



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

November  
11/2018

WOHNGIPFEL  
Show-Event der  
Bundesregierung

BGH ZUR DOPPEL-  
KÜNDIGUNG  
Juristisch korrekt,  
praktisch absurd



# SOS

## Gebäudehavarie

Was tun, wenn Eile  
geboten ist?



MieterMagazin  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

# DER BERLINER MIETERVEREIN BITTET UM IHRE UNTERSTÜTZUNG

WEM GEHÖRT  
BERLIN?

MITMACHEN  
UNTER

wem-gehoert-berlin.de

Das MieterMagazin berichtet jeden Monat von neuen Fällen, in denen Mieterinnen und Mieter rabiaten Modernisierungs-, Mieterhöhungs- und Entmietungsstrategien durch Vermieter ausgesetzt sind. Gut für die Betroffenen, wenn sie wissen, wer ihr Vermieter ist, um sich angemessen zur Wehr setzen zu können. Doch häufig wissen sie es nicht.

Eigentumsverhältnisse sind verborgen in komplexen Gebilden aus verschachtelten Unternehmen, untereinander verbunden und getragen von Firmen, Investmentbanken und Fonds mit Sitz in legalen Steueroasen mit striktem Bankgeheimnis. Keiner hat einen Überblick, wem die Häuser der Stadt gehören.

Die Berliner Tageszeitung „Der Tagesspiegel“ und „Correctiv“, ein gemeinnütziges und unabhängiges Recherchezentrum, haben eine Kooperation vereinbart und gehen gemeinsam der Frage nach: Wem gehört Berlin? Sie wollen von den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt ihre Erlebnisse mit Vermietern und deren Namen erfahren, wie stark sich ihre Miete erhöht hat und ähnliches. Die Ergebnisse der Datenerhebung fließen zurück in die Berichterstattung.

Dabei weisen die Betreiber der Bürgerrecherche-Plattform wem-gehoert-berlin.de darauf hin, dass alle Daten mit großer Sorgfalt und nach den Regeln der Datenschutzgrundverordnung behandelt werden. Sie unterliegen dem Schutz des Redaktionsgeheimnisses und werden verschlüsselt übertragen. Auch werden keine Daten über einzelne Eigentümer veröffentlicht. Der Fokus liegt auf der Eigentümerstruktur und den großen Finanzinvestoren und Unternehmen, die fragwürdig handeln. Es werden auch keine Dokumente veröffentlicht, die Informationsgeber als Nachweise einreichen.

Es geht einzig darum, Transparenz in den Markt zu bringen. Denn Transparenz ermöglicht Handeln: Wer weiß, mit wem er es zu tun hat, erfährt mehr über dessen Geschäftsmodell und durchschaut die Strategien. Deshalb unterstützt auch der Berliner Mieterverein die Plattform **wem-gehoert-berlin.de** und bittet seine Mitglieder und die Leser des MieterMagazin um ihre Unterstützung.

## 10 GRÜNDE, WARUM DIESE RECHERCHE WICHTIG IST

### 1. Besitzverhältnisse Ihrer Wohnung klären

Im Mietvertrag muss nicht stehen, wem das Haus gehört, in dem Sie leben. In dem Fall wissen Sie nicht, von welchem Eigentümer Sie abhängig sind.

### 2. Informationen für die Politik bereitstellen

Senat und Bezirken fehlt die Übersicht, welchen Investoren welche Teile Berlins gehören. Somit laufen viele Maßnahmen gegen Immobilienspekulation und Mietsteigerungen ins Leere.

### 3. Geldwäsche aufdecken

Mit Berliner Immobilien wird viel Geld gewaschen. Sind die Eigentümer bekannt, ist das weniger leicht möglich.

### 4. Spekulation transparent machen

Die Öffentlichkeit weiß nicht, welche Investoren den Berliner Immobilienmarkt besonders anheizen. Wären sie bekannt, könnten die Geschäftspraktiken besser reguliert werden.

### 5 Unnötigen Leerstand verhindern

Trotz Wohnungsnot stehen zahlreiche Häuser in Berlin leer. Sind die Eigentümer bekannt, lässt sich dagegen besser vorgehen.

### 6. Korruption eindämmen

Beim Hauskauf geht es nicht immer mit rechten Dingen zu. Sind die Besitzverhältnisse transparent, kann das leichter verhindert werden.

### 7. Dem Staat auf die Finger schauen

Viele Grundstücke und Immobilien gehören dem Bund oder der Stadt. Es ist das Recht der Bürger zu erfahren, ob und an wen sie verkauft werden.

### 8. Steuertricks offenlegen

Wegen der hohen Anonymität können manche Investoren und Immobilienhändler ihre Steuerabgaben vermeiden.

### 9. Transparenz schaffen, Lösungen finden

Viele Bürger und Initiativen wollen Lösungen für die Wohnungskrise diskutieren. Das funktioniert nur, wenn sie wissen, wem die Stadt gehört.

### 10. Geheimhaltung anprangern

In anderen europäischen Ländern sind die Besitzverhältnisse bei Immobilien öffentlich. Ist die Geheimhaltung in Deutschland noch zeitgemäß?



# INHALT

## PANORAMA

Deutsche Wohnen goes smart: <b>Intelligent oder überflüssig?</b> ....	6
<b>Die meistgesuchten Wohnungen Deutschlands</b> .....	6
Modernisierung der Krugpfuhsiedlung: <b>An der Wuchergrenze</b> .....	7
Verfassungsgerichtshof Berlin: <b>Mietspiegel bestätigt</b> .....	7
Studie über Vonovia: „ <b>Finanzinvestor mit angeschlossener Immobilienwirtschaft</b> “ .....	8
Heizkosten: <b>In unsanierten Häusern deutlich teurer</b> .....	8
Neues Kreuzberger Zentrum: <b>Mitbestimmung auf Augenhöhe</b> .....	9
Putzdienst-Portale: <b>Teilweise nicht ganz sauber</b> .....	9
Interview mit der Padovicz-Mieterinitiative: „ <b>Man kann sich wehren</b> “ .....	10
Webtipp: <b>Noch ein Immobilien-Portal</b> .....	10
Verdichtung: <b>Die Nachbarn mitnehmen</b> .....	11
IBB-Wohnungsmarktbarometer 2018: <b>Am Wohnungsmarkt nichts Neues</b> .....	12
Wohnungslosigkeit: <b>Mit Strategie zum Dach überm Kopf</b> .....	12
Mietenkonzept der Genossenschaft Solidarität: <b>Zehn Jahre Sicherheit</b> .....	13
Berliner Sozialgipfel 2018: <b>Soziale Träger bei der Wohnungssuche chancenlos</b> .....	13
Bundesgerichtshof zur Doppelkündigung: <b>Juristisch korrekt, praktisch absurd</b> .....	14
Neue Stadtquartiere: <b>Noch viel Klärungsbedarf</b> .....	14
Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: <b>Alleine wohnen, aber zusammen leben</b> .....	15
Buchtipp: <b>Abseits der Pfade</b> .....	15



## SOS Gebäudehavarie 16

Bei einem Wasserrohrbruch, schweren Schäden nach Unwettern oder einem Heizungsausfall muss der Mieter handeln: schnell und angemessen



Erst der zweite Blick enthüllt das **kleinstädtische Flair** der Berliner Allee in Weißensee

## TITEL

SOS Gebäudehavarie Was tun, wenn Eile geboten ist? .....	16
---	----

## HINTERGRUND

Wohngipfel: <b>Show-Event der Bundesregierung</b> .....	22
Berliner Geschäftsmeilen (7): <b>Kleinstädtisches Flair und großstädtische Gewerbemieten</b> .....	24
Einbauküche: <b>Damit nichts überkocht</b> .....	26

## MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes .....	27
Instanzen-Rechtsprechung .....	28

## SERVICE

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



**Damit nichts anbrennt**, sollten die sich aus einer **Einbauküche** ergebenden Rechte und Pflichten auf Mieter- wie Vermieterseite geklärt sein

Abbildungen: Lisa Smith, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck

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

Betr.: MieterMagazin 10/2018, Seite 16 ff., Birgit Leiß: „Alt, gehandicapt und rausgeworfen – Immer mehr Eigenbedarfskündigungen gegen betagte und langjährige Mieter“

## Berichtigung

Der im Beitrag zitierte Rechtsanwalt Christoph Müller teilte mit, dass er gesagt habe: „Wir Anwälte können nur noch juristische Sterbebegleitung leisten“ und nicht „juristische Sterbehilfe“.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 6/2018, Seite 14, Birgit Leiß: „Klage, Streitwert, Berufung – Der Weg durch die Instanzen“

## Vermieterrechtsprechung

Ich habe die Ausführungen mit großem Interesse gelesen, weil ich selbst von dieser Thematik betroffen wurde und bin. Mit der letzten Mieterhöhung bat ich meinen Vermieter (früher GSW – jetzt Deutsche Wohnen) um Mitteilung, nach welchen Einzelkriterien des Mietspiegels meine Mieterhöhung berechnet wurde (bei der GSW war das nie ein Problem). Dies wurde mir mit dem Hinweis, dass der Mietspiegel von der Deutsche Wohnen abgelehnt

## IMPRESSUM

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

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418



Berliner Mieterverein bei Facebook

<https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/>

## Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

## MieterMagazin online lesen

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

## Telefonische Kurzberatung

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

## Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34 71 0821

werde, verweigert. Darauf ergab sich ein umfangreicher Schriftwechsel mit vielen falschen Beispielen und Aussagen der gegnerischen Anwälte, meine Wohnung betreffend, der letztendlich nach juristischer Beratung durch den Berliner Mieterverein (BMV) damit endete, dass ich meine Zustimmung für die Mieterhöhung verweigerte und ich von der Deutsche Wohnen verklagt wurde. Die Güteverhandlung war eine Farce! Gleich zu Beginn des Termins teilte die Richterin meinem Anwalt und mir mit, dass der Termin vertagt werden müsse, weil die gegnerische Anwaltsseite am Tag zuvor noch einen Schriftsatz eingereicht hätte, den sie noch nicht lesen und bearbeiten konnte. Wir waren in fünf Minuten wieder draußen. Eine weitere „Güteverhandlung“ gab es nicht mehr, mein Rechtsanwalt und ich bekamen keine Gelegenheit, uns zu den vorgetragenen Kriterien äußern zu können.

Die Richterin fällt ihr Urteil, und zwar ganz genauso, wie es die gegnerische Seite formuliert hatte. Im Urteil hieß es dann aber: „Die Güteverhandlung war erfolglos!“ Welche Güteverhandlung? Es hat überhaupt keine stattgefunden. So ist die Deutsche Wohnen genau zu

der Mieterhöhung gekommen, die von ihr berechnet worden war. Und dabei wollte ich nur eine detaillierte Auskunft über die Einzelbewertung innerhalb des Mietspiegels, um die Mieterhöhung nachvollziehen zu können.

Name der Redaktion bekannt

Betr.: MieterMagazin 7+8/2018, Seite 27, Spezial, Jens Sethmann: „Hauptstadt des Mülls – Die Berliner verursachen zu viel Müll und trennen ihn zu wenig“

## Appelle gut, Kontrolle besser

Lernt heute noch jemand, dass man Kippen, Fahrscheine, Papiertaschentücher, Eis- und Keksverpackungen und so weiter nicht überall einfach fallen lässt? Appelle gut, Kontrolle besser! Ich, Jahrgang 1938, Berlinerin von Geburt, entsorge nichts auf dem Straßenpflaster, trinke nicht aus Pappbechern, sammle Altpapier und würde Glas trennen, wenn wir diese Container noch in unserem Gartenhof für circa 150 Mietwohnungen hätten. Die braune Tonne sieht allerdings meine Küchenabfälle nicht, da dieses schlimm stinkende Ding mir beim Öffnen großen Ekel und Atemnot verursacht.

D. Gröbsch per E-Mail



## Gesichter

### Ausstellung mit Arbeiten von Klaus W. Hensel

im Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63, Südstern, zu den üblichen Öffnungszeiten  
Vernissage am 23. November 2018, 19 Uhr

## Arbeitslosengeld II-Beratung zu Gast beim Mieterverein

### Sie haben Fragen rund um das Arbeitslosengeld II?

Von November bis März gastiert das Berliner Arbeitslosenzentrum (BALZ) mit seiner mobilen Sozialberatung für Arbeitslose und Erwerbstätige mit geringem Einkommen beim Berliner Mieterverein in Friedrichshain. Die Beratung ist kostenlos, vertraulich und unabhängig.

Zeit: Montags von 9 bis 11 Uhr, Start: 5. November  
Ort: Beratungszentrum des Berliner Mietervereins, Frankfurter Allee 85 Frankfurter Allee

Bitte vergewissern Sie sich vorab, ob Sie Ihren Wunschtermin wahrnehmen können: [www.beratung-kann-helfen.de](http://www.beratung-kann-helfen.de)

Die Bezirksgruppe Reinickendorf lädt ein zur „Mittwochrunde“

am 7. November 2018, 19 bis 21 Uhr

im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, Ecke Roedernallee, nahe Wittenau (250 m Fußweg) und S-Bhf. Wittenau (400 m Fußweg)

Themen:

Die neuen Mietrechtsänderungen der Bundesregierung  
Fragestunde zum Mietrecht und zur Wohnungspolitik  
(keine individuelle Rechtsberatung)

## 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, 26. November 2018 und Montag, 28. Januar 2019.

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)

## Tag der offenen Tür

beim Berliner Mieterverein  
am Samstag, 24. November 2018

Nähere Informationen finden Sie auf der Rückseite dieses MieterMagazins.

## 17. Mieterratschlag des Berliner Mietervereins

zum Thema „Steigende Mieten“  
am Samstag, 10. November 2018 in der Urania

Nähere Informationen finden Sie auf der vorletzten Seite dieses MieterMagazins.

Bitte beachten Sie auch das Angebot der Urania auf Seite 21.

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin:  
Servicetelefon 030-226260

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



Einsenderin dieses Fotos ist Erika Lenz

## 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.

DEUTSCHE WOHNEN GOES SMART

# Intelligent oder überflüssig?

Die Deutsche Wohnen (DW) will im Rahmen eines Pilotprojekts 3000 Haushalte mit einem Tablet zur zentralen Heizungssteuerung ausstatten. Nicht alle Mieter sind davon begeistert.

Die Mieter der Wohnstadt Carl Legien hatten Ende August ein Schreiben ihres Vermieters erhalten, mit dem der Einbau einer smarten Schaltzentrale angekündigt wird. Jede Wohnung soll im Eingangsbereich mit einem kleinen Tabletcomputer ausgestattet werden. Damit könne man „bequem, individuell und sicher“ die Raumtemperatur jedes einzelnen Zimmers steuern. Das System MiA („Meine intelligente Assistenz“) erschließe eine neue Welt des Wohnen, heißt es bei der DW.

„Das Ding braucht Platz, belegt eine Steckdose und ergibt Strahlung, gleichzeitig bringt es aus meiner Sicht keinerlei Nutzen“, meint eine Mieterin. An den angebotenen Zusatzfunktionen – die Steuerung der Heizung ist auf Wunsch auch vom eigenen Smartphone aus möglich – habe sie ebenso wenig Interesse. Auch andere Mieter wandten sich verunsichert an den Mieterverein, zumal aus dem Schreiben nicht hervorgeht, ob es sich hier um eine Modernisierung handelt und ob irgendwelche Kosten entstehen.

Zumindest in dieser Hinsicht kann die Sprecherin der DW beruhigen: „Die Installation der Tablets sowie die Thermostate und das Tablet selbst sind kostenfrei“, so Mira Schnittger. Es entstehen auch keine Folgekosten, etwa bei den Betriebskosten. Der Stromverbrauch des Tablets sei minimal und entspreche dem einer kleinen LED-Glühbirne. Beim Berliner Mieterverein hält man die Bedenken der Mieter trotzdem für gerechtfertigt. Das wirtschaftliche Interesse der DW dürfte klar sein. Just im September hat das Wohnungsunternehmen nämlich die GETEC Media GmbH übernommen, mit dem erklärten Ziel, die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft



Foto: Deutsche Wohnen

Manch Mieter hält den digitalen Assistenten für einen nutzlosen Platz- und Stromverschwender

voranzutreiben. Die GETEC ist ein Energiedienstleister, spezialisiert auf intelligente Gebäudevernetzung. Was ist nun Mietern zu raten, die partout keine smarte Schaltzentrale in ihrer Wohnung haben wollen? Die Installation sei verbindlich, heißt es bei der DW. „Mietrechtlich ist entscheidend, ob es sich um eine Modernisierung handelt, nur dann muss der Einbau geduldet werden“, erklärt

Stefanie Immelmann, Rechtsberaterin beim BMV. Die behauptete Energieeinsparung muss erläutert werden – was in dem Ankündigungsschreiben nicht der Fall ist. Juristisch handelt es sich hier um Neuland, Rechtsprechung hierzu gibt es noch nicht. Insofern könnten es widerständige Mieter durchaus auf eine Duldungsklage ihres Vermieters ankommen lassen.

