

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

Dezember
12/2018

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

FALSCHPARKER
Abgeschleppt
und abgezockt?

**„WOHNRAUM-
VERSORGUNG BERLIN“**
LEGT BERICHT VOR
Vorgaben eingehalten

**NACH DEM
EINBRUCH**
Kühlen Kopf
bewahren



Beschränkte Spielräume

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 rabiatischen 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?



PANORAMA

DSGVO contra Namensschilder?	
Klingelstreich mit dem Datenschutz	6
Pestel-Untersuchung:	
Städtische sind ein bedeutender lokaler Wirtschaftsfaktor ...	6
BSR-Tarife: Die Gebühren steigen moderat	7
Stromwechsel-Bots:	
Rundum-Sorglos-Paket mit Schönheitsfehlern	7
Erwerbsarmut: Trotz Arbeit arm und ausgegrenzt	8
Mieterstrom: Wirtschaftlich unattraktiv	8
Fasanenstraße 64:	
Irgendwie bekannte Masche	9
Ankauf von 900 Wohnungen durch WBM und Gewobag:	
Wieder in kommunalen Händen	9
Hundegesetz: An die Leine	10
Mieterhöhung wegen Sanierungsumlage:	
Absurde Premiere	10
IG Metall: Hohe Mieten nach Modernisierung	11
Ausstellungstipp:	
Historische Mieternöte, aktueller denn je	11
„Coral World“: Schnorcheln am Ostkreuz?	12
Webtipp:	
Dating-Portal für Wohnungssuchende und Vermieter	12
Sterbeurkunde: Unzumutbare Wartezeiten	13
Wohnkosten: Fast jeder zweite Euro fließt in die Miete	13

TITEL

Beschränkte Spielräume	14
-------------------------------------	----

HINTERGRUND

„Wohnraumversorgung Berlin“ legt Bericht vor:	
Vorgaben eingehalten	19
Nach dem Einbruch:	
Kühlen Kopf bewahren	20
10 Fragen zur Wohnungsrückgabe:	
Wie eine gute Übergabe gelingt	22
Wohnen in außergewöhnlichen Häusern:	
First Class in der Schlange ist vorbei	24
Falschparker:	
Abgeschleppt und abgezockt?	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
---	----

SERVICE

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



14 Berlins Wohnungsnot und Wohnungsmieten engen Familien ein – bei der Wohnungssuche nach Familienzuwachs und im Umgang mit der verfügbaren Fläche
Beschränkte Spielräume



Die Wohnung ist gekündigt, es kommt der **Tag der Übergabe an den Vermieter.**

Wie dieser gut gelingt, dazu mehr auf Seite

22



24

Ursprünglich für Bedienstete des Bundes vorgesehen, bevölkert die **Bundesschlange** eine gemischte Bewohnerschaft. Doch: **Mit First Class ist es vorbei**

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Julia Gandras, Nils Richter

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 11/2018, Seite 14, Birgit Leiß: „Bundesgerichtshof zur Doppelkündigung – Juristisch korrekt, praktisch absurd“

Unselig?

Vielen Dank für das neue Heft und die viele Arbeit, die Sie wieder investiert haben. Unangenehm berührt hat mich jedoch die Karikatur auf Seite 14. Auch wenn man eine kritische Haltung gegenüber Vermietern einnimmt, sollte man sie nicht in einer Art und Weise darstellen, die an unselige Zeiten der deutschen Geschichte erinnert. Der Text ist so gut, dass man ihn nicht auf diese Art unterfüttern muss. Das haben Sie nicht nötig.

S. Pfeiffer per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 11/2018, Seite 14, Birgit Leiß: „Bundesgerichtshof zur Doppelkündigung – Juristisch korrekt, praktisch absurd“

Es ist die Bruttowarmmiete

In Ihrem Artikel heißt es im letzten Absatz, dass man bei einer Mietminderung eine Nettokaltmiete nicht überschreiten darf. Ich befinde mich aktuell in einem Minderungsfall und

habe an jeder Stelle bisher die Information erhalten, dass eine Bruttowarmmiete nicht überschritten werden darf. Was stimmt denn jetzt?

V. Mühle per E-Mail

Sie haben recht, Frau Mühle. Es handelt sich um die Bruttowarmmiete, wie der Bundesgerichtshof in seinem Urteil im Jahre 2005 entschieden hat (BGH vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 347/04 –).

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 9/2018, Seite 21, Katharina Buri: „Studie zu sozialräumlicher Spaltung – Bevölkerungsmix in Gefahr?“

Freistellung mit guten Ergebnissen

Die von Ihnen vorgestellte Studie zeichnet ein dramatisches Bild, was die Wohnverteilung nach Einkommen angeht. Ein bezeichnendes Beispiel dafür liefert auch der Neuköllner Rollberg. Wie alle im Rollberg tätigen Akteure (Stadt und Land, Quartiersmanagement, Polizeiabschnitt 55 und diverse andere) bestätigen würden, war dieser Kiez vor der Freistellung nach § 30 (2) des Wohnraumförderungsgesetzes ein „Ghetto“ mit hoher Kriminalitätsrate. Nach der Freistellung von der WBS-Erfor-

denis zog (zögerlich) „Mittelstand“ in den Rollberg. Wie Ihnen ebenfalls die oben genannten Akteure bestätigen können, veränderte sich der Kiez in der Folge total positiv, weil die Vermieterin, die Stadt und Land, auf eine sozial ausgewogene Verteilung der Wohnungen achtete. Neben der vorrangigen Schaffung von Wohnraum für WBS-Berechtigte halten wir die erwähnte soziale Mischung der Mieterschaft für sehr wichtig. Leider wird dies durch ein Gesetz aus der alten Legislatur verhindert, das 2017 in Kraft getreten ist und zur Folge hat, dass zum Beispiel im Rollberg Wohnungen der Stadt und Land zu 100 Prozent nur noch an WBS-Berechtigte (mit Dringlichkeit) vergeben werden können, von der das Wohnungsamt auch keine Ausnahmen zulässt. Der „Segregationsindex“ steigt seitdem hier an, der bisher erfolgreiche Bevölkerungsmix geht zurück.

Um die seit vielen Jahren erfolgreiche sozial ausgewogene Vermietung im Rollberg und anderswo entsprechend der von Ihnen vorgestellten Studie nicht aufs Spiel zu setzen, baten wir Frau Senatorin Lompscher sowie Politiker aller Parteien um eine entsprechende Anpassung des WoVG – bisher ohne jeden Erfolg.

H.-J. Hassemer per E-Mail

Wir trauern

Hans-Joachim Hemmerling



Der langjährige Bezirksleiter des Bezirks Neukölln, Hans-Joachim Hemmerling, verstarb nach kurzer aber schwerer Krankheit. Hans-Joachim Hemmerling war seit August 2009 Mitglied im Berliner Mieterverein und von April 2013 bis Juni 2017 in der Bezirksleitung in Neukölln. Er engagierte sich neben

seiner Arbeit im Bezirk auch als Mandatsprüfer für den Mieterverein. Seinen unbedingten Willen, für die Sache der Mieter zu kämpfen, haben wir stets bewundert, seine aufgeschlossene und interessierte Art hat die Zusammenarbeit immer bereichert. Wir vermissen ihn.

Dr. Rainer Tietzsch, Vorsitzender,

Dr. Jutta Hartmann und Wilhelm Laumann,

Bezirksleitung Neukölln

Reiner Wild, Geschäftsführer

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:** Sabine Mittermeier · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418



Gesichter

Ausstellung mit Arbeiten von Klaus W. Hensel

im Beratungszentrum
Südstern, Hasenheide 63,
☐ Südstern, zu den üb-
lichen Öffnungszeiten

Beratung zu Weihnachten und Neujahr 2018/2019

Geschäftsstelle und alle Beratungszentren bleiben am Heiligabend, am 1. und 2. Weihnachtsfeiertag sowie Silvester und Neujahr geschlossen. Von Donnerstag, den 27. Dezember bis Samstag, den 29. Dezember 2018 öffnen wir für Sie zu den üblichen Sprechzeiten.

Alle weiteren bezirklichen Beratungsstellen (siehe Seite 32) bleiben vom 24. Dezember 2018 bis einschließlich 1. Januar 2019 geschlossen.



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

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: 28. Januar und 25. Februar 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)*

Zum Jahresende

Wir wünschen Ihnen ein frohes Fest und für das Jahr 2019 Glück, Gesundheit, Erfolg. Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins sowie die Redaktion des MieterMagazins



Aus den Bezirken

Die Bezirksgruppe Reinickendorf lädt ein zur

„Mittwochrunde“

am 5. Dezember 2018, 19 bis 21 Uhr

Themen: Rauchmelder: Was Mieter wissen sollten, sowie Mietrechtsprobleme und Wohnungspolitik in Reinickendorf (keine individuelle Rechtsberatung)

am 2. Januar 2019, 19 bis 21 Uhr

Themen: Jahresrückblick: Was hat der Bundesgerichtshof 2018 zum Mietrecht entschieden? sowie: Mietrechtsprobleme und Wohnungspolitik in Reinickendorf (keine individuelle Rechtsberatung)

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

Die Bezirksleitung Mitte lädt ein:

„Wohnen, ein Menschenrecht – Utopie oder Realität?“

Dürfen Investoren das Gemeinwohl legal schädigen?

am Dienstag, den 11. Dezember 2018, 18 Uhr

mit Dr. Eva Högl, MdB, stellvertretende Fraktionsvorsitzende der SPD-Fraktion im Deutschen Bundestag

Wie schützt das Bezirksamt die Bürger vor Verdrängung und unzumutbaren sowie krankmachenden Wohnbedingungen?

am Donnerstag, den 10. Januar 2019, 18 Uhr

mit Bezirksstadtrat Ephraim Gothe, stellvertretender Bezirksbürgermeister von Berlin-Mitte

Auch interessierte Mieterinnen und Mieter aus anderen Bezirken sind herzlich eingeladen. **Beide Veranstaltungen finden statt in der Begegnungsstätte der Volkssolidarität, Torstraße 190, 10119 Berlin.**

DSGVO CONTRA NAMENSSCHILDER?

Klingelstreich mit dem Datenschutz

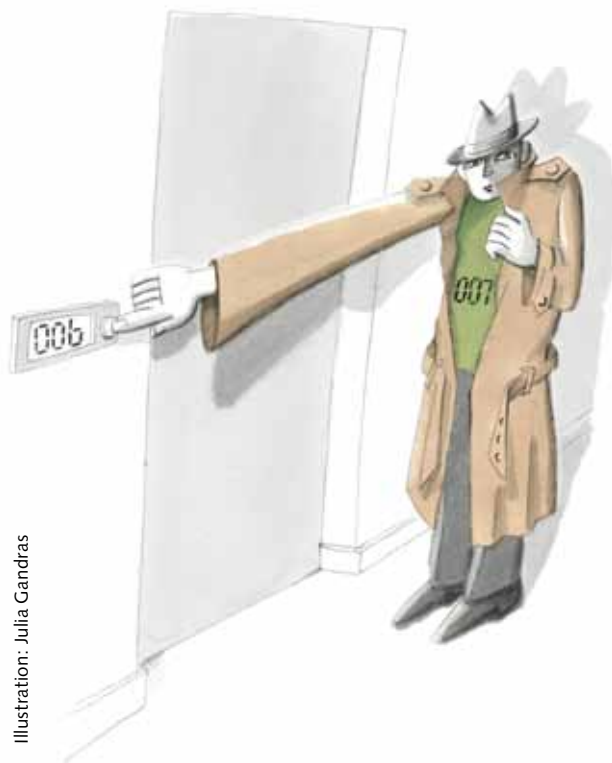
Im Oktober ging eine aufgeregte Diskussion durch die Medien: Verbietet der Datenschutz die Namensnennung auf Klingelschildern? Die Datenschutzbeauftragten sagen eindeutig: nein.

Die seit Mai 2018 geltende europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) hat schon für manche Verwirrung gesorgt. Weil ein Wiener Mieter meinte, die Nennung seines Namens auf dem öffentlich sichtbaren Klingelschild sei ein Verstoß gegen die DSGVO, will die Hausverwaltung „Wiener Wohnen“ bei ihren 220 000 Wohnungen alle Namensschilder durch Nummern ersetzen. In den Boulevard-Medien war der Aufschrei über diesen „Datenschutz-Irrsinn“ groß. In der Aufregung hatte man offenbar vergessen, diejenigen zu fragen, die sich mit solchen

Fragen auskennen. Die Stadt Wien steht mit ihrer Rechtsauffassung nämlich alleine da. „Die Installation von Klingelschildern mit den Namen ihrer Mieterinnen und Mieter ist in aller Regel zulässig und berührt keine datenschutzrechtlichen Vorgaben“, sagt die Berliner Datenschutzbeauftragte Maja Smolczyk. Ihre Bundeskollegin Andrea Voßhoff ergänzt: „Das Ausstatten der Klingelschilder mit Namen für sich genommen stellt weder eine automatisierte Verarbeitung noch eine tatsächliche oder beabsichtigte Speicherung in Dateisystemen dar.“ Sprich: Die DSGVO greift hier nicht, und alles kann bleiben, wie es ist.

Nach wie vor kann ein Mieter aber verlangen, dass sein Name nicht auf dem Klingelschild auftaucht. Der Name wird dann durch die Wohnungsnummer oder ein Kürzel er-

Illustration: Julia Gandras



setzt. Bei der Postzustellung oder bei der Erreichbarkeit in Notfällen sollte man allerdings mit Problemen rechnen.

Jens Sethmann

Wo hört der Datenschutz auf, wo fängt die Geheimnistuerei an?

PESTEL-UNTERSUCHUNG

Städtische sind ein bedeutender lokaler Wirtschaftsfaktor



Foto: Janine Kieselbach/pa

„Wir sind noch nicht bei der vollen Schlagzahl beim Neubau angekommen“: Finanzsenator Matthias Kollatz und Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher

Die sechs landeseigenen Wohnungsbau- und Gesellschaften bauen nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern stärken auch die Berliner Wirtschaft, so ein Wertschöpfungsbericht des Pestel-Instituts.

Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land sowie WBM haben im Berichtsjahr 2016 insgesamt 1,2 Milliarden Euro für Investi-

tionen, Güter und Dienstleistungen ausgegeben und knapp 500 Millionen Euro an Abgaben, Zinsen und Steuern abgeführt. Von jedem ausgegebenen Euro bleiben 75 Cent in Berlin, entweder als Aufträge an Berliner Unternehmen oder als Abgaben an die Landeskasse. „Das ist ein Spitzenwert“, sagt Karin Janssen vom Pestel-Institut.

Die Aufträge, Lohnzahlungen und Steuern der landeseigenen Wohnungsunternehmen lösen eine weitere Nachfrage nach Arbeitskräften, Produkten und Dienstleistungen aus. Diesen Wertschöpfungseffekt bezieht die Studie auf 2,1 Milliarden Euro bundesweit, davon 1,2 Milliarden Euro in Berlin. Die Landeseigenen haben 3400 eigene Beschäftigte und sichern in der Berliner Wirtschaft 17 000 weitere Arbeitsplätze.

„Die Bevölkerung verspricht sich etwas von den landeseigenen Unternehmen“, weiß Finanzsenator Mat-

thias Kollatz. Er kündigt eine Erhöhung der kommunalen Investitionstätigkeit an: „Wir sind im Neubau noch nicht bei der vollen Schlagzahl angekommen. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen werden dazu beitragen, den Aufschwung zu vertiefen und zu verlängern.“ Leider fallen die öffentlichen Vermieter immer mal wieder mit einer Wertschöpfung der anderen Art auf: So bot die Degewo im November eine Dachgeschosswohnung in der Buschkrugallee zu einer Nettokaltmiete von 10,95 Euro pro Quadratmeter an – weit über dem Mietpiegel-Oberwert und auch über der Kappung der Mietpreisbremse. Wegen einer durchgeführten Modernisierung mag die Miethöhe zwar mietrechtlich zulässig sein, zu einem Unternehmen, das mit seiner sozialen Verpflichtung wirbt, passt das jedoch nicht.

Jens Sethmann

BSR-TARIFE

Die Gebühren steigen moderat

Vor Kurzem hat der Aufsichtsrat der BSR die neuen Tarife für Müllabfuhr und Straßenreinigung für 2019/2020 beschlossen.* Als Grund für die Erhöhungen werden wieder die Tarifabschlüsse für den öffentlichen Dienst – die Personalkosten machen inzwischen mehr als die Hälfte der Gesamtkosten aus – und die Einführung der Bio-Pflichttonne genannt.

Die Tarifierhöhung der Müllabfuhr ist moderat. Für die grauen Restmüllbehälter steigen sie um 2,20 Euro pro Jahr für die 60-Liter-Tonne mit 14-täglicher Leerung, die 1100-Liter-Behälter mit wöchentlicher Leerung werden um 72,80 Euro teurer. Die Bio-Tonne, ab 2019 für alle Kunden verpflichtend, wird preiswerter.

