



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

November
11/2017

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

MIETBÜRGSCHAFT
**Ein Dreiecksver-
hältnis mit Folgen**

**STUDENTEN AUF
WOHNUNGSSUCHE**
**Gefragt ist
Flexibilität**

**MIETERHÖHUNGEN
NACH DEM NEUEN
MIETSPIEGEL**
**Vermieter ignorie-
ren Schranken**



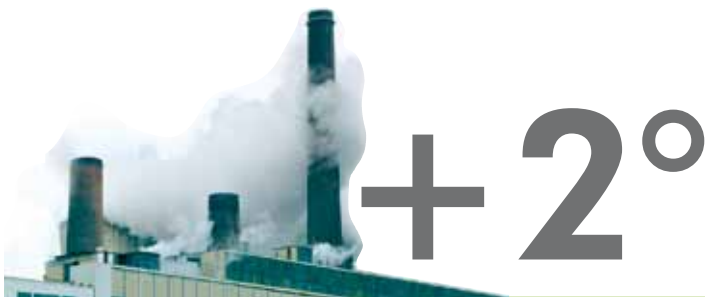
**Selbsthilfe,
Solidarität & Sicherheit**
Wohnen in Genossenschaften

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



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

IBB-Wohnungsmarktbarometer 2017:	
Zentrale Aufgabe: bezahlbares Wohnen	6
Medici Living: In der Grauzone	6
ALW/BOW-Gruppe: Die Uhr tickt	7
Berliner Mietspiegel 2019:	
Generelle Wohnlagenüberprüfung	7
Energetische Sanierung Karl-Kunger-, Ecke Bouchéstraße:	
„Wir sind das Milieu“	8
Europäischer Gerichtshof zu Schadstoffen in Bauprodukten:	
Keine höheren Standards als Europa erlaubt?	8
„Fantastic Foxhole“: Aus für renitenten Hostel-Betreiber	9
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:	
Sozial verträglich geht anders	9
Mietpreisbremse: Landgericht sorgt für Wirbel	10
Sozialer Wohnungsbau:	
Befreiungsschlag lässt auf sich warten	10
Chaos-Baustelle in Moabit: Feuchtigkeit im ganzen Haus	11
Mietbelastung: Die Wohnung als Armutsfalle?	11
Sanierung Grellstraße, Prenzlauer Allee:	
Das Misstrauen bleibt	12
„fair mieten – fair wohnen“:	
Für gleiche Chancen auf dem Wohnungsmarkt	12
Bundesverfassungsgericht zu Unterkunftskosten:	
Eile ist nicht erst bei der Räumungsklage geboten	13
Legionellen-Prävention: Weniger kann mehr sein	13

TITEL

Selbsthilfe, Solidarität & Sicherheit:	
Wohnen in Genossenschaften	14

HINTERGRUND

„Problemhäuser“: Alle Versuche gescheitert	19
Rauchen im Mietshaus: Qualmen nach Stundenplan	20
Mieterhöhungen nach dem neuen Mietspiegel:	
Vermieter ignorieren Schranken	21
Studenten auf Wohnungssuche: Gefragt ist Flexibilität	22
Wohnen in außergewöhnlichen Häusern (1):	
Die Autobahn im Haus	24
Mietbürgschaft: Ein Dreiecksverhältnis mit Folgen	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
---	----

SERVICE

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



Mitglieder von Genossenschaften äußern, mit ihren Wohnverhältnissen besonders zufrieden zu sein. Warum das so ist, erläutert ein Blick auf die 170-jährige

Geschichte der Genossenschaftsidee 14

Wenn der Eigentümer sich sperrt, kommen behördliche Eingriffe auch bei **schlimmsten Zuständen im Wohnhaus** zu langsam und sind zu ineffizient.

Beispiel: Das Haus Kameruner Straße 5



Wie wohnt es sich in einem Gebäude, durch das die Autobahn führt? Ein Besuch im Komplex

Schlangenbader Straße 24

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

Betr.: MieterMagazin 6/2017, Seite 22, Jens Sethmann: „Wohnflächenoptimierung durch Umbauten – Zwischenwände, Hängeböden, Wanddurchbrüche“

Vermieter will Mitnahme der Einbauten verhindern

Bei mir ist der Fall etwas anders gelagert, als in ihrem Artikel beschrieben. Ich habe in meiner Mietwohnung ziemlich genau für 55 600 Euro Einbauten eingebracht. Dazu zählen zwei Duschen, zwei Waschtische, Wohnungstüren (waren bei Einzug nicht vorhanden), Lichtschalter und Steckdosen in besonderem Design, ferner eine zweite Küche im Untergeschoss sowie im Badezimmer und der Gästetoilette hochwertige Armaturen. Da wir nun in ein eigenes Haus ziehen und dort alle eingebrachten Sachen gebrauchen können, wollen wir diese auch mitnehmen. Der Rechtsanwalt unseres Vermieters droht uns nun. Zitat: „Sollten Ihre Mandanten bei dem Auszug aus dem Haus meines Mandanten irgendwelche Einbauten widerrechtlich entfernen, bin ich bereits jetzt beauftragt, ohne weitere Ankündi-

gung hier strafrechtliche Schritte einzuleiten.“ Vielleicht gibt es ja weitere Mieter, die das Problem von der Seite kennen, das sich der Vermieter an ihren Einbauten bereichern will und einer Entnahme widerspricht. *P. Böhm per E-Mail*

Selbstverständlich hat der Mieter das Recht, die Einrichtungen bei Auszug wegzunehmen (§ 539 Abs. 2 BGB). Der Mieter muss aber in diesem Fall den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

Der Vermieter kann die Wegnahme durch Zahlung (die bloße Zusage reicht nicht) einer angemessenen Entschädigung abwenden, sofern der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat (§ 552 Abs. 1 BGB). Darüber hinaus kann der Vermieter das Wegnahmerecht abwehren, wenn er an den Einrichtungen ein Vermieterpfandrecht (§ 562 ff. BGB) hat. Der Mieter kann dann seinem Wegnahmerecht nur Geltung verschaffen, wenn er die (berechtigte) Forderung des Vermieters erfüllt oder aber in Höhe des Wertes der Einrichtungen gemäß § 562 c BGB Sicherheit leistet. Das Wegnahmerecht verjährt nach § 548 Abs. 2 BGB sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses. Die Verjährung kann durch Einlegung einer entsprechenden Klage gehemmt werden. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 10/2017, Seite 14, Rosemarie Mieder: „Stadt im Klimawandel – Wissenschaftler sagen Berlin mehr Wetterextreme voraus“

Die Stadt in ihrer Gesamtheit betrachten

Die Aussage im Artikel, dass Außenbezirke sich deutlich weniger erwärmen als die Innenstadt, ist irreführend. Tatsächlich haben nach dem Klimaatlas auch die äußeren Ortsteilekerne Innenstadtklima. Der Unterschied ist der, dass in der Innenstadt, bedingt durch wesentlich weniger Grünanlagen, die Verteilung der höheren Temperaturen homogener ist. Um dem abzuweichen, sollten die

Grünbereiche (zum Beispiel an Fassaden und auch auf Dächern) vergrößert werden. Werden die Außenbezirke stärker bebaut, gilt es zu beachten, dass die Frischluftschneisen in die Innenstädte nicht unterbrochen werden.

B. Baumgart per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2017, Seite 4, Leserbrieft von Brigitte Wölk: „Fehl am Platz“ und Axel Lopeta: „Tendenziöser Artikel“

Sachlich gebotene Entscheidung

Es ist mir ein Bedürfnis, Ihren Standpunkt, den Sie im MieterMagazin in Beantwortung zweier Leserbriefe formuliert haben, vollinhaltlich zu unterstützen. Die Entscheidung über die Schließung oder Offenhaltung des Flughafens Tegel ist nach meiner Auffassung eine verkehrs-, wohnungs- und sicherheitspolitische Sachentscheidung. Wer diese zur politischen Entscheidung erklärt, ist selbst dabei, eine Sachentscheidung parteipolitisch zu instrumentalisieren. *O. Pfeiffer per E-Mail*

Betr.: MieterMagazin 10/2017, Seite 12, Jens Sethmann: „Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen – Trick mit Kurzmietverträgen könnte nach hinten losgehen“

Erhellender Artikel

Auch in unserem Haus in Kreuzberg werden die freigewordenen Wohnungen seit Kurzem auf besonders dreiste Weise zweckentfremdet: Zwei Wohnungen mit insgesamt über 100 Quadratmetern wurden in monatelangen Renovierungsarbeiten zu Mikrowohnheiten umfunktioniert und werden jetzt höchst gewinnbringend an Kurzzeitmieter vergeben. Von einer „Mieterin“ wissen wir, dass sie 470 Euro für 9 Quadratmeter bezahlt. Ihr Artikel war in diesem Zusammenhang sehr erhellend, weil wir Nachbarn uns gefragt hatten, wie das legal möglich sein kann ... Also so! *B.A. per E-Mail (Name ist der Redaktion bekannt)*

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) · 65. Jahrgang 2017
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Emmanuele Contini/pa, euroluftbild.de/Robert Grahn/pa, dpa, Fotolia.com, Archiv Freie Scholle, Genossenschaftsforum, Nina Hansch, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Susanne Nöllgen, Nils Richter, Lisa Smith, Sascha Steinach/dpa, Kersten Urbanke · **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 Anzeigenpreislite 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

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 Grundsicherung für Arbeitsuchende und Sozialhilfeempfangende.

Beratung zu Heizung und Heizkosten

Die Energieberatung im Beratungszentrum Spandau, Mönchstraße 7, findet seit September jeweils am 1. Montag eines Monats statt. Alle Beratungsangebote des Berliner Mietervereins rund um Heizung und Heizkosten finden Sie auf der Seite 33 dieser MieterMagazin-Ausgabe.

Gut zu wissen

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen:

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34710821
E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Ehrenamtlich Ehrenamtspreis verliehen

Unserem ehrenamtlich tätigen Bezirksleiter für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Raphael Thieme, wurde durch Bezirksstadtrat Carsten Engelmann der Anerkennungspreis für besonderes ehrenamtliches Engagement verliehen.

Wir gratulieren herzlich!

Sind auch Sie daran interessiert, sich ehrenamtlich für Mieterinteressen in einer Bezirksgruppe des Berliner Mietervereins zu engagieren? Nähere Informationen finden Sie auf Seite 34 in der Rubrik „Ehrenamtliches Engagement“.

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, 27. November 2017, Montag, 22. Januar und 26. Februar 2018, im Dezember findet wegen der Weihnachtsfeiertage keine Vorstandssprechstunde statt.

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)*



Einsenderin dieses Fotos ist Anja Müller.

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.

IBB-WOHNUMGSMARKTBAROMETER 2017

Zentrale Aufgabe: bezahlbares Wohnen

Der Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) gibt keinen Anlass zu Optimismus. Die Marktlage bleibe angespannt, und der Neubau sei nicht am Bedarf ausgerichtet.

Das jährlich auf der Grundlage von Expertenbefragungen erscheinende IBB-Wohnungsbarometer resümiert für das Jahr 2017, dass der Berliner Wohnungsmarkt „in fast allen Bereichen nach wie vor angespannt“ ist. Am deutlichsten zeige sich das auf dem Mietwohnungsmarkt, und dort wiederum besonders bei Wohnungen im unteren und preisgebundenen

Segment. Entspannung ist nicht in Sicht: „Die angespannte Lage wird sich voraussichtlich in absehbarer Zeit nicht ändern.“

Als die drei vordringlichsten Probleme benennt die Investitionsbank die Baulandknappheit, die steigenden Nettokaltmieten und die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden. Damit bleibe das Thema Bezahlbarkeit des Wohnens weiter eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung in der Stadt. Knapp ein Drittel der befragten Experten äußerte, dass der jetzige Neubau sich nicht am Bedarf der Bevölkerung ausrichte.

Foto: Christian Muhrbeck



Wohnungsmarkexperten: Der jetzige Neubau geht am Bedarf vorbei

Problematisiert wird der zunehmende Widerstand der Bevölkerung gegen Neubauvorhaben und Nachverdichtungen. Die Experten geben Politik und Investoren mit auf den Weg, dem durch Beteiligung der Betroffenen, bedarfsgerechten Neubau und die Schaffung von Mehrwerten für die Nachbarschaften entgegenzusteuern.

uh

MEDICI LIVING

In der Grauzone

Wer in Berlin ein möbliertes Zimmer sucht, landet immer häufiger bei kommerziellen Anbietern wie Medici Living. Deren Geschäftsmodell: große Wohnungen von Hauseigentümern anmieten, um sie dann zimmerweise weiterzuvermieten – zu horrenden Preisen.

Der größte kommerzielle Anbieter von möblierten WG-Zimmern nutzt eine Lücke im Gesetz



Foto: Nils Richter

479 Euro zahlt Marco Hofmann* für ein 14 Quadratmeter großes, spartanisch möbliertes Zimmer in Kreuzberg. Gemeinschaftsräume gibt es nicht, Küche und Bad sind nur mit dem Nötigsten ausgestattet. Über neu einziehende Mitbewohner entscheidet der Vermieter. „Es war unmöglich, etwas Günstigeres zu finden“, erklärt der junge Mann. Wie ihm geht es vielen, die von außer-

halb zuziehen. Bei Medici Living kann man bequem online buchen – sofern man über das entsprechende Budget verfügt. 569 Euro werden aktuell für ein 25 Quadratmeter großes Zimmer am Schlesischen Tor in Kreuzberg verlangt.

Medici Living, nach eigenen Angaben größter kommerzieller WG-Anbieter in Deutschland, hält solche Preise für angemessen. Schließlich seien sämtliche Nebenkosten inklusive, auch Strom und Internetanschluss. Wehren kann man sich kaum. Die Mietpreisbremse hat bei möblierten Zimmern faktisch keine Bedeutung, wie der Mietrechtsexperte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski erklärt. Der Mietspiegel gilt nur für Wohnungen.

Nicht erlaubt ist die „Anmeldegebühr“ in Höhe von 150 Euro, die Medici Living von jedem Mieter verlangt. Vertragsabschlussgebühren sind gesetzlich unzulässig. Die Unternehmenssprecherin sieht das anders und spricht von einer „Application Fee“, die unter anderem für die „Vertragsausfertigung und die Erstellung und Verwaltung des Premium-Nutzungskontos“ zu zahlen

sei. „Solange die Gebühr auch und überwiegend für die Ausfertigung des Mietvertrags gezahlt werden muss, ist sie unwirksam“, sagt dazu Frank Maciejewski. Die Mieter können das Geld zurückfordern.

Doch ist die gewerbliche Weitervermietung von einst bezahlbaren, familiengerechten Mietwohnungen kein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot? „Medici Living bewegt sich damit in einer Grauzone“, sagt die Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Katrin Dietl. Zwar handele es sich einerseits um eine Zweckentfremdung, andererseits würde der Wohnraum als solcher genutzt. Ob im Zuge der Novellierung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes zukünftig gegen das Unternehmen vorgegangen werden kann, müsse man abwarten. Auch Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein sieht hier eine Lücke im Gesetz. „Vor fünf Jahren, als das Gesetz ausgearbeitet wurde, hatte man dieses Problem einfach noch nicht.“

Birgit Leiß

* Name von der Redaktion geändert

Die Uhr tickt

Auf dem Berliner Immobilienmarkt tummelt sich neuerdings ein Firmengeflecht, das Mieter, vor allem in Neukölln und Kreuzberg, in Aufruhr versetzt: die ALW/BOW-Gruppe. Deren – weniger neues – Geschäftsmodell: Mietshäuser kaufen und sie anschließend in Eigentumswohnungen umwandeln.

Mittlerweile hat sich eine Mieterinitiative „Stop BOW-ALW“ gebildet, die sich regelmäßig zum Erfahrungsaustausch trifft. Mieter aus verschiedenen Häusern berichten über die immer gleichen Entmietungsmethoden: Abmahnungen wegen Nichtigkeiten wie Schuhe vor der Tür, Kündigungen wegen Zahlendrehern in der Überweisung und allerhand Bemühungen, um die Miete in die Höhe zu treiben, etwa fragwürdige Modernisierungsmaßnahmen. Vereinzelt gab es Eigenbedarfskündigungen, zum Teil werden auch Abfindungen für einen Auszug geboten. Die Verunsicherung unter den Mietern ist groß. Viele Häuser befinden sich in Milieuschutzgebieten, wo die Umwandlung in Eigentumswohnungen ge-

nehmigungspflichtig ist. Doch die ALW, zu deren Geflecht die Gesellschaften BOW 1, BOW 2 und BOW 3 gehören, nutzt das altbekannte Schlupfloch: Sofern sich der Eigentümer verpflichtet, sieben Jahre lang nur an die Mieter zu veräußern, wird die Umwandlungsgenehmigung ohne Probleme erteilt.

Eines der betroffenen Häuser ist die Friesenstraße 14. Die Wohnungen werden bereits als „Altbaujuwel im Dornröschenschlaf“ offeriert – zu stattlichen Preisen. Zwar sind die Mieter mindestens zehn Jahre vor Kündigung geschützt. Doch in dieser Zeit „tickt die Uhr“, wie es eine Mieterin formuliert. Viele wohnen seit Jahrzehnten hier, die ständigen Einschüchterungsversuche inklusive Gerichtsverfahren, setzen ihnen zu. Über 120 Mieter haben sich nun in einem Offenen Brief an Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompcher gewandt. Sie fordern einen wirksamen Schutz vor der Verdrängung aus ihrem Zuhause. Wenn das Schlupfloch nicht endlich geschlossen wird, bedeute der Kauf eines Hauses durch die BOW „Bald Ohne



Foto: Sabine Mittermeier

Wohnung“. Die Initiative unter dem Dach von „Bizim Kiez“ setzt zudem auf Öffentlichkeit. „Mein ehemaliger Hauseigentümer hat mir gesagt, dass er nie an diese Leute verkauft hätte, wenn er deren Vorgehen geahnt hätte“, sagt ein Mieter aus der Reichenberger Straße 55. Im Fall der Liberdastraße 10 hat der Bezirk vor einigen Monaten – erstmals in Neukölln – sein Vorkaufsrecht wahrgenommen, nachdem das Haus an die BOW verkauft worden war.
Birgit Leiß

**Friesenstraße 14:
Dornröschenschlaf
mit angekündigtem
bösen Erwachen**

■ Weitere
Informationen:
www.bizim-kiez.de/entmietung-bow-alw-immobilien
Kontakt:
stop-bow-alw@bizim-kiez.de

BERLINER MIETSPIEGEL 2019

Generelle Wohnlagenüberprüfung

Im nächsten Berliner Mietspiegel werden die Wohnlagen nicht mehr auf Antrag von Betroffenen, sondern ausschließlich nach objektiven Kriterien überprüft.

