



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

November  
11/2014

# „... selber schuld“?

In Berlin werden  
täglich 20 Mieter  
zwangsgeräumt



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

**GEWALT AN FRAUEN**  
Ein Platz für den  
Neustart ins Leben

**FLUGLÄRM UND  
MIETSPIEGEL**  
Die besondere Ruhe  
in der Einflugschneise

**MIETPREISBREMSE**  
Die Ausnahmen  
müssen weg

## Polsterei Böker Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.  
Aufarbeitung · Reparatur · Neubezug  
von Stil bis modern, großes Stoff- und  
Lederangebot, Abhol- und Lieferservice.  
Kostenloser Kundenbesuch

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

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR  
AUSSERGEWÖHNLICHES  
BEWEGEN.**

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

AMNESTY.DE



## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

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

### Der Klassiker



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

### Die Broschüren



Das Mieterlexikon und die Broschüren 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](http://www.mieterbund.de)

## PANORAMA

Altersgerechter Wohnungsumbau wird gefördert: <b>Drei auf einen Streich</b> .....	6
BBU-Preisspiegel 2014: <b>Trotz Entspannung: Ein Drittel für die Nebenkosten</b> .....	6
Zweckentfremdungsverbot: <b>Jede zweite Ferienwohnung wurde nicht gemeldet</b> .....	7
Der Broschürentipp: <b>Sauber getrickst</b> .....	7
Wohnungsbaustudie der Grünen: <b>Stadtentwicklung statt Baulandsuche</b> .....	8
Heizkostenzuschuss: <b>Nötiges Comeback</b> .....	8
Winterdienst: <b>Gut gerüstet gegen Eis und Schnee</b> .....	9
Streit um Mietverträge: <b>Plötzlich ungültig?</b> .....	9
Wohnungsmarkt-Experten: <b>Die zwei Seiten der Medaille</b> .....	10
<b>Erst einmal eine Wohnung ...</b> .....	10
Enckestraße 4/4 a: <b>Richtig schlimm</b> .....	11
Der Ausstellungstipp: <b>Der Wandel im Bild</b> .....	11
Deutsche Wohnen reißt ab: <b>Misstrauen auf ganzer Linie</b> .....	12
Verkauf von Bundesimmobilien: <b>Bund will weiter Kasse machen</b> .....	12
GMRE-Mietvertrag: <b>Unzulässiger Gebührenkatalog</b> .....	13
Der Literaturtipp: <b>Das doppelte Berlin</b> .....	13

## TITEL

<b>„... selber schuld“?</b> In Berlin werden täglich 20 Mieter zwangsgeräumt .....	14
---------------------------------------------------------------------------------------	----

## HINTERGRUND

Luftreinhalteplan: <b>Das Auto sorgt auch weiter für dicke Luft</b> .....	20
Mietpreisbremse: <b>Die Ausnahmen müssen weg</b> .....	21
Gewalt an Frauen: <b>Ein Platz für den Neustart ins Leben</b> .....	22
Die Anfänge der Elektrizitätsversorgung: <b>Berlin unter Strom</b> .....	24
Fluglärm und Mietspiegel: <b>Die besondere Ruhe in der Einflugschneise</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	27
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	29

## SERVICE

Impressum .....	4
Neue Mitgliedsbeiträge ab 1. Januar 2015 .....	4
Die BMV-Beratungszentren .....	31
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	32



### Zwangsräumungen

liegt oft eine Gemengelage unglücklicher Umstände und Unwissen auf Mieterseite, Unwillen beim Vermieter und Unvermögen bei den Behörden zugrunde. Das MieterMagazin ist einigen Fällen nachgegangen. Mit dem Stempel „... selber schuld“ kann man sie nicht abtun.



Die vom Berliner Kapellmeister Paul Lincke gefeierte **Berliner Luft** hat keinen holden Duft, sondern einen markanten Schadstoffgehalt: **20**

### Fluglärm

kann ein „wohnwertminderndes Merkmal“ sein. Gut, wenn man das Ausmaß der Belästigung beweisen kann. Wie das geht, zeigen wir auf Seite



## Neue Mitgliedsbeiträge ab 1. Januar 2015

Seit 1991 sind die Mitgliedsbeiträge für bestehende Mitgliedschaften im Berliner Mieterverein nicht erhöht worden. Im Gegenteil: Der Großteil der Mitglieder konnte von einem im Jahre 2002 eingeführten Rabattsystem profitieren: Wer heute 15 volle Kalenderjahre Mitglied ist, bezahlt derzeit nicht mehr als 5 Euro Mitgliedsbeitrag monatlich. Seit dem 1. Januar 2002 beträgt der Mitgliedsbeitrag für Neumitglieder 7,50 Euro im Monat. Doch wegen der Rabatte, des ansteigenden Teils an Sozialbeiträgen und der Vergünstigung für Mietergemeinschaften erhält der Mieterverein für seine Leistungen pro Mitglied im Schnitt pro Monat nur 5,82 Euro (im Jahr 2013).

Zum 1. Januar 2015 muss der Berliner Mieterverein die Mitgliedsbeiträge anheben. Zwei wesentliche Gründe liegen für die Erhöhung vor:

■ Die für alle Mitglieder des Berliner Mietervereins bestehende Prozesskostenrechtsschutzversicherung erhöht zum 1. Januar 2015 die Prämien erheblich. Die Prozesskostenversicherung ist sinnvoll, damit die Mitglieder im Ernstfall vor den Kosten einer gerichtlichen Auseinandersetzung geschützt sind. Der Berliner Mieterverein zahlt für diesen Schutz der Mitglieder an den Versicherer (Deutsche Mieterbund RechtsschutzversicherungsAG) pro Mitglied eine Prämie. Diese Prämie steigt erheblich an, nachdem sie 17 Jahre lang – seit 1998 – konstant geblieben war.

Als Gründe führt der Versicherer an, dass der Schadensdurchschnitt von 1998 bis 2012 um 40 Prozent angestiegen ist. Die Streitwerte sind angestiegen durch die verstärkte Neigung der Richter zu Vergleichen und durch vermehrte Sachverständigengutachten. Die Rechtsanwaltsvergütungen stiegen in den Jahren 2005 und 2013 an. Konnten die dadurch entstandenen höheren Kosten eine ganze Weile durch eine bundesweit gesunkene Zahl

von Streitfällen kompensiert werden, so ist dies seit einigen Jahren nicht mehr der Fall. Die Prämie steigt deshalb zum 1. Januar 2015 um 24,6 Prozent und ist mit einer Leistungssteigerung – unter anderem einer Erhöhung der Deckungssumme – verbunden.

Zum Vergleich: Von 1998 bis 2012 stiegen die Prämien für Rechtsschutzversicherungen in der allgemeinen Versicherungswirtschaft um insgesamt 54,2 Prozent an. Auch der Selbstbehalt, der fällig wird, wenn Gerichtsverfahren mit Kosten für das Mitglied abgeschlossen werden, erhöht sich erheblich. Dieser Selbstbehalt wird aber weiter – wie in der Vergangenheit auch – vom Mieterverein getragen und nicht vom betreffenden Mitglied.

Der finanzielle Mehrbedarf des Mietervereins beträgt aus der Prämienhöhung der Rechtsschutzversicherung, je nach Schadensquote, zwischen 685 000 und 810 000 Euro im Jahr. Das ist aus den bisherigen Mitgliedsbeiträgen nicht zu finanzieren.

■ Trotz Einsparungen und Mitgliederzuwachs sind die Mehrkosten beziehungsweise die Preissteigerungen seit 1991 nicht mehr mit den bisherigen Mitgliedsbeiträgen zu bewältigen. Weitere Kosten stehen ins Haus, um auch zukünftig eine qualitativ gute Beratung anbieten zu können.

Im Zeitraum von der letzten Beitragserhöhung bis heute wurde das Beratungsangebot enorm ausgeweitet. Mehrere Beratungszentren mit einem Beratungsangebot an sechs Tagen in der Woche wurden in acht Stadtteilen eingerichtet. Bedingt durch den Zuwachs an Mitgliedern und Mitarbeitern ist die Geschäftsstelle in neue Räume umgezogen. Dadurch haben sich zum Beispiel die Mietkosten nahezu verdoppelt. Und um 10 000 Neumitglieder jährlich begrüßen zu können, muss der Mieterverein auch einen deutlich höheren Werbeaufwand betreiben.

**Der Beirat des Berliner Mietervereins hat deshalb am 6. Oktober 2014 auf Antrag des Vorstandes beschlossen, die Mitgliedsbeiträge für Wohnmietverhältnisse ab 1. Januar 2015 wie folgt zu ändern:**

■ Für die Beitragsgruppen mit Sozialbeitrag erhöht sich der monatliche Beitrag um 1 Euro beziehungsweise um 12 Euro im Jahr. Der Jahresbeitrag – auch für Neubei-tritte – beträgt nun ab 1. Januar 2015 54 Euro jährlich. Der Sozialbeitrag wird bei entsprechendem Antrag und Nachweis für Geringverdiener gewährt (Studenten und andere Auszubildende, Arbeitslose, Sozialhilfe- und Grund-sicherungsempfänger, Rentner mit niedrigen Renten).