Foto: BSR



Steigende Personalkosten führen bei der Stadtreinigung zu steigenden Müllentsorgungskosten

Für die 14-tägliche Entleerung einer 120-Liter-Bio-Tonne sinkt der Tarif pro Jahr um 6,20 Euro auf 48 Euro, bei der 240-Liter-Tonne sogar um 6,68 auf 54 Euro. Der Ökotarif (Grundpreis) erhöht sich um 6 Euro pro Haushalt und Jahr oder um 50 Cent pro Monat, womit die Ausweitung der Biotonne finanziert und eine Gleichbehandlung aller Berliner Haushalte sichergestellt werden soll. Der Grundtarif beträgt dann in Berlin 31,56 Euro pro Haushalt.

Die Tarife für die Sperrmüllabfuhr sowie die Müll- und Laubsäcke ändern sich nicht. Die Wertstofftonne, die Nutzung der Recyclinghöfe und die Entsorgung der Weihnachtsbäume bleiben kostenfrei.

Im bundesweiten Vergleich liegen die BSR-Tarife noch immer weit unter dem Durchschnitt. Die Leerung einer 1100-Liter-Restmülltonne kostet zum Beispiel in München 441,48 Euro, in Berlin nur 285,46 Euro.
Rainer Bratfisch

* Die Tarife stehen noch unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Preisprüfungsbehörde des Senats.

STROMWECHSEL-BOTS

Rundum-Sorglos-Paket mit Schönheitsfehlern

■ Untersuchungsbericht „Wechseln lassen statt selber wechseln“ der Verbraucherzentrale Niedersachsen: www.marktwaechter-energie.de/wp-content/uploads/2018/05/Untersuchungsbericht_Wechsel_services.pdf

Der Wechsel des Stromanbieters ist eigentlich kinderleicht und ohne Risiko. Doch wer hat schon die Zeit und die Muße, unzählige Tarife zu durchforsten und dann rechtzeitig den Vertrag zu kündigen, um wieder eine Prämie für den Neukunden zu kassieren? Seit einigen Jahren bieten daher automatische Tarifoptimierer ihre kostenlosen Dienste an.



Foto: Nils Richter

Anders als Vergleichsportale wie Verivox oder Check 24 ermitteln die sogenannten Wechsel-Bots nicht nur den günstigsten Stromlieferanten, sondern übernehmen auch den Wechselvorgang inklusive Kommunikation mit dem Versorger. Darüber hinaus werden Verträge kontinuierlich optimiert, das heißt die Preise überwacht und gegebenenfalls ein Wechsel eingeleitet. „Stromvergleich per Autopilot“ nennt man das bei „SwitchUp“: „Wir sind sozusagen für die Bequemsten da, die sich um nichts kümmern wollen“, sagt Céline Iding vom 2015 gegründeten Unternehmen. Hier verspricht man, unseriöse Billigstromanbieter auszusortieren und bietet darüber hinaus einen Rechts- und Insolvenzschutz. Der Service ist kostenlos. Die „Tarifaufpasser“ bekommen dafür eine Provision von den Stromanbietern – die jedoch nicht von den Kundenboni abgeht. Ein Berliner Zweipersonenhaushalt

mit einem jährlichen Verbrauch von 3500 Kilowattstunden könne allein durch den Wechsel des Stromanbieters 374 Euro sparen. „Viele schätzen die mögliche Ersparnis signifikant niedriger ein“, sagt Céline Iding. Am teuersten ist meist der Grundversorger, bei dem immer noch fast ein Drittel aller Haushalte ist. Bei SwitchUp kann man auch Präferenzen angeben, etwa ob man Ökostrom bevorzugt.

Die Verbraucherzentrale Niedersachsen, die kürzlich sieben Wechseldienstleister ausführlich untersucht hat, bemängelt allerdings intransparente Bewertungsmaßstäbe und teilweise falsche Versprechungen. Nicht in jedem Fall werde der günstigste Preis ermittelt. Zudem sind einige Wechselhelfer kostenpflichtig. „Wechselhelfer“ beispielsweise kassiert 20 Prozent der erzielten Einsparung, bei „eSave“ sind es sogar 30 Prozent.
Birgit Leiß

Verbraucher können jetzt den günstigsten Anbieter ermitteln lassen

ERWERBSARMUT

Trotz Arbeit arm und ausgegrenzt

Armut hat viele Gesichter und unterschiedliche Ursachen. Das zeigt der dritte Schattenbericht der Nationalen Armutskonferenz (nak), einem Bündnis von Organisationen, Verbänden und Initiativen, die sich für eine aktive Politik der Armutsbekämpfung engagieren. Er gibt einen Überblick über den armutspolitischen Handlungsbedarf und lässt von Armut Betroffene direkt zu Wort kommen.

Über die Definition von Armut wird seit Jahren gestritten. Susanne Gonswa, Sprecherin der Nationalen Armutskonferenz: „Armutsgefährdet ist nach den Standards der EU jeder Bürger, der über weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens einer repräsentativen Stichprobe verfügt.“ Zum Einkommen gehören auch Sozialleistungen wie das Wohngeld. Indikatoren für Armut sind unter anderem überhöhte Mieten, Überschuldung, schlechte Ernährung und

keine Möglichkeit, sich im Krisenfall kurzfristig Geld zu leihen. In Deutschland nimmt die Erwerbsarmut dramatische Ausmaße an. Lag der Anteil der arbeitenden Armen an der Gesamtzahl der Erwerbstätigen 2014 noch bei 9,6 Prozent, betrug er zwei Jahre später bereits 16,5 Prozent – obwohl Wirtschaft und Arbeitsmarkt boomen. Heute leben in Deutschland rund 16 Prozent der Bevölkerung an der Grenze zur Armut. In Berlin sind es 21,4 Prozent. 1995 arbeiteten 18,7 Prozent der Beschäftigten im Niedriglohnbereich – heute sind es über 25 Prozent. Armut trifft besonders Arbeitslose, Alleinerziehende, Kinder, Jugendliche und Rentner. Die nak fordert unter anderem den Bau von 400 000 Wohnungen pro Jahr, davon mindestens 150 000 preiswerte Wohnungen und Sozialwohnungen, und die Festlegung realistischer angemessener Wohnkosten in der Grundsicherung, denn die

Foto: Sabine Münch



In Berlin lebt jeder Fünfte an der Grenze zur Armut

werden viel zu knapp berechnet – betroffene Haushalte zahlen durchschnittlich 80 Euro monatlich hinzu, da sie keine Wohnung zu „angemessenen Kosten“ finden. Der Bericht der nak hat den Titel „Armut stört“. Natürlich: Sie „stört“ die Betroffenen, beeinträchtigt beziehungsweise verhindert deren Teilhabe an der Gesellschaft. Sie sollte jedoch vor allem die Politiker stören. Armut geht alle an. Eine Überarbeitung der Methoden des Armuts- und Reichtumsberichts, wie sie die SPD-Vorsitzende Nahles vorschlägt, reicht da nicht. Rainer Bratfisch

■ Weitere Informationen: www.nationale-armutskonferenz.de/veroeffentlichungen/schattenbericht

MIETERSTROM

Wirtschaftlich unattraktiv

Das im Juli 2017 in Kraft getretene Gesetz zur Förderung von Mieterstrom sollte den Ausbau von Solarnergie auf Wohngebäuden vorantreiben und die Mieter mit preiswertem Ökostrom versorgen. Die Praxis hat inzwischen gezeigt, dass zwar die Anlagenbetreiber durchaus finanzielle Vorteile haben, die Mieter jedoch nur in Ausnahmefällen in den Genuss eines attraktiven Strompreises kommen.

Beim Mieter kommen die Vorteile eines wohnungsnah erzeugten Stroms nicht an

Installieren Vermieter oder deren Kooperationspartner auf dem Dach oder an der Fassade ihres Hauses eine Fotovoltaik-Anlage, können sie für die Stromlieferung mehrere Vorteile in Anspruch nehmen. Es fallen keine Netzentgelte an und für die Einspeisung des überschüssigen Stroms gibt es die gesetzliche Einspeisever-

gütung. Zudem gibt es einen Mieterstromzuschlag. Die Mieter jedoch zahlen für den Mieterstrom nach wie vor die volle EEG-Umlage.



Foto: Nils Richter

„Mieterstrom bleibt wirtschaftlich unattraktiv, der Einzug der Energiewende in die Städte wurde bislang verpasst“, stellt ein Bündnis von elf Verbänden fest, zu dem auch der Deutsche Mieterbund gehört. Noch immer wird Mieterstrom anders als Eigenverbrauch definiert und berechnet. Das Modell des „Lokalstroms“ könnte bürokratische Hürden beseitigen, so die Verbände. Die engen Begrenzungen für die Lieferung und den Verbrauch von Mieterstrom auf die „unmittelbare räumliche Nähe“ sollten erweitert und Contracting-Modelle mit Drittanbietern ermöglicht werden. „Die Bundesregierung muss nachjustieren, wenn Mieterstrom ein Erfolgsmodell werden soll“, so Lukas Siebenkotten vom Deutschen Mieterbund. Rainer Bratfisch

Irgendwie bekannte Masche

Der Abriss von preiswertem Wohnraum, kombiniert mit sogenannten Verwertungskündigungen, scheint in Mode zu kommen. Jüngster Fall: die Fasanenstraße 64 mit 40 Kleinwohnungen unter 200 Euro.

Im Juni 2017 haben alle verbliebenen Mieter eine Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung bekommen. Genau wie im Fall des Komplexes Habersaathstraße 40-48 in Mitte war wenige Monate zuvor noch eine Modernisierung angekündigt worden, mit Mietsteigerungen von über 5 Euro pro Quadratmeter im Monat. Die Folge: Viele zogen aus, zumal es Abfindungsangebote im sechsstelligen Bereich gab. In der Kündigung hieß es prompt, eine Kostendeckung könne auch angesichts des hohen Leerstands nicht herbeigeführt werden. Abriss und Neubau seien die „einzig wirtschaftliche vertretbare Möglichkeit der Verwertung“. Interessant ist, dass das Gutachten, das einen Sanierungsbedarf von 4,6 Millionen Euro errechnet hat, vom

gleichen Sachverständigen wie im Fall der Habersaathstraße stammt: Prof. Dr. Manfred Puche. Dabei strotzt das vorgelegte Gutachten nur so von Ungereimtheiten, angefangen von der Behauptung, es sei nach der Modernisierung lediglich eine Anpassung an die Vergleichsmiete möglich bis zum angeblich katastrophalen Zustand des Sechsgeschossers aus dem Jahre 1967. „Die Wohnungen sind in Ordnung, erst vor ein paar Jahren haben wir neue Isolierglasfenster bekommen, und die Fassade wurde gedämmt“, berichtet ein Mieter.

Bleibt zu hoffen, dass das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf dem Investor einen Strich durch die Rechnung macht. Die Baugenehmigung für das geplante Wohnhaus wurde zwar bereits erteilt – eine reine Formsache – doch über den im Oktober 2017 gestellten Abbruchantrag ist noch nicht entschieden, wie Baustadtrat Oliver Schruoffeneger (Bündnis 90/Die Grünen) erklärte. Wird der Abriss abgelehnt, kann selbstverständlich auch das Neubaufvorhaben nicht umgesetzt



Foto: Christian Mührbeck

werden, erklärt Schruoffeneger vom Eigentümer, der „PRIMUS Projekt Fasanenstraße 64 GmbH“, die das Objekt erst kürzlich von der „Abakus Projekt Fasanenstraße GmbH“ übernommen hat, war bis Redaktionsschluss keine Stellungnahme zu erhalten. Geschäftsführer Klaus Peter Prokop zeigte sich zunächst gesprächsbereit, sagte dann aber einen Termin ab.

Birgit Leiß

Fasanenstraße 64:
das Haus leer gezogen, Abrissantrag wegen Leerstands beantragt

ANKAUF VON 900 WOHNUNGEN DURCH WBM UND GEWOBAG

Wieder in kommunalen Händen

Keine Modernisierung nach Aufkauf durch die Gewobag: Wohnungen am Goldhähnchenweg

Der städtische Wohnungsbestand ist auf einen Schlag um 913 Wohnungen angewachsen. In einem Bietverfahren setzten sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Gewobag und WBM (Wohnungsbaugesellschaft Mitte) beim Kauf durch.

Bisher gehörten die Wohnungen im Neuköllner Ortsteil Buckow zwei geschlossenen Fonds, die von der DIM (Deutsche Immobilien Management) verwaltet wurden. Die 485 Wohnungen, die an die Gewobag gehen, befinden sich größtenteils im Goldhähnchenweg.

Diese Wohnanlage wurde in den 1970er Jahren errichtet und ist



Foto: Sabine Mittermeier

in einem guten Zustand. Modernisierungen sind daher nach Aussage der Gewobag nicht geplant. Die Woh-

nungsbaugesellschaft Mitte übernimmt aus dem Ankaufpaket 428 Wohneinheiten rund um die Kestenzelle. „Somit geht zum Januar 2019 ein weiteres zusammenhängendes Quartier mit Entwicklungspotenzial in den Bestand des landeseigenen Wohnungsbauunternehmens über“, heißt es in einer gemeinsamen Presseerklärung.

Auf die Frage nach dem derzeitigen Mietniveau wollte die Gewobag allerdings nicht antworten. Auch über den Kaufpreis hüllen sich die Beteiligten in Schweigen. Ironie der Geschichte: Das Land Berlin hat damit Wohnanlagen zurückgekauft, die sie einst veräußert hatte.

Birgit Leiß

HUNDEGESETZ

An die Leine

Berlin hat seit über zwei Jahren ein neues Hundegesetz. Ab kommenden Jahr soll nun endlich auch die allgemeine Leinenpflicht gelten. Wer nachweist, dass er seinen Vierbeiner kennt und ihn im Griff hat, der darf ihn aber auch mal laufen lassen.

Illustration: Julia Gandras



Allgemeine Leinenpflicht und Sachkunde sind zentrale Stichworte in der neuen Durchführungsverordnung für das bereits 2016 beschlossene Hundegesetz. Damit tritt es ab dem 1. Januar 2019 nun endlich in vollem Umfang in Kraft – und verlangt, die Vierbeiner im gesamten öffentlichen Raum an die Leine zu nehmen. Mit Ausnahmen: So dürfen „Bestandshunde“, die schon vor der Erlassung des Gesetzes im Haushalt

gelebt haben und nicht auffällig geworden sind, auf Brachflächen und unbelebten Straßen und Plätzen auch mal frei herumlaufen. Wer einen „Hundeführerschein“ ablegt und so nachweist, dass er was von seinem Tier und dessen Haltung versteht, soll ebenfalls das Recht bekommen, es ab und zu von der Leine zu lassen. Diese Sachkunde wird genau geprüft, in einem theoretischen und einem praktischen Test. Die

Theorieprüfung muss der Hundebesitzer bei seinem zuständigen Bezirksamt ablegen. Den praktischen Teil der Prüfung führen Hundeschulen in einer ein- bis zweistündigen Prüfung durch.

Umsonst gibt es den „Hundeführerschein“ nicht: Halter müssen mit etwa 60 Euro rechnen. Allerdings droht bei Verstößen gegen das Gesetz ein Ordnungsgeld von 25 Euro. *Rosemarie Mieder*

MIETERHÖHUNG WEGEN SANIERUNGSUMLAGE

Absurde Premiere



Foto: Sabine Mittermeier

Die Mieter haben sich an der Wertsteigerung des Hauses finanziell zu beteiligen – meint der Vermieter

Manche Hauseigentümer haben recht eigenwillige Rechtsauffassungen. Doch dass sich Mieter an den Kosten für die Wertsteigerung einer Immobilie beteiligen sollen und bei Ablehnung die Kündigung bekommen, dürfte einmalig sein.

„Der Mieter hat keine Rechte, den Luxus zu nutzen und ihn nicht zu bezahlen. Das wäre ansonsten nach StGB Betrug“, schrieb der Hauseigentümer, ein älterer Herr, der in

Hamburg lebt. Nun ging es in diesem Fall nicht um Luxus, sondern um den sogenannten Ausgleichsbetrag, der in Sanierungsgebieten von der öffentlichen Hand erhoben wird, weil der Wert der privaten Liegenschaft durch die öffentlichen Sanierungsmaßnahmen gestiegen ist. Der Vermieter der Lychener Straße 24 glaubte nun, diese Kosten auf seine Mieter abwälzen zu können und verschickte Mieterhöhungen, in denen der festgesetzte Ausgleichsbetrag von rund 115 000 Euro mit 11 Prozent auf die Miete umgelegt wurde. Um über 50 Euro, je nach Größe, sollen sich die Wohnungen monatlich verteuern. Zwei Mieter, die sofort Widerspruch einlegten, erhielten postwendend die fristlose Kündigung. Begründung: „Verweigerung der staatlich verursachten Erhöhung der Gebäudenebenkosten.“ Beim Berliner Mieterverein war man empört über dieses abstruse Vorgehen. Denn eine Modernisierung setzt Maßnahmen des Vermieters

an Haus oder Wohnung voraus, wie Rechtsberaterin Marion Caspar erklärt: „Die vom Senat durchgeführte Sanierung der Straße ist nach Paragraph 154 Baugesetzbuch ausschließlich vom Eigentümer zu zahlen.“ Das sieht man bei Senat und Bezirk genauso. „Die Umlage des Ausgleichsbetrages auf die Miete ist rechtswidrig und entbehrt jeder rechtlichen Grundlage“, so Vollrad Kuhn, Baustadtrat von Pankow. Einen solchen Fall habe man noch nie erlebt, heißt es bei Bezirk und Senat.