Die Einteilung Berlins in einfache, mittlere und gute Wohnlagen hat im Mietspiegel einen großen Ein-

fluss darauf, wie stark die Mieten erhöht werden dürfen. Bei jedem neuen Mietspiegel wurden bisher die Wohnlagen auf Antrag punktuell aktualisiert. Das nutzten vor allem Vermieter: Beim Mietspiegel 2017 kamen 70 Prozent aller Änderungswünsche von Vermietern, dabei kam es bei 90 Prozent zu einer Höherstufung der Wohnlage. Im Laufe der Jahrzehnte ist auf diese Weise ein sehr kleinteiliger Flickenteppich entstanden, der objektiv kaum noch nachvollziehbar ist.

Für den Mietspiegel 2019 will die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen flächendeckend

die Wohnlagen aller Adressen anhand einer statistischen Analyse überprüfen. Die Dreiteilung in einfach, mittel und gut wird beibehalten. „Eine pauschale Aufwertung der Innenstadtbereiche sowie eine Abwertung der Außenbereiche ist nicht zu erwarten“, teilt die Senatsverwaltung mit. Sollten größere Gebiete von Wohnlagenveränderungen betroffen sein, wird zusätzlich noch einmal die Plausibilität geprüft. Weitere Details des neuen Verfahrens erarbeitet die Senatsverwaltung zusammen mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel, in der auch der Berliner Mieterverein vertreten ist.
Jens Sethmann

Gelb, orange und rot stehen für einfache, mittlere und gute Wohnlage im Mietspiegel



ENERGETISCHE SANIERUNG KARL-KUNGER-, ECKE BOUCHÉSTRASSE

„Wir sind das Milieu“

Seit Juli 2016 gilt im stark von Aufwertung betroffenen Treptower Kungerkiez eine Erhaltungssatzung („Milieuschutz“). Dass dies kein hundertprozentiger Schutz vor Verdrängung ist, müssen nun die Mieter der Karl-Kunger-Straße 19/20 und Bouchéstraße 22/23 erfahren. Grund ist – wieder einmal – die preistreibende und ökologisch fragwürdige energetische Sanierung eines Altbaus.

„Wir sind das Milieu!“ sagen die Mieter des Eckhauses trotzig und wehren sich gegen eine Fassaden-dämmung, durch die sich ihre Wohnungen um rund 2 Euro pro Quadratmeter verteuern sollen. Dabei sind die Mieten schon jetzt recht hoch. Wer erst in den letzten Jahren zugezogen ist, zahlt 10 Euro netto kalt pro Quadratmeter und mehr. Eigentümer ist die Firma „Citec Immo

Berlin GmbH“. Ein Großteil der rund 50 Mietparteien könnte sich die Miete nach der energetischen Sanierung nicht mehr leisten.

„Was ist der Sinn eines Milieuschutzes, der seine Ziele verfehlt?“, fragen daher die Mieter in einem Offenen Brief. „Etwa 25 Prozent von uns haben die Zustimmung zu dieser Modernisierung verweigert – wer aber nicht rechtsschutzversichert ist, für den ist das Risiko zu hoch“, erklärt eine Mieterin. Dem bleibt erst einmal die Hoffnung, dass das Bezirksamt die – bis dato nicht einmal beantragte Baumaßnahme – nicht genehmigt.

Nach dem Offenen Brief und einem Besuch der Mieterinitiative in der Bezirksverordnetenversammlung hat Baustadtrat Rainer Hölmer (SPD) Unterstützung signalisiert. Eine Versagung der Baugenehmigung wäre jedoch nur möglich, wenn weniger

Foto: Nina Hansch



als 10 Prozent der Fassade schadhafte sind, so Hölmer in einer Stellungnahme an das MieterMagazin. Dies müsse durch ein Gutachten nachgewiesen werden. Bisher sei es dem Bezirksamt trotz Aufforderungsschreiben nicht gelungen, mit der Eigentümerin in Kontakt zu treten. Auch das MieterMagazin erhielt von der Eigentümerfirma Citec keine Antwort auf seine Fragen.

Die Mieterinitiative will weiter kämpfen und notfalls selber ein Gutachten bezahlen. Sie haben sich inzwischen mit anderen betroffenen Häusern aus dem Kiez zusammengeschlossen.

Birgit Leiß

2 Euro pro Quadratmeter mehr für einen fragwürdigen Dämmschutz?

■ Website der Mieterinitiative
www.karl-kunger-bouche.org

EUROPÄISCHER GERICHTSHOF ZU SCHADSTOFFEN IN BAUPRODUKTEN

Keine höheren Standards als Europa erlaubt?

■ Tipps für Verbraucher, woran emissionsarme Produkte zu erkennen sind und was sie für eine gute Raumluft tun können:

www.verbraucherzentrale.nrw/schadstoffe-im-kinderzimmer-vermeiden

Aus Brüssel kommen in aller Regel strengere Standards, gerade was den Umwelt- und Gesundheitsschutz betrifft. Doch manchmal betätigt sich die EU auch als Bremser.

Seit Jahren streiten sich Bundesregierung und EU-Kommission um die Anforderungen an Bauprodukte im Innenbereich. Es geht um Bodenbe-

läge wie Parkett und Teppichböden sowie Wandverkleidungen. Bis zum Herbst 2016 wurden diese Produkte vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) auf ausgasende Schadstoffe, sogenannte flüchtige organische Verbindungen (VOC) getestet. Erfüllte das Produkt die Anforderungen, wurde das „Ü“-Zeichen (für Übereinstimmung) vergeben. Dieses nationale Ü-Zeichen ist nun nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) nicht mehr zulässig (Rs. C-100/13). Wenn es bereits eine einheitliche europäische Norm für ein Produkt gibt, sei es den Mitgliedsstaaten nicht erlaubt, an Bauprodukte strengere Anforderungen zum Schutz der Gesundheit zu stellen.

„Die hohen deutschen Standards sind in Gefahr“, warnte Maria Krautzberger, Präsidentin des Umweltbundesamtes. Weil man sich zu

über 80 Prozent in Innenräumen aufhält, ob im Wohnzimmer, im Kindergarten oder in der Sporthalle, seien hier besonders hohe Anforderungen zu stellen. In hohen Konzentrationen können VOC unter anderem Kopfschmerz und Schwindel auslösen.

Ähnlich sieht man es bei der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen. „Wir befürchten, dass die Verbraucher wieder höheren Schadstoffbelastungen der Innenraumluft ausgesetzt sein werden“, sagt Kerstin Etzenbach-Effers. Sollte es dazu kommen, bleibt Verbrauchern nur, sich an freiwilligen Siegeln wie dem Blauen Engel zu orientieren. „Welche Produkte solche Siegel tragen, können Verbraucher auf den Internetseiten des jeweiligen Zeichens sehen“, erklärt Kerstin Etzenbach-Effers.

Birgit Leiß



Foto: Christian Muhrbeck

Bei Bauprodukten im Innenbereich droht eine Absenkung der Schadstoff-Grenzwerte

„FANTASTIC FOXHOLE“

Aus für renitenten Hostel-Betreiber

Auch wenn das Berliner Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum ein ziemlich kraftloses Instrument ist, müssen Betroffene längst nicht jede Nutzung in einem Wohngebiet hinnehmen. Das Bezirksamt Neukölln hat ein Hostel im Hinterhof eines Wohnhauses verboten und vom Oberverwaltungsgericht Recht bekommen.

Der Neuköllner Reuterkiez ist schon seit Längerem eine Kneipen- und Touristenmeile. Die Mieter der Weserstraße 207 hatten ab März die Party-Touristen sogar in ihrem Hinterhof. Dort eröffnete das „Fantastic Foxhole Hostel“ mit 33 Betten in vier Schlafsälen. Fortan konnten die Mieter nicht mehr bei offenem Fenster schlafen, denn rund um die Uhr haben sich die Gäste im Hof durch Partylärm, Türenknallen und Rollkofferrumpeln lautstark bemerkbar

gemacht. Beschwerden beim Vermieter waren zwecklos. Dieser war mit dem Hosteltreiber geschäftlich verbandelt. Fünf Mietparteien, die sich gewehrt hatten, bekamen sogar haltlose Kündigungen. Das Hostel hatte ohne jegliche Genehmigung den Betrieb aufgenommen. Alarmiert von Mietern und der Nachbarschaftsinitiative Weserkiez untersagte der Bezirksbaustadtrat Jochen Biedermann (Grüne) im April den Betrieb. Einen Widerspruch des Hostels wies das Verwaltungsgericht zurück, und auch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg bestätigte am 29. August die Nutzungsuntersagung voll und ganz, Revision ausgeschlossen. Trotzdem zeigte sich das Fantastic Foxhole uneinsichtig. Der Betreiber hat Ende September beim Bezirksamt beantragt, bis zu zwölf Gäste beherbergen zu können, und ver-



Foto: Nils Richter

mietete auch weiter ohne Genehmigung. Jochen Biedermanns Aufforderung, „den Betrieb mit sofortiger Wirkung einzustellen“, war erfolglos. Deshalb ließ er am 9. Oktober das Hostel schließen und versiegeln. „Ich bedaure, dass wir zu diesem letzten Mittel greifen mussten, der Betreiber hat uns aber leider keine andere Wahl gelassen“, erklärt Jochen Biedermann. Die Weserkiez-Initiative erklärt zufrieden: „Kämpfen lohnt sich.“

Jens Sethmann

Dem Bezirksamt blieb als letzter Ausweg nur, den Eingang zu versiegeln

BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN

Sozial verträglich geht anders



Foto: Nils Richter

„Der Bund treibt das Mietenniveau nach oben“: Hans Peter Stadtmüller aus der Sundgauer Straße

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat den Mietern ihrer Zehlendorfer Wohnanlage an der Sundgauer Straße drastische Mieterhöhungen geschickt.

Anfang September überraschte die dem Bundesfinanzminister unterstellte BImA mit der Ankündigung, ihre 4580 Berliner Wohnungen nicht wie geplant an das Land Berlin zu verkau-

fen, sondern diese zu behalten. Die Ankündigung begleitete das Versprechen, ein „guter Vermieter“ zu sein. Kurz vorher, Ende August, hatte die BImA aber Mieterhöhungen verschickt, die daran erheblichen Zweifel aufkommen lassen. In der ehemaligen Alliiertensiedlung an der Sundgauer Straße berichten die Mieter von Erhöhungen um 15 bis 20 Prozent. „Die BImA geht bis an den obersten Rand des Mietspiegels“, sagt Mieter Hans Peter Stadtmüller. Der frühere Sprecher der SPD-Abgeordnetenhausfraktion soll künftig mehr als neun Euro pro Quadratmeter nettokalt zahlen. Eine freigewordene Nachbarwohnung, für die der Vormieter noch eine Warmmiete von 1190 Euro gezahlt hat, bietet die BImA nun für 1730 Euro an. Investiert hat die BImA in die Häuser aus den 60er Jahren kaum etwas. Stadtmüller: „Die BImA verhält sich so,

dass sie das Mietspiegelniveau nach oben treibt.“

Die Mieter fordern nun den Verzicht auf die aktuellen Mieterhöhungen und eine Rückführung der bestehenden Mieten an den unteren Rand des Mietspiegels. Außerdem solle sich die BImA an der Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsunternehmen orientieren. Damit wären – wie bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften – Mieterhöhungen auf zwei Prozent im Jahr begrenzt, die Umlage von Modernisierungskosten von elf auf sechs Prozent gesenkt und die Miete bei 30 Prozent des Haushaltseinkommens gekappt. Die Mieter drängen darauf, dass die Mietpreisspirale nicht weitergetrieben wird. Stattdessen sollten die Bundesimmobilien „gezielt gegen die grassierende Wohnungsnot in den Ballungsräumen eingesetzt“ werden.

Jens Sethmann

MIETPREISBREMSE

Landgericht sorgt für Wirbel

Mit seinen Ausführungen zur angeblichen Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse sorgte das Berliner Landgericht unlängst für reichlich Wirbel. Zwar hat der Senat umgehend klargestellt, dass nur das Bundesverfassungsgericht ein Gesetz für verfassungswidrig erklären kann. Doch der Beschluss ist Wasser auf die Mühlen der Vermieterverbände, auch wenn deren Argumente ganz anders lauten.

In dem konkreten Fall hatte eine Mieterin auf Rückzahlung einer überhöhten Miete geklagt – mit teilweiseem Erfolg (Landgericht Berlin vom 14. September 2017 – 67 S 149/17). Obwohl es bei diesem Rechtsstreit gar nicht auf die Frage einer möglichen Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse ankam, führte das Gericht auf mehreren Seiten seine Rechtsansicht dazu aus. „Ein sehr ungewöhnlicher Vorgang“, sagt dazu Dr. Rainer Tietzsch, Vorsitzender des Berliner Mietervereins. Der Rechtsanwalt hält die vorgebrachten Argumente für nicht stichhaltig. Das Gericht sieht in der Vorschrift

zur Mietpreisbremse vor allem einen Verstoß gegen die Gleichbehandlung von Vermietern. Mit der ortsüblichen Vergleichsmiete habe der Gesetzgeber eine Bezugsgröße gewählt, die Eigentümer in verschiedenen Städten ungleich treffe. So darf ein Berliner Vermieter bei Neuvermietung maximal 6,49 Euro pro Quadratmeter nehmen, während in Stuttgart 9,02 und in München sogar 11,28 Euro verlangt werden dürfen. Sachliche Gründe dafür konnte das Gericht nicht erkennen. „Der Gesetzgeber darf sehr wohl lokal differenzieren“, sagt dagegen Tietzsch.

Die betreffende Kammer beim Landgericht gilt als relativ mieterfreundlich, was sich in einem anderen Punkt zeigt, mit dem die Richter ihre Ansicht begründen: Es sei nicht gerechtfertigt, dass die Mietpreisbremse dann nicht greift, wenn bereits der Vermieter eine überhöhte Miete gezahlt hat. Diese Ungleichbehandlung sei mit einer am Gerechtigkeitsgedanken orientierten Betrachtungsweise schlichtweg unvereinbar, heißt es in einer Presseerklärung der Berliner

Illustration: Susanne Nölgen



Zivilgerichte: „Denn diejenigen Vermieter, die in der Vergangenheit eine maßvolle Miete verlangt hätten, würden erheblich benachteiligt gegenüber denjenigen, die die am Markt erzielbare Miete ausgeschöpft haben.“

Derzeit ist das Bundesverfassungsgericht nicht mit einer Überprüfung der Mietpreisbremse befasst. Das wäre nur dann der Fall gewesen, wenn das Landgericht den laufenden Rechtsstreit ausgesetzt und dazu eine Entscheidung des obersten Gerichts eingeholt hätte. Doch die Kammer hat lediglich in einem sogenannten Hinweisbeschluss an die Streitparteien ihre Rechtsmeinung geäußert.

Birgit Leiß

Die Mietpreisbremse gilt – daran ändert auch der Hinweis des Berliner Landgerichts nichts

SOZIALER WOHNUNGSBAU

Befreiungsschlag lässt auf sich warten



Foto:Emmanuele Contini/pa

Beim Sozialen Wohnungsbau muss Rot-Rot-Grün noch seine Hausaufgaben machen

Mit einer grundlegenden Reform will der Senat den Sozialen Wohnungsbau wieder vom Kopf auf die Füße stellen. Doch der Gesetzesentwurf kommt nicht recht voran.

Der Senat will die Absurdität beenden, dass Sozialwohnungen teilweise deutlich teurer sind als Wohnungen auf dem freien Markt. Für den „alten“ Sozialen Wohnungsbau aus den 70er bis 90er Jahren ist deshalb eine umfassende Reform geplant. Mit dem neuen Gesetz soll das Prinzip der Kostenmiete abgeschafft und stattdessen eine soziale Richtsatzmiete eingeführt werden. Die Miethöhe der Sozialwohnungen wird dann nicht mehr danach bemessen, wie teuer der Bau und die Finanzierung des Gebäudes einst waren. Das Kostenmietenprinzip hat dazu geführt, dass wegen der aufgeblähten Bau- und Finanzierungskosten enorme

Mietsteigerungen drohen. Für die Sozialmieter könnte der Systemwechsel ein Befreiungsschlag werden.

Über einen Gesetzesentwurf, den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Mai vorgelegt hat, sind sich die drei Koalitionsfraktionen SPD, Linke und Grüne nicht einig. Sie haben deshalb eine sechsköpfige Expertengruppe einberufen, die Anfang Dezember einen Vorschlag präsentieren soll. Wegen der komplizierten Materie und umstrittener Details ist nicht mehr damit zu rechnen, dass das Gesetz wie vorgesehen am 1. Januar 2018 in Kraft treten kann.

Jens Sethmann

Feuchtigkeit im ganzen Haus

Seit einem Jahr müssen Mieter aus der Havelberger Straße 16/16 a und Quitzowstraße 120 in ziemlich unfreudlichen Zuständen ausharren. Wegen Baupfusch leben sie mit durchfeuchteten Decken, Schimmel und Rissen in den Wänden.

Das Eckhaus in Moabit wird zurzeit modernisiert. Seit im Januar 2017 mit dem Ausbau des Dachstuhls begonnen wurde, kommt es immer wieder zu Wassereintrüben durch die mangelhafte Dachabdichtung. Bei fast jedem Regenguss läuft das Wasser die Wände herunter, teilweise bis in die unteren Stockwerke. „Meine Küche stinkt, und der Bautrockner kämpft gegen Windmühlen, weil immer wieder Wasser nachkommt“, schildert ein Mieter die Situation. Mittlerweile bröckelt der Stuck von den Wänden, Mobiliar ist unbrauchbar geworden, und durch die ständige Feuchtigkeit haben sich die Tü-

ren und Fenster verzogen. Die große Sorge der Mieter ist, dass die neu verlegte Dämmwolle in der Zwischendecke inzwischen Schimmel ange-setzt hat. Einige Wohnungen sind komplett unbewohnbar, die Mieter erhielten Umsetzwohnungen. Vom „Miet-Horror in Moabit“ spricht der nicht zu reißerischer Berichterstat-tung neigende RBB. Nachdem die Medien im Sommer vor Ort waren, hat die Eigentümerfirma „SNGR Life is good GmbH“ nach eigenen An-gaben der Baufirma gekündigt und eine neue beauftragt. Verbessert hat sich die Situation nicht.

Auch das Einschalten der Bauauf-sicht hat bislang nichts gebracht. Dabei wurden bei den Begehungen im August in fast allen Wohnungen Feuchtigkeitsschäden festgestellt. „Wenn es so oft regnet wie in die-sem Sommer, ist das fast nicht zu vermeiden“, erklärt die Leiterin der Bauaufsicht Mitte, Tanja Lier. Der



Mieter-Foto

provisorische Schutz auf dem Dach habe dem „Jahrhundertregen“ nicht standgehalten. Eine Aussage, die die Mieter empört, schließlich gibt es die Wasserschäden schon seit Herbst 2016. „Wenn die Handwerker trotz angekündigter Unwetter ins Wochenende gehen, ohne die Dachkante zumindest mit einer Plane abzudecken, macht mich das wütend“, meint ein Mieter. Fotos und Videos belegen ihre Aussagen. Beim Berliner Mieterverein will man nun bei der Bauaufsicht Druck machen. Juristisch könnte eine Klage auf Instandsetzung weiterhelfen.