Birgit Leiß

## Die meistgesuchten Wohnungen Deutschlands

		Zimmeranzahl	Wohnfläche	Kaltmiete	Mitbewerber
1	München	2,0	45 m <sup>2</sup>	645 €	2017
2	Berlin	2,0	49 m <sup>2</sup>	426 €	1760
3	Stuttgart	2,5	55 m <sup>2</sup>	557 €	1377
4	Köln	2,0	47 m <sup>2</sup>	451 €	1160
5	Frankfurt a. M.	2,0	47 m <sup>2</sup>	504 €	1096
6	Hamburg	2,0	51 m <sup>2</sup>	482 €	894

Quelle: ImmoScout24

Die meistgesuchte Wohnung Deutschlands hat im Durchschnitt zweieinhalb Zimmer, 66 Quadratmeter Wohnfläche und eine Kaltmiete von 446 Euro. Das ermittelte ImmoScout24 aus den Bewerberanfragen auf Wohnungsangebote, die auf seinem Immobilienportal veröffentlicht wurden. In den Großstädten macht man bei Größe und Preis freilich Zugeständnisse. Übrigens: In Berlin muss der Bewerber sein Interesse – und damit seine Chance auf einen Zuschlag – mit 1760 Mitbewerben teilen.

mm

## MODERNISIERUNG DER KRUGPFUHLSIEDLUNG

# An der Wuchergrenze

**Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind angehalten, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Wie kann es dann sein, dass die Degewo Wohnungen in Britz für 9,12 Euro pro Quadratmeter vermietet?**

Im Dezember 2016 hatten die rund 400 Mietparteien der Krugpfuhlsiedlung eine Modernisierungsankündigung bekommen. Die Miete für eine 71 Quadratmeter große Wohnung beispielsweise sollte von 484 Euro auf 641 Euro nettokalt steigen. Das sind 9 Euro pro Quadratmeter. Umgelegt wurden 9 Prozent der Modernisierungskosten. 20 bis 25 Prozent der Mieter kündigten daraufhin. Nachdem im April 2017 die Kooperationsvereinbarung des Senats mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Kraft getreten war, hätte diese Ankündigung korrigiert werden müssen, denn demnach dürfen lediglich 6 Prozent der Kosten umgelegt werden – rückwirkend für Modernisierungsankündigungen ab 1. November 2016. Zudem darf die Nettomiete nach der Modernisierung maximal

zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Selbstverständlich werde man sich an die neuen Vorgaben halten, heißt es in einer Stellungnahme der Degewo an das MieterMagazin.

Die freigezogenen Wohnungen werden nun für 9,12 Euro netto angeboten. Die Regelung im Kooperationsvertrag gelte nur für Bestandsmietverhältnisse, heißt es bei der Degewo. Die Mietpreisbremse wiederum greift hier nicht, weil es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt. Um eine Mietpreisüberhöhung nach Paragraph 5 Wirtschaftsstrafgesetz auszuschließen, beschränke man die Miethöhe auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 20 Prozent, so Sprecherin Sabrina Gohlisch. Dabei legt die Degewo allerdings nicht den Mittelwert, sondern den oberen Spannenwert des Mietspiegels (7,60 Euro) zugrunde. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sieht hier einen Verstoß gegen die Kooperationsvereinbarung. Vom MieterMagazin auf den Fall aufmerksam gemacht,



Foto: Sabine Mittermeier

**Krugpfuhlsiedlung: Macht die Senatsverwaltung jetzt der Degewo Beine?**

teilte deren Sprecherin Katrin Dietl mit, diese sehe keinen Ausnahmestandard nach umfassender Modernisierung vor. Die Wohnungen dürfen maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete neu vermietet werden. Dietl: „Wir werden uns deshalb umgehend mit der Degewo in Verbindung setzen, um sicherzustellen, dass die Regelungen der Kooperationsvereinbarung entsprechend Anwendung finden.“

*Birgit Leiß*

## VERFASSUNGSGERICHTSHOF BERLIN

# Mietspiegel bestätigt

**Der Berliner Mietspiegel ist maßgeblich.**  
Punkt

**Nach dem Landgericht Berlin hat nun auch der Verfassungsgerichtshof bestätigt, dass für Mieterhöhungen der Berliner Mietspiegel maßgeblich ist. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt, dass die Vermieter-Angriffe gegen den Mietspiegel auch vom höchsten Berliner Gericht abgewehrt wurden.**

■ *Beschluss des Verfassungsgerichtshofs Berlin vom 16. Mai 2018 – VerfGH 171/16 –*

Der Verfassungsgerichtshof Berlin hat die Beschwerde eines Vermieters gegen zwei Urteile des Landgerichts Berlin einstimmig zurückgewiesen. Das Landgericht hatte geurteilt, dass der Berliner Mietspiegel 2015 zumindest als einfacher Mietspiegel anzuwenden ist und deshalb keine gutachterlichen Stellungnahmen

Foto: Nils Richter



nötig sind (65 S 197/16 und 65 S 257/16). Der Vermieter wollte aber die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mit dem Mietspiegel, sondern mit einem Gutachten ermitteln und so eine höhere Mieterhöhung durchset-

zen, als nach Mietspiegel möglich. In seiner Beschwerde gegen die Landgerichtsurteile fuhr der Vermieter starke Geschütze auf: Er monierte Willkür des Landgerichts sowie die Verletzung des Rechtsschutzes und der Eigentumsgarantie. Der Verfassungsgerichtshof wies jedoch die Einwände zurück und bestätigte die Rechtsprechung des Landgerichts. „Es ist ein Sieg für die Mieter, denn die Rechtssicherheit über die Anwendung des Mietspiegels wird erhöht“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Seit Jahren versuchen Vermieter – allen voran die Deutsche Wohnen –, den Mietspiegel mit Verfassungsbeschwerden zu kippen. Jens Sethmann

## STUDIE ÜBER VONOVIA

## „Finanzinvestor mit angeschlossener Immobilienwirtschaft“

**Deutschlands größter Vermieter Vonovia SE ist kein Wohnungsunternehmen im klassischen Sinne, sondern ein Finanzinvestor. Zu diesem Schluss kommt eine Untersuchung des Vonovia-Geschäftsbereichs.**

Dass bei der börsennotierten Vonovia nicht die Wohnraumversorgung, sondern die Gewinnsteigerung das oberste Ziel ist, wissen die 345.000 Mieter des Unternehmens schon längst. Klagen über eine schlechte Instandhaltung, schleppende Reparaturen, übertriebene Modernisierungen und falsche Nebenkostenabrechnungen gibt es zuhauf. Für die Aktionäre ist die Beteiligung an dem Unternehmen dagegen äußerst lukrativ. Im Jahr 2017 wurden rund 640 Millionen Euro Dividende ausgeschüttet.

Der Wirtschaftsprofessor Heinz-J. Bontrup hat im Auftrag der Bundes-

tagsfraktion der Linken die Konzernstrategie unter die Lupe genommen. Vonovia verhält sich demnach wie ein Hedge-Fonds, auch als „Heuschrecke“ bekannt. Das Unternehmen hat in den letzten Jahren viele Konkurrenten mit extrem zinsgünstigen Krediten aufgekauft und gleichzeitig unrentabel erscheinende Bestände abgestoßen. Der Wert der Immobilien wird in der Bilanz ungewöhnlich hoch angesetzt, weil unter anderem Mietpreissteigerungen schon einkalkuliert werden. Die Shareholder werden „auf Pump“ befriedigt: Die Ausschüttungen an die Aktionäre sind höher als die Gewinne aus dem eigentlichen Vermietungsgeschäft. Für Bontrup ist Vonovia deshalb ein „Finanzinvestor mit angeschlossener Immobilienwirtschaft“. Steigende Zinsen oder ein Ende des Immobilienbooms könnten das Unternehmen in ernste Schwierigkeiten bringen.

Foto: Christian Muhrbeck



**Mehr „Heuschrecke“ als Immobilienunternehmen: Vonovia**

Die Linke fordert deshalb, dass mit Wohnungen nicht mehr an der Börse gehandelt werden dürfe. Zudem müsse ein Rekommunalisierungsfonds eingeführt werden, der Kommunen den Rückkauf von Wohnungen erleichtert. Die Bestände der Vonovia, bis 2015 „Deutsche Annington“, setzen sich hauptsächlich aus ehemaligen Beständen der öffentlichen Hand zusammen, die in den 2000er Jahren privatisiert wurden.

Jens Sethmann

## HEIZKOSTEN

## In unsanierten Häusern deutlich teurer

■ [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)

**Mieter, die in einem Haus mit Ölzentralheizung wohnen, müssen mit steigenden Heizkosten rechnen. Das zeigt der kürzlich veröffentlichte bundesweite Heizspiegel.**

750 Euro zahlten die Bewohner einer 70 Quadratmeter großen Wohnung mit Ölzentralheizung vergangenes Jahr im bundesweiten Durchschnitt. Das sind wegen gestiegener Erdölpreise 85 Euro mehr als im Vorjahr. Für eine Wohnung mit Erdgasheizung sind die Kosten dagegen um 20 Euro auf 790 Euro gesunken. Am teuersten mit 895 Euro ist nach wie vor Fernwärme (minus 35 Euro). Sehr viel entscheidender als der Energiepreis ist jedoch der Sanierungszustand. Dieser Faktor wird häufig unterschätzt. Während in

energetisch guten, ölbeheizten Mehrfamilienhäusern 520 Euro gezahlt werden mussten, war es in energetisch schlechten mehr als doppelt so viel, nämlich 1100 Euro.

Die Entwicklung wird sich voraussichtlich auch 2018 fortsetzen. Das heißt: Bewohner von ölbeheizten

Häusern müssen aufgrund steigender Preise wahrscheinlich mit 8 Prozent Mehrkosten rechnen. In Häusern mit Erdgas- und Fernwärmeheizung dagegen dürften die Kosten um etwa 3 Prozent sinken. Damit würde das Heizen mit Heizöl seinen Kostenvorteil verlieren und wieder teurer sein als das Heizen mit Erdgas.

Da es für Berlin keinen vergleichbaren kommunalen Heizspiegel mehr gibt, wird der bundesweite Heizspiegel, der von der Beratungsgesellschaft „co2online“ im Auftrag des Bundesumweltministeriums erstellt wird, als Grundlage für die Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten von Hartz-IV-Beziehern herangezogen.

Birgit Leiß



Foto: Nils Richter

**Steigende Ölpreise sorgen jetzt wieder für höhere Heizkosten**



## Mitbestimmung auf Augenhöhe

Im Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ) wird ein neues Modell der Mietermitbestimmung erprobt, das Signalwirkung haben soll. Eine Kooperationsvereinbarung wurde Anfang Oktober zwischen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag und dem Mieterrat des Gebäudekomplexes unterzeichnet.

Foto: Nils Richter



Ein lohnender Lernprozess: Mietersprecherin Schubenz zwischen Gewobag-Vorstandsmitglied Michaelis und Senatorin Lomscher

Von „Mitbestimmung auf Augenhöhe“ sprachen beide Seiten. Vereinbart wurde, dass künftig bei allen Entscheidungen zu Instandhaltung, Investitionen, Sicherheit, Wohnumfeld, Vermietungspolitik, Nachbarschaft und Gewerbeentwicklung ein Konsens anzustreben ist. Ein besonderes Augenmerk soll dem Schutz des Gewerbes gelten. Außerdem wurden regelmäßige Treffen und Begehungen beschlossen. Eine solche Einbindung in unternehmerische Entscheidungen geht weit über das Spektrum der „normalen“

Mieterräte bei den Städtischen hinaus. Ein Jahr lang war an der Vereinbarung gefeilt worden. Es war ein Lernprozess, betonten beide Seiten. Man sei aber optimistisch, dass für strittige Fragen künftig ein Konsens ausgehandelt werden könne. Der gewählte, selbstorganisierte Mieterrat des NKZ hatte sich bereits 2016 gegründet, um den drohenden Verkauf an einen Investor zu verhindern. Nach einem regelrechten Bieter-Krimi wurde dann 2017 die Gewobag Eigentümerin. „Es ist ein ganz besonderes Haus, um das es

hier geht, und viele Akteure haben daran mitgewirkt, dass hier gute Voraussetzungen für ein wohnungspolitisches Experiment entstanden sind“, sagte Stadtentwicklungssenatorin Lomscher (Linke). Auch für Marie Schubenz, Sprecherin des Mieterrates, ist die Kooperationsvereinbarung „ein schönes Beispiel dafür, was man erreichen kann, wenn sich viele Akteure zusammenschließen.“ Ein erster Schritt hin zu mehr Mietermitbestimmung und Demokratisierung sei nun erreicht. *Birgit Leiß*

■ Das Bündnis „kommunal und selbstverwaltet wohnen“ stellt in einer Broschüre verschiedene Konzepte und Beispiele von Selbstverwaltung und Mietermitbestimmung in Häusern kommunaler Träger vor: <https://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de>

## PUTZDIENST-PORTALE

### Teilweise nicht ganz sauber

Beim Beschäftigungsstatus der Putzhilfen gibt es oft Ungereimtheiten

Eine zuverlässige Putzhilfe zu finden, ist nicht einfach, vor allem wenn man keine Schwarzarbeit unterstützen will. Abhilfe versprechen hier Putzdienst-Portale wie **Helping, Book a Tiger** und ähnliche. Doch zumindest zwei Anbieter agieren an der Grenze zum Illegalen, wie die Stiftung **Warentest** herausgefunden hat.

■ Der ausführliche Test Putzdienste ist in der Ausgabe 10/2018 der Zeitschrift *test* nachzulesen oder online unter [www.test.de/putzportale](http://www.test.de/putzportale) abrufbar (2,50 Euro)

Ein Mausklick und schon kommt eine Reinigungskraft ins Haus. Um den Papierkram wie Versicherungen und steuerliche Abgaben kümmern sich die Portale – das zumindest ist die Theorie. Die Stiftung Warentest hat acht Portale unter die Lupe genommen. Das Ergebnis: Was die Putzleistung betrifft, gibt es keine großen Unterschiede. Alle reinigen „gut“ oder

„befriedigend“, wobei ausgerechnet das teuerste Portal „Mr. Cleaner“ am schlechtesten putzt. Die Preisunterschiede dagegen sind beachtlich. Zwischen 11 und 43 Euro pro Stunde zahlt man für die Wohnungsreinigung. Doch nicht alle Portale arbeiten mit sozialversicherungspflichtig angestellten Reinigungskräften, „Haushelden“ und „betreut.de“ – die in puncto Reinigungsleistung am besten abgeschnitten haben – bieten Haushaltshilfen im Grunde nur eine Plattform zur eigenständigen Jobsuche. Es wird weder eine Haftpflicht- und Unfallversicherung verlangt noch ein Gewerbeschein. Wesentlich mehr Sicherheit bieten Portale, die mit angestellten Reinigungskräften arbeiten oder Firmen beauftragen.

Foto: Sabine Mittermeier



Im Test war es bei „Haushelden“ und „betreut.de“ teilweise sogar schwierig, Kräfte zu finden, die auf Rechnung arbeiten. Das ist jedoch Voraussetzung dafür, dass man die Wohnungsreinigung als haushaltsnahe Dienstleistung steuerlich absetzen kann. *Birgit Leiß*

## INTERVIEW MIT DER PADOVICZ-MIETERINITIATIVE

## „Man kann sich wehren“

Im April 2018 haben sich Mieter der Unternehmensgruppe Padovicz (UP) zusammengeschlossen und einen Blog „PadoWatch“ aufgebaut. Das MieterMagazin hat mit zwei Vertretern des Bündnisses gesprochen.

**MieterMagazin:** Padovicz ist seit Jahrzehnten für seine rücksichtslosen Geschäftspraktiken bekannt. Warum kam es erst jetzt zur Gründung der Initiative?

**Markus:** Es gab auch vorher schon Zusammenschlüsse von Padovicz-Geschädigten. Wir wollen diese Mieter zusammenbringen und mit Informationen unterstützen. Aktueller Anlass ist, dass bei vielen der mit öffentlichen Mitteln der Stadterneuerung geförderten Häuser demnächst die Bindung ausläuft. Die Mieter machen sich alle große Sorgen – die rücksichtslose Entmietungspraxis des Eigentümers ist ihnen bestens bekannt. Im April hatte daher die Liebigstraße 34, die ebenfalls Padovicz gehört und die von Räumung bedroht ist, zu einem Treffen geladen.

**MieterMagazin:** Was ist das Besondere am Vorgehen der Unternehmensgruppe Padovicz?

**Alex:** Ihre Methode ist seit den 1990er Jahren die gleiche: Sie kauft Häuser, lässt sie durch unterlassene Instandhaltung verfallen und entmietet dann mit teilweise rabiaten Methoden, um sie bei Gelegenheit, zum Beispiel wenn wieder Fördermittel fließen, so billig wie möglich zu modernisieren. Diese Praktiken sind sicherlich nicht ungewöhnlich. Aber die UP wäre nicht so groß geworden, wenn sie nicht im großen Stil Sanierungsgelder eingestrichen hätte.