■ Für alle anderen Beitragsgruppen wird der Mitgliedsbeitrag um 1,50 Euro im Monat beziehungsweise 18 Euro im Jahr erhöht. Der jährliche Normalbeitrag – auch für Neubei-tritte – beträgt ab 1. Januar 2015 108 Euro. Die bisherigen Rabatte bleiben bestehen.

■ Die Kosten für die sonstigen Gebühren (Aufnahme-g Gebühr, Mahngebühren, Einwohnermeldeamtsanfrage, Bankretourengebühr) werden nicht verändert.

### 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](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bmwv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmwv@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) · 62. Jahrgang 2014  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Rainer Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/ Bildagenturen:** BSR, epr/VDZ, Julia Gandras, Peter Hohmann/Gegendruck, IBB, KfW, Lichtblick/Achim Melde, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Wiebke Schönherr, Wikimedia (Nilfisk Advance, Ludwig Sütterlin, Carl Saltzman) · **Layout:** Susanne Nöllgen/ GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: [scalamedia@arcor.de](mailto: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

# Gut zu wissen

## BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de) zum Abrufen und Download bereit.

Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Exmittierung**

## 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>

## Einladung Öffentliche Informationsveranstaltung

### Wohnungs- und Mietenentwicklung im Bezirk Spandau

Neubau, Ankauf, Wohnungsarten (Eigentum, Sozial-/Geschossbau, Ankauf von Belegungsrechten), Freistellungsrücknahme

**Dienstag, 25. November 2014, 19.30 Uhr,**  
Kulturhaus Spandau, Mauerstraße 6

Einladet: Bündnis für soziales Wohnen Spandau  
Referenten: Bezirksstadträte Röding und Machulik  
Schirmherr: Bezirksbürgermeister Kleebank

## Befragung zum Berliner Mietspiegel 2015

Im Auftrag des Berliner Senats findet derzeit wieder eine Befragung der Berliner Mieter und Vermieter zum Mietspiegel 2015 statt. Das Forschungsinstitut Gewos aus Hamburg bittet seit Mitte August um die Mitwirkung bei der Erhebung von Mieten und Betriebskosten.

Der Berliner Mieterverein empfiehlt dringend, die Befragung zu unterstützen, den Fragebogen zurückzusenden beziehungsweise sich für ein Interview zur Verfügung zu stellen. Auch wenn Vermieter mit dem Mietspiegel Mieterhöhungen begründen können, bleibt der Mietspiegel für Mieter das einzig geeignete Instrument zur Überprüfung der Mieterhöhung beziehungsweise zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 17. November 2014 und Montag, 15. Dezember 2014.

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

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

## Mieterberatung

### Erweiterte Beratung in der Geschäftsstelle, Spichernstraße 1

Seit Oktober 2014 bieten wir zusätzlich folgende Rechtsberatung an:

- freitags von 15 bis 17 Uhr (mit und ohne Terminvereinbarung),
- auch für Gewerbemieter mit Terminvereinbarung

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

Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17 bis 19 Uhr, Fr (**NEU**) 15 bis 17 Uhr, Sa 9 bis 13 Uhr

### Lichtenberg-Hohenschönhausen

Unsere Hohenschönhauser Beratungsstelle ist umgezogen. Sie finden uns jetzt im Hedwig Stadtteilzentrum, Hedwigstraße 10. Die Beratung findet dienstags von 17 bis 19 Uhr statt. Tramhaltestellen: Am Faulen See (Tram 27) und Oberseestraße (M 5) Die ehemalige Beratungsstelle im Kiezclub Magnet in der Strausberger Straße ist geschlossen.

## Veranstaltung 13. Mieterratschlag des Mietervereins

### Thema: Heizkosten, das Sorgenkind

Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt in Zusammenarbeit mit der Urania

Das vollständige Programm entnehmen Sie bitte der letzten Umschlagseite dieses MieterMagazin.

**Samstag, 8. November 2014 von 12 bis 16 Uhr,**

Urania, Kleistsaal,  
An der Urania 17, 10787 Berlin-Schöneberg  
 Wittenbergplatz,  Nollendorfplatz  
Bus M 19, M 29, M 46, 187, 343



Einsenderin dieses Fotos ist Yelizaveta Rentsch

## Augenblicke

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

## ALTESGERECHTER WOHNUNGSUMBAU WIRD GEFÖRDERT

## Drei auf einen Streich

Ab sofort gibt es öffentliche Zuschüsse für Umbaumaßnahmen, die die Wohnung altersgerechter und gleichzeitig einbruchssicherer machen. Anspruchsberechtigt sind Eigentümer und Mieter. Eine Altersvorgabe gibt es nicht, auch junge Familien können die Gelder bekommen.

Das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ der KfW („Kreditanstalt für Wiederaufbau“) existiert schon seit fünf Jahren. Neu ist, dass Maßnahmen wie der Einbau einer bodengleichen Dusche oder die Beseitigung von Schwellen kombiniert werden können mit Umbauten, die die Sicherheit erhöhen. Eigentümer können außerdem Zuschüsse zur energetischen Gebäudesanierung beantragen. Dadurch, so Bundesbauministerin Barbara Hendricks, werden drei Fliegen mit einer Klappe geschlagen: die Wohnung wird barrierefreier, sicherer und energieeffizienter. Wenn

die Immobilie nur einmal zur Baustelle wird, würden zudem Kosten gespart.

Für die zum 1. Oktober 2014 eingeführte Zuschussvariante stellt der Bund bis 2018 insgesamt 54 Millionen Euro zur Verfügung. Finanziert werden bis zu 8 Prozent der förderfähigen Investitionskosten, maximal jedoch 4000 Euro pro Wohnung. Auf der Liste der förderfähigen Maßnahmen stehen beispielsweise der Einbau von einbruchshemmenden Fenstern und Türen, die Installation von Alarmanlagen oder Bewegungsmeldern sowie Systeme zur Überfallmeldung. Türspione, Videokameras und die Beleuchtung des Eingangsbereichs werden ebenfalls bezuschusst. Voraussetzung ist allerdings, dass diese Maßnahmen mit einem barrierearmen Umbau der Wohnung kombiniert werden. Eine nachträgliche Förderung für bereits abgeschlossene Maßnahmen ist nicht



Foto: KfW

Die neue Förderung für Umbaumaßnahmen in der Wohnung können auch Familien in Anspruch nehmen

möglich. Ausgenommen von der Förderung sind Pflege- und Altenwohnheime.

Wichtig für Mieter: Der Antrag kann nur gestellt werden, wenn die Zustimmung des Vermieters vorliegt. Bei einer Ablehnung sollte man sich beim Berliner Mieterverein beraten lassen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Vermieter nämlich verpflichtet, solche Umbauten zu erlauben. Außerdem sollte man die Frage eines Rückbaus unbedingt schriftlich regeln. *Birgit Leiß*

■ Beantragt werden kann der Zuschuss direkt bei der KfW:

☎ 0800 53 99 002 (Infocenter der KfW)

E-Mail: [infocenter@kfw.de](mailto:infocenter@kfw.de)

Infos und Formulare unter: [www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/index-2.html](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/index-2.html)

## BBU-PREISSPIEGEL 2014

## Trotz Entspannung: Ein Drittel für die Nebenkosten

Heizung und Warmwasser haben den größten Anteil an den Nebenkosten

Der kürzlich veröffentlichte BBU-Preisspiegel zeigt eine Entspannung bei den Betriebskosten in diesem Jahr. Dennoch müssen Mieter weiter tief in die Tasche greifen: Ein Drittel der Gesamtmiete geht in die Nebenkosten. Vor allem Strom ist deutlich teurer geworden.

Günstigere Fernwärme, stabile Erdgaspreise, rückwirkend billigeres Trinkwasser und gleichbleibende Müllgebühren – in seinem gerade erschienenen Preisspiegel vergleicht der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) nun bereits zum neunten Mal die Tarife und Preise für Energie, Wasser, Müllentsorgung und Grundsteuern in Berlin, Potsdam sowie rund 90 weiteren Städten in Brandenburg und ganz Deutschland. Dabei verzeichnet er positiv, dass die Kostenspirale 2014 sich gegenüber dem Vorjahr spürbar langsamer dreht. Dennoch: Betriebskosten machen mittlerweile ein Drittel der Warmmiete aus.

Um den Verbrauch auch für Mieter so transparent wie möglich zu machen, schlüsselt der Verband beispielsweise die durchschnittlichen Jahreskosten je Position für einen Musterhaushalt von 60 Quadrat-

meter Wohnfläche auf. Dabei nehmen die Ausgaben für Heizung und Warmwasser mit 39 Prozent den größten Anteil ein. An zweiter Stelle stehen Wasser und Abwasser mit 20 Prozent. Hauswart/Hausreinigung und Müllentsorgung haben einen Anteil von 9 beziehungsweise 6 Prozent im Betriebskostenbudget. Auch wenn sich die Preise derzeit erfreulich moderat entwickeln – über die zurückliegenden vier Jahre sind die Kosten deutlich gestiegen. Am drastischsten beim Mieterstrom, wo die Modellrechnung ein Plus von 20,4 Prozent verzeichnet. Deshalb fordert der BBU auch ein deutliches Bekenntnis zur Energiewende, die es jedoch sowohl mit wirtschaftlichem als auch sozialem Augenmaß durchzusetzen gelte. Die Zukunft der Energieerzeugung, so der BBU, liege in der Dezentralisierung, in den einzelnen Quartieren. *Rosemarie Mieder*



Foto: epr/VDZ

## ZWECKENTFREMDEUNGSVERBOT

# Jede zweite Ferienwohnung wurde nicht gemeldet

Nur die Hälfte der vom Senat geschätzten 12 000 Ferienwohnungen sind in der vorgesehenen Meldefrist von drei Monaten angezeigt worden. Die rund 6000 nicht gemeldeten Touristenapartments könnten nun unverzüglich einer regulären Vermietung zugeführt werden. Dazu wäre allerdings mehr Personal in den Bezirksverwaltungen erforderlich, um die illegalen Ferienapartments aufzuspüren.