Birgit Leiß

Bei jedem Regen-guss meldet das Moabiter Haus in der Havelberger-/ Quitzowstraße „Land unter“

MIETBELASTUNG

Die Wohnung als Armutsfalle?

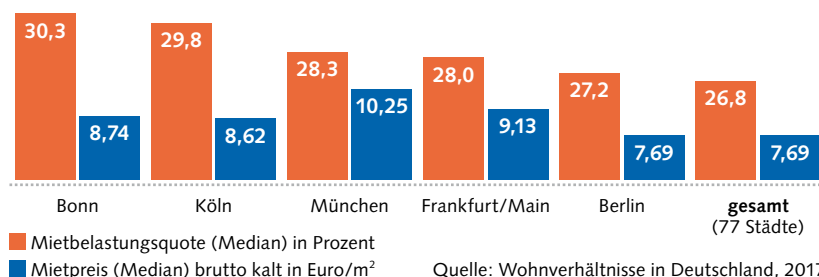
■ „Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten“: www.boeckler.de/11145.htm?projekt=2016-299-4

Berliner zahlen für die Miete im Schnitt 27 Prozent ihres Haushalts-einkommens – Tendenz steigend. Einkommensschwache sind über-durchschnittlich belastet. Das ergibt die Studie „Wohnverhältnisse in Deutschland“ der Humboldt-Universität für die Hans-Böckler-Stiftung, die sich auf Daten des aktuellsten Mikrozensus stützt.

Achtung: Die Studie legt bei der Mietbelastung die „Bruttokaltmiete“ zugrunde, das heißt: Heizkosten bleiben bei der Belastung unberücksichtigt.

Rund 40 Prozent der Haushalte müssen bereits mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben. Eine solche Mietbelastungsquote gilt als problematisch, weil sie den Spielraum bei den Ausgaben für den sonstigen Lebensunterhalt deutlich einengt. Bei rund einer Million Haushalten im Bundesgebiet liegt die Mietbelastung sogar bei über 50 Prozent, ergibt die Studie. „Haushalte mit geringeren Ein-

Mietbelastungsquote und Mietpreis in deutschen Großstädten



Grafik: Kersten Urbanke

kommen leben in schlechterer Qualität, auf kleinerer Fläche und haben eine deutlich höhere Mietbelastung zu tragen. Einkommensungleichheiten werden so in den Wohnverhältnissen nicht nur reproduziert, sondern sogar noch verstärkt“, stellt das vierköpfige Projektteam in seinem Bericht fest.

In den 77 untersuchten Großstädten mit über 100.000 Einwohnern liegt die Mietbelastung durchschnittlich

bei 26,8 Prozent (in Berlin: 27,2 Prozent). Der Mietpreis beträgt nach der Studie bundesweit im Durchschnitt 7,69 Euro pro Quadratmeter. Das ist auch (noch) der Durchschnittspreis in Berlin – in München sind es bereits 10,25 Euro, in Frankfurt am Main 9,13 Euro. Für 1,3 Millionen Haushalte liegt das Einkommen nach Abzug der Miete bereits unterhalb des Hartz-IV-Regelsatzes.

Rainer Bratfisch

SANIERUNG GRELLSTRASSE, PRENZLAUER ALLEE

Das Misstrauen bleibt

Kann ein profitorientiertes Wohnungsunternehmen, noch dazu eines mit denkbar schlechtem Ruf, sozialverträglich sanieren? Die Deutsche Wohnen will das beweisen und hat mit dem Bezirk Pankow eine entsprechende Vereinbarung geschlossen. Die Mieter bleiben skeptisch.

Auf der Mieterversammlung am 9. Oktober schlug der Deutsche Wohnen ein tiefes Misstrauen entgegen. Es geht um die Wohnanlage Grellstraße 8-12/Prenzlauer Allee 86 a-f. Die rund 250 Wohnungen im Milieuschutzgebiet, größtenteils noch mit Kohleöfen ausgestattet, sollen komplett saniert werden (das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 10/17: „An der Kandare?“).

Zum Schutz der Mieter vor Luxusmodernisierung und Verdrängung

hat Baustadtrat Vollrad Kuhn (Grüne) mit dem Unternehmen eine Vereinbarung geschlossen. Es soll großzügige Regelungen zu Aufwandsentschädigungen und Ersatzwohnungen sowie eine über das gesetzliche Maß hinausgehende Berücksichtigung von Härtefällen geben. Zugesichert wurde weiter, dass die künftige Miete auf 30 Prozent des Haushaltseinkommens gekappt wird – ohne Wenn und Aber, wie die Sprecherin der Deutsche Wohnen, Manuela Demianakis, beteuerte. Für Mieter, die bereits jetzt an dieser Grenze liegen, würde das bedeuten, dass sie keinen Cent zusätzlich zahlen müssten.

Das Problem: Die schriftliche Vereinbarung sagt etwas anderes. Dort heißt es: „Sofern die Wohnung nicht nur lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist,

Foto: Sabine Mittermeier



Wohnanlage Grellstraße: Die Vereinbarung zwischen Bezirk und Wohnungsunternehmen muss nachgebessert werden

darf die Bruttowarmmiete bei finanziellen Härtefällen 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens nicht übersteigen.“ Diese Einschränkung entspricht der gesetzlichen Regelung, weswegen beispielsweise die Umstellung auf Zentralheizung nicht von der Härtefallregelung erfasst wäre. Man habe etwas anderes gemeint, sagten daraufhin sowohl der Baustadtrat als auch die Deutsche Wohnen und sicherten eine Präzisierung zu.

Birgit Leiß

„FAIR MIETEN – FAIR WOHNEN“

Für gleiche Chancen auf dem Wohnungsmarkt

■ Weitere Informationen: www.fairmieten-fairwohnen.de

Urban Plus
(Strategie und Vernetzung)
Geusenstraße 2,
10317 Berlin
☎ 030-21953358
Türkischer Bund in
Berlin-Brandenburg
(Beratung und Begleitung)
Oranienstraße 53,
10969 Berlin
☎ 030-6232624

Wer nicht ins Raster passt, steht noch immer am Ende der Bewerberschlange

Die Anfang Juli gegründete Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt hat sich das Motto „fair mieten – fair wohnen“ auf die Fahne geschrieben. Gleichbehandlung ist schließlich das gute Recht eines jeden Bürgers – gerade auch auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt.

Ein Asylbewerber mit einer Aufenthaltsgestattung, der einen Job und ein geregeltes Einkommen hat, ist auf Wohnungssuche. Die Mitarbeiterin einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft sagt ihm eine von ihm gefundene Wohnung zu. Nach einigen Tagen zieht sie ihre Zusage zurück mit der Begründung, dass der Bewerber „nur“ eine Aufenthaltsgestattung habe. Die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt erreicht schließlich, dass ihm die Wohnungsbaugesellschaft ein neues Angebot macht.

Immer häufiger fallen Wohnungsbewerber durch das Raster der erwünschten Bewohnereigenschaften. Migranten, Obdachlose, Alleinerziehende und Einkommensschwache haben kaum eine Chance, eine bezahlbare Wohnung zu finden. An große Flüchtlingshaushalte vermieten die städtischen Wohnungs-



Foto: Nils Richter

baugesellschaften zum Beispiel nur dann, wenn die Anzahl der Personen mit der Anzahl der Zimmer übereinstimmt. Ein Ehepaar mit vier Kindern bekommt also nur eine Wohnung mit sechs Zimmern. Wie Remzi Uyguner von der Fachstelle berichtet, vermietet die Deutsche Wohnen nur an Bewerber, die Deutsch können.

Die Fachstelle wird getragen vom Büro UrbanPlus und dem Türkischen Bund in Berlin-Brandenburg. Der Berliner Mieterverein unterstützt sie als Multiplikator und als Kooperationspartner. Zur konkreten Hilfe gehören dann das Verfassen von Beschwerdebriefen, das Einbeziehen anderer Stellen, die Begleitung zu Gesprächen mit Vermietern und der Beistand vor Gericht. Seit Gründung der Fachstelle gab es 25 Anfragen – für Christiane Droste von UrbanPlus ist das allerdings nur „die Spitze des Eisbergs“.

Rainer Bratfisch

Eile ist nicht erst bei der Räumungsklage geboten

Das Bundesverfassungsgericht hat mit deutlichen Worten die Rechte von Hartz-IV-Beziehern gestärkt. Die Sozialgerichte sind künftig gehalten, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche negativen Folgen durch die Kürzungen von Wohn- und Heizkosten drohen.

„Ein bahnbrechendes Urteil, das in der Praxis eine große Rolle spielt“, sagt Rechtsanwältin Petra Goebel, die im Auftrag des Berliner Mietervereins zu den sozialen Fragen des Wohnens berät. Bisher war es so: Hat das Amt – aus welchen Gründen auch immer – die Leistungen für die Kosten der Unterkunft (Miete inklusive Heizung) gekürzt oder vorübergehend ganz eingestellt, konnten sich die Betroffenen mit

einer einstweiligen Verfügung wehren. Voraussetzung dafür war aber stets eine Eilbedürftigkeit, und die haben die Sozialgerichte häufig nicht anerkannt, solange noch keine Räumungsklage vorlag. Schließlich drohe keine Wohnungslosigkeit, wurde argumentiert.

So war es auch in dem Fall, mit dem sich das Bundesverfassungsgericht zu befassen hatte (BVerfG vom 1. August 2017 – 1910/12). Die Eilbedürftigkeit dürfe nicht schematisch beurteilt werden, befanden die Karlsruher Richter. Es gehe nicht nur darum, die bloße Obdachlosigkeit zu verhindern. Zum Existenzminimum gehöre es vielmehr, möglichst in der gewählten Wohnung bleiben zu können. Daher müsse in jedem Einzelfall geprüft werden, welche negati-

Foto: Christian Mühbeck

ven Folgen finanzieller, sozialer, gesundheitlicher oder sonstiger Art der Verlust der konkreten Wohnung haben könnte.

Die Gerichte, so heißt es in dem Urteil aus Karlsruhe, überspannen die Anforderungen an die Eilbedürftigkeit, wenn sie eine drohende Wohnungs- oder Obdachlosigkeit erst dann annehmen, wenn das Mietverhältnis bereits gekündigt und eine Räumungsklage erhoben worden ist. *Birgit Leiß*

„In der Praxis ein wichtiges Urteil“: Anwältin Petra Goebel

■ Beratung zu sozialen Fragen des Wohnens (nur mit Voranmeldung: ☎ 030-226260) dienstags von 15 bis 17 Uhr im Beratungszentrum Müllerstraße 135

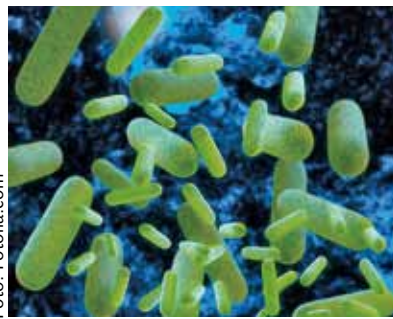
LEGIONELLEN-PRÄVENTION

Weniger kann mehr sein

Sind Kosten ▶ und Aufwand der Legionellen-Prävention gerechtfertigt?

Trinkwasserinstallationen in Mehrfamilienhäusern müssen seit 2012 regelmäßig auf Legionellenbefall untersucht werden. Die Zahl der Erkrankungen durch diesen Erreger hat allerdings nicht abgenommen. Auch der jetzt vorliegende Entwurf einer Änderung der Trinkwasserverordnung wird daran nichts ändern, meinen Hygieneexperten.

Foto: Fotolia.com



Im Vorfeld der damaligen Neuregelung zur Legionellenüberprüfung fragte das MieterMagazin, ob Aufwand und Nutzen in einem sinnvollen Verhältnis stünden (MieterMagazin 12/2011, Seite 11: „Legionellen-Überprüfung – Aufwand gerechtfertigt?“) Inzwischen sind die Legionellen-Prävention und die Sanierung legionellenbelasteter Trinkwassersysteme ein Multi-Millionen-Geschäft.

Trotz aller Maßnahmen ist der prozentuale Anteil der durch Legionel-

len verursachten Lungenentzündungen mit Todesfolge in Deutschland nicht niedriger als in Ländern ohne gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen. Die Hygienespezialistin Dr. Elisabeth Meyer von der Charité Berlin bestätigt: „Es gibt keine wissenschaftlichen Daten, die einen infektiopräventiven Effekt von ungezielten Trinkwasseruntersuchungen auf Legionellen belegen.“

Die nun geplante 4. Änderungsverordnung wird unter anderem eine Gefährdungsanalyse vorschreiben

und damit die Kosten weiter in die Höhe treiben, meinen Experten. Positive Neuerungen: Labore müssen eine Überschreitung der Grenzwerte an das zuständige Gesundheitsamt melden. Jeder Mieter erhält ein Anrecht auf konkrete Informationen zur Höhe der Legionellenbelastung im Gebäude.

Der Münchner Diplom-Ingenieur Franz Schneider weist seit Jahren darauf hin, dass die Einhaltung einer Betriebstemperatur der Warmwasserbereiter von 60 Grad Celsius ein Energiefresser ist – bundesweit werden dafür jährlich mindestens 8 Milliarden Kilowattstunden Energie verbraucht.

Auf einem Fachkongress in Wien plädierte Dr.-Ing. Karin Rühling von der TU Dresden für einen „Paradigmenwechsel in der Trinkwasserhygiene“. Weniger kann bisweilen mehr sein.

Rainer Bratfisch



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Nils Richter

„Freie Scholle“, Tegel;
„Solidarität“, Friedrichsfelde

Selbsthilfe, Solidarität & Sicherheit

Wohnen in Genossenschaften

Wenn Mieter gefragt werden, wie zufrieden sie mit ihrem Vermieter sind, landen Wohnungsbaugenossenschaften immer auf den vordersten Plätzen. Genossenschaften bieten ein Wohnrecht auf Lebenszeit. Weil sie nicht gewinnorientiert wirtschaften, können sie die Mieten niedrig halten und dennoch sicherstellen, dass die Wohnanlagen gut in Schuss bleiben.

Zudem gibt es eine demokratische Mitbestimmung. Davon können Mieter bei privaten Wohnungsunternehmen nur träumen, und auch die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften können da nicht mithalten.

In Berlin gibt es rund 200 000 Genossenschaftswohnungen. Das sind 12 Prozent aller Mietwohnungen in der Hauptstadt. Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil bei 9,2 Prozent. Rund eine halbe Million Berliner wohnen bei einer der über 80 Wohnungsbaugenossenschaften. Die Bandbreite reicht von kleinen Mietergenossenschaften, die nur ein Haus bewirtschaften, bis hin zur Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg (WGLi) mit über 10 000 Wohnungen. Für den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), in dem unter anderem 77 Berliner Genossenschaften organisiert sind, ist Berlin deshalb eine „Genossenschaftshochburg“. Die genossenschaftlichen Wohnbestände sind in der Stadt allerdings ungleich verteilt. Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften aus der DDR-Zeit sind vor allem in den Außenbezirken Ost-Berlins mit großen

Beständen vertreten: In Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf stehen mit 35 000 beziehungsweise 28 000 die meisten Genossenschaftswohnungen. In beiden Bezirken ist das ungefähr jede vierte Mietwohnung. Unter den West-Bezirken hat Tempelhof-Schöneberg mit knapp 15 000 Genossenschaftswohnungen die Nase vorn – das sind gut zehn Prozent des dortigen Mietwohnungsbestands. In den Innenstadtbezirken liegt der Anteil mit drei bis sechs Prozent deutlich niedriger.

Im November 2016 wurde die Genossenschaftsidee auf die Liste des immateriellen Kulturerbes der UNESCO aufgenommen. Die Weltkulturorganisation würdigt damit das Prinzip, sich unter Gleichen solidarisch zusammenzuschließen und gemeinsam in kollektiver Selbsthilfe zu handeln. Heute sind weltweit rund 800 Millionen Menschen in Genossenschaften oder Kooperati-

„bbg“, Adlershof (circa 1820); genossenschaftlicher Neubau der EAW Treptow“, Köpenicker Landstraße (1955) und Bewohnerin; „Freie Scholle“, Schellenweg (ca. 1935)



Foto: Genossenschaftsforum

Foto: dpa

Foto: dpa

Foto: Archiv Freie Scholle

ven organisiert. In Deutschland vereinen die fast 8000 Genossenschaften mehr als 22 Millionen Mitglieder. Darunter sind rund 2000 Wohnungsgenossenschaften mit 2,2 Millionen Wohnungen. Florian Pronold, Staatssekretär beim Bundesbauministerium, würdigt deren Rolle als „Garanten für bezahlbare Mieten und stabile Nachbarschaften“.

Seit 170 Jahren sind Genossenschaften im Finanzwesen, in der Landwirtschaft, im Handel und im Wohnungsbau erfolgreich. In Deutschland gelten Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch als Väter der Genossenschaftsbewegung. Raiffeisen gründete 1847 in der kleinen Westerwald-Gemeinde Weyerbusch einen Hilfsverein zur Unterstützung der notleidenden Landbevölkerung, aus dem später die erste Genossenschaftsbank hervorging. Im sächsischen Delitzsch rief Schulze-

In liberalen Kreisen fand die Genossenschaftsidee zwar großen Anklang, doch die Praxis war zunächst schwierig. Die erste Wohnungsbaugenossenschaft, die heute noch existierende Berliner Baugenossenschaft (bbg), wurde 1886 vom Eisenbahn- und Bankdirektor Karl Schrader gegründet.

Ein Gesetz im Jahr 1889 brachte den Durchbruch

det. „Wir alle wissen ja, dass Wohnen zur Miete nicht gerade angenehm ist“, meinte Schrader. Die bbg baute deshalb in ihren ersten Jahren nur „Erwerbshäuser“: kleine Zweifamilienhäuser, die nach der Abzahlung des Kaufpreises persönliches Eigentum des Mitglieds wurden. Der Durchbruch für die Wohnungsbaugenossenschaften kam nach der Novelle des Genossenschaftsgesetzes im Jahr 1889. Darin wurde die

terwohnungsbau bereitgestellt. Die Zahl der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland stieg daraufhin von 38 im Jahr 1889 auf 385 zur Jahrhundertwende und schließlich auf 1402 im Jahr 1914. Während der Kaiserzeit blieben die Baugenossenschaften noch weitgehend bürgerlich geprägt. Einige Genossenschaften wie der Beamten-Wohnungsverein standen sogar nur Staatsbediensteten offen. Sozial engagierte Kaufleute und Wissenschaftler gehörten zu den wesentlichen Förderern der Bewegung. Fortschrittlich denkende Architekten machten die Genossenschaften zu Vorreitern des Reformwohnungsbaus. Es sollten gesunde Wohnungen mit Bad und WC, mit viel Luft und Sonne, mit Grünanlagen und Spielplätzen und ohne enge Hinterhöfe und Gewerbelärm entstehen. Die Entwürfe stammten oft von renom-

■ Infoblatt des Berliner Mietervereins Nr. 42 „Was ist eine Wohnungsbaugenossenschaft?“ www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-42-was-ist-eine-wohnungsbauge-nossenschaft.htm



beschränkte Haftung eingeführt. Jetzt konnten auch wohlhabende Förderer gewonnen werden, die bislang vor einem Engagement zurückschreckten, weil sie im Falle einer Pleite mit ihrem gesamten Vermögen hätten haften müssen. Auch die 1890 eingeführte staatliche Rentenversicherung half der Genossenschaftsbewegung, denn die Rücklagen der Rentenkasse wurden als zinsgünstige Kredite für den Arbeits-

mierten Baumeistern: Paul Mebes war der Hausarchitekt des Beamten-Wohnungsvereins, Alfred Messel arbeitete mehrfach für den Berliner Spar- und Bauverein (heute Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892). Die Wohnanlagen boten den Genossen einige Annehmlichkeiten: So gab es Waschküchen, Siedlungsbüchereien, Konsumläden, Vereinslokale und manchmal sogar Kindergärten.