Von Amts wegen können die Mieter keine Unterstützung erwarten. Man könne sich in privatrechtliche Angelegenheiten nicht einmischen, sagt der Baustadtrat Kuhn. Warum man dem eigenwilligen Eigentümer aber nicht in einem Schreiben die Sachlage erläutern kann, bleibt unklar. Den unnötigen Rechtsstreit muss also nun jeder Mieter für sich ausfechten.

Birgit Leiß

Hohe Mieten nach Modernisierung

Darf man von einer Gewerkschaft einen sozialen Anspruch erwarten, wenn es um ihren Immobilienbesitz geht? Bei der IG Metall sind da Zweifel angebracht.

Kürzlich fand im IG-Metall-Haus in der Alten Jakobstraße 149 unter dem Motto „Ethik statt Monetik“ der Berliner Sozialgipfel statt. Eine der Hauptforderungen, die auch vom gewerkschaftlichen Dachverband DGB unterzeichnet wurde: bezahlbarer Wohnraum.

Mit ihren eigenen Immobilien ist die IG Metall diesbezüglich bereits zweimal negativ aufgefallen. So wurde vor einigen Jahren ein Wohnhaus aus dem Jahre 1859 in der Alten Jakobstraße 145, Ecke Neuenburger Straße 9 saniert – und die Wohnungen anschließend zu Quadratmeterpreisen von 10,50 bis 13,50 Euro neu vermietet. Lediglich für die beiden Altmietern konnte dank eines Sozialplanverfahrens im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt eine günstige Miete ausgehandelt werden.

Der Rest des Hauses stand weitgehend leer, wobei sich der Verdacht aufdrängt, dass man die Wohnungen gezielt nicht mehr vermietet hatte, um lästige Mietpreisbeschränkungen bei Neuverträgen zu vermeiden. „Wir haben niemanden raussaniert“, sagt Sprecherin Ingrid Gier von der Igemet, die den Immobilienbesitz der Gewerkschaft treuhänderisch verwaltet. Den hohen Leerstand begründet sie mit dem schlechten Zustand des Hauses: Außenklo, eingestürzte Decken, Schwamm. Doch der ist hausgemacht, denn die IG Metall ist seit Jahrzehnten Eigentümerin.

Die happigen Preise bei der Neuvermietung hält die IG Metall für ortsüblich – ungeachtet der Tatsache, dass der bei der Vermietung gültige Mietspiegel für die großen Wohnungen einen oberen Spannenwert von



Foto: Christian Muhrbeck

Alte Jakobstraße 145: Stellt die Eigentümerin IG Metall wirklich die Ethik über die „Monetik“?

6,10 Euro pro Quadratmeter vorsah (im aktuellen Mietspiegel 8,41 Euro). Dabei versteigt man sich zu einer abenteuerlichen Interpretation.

„Der Zustand des Hauses ist nach der Sanierung und zum Zeitpunkt des Neubezugs im Jahr 2016 in der Bausubstanz neuwertig – das heißt einem Neubau gleichzusetzen“, heißt es in einer Stellungnahme. Ziel des Immobilienbesitzes, so erklärt die Sprecherin, sei zwar „keine Riesenrendite“, aber man müsse mit den Mitgliedsbeiträgen sorgsam umgehen und zumindest Kostendeckung erzielen.

Zweiter Streitpunkt ist das Bürohaus, das die IG Metall neben ihrem Gebäude an der Linden-, Ecke Alte Ja-

kobstraße bauen will. Darüber gibt es Streit mit dem Bezirk, denn die Sanierungsziele sehen hier Wohnungen vor. Die IG Metall argumentiert, man brauche zusätzliche Räume für die gewerkschaftliche Arbeit. „Warum geht sie hier nicht mit gutem Beispiel voran und baut unter Inanspruchnahme von Fördermitteln Sozialwohnungen, dringend benötigte Wohnungen für Familien?“, fragt Kerima Bouali von „asum“. Die genehmigungsrechtlichen Fragen müssten noch geklärt werden, heißt es dazu bei der IG Metall. „Wenn es vom Bezirk die Auflage gibt, Wohnungen zu bauen, machen wir das natürlich“, so die Sprecherin.

Birgit Leiß

AUSSTELLUNGSTIPP

Historische Mieternöte, aktueller denn je



Miete am Boxi – von Kaiser Wilhelm bis Kanzlerin Merkel, Familien- und Bildungszentrum FamoX, Scharnweberstraße 23, Friedrichshain, Montag bis Donnerstag 9.30 bis 18 Uhr, Achtung: nur noch bis 12. Dezember

Über 100 Jahre Wohn- und Mietgeschichte am Boxhagener Platz in Friedrichshain zeichnet die Ausstellung „Miete am Boxi“ nach. Das einstige Arbeiterviertel mit heruntergekommenen Altbauten hat sich in den 2000er Jahren rasant zu einem Szenekiez und Brennpunkt der Gentrifizierung entwickelt. Auf 20 Bild- und Texttafeln werden die Mieternöte und Mieterkämpfe der vergangenen Jahrzehnte dargestellt. Historische Fotos, Zeitzeugenberichte, alte Mietverträge, Mietquittungsbücher, Hausordnungen und Adressbuch-Auszüge geben ein anschauliches Bild der Lebensverhältnisse in der Vorkriegszeit. Wie Mieter zu DDR-Zeiten sich selbst um die Wohnqualität kümmern mussten, lässt sich anhand eines Ausbauvertrages mit der Kommunalen Wohnungsverwaltung nachvollziehen. Auf die Aufbruchstimmung nach dem Mauerfall folgten die enormen Mietsteigerungen der Jahre 1990 und 1991 und anschließend der Einzug der Investoren und Eigentumsumwandler. Man kann zwischen der Kaiserzeit und heute erstaunliche Ähnlichkeiten entdecken.

js

„CORAL WORLD“

Schnorcheln am Ostkreuz?

Drei Wohnhäuser direkt gegenüber dem Ostkreuz sollen abgerissen werden, um Platz zu machen für einen Wasserpark mit Korallenwelt und Aquarium. Kein Aprilscherz, sondern ein höchst umstrittenes Bauvorhaben.

Die Häuser Hauptstraße 1 g, h und i liegen an der letzten noch unbebauten Brachfläche in der ansonsten von schicken Eigentumswohnungen dominierten Rummelsburger Bucht. Was für einige Anwohner ein zugemüllter Schandfleck ist, gilt anderen als Freiraum. Es gibt einen Wagenplatz, Bootsanlegeplätze, den Technoclub „Zur wilden Renate“ – und die drei Häuser aus den 1920er Jahren. Sie gehören der Unternehmensgruppe Padovicz. Ein Drittel der Wohnungen steht leer. Seit Jahren werden nur noch befristete Mietverträge vergeben. Mittlerweile werden freierwerdende Wohnungen gar nicht mehr vermietet, Reparaturen würden nicht mehr durchgeführt, sagen die verbliebenen Mieter. Ihnen wurde in einem Schreiben mitgeteilt, dass die Häuser abgerissen werden sollen.

Für das gesamte Areal gibt es große Pläne. Ein israelischer Meeresbiologe und Milliardär will hier, zwischen Kynaststraße und Ufer, für 40 Millionen Euro „Coral World“ bauen. Wo heute noch Obdachlose campieren, soll eine Regenwaldlandschaft und ein Korallenriff entstehen. Auch ein Hotel und Luxuswohnungen sind geplant, allerdings auch etwa 140 mietpreisgebundene Wohnungen. Näheres ist derzeit unklar, denn um den Bebauungsplan, der eigentlich noch in diesem Jahr beschlossen werden sollte, wird im Bezirk Lichtenberg seit 26 Jahren gerungen. Bezirksbürgermeister Michael Grunst (Linke) gilt ebenso wie die Stadträtin für Stadtentwicklung, Birgit Monteiro (SPD) als Befürworter des Prestigeprojekts. Man erhofft sich bei Realisierung Arbeitsplätze und eine Aufwertung für Anwohner und Touristen.

Foto: Nils Richter



Die Mieter haben sich unterdessen mit anderen Nutzern des Areals zusammengeschlossen und Mitte Oktober einen Protestzug gegen die Bebauung der Bucht organisiert. „Auch wenn wir zum Teil unterschiedliche Interessen haben: Wir alle wollen hier nicht weg“, erklärt eine Mieterin. Die Wohnungen sind mit bis zu 10 Euro nettokalt pro Quadrat-

meter zwar alles andere als preiswert: „Aber wir haben Wasserblick, Balkon und Garten.“ Sie ist der Ansicht, eine Entwicklung des Grundstücks sei auch mit einem Erhalt der Häuser möglich, und einen Aquapark brauche man hier genauso wenig wie Luxuswohnungen oder ein Hotel.
Birgit Leiß

Diese Häuserzeile an der Lichtenberger Hauptstraße steht einer „Entwicklung“ entgegen

WEBTIPP

Dating-Portal für Wohnungssuchende und Vermieter



■ www.housy.de

„Wohnungssuche war noch nie so einfach“, „In nur drei Schritten zur Traumwohnung“, „100 % kostenlos und unverbindlich“ – die Betreiber eines neuen Portals versprechen Mietern und Vermietern alles und noch etwas mehr. Aber können Sebastian Melchert und Raymond Naseem mit ihrem Start-up tatsächlich Wohnungssuchende und Vermieter auf intelligente Weise zusammenbringen? housy.de sieht sich als Dating-Portal, deshalb gilt: Je mehr Daten der Wohnungssuchende ein- beziehungsweise preisgibt, desto größer sind beim automatischen Datenabgleich seine Chancen auf einen Treffer. Erst dann entscheidet der Wohnungssuchende, ob der Vermieter seine persönlichen Daten erhalten soll. Der Vorteil für Vermieter: Sie müssen nur mit den potenziellen Mietern sprechen, die ihrem Suchprofil entsprechen. Bei erfolgreicher Vermittlung zahlen sie eine halbe Nettokaltmiete der vermieteten Wohnung an die Betreiber des Portals.

Im Sommer erhielten die beiden Gründer eine sechsstelligen Summe von der Investitionsbank des Landes Brandenburg. Damit wollen sie ihre Aktivitäten demnächst auf andere Städte erweitern. Bisher sind bereits 7500 Nutzer registriert.

rb



Unzumutbare Wartezeiten

Acht Wochen und länger warten Hinterbliebene in manchen Bezirken auf eine Sterbeurkunde. Den Standesämtern fehlt Personal. Da ist es umso unverständlicher, dass ein hilfreicher Online-Service ersatzlos abgestellt wurde.

Vieles ist nach einem Todesfall zu erledigen: etwa eine Rente abzumelden, einen Erbschein zu beantragen, Bankkonten und Versicherungen aufzulösen – oder eine Mietwohnung zu kündigen. Denn das Mietverhältnis endet nicht automatisch mit dem Tod des Mieters, sondern geht auf seine Erben über. Wer da so schnell wie möglich aus dem Vertrag heraus möchte, muss nachweisen, dass der Vater, die Mutter oder der Partner gestorben ist, und dafür eine Sterbeurkunde vorlegen. Erst ab diesem Zeitpunkt gilt die dreimo-

natige Kündigungsfrist. „Ohne das Dokument sind hinterbliebenen Angehörigen im Grunde die Hände gebunden“, sagt Fabian Lenzen, Sprecher der Bestatterinnung Berlin-Brandenburg.

Und gerade da klemmt es: Immer wieder dauert es in einzelnen Bezirken bis zu acht Wochen und sogar länger, ehe eine Sterbeurkunde ausgestellt wird. Fabian Lenzen: „Wir wissen seit Langem, dass in den Standesämtern Fachkräftemangel herrscht – wenn da noch Ausfälle wegen Krankheit oder mal besonders viele Anträge dazukommen, staut sich die Arbeit.“

Lenzen rät allen, die wegen zu langer Wartezeiten Probleme bekommen und womöglich auf hohen Mietkosten sitzen bleiben, den Leichenschau-Schein beim Bezirksamt vorzulegen und eine Rückstellungs-

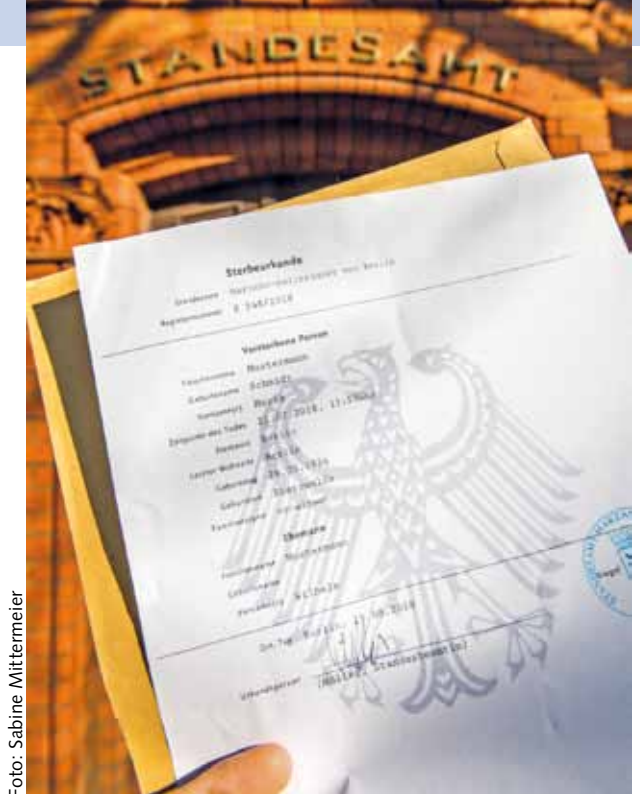


Foto: Sabine Mittermeier

bescheinigung zu fordern. Mit diesem vorübergehend ausgestellten Dokument könne erst einmal in vielen Fällen gehandelt werden.

Rosemarie Mieder

Acht Wochen und länger kann die Ausstellung einer Sterbeurkunde in manchen Bezirken dauern

WOHNKOSTEN

Fast jeder zweite Euro fließt in die Miete

Die Berliner geben fast die Hälfte ihres verfügbaren Jahresnettoeinkommens für die Wohnungsmiete aus. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Studie des Onlineportals „Immobilienscout24“, die die durchschnittlichen Mietkosten und Einkommen in verschiedenen Städten miteinander verglichen hat.

Einer für die Miete – einer für den Rest

Die Wohnungsmiete sollte nicht höher sein als ein Drittel des Einkommens, das ein Mieter im Monat zur Verfügung hat. Das besagt eine alte Faustregel. In Berlin hat sie schon länger keine Gültigkeit mehr: 46 Prozent seines verfügbaren Einkommens steckt der Berliner im Jahr 2018 durchschnittlich in seine Miete. Für eine 80-Quadratmeter-Wohnung inklusive Betriebskosten sind das im Schnitt 8784 Euro im Jahr oder 732 Euro im Monat – bei einem jährlichen Jahresnettoeinkommen von 19094 Euro (1591 Euro monatlich).

Besonders alarmierend ist das vor dem Hintergrund der Entwicklung seit 2017: Im letzten Jahr waren es noch 40 Prozent – ein Anstieg um ganze sechs Prozentpunkte innerhalb nur eines Jahres.



Illustration: Lisa Smith

Trotz dieser hohen Zahlen landet Berlin noch deutlich hinter München, wo im Schnitt satte 55 Prozent in die Miete fließen. Allerdings: Dort liegt das verfügbare Einkommen deutlich über dem Berliner Durchschnitt. Und wer von vornherein wenig hat, dem tut

eine hohe Miete besonders weh. Besonders gut müsste es also den Hamburgern gehen: Bei einem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen von 23 858 Euro müssen sie „nur“ 41 Prozent (2017: 39 Prozent) für Miete ausgeben – und das, obwohl vergleichbare Wohnungen an der Alster mit 9878 Euro deutlich teurer sind als in Berlin.