In den ersten drei Monaten nach Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung am 1. Mai 2014 sind 5980 Ferienwohnungen angemeldet worden. Für sie gilt nun ein zweijähriger Bestandsschutz. Alle nicht bis zum 31. Juli 2014 angezeigten Ferienwohnungen sind nun illegal. Das zuständige Bezirksamt kann eine reguläre Wohnnutzung anordnen und diese notfalls mit bis zu 50 000 Euro Bußgeld erzwingen. Warum so viele Ferienwohnungsanbieter ihre Apartments nicht angezeigt haben, bleibt Spekulation. Die meisten hoffen wohl darauf, unentdeckt zu bleiben und deshalb auch über die zweijährige Übergangszeit hinaus ihrem Geschäft nachgehen zu können.



Foto: Christian Muhrbeck

Mieter, die ohne Erlaubnis ihres Vermieters Wohnungen an Touristen untervermieten, dürften aus Furcht vor weiteren Konsequenzen ihre Apartments ebenfalls nicht gemeldet haben. Gleiches gilt wohl für Anbieter, die kein Gewerbe angemeldet haben und ihre Einkünfte nicht versteuern.

Mieter, die in ihrer Wohnung einzelne Zimmer an wechselnde Kurzzeitgäste untervermieten, brauchen neben der Untervermietungserlaubnis ihres Vermieters eine Genehmigung des Bezirksamts, wenn der überwie-

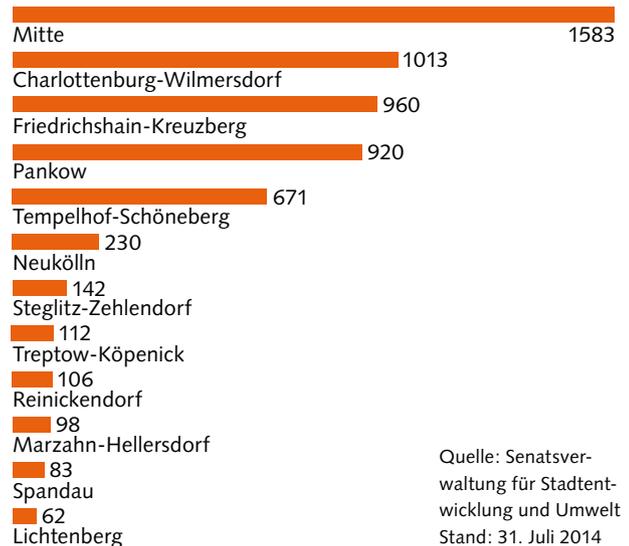
gende Teil der Wohnung der Fremdenbeherbergung dient. Gastunterkünfte von Hochschulen, Gewerkschaften und ähnlichen Institutionen brauchen keine Genehmigung. Gästewohnungen, die Wohnungsbaugesellschaften als Service für ihre Mieter anbieten, fallen hingegen unter das Zweckentfremdungsverbot.

Die städtischen Wohnungsunternehmen haben zusammen 107 Gästewohnungen.

Mit dem Zweckentfremdungsverbot sind auch Gewerbenutzungen sowie Leerstand und Abriss von Wohnraum genehmigungspflichtig. Für Wohnraum, der bereits vor dem 1. Mai 2014 als Büro, Arztpraxis, Anwaltskanzlei oder für sonstige gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt wurde, muss man keine Genehmigung beantragen. Bis zum Auslaufen des jeweiligen Vertrages kann dieser

◀ Offenbar hoffen viele illegale Anbieter von Ferienwohnungen, unentdeckt zu bleiben

## Gemeldete Ferienwohnungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt  
Stand: 31. Juli 2014

## DER BROSCHÜRENTIPP

### Sauber getrickst

Nicht nur junge Studenten und Haushaltsmuffel, auch gestandene Hausfrauen und -männer sind in praktischen Alltagsdingen manchmal ratlos. Was mache ich gegen Bettwanzen? Kann man Turnschuhe wirklich in die Waschmaschine stecken? Gehören Kräuter ins Wasserglas oder in den Kühlschrank? Beantwortet werden solche und andere Fragen im neuen Ratgeber der Stiftung Warentest. Das Buch „Haushalt nebenbei. 500 saubere Expertentipps“ räumt auf 224 Seiten mit hartnäckigen Mythen auf und erklärt, wie man ohne viel Aufwand und ohne ein Arsenal an Putz- und Reinigungsmitteln alles in den Griff bekommt – von der „Kleinen Pfannenkunde“ über das richtige Lüften bis hin zum Anbringen von Rauchmeldern. Das Büchlein ist durch die vielen Fotos und Illustrationen sehr übersichtlich gestaltet. Besonderen Wert wird auf umweltfreundliche Produkte gelegt. *rb*



■ Das Buch „Haushalt nebenbei. 500 saubere Expertentipps“ ist zum Preis von 16,90 Euro im Handel erhältlich oder kann online bestellt werden unter [www.test.de/haushalt-nebenbei](http://www.test.de/haushalt-nebenbei)

Wohnraum genehmigungsfrei weitergenutzt werden.

Für die Umsetzung und Kontrolle des Zweckentfremdungsverbots wurden den Bezirken 34 zusätzliche Personalstellen zugesprochen: Die innerstädtischen Bezirke erhielten jeweils vier Stellen, die übrigen je zwei. Geeignete Mitarbeiter einzustellen und zu schulen braucht nun offenbar viel Zeit.

Jens Sethmann

■ Eine Musteranzeige zum Melden von Zweckentfremdungen ist erhältlich beim Berliner Mieterverein und unter: [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

## WOHNUNGSBAUSTUDIE DER GRÜNEN

## Stadtentwicklung statt Baulandsuche

**87 000 neue Wohnungen könnten in Berlin geschaffen werden, ohne Grün- und Freiflächen zu bebauen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der Grünen-Fraktion im Abgeordnetenhaus.**

Flachbauten, die aufgestockt werden können, Discounter mit ihren großen Parkplätzen, die man überbauen kann, oder leerstehende Hochgaragen, die sich für Wohnzwecke umbauen lassen – würde man diese Wohnbaupotenziale konsequent nutzen, könnte Berlin die Bebauung von Grünflächen vermeiden. Die Untersuchung der Grünen widmet sich beispielhaft dem Norden Neuköllns und listet allein dort 32 Standorte auf: von der Imbissbaracke über den Discounter-Parkplatz und die Tankstelle bis zum leeren Kaufhaus. Insgesamt 3700 Wohnungen könnten an diesen Or-

ten entstehen. Insgesamt bietet sich dem Bezirk Neukölln einschließlich Dachgeschossausbauten und Nachverdichtungen ein Potenzial für 18 600 Wohnungen. Hochgerechnet auf Berlin wären 87 000 Wohnungen möglich, ohne Grünflächen zu beanspruchen.

„Wir wollen die bestehende Stadt weiterentwickeln“, erklärt der Grünen-Baupolitiker Andreas Otto. „Das ist ein grundsätzlich anderer Ansatz als der von Senator Müller“, sagt Otto.

„Eine Schwierigkeit besteht darin, dass sich die Flächen größtenteils in privater Hand befinden. Ein Ansatzpunkt ergibt sich zum Beispiel, wenn ein Supermarkt abgerissen und ersetzt werden soll. „Da muss die Stadtplanung eingreifen, damit nicht wieder eingeschossig gebaut wird“, fordert Andreas Otto. Beim Berliner Mie-

Foto: Sabine Münch



terverein ist man jedoch skeptisch, ob die Verdichtungsstrategie wegen fehlender Möglichkeiten des Planungseingriffs und der Eigentumsverhältnisse erfolgreich sein kann.

Die dringend benötigten preiswerten Wohnungen werden auch durch Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und Lückenbebauungen nicht ohne Förderung zu schaffen sein. Die Grünen fordern deshalb vom Senat, das Neubauförderprogramm deutlich aufzustocken.