„WGLi“, Lichtenberg; Selbstbaugenossenschaft Rykestraße, Prenzlauer Berg; „Freie Scholle“, Tegel

Delitzsch ebenfalls im Jahr 1847 eine „Rohstoffassoziation“ für Tischler und Schuhmacher ins Leben. Seit 1868 gab es mit dem preußischen Genossenschaftsgesetz einen gesetzlichen Rahmen für solche Unternehmungen.

■ Infoblatt des Berliner Mietervereins Nr. 51 „Wohnungsbau-genossenschaften – mietrechtliche Besonderheiten“ www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-51-wohnungsbau-genossenschaften-mietrechtliche-besonderheiten.htm

Helenenhöfe („Beamten-Wohnungs-Verein“) in Friedrichshain; Neubauten der „Möckernkiez eG“, Kreuzberg; „Freie Scholle“, Tegel

Dieser richtungsweisende Wohnungsbau erregte auch internationale Aufmerksamkeit. So erhielt der von Messel entworfene Block an der Prosakauer Straße des Bau- und Sparvereins bei der Pariser Weltausstellung im Jahr 1900 eine Goldmedaille. So fortschrittlich die Wohnungen waren, so traditionell war ihre äußere Erscheinung. Mit romanischen oder Neorenaissance-Fassaden, Giebeln und hohen Dächern entsprachen die Häuser ganz dem bürgerlichen Schönheitsideal.

Nach der Jahrhundertwende hatte sich die Genossenschaftsidee langsam zu einer Selbsthilfebewegung der Arbeiter gewandelt. Um 1905 gaben die Gewerkschaften und die Sozialdemokratie ihre Zurückhaltung gegenüber den Genossenschaften auf.

Den größten Sprung machte die Genossenschaftsbewegung direkt nach dem Ersten Weltkrieg. Nach dem Zusammenbruch des kaiserlichen Staatsapparates drängte sich in der allgemeinen wirtschaftlichen Not die Gründung von Selbsthilfeorganisationen geradezu auf – insbesondere für den Wohnungsbau. Zwischen 1919 und 1921 entstanden deutschlandweit Hunderte neuer Baugenos-

schaften. Die Baukosten um bis zu 30 Prozent senken.

Als ab 1924 der Wohnungsbau durch staatliche Förderung angekurbelt wurde, nahm auch das genossenschaftliche Bauen wieder Fahrt auf. Anders als die gewerkschaftlichen und städtischen Wohnungsbau-gesellschaften blieben die Genossenschaften aber meist bei traditionellen Bauformen. Nur ausnahmswei-

Skepsis gegenüber dem „Neuen Bauen“

se schlossen sie sich dem „Neuen Bauen“ mit seinen glatten Fassaden und Flachdächern an. Vor allem Bruno Taut, Chef-Architekt der gewerkschaftlichen Gehag, brachte den Genossen moderne Bauweisen nahe. Er baute für die „1892“ die Siedlung am Schillerpark, für die Baugenossenschaft Ideal die Siedlung Ideal in Britz sowie in Tegel die Siedlung Freie Scholle für die gleichnamige Genossenschaft. Die Freie Scholle stand der Gartenstadtbewegung nahe und war dem Neuen Bauen gegenüber zunächst sehr skeptisch. „Als wir 1924 begannen, konnten wir den Vorstand nur allmählich für die neue Auffassung gewinnen“, erinnerte sich Taut später.

Mit der Machtübernahme der Nationalsozialisten wurden ab 1933 auch die Genossenschaften „gleichgeschaltet“. Die interne Demokratie wurde faktisch abgeschafft.

Nach der Teilung Berlins unterstellte der Ost-Berliner Magistrat ab 1950 alle Genossenschaftswohnungen der Kommunalen Wohnungsverwaltung. Die Genossenschaften konnten nur noch über ihre Bestände in den Westbezirken verfügen, ihr Besitz im Osten war „ruhend“.

In West-Berlin wurden die Genossenschaften zu einer festen Größe in der Wohnungsversorgung und glichen sich auch allmählich den herkömmlichen Wohnungsunternehmen an. Sie errichteten geförderte Sozialwohnungen, beteiligten sich am Bau von Großsiedlungen und später an der Stadterneuerung. Genossenschaften hatten allerdings ein „altbackenes“ Image, bis es im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) zu zwei Neugründungen kam: Die Selbstbaugenossenschaft von 1984 engagierte sich im Neubau. In der



alle Fotos: Christian Muhrbeck

schaften. Die Bedingungen für den Wohnungsbau waren in den politisch instabilen Anfangsjahren der Weimarer Republik aber alles andere als günstig. Nur die Bauhütten sorgten dafür, dass die Genossen überhaupt bauen konnten. Rund 200 solcher genossenschaftlichen Baubetriebe entstanden in den ersten drei Jahren der Republik. Die Bauhütten konnten die Kartelle der lokalen Baufirmen sprengen und so

Das Dasein als Genosse war zu jener Zeit für viele Menschen auch ein politisches Bekenntnis. Es konnte sich durch den ganzen Alltag ziehen: Man lebte in einer Genossenschaftswohnung in einem „roten“ Stadtteil, kaufte bei der Konsumgenossenschaft ein, brachte seine Ersparnisse zur Arbeiterbank, ging am Abend ins Volkshaus oder ins Arbeiterkino, kaufte Bücher bei der Büchergilde und machte Reisen mit den Naturfreunden.

Genossenschaft Luisenstadt schlossen sich 1986 mehrere besetzte Häuser zwischen Oranien- und Naunynstraße in Kreuzberg zusammen und schufen eine wirtschaftliche Basis zur Sanierung der Gebäude.

Im Osten Berlins gab es schon kurz nach der „Stilllegung“ der Genossenschaften ein Umdenken. Um den Wohnungsbau in der kriegszerstörten Stadt auszuweiten, regte die Staatsführung der DDR im Jahr 1953 die

Wie funktioniert eine Wohnungsbaugenossenschaft?

Eine Wohnungsbaugenossenschaft ist sowohl eine Selbsthilfeorganisation, die ihren Mitgliedern sichere und günstige Wohnungen bieten will, als auch ein Wirtschaftsunternehmen, das auf dem Markt bestehen muss. Wer eine Wohnung bei einer Genossenschaft beziehen will, muss Mitglied werden. Dazu muss man je nach Größe der Wohnung Geschäftsanteile in bestimmter Höhe erwerben. Damit wird man Genosse und Miteigentümer des Unternehmens. Der Unterschied zum Mieter wird auch sprachlich deutlich:

Man unterschreibt keinen Mietvertrag, sondern einen Nutzungsvertrag, und statt der Miete zahlt man ein Nutzungsentgelt. Umgangssprachlich ist dennoch häufig von der Miete die Rede. Für das Nutzungsverhältnis gelten die gleichen rechtlichen Bestimmungen wie für ein Mietverhältnis. Wenn es also um Mieterhöhungen, Modernisierungen oder Schönheitsreparaturen geht, gilt das Mietrecht auch für Genossenschaftswohnungen. Die Genossen haben ein Dauerwohnrecht, sind also höchstens bei schweren Pflicht-

verletzungen kündbar. In Einzelfällen können auch Nicht-Mitglieder Mieter einer Genossenschaftswohnung sein. Wenn etwa eine Genossenschaft ein bewohntes Mietshaus erwirbt, kann sie die Mieter nicht zwingen, der Genossenschaft beizutreten.

Als Genosse kann man über die Geschäfte des Unternehmens mitbestimmen. In Genossenschaften mit mehr als 1500 Mitgliedern wählen die Mitglieder eine Vertreterversammlung, das „Parlament“ einer Genossenschaft. Dabei hat jedes



Gründung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) an. Damit sollte der staatliche Wohnungsbau beim Wiederaufbau entlastet werden. In kurzer Zeit bildete sich eine Vielzahl an AWG. Sie waren meist an große Betriebe wie die Reichsbahn, die Deutsche Post, die Staatszeitung „Neues Deutschland“, Bergmann-Borsig oder den VEB Elektrokohle angebunden und trugen klangvolle Namen wie „Vorwärts“, „Friedenswacht“, „Junge

auf eine Neubauwohnung. Angesichts der drückenden Wohnungsnot war das ein riesiger Anreiz für die Genossen. Besonders in den 50er und

Anrecht auf die Wohnung gegen Aufbaustunden

60er Jahren war die Bautätigkeit dieser Genossenschaften beachtlich. Eine Mitbestimmungsmöglichkeit der Genossenschaftsmitglieder fehlte bei den AWG allerdings weitgehend.

Nach dem Fall der Mauer mussten auch die Ost-Genossenschaften nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz einen Teil ihrer Wohnungsbestände privatisieren. Durch Ausgründungen entstand so eine Reihe neuer Genossenschaften. Einige kamen durch aufwendige Sanierungsvorhaben in Bedrängnis, die ausgegründeten Genossenschaften „Mendelsohn-Viertel“ und „Eigentum 2000“ rutschten sogar in die Insolvenz. Aber auch aus den Reihen der Mieter wurden im

■ Das Genossenschaftsforum, eine wissenschaftliche Einrichtung Berliner Wohnungsgenossenschaften: www.berliner-genossenschaftsforum.de/



alle Fotos: Christian Muhrbeck

Garde“, „Freie Fahrt“ oder „1. Mai“. Die Betriebsangehörigen konnten Mitglied der Genossenschaft werden und beim Bau der Wohnhäuser selbst mit anpacken. Mit einer gewissen Anzahl an Aufbaustunden erarbeitete man sich so ein Anrecht



Ab 1980 wurde die Ost-Berliner AWG-Landschaft umgepflügt. Die Genossenschaften wurden von ihren Betrieben getrennt und die Wohnanlagen nach Bezirken neu aufgeteilt. Tausende Wohnungen wechselten in den Jahren bis 1989 die Genossenschaft. Im Jahr 1988 gab es in Ost-Berlin 30 Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften mit 104 071 Wohnungen und rund 180 000 Mitgliedern.



Ostteil neue Genossenschaften gegründet. Schon 1990 organisierten sich die Bewohner der Häuser Rykestraße 13 und 14 in der Mietergenossenschaft SelbstBau. Sie wurde in den folgenden Jahren Eigentümerin mehrerer Häuser, die die Bewohner in Selbsthilfe sanierten. Als die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ab Mitte der 90er Jahre große Teile ihrer Wohnungsbestände verkauften,

„Berolina“, Heinrich-Heine Viertel; „Friedrichsheim eG“, Proskauer Straße; „Genossenschaft 1892“, Schillerpark im Wedding

► Mitglied unabhängig von der Höhe seiner Geschäftsanteile eine Stimme. Die Vertreterversammlung tagt einmal jährlich und wählt den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat bestellt und kontrolliert den geschäftsführenden Vorstand.

In den letzten Jahren gab es aber häufiger Ärger. Gerade bei den größeren Genossenschaften kommt es vor, dass die Vorstände Entscheidungen fällen, die wenig bewohnerfreundlich sind. So erhöhen einige Genossenschaften die Mieten bis zur Obergrenze des Mietspiegels,

verlangen bei Wiedervermietungen deutlich mehr als in den bestehenden Mietverhältnissen, lehnen Arbeitslose als Wohnungsbewerber ab, planen Nachverdichtungen, ohne ihre betroffenen Mitglieder zu beteiligen, oder vermieten Neubauwohnungen genauso teuer wie profitorientierte Investoren. Der Wohnungsbauverein Neukölln hat sogar zwei Häuser in der Heidelberger Straße mit 76 intakten Wohnungen abgerissen, um dort 90 deutlich teurere Wohnungen neu zu bauen.

Wegen solcher Ärgernisse haben Mitglieder verschiedener Berliner Wohnungsbaugenossenschaften im Jahr 2008 die Initiative „Genossenschaft von unten“ gegründet. Sie fordert eine Änderung des Genossenschaftsgesetzes und hat eine Mustersatzung erarbeitet. Die Macht der Vorstände soll damit eingeschränkt werden. Sie sollen nicht mehr vom Aufsichtsrat ernannt, sondern von der Vertreter- beziehungsweise der Generalversammlung direkt gewählt werden.

js

■ Initiative Genossenschaft von unten:

www.genossenschaft-von-unten.eu/

„Bremer Höhe“,
Prenzlauer Berg;
„Solidarität“,
Friedrichsfelde;
„Luisenstadt eG“,
Kreuzberg

gelang es den Mietern in einigen Fällen, ihre Häuser als Genossenschaft zu übernehmen – oftmals gegen erhebliche Widerstände. So entstanden etwa die Genossenschaften FriedrichsHeim, Bremer Höhe, Am Ostseepark und Wöhlertgarten.

Berlins Genossenschaftswohnungen sind heute sehr beliebt: Es gibt praktisch keinen Leerstand. Freiwerdende Wohnungen finden fast immer unter den Mitgliedern neue Mieter. Die Bewohnerschaft ist sehr konstant,

und ökologisches Musterquartier mit 471 Wohnungen zu bauen. Da die Banken sich bei der Kreditvergabe unerwartet zugeknöpft zeigten, stand der Bau eineinhalb Jahre still. Für die Mitglieder wurde es richtig teuer. Sie müssen pro Quadratmeter Wohnfläche eine Einlage von 920 Euro leisten und anschließend Kaltmieten zwischen 8,62 und 13,04 Euro zahlen. Beim Richtfest im August dieses Jahres überwog aber die Erleichterung. Mitte 2018 sollen alle

Baulandreserven, etwa indem sie ihre bestehenden Siedlungen verdichten. „Berlins Genossenschaften würden sicher auch noch mehr bauen, wenn sie mehr Bauland bekämen. Das wäre sehr im Sinne einer sozialen Stadtentwicklung“, sagt BBU-Vorstand Maren Kern.



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: euroluftbild.de/Robert Grahn/opa



Foto: Christian Muhrbeck

viele Genossen wohnen schon Jahrzehnte in ihrer Siedlung. Die Genossenschaften sind deshalb auch ein wichtiger Stabilitätsanker auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

Welche Schwierigkeiten neue Genossenschaften beim Bauen haben, zeigt das Möckernkiez-Projekt am Gleisdreieck-Park. Mit großem Elan stürzten sich im Jahr 2014 die Neugenossen in das ehrgeizige Vorhaben, ein gemischtes, barrierefreies

Wohnungen fertig sein. Auch für die alten Hasen unter den Genossenschaften ist der Wohnungsneubau keine leichte Aufgabe. Bau-

Möckernkiez: Richtfest in diesem Jahr

grundstücke zu kaufen, ist auf dem heißgelaufenen Berliner Markt inzwischen fast aussichtslos. Sie nutzen deshalb für ihren Neubau eigene

„Wir begrüßen die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften und ermuntern die bestehenden, sich verstärkt im Neubau zu engagieren“, sagt Staatssekretär Florian Pronold. Die Praxis zeigt: Ermunterungen allein helfen nicht. Damit die Genossenschaften noch mehr Druck vom Wohnungsmarkt nehmen können, brauchen sie auch eine handfeste Unterstützung.

Jens Sethmann

Der Müll ist mittlerweile beseitigt, die desolaten Wohnverhältnisse nicht: Problemhaus Kameruner Straße 5



Foto: Sabine Mittermeier

„PROBLEMHÄUSER“

Alle Versuche gescheitert

Überbelegt und heruntergekommen – aber gewinnbringend vermietet. Problemhäuser wie das in der Kameruner, Ecke Lüderitzstraße im Wedding gibt es einige in Berlin. Die zuständigen Bezirksämter aber scheinen machtlos gegen verantwortungslose Vermieter zu sein.

Unrenovierte Räume, Wasserschäden, Schimmel an den Wänden und desolate Küchen. Nach einem Kabelbrand war das ganze Haus wochenlang ohne Strom, dazu türmten sich Müllberge, und Ratten liefen über den Hof. Den Vermieter scheint das seit Jahren nicht zu kümmern. Im Haus in der Kameruner Straße 5, Ecke Lüderitzstraße 22, leben 40 vorwiegend bulgarische Familien mit ungefähr 50 Kindern. Eine Hausverwaltung, die bis zum April dieses Jahres im selben Haus ansässig war, hatte ihnen Mietverträge für jeweils eine Wohnung ausgestellt, obwohl jede Familie in der Regel nur ein Zimmer zur Verfügung hat. Die Mieten

wurden in bar abkassiert. „Ein bekanntes Geschäftsmodell“, erklärt Georgi Ivanov vom Verein Amaro Foro e.V., der seit sieben Jahren schwerpunktmäßig rumänische und bulgarische Roma berät. „Und dass es funktioniert, ist eine Folge der Diskriminierung dieser Menschen am Wohnungsmarkt.“ Weil sie auf dem regulären Markt keine Chance haben, wird ihnen von skrupellosen Eigentümern für wenige Quadratmeter Fläche in heruntergekommenen Bleiben eine viel zu hohe Miete abgeknöpft. Die Ämter würden kaum etwas unternehmen, um solch schlimme Mietverhältnisse zu beseitigen und gegen die kriminellen Machenschaften vorzugehen, beklagt der Sozialarbeiter. Stephan Winkelhöfer, Integrationsbeauftragter beim Bezirksamt Mitte, verweist auf das komplexe Verwaltungsverfahren, um bei „Problemhäusern“ wie dem in der Kameruner Straße wohnungsrechtlich eingreifen zu können. Es müsste alles genau untersucht und viele verschiedene Behörden eingebunden werden: neben der Wohnungs- und Bauaufsicht in der Regel auch das Gesundheitsamt und möglicherweise das Landeskriminalamt. Das erfordere viel Zeit. „Wenn der Vermieter dann seinen Anwalt einschaltet, kann er das Verfahren noch weiter verzögern.“

In der Kameruner Straße sind – nach viel medialer Aufmerksamkeit für das marode Objekt – erst einmal Notfallmaßnahmen durchgeführt worden: Müllentsorgung, Rattenbekämpfung, die Wiederherstellung der Stromversorgung. „Aber alle Versuche, das Haus verantwortungsvoll und kundig verwalten und sozial betreuen zu lassen, sind bisher am Vermieter gescheitert“, so Stephan Winkelhöfer. Der Eigentümer ist zu keinem der anberaumten Gesprächstermine erschienen und auch einer Begehung durch die Bauaufsicht fern geblieben. Stattdessen ist er durchs Haus gegangen und hat den Bewohnern pauschal erklärt, dass ihre Mietverträge ungültig seien. Begründung: Die Hausverwaltung sei von ihm nicht zum Abschluss von Mietverträgen ermächtigt worden. Jetzt leben die Mieter nicht nur unter desaströsen Umständen, sondern auch in der Angst vor Obdachlosigkeit.