Auch das Internetportal „immowelt“ hat den Anteil der Miete am Einkommen untersucht – und kommt bei einer anderen Berechnungsweise auf etwas niedrigere Zahlen. Für Berlin liegt der durchschnittliche Mietkostenanteil demnach bei 39 Prozent, bei einer Warmmiete von 1387 Euro und einem Haushaltsnettoeinkommen von 3559 Euro monatlich. Frankfurt am Main liegt mit Berlin gleichauf, München führt die Tabelle dort mit einem Anteil von 45 Prozent an.

Katharina Buri



alle Fotos: Sabine Mittermeier

Beschränkte Spielräume

Wie wohnen Kinder in Berlin? Was wünschen sie sich? Das MieterMagazin hat bei fünf Familien angeklopft und fand bei ihnen ganz unterschiedliche Wohnsituationen vor. Einschränkungen gab es fast überall. Doch der Umgang damit ist individuell und häufig kreativ.

An dieser Tür haben wir vor sechs Jahren schon einmal geklingelt. Damals wollten wir wissen, welche Chancen Familien in Berlin bei der Wohnungssuche haben. Franziska Albrecht und Jean-François Fraval hatten gerade ihr drittes Kind bekommen, und klar war: In dieser Erdgeschosswohnung im Samariterviertel würde es einmal eng werden. Heute lebt die fünfköpfige Familie immer noch dort.

„Kommen Sie rein und schauen Sie sich um“, empfängt uns Franziska Albrecht. „Wir haben hier vor zwei Jahren umgeräumt. Anbauen können wir ja nicht.“ Vier Zimmer, 87 Quadratmeter, über drei Meter Deckenhöhe – das ist die geräumigste Wohnung im ganzen Haus. Aber Farouk (6) kommt bald in die Schule, Laouen (10) geht in die vierte Klasse und Malik (13) aufs Gymnasium. „Jeder sollte seinen eigenen Platz bekommen, das war uns wichtig“, sagt Franziska Albrecht. Dafür haben sich die Eltern mit ihrem Schlaf-

„Mal zwei Stunden, ohne dass der Bruder nervt“

und dem Arbeitszimmer deutlich eingeschränkt. Die beiden Hochbetten der Kinder stehen nun in einem viel größeren Zimmer, wenn auch immer noch dicht beieinander. Darunter, darüber und dahinter haben die Eltern es mit viel handwerklichem Geschick und guten Ideen geschafft, jedem der Jungs seine Ecke zu „zimern“. Für Malik ist das der eingebaute Schreibtisch mit den Regalen. Hier macht er seine Hausaufgaben, hat seine Bücher und Computerspiele eingeordnet und kann den beiden Jüngeren auch mal den Rücken zudrehen. Wäre er lieber für sich? „Nee, ich find's ganz schön so“, sagt er. Und gibt dann doch zu: „Für ein, zwei Stunden mal Ruhe haben, ohne das Farouk nervt, wäre schon nicht schlecht.“ Allerdings – über einen Umzug denken die Eltern nicht nach. Zahlen sie doch für ihre Genossenschaftswohnung erträgliche 520 Euro nettokalt.

Ein eigenes Zimmer für jede Person in einem Haushalt sei schon erstrebenswert, meint die Psychologin

Antje Flade. Aber das ist ein Luxus, den sich auch in zurückliegenden Jahrzehnten längst nicht jeder leisten konnte. „Eigentlich hat man erst in den 1970er Jahren begonnen, sich mit Grundrissen von Kinderzimmern zu beschäftigen“, stellt Antje Flade fest. Da waren im Osten wie im Westen längst die Großsiedlungen im Bau. Es ging darum, für Familien schnell den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. „Und damals hat man selbstverständlich die kleinsten Zimmer für die Kinder vorgesehen.“ Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer war die klassische Aufteilung. Bei nicht selten weniger als 10 Quadratmetern für das Kinderzimmer reichte der Platz nur für das notwendigste Mobiliar. Raum für Bewegung blieb den Kindern so nicht, zumal sich in der Regel mehrere Geschwister den Platz teilen mussten.

Raus aus der Enge, lautete deshalb eine Forderung, wenn es um kindgerechtes Wohnen ging. Gefordert waren nutzungsoffene Wohnräume und flexibel gestaltete Grundrisse, die den Kinder- und Familienansprüchen immer wieder mal angepasst werden konnten.

Eigentlich genau so, wie es Franziska Albrecht und Jean-François Fraval für ihre Familie organisiert haben. Und vielleicht zieht Malik mit seinem Bett später ja auf die zweite Ebene im Arbeitszimmer. Dort lagert jetzt Büromaterial der Dolmetscherin und des selbstständigen Heilpraktikers. Für



Franziska Albrecht und Jean-François Fraval haben für jeden ihrer Jungs eine eigene Ecke „gezimmert“

den Teenager könnte es der Platz sein, an dem er in aller Ruhe am Abend telefonieren und seine Musik hören kann.

Wo handwerkliches Geschick nicht hilft

Kreativität, handwerkliches Geschick und der Mut, die Wohnung auch mal umzukrempeln, würden Sabrina Syawsh und Toma Philip nicht weiterhelfen. Sie wohnen gar nicht weit von Franziska Albrechts Familie entfernt – in einem der schicken weißen Neubauten, die hier an der Rigaer Straße in den letzten Jahren entstanden sind, Grünflächen und Spielplätze inklusive. Aber selbst wenn der Bauingenieur und die Physikerin für die beiden Kinder Anabel (6) und Andreh (3) ihr großes Wohnzimmer räumen und ins viel kleinere Kinderzimmer umziehen würden – sie könnten die Warmmiete von 1269 Euro einfach nicht auf



Dauer zahlen. „Im Moment arbeite ich eigentlich fast nur für die Miete“, erklärt Toma Philip, der mit Frau und kleiner Tochter 2014 aus dem Irak nach Deutschland gekommen ist. „Wir können nicht ins Kino, wir können nicht in den Tierpark – das ist doch aber wichtig für Kinder!“ Es zählt schließlich nicht nur die Wohnung.

Aber auch die passt nicht mehr: Wenn Anabel im nächsten Jahr zur

Kinder im Mietrecht

Kinder dürfen laut sein

Lachen, Weinen, Schreien, Trampeln, Springen – all das gehört zum normalen Verhalten von Kindern und damit zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung. Es ist von Nachbarn hinzunehmen und kein Grund, die Miete zu mindern. Das entschied das Landgericht Berlin 2016, als es die Klage einer Mieterin zurückwies, die ein Lärmprotokoll über den Krach aus der über ihr liegenden Wohnung vorgelegt hatte. Zwar müssten auch Eltern auf das

Ruhebedürfnis von Nachbarn Rücksicht nehmen, aber ein solcher Kinderlärm wie der vor dem Landgericht verhandelte überschreite ein normales Maß nicht. Die Mieterin könne weder die Beseitigung der Lärmquelle noch eine Mietrückzahlung fordern (LG Berlin vom 5. September 2016 – 67 S 41/16 –).

Hausordnung gilt auch für Kinder

Das betrifft besonders die Gemeinschaftsflächen wie den Hausflur. Spielen und Toben ist dort nicht

gestattet und muss von Eltern unterbunden werden. Hausflure sind eben nicht für längere Aufenthalte gedacht und dienen lediglich dazu, von draußen in die eigene Wohnung zu gelangen.

Beim Abstellen von Kinderwagen allerdings ist das Recht aufseiten der Mieter: Sie dürfen im Treppenhaus abgestellt werden, weil es nicht zumutbar ist, das Gefährt mit in die Wohnung zu schleppen. Allerdings sollten Fluchtwege und Durchgänge nicht versperrt werden. ►►

Für Sabrina
Syawsh und Toma
Philip ist der Umzug
von Friedrichshain
nach Marzahn
die Lösung



Schule kommt, soll sie ein eigenes Zimmer haben, „wo sie in Ruhe ihre Hausaufgaben machen kann, ohne dass der kleine Bruder stört“, so die Mutter. Die Eltern haben lange in ihrer vertrauten Wohnumgebung gesucht. Toma Philip: „Aber Friedrichshain ist für uns unbezahlbar geworden.“ Jetzt haben sie sich für Marzahn entschieden: eine 95 Quadratmeter große Vierzimmerwohnung, 850

Euro warm. Noch ist das neue Haus von Bauzäunen umgeben. Hier, am Eugen-Roth-Weg, stehen in achtgeschossigen Neubauten 126 Wohnungen kurz vor der Fertigstellung. Wer die Musterwohnung anschauen will, muss Schutzhüllen über die Schuhe ziehen. Andreh läuft neugierig von einem leeren Raum in den nächsten. Aber er entscheidet sofort: „Das ist mein Zimmer!“ Es ist genau so groß wie das der Schwester gleich nebenan. Und wie die anderen Kinderzimmer im ganzen Haus: etwa 11 Quadratmeter.

„Über die Zielgruppe und den Wohnungsmix jedes Bauvorhabens sprechen wir uns lange vor Planungsbeginn mit den Kundenzentren ab“, erklärt Dirk Seubert von der „bauWERK“, einem Ableger des städtischen Wohnungsunternehmens Degewo. Am Eugen-Roth-Weg werden vor allem Familien mit Kindern wohnen – die meisten der Wohnungen hier haben drei oder vier Zimmer.

„Und bei der Planung von Grundrissen heißt es bei uns: Funktion vor Fläche“, ergänzt er. Da wird genau gerechnet, wie viele Personen ziehen ein und wieviel Platz brauchen die Möbel. Ins Kinderzimmer müssen Bett, Schrank und Schreibtisch passen. Die Forderung nach niedrigen Mieten führt zu einer gewissen Standardisierung. 50 Prozent der Wohnungen hier kosten 6,50 Euro, die teuersten liegen nicht über 10 Euro pro Quadratmeter, nettokalt. Für die Vergabe, so erläutert die Degewo-Vermietungsleiterin in Marzahn, Kerstin Schindler, seien verschiedene Faktoren ausschlaggebend: Familiengröße und Anzahl der verfügbaren Räume ist einer davon. Denn nach Möglichkeit solle jedes

Bedachtes Belegungsmanagement

Kind sein eigenes Zimmer bekommen. Das ist aber auch vom Geldbeutel der Eltern abhängig. Und so eignen sich Vierzimmerwohnungen mit einem Hobbyraum, wie es sie in den Plattenbauten gibt, durchaus auch für fünfköpfige Familien. Kerstin Schindler: „Bei Überbelegung sagen wir allerdings: Stopp.“ Platzprobleme haben Mia (14) und Mascha (12) nicht. Sie leben mit ihren Eltern in einer 139 Quadratmeter großen Altbauwohnung in Friedenau. „Als wir kleiner waren, haben wir uns trotzdem ein Zimmer geteilt“, erklärt die Ältere. „War einfach schöner so.“

- Ein ganzer Fuhrpark aus Fahrrädern und entsprechenden Kinderanhängern dagegen ist nicht erlaubt.

Rasen betreten verboten?

Diese Zeiten sind Gott sei Dank vorbei. Zur vertragsgemäßen Nutzung einer Wohnung gehören in der Regel auch bereitgestellte Grünflächen und Außenanlagen. Kinder dürfen also auf diesen gemeinschaftlichen Flächen spielen (mit Ausnahme von Ziergärten), und sie dürfen dazu auch Freunde mitbringen. Der Lärm dabei

muss von Nachbarn hingenommen werden. Allerdings haben Eltern auch auf die Einhaltung von Ruhezeiten zu achten. Die gelten von 13 bis 15 Uhr (nach der Hausordnung) und von 22 bis 6 Uhr.

Wenn Kinder Schäden verursachen

Nach § 828 BGB sind Kinder bis zum siebten Lebensjahr nicht deliktfähig bei Schäden. Im Straßenverkehr sind sie das sogar erst ab 10 Jahren. Wenn Eltern allerdings ihrer Aufsichtspflicht nicht nachgekommen sind, müssen sie

für die Schäden ihrer Sprösslinge aufkommen. Dafür tritt dann die Haftpflichtversicherung ein.

Was Gebrauchsspuren etwa durch das Spielen in der Wohnung oder auf Gemeinschaftsflächen betrifft, so gilt wie bei Erwachsenen: Sie sind kein Grund für Schadenersatzforderungen des Vermieters. Schäden, die durch Kinder entstanden sind und nicht durch den üblichen Gebrauch der Mietsache entstehen, müssen von den Eltern beseitigt beziehungsweise beglichen werden. *rm*

Seit anderthalb Jahren bewohnt jedes der Mädchen sein eigenes Zimmer. Die Räume sind zwar nicht sehr groß, aber die beiden gestalten sie ganz nach ihren Wünschen aus.

Kinder haben eigene Prioritäten

Helle Farben, ein Tisch mit Schminkspiegel bei Mia. Mascha hat gerade lila aus ihrem Zimmer verbannt und die Wände weiß gestrichen. – Im großen Wohnzimmer der Familie türmen sich Kindersachen, die nun bei ebay verkauft werden sollen. „Ich erlebe Kinder immer wieder als ungeheuer kreativ und anpassungsfähig“, erklärt der Architekt Jason Danziger, der mit seinem Büro Thinkbuild Architecture die Raum- und Farbgestaltung einiger Kitas übernommen hat. „Sie haben ein komplett unerwartetes Nutzungsverhalten und setzen ihre Prioritäten ganz anders als wir.“ Und das bedeutet: Es sollte ihnen keine perfekte Einrichtung vorgesetzt werden.

Mia. Sie hat ein paar Bücher in ein kleines Holzregal neben ihr Bett gestellt hat. Nur zur Dekoration, wie sie betont. Was sie liest, läge unter dem Bett – da wo keiner hinguckt. „Ich denke auch, dass nicht jedes Kind ein eigenes Zimmer braucht“, meint Jason Danziger. Räume lassen sich teilen, durch Einbauten können verschiedene Ebenen und Rückzugsorte angelegt werden. Dafür sollten sich Erwachsene bei der Ausgestaltung eines Kinderzimmers auch ein-

Ein anfänglich großbürgerlicher Luxus

Kinderzimmer sind eine relativ junge Erfindung. Das Leben im späten Mittelalter spielte sich in Gemeinschaftsräumen ab – Kinder liefen nebenher. Auf ihr Spielbedürfnis wurde keine Rücksicht genommen. Ihre Schlafplätze hatten sie auf Dachböden, zusammen mit Dienstboten, oder in den Schlafzimmern der Eltern. Für die Kleinsten gab es eine

Wiege, die Größeren schliefen oft zu zweit oder dritt in einem Bett. Die Erkenntnis, dass Kinder zu ihrer Entwicklung besondere Bedingungen brauchen und damit gesonderte Räume, kam erst im 18. und vor allem im 19. Jahrhundert auf. In dieser Zeit setzte sich auch das Ideal der Trennung von Eltern- und Kindersphäre durch. ▶▶

Bevor Petra A. und Susanne F. das Zimmer für Sophia* einrichten konnten, mussten sie zuerst einmal ausräumen. Ihre 86 Quadratmeter große Wohnung im Wedding hat drei Zimmer: „Bisher konnte sich jede in ihren Bereich zurückziehen und auch mal die Tür hinter sich zumachen“, erzählt die freiberufliche Dolmetscherin Petra. Mit ihrer Lebensgefährtin, einer Soziologin, hatte sie sich um ein Pflegekind bemüht. Als dann die Anderthalbjährige ins Haus kam, brachte sie die gewohnte Ordnung gründlich durcheinander. Susanne räumte ihr Zimmer, die beiden Frauen rückten mit Büchern und Möbeln zusammen, inzwischen



Gerade Unfertiges lade Kinder zum Gestalten ein. „Weniger ist mehr“, so lautet die Devise des erfahrenen Architekten. Etwa leichte Möbel, die sie bewegen, umstellen und unterschiedlich kombinieren können. Kinder wollen entdecken, ihre eigenen Ecken und Verstecke anlegen. Das könnten Pappkisten und auch Holzkästen sein, die man ihnen zur Verfügung stellt. Auch der Stauraum unter einem Bett eignet sich. Wie bei

mal auf die Augenhöhe ihres Kindes begeben. „Können die Kinder aus dem Fenster schauen? Das halte ich für sehr wichtig, weil sie es gern tun und dabei viel entdecken“, so der Architekt. Fenstergriffe lassen sich zur Sicherheit abschließen – aber ein kleines Podest von 15 oder 20 Zentimetern ermögliche es bei hohen Fensterbänken, den Himmel, einen Baum vor dem Haus und die Vögel darin zu beobachten.



Mascha und Mia haben sich eine Zeitlang freiwillig ein Zimmer geteilt

nutzt die Dreijährige auch diesen Raum ganz selbstverständlich mit. Ihre Spielecken verteilen sich über die Wohnung. Sie ist ganz einfach immer dort, wo auch ihre beiden Mamas sind.

► Es entstanden in Deutschland die Kinderstuben – zuerst natürlich in den Häusern des Großbürgertums. Für die allermeisten Familien allerdings waren Kinderzimmer noch bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts hinein unerreichbarer Luxus. Vor allem in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg bestimmte die allgemeine Wohnungsnot in Ost wie West das familiäre Zusammenleben.