Jens Sethmann

*Studie der Grünen-Fraktion: In Berlin könnten 87 000 Wohnungen entstehen, ohne Grünanlagen zu verlieren*

■ Die Studie zum Herunterladen: [www.gruene-fraktion-berlin.de/artikel/berlin-hat-mehr-potenzial-f-r-neue](http://www.gruene-fraktion-berlin.de/artikel/berlin-hat-mehr-potenzial-f-r-neue)

## HEIZKOSTENZUSCHUSS

## Nötiges Comeback

Bundes- ▶  
bauministerin  
Hendricks: „Der  
Heizkostenzuschuss  
für Wohngeld-  
empfänger wird  
jetzt wieder  
eingeführt.“

Bereits im Koalitionsvertrag hatte die Bundesregierung versprochen, dass das Wohngeld erhöht werden soll. Im Frühjahr 2014 informierte Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD), dass mit der Reform des Wohngeldes zum 1. April 2015 zu rechnen sei (Das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 6/2014, Seite 8: „Wohngelderhöhung 2015: Im Detail noch ungeklärt“). Bestandteil der Reform: Die Heizkosten sollen als elementarer Bestandteil der Wohnkosten wieder in die Berechnung des Wohngeldes einfließen.

Die 2009 eingeführte Heizkostenkomponente wurde 2011 im Zuge der Konsolidierung des Bundeshaushaltes wieder gestrichen. Inzwischen aber hat auch die Bundesregierung erkannt, dass die Energiepreise die Hauptkostentreiber beim Wohnen sind. Der Berliner Mieterverein begrüßt die Reform des Wohngeldes,

Foto: Lichtblick/Achim Meide



spricht sich aber seit Langem für einen Klimazuschuss zum Wohngeld aus, um die steigenden Kaltmieten zu kompensieren. Dieser Klimazuschuss müsste deutlich über dem Heizkostenzuschuss liegen.

Das Comeback des Heizkostenzuschusses sei „angesichts der steigenden Energiepreise ein wichtiger Schritt“, erklärt Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband

deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Bundesregierung schätzt, dass 2015 rund 960 000 Haushalte einen Heizkostenzuschuss erhalten werden. Dieser soll deutlich höher ausfallen als bei seiner Abschaffung 2011. Der Heizkostenzuschuss ist allerdings keine Extrazahlung, sondern eine Größe, die in die Berechnung des Wohngeldes mit einfließt. Einpersonenhaushalte könnten dadurch mit rund 30 Euro pro Monat, Zweipersonenhaushalte etwa 40 Euro mehr Wohngeld rechnen.

In Deutschland erhalten etwa 780 000 Haushalte Wohngeld – insgesamt über eine Milliarde Euro. Eine Hälfte des Geldes kommt vom Bund, die andere von den Ländern. Im Bundeshaushalt 2015 sind dafür 630 Millionen Euro eingestellt – bisher waren es 500 Millionen Euro.

Im November 2014 soll das Gesetz im Bundeskabinett verabschiedet werden.

Rainer Bratfisch

Foto: Nils Richter

## WINTERDIENST

# Gut gerüstet gegen Eis und Schnee

**Kinder freuen sich über eine zuge-schneite Stadt, Senioren und Rad-fahrer weniger. In unguter Erin-nerung ist vielen Berlinern der Win-ter 2009/2010, als Bushaltestellen wochenlang nicht geräumt wurden und etliche Menschen Knochenbrü-che auf vereisten Gehwegen erlitten. Ist Berlin nun besser gewappnet?**

Als Folge der chaotischen Zustände in jenem Winter wurde das Berliner Straßenreinigungsgesetz geändert. Seine Feuerprobe musste es in den vergangenen, eher milden Wintern aber noch nicht bestehen. Ohnehin, so die Sprecherin der Berliner Stadt-reinigung (BSR), Sabine Thümler, habe sich das Chaos damals vor al-lem auf den Gehwegen abgespielt – und auf denen ist nach wie vor nicht die BSR, sondern der Grundstück-eigentümer zuständig. Dieser darf

zwar den Hauswart oder eine Firma mit dem Winterdienst beauftragen, doch anders als früher haftet er trotz-dem, wenn jemand auf dem nicht geräumten Gehweg stürzt. Nach dem Gesetz ist der Gehweg vor dem Haus in einer für den Fuß-gängerverkehr erforderlichen Breite vom Schnee zu räumen und von Glätteis zu befreien. Streusalz darf von Privatpersonen aus Umwelt-schutzgründen nicht verwendet wer-den. Sägespäne, Kies oder andere abstumpfende Mittel tun es in der Regel auch. Ein Ärgernis sowohl für Mieter als auch für die Müllabfuhr ist, wenn der Weg zu den Mülltonnen nicht ausreichend geräumt ist. Auch hier ist der Vermieter in der Pflicht. Zusätzliche Aufgaben musste die BSR übernehmen, insbesondere die Schnee- und Glättebeseitigung in be-stimmten Fußgängerzonen sowie an

allen gehwegseitigen BVG-Haltestel-len. Weil immer weniger Radfahrer eine Winterpause einlegen, musste die BSR zudem die Radwege neben verkehrswichtigen Straßen mit in den Streuplan aufnehmen. Mieter müs-sen dagegen nur dann Schnee schip-pen, wenn es eine entsprechende Regelung im Mietvertrag gibt.  
*Birgit Leiß*

■ *Das Straßen-reinigungsgesetz im Wortlaut: [www.stadtent-wicklung.berlin.de/umwelt/streassenreinigung/](http://www.stadtent-wicklung.berlin.de/umwelt/streassenreinigung/)*



Foto: BSR

*Die Stadtreinigung muss künftig auch Radwege in ihren Streuplan auf-nehmen*

## STREIT UM MIETVERTRÄGE Plötzlich ungütig?

*Der Käufer will bestehende Miet-verträge nicht anerkennen: Spandauer Damm 54*

**Die Bewohner eines Charlottenbur-ger Mietshauses hatten gültige Miet-verträge. Bis ihr Haus verkauft wur-de und der neue Eigentümer befand: Die Verträge gehen ihn nichts an. Sie seien nicht vom Eigentümer, son-dern einem anderen Vermieter un-terschrieben worden. Nun sollen al-le raus.**

Das Schreiben, das den Bewohnern des Hauses Spandauer Damm 54 Ende Juli ins Haus flatterte, war un-missverständlich: Bis zum 31. Ok-tober 2014 soll-ten alle ihre Woh-nungen geräumt und an den neuen Eigentümer, die „Euroboden Span-dauer Damm GmbH“, überge-ben haben. Der Investor aus dem

bayerischen Grünwald begründete seine Forderung damit, dass die vo-rigen Eigentümer, von denen er das Haus gekauft hatte, nicht die Unter-zeichner der Mietverträge und damit auch nicht die Vermieter gewesen seien. Unterschrieben sind die Ver-träge von der „BE-GO Hotel GmbH“, die im Auftrag des Eigentümers das Haus verwaltete und bewirtschaf-tete. Nach dessen Tod hatten seine Söhne den Besitz geerbt. Die beauf-tragte Verwaltungs-GmbH arbeitete erst einmal weiter – bis zur Zwangs-versteigerung, bei der eben die Fir-ma Euroboden den Zuschlag erhielt. „Der neue Eigentümer nutzt nun den Umstand aus, dass Eigentümer und Vermieter formal unterschiedliche Personen waren, um das Haus schnell leer zu bekommen“, sagt Michael Hä-berle, Jurist beim Berliner Mieterver-ein, der einige der Hausbewohner in dem Rechtsstreit vertritt. Neue Verträge, so teilte „Euroboden“ seinen Mietern mit, werde man mit

ihnen nicht abschließen. Das hält Rechtsberater Häberle indessen auch nicht für notwendig: „Wir sind der Auffassung, dass der Käufer auto-matisch in die bestehenden Mietver-träge eingetreten ist.“ Die Verwal-tungsgesellschaft habe schließlich im Auftrag und treuhänderisch für die alten Eigentümer gehandelt, die wirtschaftlich von den Mietverhält-nissen profitiert hätten. Außerdem gingen schon seit Mai die Mietzah-lungen auf das Bankkonto der Firma „Euroboden“.  
Wer zum Auszug bereit sei, dem stellt der neue Inhaber eine gewisse „Be-teiligung an den Umzugskosten“ in Aussicht – einen Bruchteil jener erheb-lichen Ausgaben, die mit dem Um-zug in eine viel teurere Wohnung an-fallen würden. „Wir raten auf jeden Fall, erst einmal zu bleiben“, so der Jurist des BMV. Euroboden müsse sich als neuer Vermieter an die ge-setzlichen Regeln halten.  
*Rosemarie Mieder*



WOHNUNGSMARKT-EXPERTISEN

# Die zwei Seiten der Medaille

**Auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt ist in den kommenden Jahren keine Entspannung zu erwarten, so eine der zentralen Aussagen des IBB-Wohnungsmarktbarometers 2014. Der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ stellt wiederum erneut steigende Umsätze und höhere Preise auf dem Immobilienmarkt fest – verursacht vor allem durch Besitzerwechsel bei Mietwohnhäusern und dem Boom bei Eigentumswohnungen.**

Zwei Expertisen zum Berliner Wohnungs- und Immobilienmarkt, unterschiedlich in ihren Schwerpunkten und ihrer Art der Datenerhebung, in ihren Ergebnissen sich aber schlüssig

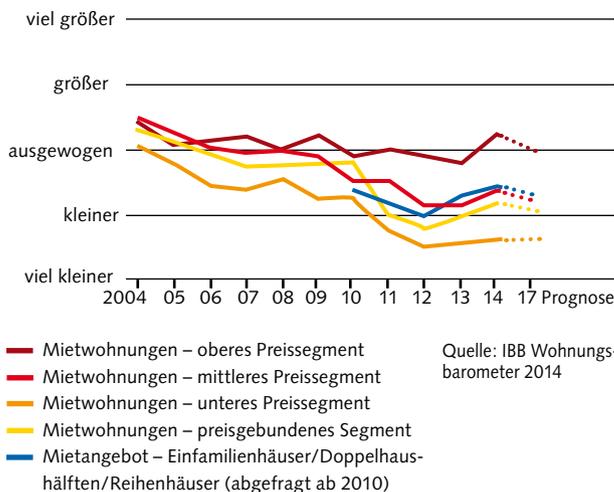
eine Nachfragedeckung vermeldet. Bei Wohnungen mit Mieten unter 6 Euro nettokalt pro Quadratmeter ist und bleibt das Angebot anhaltend kleiner als die Nachfrage. Das betrifft in erhöhtem Maß die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. Angespannt wird die Marktlage auch im mittleren Segment (Mieten von 6 bis 8 Euro nettokalt) und bei den preisgebundenen Wohnungen bleiben.