Um Probleme wie in dem Wedding-er Wohnhaus anzugehen, fordert der Berliner Mieterverein (BMV) eine Verbesserung des Wohnungsaufsichtsgesetzes. Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des

Mieterverein fordert: Treuhänder einsetzen

BMV: „Es muss möglich sein, einen Treuhänder einzusetzen, wenn dem Vermieter die Zügel aus der Hand gleiten oder wenn er sie bewusst schleifen und ein Haus verrotten lässt.“

Der Integrationsbeauftragte Stephan Winkelhöfer hält den Einsatz von Objektmanagern für sinnvoll: „Die könnten vor Ort alle Kräfte bündeln und mit verschiedenen Partnern zusammenarbeiten, um solche Zustände gezielt zu verändern.“

Seit Anfang Oktober werden mit Hilfe zweier sozialer Projekte wenigstens die Kinder im Haus besser betreut. Die Miet- und Wohnsituation in der Kameruner, Ecke Lüderitzstraße allerdings läuft weiter wie bisher. Das Jugendamt hat vor Kurzem entschieden, die Familien mit Kindern zeitweise erst einmal in einer Notunterkunft unterzubringen.

Rosemarie Mieder

Arbeitskreis Problemimmobilien

Das Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG Bln) regelt den Umgang mit und die Beseitigung von Wohnungsmisständen. Die Verantwortung dafür liegt bei den Bezirksämtern. Um Verwahrlosungs- und Überbelegungsprobleme bei Wohnimmobilien in den Griff zu bekommen, hat nun die Oberste Bauaufsicht einen Arbeitskreis Problemimmobilien ins Leben gerufen. Mitarbeiter aus Bezirksämtern und Fachleute sollen sich dort gemeinsam beraten und nach Lösungen suchen. Eine Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes soll – nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – noch in dieser Legislaturperiode auf den Weg gebracht werden.

rm

RAUCHEN IM MIETSHAUS

Qualmen nach Stundenplan

Die Gerichte haben immer häufiger Verständnis für Mieter, die sich von qualmenden Nachbarn gestört fühlen. Ein Überblick über die aktuelle Rechtsprechung.

**Grundsätzlich nicht erlaubt:
Rauchen im Treppenhaus**

Grundsätzlich gilt nach wie vor: In seiner eigenen Wohnung darf man nach Herzenslust rauchen. Das gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung. Sofern dabei die Türen geschlossen bleiben, kann dadurch schließlich niemand belästigt werden. Wenn der Qualm durch den Dielenboden oder die Decke dringt, dürfte ein baulicher Mangel vorliegen, der vom Vermieter zu beseitigen ist. Dem Mieter deswegen das Rauchen zu verbieten, geht nicht. Anders sieht es aus, wenn es im Treppenhaus dauernd nach Qualm riecht oder wenn der Rauch vom Balkon ins nachbarliche Schlafzimmer zieht. Das müssen Nachbarn nicht hinnehmen. Gesundheits-schädliche Immissionen durch Tabakrauch sind wesentliche Beeinträchtigungen, die nicht geduldet werden müssen, stellte der Bundesgerichtshof vor einigen Jahren klar (BGH vom 16. Januar 2015 – V ZR 110/14). Rücksicht ist auf beiden Seiten gefordert, so der BGH in seinem Urteil. Auch der durch den Rauch gestörte Mieter müsse auf das Recht des anderen Mieters Rück-

sicht nehmen, seine Wohnung vertragsgemäß zu nutzen und dazu gehöre grundsätzlich auch das Rauchen. Der Vorschlag des Gerichts war eine ganz praktische Gebrauchsregelung. Für den einen Mieter sind Zeiträume freizuhalten, in denen er seinen Balkon unbeeinträchtigt von Rauchbelästigungen nutzen kann, und für den anderen werden bestimmte Zeiten festgelegt, in denen er auf seinem Balkon rauchen darf.

Oft fehlt ein hinreichender Nachweis

Ähnlich salomonisch entschied das Amtsgericht Lichtenberg, indem es einer Hellersdorfer Mieterin ein nächtliches Rauchverbot auf dem Balkon auferlegte. Die Frau, die im vierten Stock eines Mehrfamilienhauses wohnt, muss sich künftig zwischen 20 und 6 Uhr ihre Glimmstängel verkneifen – zumindest auf dem Balkon. Auch Gäste müssen sich daran halten. Geklagt hatte der Mieter der Dachwohnung über ihr. Vor allem bei Westwind ziehe der Tabakrauch in sein Schlafzimmer. Wegen der sich stauenden Hitze in der Dachgeschosswohnung müsse er aber zumindest im Sommer bei offenem Fenster schlafen, argumentierte er. Die Mieterin, die sich keinen Anwalt genommen hatte, stimmte offenbar aus Angst vor weiteren Gerichtskosten einem Vergleich zu. „Es ist fraglich, ob das bei einer guten anwaltlichen Vertretung beziehungsweise in der Berufungsinstanz durchgekommen wäre“, sagt dazu der Rechtsexperte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski. Zwar sei unstrittig, dass Mitmieter erhebliche Beeinträchtigungen durch rauchende Nachbarn nicht hinnehmen müssen. „Aber oft scheitert es daran, dass die konkrete Belästigung nicht hinreichend nachgewiesen werden kann“, erklärt Maciejewski.

Foto: Sabine Mittermeier



Bestes Beispiel: die Kündigung des deutschlandweit bekannten Rauchers Friedhelm Adolfs aus Düsseldorf. Nach einem langen Rechtsstreit wurde sie rechtskräftig zurückgewiesen. Die Vorinstanzen hatten es als schwerwiegenden Pflichtverstoß gewertet, dass der Mieter ins Treppenhaus gelüftet hatte, so dass die Nachbarn einer erheblichen Geruchsbelästigung ausgesetzt waren. Doch der Bundesgerichtshof sah dies nicht als ausreichend belegt (BGH vom 18. Februar 2015 – VIII ZR 186/14). Art, Dauer und Intensität der Belästigung seien nicht eindeutig festgestellt worden. Die Anforderungen sind hier besonders hoch, schließlich geht es um eine Kündigung nach vierzig Jahren Mietdauer. Möglicherweise, so das Gericht, käme auch eine andere Störungsursache – etwa eine undichte Wohnungstür – in Betracht.

Das Rauchen im Treppenhaus gehört mittlerweile nicht mehr zur vertragsgemäßen Nutzung – es ist nicht mehr erlaubt. Denn der Zigarettenrauch ist nicht nur belästigend, er gefährdet auch alle anderen Bewohner des Hauses in ihrer Gesundheit. Nicht nur starkes, sondern jedes Rauchen im Treppenhaus begründet daher einen Unterlassungsanspruch der anderen Mieter (AG Hannover vom 31. Januar 2000 – 70 II 414/99). Denn anders als beim Rauchen auf dem Balkon wird hier nicht „im Freien“, sondern innerhalb des Wohnhauses geraucht.

Birgit Leiß

Schadensersatz bei vergilbten Wänden

Exzessives Rauchen kann unter Umständen Schadensersatzansprüche seitens des Vermieters nach sich ziehen, nämlich dann, wenn die Ablagerungen an den Wänden nicht durch normale Schönheitsreparaturen zu beseitigen sind. So wurde ein Mieter kürzlich dazu verurteilt, 3439 Euro Schadensersatz an den Vermieter zu zahlen. Zwar gehört Rauchen in der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch. Entsprechende Ablagerungen an den Wänden sind in gewissem Maße hinzunehmen. Doch in diesem Fall wurde so stark geraucht, dass sich die Spuren nicht durch Überstreichen oder Neutapezieren entfernen ließen. Das Nikotin war bis in den Putz eingedrungen. Für die notwendigen Instandsetzungsarbeiten stehen dem Vermieter daher Ersatzansprüche zu, urteilte das Gericht (LG Hannover vom 29. Februar 2016 – 12 S 9/13).

bl

MIETERHÖHUNGEN NACH DEM NEUEN MIETSPIEGEL

Vermieter ignorieren Schranken

Nachdem im Mai der neue Berliner Mietspiegel 2017 erschienen ist, schickten die Vermieter eine größere Zahl von Mieterhöhungen ab und verlangten deutlich kräftigere Mietsteigerungen als in den Vorjahren – oft auch mehr als erlaubt. Das ist das Ergebnis einer Untersuchung des Berliner Mietervereins (BMV).

Der neue ►
Mietspiegel hebt
das Mietniveau
alarmierend an

Alle zwei Jahre, wenn ein neuer Mietspiegel erscheint, ergreifen vor allem die gewerblichen Vermieter die Möglichkeit, die Mieten zu erhöhen. In diesem Jahr übertraf die Mieterhöhungswelle aber alles zuvor Dagewesene. „Wir mussten unser Beratungsangebot massiv ausweiten“, berichtet BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Aus diesem Anlass hat der BMV 202 Mieterhöhungen aus der Rechtsberatung und aus der „Aktion Mietpreisüberprüfung“ genauer unter die Lupe genommen.

Im Durchschnitt beträgt die geforderte Mieterhöhung 0,72 Euro pro Quadratmeter monatlich. Das entspricht einer Steigerung um mehr als 11 Prozent. Die Nettokaltmiete der

Mitte sogar um 2,28 Euro. Reiner Wild ist von dieser Entwicklung alarmiert: „Das Mietniveau wird sich binnen zwei Jahren bei 7 bis 9 Euro bewegen.“

Erschreckend ist auch, dass fast 64 Prozent der Mieterhöhungen über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehen. Dazu kommen noch einige Fälle, in denen die Kappungs-

Unhaltbare Erhöhungsbegründungen

grenze – 15 Prozent innerhalb von drei Jahren – nicht beachtet wurde. Im Ergebnis haben die Vermieter bei 72 Prozent der Mieterhöhungen rechtliche Regelungen missachtet.

BMV: Rechtliche Änderungen erforderlich

Aufgrund seiner Analyse der Mieterhöhungen fordert der BMV eine Reihe von Mietrechtsänderungen. Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen soll auf 10 Prozent in drei Jahren gesenkt werden, auf besonders angespannten Wohnungsmärkten wie in Berlin auf 6 Prozent. Bei der Begründung von Mieterhöhungen soll der Vermieter auch erklären müssen, warum die Forderung vom Mittelwert des Mietspiegels abweicht. Der Mietspiegel müsse vorrangiges Begründungsmittel für Mieterhöhungen werden, und bei seiner Erstellung sollten nicht mehr nur die Miethöhen und -änderungen der vergangenen vier Jahre, sondern die der letzten acht Jahre einfließen. Die Mietpreisbremse muss dem BMV zufolge geschärft werden, indem die Befristung aufgehoben, die Ausnahmen gestrichen und Überschreitungen mit Bußgeldern geahndet werden. Zudem müssten die Mieterhöhungen nach Modernisierung erheblich eingeschränkt werden. *js*

untersuchten Fälle stieg von 6,46 Euro pro Quadratmeter im Schnitt auf 7,18 Euro. Bei einer durchschnittlichen Wohnung summiert sich die Mieterhöhung auf knapp 56 Euro pro Monat. Für Haushalte mit niedrigem Einkommen sind solche Mieterhöhungen ein Armutsrisiko.

Bei fast einem Viertel der Fälle wollte der Vermieter die Miete um mehr als 0,90 Euro pro Quadratmeter erhöhen, in der Behrenstraße 73 in

Viele Vermieter begründen ihre Mieterhöhung einfach mit dem Oberwert. Formal genügt es zwar, dass die geforderte Miete innerhalb der Spanne des Mietspiegels liegt. Zur konkreten Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen aber auch die wohnwerterhöhenden und -senkenden Merkmale der Wohnung beachtet werden, so dass der Oberwert tatsächlich meist nicht erreicht wird und eine Mieterhöhung in der Höhe

materiell nicht begründet ist. Oft erwecken die Vermieter in ihren Erhöhungsschreiben auch den Eindruck, sie dürften in jedem Fall die Miete um 15 Prozent erhöhen. Das dürfen sie aber nur, falls die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht erreicht ist. „Der stark angespannte Wohnungsmarkt ermutigt offenbar zahlreiche Vermieter zur Umgehung der Mietpreisbeschränkungen“, erklärt deshalb Mietervereins-Geschäftsführer Wild.

So versuchte ein Vermieter, die Miete einer 83-Quadratmeter-Wohnung am Hohenzollerndamm in Wilmsdorf ohne weitere Begründung um



Foto: Sascha Steinach/dpa

75 Euro heraufzusetzen. Die Mieterin ließ die Erhöhung beim BMV überprüfen. Das Ergebnis: Unter Beachtung des Mietspiegels dürfte die Miete nur um 9 Euro erhöht werden. Ganz zurückweisen konnte eine Mieterin aus der Zehdenicker Straße in Mitte eine Mieterhöhung. Der Vermieter wollte die Miete von 585 auf 625 Euro heraufsetzen. Der Mieterverein ermittelte aber eine ortsübliche Vergleichsmiete von nur 465 Euro. Der Vermieter hat mit dieser Forderung also keine Chance. Reiner Wild: „Die Beispiele zeigen aber, dass es sich lohnt, Mieterhöhungen zu überprüfen und zu beanstanden.“ *Jens Sethmann*

■ Details der Studie zur Mieterhöhungswelle unter www.berliner-mieterverein.de

Aktion Mietpreisüberprüfung: www.berliner-mieterverein.de/aktuell/aktion-mietpreisueberpruefung-mietpreisbremse-nutzen-bei-neuem-mietvertrag.htm

STUDENTEN AUF WOHNUNGSSUCHE

Gefragt ist Flexibilität

Studienanfänger in Berlin sind wirklich nicht zu beneiden. Für ein WG-Zimmer müssen anstrengende Castings absolviert werden, die Studentenwohnheime haben lange Wartelisten, und selbst um eine Plattenbauwohnung in Ahrensfelde muss man sich heutzutage bewerben wie um einen Job. Das MieterMagazin hat sich unter Erstsemestern umgehört: Welche Erfahrungen haben sie auf dem harten Berliner Wohnungsmarkt gemacht?

Der „Tag des Wohnens“ macht Studierende mit den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes vertraut

Mareike und Rocco sind beide in Lichtenberg aufgewachsen und wollen mit Studienbeginn endlich eine eigene Wohnung beziehen. „Mir ist völlig egal wo, solange die Entfernung stimmt“, sagt Rocco, der an der Humboldt-Universität Sonderpädagogik und Physik studieren wird. Etwa 400 bis 500 Euro kann er ausgeben, seine Bekannte Mareike weiß es noch nicht so genau. Da sie an der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) im Dualen System studiert, wird sie von Anfang an Gehalt bekommen. Noch haben sie mit der Suche nicht angefangen. „Aber jetzt müssen wir loslegen.“ Notfalls bleiben sie eben noch ein paar Monate länger im Hotel Mama.

Da geht es ihnen besser als den meisten ihrer Kommilitonen. Vernusan aus Duisburg ist für die Zeit der Wohnungssuche übergangsweise bei einem Bekannten in Spandau untergekommen – ein Notbehelf, den er lieber heute als morgen beenden möchte. „Ich will nicht länger zur Last fallen, außerdem ist der Weg in die Stadt ganz schön weit.“ Der 21-Jährige kann maximal 400 Euro für ein Zimmer ausgeben. Er wünscht sich ein Zusammenwohnen mit gemeinsamen Unternehmungen, keine reine Zweck-Wohngemeinschaft. Mitt-

lerweile sucht er fast nur noch über Kontakte, inklusive sozialer Netzwerke. Seine Erfahrung: Über die einschlägigen Portale im Internet zu suchen, ist aussichtslos: „Meistens bekommt man nicht einmal eine Antwort, und wenn man sich 30 Minuten nach Einstellen des Inserats nicht gemeldet hat, ist es so wieso zu spät.“ Überrascht ist er nicht, dass es so schwierig ist, etwas zu finden. „Meine Berliner Bekannten haben mich vorgewarnt.“

Großsiedlung statt Szene-Kiez

Nika aus Bremen geht die WG-Suche dagegen recht entspannt an, allerdings braucht sie auch nur etwas zur Zwischenmiete, weil sie demnächst ein Auslandssemester absolvieren will. Die 23-Jährige ist kaum zu Hause und hat daher wenig Ansprüche: „Mein Leben spielt sich außerhalb der Wohnung ab, daher bin ich auch ziemlich knauserig.“ Mehr als 360 Euro will sie keinesfalls ausgeben, und dafür müsste es schon ein richtig schönes Zimmer sein. Nika hat gute Erfahrungen mit Wohngemeinschaften gemacht, mit einigen ihrer ehemaligen Mitbewohner ist sie bis heute befreundet. Daher würde sie auch nur ungern in ein Studenten-



alle Fotos: Sabine Mittermeier

wohnheim ziehen: „Zu unpersönlich“, findet sie.

Doch wie stellt man es an, etwas Passendes zu finden? Man müsse flexibel sein und nicht allzu wählerisch, lautete der Tenor beim „Tag des Wohnens“, den das Studierendenwerk alljährlich mit verschiedenen Partnern organisiert, darunter auch der Berliner Mieterverein. David Eberhart, Sprecher der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) empfiehlt, eine Plattenbauwohnung oder auch eine Wohnung in Brandenburg in Betracht zu ziehen. In den Großsiedlungen, etwa in der Gropiusstadt oder Marzahn, seien die Chancen ungleich größer als in den begehrten Szenevierteln. Zudem seien einige Städte Brandenburgs in nur 30 bis 60 Minuten mit der Regionalbahn zu erreichen. Dort gebe es noch freie, preisgünstige Wohnungen, und die Studenten würden mit offenen Armen empfangen.