Wenn es überhaupt ein Zimmer für die Kinder gab, mussten sich das mehrere Geschwister teilen. Beim Bau der ersten großen Wohnsiedlungen wurde dann auch an Zimmer für die Kinder gedacht – allerdings ohne baurechtliche Vorschriften für deren Größe. Lediglich in der DDR gab es die Bestimmung, dass sie nicht kleiner als acht Quadratmeter sein durften. *rm*

Denken sie über eine größere Wohnung nach, in der wieder jede ihr eigenes Zimmer hat? „Wir wollen hier auf keinen Fall weg, weil wir in einer tollen Nachbarschaft mit vielen Kindern leben“, erzählt Petra. Im Haus hat Sophia schon Freunde, die Eltern helfen sich gegenseitig, der Hof ist ein Ort, wo gerade die kleineren Kinder spielen können. Dazu gibt es kurze Wege zu Verkehrsmitteln, Geschäften, Kita. Petra: „Das ist uns wichtiger als 20 Quadratmeter

gebung. „Es hat sich jedoch gerade in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten gezeigt, dass viele junge Familien wieder gerne in der Innenstadt leben wollen – wenn sie denn angemessenen Wohnraum finden“, sagt er. Und setzt hinzu: „Damit sind wir als Stadtplaner gefordert,

Raum zu begrenzen, indem beispielsweise Parkplätze wegfallen. Dazu sollte über eine intensivere Nutzung von Schulhöfen, Sportplätzen und Grünflächen nachgedacht

Gemeinschaftsflächen besser nutzen

werden: „Berlin hat sich lange den Luxus eines Nebeneinanders geleistet“, sagt Manfred Kühne. Und das Spielen auf Schulhöfen und Sportplätzen könnte auch Abstand zur Wohnbebauung schaffen und Lärm minimieren, über den oft ältere Anwohner klagen. „Aber eins sei hier mal gesagt: Lärm durch spielende Kinder ist hinzunehmen“, sagt er. Das sieht auch Markus Poeppel so, der mit seiner Lebensgefährtin und Kasimir (7) in der Kreuzberger Taborstraße wohnt. Obwohl der Junge

Für Kasimir aus der Taborstraße spielt die Wohnumgebung eine wichtige Rolle, auch wenn die Eltern sie nicht besonders kindgerecht empfinden



mehr Wohnfläche.“ Gerade da, wo die kleine Familie lebt, inmitten der Stadt, sei es doch für Kinder wunderbar, finden die beiden Frauen. „Diese Auffassung hat sich aber auch immer mal wieder geändert“, meint Manfred Kühne, Leiter der Abteilung Städtebau und Projekte bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Lange galt der Garten am eigenen Haus als Ideal für eine kinderfreundliche Um-



trotz der Dichte unserer Innenstadt Möglichkeiten für einen kindgerechten Lebensraum zu schaffen.“ Das steht auch in der Landesbauordnung, die für jeden Neubau die Anlage einer Freifläche um das Haus herum fordert. Nur in seltenen Fällen sei das Grundstück so klein, dass die Bauherren finanziellen Ausgleich schaffen müssten, weiß Manfred Kühne. Und fügt hinzu: „Die Zeit ist noch nicht vorbei, wo es in zentraler Lage Freiflächen für Spielplätze gibt.“ Aber es müssten auch die Themen Verkehrsberuhigung und Spielstraßen angesprochen werden. Selbst wenn das bedeute, anderen den

sein eigenes kleines Zimmer hat, gehören der geschützte Innenhof, eine große Wiese, ein Spielplatz in der Nähe und sein Fußballverein zu seinem heimischen „Revier“.

„Dass alles so in der Nähe ist, hat für Kasimir und auch für uns einen großen Vorteil“, sagt der Vater. „Aber wir leben leider auch in einer lauten und latent aggressiven Gegend.“ Es seien zu viele Touristen unterwegs – und auch Drogendealer im Viertel. „Wenn Sie mich nach einer kindgerechten Umgebung fragen“, sagt Kasimirs Vater, „da hätten wir es schon gern ruhiger und entspannter.“ *Rosemarie Mieder*

* Namen von der Redaktion geändert

„WOHNRAUMVERSORGUNG BERLIN“ LEGT BERICHT VOR Vorgaben eingehalten

Im Oktober 2018 veröffentlichte die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) ihren Bericht zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung im Jahr 2017, die im April letzten Jahres zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen unterzeichnet worden war. Danach vermieten die Unternehmen wieder mehr Wohnungen an Bedürftige. Auf der anderen Seite langen sie bei der Wiedervermietung kräftig zu.

WVB-Vorstand ► Jan Kuhnert (links im Bild) war in der Initiative für einen Mietenvolksentscheid aktiv, die unter anderem die Einrichtung der WVB erreichte

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ heißt die Vereinbarung, die im April 2017 zwischen dem Berliner Senat und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen geschlossen wurde. Seitdem können die Unternehmen beispielsweise nach einer Modernisierung nicht mehr jede Miete verlangen. Auch im laufenden Mietverhältnis profitieren die Mieter von Beschränkungen, die über das gesetzliche Maß hinausgehen. Über die Umsetzung der Kooperationsvereinbarung wacht die „Wohnraumversorgung Berlin“. Ihr Bericht zeigt: Wird eine Wohnung neu vermietet, wird in aller Regel eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen. 7,09 Euro pro Quadratmeter wurden 2017 im Durchschnitt verlangt. Das ist ein Anstieg von knapp 10 Prozent – aber immer noch deutlich unter dem marktüblichen Preis von 10,15 Euro. Auch die Bestandsmiete liegt mit durchschnittlich 5,91 Euro unter der Mietspiegelmiete von 6,47 Euro. Erschreckend findet Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, dass nur 448 Mieter die neue



Foto: Jens Sethmann

Härtefallregelung in Anspruch genommen haben. Wer mehr als 30 Prozent seines Haushaltseinkommens für die Miete aufbringen muss, kann bei den Städtischen eine Mietabsenkung beantragen. Im Bericht wird empfohlen, diese Möglichkeit stärker zu bewerben.

Wenn wegen Mietrückständen fristlos gekündigt wird, muss Mietern der städtischen Wohnungsunternehmen eine individuelle Beratung angeboten werden. Im Jahr 2017 gab es 3347 Fälle, bei fast 60 Prozent wurden sogar die Kündigungen zurückgenommen, 327 Zwangsräumungen wurden durchgeführt, wobei die Wohnungen oft schon verlassen waren. Räumungen in die Obdachlosigkeit sind unzulässig.

Wichtiger Punkt: die Mieter-Mitbestimmung

WVB-Geschäftsführer Jan Kuhnert stellt den Wohnungsunternehmen insgesamt ein gutes Zeugnis aus: „Die meisten Vorgaben wurden eingehalten.“ So wurden die bei Wiedervermietungen geforderten 60

Prozent an Menschen mit Wohnberechtigungsschein – unabhängig davon, ob es sich um Sozialwohnungen handelt oder nicht – insgesamt sogar knapp übererfüllt.

Mit dem Wohnraumversorgungsgesetz wurden – neben den bereits bestehenden Mieterbeiräten – auch Mieterräte eingeführt. Diese haben in jedem landeseigenen Wohnungs-

unternehmen einen Sitz im Aufsichtsrat. Sie können Anregungen und Kritiken der Mieterinnen und Mieter bündeln und gegenüber dem Wohnungsunternehmen vertreten, wodurch auch die Senatsvertreter im Aufsichtsrat davon erfahren.

Nachdem es bei den ersten Mieterrats-Wahlen im Herbst 2016 einige Unregelmäßigkeiten gab, hat die Wohnraumversorgung Berlin mit einer Arbeitsgruppe die Wahlordnung und die Mieterrats-Satzung neu verfasst. „Die Stärkung der Mietermitbestimmung sehe ich als bisher wichtigsten Erfolg der WVB“ betont Kuhnert. Auf die Frage, was aus seiner Sicht in nächster Zeit die größte Herausforderung für die WVB sei, führt er aus: „Ein noch größerer Anteil der landeseigenen Wohnungen im Mietwohnungsmarkt durch Ankauf und Neubau sowie die gute Bestandspflege bei nur moderaten Mieterhöhungen haben die beste Entlastungswirkung für den Wohnungsmarkt und sind daher zentrale Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen.“

Elisabeth Voß

■ www.berlin.de/wohnraumversorgung

Download des Berichts: www.stadtenwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1810/nachricht6637.html

Was ist die „Wohnraumversorgung Berlin“?

Das Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVGBln) war das Ergebnis von Verhandlungen der Initiative für einen Mietenvolksentscheid mit dem Senat, der 2015 sehr erfolgreich begonnen, jedoch aufgrund rechtlicher Mängel nicht fortgeführt wurde. Mit dem Volksentscheid sollten die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, die privatrechtlich als AGs und GmbHs verfasst sind, in Anstalten öffentlichen Rechts umgewandelt werden, um sie stärker auf Versorgung statt auf Gewinnerzielung auszurichten. Dies wurde nicht umgesetzt. Stattdessen wurde mit der „Wohnraumversorgung Berlin“ eine neue Aufsichtsbehörde geschaffen.

ev

NACH DEM EINBRUCH

Kühlen Kopf bewahren

Eine aufgehebelte Eingangstür, eine zersplitterte Scheibe – die Zeichen eines Einbruchs verursachen einen Schock. Trotzdem heißt es: So ruhig wie möglich überlegen und klug handeln – damit man einem Täter nicht in die Arme läuft und die Polizei so schnell und effektiv wie möglich ihre Arbeit aufnehmen kann. Besonnenheit hilft auch bei der Schadensregulierung.

Wenn Spuren ► auf einen Einbruch hinweisen, die Wohnung am besten gar nicht betreten ...

Nur einen kleinen Spalt steht die Terrassentür zum Hof offen, aber Maren und Dirk Sch. wissen sofort: Da stimmt etwas nicht! Sie haben ganz sicher alles fest verschlossen, bevor sie noch einmal zum Einkaufen gefahren sind. Jetzt bemerken sie auch die Glassplitter auf dem Fußboden und sehen, dass der Holzrahmen der Tür zersplittert ist, der abgeschlossene Griff völlig verbogen. Es kann noch gar nicht lange her sein, dass jemand hier eingedrungen ist.

„Mein dringender Rat: Verlassen Sie in solch einem Fall Ihre Wohnung wieder – oder gehen Sie gar nicht erst hinein, wenn Sie davor stehen und einen Einbruch vermuten“, erklärt Georg von Strünck von der Berliner Beratungsstelle Einbruchschutz. „Der Täter könnte noch drin sein, und dem sollten Sie lieber nicht in die Quere kommen.“ Um nicht etwa den Fluchtweg zu versperren und angegriffen zu werden, sollte man auch besser im Treppenhaus ein Stockwerk höher steigen und

schließen Sie die beschädigten Fenster oder Türen nicht.“ Bevor Polizisten und später die Spurensicherung eintreffen, dürfen etwa vorhandene Fingerabdrücke nicht verwischt und auch sonstige Spuren und Beweise nicht vernichtet werden.

„In der Regel kommt nach der Meldung eines Einbruchs erst einmal ein Funkwagen mit uniformierten Beamten vorbei, die alles aufnehmen. Erst danach werden von Zivilbeamten mögliche Spuren gesichert“, erklärt Georg von Strünck. Die üblichen Fragen der Ermittler lauten: Wie lange waren Sie von zu Hause fort? Wann haben Sie die Wohnung verlassen,

.. und die Polizei ► verständigen

Auf der sicheren Seite ist, wer vorher sein Hab und Gut dokumentiert hat



von dort aus die Polizei alarmieren. „Bis die dann eintrifft“, so der Polizeibeamte, „möglichst nichts anfassen. Lassen Sie alles, wie es ist, fegen Sie keine Scherben zusammen,



und wann sind Sie zurückgekommen? Hatten Sie Fenster und Türen verschlossen? Wann könnte der Einbruch geschehen sein? Haben Sie vielleicht noch jemanden bemerkt, können Sie den oder die Täter sogar beschreiben? Und schließlich: Was ist bei Ihnen verschwunden?

„Um das zu beantworten, sollten Sie sich Zeit lassen, denn manches entdeckt man erst in den Tagen da-



nach“, erklärt der Einbruchschützer. Die Polizei schickt eine Stehlgut-Liste an die Betroffenen, in die alle gestohlenen Gegenstände eingetragen

Mitgenommen wird, was leicht zu transportieren ist

werden. Wer besonders wertvolle Güter daheim hat, sollte die ohnehin aufgelistet haben – und die Dokumentation auch immer auf dem aktuellen Stand halten. In ein solches „Archiv“ gehören beispielsweise die Individualnummern hochwertiger technischer Geräte. „Und auch Fotos von Schmuck“, ergänzt von Strünck. „Am besten dann, wenn er von Ihnen getragen wird. So können Sie den Besitz glaubhaft nachweisen.“ Es sind hauptsächlich kleine und leichte Gegenstände, auf die Wohnungsdiebe aus sind: Bargeld, Kreditkarten, Mobiltelefone, der Laptop und natürlich Schmuck. Mitgenommen wird in der Regel alles, was leicht zu transportieren ist und auch schnell verwertet werden kann. Für einen Schadensersatz muss genau dokumentiert werden, was zerstört und gestohlen wurde. Georg von Strünck rät, möglichst alles genau zu fotografieren. Wer dazu noch Quittungen oder Belege über die einmal erworbenen Wertsachen vorweisen kann, ist gegenüber seiner Hausratversicherung auf der sicheren Seite. Die sollte übrigens ebenfalls so rasch wie möglich informiert werden – viele sind über eine Hotline rund um die Uhr erreichbar. Bei Maren und Dirk Sch. schickte die Versicherung auch umgehend einen Notdiensthand-



alle Fotos: Christian Muhrbeck

einfach nicht vergessen kann und seine Angstzustände nicht los wird, sollte nicht allein bleiben“, rät der Einbruchschützer. In Berlin sind es vor allem der Weiße Ring und die Opferhilfe, die Einbruchopfern professionelle Hilfe anbieten – aber auch die Berliner Polizei mit ihrer Beratungsstelle Einbruchschutz. Dort kann sich auch präventiv jeder kostenlos beraten lassen. Mieter von Erdgeschoss- oder auch Dachwohnungen können mit den Beamten Vor-Ort-Termine verabreden. „Wir beraten natürlich auch am Telefon und per E-Mail“, sagt Georg von Strünck. „Aber besser ist es, Sie vereinbaren einen Termin bei uns und kommen mit Fotos ihrer Eingangstür und des Schlosses.“

Umbauten – etwa an der Wohnungseingangstür – müssen aber auf jeden Fall auch mit dem Vermieter beziehungsweise mit der Hausverwaltung



abgestimmt werden, so wie dieser auch jeder Einbruch umgehend gemeldet werden sollte. Denn selbst wenn ein Mieter in einer Notsituation, beispielsweise mitten in der Nacht, die Eingangs- oder Terrassentür schnell erst einmal durch einen Nothandwerker sichern lässt – die Reparatur und Wahl des Handwerkers, der alles wieder instand setzt, liegt danach in der Hand des Vermieters und auch in seiner Verantwortung.

Georg von Strünck: „Wir raten denen, die zu uns kommen, ihre Wohnung so zu sichern, dass sie das Gefühl haben: Hier kommt keiner so leicht rein.“ Mit Hilfe der Fördergelder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) haben Vermieter und auch Mieter in den zurückliegenden Jahren einiges zur Sicherung ihrer Fenster und Türen getan. Das zeitigt auch Erfolg: In Berlin kamen Einbrecher 2017 in 43 Prozent aller Fälle gar nicht erst in die Wohnung hinein. In vielen Fällen scheiterten sie an sicheren Fenstern und Türen.

Rosemarie Mieder

■ **Beratungsstelle
Einbruchschutz:**
Platz der Luft-
brücke 5
12101 Berlin
☎: 030 4664
979999
[einbruchschutz@
polizei.berlin.de](mailto:einbruchschutz@polizei.berlin.de)

werker vorbei, der noch am selben Abend, nachdem die Spurensicherung ihre Arbeit getan hatte, die aufgebrochene Terrassentür fest und sicher verschloss und auch die zerbrochene Scheibe erst einmal abdichtete.

Schnelle Hilfe gibt durchaus ein wenig Sicherheit zurück. Dazu gehört auch das rasche Sperren von Kredit-, Bank- und Handykarten über die Notrufnummer 116 116. Dieser deutschlandweit verfügbare Sperrnotruf ist rund um die Uhr erreichbar und kann auch die neuen Personalausweise mit Online-Ausweisfunktion außer Betrieb setzen.