Während sich Mieter also auf wenig Veränderung am Markt einstellen müssen, herrscht auf Investoren-Seite reger Umtrieb. Die Gesamtzahl der in Berlin verkauften Immobilien erreichte eine Rekordhöhe (35215), umgesetzt wurden 14,8 Milliarden Euro – 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Wesentlichen Anteil hatte dabei der Erwerb von Wohnungs- und

Teileigentum und damit die kapitalmarktbedingte Flucht ins „Beton-Gold“ beziehungsweise der durch niedrige Zinsen erleichterte Sprung ins private Wohneigentum. Doch auch große Mietobjekte finden zunehmend Nachfrager. Die Zahl der veräußerten Mietwohnhäuser mit reiner Wohnnutzung erlebte gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von 15 Prozent. Ein Teil davon sei von den Erwerbern „mit der erkennbaren Absicht übernommen worden, sie in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln“, so der GAA. Wie auch sonst, so fragt man sich, wären die im Bericht dokumentierten Kaufpreise wieder hereinzuwirtschaften, die mittlerweile zwischen dem 15- und 20-fachen der jeweils erzielten Jahresmiete eines Objekts liegen?

Udo Hildenstab

## Angebot im Verhältnis zur Nachfrage



ergänzend: der Bericht des in der Stadtentwicklungsverwaltung angesiedelten „Gutachterausschusses für Grundstückswerte“ (GAA) und das „Wohnungsmarktbarometer“ der Investitionsbank Berlin (IBB). Während der Analyse des GAA die Daten der gemeldeten Immobilienverkäufe zugrunde liegen, stützt sich der Bericht der IBB auf die Einschätzungen von Experten und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt.

Diese sehen keine Anzeichen dafür, dass sich der Mietwohnungsmarkt in den nächsten drei Jahren entspannt. Nur im oberen Preissegment wird



Foto: Nils Richter

## Erst einmal eine Wohnung ...

Auch dieses Jahr konnten sich junge Leute wieder pünktlich zum Semesterstart auf der Messe in den Räumen der TU-Mensa einen ganzen Tag zu Themen rund um das Studium informieren. Stipendien, Jobsuche, BAföG, Studienkredite, ebenso der Uni-Alltag und natürlich das Wohnen wurden in Vorträgen behandelt oder von den zahlreichen Ausstellern der Messe bedient. Auch der Berliner Mieterverein war mit einem Stand vor Ort. Eine Beratung in mietrechtlichen Angelegenheiten steht für die neu Zugezogenen aber erst mal nicht im Vordergrund: Zunächst muss überhaupt eine bezahlbare Wohnung her und ein Nebenjob, um die Miete zu stemmen. ww

## ENCKESTRASSE 4/4 A

# Richtig schlimm

**Das Haus Enckestraße 4/4 a in Kreuzberg soll an einen neuen Eigentümer mieterfrei übergeben werden. Der alte Eigentümer tut sein „Bestes“.**

In dem Haus wohnt seit 2004 die Mieterin Tanja Stoffenberger, ihr Nachbar Angelo Valtchev schon seit den 80er Jahren. Seit längerem schon kämpfen sie darum, nicht aus ihren Wohnungen ausziehen zu müssen – mit Anwälten und einer minutiösen Dokumentation von unschönen Vorfällen in ihrem Haus.

Das Haus soll laut Bebauungsplan abgerissen werden. Der Projektentwickler „Münchner Grund“ hat im vergangenen Herbst das Grundstück vorgemerkt – endgültig kaufen will er es, wenn es mieterfrei ist.

Nun ist das Haus aber nicht mieterfrei: Von 23 Wohnungen sind noch sieben bewohnt. Viele haben sich durch Abfindungszahlungen zum Auszug überreden lassen, doch wer jetzt noch dort wohnt, will nicht weg. Und das gefällt dem jetzigen Eigentümer, der Firma „Bel Invest“ so gar nicht.

Nachdem die Abfindungsgespräche mit den verbliebenen sieben Haushalten gescheitert waren, wurden ihnen juristische Schritte angekündigt. Seit Mai 2014 geht es Schlag auf Schlag. Im Wochenrhythmus – so die Aussagen der Mieter – erhielten sie Post: mal vom Eigentümer, mal von dessen Anwalt. Im Juni sei ihnen eine Kündigung zu Ende Februar 2015 zugegangen mit der Begründung, dass der Eigentümer an einer „angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks“ gehindert sei.

Ende Juni, so erzählen die Mieter weiter, seien die leerstehenden Wohnungen schon für den Abriss vorbereitet worden: Schlösser wurden herausgerissen, genauso wie Badewannen, Fensterklinken und Rohre aus den Wänden. Schließlich sei begonnen worden, Hof und Garten zu räumen, erst das Naturschutzamt habe die Bautruppe – mit Vogelschutz be-

gründet – vorerst stoppen können. Die Flure sind seit Wochen nicht mehr gereinigt worden. Der eigene Augenschein bestätigt: Das Haus verwahrlost.

Die Mieter berichten, dass durch die Arbeiten in den leerstehenden Wohnungen die Wasserleitungen beschädigt wurden mit der Folge, dass noch bewohnte Wohnungen Wasserschäden erlitten. Zwischendurch ist das Wasser eine Woche lang in den Wohnungen von Stoffenberger und Valtchev komplett abgestellt gewesen. Valtchev resümiert: „Wir sind entnervt.“

Werner Oehlert von der Beratungsgesellschaft ASUM kann das verstehen: Der Eigentümer mache den Leuten in dem Haus das Leben so schwer wie möglich, auch wenn alles immer gerade noch so im rechtlich zulässigen Rahmen bleibe.

Was sagt die andere Seite dazu? Man sei grundsätzlich bereit, mit den Mietern eine Lösung zu finden, lässt der Anwalt im Auftrag mitteilen: „Allerdings ist Ziel nicht, dass die Mieter dort wohnen bleiben, sondern ausziehen.“ Auf die unzumutbaren Abrissarbeiten im Haus angesprochen: „Inakzeptable Me-

Foto: Wiebke Schönherr



*Stehen den Investoren-Plänen im Weg: Tanja Stoffenberger und Angelo Valtchev*

thoden sind uns nicht bekannt, alles erfolgt unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften.“ Den Mietern seien großzügige Abfindungen für die Aufhebung der Mietverträge angeboten worden. „Sollte es zu keiner Einigung kommen, wird eben der Rechtsweg beschritten.“

Um das Schlimmste zu verhindern, klinkt sich nun regelmäßig die Wohnungsaufsichtsbehörde ein und stellt sicher, dass die Wohnungen bewohnbar bleiben. „Aber die Zustände sind richtig schlimm“, weiß Christa Haverbeck, Leiterin der Sanierungsverwaltungsstelle im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg. Ein Abrissantrag für das Haus sei bislang in ihrer Behörde nicht eingegangen. Insofern könne man zurzeit für die Mieter nicht mehr tun, als die Wohnungsaufsicht einzuschalten.

Wiebke Schönherr

## DER AUSSTELLUNGSTIPP

### Der Wandel im Bild

Die Leichtigkeit des Aufbruchs der 1990er Jahre ist längst gewichen. Allgegenwärtig scheint die neuerliche Metamorphose der Stadt zu sein und bestätigt die wahrscheinlich berühmteste Aussage über Berlin, es sei „dazu verdammt: immerfort zu werden und niemals zu sein“ (Karl Scheffler). Seit einigen Jahren beobachtet die Berliner Fotografin Anja Gersmann städtische Veränderungen und taucht mit der Kamera in Gegenden ein, die sich im Wandel befinden. Betrachtet werden Orte der Alltäglichkeit, Nachbarschaften und Seitenstraßen. Die Bilder scheinen den verletzten Blick auf ein verblasstes Lebensgefühl einzufangen, und die Fassaden spiegeln die Veränderungen des Innenlebens nach außen. Dabei wird sichtbar, dass dieser Wandel Licht- und Schattenseiten hat und Fragen aufwirft: Vielfältig oder einfältig? Genormt oder frei? Behutsam oder brachial? Miteinander oder gegeneinander? Und: Alles neu – alles schön? *mm*



■ Die Ausstellung „Alles neu – ALLES schön?“ läuft vom 22. November bis 7. Dezember im Kunst- und Atelierhaus „Meinblau“, Christinenstraße 18-19 (Pfefferberg, Haus 5) und ist täglich von 14 bis 19 Uhr geöffnet. Vernissage: 21. November, 19 Uhr.

