkähnlich begrünt und durch attraktive Bau Denkmäler, Altbaufassaden, Kleingewerbe sowie Straßencafés geprägt. Ausweislich der strategischen Lärmkarte Berlin betrage der über 24 Stunden gemittelte Verkehrslärmpegel an der Außenfassade des Gebäudes Ludwigkirchplatz X zwischen 43 dB(A) und 48 dB(A). Nachts ergäben sich Werte zwischen 35 dB(A) und 38 dB(A) und damit eine Geräuschintensität, die etwa zwischen einem Flüstern und leise hörbarer Musik einzuordnen sei. Galerien, Museen, Kinos, Schauspielhäuser sowie die Universität der Künste seien fußläufig erreichbar, und bis zum touristischen Schwerpunkt Breitscheidplatz brauche man zu Fuß weniger als 20 Minuten.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
U Wilmsdorfer Straße
S Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

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

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südsterne

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

Geschäftsstelle

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

Bitte beachten Sie

Schriftverkehr: Sollte nach Ihrem Gespräch in der Geschäftsstelle 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 Rechtschutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein und die Einhaltung der 3-monatigen Wartezeit nach Beitritt. Eine telefonische Beratung erfüllt diese Obliegenheitsverpflichtung nicht. Es gelten die Bedingungen der Prozesskostenversicherung.

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

Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstr. 13

S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

S Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,
Marzahner Promenade 38

S Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V.,
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 Schöneeweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:

☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

U 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, U Anhalter Bahnhof

in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
- Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Hausrat
- Wohnungsmängel
- auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Geräuschmessung für technische Anlagen
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/ 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.

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel, Senatsverwaltung

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 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

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Huser (Bezirksleitung)

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

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorff-

platz, Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte, Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des Monats um 17 Uhr in

der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Karin Jansen (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat um 18 Uhr in der Senioren-

freizeitstätte Torstraße 190

(Achtung: neue Adresse!)

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: bmv-neukoelln@freenet.de und über Thomas Koch, Ge-

schäftsstelle des BMV ☎ 030-226 26-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do

im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Wolfgang Marquardt, Karin Kemner,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat im

Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstr. 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Viel Wissen für wenig Geld

Die Broschüren

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



Die Broschüren kosten 6 Euro und sind 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

Das Russische Nationalballett

präsentiert:



Tschaikowsky Ballett-Festival für Familien

Schwanensee

Fr 30.11.2018 • 18 Uhr

Nussknacker

Sa 1.12.2018 • 14 + 18 Uhr

Dornröschen

So 2.12.2018 • 11.30 + 15 Uhr



mit
Märchenerzählerin

Jeannie

Marina Beniaschvili

Urania Berlin

030 218 90 91 • urania.de • 01806 - 700 733 • reservix.de

Sonderkonditionen
Familien-Tickets
Einheitlicher
Kinderpreis
(auf allen Plätzen)



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