Aber selbst wenn dies alles schnell erledigt werden kann, die Wohnung wieder abgeschlossen und man glücklicherweise dem Täter nicht begegnet ist, macht vielen Opfern ein Einbruch noch lange zu schaffen. Fast jeder vierte Betroffene in Deutschland leidet noch mindestens ein Jahr unter erheblichem Stress: Unsicherheit, die Wohnung zu verlassen, Angstgefühle, Schlafstörungen. Vielen fällt es schwer, sich im eigenen Zuhause wieder sicher zu fühlen.

Die Unsicherheit bleibt lange

Etwa 25 Prozent aller Geschädigten wollen nach einem solchen Vorfall lieber in eine andere Wohnung ziehen. Dass dies schließlich nur 10 Prozent realisieren, hängt wohl auch mit der Wohnungsmarktsituation gerade in Ballungszentren zusammen. „Wer merkt, dass er das Geschehen



Die Polizei berät, welche technischen Vorrichtungen am besten gegen einen Einbruch schützen

Wer reinkommen will, der kommt auch rein?

Stimmt nicht, sagt die Polizei. Denn obwohl versuchte Wohnungseinbrüche in Berlin immer häufiger registriert werden, sinkt die Zahl der Fälle, in denen die Täter es auch schaffen. 2017 wurde die zweitniedrigste Zahl von tatsächlichen Wohnungseinbrüchen der vergangenen zehn Jahre registriert. Gründe dafür: eine Kombination von Sicherheitstechnik, bewusstem Verhalten und aufmerksamer Nachbarschaft. *rm*

Vor dem Malern prüfen: Ist die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag wirklich wirksam?



alle Illustrationen: Julia Gandras

10 FRAGEN ZUR WOHNUNGSRÜCKGABE

Wie eine gute Übergabe gelingt

■ Sollten Sie bei der Wohnungsübergabe Hilfe brauchen, der Mieterverein hilft:

www.berliner-mieterverein.de/rund-ums-wohnen/technischer-service-wohnungszustand/wohnungsuuebernahme-uebergabe.htm

Die Wohnung ist gekündigt, die Möbel hat die Umzugsfirma abgeholt, die Zimmer sind besenrein und möglicherweise neu renoviert. Es kommt der Tag der Übergabe an die Vermieterin.

1. Zu welchem Zeitpunkt muss die Wohnung zurückgegeben werden?

Die Wohnung muss spätestens am Morgen des Tages, der auf den Ablauf der Mietzeit folgt, zurückgegeben werden. Endet die Kündigungsfrist zum Beispiel am 31. Oktober, müsste die Wohnungsrückgabe bis spätestens zum Vormittag des 1. Novembers erfolgt sein. Wer die

2. Wie lange ist die Miete zu zahlen?

Die Miete ist bis zum Ende des Mietverhältnisses zu zahlen. Selbst wenn die Wohnung bereits zwei Wochen vor Ablauf der Kündigungsfrist geräumt an die Vermieterin übergeben wird, ist die gesamte Monatsmiete fällig, es sei denn, es wurde ausdrücklich etwas anderes mit der Vermieterin vereinbart. Etwas anderes kann sich dann ergeben, wenn der neue Mieter gleich nach dem vorzeitigen Auszug die Wohnung bezieht. Dann kann der ausgezogene Mieter die Miete für die verbleibende Zeit, in der bereits der neue Mieter oder die neue Mieterin die Wohnung bewohnt, zurückfordern.

3. Haben Mieter einen Anspruch, den Nachmieter zu stellen?

Die Vermieterin muss keinen Nachmieter und die damit verbundene vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses akzeptieren. Nur wenn alle der drei folgenden Voraussetzungen vorliegen, kann etwas anderes gelten. Erstens: Der Mieter kann sich auf ein anerkanntes berechtigtes Interesse an einer vorzeitigen Vertragsauflösung berufen – etwa weil er aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt ziehen muss, er aus familiären Gründen eine größere

Wohnung benötigt oder in eine altengerechte Wohnung ziehen muss. Zweitens: Es wird ein geeigneter Nachmieter gestellt. Drittens: Das Mietverhältnis ist nicht zeitnah mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündbar. Liegen diese Voraussetzungen vor, muss die Vermieterin den Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen. Gleichwohl ist eine dreimonatige Kündigungsfrist zu beachten. Daraus folgt noch kein Anspruch des Nachmieters beziehungsweise der Nachmieterin, zu gleichen Konditionen das Mietverhältnis fortsetzen zu können.

4. Kann die Vermieterin einen Termin zur Vorabnahme verlangen?

Grundsätzlich muss sich der Mieter nicht auf einen Termin zur Vorabnahme einlassen, vielmehr ist die Rückgabe der Wohnung zum Ende der Mietzeit geschuldet. Jedoch kann es unter Umständen sinnvoll sein, eine Vorabnahme zusammen mit der Vermieterin durchzuführen, um einen Eindruck zu bekommen, welche Forderungen sie stellen wird, um diese beim Berliner Mieterverein prüfen zu lassen. Sind noch Arbeiten geschuldet, bleibt außerdem noch genügend Zeit, und die rechtzeitige Rückgabe der Wohnung ist nicht gefährdet.

5. Können Einbauten in der Wohnung verbleiben?

Die Wohnung ist leergeräumt zurückzugeben. Selbst wenn die für die Mietereinbauten erforderliche Genehmigung der Vermieterin eingeholt worden ist, kann sie am Ende des Mietverhältnisses den Rückbau und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen, falls nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde. Eine Rückbaupflichtung kann jedoch entfallen, wenn es sich um eine spürbare und nachhaltige Wertverbesserung handelt, die nur mit erheblichem Kostenaufwand beseitigt werden könnte (OLG Frankfurt vom 19. Dezember 1991 – 6 U 108/90). Einbauten der Vermieterin wie zum Beispiel eine Einbauküche müssen selbstverständlich in der Wohnung verbleiben.



Von der Vermieterin ausgehängte Schlüssel müssen komplett zurückgegeben werden

Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollständig geräumt mit sämtlichen Schlüsseln der Vermieterin zurückgegeben hat, läuft Gefahr, einen weiteren Monat Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Monatsmiete zahlen zu müssen oder weiteren Schadensersatzansprüchen der Vermieterin ausgesetzt zu sein.

6. Muss die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses gemalt werden?

Das hängt davon ab, ob der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Schönheitsreparaturen umfassen – grob gesagt – Malerarbeiten in den Innenräumen der Wohnung. Voraussetzung ist eine wirksame Vereinbarung im Mietvertrag. Viele Schönheitsreparaturklauseln wurden vom Bundesgerichtshof (BGH) für unwirksam erklärt. Außerdem muss Renovierungsbedarf gegeben sein, was zu verneinen ist, wenn die letzte Renovierung noch nicht lange zurück liegt, oder das Mietverhältnis nur von kurzer Dauer war. Auch wenn zu Beginn des Mietverhältnisses eine unrenovierte Wohnung übergeben wurde, ohne dass ein angemessener Ausgleich gezahlt worden ist, entfällt die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (BGH vom 18. März 2015 – VIII ZR 185/14). In diesem Fall muss der Mieter nicht streichen, er kann die Wohnung besenrein zurückgeben.

7. Welche Bedeutung hat ein Wohnungsübergabeprotokoll?

Ein Wohnungsübergabeprotokoll dient als Beweis dafür, in welchem Zustand die Wohnung zurückgegeben wurde. Niemand ist verpflichtet, ein solches Protokoll zu erstellen. Mieter sollten nie vorschnell und ungeprüft ein Wohnungsübergabeprotokoll unterschreiben, da es Verpflichtungen enthalten kann, die der

Mieter ohne Unterschrift womöglich gar nicht geschuldet hätte wie zum Beispiel die Durchführung von Schönheitsreparaturen. Auf der anderen Seite kann ein von der Vermieterin unterschriebenes Protokoll über die beanstandungsfreie Rückgabe der Wohnung als Beweis dafür dienen, dass keine weiteren Arbeiten durch den Mieter erforderlich sind, was insbesondere bei der Auseinandersetzung über die Rückzahlung einer hinterlegten Kautions von Bedeutung sein kann.

8. Wie verhält man sich, wenn die Vermieterin die Wohnungsrückgabe verweigert?

Verweigert die Vermieterin einen gemeinsamen Termin zur Wohnungsrückgabe, besteht die Möglichkeit, ihr sämtliche Schlüssel mit Ende der Kündigungsfrist persönlich zu übergeben (gegen Empfangsquittung). Verweigert sie auch die Entgegennahme der Schlüssel, bleibt nur, sie im Beisein einer Zeugin in den Briefkasten der Vermieterin zu werfen. Vorher sollte eine Fotokopie sämtlicher Schlüssel gefertigt werden, auf der dann Zeitpunkt und genauer Ort notiert werden, wann sie in den Briefkasten geworfen wurden. Damit gibt es einen Beweis dafür, dass die Schlüssel rechtzeitig zurückgegeben wurden.

9. Wann kann die Rückzahlung der Kautions gefordert werden?

Die Vermieterin muss binnen einer angemessenen Prüfungsfrist nach



Zur Unterschrift unter das Auszugsprotokoll kann man niemand zwingen

Beendigung des Mietverhältnisses über die Kautions abrechnen. Wenn nichts anderes vereinbart ist, beträgt die Prüfungsfrist höchstens sechs Monate (LG Berlin vom 30. Dezember 2010 – 65 S 139/10). Wurde von der Vermieterin im Wohnungsübergabeprotokoll die beanstandungsfreie Rückgabe der Wohnung bestätigt, ist ein Rückzahlungsanspruch in der Regel sofort fällig. Über die Prüfungsfrist hinaus kann die Vermieterin auch noch einen angemessenen Teil der Kautions für noch ausstehende Betriebskostenabrechnungen einbehalten (BGH vom 18. Januar 2006 – VIII ZR 71/05).

10. Was sollte sonst noch bei der Wohnungsübergabe beachtet werden?

Um sich für eventuelle spätere Auseinandersetzungen zu wappnen, empfiehlt sich, die leer geräumte Wohnung zu fotografieren. Auf diese Weise hat man Belege dafür, in welchem Zustand die Wohnung zurückgegeben wurde. Auch sollten vorab bereits die Zählerstände notiert werden. Für die Wohnungsrückgabe mit der Vermieterin sollte man einen Bekannten hinzuziehen, um erforderlichenfalls einen Zeugen zu haben. Dazu können Sie auch den Wohnungsübergabe-Service des Berliner Mietervereins in Anspruch nehmen.

Wibke Werner

■ Lesen Sie zu diesem Thema auch das BMV-Info 180: „Auszugsprobleme“: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-180-probleme-beim-auszug-aus-der-mietwohnung-kuendigung-rueckgabe-schoenheitsreparaturen-kaution-mieter-investitionen.htm



Der Fotobeweis ist immer empfehlenswert



„Bundesschlange“

WOHNEN IN AUSSERGEWÖHNLICHEN HÄUSERN

First Class in der Schlange ist vorbei

Von der S-Bahn aus hat sie wohl jeder schon mal gesehen: die sogenannte Bundesschlange auf dem Moabiter Werder. Ende der 1990er Jahre für die Bonner Zuzügler gebaut, waren die mitunter als „Beamtschließfächer“ verspotteten Wohnungen von Anfang an umstritten. Hauptproblem der meisten Mieter sind aber nicht die fehlenden Balkone oder die teils schießschartenähnlichen Fenster, sondern ihr Vermieter, die Vonovia.

„Ein Beamten-Ghetto tu ich mir nicht an“, war Dr. Martin Schenkels erster Gedanke zur „Schlange“. Als Ausschuss-Sekretär beim Deutschen Bundestag pendelte er eine Zeitlang zwischen Bonn und Berlin. Doch irgendwann hatte er die Nase voll von Ho-

tiergarten: „Man ist mittendrin, hat eine perfekte Anbindung an Theater, Museen und andere Kultureinrichtungen und wohnt trotzdem im Grünen.“ Auch die international gemischte Bewohnerschaft gefällt ihm.

Schenkel schwärmt von der Architektur: „Man würde zwar heute nicht mehr so bauen, weil die Flächenauslastung, profitorientiert betrachtet, nicht optimal ist, aber ästhetisch ist

„David gegen Goliath“

die Integration in die Landschaft sehr gelungen.“ Der Bau fließt in Serpentin und ist offen zum Tiergarten und geschlossen zur Bahn hin. Auf diese Weise sind die Mieter perfekt vom Verkehrslärm abgeschottet. Was die Wohnung betrifft, gibt es allerdings ein großes Manko. „Sie ist extrem hellhörig, man hört jedes Husten des Nachbarn.“ Auch feuchte Keller und Schimmel sind ein leidiges Problem, verursacht durch die Nähe zur Spree und das aufsteigende Grundwasser. Wie die meisten Mieter der Gebäudeeigentümerin Vonovia hat auch Martin Schenkel die Erfahrung gemacht, dass man monatelang kämpfen muss, damit Reparaturen erledigt werden. Das sei ein wenig wie bei „David gegen Goliath“. Die Mieterhöhungen dagegen kommen zuverlässig. Gerade zum 1. November haben viele Mieter wieder eine Erhöhung erhalten. Trotz der zentralen Lage: Ein lebendiges Quartier sieht anders aus. Zum

alle Fotos: Nils Richter

„Gelungene Integration in die Landschaft“: Bewohner Martin Schenkel;
„Wenig durchdachte Ausstattung der Wohnung“: Bewohnerin Lieselotte Richter



telzimmern und entschied sich im Januar 2000 aus praktischen Erwägungen doch für ein Einzimmerapartment in dem Komplex. Im Sommer 2001 zog er dann ganz nach Berlin und mietete zusammen mit seiner Frau eine Dreizimmer-Terrassenwohnung in der gleichen Wohnanlage. Noch heute genießt er diese Oase der Ruhe. Spreeblick hat er zwar nicht, dafür schätzt er die Nähe zum

Weil die 712 Wohnungen bei den Bonnern auf wenig Begeisterung stießen, wurden sie von Anfang an auch an andere Interessenten vermietet. „Hier wohnen nicht nur Spitzenverdiener, sondern Rentner, Familien und Botschaftsangehörige“, sagt der inzwischen Pensionierte. Andere mögen die Nase rümpfen über die Bauweise des „Spreebellevue“ – so der offizielle Name –, doch Martin

nächsten Supermarkt muss man lange laufen, eine Apotheke gibt es nicht, und das einzige Restaurant musste schließen. Abends wirken die Straßen verwaist, und außer einer Tapas-Bar gibt es keine Treffpunkte für die Bewohner. Es sei ohnehin ein eher anonymes Wohnen, die meisten der Nachbarn kenne man nicht, sagt Lieselotte Richter. Sie erinnert sich noch gut an die Hochglanzbro-

schüren, die bei ihrem Einzug vor 18 Jahren davon kündeten, wie schön es sich hier wohnen lässt. Eine schicke Ladenzeile mit Geschäften und Cafés entlang des Bahndamms war geplant, ähnlich wie am Savignyplatz. Heute werden hier alte Matratzen und anderer Sperrmüll abgestellt.

Die ersten fünf Jahre seien sozusagen „First Class“ gewesen. Dann übernahm das Wohnungsunternehmen Annington, das seit 2015 Vonovia heißt. „Man schämt sich, wenn man Besuch bekommt“, sagt auch Lieselotte Richters Nachbar Klaus Reismann*. Beide wohnen nicht in den „Schlangenwohnungen“, sondern in einem der Atriumhäuser in der Alice-Berend-Straße. In jedem dieser Häuser hängt im Treppenhaus ein anderes Kunstobjekt von der Decke. „Nette Idee, aber die müssten auch mal saubergemacht werden“, findet Lieselotte Richter. Die Kölnerin ist vor allem wegen der zentralen Lage eingezogen. In der Morgenpost hatte sie gelesen, dass die Wohnungen nun auch an Nicht-Bundesbedienstete vermietet werden. Die Deutschbau, die zu dieser Zeit Vermieterin war, bot ihr sogar zwei Monate Mietfreiheit an. „Damals hatten wir drei Hausmeister, die sich um

Lieselotte Richter wenig durchdacht. Küche und Bad seien völlig verwinkelt, mit nutzlosen Ecken und einem übergroßen Heizkörper im Bad, der meist nicht funktioniere. Weil ihre Dreizimmerwohnung ursprünglich als Büro geplant war, gibt es in der Küche nicht einmal Warmwasser. „Als das Preis-Leistungs-Verhältnis noch stimmte, hat man über all diese Dinge hinweggesehen“, sagt Klaus Reismann. Statt 300 Euro wie bei seinem Einzug vor 17 Jahren zahlt er nun 535 Euro für seine 45 Quadratmeter große Wohnung. Lieselotte Richter hat sich vor Gericht bereits viermal erfolgreich gegen Mieterhöhungen gewehrt.