**MieterMagazin:** Was sind Ihre Ziele?

**Markus:** Zunächst einmal sammeln wir alle möglichen Informationen. Es ist ein völlig undurchsichtiges Firmengeflecht, man weiß nicht einmal, wie viele Häuser Padovicz hat. Es müssen wohl einige Hundert sein, vor allem in Friedrichshain. Über den Blog, über Flyer und über unsere

Teilnahme an Kundgebungen und Aktionen melden sich immer mehr betroffene Häuser. Um mehr über ihre Erfahrungen mit Entmietung, Leerstand, Ferienwohnungen und so weiter zusammenzutragen, machen wir zurzeit eine Befragung. Wir wollen erreichen, dass Senat und Bezirk keine Geschäfte mehr mit Padovicz machen und kein Handwerksbetrieb mehr für ihn arbeitet. Letztendlich

geht es uns um die Enteignung der Unternehmensgruppe Padovicz.

**Alex:** Mir geht es vor allem darum, zu zeigen, dass er nicht alles machen kann. Man kann sich wehren. Ich habe selber zwei Räumungsklagen abgewehrt, und derzeit klage ich auf Mängelbeseitigung wegen eines Wasserschadens. Mir reicht's. Ich will hier wohnen bleiben!

Interview: Birgit Leiß

■ <https://padowatch.noblogs.org>

E-Mail:

[padowatchblog@riseup.net](mailto:padowatchblog@riseup.net)



Foto: Christian Muhrbeck

Wieviele Häuser zum „Gefahrengebiet“ gehören, weiß niemand

## WEBTIPP

## Noch ein Immobilien-Portal



■ [www.bestimmo.de](http://www.bestimmo.de)  
[stimmio.de](http://stimmio.de)

<https://interaktiv.morgenpost.de/mietkarte-berlin/>



Nach der Zahl der Internet-Portale zu urteilen, die freie Wohnungen anbieten, müsste es problemlos möglich sein, in Berlin eine passende Wohnung zu finden: Aber weit gefehlt. Viele Portale dienen offensichtlich Geschäftemachern aller Couleur primär zum Geldverdienen via Anzeigenschaltungen. Skepsis ist insbesondere bei neuen Portalen angebracht. Denn der zu verteilende Kuchen wird nicht größer. So wirbt auch das Portal „Bestimmo.de“ zwar mit „Top Immobilien-Partnern“, die angebotenen Wohnungen finden sich jedoch fast ausnahmslos auch auf vielen anderen und weit bekannteren Portalen. Die Berliner Morgenpost fungiert mit ihrer hundertprozentigen Tochter MCB Media Checkpoint Berlin GmbH als Betreiber des Portals. Brauchbar sind bestenfalls die Ratgeber-Angebote und die Verlinkung zur interaktiven Mietkarte der Berliner Morgenpost. Unter Angabe des monatlichen Netto-Einkommens können hier Wohnungssuchende sehen, wo sie sich Mietwohnungen noch leisten können und wie viel Prozent ihres Einkommens sie dafür einplanen müssen.

rb

## VERDICHTUNG

# Die Nachbarn mitnehmen

Die Flächen für den Wohnungsbau in den Innenstädten werden knapper. Reserven bestehen in den nach dem Leitbild der „aufgelockerten Stadtlandschaft“ konzipierten Neubaugebieten. Das „Kompetenzzentrum“ untersucht in einer neuen Studie vier mögliche Formen des Bauens im Bestand: Aufstockung, Anbau, freistehender Neubau sowie Abriss mit folgendem Ersatzneubau.

Vereinsvorsitzender Dr. Bernd Hunger und Ralf Protz, Leiter des Vereins Kompetenzzentrum Großsiedlungen, vermeiden in der im Auftrag des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) erarbeiteten Studie bewusst den Begriff „Nachverdichtung“, da sich dieser „bei gescheiterten Vorhaben als Akzeptanz-Killer erwiesen hat“. Ihr Schwerpunkt ist das „Bauen in

Nachbarschaften“, der „ergänzende Wohnungsbau in großen Wohnsiedlungen und Stadtquartieren“. Nur wenn die Bewohner in der Nachbarschaft ihre häufig großzügigen Grünflächen als Potenziale für ergänzende Neubauten akzeptieren, haben diese eine Chance.

Die vier Varianten des Bauens in Nachbarschaften werden in der Studie anhand übertragbarer Beispiele beschrieben. So wurden in der Siedlung Lindenhof in Tempelhof-Schöneberg von der GeWoSüd bei der Sanierung der Bestandswohnungen circa 50 kleine Substandardwohnungen ohne Bäder durch 50 große Wohnungen im ausgebauten Dachgeschoss ersetzt. In Weißensee wurden in einem Quartier der 1920er Jahre die Satteldächer der Dreigeschosser zu vollwertigen Wohnungen erweitert. Die WBM



Foto: Nils Richter

errichtete nach Abriss einer Kita in der Schmidstraße in Mitte einen freistehenden Neubau mit 128 überwiegend barrierefreien Wohnungen. Probleme werden in der Studie nicht verschwiegen: zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen und Kellerräumen, kompliziertes Umzugsmanagement bei Bauarbeiten in bewohnten Gebäuden und aufwendige Beteiligungsverfahren. *Rainer Bratfisch*

„Bauen in Nachbarschaften“:  
WBM-Neubau  
in der Schmid-  
straße in Mitte

■ „Bauen in Nachbarschaften“:  
[www.grosssiedlungen.de](http://www.grosssiedlungen.de)

Anzeige

# Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Mit unserem Natur12 Strom entscheiden Sie sich für 100% regenerative Energie - und das zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter [www.vattenfall.de/berlin-natur](http://www.vattenfall.de/berlin-natur) oder telefonisch unter 030 657 988 000.

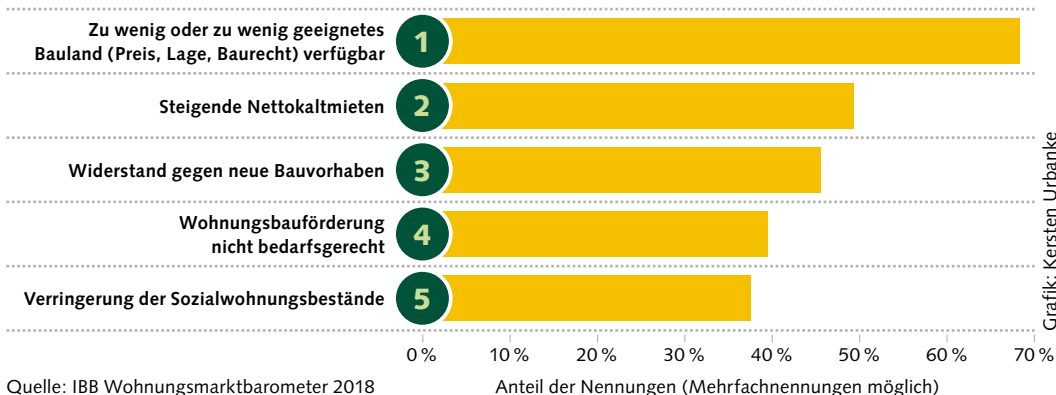
VATTENFALL

# Am Wohnungsmarkt nichts Neues

Der Berliner Wohnungsmarkt ist nach wie vor an allen Ecken und Enden angespannt. So lautet das nicht überraschende Ergebnis des IBB-Wohnungsmarktbarometers.

Besonders bei preiswerten Mietwohnungen übersteigt die Nachfrage das Angebot bei Weitem. Aber auch bei teureren Mietwohnungen, bei Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Reihenhäusern ist die Lage in allen Bezirken unverändert angespannt. Und dies wird sich nach Ansicht der rund 200 Wohnungsmarktextperten, die für das Wohnungsmarktbarometer der Investitionsbank Berlin (IBB) befragt wurden, auf absehbare Zeit auch nicht wesentlich ändern. Der Wohnungsneubau, der den Druck vermindern könnte, hinkt dem Bedarf weiter hinterher. Die Experten sehen vor allem das fehlende Bauland als Grund. Das Klima für Investitionen

## Die Top 5 der aktuellen Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



beurteilen sie hingegen als positiv. Dennoch ist seit Jahren zu beobachten, dass bereits genehmigte Bauvorhaben nicht in die Tat umgesetzt werden. IBB-Vorstand Jürgen Allerkamp erklärt: „Besonders häufig nennen die Befragten spekulative Absichten, aber auch Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft, komplexe

Bauvorschriften oder Widerstände gegen neue Bauvorhaben.“ Die Möglichkeiten des Sozialen Wohnungsbaus schätzen die Experten uneinheitlich ein. Die Förderung nehmen bisher fast nur die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch.  
*Jens Sethmann*

[www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer)

## WOHNUNGSLOSIGKEIT

# Mit Strategie zum Dach überm Kopf



Foto: Nils Richter

Schätzungsweise 10000 Menschen in Berlin müssen mit solchen Schlafplätzen vorlieb nehmen

Schätzungen der Wohlfahrtsverbände zufolge haben in Berlin bis zu 25000 Menschen keine feste Wohnung, bis zu 10000 Menschen leben auf der Straße – Tendenz steigend. Mit der zweiten „Strategiekonferenz Wohnungslosigkeit“ wollte der Senat Lösungen finden.

Als eine der „großen Herausforderungen des Landes Berlin“ sieht der Senat die steigende Wohnungslosigkeit, die auch aus dem angespannten Wohnungsmarkt resultiert. Da die bestehenden Leitlinien der Wohnungslosenhilfe aus dem Jahr 1999 veraltet sind, sollen auf mehreren Strategiekonferenzen in diesem und im kommenden Jahr gemeinsam mit Akteuren aus der Wohnungslosenhilfe – Politikern, Verwaltungsfachkräften, Mitarbeitern von Hilfsorganisationen – neue gesamtstädtische Leitlinien entwickelt werden. Bei der ersten Konferenz im Januar (wir berichteten) haben sich neun Arbeitsgruppen zu verschiedenen thematischen Schwerpunkten gebildet, unter anderem zur Prävention von Wohnungslosigkeit, zu Frauen und Familien in Wohnungsnot, zur medizinischen Versorgung und zur Weiterentwicklung der Kältehilfe.

Seit Januar haben die Gruppen an den jeweiligen Themen gearbeitet und ihre Ergebnisse Mitte Oktober vorgestellt. Zunächst einmal sollen die Obdachlosen in der Stadt gezählt werden, um dann in einem zweiten Schritt die Hilfsangebote besser anpassen zu können – etwa an Frauen oder Menschen mit Handicap. Menschen aus dem EU-Ausland soll niedrigschwelliger geholfen werden, zum Beispiel mit Informationen in ihrer jeweiligen Muttersprache. Auch soll die Prävention ausgebaut werden, etwa, indem geplante Räumungen angekündigt werden, damit Behörden noch eingreifen können. Schuldner- und Sozialberatungen sollen ausgebaut, alle beteiligten Stellen besser koordiniert werden. Wenige Wochen zuvor hatte der Arbeitskreis Wohnungsnot zur „Woche der Wohnungsnot“ geladen.  
*Katharina Buri*

## MIETENKONZEPT DER GENOSSENSCHAFT SOLIDARITÄT

# Zehn Jahre Sicherheit

**Immer mehr Mieter haben Angst, in absehbarer Zeit ihre Wohnung nicht mehr bezahlen zu können. Die Genossenschaft Solidarität hat darauf mit einem Mietenkonzept reagiert, bei dem man sich unweigerlich fragt: Wie kann das wirtschaftlich sein?**

Die neuen Mietengrundsätze, die die Genossenschaft Solidarität im Juni beschlossen hat, sehen freiwillige Beschränkungen bei den Mieterhöhungsmöglichkeiten vor. So soll die Miete in den nächsten zehn Jahren nur zweimal steigen (Fünf-Jahres-Turnus), und zwar maximal um 20 bis 40 Euro, je nach Wohnungsgröße. Von den gesetzlich möglichen Modernisierungsumlagen soll weitgehend kein Gebrauch gemacht werden. Zwar ist der Bestand, wie üblich bei Genossenschaften, gut in Schuss. Größere Sanierungsmaßnahmen stehen nicht an. Aber derzeit baue man beispielsweise aus Gründen der Barrierefreiheit in einigen Häusern einen

Aufzug ein, wie Norbert Berg, Assistent des Vorstands erklärt: „Auch hier verzichten wir auf die Modernisierungsumlage, obwohl es mietrechtlich möglich wäre.“ Zwar tun das auch andere Genossenschaften gelegentlich. Aber hier gibt man den Mietern für die nächsten zehn Jahre verlässliche Sicherheit. Bei Neuvermietungen soll zudem die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden. Auf den gemäß Mietpreisbremse zulässigen Zuschlag von zehn Prozent wird verzichtet. „Wir haben das selbstverständlich bei unserer Zehnjahresplanung alles durchkalkuliert: Es rechnet sich“, erklärt Berg. Schon im Interesse der Mitglieder müsse man strikt wirtschaftlich arbeiten und dürfe keine Risiken eingehen. „Wir verstehen unseren Namen als Verpflichtung. Unser Ziel ist es nicht, Gewinne zu erwirtschaften, sondern kostenneutral zu bleiben.“ Dabei liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete mit 5,10 Euro pro Qua-



Foto: Nils Richter

dratmeter schon jetzt unterhalb der Miete bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (5,91 Euro). Die Solidarität ist eine recht kleine Genossenschaft, die bereits 1956 gegründet wurde. Ihr Bestand von rund 3500 Wohnungen befindet sich zu zwei Dritteln in Lichtenberg.  
*Birgit Leiß*

**Gut in Schuss und langjährige Mietsicherheit: Wohnungen der Genossenschaft Solidarität (hier: Neue Blumenstraße 1-4)**

## BERLINER SOZIALGIPFEL 2018

# Soziale Träger bei der Wohnungssuche chancenlos

■ [www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)

„Ethik statt Monetik“ forderte der diesjährige Sozialgipfel ein

**Schwerpunktthema des diesjährigen Sozialgipfels war die soziale Infrastruktur. Dazu gehören nicht nur Schulen, Kitas und Pflegeeinrichtungen, sondern auch soziale Träger, die Räume für besonders benachteiligte Bewohnergruppen anmieten.**

Die Träger, die beispielsweise Räume für Obdachlose, Suchtkranke, Demenz-Wohngemeinschaften oder Zufluchtswohnungen für Frauen zur Verfügung stellen, können in der derzeitigen Situation ihrer Aufgabe kaum noch gerecht werden. Da sie als Zwischenvermieter fungieren, handelt es sich in der Regel um gewerbliche Mietverhältnisse: Sie sind zeitlich befristet, und es gibt kaum Schutz vor Kündigungen und Mieterhöhungen. Dazu kommt, dass sie auf dem extrem angespannten Berliner Wohnungsmarkt keine Räume finden – oder nur zu aberwitzigen Preisen. Ein Gewerbemietenspiegel sowie ein Verlängerungsanspruch für Mietverhältnisse gehören daher zum Forderungskatalog des Sozialgipfels, der am 9. Oktober stattgefunden hat.

Aus Sicht des Berliner Mietervereins (BMV) ist dieser auch notwendig, um das Kleingewerbe besser zu schützen. „Ebenso wie die sozialen Träger gehören die kleinen Läden zur Infrastruktur eines Kiezes“, so Wibke Werner vom BMV. Sie fordert: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften müssen stärker als bisher ihrer besonderen Verantwortung gerecht werden und Räume für die sozialen Träger zur Verfügung stellen. Der Sozialgipfel wird von neun Organisationen getragen. Dazu gehören neben dem BMV und Gewerkschaften auch Sozialverbände. Motto war in diesem Jahr: Ethik statt Monetik. Der Anspruch: Die Stadt soll für alle da sein, nicht nur für die Jungen, Fitten und Wohlhabenden.  
*Birgit Leiß*



Foto: Nils Richter

## BUNDESGERICHTSHOF ZUR DOPPELKÜNDIGUNG

## Juristisch korrekt, praktisch absurd

**Mieter, die in Zahlungsverzug geraten sind, können auch künftig ihre Wohnung verlieren, selbst wenn sie die Mietschulden zwischenzeitlich komplett ausgeglichen haben. Das hat der Bundesgerichtshof kürzlich bestätigt. Beim Deutschen Mieterbund (DMB) spricht man von einer Gesetzeslücke.**

Während man eine fristlose Kündigung aus der Welt schaffen kann, wenn man spätestens zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage den offenstehenden Betrag zahlt, gilt das bei einer ordentlichen Kündigung nicht. Zunehmend fahren Vermieter daher zweigleisig: sie sprechen gleichzeitig eine außerordentliche fristlose und eine ordentliche Kündigung aus – mit der Folge, dass die Kündigung wirksam bleibt. Das bedeutet, dass unter Umständen Mieter zwangsgeräumt werden kön-

nen, die keinen Cent Mietschulden (mehr) haben.

Der BGH hat diese Praxis nun für rechtens erklärt (BGH vom 19. September 2018 – VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17). Das Landgericht als Vorinstanz hatte in einer recht kreativen Auslegung argumentiert, die ordentliche Kündigung laufe ins Leere, weil das Mietverhältnis bereits durch die wirksam ausgesprochene fristlose Kündigung beendet sei. Dem schloss sich der BGH nicht an und bestätigte damit die bisherige Rechtsprechung.