## DEUTSCHE WOHNEN REISST AB

## Misstrauen auf ganzer Linie

200 Wohnungen sollen abgerissen werden, um ein neues energieeffizientes Viertel zu schaffen – das sind die Pläne des Wohnungsunternehmens „Deutsche Wohnen“ für eine Siedlung in Berlin-Westend (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 6/2014: „Deutsche Wohnen: Abrissplan in Westend“). Für die Deutsche Wohnen wären damit zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen: Die jetzigen Instandsetzungsbedürftigen Häuser wären weg und 600 neue würden anstelle der nur 200 alten geschaffen. Nur die Mieter der Siedlung sind skeptisch.

Gut besucht war die öffentliche Informationsveranstaltung, zu der die SPD Neu-Westend und die Deutsche Wohnen eingeladen hatten. Manuela Damianakis, Sprecherin der Deutsche Wohnen, stellte noch einmal die größtenteils bekannten Umbaupläne

vor. Neu war nur, dass nicht mehr von 500, sondern von 600 neuen Wohnungen die Rede war. Eine Möglichkeit, die vorhandene Siedlung zu sanieren, sieht die Deutsche Wohnen nicht. Damianakis: „Das gibt die Bausubstanz nicht her.“ Auch versicherte sie: „Kein Mieter wird vertrieben.“

Auch Robert Drewnicki von der SPD Neu-Westend bekräftigte, dass Mieter zu bezahlbaren Mieten bleiben können. Welche Miethöhen im Neubau zu erwarten sind, konnte aber keiner beantworten. „Die Nettokaltmiete wird steigen, aber die Heizkosten dafür sinken“, so die wenig konkrete Aussage von Sprecherin Damianakis dazu. Dass umfangreiche Investitionen geplant werden, ohne spätere Mieteinnahmen zu kalkulieren, erschien den meisten unglaubwürdig. „1000 Euro haben sie mir geboten, damit ich ausziehe“, warf ein Mieter mit

Foto: Nils Richter



Bernd Roecker, dessen Tochter und Enkelin in der Siedlung wohnen: „Wir wollen den Abriss verhindern.“

Hinweis auf die bereits laufenden Einzelgespräche ein. Damianakis erwiderte, dass es sich um Umzugshilfen handele, einem späteren Rückzug stehe nichts entgegen. Spätestens jetzt wurde es unruhig im Publikum. Hier wurde Mietern also schon der Auszug angeboten, und das lange vor dem geplanten Baubeginn im Jahr 2017. Der Berliner Mieterverein plant jetzt eine Mieterversammlung, um über die mietrechtliche Situation zu informieren. Bernd Roecker, dessen Tochter und Enkelkind in der Siedlung wohnen, stand am Ende der Veranstaltung auf und verkündete unter Beifall: „Wir werden mit allen Mitteln versuchen, den Abriss zu verhindern.“ ww

## VERKAUF VON BUNDESIMMOBILIEN

## Bund will weiter Kasse machen

**Der Bund will seine Häuser und Grundstücke weiterhin zum Höchstpreis verkaufen. Damit heizt er Spekulation und Mietpreistreiberei an.**

Mit seiner Höchstpreisverkaufspolitik treibt der Bund die Mieten an

Anträge der Grünen und der Linken, den Verkauf von Bundesliegenschaften durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vorerst zu stoppen und den gesetzlichen

Zwang, Bundesimmobilien zum Höchstpreis zu verkaufen, abzuschaffen, wurden in den Bundestagsausschüssen mit den Stimmen von CDU/CSU und SPD abgelehnt. Der Verkauf von Häusern wie an der Ecke Großgörschen-/Katzlerstraße in Schöneberg (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 9/2014: „Wohnbaubündnis des Bundes: Gute Worte – schlechte Taten“) geht also ungebremst weiter. Die BImA fordert hier einen Preis, der weit über dem Verkehrswert liegt und sich für den Erwerber nur rechnet, wenn er die Mieten enorm anhebt. Der Bund öffnet der Verdrängung damit Tür und Tor.

„Die Ablehnung des Verkaufsmoratoriums durch die Regierungsfractionen ist höchst ärgerlich, falsch und widersprüchlich“, kritisiert Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes. Es sei ein „Unding“, so Rips, dass die Bundesregierung

einerseits ein Bündnis für bezahlbares Wohnen ins Leben ruft, gleichzeitig aber eigene Wohnungen an den Meistbietenden verkauft.

Die BImA besitzt in Berlin über 4000 Wohnungen, davon sollen rund 1700 bis 2018 abgestoßen werden. In der Stadt hat man das Problem durchaus erkannt. Das Berliner Abgeordnetenhaus hat in seltener Einstimmigkeit beschlossen, sich dafür einzusetzen, dass bundeseigene Immobilien den Kommunen zum Verkehrswert angeboten werden müssen. Auch die Berliner Bundestagsabgeordneten von CDU und SPD haben sich dafür ausgesprochen.

Trotz parteiübergreifender Übereinstimmung setzte sich diese Position nicht durch. Ob die Regierungsfractionen sich nun gegen den unbedingten Willen des Finanzministers zur „schwarzen Null“ behaupten können und mit einem eigenen Antrag das Höchstpreisverfahren stoppen, bleibt abzuwarten. Für die Mieter der BImA-Häuser in Schöneberg könnte es aber zu spät sein.

Jens Sethmann



Foto: Sabine Münch

## Unzulässiger Gebührenkatalog

**Mahnkosten, Nutzerwechsel- und Bearbeitungsgebühren, Aufwandsentschädigungen und diverse Kosten: Würde man alle Gebühren in einem dem Berliner Mieterverein vorliegenden Mietvertrag des Unternehmens GMRE zusammenzählen, käme eine beträchtliche Summe heraus.**

Das GMRE-Vertragswerk gleicht eher einem Gebührenkatalog als einem Mietvertrag. Da drängt sich die Frage nach der Zulässigkeit der einzelnen Posten geradezu auf. Relevant sind prinzipiell die BGB-Vorschriften über allgemeine Vertragsbedingungen (AGB), zu denen auch Klauseln in vorformulierten Mietverträgen zählen. Unzulässig sind Klauseln, die einen Schadensersatzanspruch pauschalisieren, ohne dem Mieter den Nachweis zu gestatten, dass die Pauschale den gewöhnlich zu erwartenden Schaden übersteigt beziehungsweise, dass ein Schaden überhaupt entstanden ist (§ 309 Ziffer 5 BGB).

Folgende GMRE-Klauseln sind damit unwirksam:

- 50 Euro Bearbeitungsgebühr, wenn der Mieter sich nicht innerhalb von zwei Wochen bei einem Gas- und Stromversorger anmeldet und dann der Vermieter die Anmeldung vornimmt;

- 35 Euro für jede Kontaktaufnahme des Vermieters mit dem Bürgen nach einer fristlosen Kündigung durch den Vermieter und der erfolglosen telefonischen Erreichbarkeit des Mieters zwecks Endabnahme der Wohnung;

- 50 Euro pro Monat Aufwandsentschädigung, wenn der Mieter mit Zugang seiner Kündigung die Mietzahlung einstellt und die hinterlegte Kautions „abwohnt“. Der Vermieter kann sich allenfalls auf den Mietrückstand berufen und gegebenenfalls Verzugszinsen, Mahn- und Rechtsanwaltskosten geltend machen. Für die Wirksamkeit einer zusätzlichen pauschalen Aufwandsentschädigung fehlt der Nachweis eines Schadens.

- 19,75 Euro Bar-/EC-Zahlungsgebühr sowie 10,00 Euro Mahnkosten bei verspäteter Mietzahlung. Auch hier wird in beiden Fällen nicht der Nachweis eines geringeren Schadens eingeräumt. Weiterhin sind Bestimmungen in vorformulierten Verträgen unwirksam, die den Mieter als Vertragspartner „unangemessen benachteiligen“ (§ 307 BGB). So zum Beispiel bei Verletzung eines wesentlichen Grundgedanken des Schuldrechts, dass Schadensersatzansprüche Verschulden voraussetzen. Somit ist eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 77,35 Euro für die Abnahme der Wohnung nach dem Kündigungsdatum unzulässig, da die Gebühr unabhängig davon gefordert wird, ob der Mieter die Verzögerung zu vertreten hat oder nicht. Wegen unangemessener Benachteiligung sind außerdem Formular Klauseln unwirksam, die nicht mit gesetzlichen Regelungen vereinbar sind (§ 307 Abs. 2 Ziffer 1 BGB). Das betrifft einen pauschal geforderten Untermietzuschlag in Höhe



Illustration: Julia Gandras

*Wenn der Mietvertrag zum unübersichtlichen Gebührenkatalog wird, empfiehlt sich der Gang zum Rechtsberater*

von 20 Euro pro Monat. Diesen kann der Vermieter nur fordern, wenn ihm andernfalls die Genehmigung der Untervermietung unzumutbar wäre (§ 553 BGB), was nur bei einer Inklusivmiete relevant werden kann, da nur dort höhere Betriebskosten zu Lasten des Vermieters entstehen können.