„Ich habe nichts gegen Marzahn“, sagt Nicole. Das Problem sei die

„Wählerisch darf man nicht sein“: Vernusan, Mareike und Rocco, Nika





„Der Weg zur Uni sollte nicht zu weit sein“:
Nina, Nicole und
Johanna, Helena

Entfernung. Die 19-Jährige kommt aus Frankfurt/Main, ist passionierte Radfahrerin und hasst Bahnfahren: „Das ständige Piepen der Handys macht mich verrückt.“ Wichtiges Kriterium für ihr neues Zuhause: Die Humboldt-Uni soll in 30 Minuten per Rad erreichbar sein. Dass das nicht einfach wird, weiß sie schon, zumal ihr Budget mit 350 Euro nicht gerade üppig ausfällt. Am liebsten würde sie eine kleine Wohnung haben, keine WG. Bis sie etwas gefunden hat, kann sie in Berlin bei ihrer Schwester wohnen. Ebenso wie ihre Bekannte Johanna sucht sie schon seit Wochen, sowohl über soziale Netzwerke als auch über Portale. Rund 30 Bewerbungen hat jede von ihnen schon geschrieben – ohne auch nur eine einzige Antwort zu bekommen. Johanna würde bis zu 450 Euro ausgeben, sie kommt aus Brandenburg. Auch ihre Ansprüche

Am beliebtesten: die Wohngemeinschaft

sind bescheiden. Maximal 45 Minuten bis zur Uni, möglichst ein bisschen Grün in der Nähe, etwa ein Park zum Joggen. „Es geht nicht um das Nachtleben, ich will einfach nicht zu viel Zeit in der U-Bahn verbringen“, betont die 18-Jährige. Nach einer Erhebung des BBU wohnen etwa 30 Prozent der Berliner Studenten in Wohngemeinschaften, 20 Prozent wohnen allein und nur 6 Prozent im Wohnheim. Für 27 Prozent ist das Zusammenleben mit Kind oder Partner die bevorzugte Wohnform. So auch für Nina, die mit ihrem Freund zusammenziehen will. Die beiden haben sich einen eher untypischen Wunschbezirk ausgesucht: Treptow-Köpenick. Weil

die 20-Jährige an die Humboldt-Uni muss und ihr Freund eine Ausbildung im östlichen Speckgürtel von Berlin beginnen wird, haben sie sich für die goldene Mitte entschieden. Eine Zweizimmerwohnung für maximal 650 Euro warm soll es sein, gern Plattenbau mit kleinen Zimmern. Bisher hat das Paar hauptsächlich beim Portal „ImmoScout“ nach passenden Angeboten geschaut. „Da suchen natürlich die meisten“, weiß Nina. Demnächst wollen sie es direkt bei den Wohnungsbaugesellschaften probieren – nach Angaben des BBU-Sprechers ein durchaus Erfolg versprechender Weg. Sein Tipp: die Eltern zur Besichtigung mitnehmen. Das mache einen guten Eindruck. Durchschnittlich geben Berlins Studierende übrigens 363 Euro für das Wohnen aus. Das ist zwar immer noch weniger als in München oder Köln, dennoch ist der Anstieg nirgendwo sonst so groß wie in der Hauptstadt. Laut einem Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln verzeichnete Berlin seit 2010 einen Anstieg der Nettokaltmieten in studentischen Wohnungen um 70,2 Prozent. Die Preise stiegen von 6 auf 11 Euro pro Quadratmeter in dieser Zeit an. Jakob rechnet damit, dass er etwa 650 Euro Bafög bekommen wird. Für die Miete inklusive Heizung hat er 400 Euro einkalkuliert. Der angehende Informatikstudent muss sich also einen Job suchen, damit er die erste eigene Wohnung finanzieren kann. „Egal wo, Hauptsache bezahlbar“, ist auch sein Motto. Der 19-jährige Brandenburger ist seit ein paar Wochen auf Wohnungssuche und hat sich schon „einige unzumutbare Angebote“ angesehen, wie er erzählt.

Zu den Glücklichen, die bereits etwas gefunden haben, gehört Helena. Kürzlich hat sie eine Zusage vom Studentendorf Schlachtensee bekommen. Hinter ihr liegt eine monatelange strapaziöse Wohnungssuche, inklusive demütigender WG-Castings und unseriöser Angebote, etwa ein Zimmer, bei dem sie sich nicht hätte anmelden können. Die

Berlin: die meisten Studenten, die wenigsten Wohnheimplätze

„Solange nicht endlich Wohnungen zu günstigen Mieten in spürbarer Anzahl entstehen, wird mit der Notsituation junger Leute ein Geschäft gemacht“, kritisiert Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Der Bund müsse endlich Geld in die Hand nehmen, um Studentenwohnungen zu fördern. Vor zwei Jahren hatte der Berliner Senat versprochen, 5000 Wohnheimplätze bis zum Jahre 2020 zu errichten. Diese Zahl wurde inzwischen sogar nach oben korrigiert. Das Problem: Die meisten befinden sich derzeit noch in der Planungsphase oder im Bau. So plant das Wohnungsunternehmen „berlinovo“ im Auftrag des Senats 2800 Wohnplätze, von denen 800 Ende 2018 fertig sein sollen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen weitere 2500 Wohnheimplätze beisteuern. Derzeit gibt es für Berlins rund 180 000 Studenten – das ist neuer Rekord – lediglich 9380 Plätze in Wohnheimen. Nirgendwo sonst im Bundesgebiet ist die Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnheimplätzen so schlecht.

bl

19-Jährige aus Frankfurt/Main hat es sich nicht so schwierig vorgestellt. „Ich bin völlig desillusioniert, man ist eine von Hunderten von Bewerbern und bekommt nicht einmal eine Rückmeldung.“ Daher ist sie heilfroh, endlich etwas gefunden zu haben. Allerdings hat sie nur eine „Lösung auf Zeit“. Weil das Studentendorf saniert wird, muss sie im Juli 2018 schon wieder ausziehen.

Birgit Leiß

WOHNEN IN AUSSERGEWÖHNLICHEN HÄUSERN (1)

Die Autobahn im Haus

Autobahn- ▶
überbauung
Schlangenbader
Straße, großzü-
gige Terrassen,
gepflegte Flure

Den Wohnkomplex in der Schlangenbader Straße kennen wohl die meisten Berliner Autofahrer. Man fährt auf der A 100 (ehemals A 104) mitten durch das Gebäude. Der Betonbau aus den 1980er Jahren ist keine Schönheit. Das ganze Bauprojekt war von Anfang an umstritten. „Wenn der Teufel dieser Stadt etwas Böses antun will, lässt er noch einmal so etwas wie die ‚Schlange‘ bauen“, hat Berlins Regierende Bürgermeister Richard von Weizsäcker einst gesagt. Wie lebt es sich dort?

■ In seiner neuen Serie besucht das MieterMagazin außergewöhnliche Wohnanlagen, Gebäude und Siedlungen

Das Ehepaar ▶
Schnock hat in 25 Jahren das Haus zu lieben gelernt

Der erste Eindruck ist: erstaunlich ruhig. Weder im Innenhof der Wohnanlage noch in den Wohnungen selber ist etwas vom Lärm der Fahrzeuge zu hören. Von einem „architektonischen Highlight“ spricht die Eigentümerin, die städtische Wohnungsbaugesellschaft Degewo. „Man liebt oder hasst dieses besondere Gebäude“, sagt Elke Benkenstein, Leiterin des Degewo-Kundenzentrums City. Viele Mieter wohnen schon sehr lange hier. Sie schätzen neben der guten Infrastruktur vor allem die Terrassen. Zudem haben die Wohnungen fast 150 verschiedene Grundrisse: Benkenstein: „Das hat Charme.“

Das Ehepaar Schnock hätte am liebsten auf dem Absatz kehrt gemacht, als es sich 1990 hier eine Wohnung anschaute. Heruntergekommen und verdreckt war alles, so

erzählen sie. Es waren die „wilden 1990er“, als sich im Gebäude die sozialen Probleme ballten. Damals standen so viele Wohnungen leer, dass Franz-Josef Schnock vom Hausmeister einen ganzen Schlüsselbund in die Hand gedrückt bekam. Es war vor allem die Terrasse, die beide dann doch noch überzeugte. Sechs Jahre lang wohnten sie in einer fast 90 Quadratmeter großen Wohnung, bevor sie in eine kleinere Wohnung im Erdgeschoss umgezogen sind. Diese ist so geschnitten, dass man einmal rundum gehen kann. „Unser Bad hat zwei Türen, das ist schon ziemlich ungewöhnlich“, sagt Franz-



Josef Schnock. Der Rentner führt trotz seiner Gehbehinderung gern durchs Haus. Den verblüfften Besuchern erklärt er als erstes, warum der Fahrstuhl im zweiten und dritten Stock nicht hält: „Hier befindet sich die Autobahn.“ Er zeigt die beeindruckende Haustechnik, die Tiefgarage („Niemand ist so schnell auf der Autobahn wie ich“) und seinen Hobbyraum, den sich der gelernte Krankengymnast zu einem Massage-Zimmer hergerichtet hat. Das Ehepaar Schnock, beide um die 80, ist rundum zufrieden. Supermarkt,



alle Fotos: Nils Richter

Apotheke, Friseur, Zeitungsladen – es ist alles da, was man braucht. Auch die Nachbarschaft sei sehr gut. Franz-Josef Schnock hat vor über 16 Jahren in der Siedlung einen Internettreff initiiert, wo vor allem Senioren den Umgang mit dem Computer

Hohes Durchschnittsalter

lernen. Außerdem engagiert er sich in einer Gesangsgruppe. „Es ist ein sehr ruhiges, angenehmes Wohnen“, betont seine Frau.

Durch eine ganze Reihe von baulichen Maßnahmen hat die Degewo dafür gesorgt, dass Vandalismus und Vermüllung zurückgegangen sind. So kann man die 600 Meter langen Flure heute nicht mehr durchgängig durchlaufen. Überall gibt es abschließbare Türen, so dass Fremde keinen Zugang haben. Die Gänge wirken sehr sauber und gepflegt, es gibt einen Hauswart und einen Wachschatz. Bis vor kurzem war die Siedlung zudem auch Bewerber ohne Wohnberechtigungsschein (WBS) offen. Das, so Elke Benkenstein, habe geholfen, um die soziale Mischung besser zu steuern. Seit Anfang 2017 darf nur noch an Wohnungssuchende mit WBS vermietet werden. Das Durchschnittsalter in der Schlange ist 62 Jahre. Erst in letzter Zeit sind auch mehr junge Familien mit Kindern zugezogen.

Eine davon ist die dreiköpfige Familie Ferch. Obwohl auch die Ferchs am liebsten umgedreht wären, als sie das Haus bei der Besichtigung zum ersten Mal gesehen haben, sind sie mittlerweile, knapp zwei Jahre nach ihrem Einzug, begeisterte Fans der Schlange. Auch hier gab die große Terrasse den Ausschlag. Von ihrer Maisonettewohnung im 14. Stock

Weltweit einmaliges Bauwerk

Der Komplex in der Schlangenbader Straße 23-36 wurde 1976 bis 1980, zeitgleich mit dem Bau dieses Autobahnabschnitts, von den Architekten Gerhard Heinrichs sowie Gerhard und Klaus Krebs gebaut. Am Anfang stand, wie so häufig in West-Berlin, ein Bauskandal: Bauunternehmer Heinz Mosch ging pleite und das Land Berlin musste einspringen. Die Überbauung der Stadtautobahn war der kühne Versuch, angesichts von Wohnungsknappheit und einem Mangel an Bauland so viele Wohnungen wie möglich zu errichten. Das Hauptgebäude, die eigentliche Autobahnüberbauung, ist 600 Meter lang und hat 1064 Wohnungen. Dazu kommen 694 Wohnungen als Randbebauung. Die Autobahn wird durch zwei statisch und akustisch vom übrigen Bauwerk getrennte Tunnel geführt. Die Schlange wurde mehrfach ausgezeichnet und gilt als weltweit einzige Linear-Überbauung einer Autobahn. Derzeit wird geprüft, ob die Anlage unter Denkmalschutz gestellt wird.

bl



haben sie eine einmalige Aussicht. Die Nachbarschaft sei angenehm und bereichernd, sagt Ronald Ferch: „Es ist ein Mix unserer Gesellschaft, und das finde ich fantastisch.“ Seine Altbauwohnung in der Güntzelstraße mit den 4,50 Meter hohen Decken vermisst er nicht. Auch mit seinem Vermieter ist er rundum zufrieden. „Die managen das ganz toll, es ist ein sorgenfreies Wohnen.“ Das sehen viele langjährige Mieter ganz anders. Sie beklagen verschleppte Reparaturen und einen zunehmend schlechten Service. „Als Wohnort ist die Schlange bei den meisten Mietern beliebt, das Problem ist der rüde Umgangston der Vermieterin, vor allem wenn es um Schadensbeseitigung geht“, sagt Eberhard Reinacher. In vielen Wohnungen gibt es Probleme mit Feuchtigkeit und Schimmel. Ein Mieter berichtet, dass er bei jedem Regen Eimer aufstellen muss: „Es kommen immer mal wieder Firmen vorbei, um sich das anzuschauen, aber gemacht wird nichts.“ Eine andere Mieterin musste monatelang darum kämpfen, dass es in ihrer Wohnung wieder über 19 Grad warm wird.

Funktionierende Nachbarschaft

Noch eine andere Sache ärgert viele Mieter. Die Gemeinschaftsräume, die sozusagen zur Philosophie der Schlange gehören, werden zunehmend kommerzialisiert. So gibt es im Moment Protest, weil der Seniorenfreizeitstätte gekündigt wurde. Über 35 Jahre war die Nutzung der Räume mietfrei. Nun will die Degewo von ihrem Vertragspartner, dem Bezirksamt, Miete nehmen. Bei der Degewo heißt es, die Seniorenein-

richtung solle auf jeden Fall bestehen bleiben. Es handle sich lediglich um eine Änderungskündigung. „Uns ist es sehr wichtig, gute Nachbarschaften zu unterstützen“, betont Elke Benkenstein. So wurde dem Verein „Nachbarn für Nachbarn“ ein Raum zur Verfügung gestellt, in dem eine Bücherstube eingerichtet wurde. Gegründet wurde die Initiative von Eberhard Reinacher. Der Rentner hat Mal- und Nordic-Walking-Gruppen initiiert, er organisiert Ausstellungen, Sommerfeste und vieles mehr. Noch härter ins Gericht mit der Degewo geht die Mieterinitiative, die sich vor einigen Jahren wegen der umstrittenen Schließung der Müllabwurfanlage gegründet hat. Diese Anlage war eine Besonderheit der Schlange, der Müll wurde unterirdisch bis zum Breitenbachplatz gepumpt. Doch die notwendige Instandsetzung hätte viel Geld gekos-



tet. Seit der Schließung der Anlage Ende 2015 seien die Betriebskosten um 50 Prozent gesunken und die Mülltrennung habe sich verbessert, argumentiert die Degewo. Die Mieterin Christine Wußmann-Nergiz hat vergeblich gegen die Stilllegung geklagt und sich damit bei der Degewo

so unbeliebt gemacht, dass sie nicht für die Wahlen zum Mieterrat kandidieren durfte. „All unsere Befürchtungen haben sich bewahrheitet“, sagt sie. Vor allem der Lärm der Müllfahrzeuge in dem vormals ruhigen Innenhof stört sie.

„Die Sache ist jetzt aber abgehakt, es gibt genug andere Probleme“, sagt ihr Mitstreiter Hartmut Bauer. Zum Beispiel dringend notwendige Instandsetzungen. An der Schlange nagt nach fast 40 Jahren der Zahn der Zeit. Zudem wurde sowohl in der Fassade als auch in den Bodenbelägen der Wohnungen Asbest verbaut. Christine Wußmann-Nergiz hat eine solche Asbestsanierung ihrer Wohnung gerade hinter sich und ist völlig fertig mit den Nerven: „Es ist nicht zu fassen, wie lange das gedauert hat, tagelang hatte ich kein Wasser.“ Es sei dieser Umgang mit den Mietern und die dahinter stehende Unsensibilität, die sie am meisten ärgert. Ansonsten wohnt auch die streitbare Christine Wußmann-Nergiz ausgesprochen gern in dem besonderen Bauwerk. Ihr Neffe sagt manchmal: „Lass uns doch mal wieder bei Tante Christine durchs Haus fahren.“
Birgit Leiß

■ Website der Mieterinitiative
www.mi-schlange.de

Website des Nachbarschaftsvereins:
www.nachbarn-schlange.de

◀ Christine Wußmann-Nergiz und Hartmut Bauer kritisieren den Umgang der Degewo mit den Mietern und den Instandsetzungsbedarf



MIETBÜRGSCHAFT

Ein Dreiecksverhältnis mit Folgen

„Wer bürgt, wird gewürgt“, sagt der Volksmund und hat damit nicht ganz Unrecht – zumindest aus Sicht des Bürgen. Für den Mieter hat es dagegen auch Vorteile, wenn Freunde oder Familienangehörige eine Mietbürgschaft übernehmen.

Bares plus Bürgen? Eine „Übersicherung“ darf der Vermieter nicht verlangen



Illustrationen: Lisa Smith

Für Studenten und Auszubildende ist das Vorweisen einer Bürgschaft fast schon selbstverständlich. Wer kein geregeltes Einkommen hat und auch keine Kautions stellen kann, hat sonst kaum Chancen auf eine Wohnung. Allerdings sollten Mama oder Papa – die in solchen Fällen meist einspringen – bedenken, dass sie nicht nur für eventuelle Mietschulden ihres Sprösslings in die Pflicht genommen werden können. Vielmehr haften sie für sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis, also auch Schadenersatz wegen des beschädigten Parketts oder der nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen, um

die es nach dem Auszug möglicherweise Streit gibt. Dazu kommt: Auch wenn die einstigen Studenten irgendwann selber Geld verdienen, bleiben die Eltern „mit im Boot“. „Einen Anspruch darauf, dass der Vermieter sie aus der Bürgschaft entlässt und stattdessen eine Kautions akzeptiert, hat man nicht“, erklärt Frank Maciejewski vom Berliner Mietervereins. Es gibt verschiedene Arten von Bürgschaften. Aus Mietersicht ist eine Privatbürgschaft durch einen Freund oder Familienangehörigen günstiger als eine Bankbürgschaft, da die Bank für diese Leistung Zinsen berechnet. Vermieter verlangen fast immer eine so genannte selbstschuldnerische Bürgschaft. Sie enthält einen Verzicht auf die „Einrede der Vorausklage“, wie es juristisch heißt. Fehlt dieser Passus, muss der Vermieter sich mit seinen Forderungen zunächst an den Schuldner, sprich den Mieter halten. Erst wenn die Forderung rechtskräftig festgestellt wurde, kann der Bürge in die Pflicht genommen werden. Bei der selbstschuldnerischen Bürgschaft dagegen kann sich der Vermieter gleich an den Bürgen wenden – und ihm beispielsweise

se die Rechnung für das beschädigte Parkett schicken.

Grundsätzlich gilt: Der Vermieter kann entweder eine Kautions oder eine Bürgschaft verlangen. Beides zusammen geht nicht, das wäre eine Übersicherung – die gleichwohl in der Praxis häufig vorkommt. Nach Paragraph 551 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) darf die Sicherheitsleistung maximal drei Nettokaltmieten betragen. Doch es gibt eine Ausnahme: Hat der Mieter die zusätzliche Bürgschaft freiwillig angeboten, ist es nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs dem Vermieter erlaubt, Kautions plus Bürgschaft zu nehmen (BGH vom 7. Juni 1990 – IX ZR 16/90 –). Liegt eine Übersicherung vor, kann man entweder die Kautions oder die Bürgschaft zurückverlangen.