Die Entscheidung sei zwar juristisch nachvollziehbar, aber im Ergebnis absurd, erklärt der DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. Der DMB fordert seit Langem eine Gesetzesänderung. Es müsse klargestellt werden, dass auch die ordentliche Kündigung durch die sogenannte Schonfristzahlung unwirksam wird.



Mietern ist also weiter dringend anzuraten, es nicht zu einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs kommen zu lassen. Wenn ein Mietrückstand von mehr als zwei Monatsmieten aufgelaufen ist oder auch wenn man zwei Monate hintereinander mehr als eine Monatsmiete nicht gezahlt hat, kann der Vermieter kündigen. Auch bei Mietminderungen ist höchste Vorsicht geboten. Sollte sich diese als unverhältnismäßig herausstellen und in der Summe eine Nettokaltmiete übersteigen, riskiert man gleichfalls, die Wohnung zu verlieren. *Birgit Leiß*

**Der Bundesgerichtshof hat den „zweigleisig fahrenden“ Vermietern Recht gegeben**

## NEUE STADTQUARTIERE

## Noch viel Klärungsbedarf

**Bis zum Jahr 2030 müssen laut Stadtentwicklungsplan des Senats mindestens 194 000 neue Wohnungen gebaut werden. In Berlin ist Bauland knapp, die meisten neuen Wohnungen sollen deshalb außerhalb des S-Bahn-Rings entstehen. Insgesamt ist in den nächsten Jahren der Bau von 14 Stadtquartieren mit rund 42 000 Wohnungen vorgesehen.**

Berlin will hauptsächlich an der Peripherie bauen



Foto: Sabine Mittermeier

Anfang September 2018 hat der Senat auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, den ersten Bericht über die Planung der neuen Stadtquartiere beschlossen. Künftig soll halbjährlich ein neuer Bericht vorgelegt werden. Der Grund: Verzögerungen wie beim neuen Flughafen oder anderen Großprojekten kann sich Berlin nicht leisten, wenn es um den Bau von Wohnungen geht. Zeitgleich hat der Senat die Schaffung von 100 zusätzlichen Stellen für die Beschleunigung des Wohnungsbaus und die Vorbereitung der neuen Stadtquartiere beschlossen. Das scheint notwendig zu sein, denn bisher sind nur sieben Projekte mit Baubeginn bis 2020 terminiert, die zweite Hälfte der Vorhaben beginnt später, vier werden frühestens 2026 fertig. „Im Zuge einer Konkretisierung der Planungsprozesse kann es

bei der Anzahl der Wohneinheiten und dem Zeitpunkt der Baubeginne zu Verschiebungen kommen“, formuliert der Bericht vorsichtig. Klärungsbedarf besteht vor allem in Bezug auf die Nutzung von Kleingartenanlagen und Waldflächen und die Verkehrsanbindung. Noch sind zu viele der neuen Wohnungen Eigentumsobjekte. Eine weit größere Nachfrage besteht jedoch nach preisgünstigen Mietwohnungen. Hier sind dringend Nachbesserungen notwendig.

„Die neuen Stadtquartiere sind als lebendige Quartiere, das heißt sozial gemischt, grün und partizipativ sowie mit einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung zu entwickeln. Die Planung erfolgt mit den betroffenen Bezirken und breiter Öffentlichkeitsbeteiligung“, versprechen die Autoren des Berichts.

*Rainer Bratfisch*

## Alleine wohnen, aber zusammen leben

Wer im Rentenalter ist, braucht nicht immer eine barrierefreie Wohnung oder gar Pflege. Aber man legt häufig mehr Wert auf eine gute Nachbarschaft, gerade wenn man alleinstehend ist. Gemeinschaftliches und dennoch unabhängiges Wohnen bietet das „Wohn!Aktiv-Haus“ in der Zobelitzstraße 117.

„Wir sind doch kein Altenheim“, meinten die Bewohner empört, als ihnen kürzlich eine Gruppe von Studenten Hilfsdienste anbieten wollte. In „Berlins größter Wohngemeinschaft“, wie die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag ihr Modellprojekt in Reinickendorf nennt, leben Menschen, die ihr Leben aktiv gestalten möchten – und das am liebsten mit Gleichgesinnten. 150 Wohnungen gibt es in dem 1960er-Jahre-Bau, der 2015 umfassend saniert und umgebaut wurde. Etwa zwei Drittel der ursprünglichen Mieter blieben in ihren Umsetzwohnungen, so dass das Haus mit Bewohnern der Zielgruppe 60 plus belegt werden konnte. Jeder hat seine eigene Wohnung – es sind fast ausschließlich winzige Single-Apartments. Darüber hinaus gibt es jede Menge Raum für Begegnungen und sogar eine fest angestellte Gemeinschaftskoordinatorin.

Im Erdgeschoss ist ein großer Aufenthaltsraum mit Küche entstanden. Hier finden oft Kochabende statt. Es gibt eine geräumige Gemeinschaftsterrasse, einen Garten mit Hochbeeten und ein Wohnzimmer, wo sich beispielsweise die Kunstgruppe trifft. Bei der Sanierung wurde viel Wert darauf gelegt, Licht und Farbe ins Haus zu bringen.

„Ich will hier nicht mehr ausziehen“, sagt ein älterer Herr. „Der Platz reicht doch, man muss eben Ballast abwerfen“, meint er auf die Frage, ob man in den knapp 28 Quadratmeter großen Apartments mit Küchenzeile nicht arg beengt wohnt. „Hier ist man nicht alleine, man kann sich jederzeit verabreden, um zum Beispiel ins Museum oder in eine Ausstellung



Foto: Sabine Mittermeier

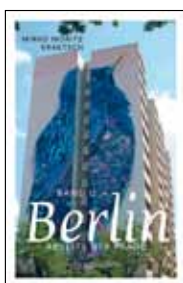
zu gehen“, meint eine Bewohnerin. In einer Trennungssituation hatte sie nach einer kleinen Wohnung gesucht. Den Einzug hat sie nicht bereut, auch wenn sie derzeit aus gesundheitlichen Gründen nicht so häufig an gemeinsamen Unternehmungen teilnimmt. 400 Euro warm kosten die barrierearmen Wohnungen, eine Pauschale für die Nutzung

der Gemeinschaftsflächen ist da schon eingerechnet. Auch eine Gästewohnung für Besuch steht zur Verfügung. Eine Etage ist an eine Pflegestation vermietet. Die Erfahrungen mit diesem Modellprojekt seien so ermutigend, dass man weitere „Wohn!Aktiv-Häuser“ einrichten will, heißt es bei der Gewobag.

Birgit Leiß

**Kleine Wohnungen, aber viel Platz für gemeinsame Aktivitäten bietet das „Wohn!Aktiv-Haus“**

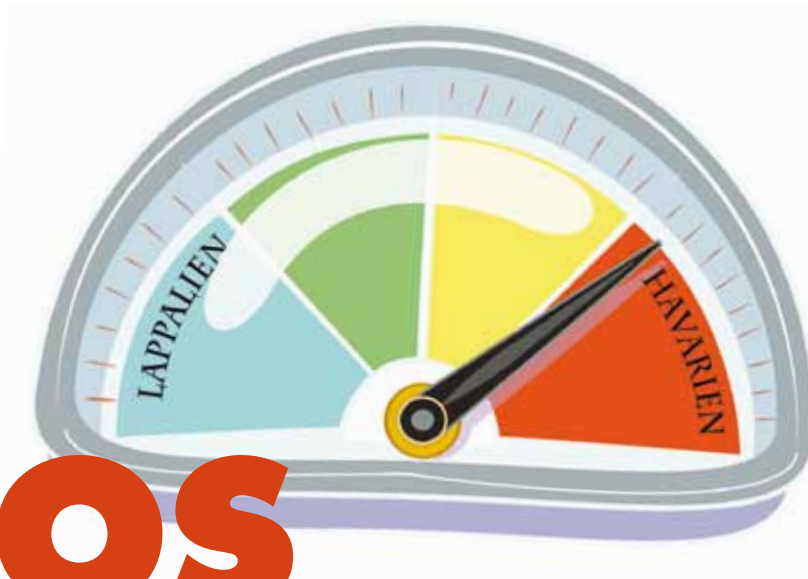
## BUCHTIPP Abseits der Pfade



Mirko Moritz Kraetsch: Berlin abseits der Pfade, Wien 2015, Band 1 und Band 2 je 14,90 Euro

Auch wenn er in Dresden zur Schule ging, in Prag studierte und seine beiden Berlin-Bücher in einem Wiener Verlag erschienen sind – Mirko Moritz Kraetsch sieht sich als Wahl-Berliner und führt gern Gäste durch die Stadt, „abseits der Pfade“. Was gängigen Stadtführern keine Zeile wert ist, wird hier ausführlich beschrieben. Wer kennt schon das ehemalige Frauengefängnis in der Söhtstraße in Lichterfelde, heute ein beliebter Veranstaltungsort? Und wer weiß heute noch, dass das Café Borträger am Humannplatz in Pankow einst eine Toilette war? Selbst wer meint, Berlin gut zu kennen, findet hier Tipps für einen Stadtspaziergang durch seinen Kiez. Wegweisende Architekturbeispiele treffen auf Bausünden, Berliner auf Partytouristen, aktuelle Ereignisse auf Geschichte. Berlin verändert sich ständig, und so können auch diese Bücher nur Momentaufnahmen sein. Beide Bände enthalten „Berliner Adressen“ – Insider-Tipps für Museen, Restaurants, Kinos, Theater, Lesebühnen und so weiter sowie zum Entspannen. Berlin ist immer spannend, besonders „abseits der Pfade“.

rb



# SOS Gebäudehavarie

## Was tun, wenn Eile geboten ist?

Ein vom Sturm abgedecktes Dach, aber auch eine übergelaufene Dusche: Große und kleine Ereignisse können zu einem Notstand in einer Wohnung oder im ganzen Haus führen. Oft ist schnelles Handeln geboten, um Schlimmeres zu verhindern. Dennoch müssen Regeln eingehalten werden. Nicht zuletzt, um bei notwendigem eigenmächtigem Handeln nicht auf den Kosten sitzen zu bleiben.

Freitagabend, kurz vor 7. Als Selma und Frank K. mit ihren Wochenendeinkäufen nach Hause kommen und sich auf einen ruhigen Abend freuen, wartet hinter der Küchentür eine böse Überraschung: Vor der Spüle steht eine Pfütze und die scheint sich auszubreiten. Wasser läuft langsam, aber stetig unter der Blende hervor. Sie sucht nach einem Lappen, er holt schon mal den Werkzeugkasten. Ausrichten können die beiden nichts: Das Wasser kommt aus dem Rohr vor dem Absperrventil, da hilft Zudrehen nichts und die Handtücher, die sie darum wickeln und darunter legen, sind bald durchnässt. Zwar haben die beiden das Leck gerade noch rechtzeitig entdeckt, um Schlimmeres zu verhindern, aber jetzt muss ein Fachmann ran. Und zwar möglichst rasch. Denn wenn sie darauf warten, dass die Hausverwaltung ab Montagmorgen wieder besetzt ist, tropft es wahrscheinlich schon bei den Nachbarn unter ihnen bis zum Erdgeschoss von der Decke. Sie rufen eine Klempnerfirma, deren Nummer im Kasten des Hausmeisters hängt: Für Havarien und Notfälle steht dort.

Gemeint sind mit Havarien plötzlich auftretende Ereignisse oder Störungen, die ein sofortiges Eingreifen erforderlich machen, weil sie zu schweren Schäden an Gebäuden, Sachwerten, Wohnungseinrichtungen und Ausrüstungsgegenständen führen oder sogar das Leben und die Gesundheit von Menschen gefährden können.

## Was ist eine Havarie?

Zu solch einem Geschehen zählen Brände, Explosionen oder schwere Unwetterschäden, so wie sie im vergangenen Sommer auch Berlin heimgesucht haben. Als Regengüsse Keller und Erdgeschosswohnungen unter Wasser setzten, Stürme Dächer abdeckten und Bäume auf Autos und in Fenster krachen ließen. Aber auch technische Störungen können als Havarie gewertet werden. Zu denen zählen:



## Wenn's schnell gehen muss – die Feuerwehr?

**Notfallhandwerker, die bei einer Havarie nicht schnell genug vor Ort sein können, geben nicht selten den Tipp: Rufen Sie doch die Feuerwehr. Ist das korrekt? Rolf-Dieter Erbe von der Berliner Feuerwehr gibt Auskunft.**

**MieterMagazin:** Soll man bei Havarien im Haus die Feuerwehr rufen?

**Erbe:** In wirklich brenzligen Situatio-

nen: ja. Aber: Sobald wir in private Bereiche gerufen werden, also etwa in Mietshäuser, ist das kostenersatzpflichtig. Das heißt, mit Ausnahme von Bränden kommt hinterher eine Rechnung zu demjenigen, der uns gerufen hat – ob es nun um einen umgestürzten Baum im Innenhof geht, den vollgelaufenen Keller oder um die aufgebrochene Wohnungseingangstür.

**MieterMagazin:** Wie hoch sind die Kosten?

**Erbe:** Ein Löschfahrzeug im Einsatz kommt in 45 Minuten auf etwa 435 Euro und ein Kranwagen kostet 11,60 Euro – je angefangener Minute. Wir schließen übrigens noch vor Ort einen schriftlichen Vertrag mit dem Auftraggeber. Ist das ein Mieter, muss er auch die Rechnung zahlen und kann erst hinterher versuchen, ►►

■ **Eine defekte Elektrik.** Etwa wenn der gesamte Hausanschluss lahmgelegt ist, einzelne Wohnungen ohne Strom sind, Rohrleitungen oder Wände unter Spannung gesetzt sind und wenn es zu Kabelbränden kommen kann.

■ **Gestörte Gas- und Wasserinstallationen.** Schäden wie Rohrbrüche oder nicht schließende Hauptabsperrentile können Decken, Wände, Einrichtungen durchnässen, Keller unter Wasser setzen. Der Austritt von Gas kann zu schweren Verpuffungen und Explosionen führen, genau wie eine Überhitzung von Gasthermen. Und auch ein Totalausfall der Kalt- und Warmwasserversorgung in einem Haus gilt als Notfall.

■ **Ein verstopftes Abwassersystem.** Wenn Fallstränge über ganze Etagen nicht mehr durchlässig sind, rechtfertigt das ein schnelles Eingreifen. Genauso wie der

■ **Totalausfall der gesamten Heizung.**

„Mieter sollten da durchaus wachsam sein“, erklärt die Juristin Stefanie Immelmann vom Berliner Mieterverein (BMV). „Denn sie haben auch eine Schadensminderungspflicht.“

Gasgeruch, eine plötzlich tropfende Leitung, die vom Sturm teilweise oder ganz abgerissene Pläne über einem Dachausbau können Havarien und schwere Schäden zur Folge haben. Dagegen gelten ein tropfender Wasserhahn, die verstopfte Badewanne, der lauwarmer Heizkörper, Temperatur- und Druckschwankungen in der Wasserversorgung oder auch der Aus-

fall einer Sicherung im Stromnetz als „Lappalien“. So ärgerlich sie sein mögen, sie gebieten keine Sofortmaßnahmen. Hier müssen Mieter sich

### Eine brenzlige Lage ...

gedulden, die Öffnungs- und Sprechzeiten von Vermieter beziehungsweise Hausverwaltung abwarten sowie ein korrektes Procedere einhalten.

Sabrina S. war nur rasch hinunter zum Briefkasten gegangen – jetzt steht sie vor verschlossener Tür. Der Schlüssel steckt fest und lässt sich nicht einmal mehr herausziehen. Sie muss schnell etwas unternehmen, denn drinnen steht ein Topf auf dem Herd. Im wahrsten Sinne des Wortes eine brenzlige Situation. Nachdem die Studentin mehrfach hektisch versucht, den Schlüssel doch noch zu drehen, klingelt sie bei Nachbarn und telefoniert nach einem Schlüsseldienst. Der verspricht auch, rasch zu kommen und nennt seine Bedin-

alle Illustrationen: Lisa Smith



*Die Feuerwehr stellt ihren Dienst dem Anrufenden in Rechnung – wenn es nicht um einen Brand geht*

► sie vom Vermieter erstattet zu bekommen.

**MieterMagazin:** Das heißt, jeder sollte genau überlegen, wann er in ihrer Einsatzzentrale anruft.

**Erbe:** Das rate ich ganz dringend. Denn wenn wir etwa kommen, um eine Wohnungstür zu öffnen, dann tun wir das mit unseren Mitteln. Das heißt, wir brechen auf und hinterher ist die Tür wahrscheinlich kaputt.

Wir sind kein Schlüsseldienst und haben kein passendes Werkzeug.