Große Fluktuation, ständige Verteuerung

Die Fluktuation in den Gebäuden ist groß, viele Wohnungen werden nur als Zweitwohnsitz genutzt, und zum Monatsende stehen oft Möbelwagen vor der Tür. Nach jedem Auszug wird saniert, so dass unter Umgehung der Mietpreisbremse wesentlich teurer vermietet werden kann. Am meisten leiden die Mieter aber darunter, dass andauernd die Heizung oder das Warmwasser ausfällt. Vor einiger Zeit mussten sie mitten im Winter

anrufen und Druck machen. Auch Stefan Schetschorke, Rechtsberater beim Berliner Mieterverein, hat die Erfahrung gemacht, dass auf Schreiben nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung geantwortet wird. Warum es in einem gerade mal 20 Jahre alten Neubau überhaupt solche Probleme mit der Heizungsanlage gibt, ist unklar. Auf Anfrage gibt sich die Vonovia ahnungslos und fragt nach einem konkreten Fall.

„Alles geht den Bach runter, nur die Preise steigen kontinuierlich nach oben“, lautet Lieselotte Richters Fazit. Umziehen möchte sie trotzdem

„Verspielte Gelassenheit“

Nach der Hauptstadtentscheidung wurde in Berlin befürchtet, dass die Zuzügler den Wohnungsmarkt überrollen könnten, und so brachten die Bonner sozusagen ihre Wohnungen mit. Bereits 1992 hat der Deutsche Bundestag das Bauvorhaben auf dem Moabiter Werder beschlossen, 1996 erfolgte die Grundsteinlegung. Bauherren waren die bundeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften Deutschbau (510 Wohnungen) und die Frankfurter Siedlungsgesellschaft (208 Wohnungen). Der Entwurf stammt vom Berliner Architekten Georg Bumiller. Die freie Figuration der Baukörper, die Anordnung als Serpentine und die Atriumhäuser fügten den metropolitenen Figuren des Regierungsviertels ein Element von verspielter Gelassenheit hinzu, befand die Jury 1995. Das berühmte Kernstück, ein 320 Meter langes Backsteingebäude, schlängelt sich die neu errichtete Joachim-Karnatz-Allee entlang und steigt von fünf auf acht Stockwerke an. Hier befinden sich 437 Wohnungen, darunter auch schicke Penthäuser mit großer Terrasse und Spreeblick. Dazu kommen 43 Wohnungen im Kopfbau an der Paulstraße sowie 238 Wohnungen, überwiegend Einzimmerapartments, in den vier Wohnklötzen in der Alice-Berend-Straße. *bl*



Wohnzimmer, Atriumhaus, Kunst im Treppenhaus

alles kümmern, und der Hauptbahnhof war noch nicht eröffnet“, beschreibt die Rentnerin die damalige Situation, die sich nun wesentlich zum Schlechteren gewandelt hat. Von ihrer Küche aus blickt sie direkt auf die Gleise, im Minutentakt rattern die Züge vorbei. Immer wieder gibt es dadurch Störungen im TV- und Telefonempfang. Auch den Schnitt ihrer Wohnung findet

drei Tage ohne Heizung ausharren. Einen Ansprechpartner haben sie nicht, es gibt nur eine Hotline, die die Beschwerden entgegennimmt. Meist passiert dann trotzdem nichts, oder man muss wieder und wieder

nicht, ebenso wenig wie Klaus Reismann. „Allerdings stellt man sich schon manchmal die Frage, wie lange man sich das noch leisten kann“, meint Martin Schenkel.

Birgit Leiß

** von der Redaktion geändert*



Foto: Nils Richter

Auch ein privates Abschleppunternehmen muss sich an die ortsüblichen Tarife halten

FALSCHPARKER

Abgeschleppt und abgezockt?

Es ist der Alptraum eines jeden Autofahrers: Nur mal kurz das Auto abgestellt – und plötzlich ist es weg, abgeschleppt. Den neuen Standort erfährt nur, wer sein Auto für eine horrende Summe „freikaufte“. In Berlin droht dies jetzt auch Mietern von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die ihre Grundstücke teilweise von privaten Firmen überwachen lassen.

■ Die Stiftung Warrentest hat Tipps zusammengestellt, wie Betroffene sich gegen zu hohe Abschleppgebühren wehren können: www.test.de/Abschleppen-auf-Privatparkplätzen-Der-Halter-muss-zahlen-4323216-4323261

Übrigens: Auch Elektroautos sind von Parkverboten nicht ausgeschlossen, selbst wenn sie auf eine frei werdende Lademöglichkeit warten.

Das Ehepaar Klara und Johannes Neumann* hatte sein Auto nahe der Wohnung im Neuköllner Ortsteil Britz dort geparkt, wo es seit Jahren immer mal wieder stand angesichts der angespannten Berliner Parkplatzsituation: Längs einer Hecke gegenüber von Pkw-Stellplätzen auf einem Grundstück der Gewobe. „Kein Schild, keine Markierung wiesen zu diesem Zeitpunkt darauf hin, dass das Parken dort verboten ist“, so Klara Neumann. Trotzdem war das Auto eines Tages im April 2018 plötzlich weg – abgeschleppt von der Firma Parkräume KG. Das fanden Herr und Frau Neumann durch einen Anruf bei der Polizei heraus. Durch einen weiteren Anruf bei der Parkräume KG erfuhr das Ehepaar, dass sie den Standort ihres Autos erst mitgeteilt bekämen, wenn sie die Abschleppgebühren bezahlt hätten – 270 Euro. „Wir haben dann umgehend den Betrag überwiesen, da wir das Auto dringend benötigten“, sagt Johannes Neumann. Zwar hätten sie den Betrag als unverhältnismäßig hoch empfunden, aber auch keine andere Möglichkeit gese-

hen, als zu zahlen. Nach der Übermittlung des Überweisungsbelegs bekamen sie von der Firma den Standort mitgeteilt: Ein Gewerbegebiet in Blankenfelde-Mahlow – eine teure Taxifahrt entfernt vom ÖPNV-Netz.

Das Pikante an der Geschichte: Die Neumanns sind Mieter bei der Gewobe, einem Tochterunternehmen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Degewo. Und in deren Auftrag hat die Parkräume KG gehandelt. Die Gewobe hatte wohl erst kurz zuvor das Unternehmen beauftragt, die eigenen Parkplätze zu überwachen, denn, so Klara Neumann: „Jahrelang wurde das Parken an der Hecke stillschweigend geduldet, aber plötzlich wurden mehrere Fahrzeuge hintereinander abgeschleppt.“ Vor Kurzem – vier Monate, nachdem ihr Auto abgeschleppt wurde – sei nun auch ein Schild angebracht worden, das das Parken an dieser Stelle verbietet.

Die Parkräume KG hat das Auftrags-Abschleppen zum Geschäftsmodell gemacht und finanziert sich über die Abschleppkosten. Was die Neu-

manns besonders ärgert, ist, dass die Gewobe nicht wirtschaftlich und damit nicht im Sinne ihrer Mieter handelt. Die Frage, ob Abschlepppraxis und -kosten der deutschlandweit tätigen Parkräume KG rechtens sind, beschäftigt seit Jahren die Gerichte und zahlreiche Foren und Blogs im Internet. Grundsätzlich gilt: Grundstückbesitzer dürfen Fahrzeuge, die widerrechtlich auf ihrem Grund abgestellt wurden, abschleppen lassen. Das hat der Bundesgerichtshof 2009 entschieden. Auch das sogenannte „Zurückbehaltungsrecht“, also die Bekanntgabe des Auto-Standorts erst nach Zahlung, ist rechtens. Vom Vorwurf der schweren Erpressung wurde Parkräume KG-Gründer Joachim K. Gehrke freigesprochen – zunächst vom Landgericht München, später wurde der Freispruch vom BGH im Wesentlichen bestätigt. Allerdings: Die Kosten, die die Parkräume KG – und auch andere private Abschleppdienste – fürs Abschleppen aufrufen, sind regelmäßig zu hoch. Denn mehr als die ortsüblichen Abschleppkosten darf ein Unternehmen nicht kassieren – das hat der Bundesgerichtshof in letzter Instanz entschieden (BGH vom 4. Juli 2014 – V ZR 229/13). Zur Orientierung: In Berlin kostet die „durchgeführte Umsetzung“ eines Pkw durch die Polizei 136 Euro, durch die BVG 97 Euro und durch das Ordnungs-

Mieterverein verlangt Rückzahlung

amt 199 Euro. Das sind deutlich weniger als die 270 Euro, die für Familie Neumann fällig wurden. Münchner Gerichte hielten Abschleppkosten von 100 bis 175 Euro für angemessen, das Amtsgericht Köpenick Kosten von 130 Euro.

Sind die Abschleppkosten erst einmal beglichen, ist es oft schwierig, sie nachträglich anzufechten. Familie Neumann hat sich Hilfe beim Berliner Mieterverein geholt und inzwischen von der Gewobe eine Rückzahlung gefordert. Dieser Forderung ist das Unternehmen bislang nicht nachgekommen. Nun wird geprüft, ob eine Klage sinnvoll ist.

Katharina Buri

* Die Namen sind von der Redaktion geändert worden

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Fensterreinigung

Die Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaige nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie die Fensterrahmen gehören, obliegt grundsätzlich dem Mieter, soweit die Mietvertragsparteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben. Denn der Vermieter schuldet dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand; bloße Reinigungsmaßnahmen sind dementsprechend nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters.

BGH vom 21.8.2018 – VIII ZR 188/16 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter einer Loft-Wohnung im ersten Obergeschoss eines ehemaligen Fabrikgebäudes wollten, dass ihr Vermieter die Fenster reinigt. Das Gebäude verfügt über eine großflächige Fensterfront, die sich derart an der Wohnung erstreckt, dass sich vor mehreren Räumen Fenstersegmente befinden, die eine Fläche von je 1,3 Meter x 2,75 Meter aufweisen und in deren Mitte sich jeweils ein Fenster mit einer Fläche von 0,6 Meter x 1,25 Meter öffnen lässt, während der übrige Teil des jeweiligen Glassegments nicht zu öffnen ist.

Die Mieter wollten mit ihrer Klage die Verurteilung des Vermieters zu einer mindestens vierteljährlichen Reinigung der nicht zu öffnenden Glassegmente vor ihrer Wohnung erreichen, da diese witterungsbedingt schnell verschmutzten, was den Blick nach außen beeinträchtigte und so den Wohnwert mindere, und eine Reinigung der starren Teile der Fenstersegmente mit großen Schwierigkeiten verbunden sei.

Der BGH entschied, dass den Mietern bereits dem Grunde nach ein Anspruch auf eine Fensterreinigung durch den Vermieter nicht zustehe. Die Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaige nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie die Fensterrahmen gehören, obliege grundsätzlich dem Mieter, soweit die Mietvertragsparteien keine abweichende Vereinbarung getroffen hätten. Denn der Vermieter schulde dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand; bloße Reinigungsmaßnahmen seien dementsprechend nicht Bestandteil

der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters. Die Rechtslage sei auch dann nicht anders zu beurteilen, wenn die Reinigung der Fensterflächen von den Mietern persönlich – etwa wegen Gebrechlichkeit – nicht geleistet werden könne. Sollte dies der Fall sein, könnten sich die Mieter beispielsweise professioneller Hilfe einer Fensterreinigungsfirma bedienen.

Aus der BGH-Entscheidung ergibt sich im Übrigen nicht, dass der Mieter verpflichtet ist, die Fenster zu reinigen. Dies dürfte auch richtig sein. Solange durch die unterlassene Fensterreinigung kein Substanzschaden zu befürchten ist und soweit keine entsprechende mietvertragliche Regelung besteht, haben beide Mietvertragsparteien keinen Anspruch gegen den jeweils anderen auf Reinigung der Fenster. Das LG Berlin hat dementsprechend auch unlängst entschieden, dass Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Fensterreinigung nicht verpflichtet sind (LG Berlin vom 8.3.2016 – 63 S 213/15 –).

Eigenbedarfskündigung

Eigenbedarf an einer vermieteten Wohnung kann bei Vorliegen besonderer Konstellationen auch begründet sein, wenn der Vermieter die Wohnung nur für wenige Wochen im Jahr für sich und seine Familie nutzen will.

BGH vom 21.8.2018 – VIII ZR 186/17 –

 Langfassung im Internet

Es ging um die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung zum Zwecke der Nutzung der Wohnung als Ferien- und Zweitwohnung.

Der Vermieter ist Nießbrauchsberechtigter eines aus vier Wohnungen bestehenden Hauses in sehr bevorzugter Lage in Wiesbaden. Eigentümer des Hauses sind seine drei Kinder, die jeweils verheiratet sind und ihrerseits insgesamt sechs Kinder haben. Ebenso wie der Vermieter haben seine Kinder und deren Familien ihren Lebensmittelpunkt in Finnland. Der Vermieter und seine Kinder nutzen zwei der vier Wohnungen für gelegentliche Aufenthalte in Wiesbaden. Und zwar etwa zweimal pro Jahr für ein bis zwei Wochen, insbesondere für Familientreffen. Das Anwesen stammt aus Familienbesitz. Die Kinder des Vermieters haben von Kindheit an eine starke Verbundenheit mit Wiesbaden.

Der Mieter wohnt seit 1993 in einer im zweiten Obergeschoss des Hauses gelegenen Fünfstückwohnung. Er verfügt zudem über Wohnimmobilien (!) sowohl in unmittelbarer Nähe des Hauses als auch im nahe gelegenen Wiesbaden-B.

2014 erklärte der Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses zum 1. September 2015 wegen Eigenbedarfs. Zur Begründung führte er aus, er benötige eine weitere Wohnung in dem Anwesen für die Familien seiner Kinder, um deren Aufenthalte in Wiesbaden sicherzustellen. Die bisher hierzu von seinen Kindern und deren Familien genutzte Dachgeschosswohnung sei für sechs Erwachsene und vier Kinder zu klein; zudem würden nach der Familienplanung für die nächsten Jahre weitere vier (Enkel-)Kinder erwartet.

Das Landgericht gab der Räumungsklage statt. Die hiergegen eingereichte Revision hatte keinen Erfolg. Zu Recht – so der BGH – sei das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Kinder und Enkel des Vermieters als Familienangehörige im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB anzusehen seien und der Vermieter daher die Eigenbedarfskündigung auf die beabsichtigte Nutzung der Wohnung durch diese Personen stützen könne.

Ebenfalls zutreffend sei das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass auch eine vom Vermieter beabsichtigte Nutzung der dem Mieter überlassenen Wohnung als Zweit- und/oder Ferienwohnung die Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung erfüllen könne.

Durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und des Bundesverfassungsgerichts seien die wesentlichen Fragen der Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB geklärt. Danach werde der Vermieter durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG in seiner Freiheit geschützt, die Wohnung bei Eigenbedarf selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen. Dabei hätten die Gerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung nunmehr selbst zu nutzen oder durch den – eng gezogenen – Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen. Ebenso hätten sie grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansehe. Die Gerichte seien daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen.

Dem Erlangungswunsch des Vermieters seien allerdings zur Wahrung berechtigter Belange des Mieters Grenzen gesetzt. Die Gerichte dürften den Eigennutzungswunsch des Vermieters daraufhin nachprüfen, ob dieser Wunsch ernsthaft verfolgt werde, ob er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen sei oder ob er missbräuchlich sei, etwa weil der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht sei, die Wohnung die Nutzungswünsche des Vermieters überhaupt nicht erfüllen könne oder der Wohnbedarf in einer anderen (frei gewordenen) Wohnung des Vermieters ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden könne. Ferner werde der Mieter über die sogenannte Sozialklausel des § 574 BGB geschützt, indem er Härtegründe anbringen könne.

Auch sei höchstrichterlich bereits entschieden, dass sowohl ein zeitlich begrenzter Bedarf hinsichtlich der Wohnung (BGH vom 20.10.2004 – VIII ZR 246/03 – und vom 4.3.2015 – VIII ZR 166/14 –) als auch ein Wohnbedarf, der zwar nicht von seiner Gesamtdauer her zeitlich begrenzt sei, der aber nicht die ständige, sondern nur eine zeitweise Nutzung der Wohnung umfasse, die Voraussetzungen des „Benötigens“ der Räume „als Wohnung“ und damit die Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB erfüllen könne.

Deshalb könne grundsätzlich auch die vom Vermieter beabsichtigte Nutzung der dem Mieter überlassenen Räume als Zweitwohnung eine Eigenbedarfskündigung

nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB rechtfertigen. Der Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, wonach die Räume „als Wohnung“ benötigt werden müssten, setze nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht voraus, dass der Vermieter oder eine der sonstigen in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten privilegierten Personen in der dem Mieter überlassenen Wohnung den Lebensmittelpunkt begründen wollten.