Das Problem bei einer Bürgschaft ist aus Mietersicht, dass ein Dritter ins Mietverhältnis mit hineingezogen wird, meint Rechtsberater Dr. Michael Häberle vom Berliner Mieterverein: „Für den Vermieter ist das praktisch, er hat im Zweifel immer einen solventen Schuldner an der Angel.“ Eine Kautions ist transparenter. BMV-Mitarbeiter Maciejewski sieht gegenüber der Barkautions aber

Kautions ist weniger riskant

auch einige handfeste Vorteile. So entfällt das Risiko bei Insolvenz des Vermieters, dass der Mieter seine Kautions nicht zurück erhält. Zudem kann sich der Vermieter auch nach Verjährung seiner Forderungen aus einer Kautions bedienen. Bei Bürgschaften ist dies nicht möglich. Das Risiko für den Bürgen wird dadurch verringert, dass er den Bürgschaftsvertrag bei erheblicher, nicht vorhersehbarer Verschlechterung der Vermögenslage des Hauptschuldners kündigen kann. Für Verbindlichkeiten, die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehen, haftet er allerdings weiter. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Bürge gegenüber dem Vermieter ein Recht auf Herausgabe der Bürgschaftsurkunde – allerdings erst dann, wenn keine Forderungen des Vermieters mehr offen sind, etwa wegen noch ausstehender Nebenkostenabrechnung. *Birgit Leiß*

Sonderfall Wohngemeinschaft

Übernehmen Eltern eine Bürgschaft für ihr in einer Wohngemeinschaft lebendes Kind, können sie nicht nur anteilig, sondern für die gesamte Miete in Anspruch genommen werden. Das gilt zumindest für die Konstellation, dass alle WG-Mitglieder Hauptmieter sind und somit gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner haften. Sofern in der Bürgschaftserklärung nichts anderes vereinbart ist – was unbedingt zu empfehlen ist – muss dann auch der Bürge für die Gesamtmiete geradestehen.

bl

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berlinermieterverein.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

Unterwerfungserklärung

Bei einer notariell beurkundeten Unterwerfung des Mieters unter die sofortige Zwangsvollstreckung wegen der laufenden Mieten (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) handelt es sich nicht um eine Sicherheit im Sinne von § 551 Abs. 1, 4, § 232 BGB. Der Umstand, dass der Wohnraummieter bereits eine Kautions von drei Monatsmieten geleistet hat, führt daher nicht zur Unwirksamkeit der Unterwerfungserklärung.

BGH vom 14.6.2017 – VIII ZR 76/16 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter hatten die Wohnung im Dezember 2013 angemietet und die vereinbarte Mietkaution in Höhe von drei Monatsmieten an den Vermieter gezahlt. Im Mietvertrag fand sich folgende Regelung: „Auf Wunsch der Mieter verpflichten sich diese, vor einem deutschen Notar eine vollstreckbare Urkunde zu unterzeichnen, die den Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Miete durch die Mieter sichert. Diese Urkunde muss bis zum 15.12.2013 dem Vermieter vorgelegt werden. Die Kosten dafür trägt der Mieter.“

Nachdem die Mieter in Höhe von 5000 Euro wegen vermeintlicher Mängel in Zahlungsverzug geraten waren, betrieb der Vermieter die Zwangsvollstreckung gegen die Mieter aus einer von beiden am 4. Dezember 2013 abgegebenen notariellen Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung. Diese lautete:

„II. Mietzahlungen

Die Mieter, Herr M. S. und die A. GmbH, unterwerfen sich als Gesamtschuldner wegen der Zahlungsforderungen des Vermieters aus dem Mietvertrag in Höhe von 2500 Euro monatlich einschließlich Betriebs- und Nebenkostenpauschalen aus dem Mietvertrag für die Folgemieter fällig je-

weils zum dritten Werktag eines Monats (Mietbeginn: 3.12.2013) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. [...]“

Nach Ende des Mietverhältnisses begehrten die Mieter vor Gericht, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde für unzulässig zu erklären. Sie hielten die Vollstreckungsunterwerfung für unwirksam. Laut § 551 Abs. 1 BGB sei bei der Wohnraummiete die Höhe der Mietsicherheit auf drei Monatsmieten begrenzt. Die Vollstreckungsunterwerfung sei eine zusätzliche und damit nach § 551 Abs. 4 BGB unzulässige Sicherheit.

Dieser Ansicht folgte der BGH nicht. Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung sei wirksam, so dass die Zwangsvollstreckung zulässig gewesen war. Zwar begrenze § 551 Abs. 1 BGB im Interesse des Wohnraummieters die höchstzulässige Kautions auf drei Monatsnettomieten, und hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen seien unwirksam. Eine Unterwerfungserklärung sei aber keine Sicherheit im Sinne von §§ 232, 551 BGB, denn sie biete dem Vermieter keine zusätzliche Zugriffsmöglichkeit wie etwa eine dingliche Sicherheit (Barkautions, verpfändetes Sparbuch) oder die Bürgschaft eines Dritten. Sie enthebe den Vermieter lediglich der Notwendigkeit, sich vor der Zwangsvollstreckung durch ein Mahnverfahren oder eine Klage einen Titel gegen den Mieter zu beschaffen. Wegen seiner Ansprüche, die von der Unterwerfungserklärung umfasst seien, könne er sofort in das Vermögen des Mieters vollstrecken und den Mieter darauf verweisen, bei Einwendungen Vollstreckungsgegenklage zu erheben. Die materielle Rechtslage werde hiervon nicht berührt.

Die Frage, ob eine formularmäßige Verpflichtung des Mieters zur Abgabe einer notariellen Unterwerfungserklärung nach § 307 Abs. 1, Abs. 2 BGB unwirksam sei, hatte der BGH nicht zu entscheiden, weil es sich vorliegend um eine Individualvereinbarung handelte.

Familiengericht

a) Bei der Prüfung, ob eine sonstige Familiensache im Sinne des § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG vorliegt, ist das Tatbestandsmerkmal „im Zusammenhang mit Trennung oder Scheidung“ weit auszulegen.

b) Streitigkeiten aus Mietverträgen über Wohnraum zwischen Schwiegereltern und ihrem Schwiegerkind anlässlich der Trennung ihres Kindes von dem Schwiegerkind können als sonstige Familiensachen im Sinne des § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG zu qualifizieren sein.

BGH vom 12.7.2017 – XII ZB 40/17 –

 Langfassung im Internet

Wann das Familiengericht bei mietrechtlichen Streitigkeiten zuständig sein kann, regelt § 266 FamFG. Im vorliegenden Fall hatten die Schwiegereltern an den Schwiegersohn und dessen Ehefrau – ihre Tochter – eine Wohnung vermietet. Nachdem die Ehe in die Brüche gegangen war, verlangten die Schwiegereltern von dem Mieter angebliche Mietrückstände in Höhe von rund

35 000 Euro. Nach dem Vorbringen des Mieters, dem ehemaligen Schwiegersohn, war der Mietvertrag anlässlich der Trennung der Ehegatten aufgehoben worden. Ferner seien die Mietzahlungen seiner Ehefrau und die Mietrückstände in Form eines von den Schwiegereltern an sie gewährten Darlehens im Verfahren über den Trennungsunterhalt bedarfserhöhend berücksichtigt worden. Der BGH erkannte hier auf Zuständigkeit des Familiengerichts und begründete wie folgt:

Mit § 266 FamFG habe der Gesetzgeber den Zuständigkeitsbereich der Familiengerichte deutlich erweitert („Großes Familiengericht“). Damit sollten bestimmte Zivilrechtsstreitigkeiten, die eine besondere Nähe zu familienrechtlich geregelten Rechtsverhältnissen aufwiesen oder die in engem Zusammenhang mit der Auflösung eines solchen Rechtsverhältnisses stünden, ebenfalls Familiensachen werden. Ordnungskriterium dabei sei nach der Gesetzesbegründung allein die Sachnähe des Familiengerichts zum Verfahrensgegenstand. Im Interesse aller Beteiligten solle es dem Familiengericht möglich sein, alle durch den sozialen Verband von Ehe und Familie sachlich verbundenen Rechtsstreitigkeiten zu entscheiden. In den Fällen des § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG müsse ein Zusammenhang mit Trennung, Scheidung oder Aufhebung der Ehe bestehen. Ein inhaltlicher Zusammenhang liege vor, wenn das Verfahren vor allem die wirtschaftliche Entflechtung der (vormaligen) Ehegatten betreffe.

Im Hinblick auf den Wortlaut des § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG würden hiervon auch Mietstreitigkeiten der vorliegenden Art erfasst, in denen sich Schwiegereltern mit ihrem Schwiegerkind im Rahmen eines zwischen ihnen geschlossenen Mietverhältnisses stritten, vorausgesetzt freilich, dass es – wie hier – um Ansprüche im Zusammenhang mit Trennung, Scheidung oder Aufhebung der Ehe gehe.

Streitigkeiten über die Verhältnisse an der Ehewohnung und die Frage, wer die Wohnkosten zu tragen habe, sowie ob und wie diese dann unterhaltsrechtlich zu berücksichtigen seien, würden sich als naheliegende und häufig vorkommende Folgen oder Begleiterscheinungen bei einer Trennung der Ehegatten darstellen. Entsprechendes gelte regelmäßig, wenn die Schwiegereltern Vermieter seien. Diese hätten im Zweifel – bezogen auf den Streit der Eheleute – keine neutrale Stellung inne, sondern stünden im „Lager“ ihres Kindes. Für eine Konzentration der Zuständigkeit beim Familiengericht spreche zudem die Möglichkeit, die Rechtsverhältnisse an der Ehewohnung in einem solchen Falle abschließend, auch im Außenverhältnis zu den Schwiegereltern, zu regeln und in diesem Zusammenhang ebenfalls eine Regelung über die Wohnkosten herbeizuführen, die im Rahmen des Trennungsunterhaltsverfahrens für die Bemessung des Unterhalts maßgeblich seien.

Nutzungsentschädigung

a) Die Mietsache wird dem Vermieter dann im Sinne des § 546 a Abs. 1 BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses vorenthalten, wenn der Mieter die Mietsache

che nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht.

b) An einem Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt es etwa, wenn er – trotz Kündigung des Mieters – von einem Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht.

c) Fehlt es an einem Rückerlangungswillen des Vermieters, steht diesem ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a BGB grundsätzlich auch dann nicht zu, wenn der Mieter zur Rückgabe der Mietsache außerstande ist und die subjektive Unmöglichkeit durch ihn selbst verursacht wurde.

d) Zum Anspruch des Vermieters gegen den Mieter, der die Mietsache über die vereinbarte Laufzeit hinaus nutzt, auf Herausgabe des tatsächlich gezogenen Nutzungswerts wegen ungerechtfertigter Bereicherung.

e) Ein bereicherungsrechtlicher Nutzungsersatzanspruch des Vermieters wird weder durch § 546 a BGB ausgeschlossen noch durch die §§ 987 ff. BGB verdrängt.
BGH vom 12.7.2017 – VIII ZR 214/16 –

 Langfassung im Internet

Der alleinige Mieter überließ nach seiner Ehescheidung die Wohnung seiner Ex-Frau und zahlte die Miete einige Jahre lang weiter. Schlüssel zu der Wohnung besaß er nicht mehr. Als er das Mietverhältnis zum 31.8.2014 kündigte, hielt der Vermieter die Kündigung rechtsirrig für unwirksam und forderte die ausstehende Miete beziehungsweise Nutzungsentschädigung ab September 2014. Die Ex-Frau wohnte weiterhin in der Wohnung. Zur seiner Überraschung bekam der Vermieter vor Gericht jedoch keinen Cent zugesprochen: Der BGH verneinte zunächst den Anspruch auf Miete wegen der wirksamen Kündigung des Mieters.

Aber auch einen Nutzungsentschädigungsanspruch nach § 546 a BGB gewährte der BGH nicht. Der Mieter habe dem Vermieter die Wohnung nicht vorenthalten im Sinne dieser Vorschrift, auch wenn er die Wohnung nicht zurückgegeben habe.

Denn eine Voraussetzung für den Anspruch auf Nutzungsentschädigung sei der Rücknahmewille des Vermieters, den dieser aber wegen seines Beharrens auf der Unwirksamkeit der mieterseitigen Kündigung nicht gehabt hätte. Aus welchem Grund der Vermieter den Mietvertrag nicht als beendet ansehe, namentlich eine vom Mieter ausgesprochene Kündigung für unwirksam erachte, sei für den Rückschluss auf einen fehlenden Rücknahmewillen ohne Bedeutung. Entscheidend sei allein, dass und nicht warum der Vermieter vom Fortbestand des Mietverhältnisses ausgehe.

Der Umstand, dass der Mieter mangels Schlüsseln die Wohnung gar nicht herausgeben konnte, führe nicht zu einem Anspruch auf Nutzungsentschädigung, wenn es am Rücknahmewillen des Vermieters mangle. Sei für den Tatbestand der Vorenthaltung die Willensrichtung des Vermieters ein entscheidender Gesichtspunkt, so könne es nicht allein darauf ankommen, ob der Mieter zur Rückgabe in der Lage sei oder nicht.

Scheide ein Anspruch des Vermieters nach § 546 a BGB demnach aus, sei jedoch zu prüfen, ob nicht doch ein

bereicherungsrechtlicher Ausgleichsanspruch nach §§ 812, 818 BGB bestehe.

Nutze ein Mieter die Sache über die vereinbarte Laufzeit hinaus, so sei er ohne rechtlichen Grund um den tatsächlich gezogenen Nutzungswert bereichert und zu dessen Herausgabe verpflichtet. Eine solche Verpflichtung könne grundsätzlich auch dann vorliegen, wenn der Mieter die Sache nicht selbst nutze, sondern sie einem Dritten überlassen habe und hierdurch eine ungerechtfertigte Bereicherung des Mieters eingetreten sei.

Da der Mieter in unserem Fall die Wohnung nicht mehr selbst genutzt hat, kommt ein Bereicherungsanspruch nur in Betracht, wenn er durch die Überlassung der Wohnung an seine geschiedene Ehefrau Einkünfte erzielt oder eigene Aufwendungen, etwa in Form von sonst zu zahlendem Unterhalt – erspart hat. Ob dies der Fall ist, muss nun das Landgericht klären, an das der BGH den Rechtsstreit zurückverwiesen hat.

Vermieterwechsel

Bei fehlender Identität zwischen Vermieter und Veräußerer ist § 566 Abs. 1 BGB entsprechend anwendbar, wenn die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung und im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 22.10.2003 – XII ZR 119/02 –, NJW-RR 2004, 657).

BGH vom 12.7.2017 – XII ZR 26/16 –

➡ Langfassung im Internet

Der Gewerbemieter hatte 2008 die Räume von der E.-Handels GmbH gemietet. Eigentümer war seinerzeit aber die E.-Grundstücksgesellschaft GmbH. Die Handels GmbH war aus „strategischen“ Gründen ins Leben gerufen worden und hatte den Mietvertrag auf Anweisung der Grundstücks GmbH abgeschlossen. Die Grundstücks GmbH hatte die Gewerbeimmobilie verwaltet und die Miete eingezogen.

Im April 2011 verkaufte die Grundstücks GmbH die Immobilie. Dem Kaufvertrag war eine Mieterliste beigelegt. Zudem übertrug die Grundstücks GmbH sämtliche Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen ab Übergabe auf den Erwerber. Im September 2013 verlangte der Erwerber des Grundstücks gemäß § 985 BGB vom Mieter die Räumung und Herausgabe der Gewerberäume.

Die Räumungsklage des Erwerbers hatte jedoch nach der Entscheidung des BGH keinen Erfolg.

Der BGH stellt nun mit dieser Entscheidung seine bisherige Rechtsprechung (zuletzt BGH vom 19.2.2013 – VIII ZR 178/12 –) zur analogten Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB klar.

Ein Erwerber tritt danach unter bestimmten – hier vorliegenden – Voraussetzungen in entsprechende Anwendung von § 566 Abs. 1 BGB als Vermieter in das Mietverhältnis ein.

Eine direkte Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB scheidet hier aus, weil es an der hierfür notwendigen Identität

von Veräußerer und Vermieter fehlt. Vermieter war die Handels GmbH, während Grundstückseigentümer die Grundstücks GmbH war.

Die analoge Anwendung von § 566 Abs. 1 BGB setzt nach Ansicht des BGH dreierlei voraus, nämlich, dass:

- die Vermietung mit Zustimmung des Eigentümers erfolgt ist,
- im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers liegt und
- der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat.

Diese Sachverhaltskonstellation habe der Gesetzgeber des § 566 BGB beziehungsweise § 571 a.F. BGB – so der BGH – nicht gesehen, so dass eine Regelungslücke vorliege, die durch Analogie geschlossen werden müsse.

Denn hier sei die Situation mit derjenigen vergleichbar, die der Gesetzgeber in § 566 Abs. 1 BGB geregelt habe. Durch den Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ wolle der Gesetzgeber hauptsächlich Mieter von Gewerberäumen davor schützen, bei einer Veräußerung des Grundstücks ihren Besitz am Mietobjekt zu verlieren. Dieser Gesetzeszweck greife nicht nur, wenn der Mieter das Mietobjekt direkt von dessen Eigentümer miete, sondern auch, wenn ein Nichteigentümer den Mietvertrag in eigenem Namen, aber mit Zustimmung des Eigentümers abschließe. Anderenfalls könnte der von § 566 Abs. 1 BGB gewährte Mieterschutz dadurch umgangen werden, dass der Eigentümer nicht selbst den Mietvertrag abschließe, sondern eine dritte Person einschalte, die formal als Vermieter auftrete, letztlich aber allein im Interesse des Eigentümers handle.

Der Vermieter erfahre keine Nachteile durch die entsprechende Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB. Denn bliebe der Vermieter bei einer Veräußerung des Mietobjekts durch den Eigentümer weiterhin gegenüber dem Mieter nach § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Gebrauchsüberlassung verpflichtet, obwohl er nach der Übertragung des Eigentums auf den Erwerber in der Regel diese Verpflichtung nicht mehr erfüllen könnte, wäre er Schadensersatzansprüchen des Mieters ausgesetzt. Deshalb werde die Rechtsstellung des Vermieters bei einer analogen Anwendung des § 566 BGB und der damit verbundenen bürgengleichen Haftung nach § 566 Abs. 2 BGB nicht verschlechtert.

Durch die Beschränkung der analogen Anwendung von § 566 BGB auf die Fälle, in denen der Vermieter nicht nur mit Zustimmung des Eigentümers, sondern auch in dessen wirtschaftlichem Interesse handle, sei gewährleistet, dass die Vorschrift bei einer bloßen Untervermietung nicht entsprechend anwendbar sei. Bei der Untervermietung gestatte der Eigentümer zwar dem Hauptmieter auch, das Mietobjekt weiterzuvermieten. Der Untermietvertrag werde aber nicht im Interesse des Eigentümers geschlossen, sondern sei eine besondere Art der Nutzung der Mietsache durch den Hauptmieter. Im konkreten Fall seien die genannten drei Voraussetzungen erfüllt. Folglich sei der Erwerber in die bestehenden Mietverträge eingetreten, womit der Mieter seinem auf § 985 BGB gestützten Herausgabeanspruch ein Recht

zum Besitz gemäß § 986 Abs. 1 BGB entgegenhalten könne.