Bleibt der Verweis auf die Unzulässigkeit des Schlüsselpfandes für den Fall, dass bereits drei Monatsmieten als Mietsicherheit geleistet worden sind. Mehr Sicherheit darf der Vermieter gemäß § 551 BGB nicht verlangen.

Wibke Werner

### DER LITERATURTIPP

## Das doppelte Berlin

Die deutsche Hauptstadt hat nicht nur einen Zoo und einen Tierpark, sie hat gleich mehrere Opernhäuser, mehrere Universitäten mit beinahe identischen Fakultäten, mehrere Museen mit ganz ähnlichen Sammlungsschwerpunkten, mehrere Kongresszentren. Die liegen jeweils im Ost- und im Westteil der Stadt. Entstanden sind sie vor einem besonderen historischen Hintergrund: Das „doppelte“ Berlin ist Ergebnis des Kalten Krieges – einer Zeit, in der beide Teile Vorzeigestädte sein wollten: Der Osten die „Hauptstadt der DDR“ als Versuchsfeld sozialistischer Stadtplanung und -entwicklung, der Westen als sich modern und weltoffen gebendes Schaufenster der Marktwirtschaft.

In diesem von der Stiftung Berliner Mauer herausgegebenen Sammelband stellen Autoren die Entwicklung dar und machen sie an ganz konkreten Orten und baulichen Ensembles deutlich. Besonders interessant: Ein großer Teil der im Buch verwendeten Pläne und Bilder wird erstmals veröffentlicht.

rm



■ Günter Schlusche, Verena Pfeiffer-Kloss, Gabi Dolff-Bonekämper, Axel Klausmeier (Hg.): *Stadtentwicklung im doppelten Berlin*. Berlin, 2014, 39,90 Euro

Wer mit Gerichtsvollzieher und Polizei seiner Wohnung verwiesen wird, ist nach Überzeugung vieler Menschen irgendwie selber schuld. Die meisten glauben, so etwas könne nur notorischen Mietschuldnern oder Messies passieren. Doch die Wirklichkeit ist komplizierter. „Kalle“ aus Köln verlor nach 32 Jahren seine Wohnung, weil sein Vermieter Eigenbedarf anmeldete. Die schwerbehinderte Rosemarie F. aus Reinickendorf wurde zwangsgeräumt, weil das Sozialamt die Miete zu spät überwiesen hatte. Zwei Tage später starb sie in einer Wärmestube. Familie Gülbol aus Kreuzberg wurde nach 35 Jahren geräumt, weil sie einen Zahlungsrückstand nach einem verlorenen Prozess ein paar Tage zu spät ausgeglichen hatte. Drei Schicksale, die mittlerweile zu Symbolen des Widerstands gegen Zwangsräumungen geworden sind.



Foto: Peter Homann/Gegendruck

# „...selber schuld“?

## In Berlin werden täglich 20 Mieter zwangsgeräumt

„Ich hätte nie gedacht, dass man so schnell seine Wohnung verlieren kann“, sagt Henrik Kluge. Dabei hatte der Architekt lediglich von seinem Recht auf Mietminderung Gebrauch gemacht. Nach einer, wie er sagt, „verpfuschten“ Sanierung gingen vom Aluminiumgeländer seines Balkons Tag und Nacht störende Ge-

räusche aus. Nach Absprache mit dem Berliner Mieterverein (BMV) minderte er die Miete um zehn Prozent. Nachdem zwei Monatsmieten Rückstand zusammengekommen waren, kündigte der Vermieter fristlos. „Darauf habe ich nicht reagiert, ich habe das gar nicht ernst genommen“, sagt er. Schließlich war mit keinem Wort der Grund für den Rückstand, nämlich die Mietminderung, erwähnt worden. Auf die Mängelanzeigen des BMV hatte der Vermieter ebenfalls nicht reagiert.

Nachdem die Auszugsfrist verstrichen war, kam postwendend die Räumungsklage. Vor Gericht wurde dem Mieter zum Verhängnis, dass er eine Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter verweigert hatte. „Das Gericht hat gar nicht geprüft, ob die Minderung in dieser Höhe berechtigt war, sondern hat argumentiert, dass der Mieter die Mängelbeseitigung verhindert und somit einen Mietrückstand verschuldet hat“, er-

klärt sein Anwalt Cornelius Krakau. Obwohl der Mieter zwischenzeitlich sämtliche Rückstände bezahlt hatte, wurde er in der Berufungsverhandlung vor dem Landgericht zur Räumung verurteilt. „Ich habe mich natürlich intensiv um eine andere Wohnung bemüht, aber mit Hartz IV und ohne Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist das fast aussichtslos“, so Kluge.

Als dann Anfang August zwei Polizisten und eine Gerichtsvollzieherin vor seiner Tür standen, war er fassungslos: „Dass man mich einfach auf die Straße setzt, obwohl ich keine Wohnung gefunden habe, kann ich nicht begreifen.“ Durch die Zwangsräumung wurde er völlig aus der Bahn geworfen, ein Aufenthalt im Krankenhaus war die Folge. Mittlerweile wohnt er in einer Pension in einem Zweibettzimmer. Die Kosten für die Notunterbringung zahlt das Jobcenter. Ein tragischer Fall, der zeigt, wie rigoros Räumungen mittlerweile

Gedenkdemonstration für die zwei Tage nach ihrer Räumung gestorbene Rosemarie F.



Foto: Peter Homann/Gegendruck



Zwangsräumungen gab es schon immer, doch mit der dramatischen Situation auf dem Wohnungsmarkt haben sie an Brisanz gewonnen. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe schätzt, dass es bundesweit 25 000 Zwangsräumungen pro Jahr gibt – Tendenz steigend. Offizielle Zahlen gibt es nicht. Die Fälle, in denen gekündigte Mieter ihre Wohnung verlassen, bevor der

## Mit „Makel“ chancenlos

Gerichtsvollzieher kommt, tauchen in keiner Statistik auf. „Niemand wartet freiwillig auf die Zwangsräumung und geht in die Wohnungslosigkeit“, betont Sara Walter vom Berliner Bündnis „Zwangsräumungen verhindern“.

Wer noch über Geldreserven verfügt, sucht sich etwas anderes, notfalls in den wenig beliebten Stadtrand-Großsiedlungen. Wer jedoch einen Schufa-Eintrag hat, von Transfereinkommen lebt oder einen anderen „Makel“ aufweist, ist chancenlos. Das Aktionsbündnis hat errechnet, dass pro Arbeitstag 22 Berliner zwangsgeräumt werden. Das Bündnis hat sich vor zwei Jahren gegründet. Alles fing damit an, dass die Rollstuhlfahrerin Nuriye C. in die Fenster ihrer Erdgeschosswohnung am Maybachufer Protestplakate hängte: „Ich gehe hier nicht weg“

und „Hier wird gentrifiziert“. Der neue Hauseigentümer hatte die Miete der behindertengerechten Sozialwohnung nach dem Auslaufen der sogenannten Anschlussförderung fast verdoppelt. Die Rentnerin konnte das nicht zahlen und wurde auf Räumung verklagt. Doch anders als viele vor ihr wollte sie das nicht lautlos hinnehmen.

Seit dieser Geburtsstunde des Bündnisses werden viele Zwangsräumungstermine von lautstarkem Protest begleitet. Spektakulärer Höhepunkt war der Großeinsatz der Polizei im Februar 2013 in Kreuzberg. Erst im zweiten Anlauf schafften es die fast 1000 Polizisten unter kreisendem Hubschrauber, die Wohnung der Familie Gülbol zu räumen. Der erste Räumungstermin wurde abgebrochen, weil Hunderte von Demonstranten die Lausitzer Straße blockierten.

Diese erfolgreiche Aktion habe die Situation verändert, meint Sara Walter: „Wir nutzen unseren Einsatz als Drohszenario – viele Eigentümer haben einen Ruf zu verlieren und wollen keine Negativpresse.“ Mittlerweile ist die Staatsmacht jedoch besser vorbereitet. Da wird beim Räumungstermin eine falsche Uhrzeit angegeben oder die Gerichtsvollzieherin gelangt durch einen Nebeneingang ins Haus.

Langfristig lassen sich Zwangsräumungen nicht durch Sitzblockaden verhindern. Man arbeite jetzt klein-

◀ *Protest gegen die Räumung von Rainer R. und seiner Frau im Oktober 2013 in Spandau*

durchgezogen werden. „Immer häufiger werden Kleinigkeiten und formale Fehler zum Anlass genommen, um den Mieter loszuwerden“, sagt Rechtsanwalt Krakau. Sei es, weil es sich um einen unbequemen Mieter handelt oder weil man die Wohnung anschließend teurer vermieten kann. „Der Vermieter hätte im Fall Kluge ja auch auf Zahlung klagen können, statt gleich eine Räumungsklage einzureichen“, meint Krakau.