**MieterMagazin:** Wie oft wird die Feuerwehr zu Bagatellfällen gerufen?

**Erbe:** Leider viel zu oft. Ich würde sogar sagen, nahezu die Hälfte aller Einsätze sind unnötiger Alarm. Da werden wir zu Schadensfällen gerufen, die von Notfall- und Spezialfirmen erledigt werden müssten. Oder wo die Bewohner auch selber tätig

werden könnten. Wenn nur wenige Zentimeter Wasser in einem Keller stehen, raten wir: Nehmen Sie Eimer und Lappen und wischen sie das selber weg. Da können Pumpen gar nichts ausrichten. Solche Einsätze sind für die Betroffenen teuer, für uns ärgerlich und wenn viele Löschfahrzeuge gebraucht werden, kostet jede unnütze Fahrt wertvolle Zeit.

*Interview: Rosemarie Mieder*

gungen: Expresszuschlag und Sofortkasse.

Eine Wahl hat die junge Frau nicht. Denn wie so oft in dringenden Fällen fehlt die Zeit, sich etwa mit dem Vermieter über die Ausführung einer Notreparatur zu verständigen oder Vergleichsangebote einzuholen. Nach Feierabend oder an Wochenenden und Feiertagen ist beim Vermieter ohnehin in der Regel nur ein

## ... und eine Zwickmühle

Anrufbeantworter erreichbar, der auf die Geschäftszeiten verweist. Damit stecken Mieter in einer Zwickmühle: Einerseits haben sie das Recht (und auch die Pflicht), größere Schäden zu verhindern. Andererseits wollen sie natürlich nicht auf den Kosten sitzen bleiben. § 536 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs gibt dem Mieter unter zwei Voraussetzungen das Recht zur Selbsthilfe beziehungsweise zur Beauftragung eines Fachmannes – ohne dass er die Aktion später etwa aus eigener Tasche zu zahlen hat:

### ■ Der Vermieter ist mit der Beseitigung des Mangels im Verzug.

Dafür muss jedoch vor dem Notfall bereits ein Mangel angezeigt worden sein: „Und hier gilt der Grundsatz: Der Mangel muss schriftlich angezeigt, es muss eine Frist zu seiner Beseitigung gesetzt worden sein – und nicht zuletzt muss der Zugang der Mangelanzeige beim Vermieter

oder der Hausverwaltung auch nachweisbar sein, zum Beispiel durch ein „Einwurf-Einschreiben“, so Mietrechtsberaterin Stefanie Immelmann vom Berliner Mieterverein.

### ■ Die umgehende Beseitigung des Mangels ist notwendig.

Das ist dann der Fall, wenn durch Nichtstun ein weiterer, womöglich viel größerer Schaden in der Wohnung oder dem ganzen Haus entstehen oder wenn sich die Situation sogar zu einer Gefahr für die Mieter zuspitzen kann.

Wie wichtig diese beiden Voraussetzungen sind, unterstreicht der Bundesgerichtshof (BGH) mit folgender Entscheidung: Beseitigt ein Mieter eigenmächtig einen Mangel an der Mietsache, ohne dass der Vermieter im Verzug ist, oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig ist, kann er

keine Kostenübernahme vom Vermieter verlangen (BGH vom 16. Januar 2008 – VIII ZR 222/06). Aber in einem Gespräch vor Ort einigte sich Sabrina mit dem Vermieter, und beide trugen die Rechnung des Schlüsseldienstes zu gleichen Teilen. Die Summe war aber auch überschaubar.

Im Falle von Margret Sch. war der Schaden bedeutend größer. Hinzu kam: Die Alleinerziehende hatte die Havarie in ihrer Wohnung durch eigene Unachtsamkeit teilweise mit verschuldet. Ursache war eigentlich eine nicht rechtzeitig angekündigte Wassersperrung. Die junge Mutter erfuhr davon nichts und ärgerte sich am Morgen, weil die Dusche nicht funktionierte. Erst beim Aus-dem-Haus-Gehen sieht sie den Zettel mit der Ankündigung und überfliegt ihn kurz. Auf den Gedanken zurückzugehen und die Wasserhähne noch



## Bei Wassereinbrüchen stellt sich oft die Frage: Welche Versicherung zahlt?



einmal zu überprüfen, kommt sie dabei nicht. So strömt aus der Brause einen Tag lang Wasser und steht am späten Nachmittag in der gesamten Wohnung. Es muss sofort abgepumpt und Trockner müssen aufgestellt werden. Margret Sch. zieht mit ihrem Kind erst einmal zu den Eltern und hat Angst, der Vermieter könnte ihr den Schaden in der Wohnung anlasten.

„Wenn die Gebäudeversicherung auf die Betriebskosten der Mieter umgelegt wird – was der Regelfall ist –, muss der Vermieter bei Schäden

## Den Schaden gut dokumentieren

durch fest eingebaute Teile wie sanitäre Anlagen auf diese Versicherung zurückgreifen“, erklärt Rechtsberaterin Stefanie Immelmann. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes gilt das auch im Fall von Margret Sch.: Verursache ein Mieter nur leicht fahrlässig einen Leitungswasserschaden, so sei der Vermieter verpflichtet, seinen Gebäudeversicherer und nicht

den Mieter für den Schadensausgleich in Anspruch zu nehmen (BGH vom 3. November 2004 – VIII ZR 28/04).

Ein Mieter haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit (BGH vom 13. September 2006 – IV ZR 378/02), das heißt, wenn er „die verkehrserforderliche Sorgfalt in besonders schwerem Maße verletzt“. Um nach einem Havariefall das Ausmaß von Schäden sowohl für den Vermieter, aber auch die Versicherung zu beweisen, rät die Juristin, alles so gut wie möglich zu dokumentieren, Fotos zu machen und – wenn möglich – Zeugen hinzuzuziehen: „Das können Nachbarn sein, Freunde, auch nahe Verwandte. Dagegen gelten Parteien, die ebenfalls im Mietvertrag stehen, nicht als Zeugen.“

Stefanie Immelmann: „Im Falle einer Notfallreparatur oder einer Ersatzvornahme rate ich übrigens dringend, nur lokale Mängel beheben zu lassen“, selbst wenn es immer wieder Rohrbrüche gibt, weil der Vermieter die Leitungen nicht instandsetzt lässt. Es muss dann zusammen mit Nachbarn oder auch juristischer Unterstützung nach Mitteln und Wegen gesucht werden, ihn zu einer umfassenden Instandsetzung zu bringen. Bei Hildegard K. war es eine energische ehrenamtliche Helferin, die schließlich dafür sorgte, dass die

79-Jährige alle Hilfe bekam, die ihr zustand. Nach einer Verstopfung im Abwassersystem war bei der Seniorin die Toilette übergelaufen und hatte nicht nur das Bad, sondern auch Teppiche und Möbel in ande-

## Selbsthilfe bei Wasserschäden

- Schließen Sie **Wasserhähne und -leitungen** und prüfen Sie, wo das Wasser herkommt. Manchmal ist es erforderlich, auch den Haupthahn zu schließen.
- Beenden Sie die **Stromzufuhr** in den vom Wasser betroffenen Räumen, denn es besteht Lebensgefahr durch einen Stromschlag.
- Versuchen Sie, das **Wasser aufzuwischen** oder selbst zu beseitigen. Sind die Mengen dafür zu groß, rufen Sie eine Firma, die das Wasser abpumpt. Achtung: Nur in wirklichen Notfällen die Feuerwehr rufen!
- **Sichern Sie Ihren Hausrat**, indem sie ihn wenn möglich in trockenere Räume bringen.
- **Dokumentieren Sie die Schäden**. Machen Sie Fotos von beschädigten Gegenständen und auch von der Schadensursache. Holen Sie wenn möglich Zeugen aus dem Haus dazu.

*Unwetter-  
schäden am  
Haus erfordern  
fast immer  
ein schnelles  
Eingreifen*

## Bei Totalausfall der Heizung bleibt als letzte Rettung der Umzug ins Hotel – bevor man zum Eiswürfel gefriert

ren Räumen beschädigt. Mit der Beseitigung der Verstopfung und einer notdürftigen Reinigung der Wohnung war für den Vermieter die Sache erledigt, so meinte er. Erst das von der Helferin eingeschaltete Gesundheitsamt machte ihm klar: So geht es nicht! Der Vermieter wurde zu einem Ortstermin bestellt.

„An Wänden, Fußböden und Mobiliar sind ... Feuchteschäden erkennbar. Es wird vermutet, dass unter dem Teppichboden weitere Feuchteschäden und Fäkalienreste vorhanden sind. Da Fäkalschäden in der Regel nicht nur ein gesundheitliches Risiko bergen, sondern auch für die meisten Menschen ekelhaft sind, sind sie schnell, fachgerecht und rückstandsfrei zu beseitigen. ... Des Weiteren muss ... kurzfristig eine Ersatzwohnung gefunden werden“, lautet die deutliche Auflage des Gesundheitsamtes. Ohne Soforthilfe von Nachbarn und dem Einsatz der Ehrenamtlichen wäre die alte Frau verzweifelt.

„Auch das ist eine Regel für den Notfall: Helfen sie sich im Haus gegenseitig, gerade wenn es um Schutz von Betroffenen und die erste Schadensbeseitigung geht“, rät Stefanie Immelmann.



Ein Mieter hat das Recht auf Hilfen im Havariefall. Wenn ein Vermieter die verweigert oder er einfach nicht zu erreichen ist, darf er sie selbst organisieren. Das betrifft nicht nur die Beauftragung von Notfallfirmen, die erste Reparaturen ausführen. Stefanie Immelmann: „Wenn eine Wohnung

### Hilfe unter Nachbarn

beispielsweise durch einen totalen Heizungsausfall im Winter unbewohnbar wird, weil kein einziges Zimmer mehr beheizt werden kann, kann der Mieter auf Kosten des Vermieters sogar in ein Hotel ziehen.“ Auf jeden Fall dürfen – zumindest in

einzelnen Zimmern – Radiatoren aufgestellt werden. Wie viele das sein können, hängt von den Gegebenheiten ab: Gibt es Pflegebedürftige? Leben Kleinkinder in der Wohnung? Wie weit fallen die Temperaturen in den Räumen? Für den zusätzlichen Stromverbrauch gilt: Die Rechnung zahlt der Vermieter.

„Ein Havariefall und Notsituationen sind immer mit Ärger, Hektik und auch Nervosität verbunden“, weiß die Mietrechtsberaterin des Mietervereins. „Und sie passieren meist in den ungünstigsten Momenten. Mein Rat ist dennoch: Versuchen Sie immer zuerst ihren Vermieter oder die Hausverwaltung zu erreichen, zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihnen abzusprechen.“

Rosemarie Mieder



### Tipps zur Vorsorge

- Wenn in Ihrem Haus keine Notrufnummern aushängen, besorgen Sie sich selbst welche – und geben sie diese auch an Nachbarn weiter. So können auch schon einmal Preise abgefragt und verglichen werden.
- Hinterlegen Sie wenn möglich einen Wohnungsschlüssel bei einer Person Ihres Vertrauens. Das sind im Idealfall Nachbarn, die immer

erreichbar sind. Rechtstipp: Ihr Vermieter beziehungsweise die Hausverwaltung sind nicht berechtigt, einen „Notschlüssel“ von Ihnen einzubehalten.

- Prüfen Sie Ihren Versicherungsschutz. Hier einige Faustregeln: Wurden Mobiliar oder Hausrat etwa durch einen Wasserschaden zerstört, greift die **Hausratversicherung**.

Wurde der Wasserschaden durch eine andere Person verursacht oder sind Sie für einen Schaden bei jemand anderem verantwortlich, übernimmt die **Haftpflichtversicherung** die Schadensabwicklung. Sind etwa durch Wasser Schäden am Gebäude entstanden, reguliert in der Regel die **Wohngebäudeversicherung** des Vermieters den Schaden. *rm*

# Das Russische Nationalballett

präsentiert:

## Tschaikowsky Ballett-Festival

für Familien

### Schwanensee

Fr 30.12. **Ausverkauft**

ZUSATZVORSTELLUNG  
Sa 1.12.2018 • 11 Uhr

### Nussknacker

Sa 1.12.2018 • 14 + 18 Uhr

### Dornröschen

So 2.12.2018 • 11.30 + 15 Uhr

# Urania Berlin

030 218 90 91 • [urania.de](http://urania.de) • 01806 - 700 733 • [reservix.de](http://reservix.de)

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

Sonderkonditionen  
Familien-Tickets  
Einheitlicher  
Kinderpreis  
(auf allen Plätzen)



mit  
Märchenerzählerin

## Jeannie

Marina Boniashvili



WOHNGIPFEL

# Show-Event der Bundesregierung

Als „historisch einmaliges Maßnahmenpaket“ feiert Bundeskanzlerin Merkel die Ergebnisse ihres Wohngipfels vom 21. September. Der Deutsche Mieterbund (DMB) kann hingegen nur „wenig Neues, Absichtserklärungen und altbekannte Vorschläge“ erkennen. Oppositionspolitiker und Mieterorganisationen sprechen von einem „Show-Event“, einer „Alibiveranstaltung“ und einer „Farce“. Am Tag vor diesem Gipfel haben Mieter- und Sozialverbände, Gewerkschaften und Stadt-Initiativen auf einem alternativen Wohngipfel konkrete Lösungen gegen den Mietenwahnsinn erarbeitet.

Zum Wohngipfel im Bundeskanzleramt war die Bundesregierung in Mannschaftsstärke angetreten. Neben Kanzlerin Angela Merkel (CDU) waren Innen- und Bauminister Horst Seehofer (CSU), Finanzminister Olaf Scholz (SPD), Justizministerin Katarina Barley (SPD) und Wirtschaftsminister Peter Altmaier (CDU) sowie die Ministerpräsidenten der Bundesländer anwesend. Doch weder die hochrangige Besetzung noch Horst Seehofers wiederholte Aussage „Die

Wohnungsfrage ist die soziale Frage unserer Zeit“ können darüber hinwegtäuschen, dass die Bundesregierung diese Frage immer noch nicht ernst nimmt. Das zeigte schon das Programm des Wohngipfels.

Ursprünglich für einen ganzen Tag angesetzt, wurde die Sitzung auf zweieinhalb Stunden zusammengekürzt. Zudem hatte die Zusammensetzung der Runde eine eklatante Schiefelage (siehe Kasten).

Die Ergebnisse des Wohngipfels basieren auf einem schon vorher feststehenden Eckpunktepapier der Bundesregierung. Über die Maßnahmen wurde nicht diskutiert. Die Teilnehmer vom Mieterbund und von den Gewerkschaften weisen deshalb die Darstellung des Bauministeriums zurück, das Programm sei gemeinsam vereinbart worden.

Die Bundesregierung rühmt sich, in dieser Legislaturperiode (2018 bis 2021) über 13 Milliarden Euro für den Sozialen Wohnungsbau, das Baukindergeld, das Wohngeld und



die Städtebauförderung auszugeben. „Wir setzen hier einen Investitionsschwerpunkt im Bundeshaushalt“, erklärt Horst Seehofer. Auf's Jahr gerechnet sind das allerdings weniger als 3,5 Milliarden Euro. Zum Vergleich: Der Verteidigungsetat des Jahres 2018 ist mit 38,5 Milliarden Euro elfmal so hoch.

Wie bereits im Koalitionsvertrag vereinbart, sollen in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen gebaut werden. Die Bundesre-

## Klingt nach viel, ist aber nichts

gierung setzt dabei auf das bereits eingeführte Baukindergeld, Steuerabschreibungsmöglichkeiten für den Mietwohnungsbau und eine Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus. „Das Baukindergeld ist wohnungspolitisch unsinnig“, kritisiert DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. „Es führt zu Mitnahmeeffekten in ländlichen Regionen und reizt in Städten allenfalls den Kauf von Eigentumswohnungen an.“ Die angekündigten Sonderabschreibungen sind an keinerlei Mietbegrenzung gebunden. Bauherren müssen für die Steuervorteile zwar die Baukosten senken, können aber weiterhin hohe Mieten fordern. „Ohne Mietobergrenzen wird das Ziel, Wohnungen im mittleren Preissegment zu bauen, nicht erreicht“, sagt Siebenkotten.

Zur „Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus“ will die Bundesregierung fünf Milliarden Euro aufwenden. Klingt viel, ist aber viel zu wenig. Damit können in diesen vier Jahren insgesamt rund 100000 neue Sozialwohnungen gebaut werden. Das



Contra für Seehofer, Merkel & Co.: Kundgebung vor dem Hauptbahnhof, „Familienbild“ auf dem alternativen Wohngipfel tags zuvor





alle Fotos: Nils Richter



reicht bei Weitem nicht aus, um das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes auszugleichen. „Das ist keine Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus. Die Mittel werden zurückgefahren“, erklärt Lukas Siebenkotten. Spürbare Mietrechtsverbesserungen wird es auch nach dem Wohngipfel nicht geben. Das völlig unzureichende Mietrechtsanpassungsgesetz, mit dem die Mietpreisbremse nur ansatzweise verschärft wird und die Modernisierungsumlage nur minimal sinkt, wird nicht nachgebessert. Neu angekündigt wurde eine Gesetzesänderung für den Mietspiegel: Es sollen nicht mehr nur die neu vereinbarten und erhöhten Mieten der letzten vier Jahre in die Berechnung einfließen, sondern die der letzten sechs Jahre. Das ist nur ein kleiner Schritt in die richtige Richtung. „Wir fordern, dass alle Vertragsabschlüsse in den Betrachtungszeitraum einfließen müssen, zumindest aber die der letzten zehn Jahre“, so Siebenkotten. „Dies hätte eine stärker preisdämpfende Wirkung für die Mietpreisentwicklung im Wohnungsbestand.“

Außerdem hat die Bundesregierung angekündigt, im Jahr 2020 das Wohngeld zu erhöhen. Der DMB begrüßt das, fordert aber, das Wohngeld regelmäßig an die steigenden Kosten anzupassen. „Es reicht nicht aus, das Wohngeld immer mal wieder nach ein paar Jahren zu erhöhen“, sagt Mieterbund-Direktor Siebenkotten. In jedem Jahr, in dem die Zuwendung nicht erhöht wird, rutschen Tausende Wohngeldempfänger in den Hartz-IV-Bezug ab. „Mager und extrem enttäuschend“ nennt Reiner Wild, Geschäftsführer

des Berliner Mietervereins, die Ergebnisse. „Der Wohngipfel von Seehofer und Merkel war nichts anderes als eine PR-Show. Die Interessen von Millionen Mietern und Wohnungslosen sind der Bundesregierung egal“, erklärt Wild.