Kinderlärm

a) Zur Rücksichtnahmepflicht unter Mietern bei (Kinder-)Lärm aus der Nachbarwohnung eines Mehrfamilienhauses.

b) Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm bedarf es nicht der Vorlage eines detaillierten Protokolls. Es genügt vielmehr grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten.

BGH vom 22.8.2017 – VIII ZR 226/16 –

 Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, welcher von Kindern ausgehende Lärm im Mehrfamilienhaus noch als sozialadäquat zu bezeichnen und damit von anderen Mietern hinzunehmen ist.

Zunächst führt der BGH aus, dass in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende Beeinträchtigungen durch Lärm grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen seien. Sie begründeten nicht ohne Weiteres einen Mangel. Dazu zähle auch üblicher Kinderlärm, den das Immissionsschutzrecht (zum Beispiel § 22 Abs. 1 a BImSchG, § 6 Abs. 1 LImSchG Bln) grundsätzlich als zumutbar behandelt. Andererseits habe die insoweit zu fordernde erhöhte Toleranz auch Grenzen. Diese seien naturgemäß nicht generell, sondern im Einzelfall zu bestimmen. Dabei komme es auf Art, Qualität, Dauer und Zeit der Geräusche sowie das Alter und den Gesundheitszustand des Kindes an. Ferner sei zu berücksichtigen, inwieweit sich die Geräuschimmissionen vermeiden ließen, etwa durch erzieherische Einwirkung auf das Kind oder durch bauliche Maßnahmen.

Im konkreten Fall befand sich die Erdgeschosswohnung der sich gestört fühlenden Mieterin in einem Achtfamilienhaus, das um 1900 erbaut worden war. 2012 zog in die darüber liegende Wohnung im ersten Obergeschoss eine Familie mit zwei kleinen Kindern ein.

Mit dem Einzug der Familie sei es aus der Wohnung fast täglich zu massiven Lärmstörungen auch an Sonn- und Feiertagen sowie zu Ruhezeiten durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern sowie durch Schreie und sonstige lautstarke und aggressive familiäre Auseinandersetzungen gekommen, klagte die Mieterin.

Diese nicht nur durch die Kinder, sondern teilweise auch durch die Eltern selbst verursachten Störungen träten nicht nur punktuell, sondern bisweilen mehrmals am Tag auf und dauerten dabei größtenteils zwischen einer und vier Stunden. Der Lärm, auf den sie den Vermieter seit August 2013 mehrfach hingewiesen habe, sei so heftig, dass er für sie sogar bei Verwendung von Ohrstöpseln noch deutlich hör- und spürbar sei. In der Küche sprangen die Töpfe durch die damit einher gehenden Erschütterungen in den Regalen und die Türen wackelten in den

Angeln. Die Schallübertragung über die Bauteile sei sehr heftig und als andauerndes Wummern zu hören und zu spüren. Davon sei die komplette Wohnung betroffen, so dass sie – die klagende Mieterin – sich dem in keinem ihrer Zimmer entziehen könne. Zeitweise sei sie wegen der Intensität der Lärmstörungen sogar ausgezogen; auch Besucher übernachteten mittlerweile nicht mehr in ihrer Wohnung. Bezeichnend für die Intensität der Störungen sei zudem, dass der Lärm und die Schallübertragung für die über der Wohnung der Familie lebende Mieterin trotz Schwerhörigkeit selbst ohne Hörgerät zu hören und zu spüren sei.

Die Störungen hatte die Mieterin teilweise in detaillierten Lärmprotokollen („Lautes Hin- und Herrennen, Poltern, Stampfen, Herumtrampeln“ oder „Springen auf Boden“ und „laute Sprache“, „Vater brüllt, Kind schreit“ und Angabe der jeweiligen Zeiten) festgehalten. Sie machte eine Minderung von 50 Prozent geltend. Die gerichtlichen Vorinstanzen hatten den Kinderlärm als sozialadäquat bewertet und die Klage der Mieterin abgewiesen.

Der BGH hob das Landgerichtsurteil auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück. Das Landgericht hätte den Beanstandungen der Mieterin eingehender nachgehen müssen und die geschilderten Einwirkungen nicht ohne Weiteres als sozialadäquat einstufen dürfen. Das Landgericht habe wesentliches Vorbringen der Mieterin, die die Einwirkungen sehr detailliert beschrieben hätte, übergangen (Verletzung des rechtlichen Gehörs, Art. 103 Abs. 1 GG). Nach dem Vortrag der Mieterin und den – aus Rechtsgründen nicht einmal notwendigen (siehe Leitsatz 2) – Lärmprotokollen sei das zulässige Maß an Lärm überschritten gewesen.

Insbesondere könne schlechthin nicht davon die Rede sein, dass – wie das Landgericht gemeint hat – die protokollierten Geräuschemissionen und Erschütterungen in ihrer bemerkenswerten Frequenz und Dauer noch als Ausdruck eines natürlichen Bewegungsdrangs von Kindern darauf abgezielt hätten, durch ihre „natürlich angelegten, ständigen Wiederholungen ... die Voraussetzungen zu einer differenzierten Bewegungsfähigkeit“ zu schaffen und hierüber „als ein Schritt der natürlichen Entwicklung von Kindern“ normaler Wohnnutzung zu entsprechen. Ebenso habe das, was in auffälliger Häufigkeit und Wiederkehr in den Lärmprotokollen etwa als familiäre Auseinandersetzung, „Riesentheater“ oder Schreien und Brüllen insbesondere des Vaters verzeichnet sei, nur wenig mit dem gemein, was als eine noch im üblichen Rahmen liegende erzieherische Einwirkung verstanden werden könne, um „die zuvor wohl als zu laut empfundenen Kinder aufzufordern, ihrerseits Ruhe zu geben und ein Schreien zu unterlassen“.

Das Landgericht habe nun vor einer erneuten Entscheidung über den Fall Beweis zu erheben. Außer der Vernehmung von Zeugen könnte noch ein Ortstermin in Frage kommen, damit sich das Gericht ein eigenes Bild von der Situation vor Ort machen kann; eventuell müsse das Gericht auch einen Sachverständigen beiziehen, um zu klären, wie hellhörig das Haus wirklich ist.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

♿ Zugang im EG
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 er-
folgt begleitet über den Hof)
U Frankfurter Allee
U Samariterstraße

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

Bitte beachten Sie

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

Prozesskostenversicherung: Falls eine gerichtliche Ausein-
setzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechts-
schutzversicherung 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 Bera-
tungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein,
Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13

S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

S Wartenberg

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstr. 57-60/nahe Frankfurter Allee

U S Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

S Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,
Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und S Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus Mittelhof,
Königsstraße 43

(nahe Rathaus und Meldestelle)

S Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz,

U Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen?

Unter „Mein BMV“ können Sie im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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 Sozialhilfeempfangende.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030-34710821; 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 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.uranias-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 0180/232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de, www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Huser (Bezirksleitung)

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

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV ☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt

und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Doris Winkler

(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-8961 8632,

E-Mail: bm-v-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

im Beratungszentrum Köpenick, Bahnhof-

straße 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

November 2017

Weitere Details unter www.urania.de

Mittwoch, 1.11.

15.30 Uhr Katja Schöppe-Carstensen: Schiller – Glocke – Hagenbarth, Zwei Klassiker neu entdeckt*

17.30 Uhr Prof. Dr. Albert Diefenbacher: Emotionale Entwicklung bei Menschen mit geistiger Behinderung*

19.30 Uhr Christian Jakob: Diktatoren als Türsteher Europas – Wie die EU ihre Grenzen nach Afrika verlagert*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Kedi – von Katzen und Menschen

Donnerstag, 2.11.

15.30 Uhr Dr. Ruth Slenczka: Reformation und Freiheit*

17.30 Uhr Veronika Langguth: Mehr Mut! – über den „Erfahrbaren Atem“ nach Prof. Ilse Middendorf*

19.30 Uhr Dr. med. Wilfried Reuter: Wieviel Schicksal darf sein?*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Nicht von dieser Welt – der Pianist Murray Perahia

Freitag, 3.11.

15.30 Uhr Christian W. Engelbert: Frau Brennessel trifft Herrn Löwenzahn*

17.30 Uhr Prof. Dr. Dr. h.c. Hermann Ansorge:

Fakten zu Deutschlands Wölfen*, Eintritt frei

19.30 Uhr Prof. Dr.-Ing. Roland Baar: Zur Zukunft unsere Fahrzeugantriebssysteme – Über die Legende der grünen Elektromobilität*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Überlebenskünstler

Samstag, 4.11.

12.00 Uhr Berliner Mieterratschlag (siehe letzte Umschlagseite)

Sonntag, 5.11.

10.00- Workshop mit Veronika Langguth: Selbststärkung

15.00 Uhr über den „Erfahrbaren Atem“ nach Prof. Ilse Middendorf

10.30 Uhr Das Politische Café in Zusammenarbeit mit der Friedrich-Ebert-Stiftung mit

Bernt Berger, Christoph Moeskes, Dr. Alexandra Sakaki,

Moderation Christian Richter:

Der Nordkorea-Konflikt

11.00 Uhr Workshop Der „Ich kann nicht singen“ Chor mit Michael Betzner-Brandt

Montag, 6.11.

17.00- Gesundheitstag Prof. Dr. med. Markus Küntscher, Dr. med. Sascha Bull:

19.00 Uhr Chronische Wunde? Was zu tun ist!*, Eintritt frei

19.30 Uhr Dr. Wolfgang Niess im Gespräch mit Dr. Gregor Gysi:

Die Revolution von 1918/19 – Der wahre Beginn unserer Demokratie*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Ein Tag im Leben: Die Geigerin Patricia Kopatchinskaya und der Cellist Johannes Moser*

Dienstag, 7.11.

17.30 Uhr Elke Krauskopf: Käthe Kollwitz – starke Frau und große Künstlerin*

19.30 Uhr Live-Multimedia Vortrag Carmen Rohrbach:

Am Anfang steht das Fernweh – vierzig Jahre Abenteuer*

Mittwoch, 8.11.

15.30 Uhr Prof. Gunnar Strunz: Die Türkenkriege in Mitteleuropa*

17.30 Uhr Prof. Dr. Thomas Lohse: Jim Knopf und die Physik von Michael Ende*

19.30 Uhr Live-Multimedia Vortrag Mareike Guhr: „Eine Frau wagt Meer“ –

Unter Segeln um die Welt*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Gozo: Eine Insel, zwei Opern

Donnerstag, 9.11.

15.30 Uhr Dr. Ursula Hübenthal: Die tieferen Dimensionen von Krankheit –

Energetische Möglichkeiten zur Prophylaxe und Selbstheilung*

17.30 Uhr Stefan Mey: Das Darknet – Waffen, Drogen, Whistleblower*

19.30 Uhr Dr. Sahra Wagenknecht: Couragiert gegen den Strom –

Über Goethe, die Macht und den Kapitalismus*

20.00 Uhr Vortrag mit Konzert Ana-Marija Markovina, Prof. Helmut Reuter:

Komponieren – Harte Arbeit oder genialer Einfall? Wie Genies komponierten*

Freitag, 10.11.

15.30 Uhr Prof. Dr.-Ing. Roland Baar: Warum wir den Dieselmotor brauchen*

17.30 Uhr Prof. Helmut Reuter: Die Geschichte der Psychologie

von der Antike bis heute*

19.30 Uhr Moritz Riesewieck: Digitale Drecksarbeit und die Macht der Bilder*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Auf Ediths Spuren

Samstag, 11.11.

15.00- Symposium Prof. Giuliana Conforto, Dr. Dagmar Uecker:

Giordano Bruno und das Unsterbliche im Menschen

19.00 Uhr Bühne Stefan Verra: „ERTAPPT! KÖRPERSPRACHE:

Echt männlich. Richtig weiblich.“

Sonntag, 12.11.

10.30 Uhr Das Philosophische Café mit Prof Dr. Lutz von Werder, Philosoph: Der Mensch als Körper und als Seele – Platon

14.00 Uhr Live-Multimedia Vortrag Axel Brümmer, Peter Glöckner:

Auf Marco Polos Spuren*

17.00 Uhr Live-Multimedia Vortrag Axel Brümmer, Peter Glöckner:

Südamerika querdurch – vom Pazifik zum Atlantik*

Montag, 13.11.

19.30 Uhr Dr. h.c. Edelgard Bulmahn: Krisenprävention und Friedensförderung – eine Herausforderung für die Außen- und Sicherheitspolitik*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Auf Ediths Spuren

Dienstag, 14.11.

15.30 Uhr Prof. em. Dr. Ludger Schiffler: Wie halte ich mein Gedächtnis jung?*

17.30 Uhr Vladislav Martynek: Böhmen und Mähren*

19.30 Uhr Podiumsdiskussion: Ein Hochhausentwicklungsplan für Berlin, Eintritt frei

19.30 Uhr Dipl.-Ing. Berrin Ileri, Moderation: Dr. Andreas Goetze:

Weiblich, migrantisch, muslimisch – Aus dem Leben einer Muslimin*

Mittwoch, 15.11.

15.30 Uhr Dr. Gerhild H. M. Komander: Leonardo da Vinci –

Universalgenie zwischen Natur und Technik*

17.30 Uhr Dr. med. Dietmar Hansch: Ängste selbst bewältigen*

19.30 Uhr Live-Multimedia Vortrag Sven Fennema: NeuLand – Eroberungen der Natur*

Montag, 20.11.

15.30 Uhr Rainer Reusch: Jackson Pollock und der abstrakte Expressionismus*

17.30 Uhr Dr. Markus Müschenich: Internetmedizin – die Zukunft hat begonnen*

19.30 Uhr Prof. Max Otto: Zehn Jahre nach Beginn der Weltfinanzkrise –

sind wir auf dem richtigen Weg?*

Dienstag, 21.11.

09.30- Falk Ebert, Tim Conrad, John Sullivan:

11.30 Uhr MathInside – Mathematik ist überall

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Der Alte Westen – Die Schöneberger Vorstadt*

17.30 Uhr Dr. Thomas Schäfer: Sinnvoll Leben und Altern –

Philosophische Lebensgestaltung*

19.00 Uhr Dokumentarfilm: 4 – Ein Porträt des Quatour Ebène

19.30 Uhr Live-Multimedia Vortrag Rainer Thielmann:

Lyrisches Australien – zwischen den Meeren

Mittwoch, 22.11.

17.00- Gesundheitstag: Magen- und Darmerkrankungen –

Ursachen, Symptome, Prävention, Therapieansätze*, Eintritt frei

19.00 Uhr Dokumentarfilm: 4 – Ein Porträt des Quatour Ebène

19.30 Uhr Dipl. Phys. Jochen Bard: Erneuerbare Energie aus dem Meer*

Donnerstag, 23.11.

15.30 Uhr Jürgen Grothe: Die Spandauer Zitadelle und der Julisturm*

17.30 Uhr Dr. Silke Hellmuth: Maler der Provence*

19.30 Uhr Prof. Dr. Sebastian Schipper: Bezahlbarer Wohnraum –

immer mehr ein Wunschtraum?*

20.00 Uhr Bühne Markus Maria Profitlich: „Schwer im Stress!“

Freitag, 24.11.

15.30 Uhr Gisela Gehrman: Die Biologie des Todes*

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Antlitzdiagnostik –

Detektivarbeit am Körper*

19.30 Uhr Thomas R. Hoffmann: Jeanne Mammen:

Eine Künstlerin im Wechsel der Zeiten*

Montag, 27.11.

15.30 Uhr Carl-Peter Steinmann: Karlshorst, das „Dahlem des Ostens“ –

Pferde, Villen und Kalter Krieg*

17.30 Uhr Prof. Dr. Dr. h. c. Reinhard Burger:

Prävention von Infektionskrankheiten durch Impfprogramme –

Eine realistische Bilanz*

19.30 Uhr Live-Multimedia Vortrag Torsten Sasse:

Hawaii entdecken – Traumreise in die Südsee*

Donnerstag, 30.11.

15.30 Uhr Miriam Magall: Die jüdische Nakba –

die Vertreibung von 850 000 Juden aus arabischen Ländern*

17.30 Uhr Dr. Michael Philipp: Hinter der Maske – Künstler in der DDR*

19.30 Uhr Prof. Dr. Julia Kowal: Batterien der Zukunft*

20.00 Uhr Spielfilm: The Sapphires

Samstag, 4. November 2017

**12.00 – 15.30 Uhr, Kleistsaal,
An der Urania 17,
10787 Berlin-Schöneberg,
Fahrverbindungen:
U-Bhf. Wittenbergplatz,
U-Bhf. Nollendorfplatz,
Bus: M19, M29, M46, 187, 343**

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



BERLINER MIETERVEREIN
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

in Zusammenarbeit mit

Urania

16. Berliner Mieterschlag des Berliner Mietervereins

Mieterhöhungen gemäß Mietspiegel und nach Modernisierung – Auswirkungen und Rechtsfragen –

Die Vorträge

Die Mietrechtsexperten des
Berliner Mietervereins referieren:

**12.00 Uhr „Mietspiegel 2017 –
Auswirkungen und Rechtsfragen
zu Mieterhöhungen“**

Referentin: Wibke Werner,
Stellvertretende Geschäftsführerin

13.30 Uhr Pause

**13.45 Uhr „Modernisierung
und Energieeinsparung –
Rechtsfragen und Auswirkungen
auf die Miete“**

Referenten: Frank Maciejewski,
Leiter der Abteilung Fortbildung
und Dokumentation und
Reiner Wild, Geschäftsführer

Die Probleme und ihre Lösung

Mieterhöhungen nach dem Berliner Mietspiegel aber
auch Mieterhöhungen nach einer energetischen Gebäude-
modernisierung nehmen in der Beratungspraxis der
Mietervereine einen immer größeren Raum ein. Berliner
Mieter sind verunsichert und das nicht ohne Grund.

Der Berliner Mietspiegel 2017 weist im Vergleich zum
letzten Mietspiegel deutlich gestiegene Werte aus und
eröffnet neue Mietsteigerungen.

Doch auch Modernisierungen und Energieeinsparmaß-
nahmen führen immer öfter zu spürbaren Mietsteigerun-
gen, wie eine Untersuchung des Berliner Mietervereins
gezeigt hat.

Wir stellen in diesem Mieterschlag empirische Unter-
suchungen vor und informieren, worauf Mieter bei Miet-
erhöhungen achten sollten und geben Tipps, wie sie sich
gegenüber ihrem Vermieter verhalten können.

Der Eintritt ist für Mitglieder frei.

**Bitte den Einzahlungsbeleg für die letzte Beitragszahlung beziehungsweise
das aktuelle MieterMagazin mit Adressaufkleber mitbringen.**

Bonus für Beitritte auf dem 16. Mieterschlag: keine Aufnahmegebühr