Hierbei sei bei der rechtlichen Beurteilung des möglichen Eigenbedarfs hinsichtlich einer Zweitwohnung eine generalisierende, über den Einzelfall hinausgehende zeitliche Ausfüllung des Tatbestandsmerkmals des „Benötigens“ im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB – etwa in Gestalt einer konkreten „Mindestnutzungsdauer“ der Zweitwohnung – nicht möglich. Vielmehr komme es für die Beantwortung der Frage, ob der Wunsch des Vermieters, die vermietete Wohnung künftig als Zweitwohnung selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nutzen zu lassen, eine Eigenbedarfskündigung rechtfertige, maßgeblich auf eine Würdigung der Umstände des Einzelfalls an, wonach der Eigennutzungswunsch ernsthaft verfolgt werden, von vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen getragen sein müsse und nicht missbräuchlich sein dürfe. Dies sei vorliegend der Fall. Angesichts der besonderen Verbundenheit des Vermieters und seiner Familie mit Wiesbaden und mit dem dortigen, schon seit langer Zeit im Eigentum der Familie stehenden Anwesen sowie angesichts der Größe der Familie und deren wirtschaftlicher Verhältnisse sei der Eigennutzungswunsch von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen und nicht missbräuchlich. Insbesondere sei der geltend gemachte Wohnbedarf nicht weit überhöht.

Kautionsverzinsung

Der formularmäßige Ausschluss der Kautionsverzinsung in einem Wohnraummietvertrag aus dem Jahr 1966 stellt keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, weil der Vermieter zu dieser Zeit zu einer Verzinsung der Kaution (noch) nicht verpflichtet war.

BGH vom 21.8.2018 – VIII ZR 92/17 –

➔ Langfassung im Internet

Der im Jahre 1966 geschlossene Mietvertrag enthielt folgende Klausel: „Der Mieter erklärt sich bereit, einen Baukostenzuschuss in Höhe von DM 2000,00 [...] und eine Mietkaution in Höhe von DM 500,00 [...] bei Vertragsabschluss zu zahlen. Beide Beträge sind unverzinslich [...]“. Im Jahr 2015 endete das Mietverhältnis. Der Mieter verlangte nunmehr die Rückzahlung des Kautionsguthabens sowie – von ihm mit 670,02 Euro errechnete – Zinsen aus der Kaution.

Es kam zum Prozess, in dem der Mieter sowohl vor dem Amtsgericht als auch vor dem Landgericht mit seiner Klage unterlag. Der BGH folgte den Instanzen im Ergebnis, indem er darlegte, warum die 1966 vereinbarte Mietvertragsklausel, die den Anspruch auf Verzinsung der Kaution ausschloss, wirksam sei.

Bei der Beurteilung, ob eine Klausel den Vertragspartner des Verwenders – hier also den Mieter – unangemessen benachteiligt, sei im Individualprozess grundsätzlich auf die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen.

Bis 1968 wurde, soweit ersichtlich, die Frage der Verzinslichkeit der Kautionsweder im Schrifttum noch in der Rechtsprechung erörtert. Erst ab 1971 mehrten sich so dann nach und nach Stimmen, die dafür eintraten, den Vermieter zu einer Verzinsung zu verpflichten. In Anbetracht dessen hatte der BGH einen im Jahr 1972 geschlossenen Mietvertrag, der keine ausdrückliche Regelung zur Verzinslichkeit der Barkautions enthielt, dahingehend ausgelegt, dass der Vermieter den Kautionsbetrag zu verzinsen habe (BGH vom 8. Juli 1982 – VIII ARZ 3/82 –).

Der Gesetzgeber habe die Verzinslichkeit der Mietkautions erst im Jahr 1980 angeordnet, und auch dies zunächst nur für den Sozialen Wohnungsbau (§ 9 Abs. 5 WoBindG). Für nicht preisgebundenen Wohnraum wurde erstmals eine Verzinsungspflicht für Mietkautions zum 1. Januar 1983 ins BGB eingefügt (§ 550 b Abs. 2 BGB a.F.).

Da ein Vermieter von Wohnraum demnach im Jahr 1966 rechtlich nicht zur Verzinsung der Mietkautions verpflichtet war, sei ein formularmäßiger Ausschluss der Verzinsung in einer solchen Fallgestaltung nicht zu beanstanden.

Dieses Ergebnis werde auch durch die Übergangsvorschrift des Artikel 229 § 3 Abs. 8 EGBGB bestätigt. Obgleich die Verzinsungspflicht des § 551 BGB mit Wirkung seit dem 1. September 2001 grundsätzlich auch auf zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Mietverhältnisse anzuwenden sei, gelte dies nach der Übergangsvorschrift des Artikel 229 § 3 Abs. 8 EGBGB nicht, wenn die Verzinsung der Kautions vor dem 1. Januar 1983 mietvertraglich ausgeschlossen worden war.

Fazit: Die Kautions muss verzinst werden bei Mietvertragsabschlüssen ab 1983 – egal, was hierzu im Mietvertrag steht. Bei älteren Mietverträgen (vor 1983), in denen die Verzinsung der Kautions vertraglich ausgeschlossen ist, kann der Mieter keine Zinsen fordern. Enthält der ab 1972 geschlossene Mietvertrag keine Regelung, ob die Kautions zu verzinsen ist oder nicht, muss der Vermieter Zinsen zahlen.

Schönheitsreparaturenverpflichtung gegenüber dem Vormieter

Im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 18. März 2015 – VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn. 15, 35).

Eine allein zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter getroffene Renovierungsvereinbarung vermag – mit Rücksicht darauf, dass die Wirkungen eines Schuldverhältnisses grundsätzlich auf die daran beteiligten Parteien beschränkt sind – daran nichts zu ändern.

BGH vom 22.8.2018 – VIII ZR 277/16 –

 Langfassung im Internet

Im Formularmietvertrag war vereinbart, dass die Schönheitsreparaturen dem Mieter obliegen. Bei Mietbeginn wurde die Wohnung dem Mieter unrenoviert übergeben. Der Mieter hatte aber mit dem Vormieter eine „Renovierungsvereinbarung“ getroffen, in der er sich bereit erklärt hatte, erforderliche Schönheitsreparaturen zu übernehmen.

Bei Ende des Mietverhältnisses stritten Mieter und Vermieter darüber, ob die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter wirksam sei. Der Mieter verneinte dies unter Bezug auf die Rechtsprechung des BGH, wonach eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlege, unwirksam sei.

Der Vermieter war demgegenüber der Auffassung, diese Rechtsprechung könne hier mit Rücksicht auf die zwischen dem Mieter und dem Vormieter getroffene „Renovierungsvereinbarung“ keine Anwendung finden. Das Landgericht folgte der Ansicht des Vermieters. Denn angesichts der Vereinbarung zwischen Mieter und Vormieter sei es interessengerecht, den Mieter so zu behandeln, als habe ihm der Vermieter die Mietsache im renovierten Zustand übergeben.

Dies sah der BGH anders und hob das Urteil des Landgerichts auf.

Die formularvertragliche Überwälzung der nach der § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung halte der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewähre, der ihn so stelle, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen. Denn eine solche Vornahmeklausel verpflichte den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führe dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten habe.

Diese Grundsätze blieben auch dann anwendbar, wenn der betreffende Mieter sich wie hier durch zweiseitige Vereinbarung gegenüber seinem Vormieter zur Vornahme von Renovierungsarbeiten in der Mietwohnung verpflichtet habe. Denn eine derartige Vereinbarung sei in ihren Wirkungen von vornherein auf die sie treffenden Parteien, also den Mieter und den Vormieter, beschränkt. Sie vermöge deshalb keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der im Mietvertrag zwischen Vermieter und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtungen zu nehmen; insbesondere

nicht dergestalt, dass der Vermieter so gestellt würde, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.

Hilfsweise ordentliche Kündigung

Durch § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB hat der Gesetzgeber die gesetzliche Fiktion geschaffen, dass im Falle einer rechtzeitigen Schonfristzahlung oder Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle die zuvor durch eine wirksam erklärte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) bewirkte Beendigung des Mietverhältnisses rückwirkend als nicht eingetreten gilt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB entfallen damit nicht nur für die Zukunft die durch die fristlose Kündigung ausgelösten Räumungs- und Herausgabeansprüche, sondern das Mietverhältnis ist als ununterbrochen fortbestehend zu behandeln.

Ein Vermieter, der eine fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) hilfsweise oder vorsorglich mit einer ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) verknüpft, bringt bei der gebotenen Auslegung seiner Erklärungen zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung in allen Fällen Wirkung entfalten soll, in denen die zunächst angestrebte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund einer – entweder schon bei Zugang des Kündigungsschreibens gegebenen oder nachträglich gemäß § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB (unverzügliche Aufrechnung durch den Mieter) oder gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (Schonfristzahlung oder behördliche Verpflichtung) rückwirkend eingetretenen – Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung fehlgeschlagen ist.

BGH vom 19.9.2018 – VIII ZR 231/17 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter hatten die von ihnen geschuldete Miete in zwei aufeinander folgenden Monaten nicht entrichtet. Hierauf hatte der Vermieter die fristlose und zugleich hilfsweise die fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs erklärt. Die Mieter beglichen nach Zugang der Kündigung die aufgelaufenen Zahlungsrückstände.

In der Vorinstanz hatte die 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin (vom 13.10.2017 – 66 S 90/17 –) die Auffassung vertreten, eine hilfsweise ordentliche Kündigung könne von vornherein keine Wirkung entfalten, wenn die fristlose Kündigung zu Recht ausgesprochen wurde. Da die fristlose Kündigung das Mietverhältnis sofort beende und deren Wirkungen durch eine Schonfristzahlung erst später entfielen, fehle es beim Zugang der hilfsweisen ordentlichen Kündigung an einem Mietverhältnis. Mangels Mietverhältnis könne die ordentliche Kündigung keinerlei Wirkung entfalten. Die ordentliche Kündigung könne auch nicht „aufleben“, wenn die Schonfristzahlung zu einem Fortbestand des Mietverhältnisses führe.

Der BGH folgte der im Ergebnis mieterfreundlichen Ansicht des LG Berlin nicht.

Ein vom Mieter herbeigeführter Ausgleich der Rückstände gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB lasse die durch eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BGB) mit ihrem Zugang herbeigeführte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses nachträglich rückwirkend entfallen. Die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB beschränke sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht darauf, lediglich Ansprüche auf Räumung und Herausgabe der Mietsache nachträglich zum Erlöschen zu bringen. Vielmehr habe der Gesetzgeber gewährleisten wollen, dass die wirksam ausgeübte fristlose Kündigung unter den dort genannten Voraussetzungen trotz ihrer Gestaltungswirkung rückwirkend als unwirksam gelte und der Mietvertrag fortgesetzt werde. In einer solchen Situation komme eine gleichzeitig mit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung zur Geltung. Denn ein Vermieter, der neben einer fristlosen Kündigung hilfsweise oder vorsorglich eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen eines aufgelaufenen Zahlungsrückstands ausspreche, erklärt diese nicht nur für den Fall einer bereits bei Zugang des Kündigungsschreibens gegebenen Unwirksamkeit der vorrangig erfolgten fristlosen Kündigung. Vielmehr bringe er damit aus objektiver Mietersicht regelmäßig weiterhin zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung auch dann zum Zuge kommen solle, wenn die zunächst wirksam erklärte fristlose Kündigung aufgrund eines gesetzlich vorgesehenen Umstands wie einer unverzüglichen Aufrechnung durch den Mieter (§ 543 Abs. 2 Satz 3 BGB), einer sogenannten Schonfristzahlung oder einer Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) nachträglich unwirksam werde.

Eine Schonfristzahlung oder Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle habe also nicht zur Folge, dass eine mit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gleichzeitig hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung „ins Leere“ ginge. Indem das Berufungsgericht allein darauf abgestellt habe, dass eine in materieller und formeller Hinsicht wirksam erklärte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs das Mietverhältnis (zunächst) auflöst, habe es die bei der Auslegung einer Kündigungserklärung zu beachtenden rechtlichen Zusammenhänge (insbesondere Wirkung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) außer Acht gelassen und einen einheitlichen natürlichen Lebenssachverhalt (Zahlungsverzug, Kündigung, nachträgliche Befriedigung des Vermieters), auf den sich die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung bei vernünftiger lebensnaher und objektiver Betrachtung stütze, künstlich in einzelne Bestandteile aufgespalten. Fazit: Der Mieter, der innerhalb der gesetzlichen Schonfrist all seine Schulden bezahlt, verliert trotzdem die Wohnung. Mit seiner Zahlung ist zwar die fristlose Kündigung vom Tisch, die ordentliche Kündigung aber nicht. Hier bestehe offensichtlich eine Gesetzeslücke. Der Gesetzgeber muss handeln – wer seine Mietschulden bezahlt, muss wohnen bleiben dürfen.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

- **Spontan: Beratung ohne Terminvereinbarung (es kann zu Wartezeiten kommen!)**
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr
(samstags jedoch nicht in den Beratungszentren Wilmsdorfer Straße und Bahnhofstraße)
geschlossen vom 24. bis 26. Dezember 2018 und 31. Dezember 2018 bis 1. Januar 2019

- **Beratung mit Terminvereinbarung**
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Termin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
U Wilmsdorfer Straße
S Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

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

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),
nahe U Südsterne

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Begleit-
person auf Rampe erforderlich)

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden), nahe Seelenbinderstr.

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

Geschäftsstelle

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

geschlossen vom 24. bis 26.12.2018
und vom 31.12.2018 bis 1.1.2019

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

geschlossen vom 24. bis 26. Dezember 2018

und vom 31. Dezember 2018 bis 1. Januar 2019

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

Geschlossen vom 24. Dezember 2018
bis einschließlich 1. Januar 2019. Bitte
besuchen Sie zwischen den Feiertagen
alternativ unsere Beratungszentren.

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

🟡 Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel,

Ribnitzer Straße 1 b,

2. OG, Raum 204

🟡 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungs-

stelle, Perleberger Straße 44/

Ecke Lübecker Straße

U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,

Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,

Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und S Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 43

(nahe Rathaus und Meldestelle)

🟡 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

🟡 Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, 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 erhalten Sie als Mitglied eine telefonische
Kurzberatung – schnell und unbürokrati-
sch. 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 Wohnungsgesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfängende.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

U Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 59,95 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 59,95 Euro; Gutscheincode: mieterverein; Bestellung: www.joycard.de, ☎ 30369957

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

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, ☎ 030-226 26-144

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

☎ 030-226 26-144

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: [bm-v-neukoelln@](mailto:bm-v-neukoelln@freenet.de)

freenet.de und über Thomas Koch, Ge-

schäftsstelle des BMV ☎ 030-226 26-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do

im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

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, ☎ 030-226 26-144

■ „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 Borovitzky

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Folkert Schulz

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat,

im Dezember kein Treffen der Bezirksgruppe

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Viel Wissen für wenig Geld

Die Broschüren

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



Die Broschüren kosten 6 Euro und sind erhältlich in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

Urania Berlin

Dezember 2018



The Future is Feminist

Freiheit, Gleichheit, Geschwisterlichkeit

● FR, 14.12.2018, 19:30 Uhr

Sookee, Hip-Hop-Künstlerin, Germanistin und Aktivistin

Tschaikowsky Ballett-Festival

Für Familien (mit Erzählerin)

Schwanensee

● SA, 1.12.2018, 11:00 Uhr

Der Nussknacker

● SA, 1.12.2018, 14:00 + 18:00 Uhr

Dornröschen

● SO, 2.12.2018, 11:30 + 15:00 Uhr

Das Russische Nationalballett

Armageddon im Orient

Wie die Saudi-Connection
den Iran ins Visier nimmt

● MO, 3.12.2018, 19:30 Uhr

Dr. Michael Lüders

Abenteuer Afrika

Namibia Botswana

● MI, 5.12.2018, 20:00 Uhr

Kai-Uwe Küchler



Der „Ehe-Führerschein“

Wege zu einer erfüllten
und nachhaltigen Beziehung

Workshop

● SA, 8.12.2018, 13:30 – 18:00 Uhr

Dr. Clemens von Saldern

Der Zauberer von Oz

● SA, 8.12. (Premiere) – FR, 28.12.2018

Kinder Musical Theater in Berlin

The white Sharks of South Africa

Veranstaltung in englischer Sprache

● SO, 9.12.2018, 15:00 Uhr

Alessandro De Maddalena

Die Menschenrechts- lage in Russland

● DI, 11.12.2018, 17:30 Uhr

Dr. Gerhart Baum, Birgit Virnich,
Olga Schorina

Mod.: Julius von Freytag-Loringhoven

Adams Apfel und Evas Erbe

Vom Einfluss der Gene auf unser Leben

● MI, 12.12.2018, 15:30 Uhr

Prof. Axel Meyer

Verbundenheit

Kooperation und Mitgefühl als
gesellschaftspolitische Bewegung

● MI, 12.12.2018, 20:00 Uhr

Prof. Gerald Hüther,
Christa Spannbauer

Philosophische Romane zu Weihnachten

● MI, 19.12.2018, 19:30 Uhr

Maren Bohm, Simone Stölzel,
Christoph Andreas Marx

Das komplette Programm unter

urania.de