### Es fehlt der politische Wille

„Dabei könnte viel gemacht werden“, so Wild. „Lösungsvorschläge liegen auf dem Tisch.“ Am Tag vor dem Wohngipfel haben der DMB, der DGB, der Paritätische Gesamtverband, der Sozialverband VdK, die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe und das #Mietenwahrnsinn-Bündnis einen alternativen Wohngipfel einberufen. Rund 300 Vertreter von mieten- und stadtpolitischen Initiativen, Stiftungen und anderen Organisationen, Wissenschaftler und Fachpolitiker haben neun Stunden lang konstruktiv über Wege aus der Wohnungskrise diskutiert. Das Ergebnis sind 55 zentrale Forderungen, die auch am Tag des Wohngipfels bei einer Kundgebung am Hauptbahnhof präsentiert wurden (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 10/2018, Seite 7.) „Der Markt wird's nicht richten“, fasste der Stadtsoziologe Andrej Holm zusammen. Vorschläge für eine soziale Wohnungspolitik gebe es genug. „Was fehlt, ist allein der politische Wille“, so Holm.

Zum Abschluss des alternativen Wohngipfels diskutierten die Mietpolitiker der Bundestagsfraktionen die Lage. „Das Mietrecht ist in eine Schiefelage geraten“, sagte Chris Kühn (Grüne). Caren Lay (Linke)

präzisierte: „Der Kündigungsschutz ist ein ganz entscheidender Punkt, wir müssen die Bestandsmieten deckeln, und die Modernisierungsumlage muss weg.“ Klaus Mindrup von der mitregierenden SPD ist mit der bisherigen Mietpolitik ebenfalls unzufrieden: „Bei der Mietpreisbremse müssen die Ausnahmen weg, aber darüber ist mit unserem Koalitionspartner ganz schwer zu reden.“ Alle drei Abgeordneten ermunterten die Mieter, noch mehr Druck auf die Regierung zu machen. Die eingeladenen Vertreter von CDU/CSU und FDP blieben dem alternativen Wohngipfel bezeichnenderweise fern.

◀ **Wohngipfel: Die Regierenden unter sich, während draußen „die Hütte brennt“**



Der Einladung zum alternativen Wohngipfel kamen nur Vertreter der Linken, SPD und Grünen nach

### 60 Sekunden Gehör für die Mieter

Zum Wohngipfel hatte die Bundesregierung neben vielen Repräsentanten von Kommunen und Ländern sieben Vertreter von Immobilien- und Eigentümerverbänden, vier Baulobbyisten und drei Angehörige von Ingenieurs- und Architektenorganisationen eingeladen – also 14 Verbände, die am Wohnen und Bauen verdienen wollen. Ihnen gegenüber standen nur drei Verbände für die Wohnenden: der Deutsche Mieterbund (DMB), der Deutsche Gewerkschaftsbund und die Industriegewerkschaft Bauen Agrar Umwelt. Dem DMB-Präsidenten Franz-Georg Rips wurde nur eine Minute Redezeit zugebilligt, um die Belange der 45 Millionen Mieter vorzutragen. Sozialverbände, Wohnungslosenorganisationen, stadtpolitische Initiativen und Umweltverbände, die ebenfalls Wesentliches zur aktuellen Wohnungsfrage zu sagen hätten, waren gar nicht erst eingeladen worden. Der Wohngipfel der Bundesregierung war schon vom Ansatz her vor allem ein Immobilien-gipfel.

js

„Der alternative Wohngipfel ist nur ein Anfang“, sagt Reiner Wild. „Die Diskussionen und Aktionen werden weitergehen.“

Jens Sethmann



Ein See, ein Kino, lebendiges Gewerbe und Häuser, die Geschichte erzählen – das alles auf zwei Kilometer Straße

BERLINER GESCHÄFTSMEILEN (7)

# Kleinstädtisches Flair und großstädtische Gewerbemieten

Weißensee erfreut sich bei Familien zunehmender Beliebtheit. Das bringt nicht nur frischen Wind in die Berliner Allee, die wichtigste Einkaufsstraße im Nordosten, sondern sorgt auch für rasant steigende Gewerbemieten. Fast alle Geschäftsleute ächzen unter der hohen Mietbelastung. Der eine oder andere Alteingesessene musste bereits weichen.

Das Schild „Fleischerei Oppen seit 1779“ hängt noch über dem leerstehenden Laden in der Berliner Allee 45. Ende April 2018 musste das Fachgeschäft, angeblich eine der

nastie gekauft. In dem im amerikanischen Diner-Stil eingerichteten Imbiss frühstücken frühmorgens die Bauarbeiter, und mittags kommen Anwohner zum preiswerten Mittagstisch. Partyvolk und Touristen sucht man hier vergebens. Doch Jörg Oppen hat auch eine Mission. Der gelernte Fleischermeister will gute alte Handwerkskunst vermitteln, und so gibt es im Raum eine Art gläserne Cur-

ge Ausfallstraße mit schmalen Gehwegen und einem enormen Verkehrsaufkommen. Wagen um Wagen wälzt sich Richtung Autobahn, mitten drin rumpelt die Tram. Auffällig viele Läden sind verwaist. Der Leerstand sei ein großes Problem, trotz der insgesamt positiven Entwicklung, lautet die Einschätzung von Bodo Hildebrandt und Kai-Uwe Agatsy vom Vorstand der IG City Weißensee. Entstanden sei er häufig durch überdurchschnittlich gestiegene Mietforderungen. Helfen könne ein Gewerbemietenspiegel. Um die Attraktivität der Einkaufsstraße zu erhöhen, organisiert die IG zudem seit vielen Jahren Aktionen wie den Weihnachtsmarkt auf dem Antonplatz oder die Weihnachtsbeleuchtung. „Die Allee hat großes Potenzial“, ist Agatsy überzeugt. Insbe-



Jörg Oppen von Konnopke's Diner zeigt allen, wie die Currywurst gemacht wird

ältesten Fleischereien Berlins, schließen. Nach dem Verkauf des Hauses war die Miete zuerst von 1100 Euro auf 3000 Euro geklettert. Als dann der Vertrag auslief und eine noch höhere Miete gefordert wurde, zog Jörg Oppen einen Schlusstrich. Doch zuvor hatte er für das Familienunternehmen in siebter Generation ein zweites Standbein geschaffen. In Konnopke's Diner, direkt gegenüber an der Ecke Mahlerstraße, verkauft er nun deftige Hausmannkost, von Sülze über Schnitzel bis zum Eisbein. Den Imbiss hatte er 2011 vom Gründer der legendären Currywurst-Dy-



rywurst-Manufaktur, in der Kunden und Kitabesuchsgruppen die Wurstherstellung live verfolgen können. Auf den ersten Blick ist die 3,5 Kilometer lange Berliner Allee eine lärm-

## Familien stehen im Fokus

sondere der Zuzug in den letzten Jahren bietet große Chancen. Kürzlich hat ein Kinderschuhladen eröffnet, außerdem ein Keramikmalstudio mit Töpferkursen für Kinder und Erwachsene.

Die Zielgruppe Familie hat auch Alina Kramer im Visier. In ihrem Schneideratelier „La mano“ verkauft sie seit 2013 selbstgefertigte Kinderkleidung, Stoffe, Handytaschen, Kissenbezüge und vieles mehr. Außerdem führt sie – stets gut gebuchte – Nähkurse für Kinder ab acht Jahren durch. Bedingung: nur ohne Eltern. „Die stören nur“, erklärt die gelernte

Fassgold-►  
inhaberin Ricarda Strehlow mag die guten Dinge selbst, die sie verkauft





alle Fotos: Sabine Mittermeier

und in zehn Minuten ist man am Alex – wo in Berlin gibt's das sonst noch?“ Vor zehn Jahren hat sie in der Berliner Allee 88 ihr Feinkostgeschäft „Fassgold“ eröffnet. Vorher, so erzählt sie, hatte sie einen „furchtbaren Job bei der Bank“. Heute verkauft sie all die guten Dinge, an denen sie selber Freude hat: zig Sorten Whisky, handgemachte Marmeladen aus dem Spreewald, Kürbiskernöl aus der Steiermark, ausgesuchte Weine, Kaffee und Rhabarberlikör, außerdem schönes Geschirr und Tischwäsche aus Skandinavien. Die Öle, Essige und Spirituosen gibt es alle zum Selberabfüllen. Längst hat sie ihre Stammkundschaft und die abendlichen Whisky- und Ginverkostungen sind regelmäßig ausgebucht. „Weißensee ist in Bewegung, da kommt Leben rein“, meint Ricarda Strehlow: „Leider explodieren gerade die Gewerbemieten, ich hoffe, dass die Eigentümer sich noch besinnen, es geht nicht nur um Profit.“ Fast alle Kunden kennt die Chefin mit Namen, und fast alle werden geduzt. „Hier in der Straße schicken wir uns sogar gegenseitig die Kunden, es gibt kaum Konkurrenzdenken und das finden die Leute sympathisch“, sagt die Geschäftsfrau. In der Albertinen-Buchhandlung wird den Kunden mitunter sogar empfo-



len, sich das Buch doch in der Bucherei auszuleihen. Auch hier ist die Atmosphäre persönlich. Gerade schaut eine ehemalige Lehrerin zum Plauschen vorbei. „Dieser Laden ist ein-

fach Gold wert“, meint eine ältere Dame mit Gehhilfe, die sich gerade ihr Buch über jüdische Miniaturen abholt. Die Inhaberin Manuela Wiggert hatte sie bereits angerufen, weil sie sich gewundert hatte, dass das Buch noch da lag. Hier sei es ein

## Honeckers Arbeitsweg

Die Berliner Allee, die heute Teil der Bundesstraße 2 ist, wurde bereits im Mittelalter als bedeutender Teil einer Fernhandelsroute angelegt. Der südwestliche Abschnitt hieß zuerst Königschausee, später wurde sie mit der Berliner Straße zur Berliner Allee zusammengelegt. 1953 wurde sie nach dem tschechoslowakischen Politiker in Klement-Gottwald-Allee umbenannt. Erst 1991 erfolgte die Rückbenennung. In der Allee gibt es nicht nur eines der ältesten Berliner Kinos, das „Toni“ am Antonplatz, sondern auch zahlreiche andere denkmalgeschützte Bauten, etwa die Apotheke in der Nummer 109 oder das zweistöckige Wohnhaus von Bertolt Brecht und Helene Weigel mit der Nummer 158, ganz in der Nähe des Weißen Sees. Auch Industrie- und Gewerbebauten wie die Sternecker Brauerei in der Nummer 123 sind bis heute erhalten. Als Einkaufsstraße war die Berliner Allee schon zu DDR-Zeiten sehr beliebt, verlief hier doch Honeckers Wegstrecke von Wandlitz in die Innenstadt. *bl*

bisschen wie im Dorf, man trifft sich beim Sport oder in der Kneipe, erzählt Wiggert. „Wir haben sehr viel Glück mit unseren Kunden, die recherchieren im Internet, kaufen aber bewusst hier“. Weil es rundherum viele Kinder gibt, ist die Kinderbuchabteilung besonders groß. Auch mehrere umliegende Schulen bestellen hier. Dazu kommt ein langfristiger Mietvertrag mit akzeptabler Miete – und schon kann ein engagierter, kleiner Buchladen gegen den Internetriesen bestehen. *Birgit Leiß*

◀ Erik Wolle von Fahrrad Otto repariert die Schnäppchen, die seine Kunden im Internet erstehen

Manuela Wiggert von der Albertinen-Buchhandlung besteht erfolgreich gegen die Internet-Riesen



Lederschneidermeisterin Kramer. Was die Einkaufsstraße zu etwas Besonderem macht, sind die vielen inhabergeführten Läden, in denen Menschen mit Herzblut hinter der Theke stehen. Bei Fahrrad Otto in der Nummer 57 beispielsweise nimmt man nicht für jedes Schräubchen Geld. Man fachsimpelt mit Fahrrad-freaks und nimmt sich viel Zeit für persönliche Beratung. „Wir Kiezläden müssen zusammenhalten, damit

## Ladenbesitzer mit Herzblut

wir überleben“, findet Inhaber Erik Wolle. 2700 Euro kostet der rund 120 Quadratmeter große Laden an Miete. Ein stolzer Preis und gerade so zu stemmen. Der Umsatz läuft mittlerweile überwiegend über Reparaturen, gekauft wird im Internet. „Die vermeintlichen Schnäppchen dürfen wir dann reparieren“, seufzt der gelernte Fahrradmonteur. Als er den Laden nach der Wende übernommen hat, sei das noch ganz anders gewesen, da habe man viel mehr Räder verkauft. Er schätzt vor allem den dörflichen Charakter der Berliner Allee. „Man kennt sich, das ist nicht so anonym wie in anderen Einkaufsstraßen.“

Das gilt nicht nur für die Kundschaft, sondern auch für die Gewerbetreibenden untereinander. Man weiß, wer gerade in Urlaub ist und drückt sich gegenseitig den Schlüssel für den Laden in die Hand, wenn man mal kurz weg muss. Eine, die die Fäden zusammenhält, ist Ricarda Strehlow. Die quirilige Rothaarige fand Weißensee schon immer toll: „Wir haben hier auf gerade mal zwei Kilometern ein Kino, einen See, ein Kulturhaus und zwei Buchläden, die Straßenbahn hält alle zwei Minuten

Die Einbauküche ist aus der modernen Wohnung nicht mehr wegzudenken (hier: „Frankfurter Küche“, die Mutter der Einbauküchen aus dem Jahre 1926)



Foto: Christian Muhrbeck

## EINBAUKÜCHE

# Damit nichts überkocht

■ Viele Möbelhäuser bieten heute sowohl eine Beratung im Einrichtungshaus als auch eine komplette Planung durch Experten an – und viele haben Online-Tools, mit denen man selbst bequem von zu Hause aus planen kann. Wichtig: Unbedingt sauber ausmessen (lassen)!

**Sie ist platzsparend, praktisch und in allen Preisklassen erhältlich: die Einbauküche. Seit sie in den 1950er Jahren den massenweisen Einzug in deutsche Wohnungen feierte, ist sie dort nur noch schwer wegzudenken. In den letzten Jahren hat sie sich mitunter gar zum Statussymbol gemauert. Doch welche Rechte und Pflichten haben Mieter und Vermieter bei diesem Thema?**

Eine angemietete Küche sollte mindestens aus Spüle, Kochplatten und Backofen bestehen. Und aus einem Kühlschrank – das entschied das Landgericht München 2002. Eine Geschirrspülmaschine ist hingegen kein Muss, so der Richterspruch weiter. Alle Küchenelemente sollten funktionsfähig und hygienisch einwandfrei sein. Al-

lerdings: Einen Anspruch auf eine neue Einbauküche oder topmoderne Geräte gibt es nicht.

Für die Einbauküche kann der Vermieter Miete nehmen. Im Berliner Mietspiegel ist die Einbauküche ein wohnwerterhöhendes Merkmal. Mitunter wird eine Küche auch gegen eine einmalige Ablösezahlung beispielsweise vom Vormieter übernommen. Dabei sollte man darauf achten, dass Preis und Leistung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Liegt die geforderte Summe mehr als 50 Prozent über dem Zeitwert der eingebauten Küche, ist sie insoweit unzulässig.

Eine Küche gilt auch dann als vom Vermieter gestellt, wenn der Vormieter sie zurückgelassen und der Nachmieter keinen Abstand gezahlt hat, es sei denn, im Mietvertrag ist anderes vereinbart.

Der Mieter ist verpflichtet, die Küche pfleglich zu behandeln. Es ist sinnvoll, sich dafür die Gebrauchsanleitungen der Elektrogeräte aushändigen zu lassen. Entsteht trotzdem mal ein kleiner Schaden, kann der Vermieter die Kosten bis zu einer Höhe von etwa 120 Euro vom Mieter einfordern. Das gilt aber nur, wenn der Mietvertrag eine entsprechende wirksame Klausel enthält. Bei größeren

Schäden ist der Vermieter in der Pflicht. Allerdings: Eine Mietvertrags-Formularklausel, die besagt, dass die Einbauküche dem Mieter lediglich zur Nutzung überlassen wird und keine Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht seitens des Vermieters besteht, ist wirksam. Das entschied das Amtsgericht Neukölln 2017. Der Mieter hat in diesem Fall aber immerhin einen Anspruch auf Beseitigung der Küchenmöbel und -geräte, um diese durch eigene ersetzen zu können.

Auch wenn die mitgemietete Küche partout nicht gefällt, hat die Möglichkeit, sie durch eine andere zu ersetzen – wenn der Vermieter sein Okay gibt. Das sollte man sich möglichst schriftlich geben lassen, um unschöne Überraschungen zu vermeiden. Außerdem ist der Mieter in diesem Fall verpflichtet, die ausgebaute Einbauküche sauber und trocken einzulagern. Für sie muss weiterhin Miete gezahlt werden, und sie muss beim Auszug wieder fachgerecht eingebaut werden. Denn: Der Mieter hat auch eine Nutzungsverpflichtung, nicht nur ein Nutzungsrecht. Der Bundesgerichtshof hat 2016 entschieden, dass, wer eine Wohnung mit Küche anmietet, diese aber nicht nutzt, trotzdem für sie zahlen muss.

## Nach 25 Jahren gilt die Küche als abgewohnt


Hat der Mieter die Wohnung ursprünglich mit einer hochwertigen Einbauküche angemietet und die Küche ist nach 20 Jahren noch funktionsfähig, einzelne technische Geräte aber erneuerungsbedürftig, muss der Mieter nicht dulden, dass eine neue, aber nicht gleichwertige Einbauküche eingebaut wird. Er kann jedoch verlangen, dass die nicht mehr funktionierenden Geräte ausgetauscht werden. Das hat das Landgericht Hamburg entschieden. Nach spätestens 25 Jahren – abhängig vom Anschaffungswert – gilt eine Küche als „verbraucht“. Nach dieser Zeit hat der Vermieter keinen Anspruch auf Schadensersatz mehr, wenn der Mieter etwas beschädigt. *Katharina Buri*

## Wohnung ohne eingebaute Küche

Ist keine Küche eingebaut, darf der Mieter dies nachholen. Der Vermieter kann dem Mieter die Installation einer Einbauküche nicht verbieten, urteilte das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek 1993. Lediglich bei baulichen Veränderungen muss der Vermieter um Erlaubnis gefragt werden – also beispielsweise, wenn neue Anschlüsse verlegt oder ein Wanddurchbruch für eine Abzugshaube vorgenommen werden sollen.

Wer auszieht, die selbst eingebaute Küchenzeile aber nicht mitnehmen möchte, kann versuchen, diese gegen eine Ablöse an den Nachmieter oder Vermieter zu verkaufen. Zur Ermittlung des verbleibenden Wertes gilt folgende Faustregel: Im ersten Benutzungsjahr verliert eine Einbauküche etwa 15 Prozent an Wert, pro weiterem Jahr zwischen fünf und zehn Prozent. Tipp: Schriftliche Vereinbarungen treffen!

Keinesfalls sollte man die selbst eingebaute Küche unabsprochen zurücklassen. Das Landgericht Hamburg entschied 2007: „Das Zurücklassen einer kompletten Einbauküche begründet Ansprüche auf Schadensersatz wegen teilweiser Nichträumung.“ *kb*

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/recht\\_sprechung.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/recht_sprechung.htm). Diese Beiträge sind gekennzeichnet mit . Im Internet haben Sie durch die komfortable Suchfunktion einen bequemen Zugriff auf die seit Januar 2001 veröffentlichten Entscheidungen und Aufsätze.




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Maklerprovision

**Nach der Zielsetzung des Wohnungsvermittlungsgesetzes verliert der Wohnungsvermittler seinen Provisionsanspruch nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG in der Regel auch dann, wenn er selbst oder – wenn es sich bei ihm um eine juristische Person handelt – sein Organ zum Zeitpunkt der Vermittlung oder des Nachweises der Gelegenheit zum Abschluss des Mietvertrags oder beim Abschluss des Mietvertrags Gehilfe des Verwalters der vermittelten Wohnung ist (Ergänzung zu BGH, Urteil vom 2.10.2003 – III ZR 5/03, NJW 2004, 286, 287).**

BGH vom 22.2.2018 – I ZR 38/17 –


 Langfassung im Internet

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes wird ein Wohnungsvermittler zugleich als Wohnungsverwalter tätig, wenn sich seine Tätigkeit über einen längeren Zeitraum erstreckt und einen Umfang hat, dass weder von einer maklertypischen Serviceleistung noch von einer gelegentlich ausgeführten Gefälligkeit gesprochen werden kann. Dafür genügt es etwa, wenn der Wohnungsvermittler über mehrere Monate hinweg ausdrücklich als ausschließlicher Ansprechpartner auf Vermieterseite aufgetreten ist, in dieser Zeit mit den Mietern über Instandsetzungsmaßnahmen korrespondiert und deren Mängelrügen entgegengenommen und bearbeitet hat, dazu Mängellisten weitergeleitet oder an Ort und Stelle aufgenommen hat oder für den Vermieter bei Terminen mit Handwerkern zugegen war. Entsprechendes gilt, wenn der Wohnungsvermittler den Mietern bei der Vermietung und Übergabe der Wohnung mitteilt, sie sollten sich bei Fragen oder Problemen hinsichtlich der Wohnung ausschließlich an ihn wenden, und zu diesem Zweck ausschließlich in seinem Büro erreichbar ist.

## Gasversorgung

**Die „Realofferte“ eines Versorgungsunternehmens, das heißt das Angebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages, das durch die Abnahme beziehungsweise den Verbrauch von Gas und Strom angenommen wird, richtet sich an den tatsächlichen Inhaber des Versorgungsanschlusses. Ist die Wohnung vollständig untervermietet, ist das der Untermieter.**

BGH vom 5.6.2018 – VIII ZR 253/17 –


 Langfassung im Internet

Der Bundesgerichtshof lehnte mit der aus dem Leitsatz ersichtlichen Begründung einen Anspruch des Versorgungsunternehmens gegenüber dem Mieter der Wohnung auf Zahlung der Gaslieferung für die Gasetagenheizung ab. Der Mieter, der die Wohnung vollständig untervermietet habe, sei nicht Vertragspartner des Unternehmens geworden. Der Gaslieferungsvertrag sei mit dem Untermieter geschlossen worden, der nach Erhalt der Wohnungsschlüssel die alleinige Sachherrschaft über Wohnung und Versorgungsanschlüsse gehabt habe. Ob der Mieter zur Untervermietung berechtigt war, sei unerheblich. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes sei die zugrunde liegende Rechtsfrage auch schon längst entschieden und grundsätzliche Bedeutung habe sie auch nicht. Wenn der Hauseigentümer an einen Mieter vermietet, komme der Gasliefervertrag für die Etagenheizung zwischen Versorger und Mieter, also dem Inhaber der Wohnung und des Wohnungsanschlusses, zustande. Entsprechendes gelte, wenn der Mieter dann die Wohnung vollständig untervermiete. Dann komme der Vertrag mit dem Untermieter zustande, das heißt mit dem, der das Gas verbraucht und heizt.

### Mängelbeseitigung bei Mieterabwesenheit

**Für das Bestehen der Pflicht des Vermieters, die Wohnung gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten, ist es unerheblich, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt und ihn ein Mangel daher subjektiv beeinträchtigt.**

BGH vom 22.8.2018 – VIII ZR 99/17 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter klagte auf Instandsetzung der defekten Gastherme und auf Feststellung, dass er wegen dieses Defektes zu einer Mietminderung von 15 Prozent berechtigt sei. Die Instanzgerichte wiesen die Klage ab, weil der Mieter nicht mehr selbst in der Wohnung lebte, sondern sie nahen Familienangehörigen überlassen hatte.

Der BGH folgte dem nicht: Die Überlassung der Wohnung an Dritte vermöge einen Anspruch auf Instandsetzung der Gastherme nicht auszuschließen. Den Vermieter treffe die Pflicht, die Wohnung „zum vertrags-

gemäßen Gebrauch“ zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten, § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Für das Bestehen dieser Hauptleistungspflicht sei es unerheblich, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutze und ihn der Mangel daher subjektiv beeinträchtige. Ob dem Mieter insoweit ein vertragswidriges Verhalten anzulasten sei, könne dahinstehen, weil durch eine etwaige Vertragsverletzung des Mieters die Pflicht des Vermieters, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, angesichts des mangels Kündigung fortbestehenden Mietverhältnisses nicht berührt würde.

Auch dem Minderungsbegehren stehe die Überlassung der Wohnung an Dritte nicht entgegen. Die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB trete kraft Gesetzes ein. Daher könne der Vermieter ebenso wie bei der Instandhaltungspflicht nicht mit Erfolg einwenden, der Mieter hätte die Mietsache, auch wenn sie zum vertragsgemäßen Gebrauch tauglich gewesen wäre, doch nicht genutzt.

## Anfangsrenovierung im Sozialen Wohnungsbau

**Im preisgebundenen Wohnraum ist eine Vereinbarung über die Übernahme anfänglicher Dekorationsarbeiten durch den Mieter bei fortwirkender Verpflichtung des Vermieters zur Ausführung von Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis wirksam und stellt keine einmalige Leistung im Sinne des § 9 Abs. 1 WoBindG dar.**

BGH vom 22.8.2018 – VIII ZR 287/17 –

➔ Langfassung im Internet

Im Mietvertrag über eine Sozialwohnung war individualvertraglich vereinbart:

*„Sie haben sich bereit erklärt, in der oben genannten Wohnung die Schönheitsreparaturen und Säuberungsarbeiten selbst auszuführen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Arbeiten: Streichen der Decken (in) allen Räumen, Streichen der Oberwände in Küche + Bad, Tapezieren der Wände in allen Räumen. Als Ausgleich für die Durchführung dieser Arbeiten schreiben wir Ihrem Mieterkonto die Nettokaltmiete für die Zeit vom 01.10.2010 bis 31.10.2010 gut. Dies entspricht einem finanziellen Ausgleich in Höhe von 317,46 Euro. (...) Die reguläre Mietzahlung (...) setzt ab dem 01.11.2010 ein. (...) Vom Inhalt des obigen Schreibens haben wir Kenntnis genommen und verpflichten uns hiermit, die Schönheitsreparaturen bis zum regulären Mietzahlungsbeginn durchzuführen. (Unterschrift Mieter).“*

Die laufenden Schönheitsreparaturen wurden hingegen nicht auf den Mieter übertragen. Der Mieter ließ durch eine von ihm beauftragte Malerfirma Arbeiten in der Wohnung ausführen, wofür ihm ein Betrag von 3063,12 Euro in Rechnung gestellt wurde.

Diesen Betrag – abzüglich der gutgeschriebenen 317,46 Euro – wollte der Mieter später vom Vermieter rückerstattet haben.

Der BGH verneinte diesen Anspruch. Nach § 9 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) sei zwar eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen habe, vorbehaltlich der Absätze 2 bis 6 des § 9 WoBindG, unwirksam. Soweit eine solche unwirksame Vereinbarung vorliege, sei die Leistung gemäß § 9 Abs. 7 WoBindG zurückzuerstatten. Diese Regelung habe den Zweck, der Umgehung zwingender Mietpreisvorschriften nach dem Wohnungsbindungsgesetz vorzubeugen.

Der Wohnberechtigte solle mithin nicht unter dem Druck, ein Mietvertrag werde sonst nicht geschlossen, eine Wohnung nur unter wirtschaftlichen Belastungen anmieten müssen, die aus einer missbräuchlichen Verknüpfung mit einer anderweitigen Leistung entstehen könnten.

Jedoch sei es dem Vermieter auch im preisgebundenen Wohnraum gestattet, die Schönheitsreparaturen dem Mieter aufzuerlegen oder alternativ nach § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV einen Zuschlag für die Kosten der von ihm zu tragenden Schönheitsreparaturen zu nehmen. Da Entsprechendes weder vorgetragen noch ersichtlich sei, seien dem Mieter bei der gebotenen wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung mit der Übernahme der Anfangsrenovierung keine Leistungen auferlegt worden, die, verbunden mit seinen sonstigen Pflichten, den Rahmen der Kostenmiete überstiegen.

Dem Mieter stehe daher ein Anspruch auf Erstattung der durch die Anfangsrenovierung entstandenen Kosten aus § 9 Abs. 1, 7 WoBindG nicht zu.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Modernisierung

**Zur Frage, ob der Mieter den Einbau einer Fußbodenheizung als Modernisierung zu dulden hat, wenn er wegen dieser Baumaßnahme für drei Monate in eine Ersatzwohnung ausweichen müsste.**

LG Berlin vom 17.5.2018 – 64 S 145/17 –, mitgeteilt von RA Cornelius Krakau

➔ Langfassung im Internet

Hier hat das Landgericht entschieden, dass ein Mieter nicht in jedem Fall den Einbau einer Fußbodenheizung dulden muss. Zwar erhöhe der Einbau einer Fußbodenheizung

grundsätzlich den Wohnwert der Mieträume. Unabhängig von der erhöhten Stellmöglichkeit aufgrund des Wegfalls von Heizkörpern Sorge eine Fußbodenheizung auch für ein angenehmeres Raumklima durch die gleichmäßigere Verteilung der Wärme bei geringerer Vorlauftemperatur. Dieser Vorteil wirke sich auch bei kleineren Wohnungen im niedrigeren Mietpreissegment positiv auf die Vermarktung aus.

Allerdings könne der Einbau einer Fußbodenheizung eine Härte im Sinne des § 555 d Abs. 2 S. 1 BGB für die Mieter bedeuten. Dies sei der Fall, wenn die Wohnung für die Zeit der Bauarbeiten von drei Monaten

komplett ausgeräumt werden müsse und die Mieter in eine Ersatzwohnung ausweichen müssten. Ein solcher Umzug sei den Mietern auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieter nicht zuzumuten.

Aufgabe des Wohnraummietrechts sei es nämlich, die miteinander konkurrierenden Eigentumspositionen von Mieter und Vermieter inhaltlich auszugestalten und die jeweiligen Befugnisse so zu bestimmen, dass die beiden Eigentumspositionen angemessen gewahrt blieben, insbesondere die schutzwürdigen Interessen beider Seiten berücksichtigt und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht würden. Die vorübergehende vollständige Räumung einzelner Zimmer, ein Zwischenumzug der Mieter oder ein Ausweichen ins Hotel komme daher in der Regel nur in Betracht, wenn ganz besonders schwerwiegende, zwingende Gründe für die Modernisierung sprächen. Im vorliegenden Fall hätten die Vermieter solche Gründe nicht dargelegt. Insbesondere hätten sie nicht vorgetragen, dass die Modernisierung dringend sei und das Ende des Mietverhältnisses mit den Mietern für die Durchführung der Maßnahmen nicht abgewartet werden könnte. Den Mietern könne daher ohne Hinzutreten besonderer Umstände nicht zugemutet werden, für die Dauer der Bauarbeiten aus der Wohnung auszuziehen.

## Modernisierung

**Der Einbau von bodentiefen Fenstern stellt nicht generell eine Wohnwertverbesserung im Sinne des § 555 b Nr. 4 BGB dar.**

*LG Berlin vom 17.5.2018 – 64 S 145/17 –, mitgeteilt von RA Cornelius Krakau*

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter verlangte vom Mieter die Duldung des Einbaus einer bodentiefen Fensteranlage gemäß §§ 555 b, 555 d Abs. 1 BGB. Der Mieter lehnte die Duldung mangels für ihn ersichtlicher Wohnwertverbesserung ab. Das Landgericht gab ihm Recht.

Zwar orientiere sich der Maßstab, nach dem beurteilt werden muss, ob der Wohnwert verbessert wird, nicht an der Wertung des derzeitigen Mieters, sondern allein an der Verkehrsanschauung. Denn entscheidend sei, ob die Maßnahme nach der Verkehrsanschauung geeignet ist, die Attraktivität der Mietsache für künftige Mietinteressenten zu erhöhen. Vorliegend könne zwar davon ausgegangen werden, dass mit der größeren Fensterfläche der Lichteinfall im Zimmer 2 größer sei. Allerdings sei ein größerer Lichteinfall im Hinblick darauf, dass sich die Wohnung im 7. OG befinde und bereits ein 3-flügeliges Fenster von circa 200 Zentimeter Breite und circa 130 Zentimeter Höhe vorhanden war und das Zimmer als Schlafzimmer benutzt werde, nicht allgemein als Wohnwertverbesserung zu sehen.

Ferner erhöhe sich mit der größeren Fensterfläche der Lichteinfall in das Zimmer. Dies sei nach der Verkehrsanschauung als nicht wünschenswert anzusehen. Das Schlafzimmer einer Wohnung stelle allgemein einen privaten Rückzugs- und Entspannungsraum dar. Es sei davon auszugehen, dass Mietinteressenten nicht möchten, dass andere Personen in das Zimmer hineinschauen können. Aufgrund der Errichtung eines Neubaus gegenüber der Hausfassade mit der bodentiefen Fensteranlage der streitgegenständlichen Wohnung müsse jedoch verstärkt damit gerechnet werden. Die größere Fensterfläche erhöhe das Gefühl, beobachtet zu werden. Dieser Nachteil könne nicht durch das Anbringen von Vorhängen oder Gardinen an dem Fenster ausgeglichen werden. Denn bei ständig zugezogenen entsprechenden Vorrichtungen wirke sich ein bodentiefes Fenster erst recht nicht positiv aus. Auch könne das größere Zimmer der Wohnung, das derzeit als Wohnzimmer benutzt werde, nicht als Schlafzimmer umfunktioniert werden. Denn es verfüge über eine bodentiefe Balkontür aus Kunststoffisoliertglas mit zwei Flügeln, sodass sich derzeit keines der zwei Zimmer der Wohnung als Schlafzimmer eigne. Daher erhöhe der Einbau der bodentiefen Fenster-

anlage die Attraktivität der Mietsache für künftige Mietinteressenten nicht.

## Mietpreisbremse

**Die im Rahmen des von einem Legal-Tech-Unternehmen im Internet betriebenen akquisitorischen Geschäftsmodells zur Erbringung von Inkasso- und Rechtsberatungsdienstleistungen zu dessen Gunsten erklärte Abtretung mietrechtlicher Ansprüche ist gemäß § 134 BGB i.V.m. §§ 2 Abs. 1, 3, 5 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG unwirksam, auch wenn das Unternehmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG als Inkassodienstleister registriert ist.**

*LG Berlin vom 28.8.2018 – 63 S 1/18 –*

➔ Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, ob ein Mieter Ansprüche wegen überhöhter Miete aufgrund der Vorschriften über die Mietpreisbremse an eine Inkassogesellschaft wirksam abtreten kann und ob diese Ansprüche dann gegenüber dem Vermieter durch die Inkassogesellschaft geltend gemacht werden können. Vorliegend war die Gesellschaft in das Rechtsdienstleistungsregister eingetragen und damit befugt, Inkassodienstleistungen zu erbringen.

Die Mieter hatten ihre Daten in einen auf der Online-Plattform des Inkassobüros installierten „Mietpreisrechners“ eingegeben und dann diese Daten in Form einer computerbasierten und standardisierten Fallanalyse (sogenanntes legal tech) durch das Unternehmen prüfen lassen. Deutete diese Prüfung auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse hin, nahm das Unternehmen den Vermieter auf Auskunft in Anspruch und rügte dann gegebenenfalls die überhöhte Miete (§ 556 g BGB). Durch das Landgericht zu beurteilen war demnach, ob die von der Inkassogesellschaft erbrachten Tätigkeiten sich noch im Rahmen der erlaubten Inkassotätigkeiten bewegen oder darüber hinaus eine unerlaubte Rechtsdienstleistung darstellen und damit die Abtretung wirksam oder

nichtig ist. Das Rechtsproblem wird mittlerweile von vier Miet-Berufungskammern des Landgerichts Berlin unterschiedlich bewertet. Während die Zivilkammer 65 (vom 20.6.2018 – 65 S 70/18 –) und die Zivilkammer 66 (vom 13.8.2018 – 66 S 18/18 –) zu dem Ergebnis kamen, dass die Inkassogesellschaft sich im Rahmen ihrer Inkassodienstleistungen wirksam Ansprüche aus dem Mietverhältnis abtreten lassen könne, um sie dann im eigenen Namen vorgerichtlich und – bei fehlender Einigung – auch gerichtlich geltend zu machen, kommt die hier vorgestellte 63. Zivilkammer ebenso wie die 67. Zivilkammer (vom 3.7.2018 – 67 S 157/18 –) zum gegenteiligen Ergebnis, mit der Folge, dass die Mieter ihren Anspruch auf Rückzahlung überhöhter Miete nicht über das Inkassounternehmen durchsetzen konnten.

Begründet wird die Ansicht, dass die Abtretung nichtig sei, damit, dass dadurch gegen das gesetzliche Verbot verstoßen werde, unerlaubt Rechtsdienstleistungen zu erbringen. Wenn ein Mieter seine Daten durch ein sogenanntes Legal-Tech-Verfahren prüfen lasse, handele es sich bereits um eine Rechtsdienstleistung, die er in Anspruch nehme. Denn es komme nicht darauf an, ob dafür intensive und schwierige Rechtsfragen zu prüfen oder „schlicht“ die Daten mit dem Berliner Mietspiegel abzugleichen seien.

Soweit die Inkassogesellschaft gegenüber der Vermieterseite eine unzulässig überhöhte Miete rüge, liege eine weitere Rechtsberatung vor, die nicht von der Registrierung als Inkassodienstleister gedeckt sei. Es handele sich nicht um eine bloße Nebentätigkeit, sondern um eine Hauptleistung. Zum Zeitpunkt der Abtretung etwaiger Ansprüche bestehe nämlich noch gar kein Rückzahlungsanspruch, da dieser die Rüge erfordere. Zudem ergebe sich erst durch die Auskunft des Vermieters, ob die zulässigen Grenzen der Miete überschritten seien oder nicht. Schließlich sei das Wohnraummietrecht so komplex, dass die Sachkunde, die ein Inkassounternehmen vor der Registrierung nachweisen müsse, dafür nicht ausreiche.

Letztendlich wird der BGH durch Revisionsentscheidung diese Rechtsfrage klären müssen.

## Berliner Mietspiegel

**Es fehlt am Merkmal „Fahrradstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück“, wenn der Fahrradständer das Anschließen des Rades am Rahmen nicht ohne Weiteres ermöglicht.**

*LG Berlin vom 12.9.2018 – 67 S 152/18 –, mitgeteilt von RA Klaus Blancke*

Grundsätzlich gilt das Vorhandensein von Fahrradstellplätzen mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück im Rahmen der Merkmalgruppe 4 der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2017 als wohnwerterhöhendes Merkmal. Dieses Merkmal wird jedoch nicht von jedem Fahrradständer erfüllt.

Das Landgericht hatte einen Fahrradständer zu beurteilen, bei dem bestimmungsgemäß eine (Vorder-) Radeinstellung in entsprechende Einstellbügel erfolgt. Es handelte sich also nicht um Fahrradständer mit sogenannten Anlehnbügeln, die (bestimmungsgemäß) ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen. Zwar lasse es – so das Landgericht – der entsprechende Wortlaut der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung genügen, dass auf dem Grundstück „Fahrradstellplätze mit Anschlussmöglichkeit“ vorhanden sind. Dieses Kriterium erfüllten die vorhandenen Fahrradständer unstrittig. Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung lege allerdings fest, dass ein wohnwerterhöhendes Merkmal nur dann vorliege, wenn entweder das Gebäude über einen abschließbaren Fahrradabstellraum verfüge oder auf dem Grundstück Abstellplätze mit Anschlussmöglichkeit vorhanden seien. Aus einer systematischen und nach Sinn und Zweck erfolgenden Betrachtung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung folge daher, dass Fahrradstellplätze mit Anschlussmöglichkeit nur dann als wohnwert-

erhöhendes Merkmal zu qualifizieren sind, wenn sie zumindest einen Diebstahlschutz aufweisen, der dem eines abschließbaren Fahrradabstellraums zumindest gleichwertig sei. Anderenfalls fehle es bereits an einer Mieterhöhung begründenden Wohnwerterhöhung für den jeweiligen Mieter, da entsprechende Fahrradabstellplätze zwar ein geordnetes Abstellen der mieter eigenen Fahrräder ermöglichten, darüber hinaus jedoch keine besonderen Qualitäten böten, wie sie mit einem abschließbaren Fahrradabstellraum, der grundsätzlich für objektfremde Personen nicht zugänglich ist, verbunden seien. Ein hinreichender Diebstahlschutz sei jedoch bei Fahrradständern mit bloßer Radeinschubmöglichkeit nicht gegeben, da bei diesen ein Anschließen des Fahrradrahmens am Fahrradständer – jedenfalls bei einem bestimmungsgemäßen Gebrauch – nicht möglich sei. Nur eine solche Möglichkeit könnte jedoch eine hinreichende Diebstahlschutzwirkung entfalten, da durch die bloße Sicherung des (Vorder-)Rades am Einstellbügel und die verhältnismäßig leichte Lösbarkeit von Fahrradfelgen ein Diebstahl des „Restfahrrades“ leichter erfolgen könne, als bei einem am Rahmen gesicherten Fahrrad. Dass bei den Vorderrad-Fahrradständern – etwa durch den Einsatz von sogenannten Spiralschlössern oder ähnliches – auch ein Anschließen des Fahrradrahmens erfolgen könne, sei unerheblich, da für die Frage einer Wohnwerterhöhung nur auf den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Fahrradständer abzustellen sei.

## Berliner Mietspiegel




**Das Wohnwertmerkmal „vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe“ liegt nicht vor, wenn Parkplätze jedermann, allen Benutzern der Straße, der öffentlichen Einrichtungen und Mietern anderer Häuser zur Verfügung stehen und der Mieter nur nach Verfügbarkeit einen Parkplatz findet.**

*AG Lichtenberg vom 27.8.2018 – 13 C 25/18 –, mitgeteilt von RAin Marion Vorpahl*




# 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.




## Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt  
 Zugang im EG  
über mobile Rampe  
 Altstadt Spandau  
 Rathaus Spandau

## Beratungszentrum Wilmerdorfer Straße

Wilmerdorfer Straße 50/51  
(neben den Wilmerdorfer Arcaden)  
 Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet  
 Wilmerdorfer Straße  
 Charlottenburg

## Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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



### Bitte beachten Sie

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



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

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



## Beratungszentrum Müllerstraße

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




## Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B  
 Zugang im EG rollstuhlgerecht  
 Eberswalder Straße



## Geschäftsstelle

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

## Beratungszentrum Frankfurter Allee



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

## Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße  
 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)  
 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße



## Beratungszentrum Südsterne

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

Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,  
Wandlitzstr. 13

S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

S Wartenberg

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,  
Marzahner Promenade 38

S Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

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

### Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

### Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V.,  
Königstraße 4 3  
(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:

☎ 030-226260

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

## Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrech-  
nung, Wohnungsmängel oder Mieterhö-  
hung, der Mieterverein hält für Sie in der  
Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungs-  
zentren ein großes Angebot an Informa-  
tionsblättern bereit. Alle Informationen  
auch im Internet abrufbar unter  
[www.berliner-mieterverein.de/  
mietrecht/infoblaetter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm)

## Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder  
Ihr Nachname hat sich geändert?  
Sie möchten dem Berliner Mieterverein Än-  
derungen 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](https://service.berliner-mieterverein.de/service)

## TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhal-  
ten Sie als Mitglied eine telefonische  
Kurzberatung – schnell und unbürokra-  
tisch. Bitte halten Sie Ihre Mitglieds-  
nummer bereit (siehe Adressfeld Ihres  
MieterMagazin) und beachten Sie, dass  
die Telefonberatung nicht eine umfang-  
reiche Rechtsberatung ersetzen kann.  
Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Ange-  
legenheit ein Rechtsstreit ergeben soll-  
te, ist der Besuch einer Beratungsstelle  
erforderlich. Die Obliegenheit für den  
Rechtsschutz wird mit der Telefonbera-  
tung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu  
vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt  
zu Beginn und am Ende der Beratungs-  
zeit anzurufen.

### Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

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

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

**Mi 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

**Do 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin.**  
Servicetelefon ☎ 030-226260

## Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**  
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:  
☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen:  
[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto: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

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

**Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:**

■ Wohnflächenberechnung  
■ Schönheitsreparaturen  
■ Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen  
■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht  
■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat  
■ Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung  
■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung  
■ Geräuschmessung für technische Anlagen  
■ Elektromog/Mobilfunk  
■ Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse  
■ Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](http://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](http://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](http://www.joycard.de), ☎ 30369957

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

[www.urania-berlin.de](http://www.urania-berlin.de)

☎ 030-218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de)

☎ 030-204 47 04

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de)

☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel), Senatsverwaltung

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)

##### ■ Heizspiegel

[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

[www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

[www.hilfelotse-berlin.de](http://www.hilfelotse-berlin.de)

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

[www.berlin.de/special/wohnen/alter/](http://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](http://marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

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

##### ■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

##### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de),

[www.test.de](http://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 zusammenschließen, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

**Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.**

**Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.**

**Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.**

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

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

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-22626-144

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Frank Straubing

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südstern, 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

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Karin Korte, Alexandra Gaulke

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Risch, Irina Neuber,

Helga Jonas

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Bezirksleitung: Ursula Loesch, Karin Jansen

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat um 18 Uhr in der Senioren-

freizeitstätte Torstraße 190

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: [bmv-neukoelln@](mailto:bmv-neukoelln@freenet.de)

[freenet.de](mailto:freenet.de) und über Thomas Koch, Ge-

schäftsstelle des BMV ☎ 030-22626-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do

im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Wolfgang Marquardt,

Karin Kemner, Hans-Günther Miethe

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

#### 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

Bezirksleitung: Barbara von Borovitz

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Folkert Schulz

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat im

Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstr. 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

**SAMSTAG, 10. NOVEMBER 2018**

**12.00 – 15.30 UHR, EDISON-SAAL, 2.OG**

An der Urania 17, 10787 Berlin-Schöneberg

Fahrverbindungen: U-Bhf. Wittenbergplatz, U-Bhf. Nollendorfplatz,

Bus M19, M29, M46, 187, 343

17. MIETERRATSSCHLAG DES BERLINER MIETERVEREINS

# STEIGENDE MIETEN

WAS KÖNNEN MIETER\*INNEN UND AKTEURE DES WOHNUNGSMARKTES TUN?

## RECHTSFRAGEN UND AUSWIRKUNGEN

### DIE VORTRÄGE

Die Mietrechtsexperten des Berliner Mietervereins referieren:

**12.00 Uhr** „Steigende Mieten – was muss anders werden in der Wohnungspolitik und im Mietrecht?“

Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer

**13.00 Uhr** „Möglichkeiten der Mieter\*innen, die Wohnkosten zu verringern“

Referentin: Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin

**14.00 Uhr** Pause

**14.30 Uhr** „Wohngeld, Mietzuschüsse, Bafög – finanzielle Hilfen zum Wohnen“

Referentin: Petra Goebel, Rechtsanwältin

### DIE PROBLEME UND IHRE LÖSUNG

Seit Jahren kennt die Mietentwicklung in Berlin nur eine Richtung: Der Abschluss eines neuen Mietvertrags, die Modernisierung im Haus oder die Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis – am Ende ist es immer teurer. Glücklicherweise ist, wer eine Wohnung bewohnt, die er sich noch leisten kann.

Die Politik bleibt nicht untätig, doch reichen die Maßnahmen aus, um den Mietanstieg zumindest zu begrenzen? Was können Mieter\*innen tun, um die Wohnkostenbelastung zu verringern?

Und welche Unterstützung kann von öffentlichen Institutionen erwartet werden? Diesen und weiteren Fragen möchten wir uns auf diesem Mieterratschlag widmen.

**DER EINTRITT IST FÜR MITGLIEDER FREI.**

Bitte Einzahlungsbeleg für letzte Beitragszahlung bzw. das aktuelle MieterMagazin mit Adressaufkleber mitbringen.

**Bonus:** Für Beitritte in den Berliner Mieterverein auf dem 17. Mieterratschlag keine Aufnahmegebühr

Am **24.11.2018** von  
**11:00 BIS 16:00 UHR**  
in der **Spichernstr. 1,**  
**10777 Berlin.**

# TAG DER **OFFENEN** TÜR!

## 130 Jahre Berliner Mieterverein

Wir laden Sie herzlich ein.  
Feiern Sie mit uns!

### 11.00 Uhr

Begrüßung durch den Vorsitzenden des Berliner Mietervereins, Dr. Rainer Tietzsch, und den Geschäftsführer Reiner Wild

### 11.20 Uhr

Einblicke in die Arbeit der Rechtsberatung des Berliner Mietervereins

### 12.00 Uhr

Perspektivwechsel: Improtheater Berlin

### 13.00 Uhr

Diskussion: Die Zukunft der Mieterbewegung – Dienstleistung und Protest?

### 14.15 Uhr

Berliner Mieterverein in den Bezirken: ehrenamtlich engagiert vor Ort

### 15.00 Uhr

Musikalischer Ausklang

An diesem Tag haben Sie die Gelegenheit, Einblicke in unsere tägliche Arbeit zu bekommen. Sie können den Vorstand des Vereins, hauptamtliche Mitarbeiter\*innen sowie engagierte ehrenamtliche Mitglieder der Bezirksgruppen treffen.

Gemeinsam mit Ihnen wollen wir einen Blick in die Zukunft werfen: Welche Herausforderungen kommen auf die Mietrechtsberatung und Interessenvertretung von Mieter\*innen zu?

Eingebettet sind die inhaltlichen Beiträge in ein kleines buntes Rahmenprogramm.

Unsere Rechtsanwälte und Energieberater stehen für Beratungen zur Verfügung.

Für Speis und Trank ist gesorgt.

Wir freuen uns auf Sie.