■ *Website des Bündnisses:*  
[www.zwangsraeumungsverhindern.blogspot.de](http://www.zwangsraeumungsverhindern.blogspot.de)

## Keine Gnade für säumige Mietzahler

Die pünktliche Zahlung der Miete gehört zu den wichtigsten Mieterpflichten. Viele Gerichte kennen hier kein Pardon. Ab einem Mietrückstand von zwei Monaten kann der Vermieter fristlos kündigen – und zwar ohne vorherige Abmahnung. Eine fristlose Kündigung droht auch schon, wenn man an zwei aufeinander folgenden Monaten einen „nicht unerheblichen Teil der Miete“ schuldig geblieben ist. Nach der geltenden Rechtsprechung versteht man darunter mehr als eine Monatsmiete. „Ein Rückstand von einer Monatsmiete und 1 Cent können also ausreichen, da-

mit man seine Wohnung verliert“, erklärt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung beim Berliner Mieterverein. Eine Mahnung oder Zahlungserinnerung vorab ist nicht erforderlich.

Zwar kann man eine solche fristlose Kündigung aus der Welt schaffen, wenn man spätestens zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage den kompletten Mietrückstand ausgleicht oder wenn sich das Jobcenter beziehungsweise das Sozialamt dazu verpflichtet. Aber auf diese Möglichkeit kann man sich nur einmal innerhalb von zwei Jahren berufen. Zudem gilt sie nicht bei ordent-

lichen Kündigungen. Viele Vermieter erklären mit der fristlosen Kündigung „hilfsweise“ auch die ordentliche Kündigung. In diesem Fall bringt auch die Begleichung des Mietrückstands nichts.

Ein weiterer Fallstrick: Die ausstehende Summe muss vollständig bezahlt werden. Wenn man auch nur 20 Euro zu wenig überweist, etwa weil man sich verschrieben hat, wird die Kündigung wirksam.

Früher galt, dass bei nicht beglichen Nebenkostennachforderungen keine Kündigung möglich ist. Mittlerweile neigen einige Gerichte dazu, auch hier eine Kündigung zuzulassen. ▶



Foto: Peter Homann/Gegegendruck

Blockade einer  
Zwangsräumung  
in Neukölln im  
April 2014

teiliger, so Sara Walter: „Wir statten der Geschäftsführung von Wohnungsbaugesellschaften unangemeldete Besuche ab, wir üben Druck auf Eigentümer aus und verhandeln mit Stadträten und Ämtern.“ Mit erstaunlichen Erfolgen. In vielen Fällen kann erreicht werden, dass die Räumung abgesagt wird oder dass die Betroffenen zumindest eine andere Wohnung bekommen. So wurde die Berufungsklage gegen Dieter S. von seinem Vermieter, der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Degewo, in letzter Minute zurückgezogen. Die Degewo bestreitet, dass dies etwas mit den massiven Protesten zu tun habe – unter anderem veranstalteten die Aktivisten ein „Go-In“ bei

dem Wohnungsunternehmen. Man habe bereits einen Tag vorher einen Vergleich mit dem Mieter erzielt. Dieter S. hatte unter anderem wegen Baulärm rund um den Lehrter Bahnhof die Miete gemindert. Über die Jahre hinweg hatte er fast 5000 Euro Miete einbehalten. „Das war für uns nicht akzeptabel, zudem hatten wir Hinweise auf unerlaubte Nutzung des Hausstroms – daher wollten wir keine Fortsetzung des Mietverhältnisses“, erklärt Pressesprecher Lutz Ackermann. 5500 Zwangsräumungen gab es bei den städtischen Wohnungsunternehmen von 2008 bis 2012. Das ergab eine Kleine Anfrage der Piratenfraktion im Abgeordnetenhaus.

Meist ging es um Mietrückstände, aber auch unerlaubte Untervermietung, Lärmbelästigung oder Verwahrlosung der Wohnung sind Gründe für Räumungsklagen. Spitzenreiter mit 1902 geräumten Wohnungen über den Zeitraum von sechs Jahren ist die Wohnungsbaugesellschaft Gesobau. Es folgt die Degewo mit 1223 Räumungen und die Gewobag mit 804 Fällen.

## Wohnungsunternehmen: Ultimatives Mittel

Sämtliche Wohnungsunternehmen beteuern, dass die Zwangsräumung stets das allerletzte Mittel sei. Es gebe zahlreiche Beratungs- und Hilfsangebote. Das Problem: Manche Mieter erreiche man damit nicht. „Die Räumung kommt erst am Ende eines langen Vermittlungsprozesses“, so Geobau-Sprecherin Kirsten Huthmann. Noch kurz vor dem angesetzten Räumungstermin nehme man Kontakt zum Mieter auf und suche nach einer Lösung. „Alles wird zigmal geprüft, aber nach der zehnten leeren Versprechung des Mieters muss man die Räumung auch mal durchsetzen“, meint die Sprecherin. Meist gehe es um Mietschulden, man habe aber auch schon fristlose Kündigungen ausgesprochen, weil Kundenbetreuer mit dem Messer bedroht wurden. „Man braucht dieses Mittel, auch als Signal für ande-

- Diese Auffassung ist aber noch nicht vom Bundesgerichtshof bestätigt. Eine Kündigung droht auch dem, der seine Miete ständig unpünktlich überweist. Bis zum dritten Werktag eines Monats muss die Miete gezahlt werden. Vorsicht bei einer Mietminderung. Nach der BGH-Rechtsprechung ist bereits bei einem Rückstand von mehr als einer Monatsmiete eine Kündigung zulässig. Vor Gericht wird dann geprüft, ob die Höhe der Minderung gerechtfertigt war. Hat der Mieter „grob fahrlässig“ oder „offensichtlich unbegründet“ die Miete gekürzt, wird eine ausgesprochene Kündigung wirksam.

„Viele Mieter mindern zu hoch, aber auch wir Rechtsberater sind nicht vor Fehleinschätzungen gefeit“, sagt Schetschorke. Zum einen, weil sich die Juristen auf die Angaben der Mieter verlassen müssen – Hausbesuche des Anwalts gibt es nur bei „Liebling Kreuzberg“ im Fernsehen. Zum anderen weil die Gerichte zunehmend restriktiver urteilen. Schetschorke hat schon erlebt, dass bei einem toxischen Schimmel in der Wohnung, der von Spezialisten mit Ganzkörperanzügen entfernt werden musste, nur eine dreiprozentige Mietminderung statt der von ihm angesetzten 30 Prozent anerkannt wurde. In jedem Fall sind die Risiken genau abzuwä-

gen, schließlich geht es um den möglichen Verlust der Wohnung, so Schetschorke: „Man sollte dem Vermieter keine offene Flanke bieten – besonders dann nicht, wenn dieser ohnehin ein Interesse hat, die Wohnung frei zu bekommen.“ Das mag defensiv klingen – heißt aber noch lange nicht, dass man auf seine Rechte verzichten muss. Besser als die Miete zu mindern ist es beispielsweise, den Mietminderungsbetrag unter Vorbehalt zu zahlen und ihn dann rückwirkend vom Vermieter einzufordern. In jedem Fall gilt: Wenn es um die Zahlungspflicht geht, sollte man fachkundigen Rat einholen! *bl*

re Mieter, dass ein bestimmtes Handeln Konsequenzen hat“, so Huthmann.

Die Praxis sieht mitunter wesentlich gnadenloser aus, wie der tragische Fall von Mohamed S. zeigt. 36 Jahre lang lebte er in einer Wohnung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag in Charlottenburg. Im Mai 2014 wurde der 67-jährige, schwerbehinderte Mieter zusammen mit seiner Freundin und der vierjährigen Tochter zwangsgeräumt. Die drei landeten zunächst in einem für Familien völlig unzumutbaren Obdachlosenheim. Erst nach Presseberichten wurde ihnen eine Einzimmerwohnung in einer Notunterkunft zugewiesen.

Was war passiert? Nach einem Schlaganfall und monatelangen Klinik- und Reha-Aufenthalten kam es zu Problemen mit der Mietzahlung. Mohamed S. lebt von Grundsicherung, seine Freundin bekommt Hartz IV. Ein Problem war nach Darstellung des Mieters, dass seine Freundin nicht im Mietvertrag stand. Die Gewobag hatte das abgelehnt. Daher habe das Jobcenter immer wieder Schwierigkeiten mit der Übernahme ihres Mietanteils gemacht. Dazu kam, dass das Amt für Grundsicherung nicht den gesamten Mietanteil von Mohamed S. bezahlte. Einen Teil beglich er aus eigener Tasche, doch weil seine monatlichen Grundleistungen während der Reha gekürzt wurden, konnte er das nicht mehr.

„Ich habe in dieser Zeit natürlich auch andere Dinge im Kopf gehabt“, sagt der Mieter. Die Probleme mit den Ämtern und der Mietzahlung zogen sich über Jahre hin.

Schließlich kam die Kündigung, die im August 2010 vom Amtsgericht bestätigt wurde. Die Gewobag habe ihm dann mehrfach Ratenzahlung angeboten, räumt Mohamed S. ein. „Aber wie soll ich denn monatlich 200 Euro von meiner Grundsicherung bezahlen?“ Zum April 2013 sollte er dann die Wohnung räumen. Aufgrund massiver Proteste wurde die Räumung zunächst ausgesetzt. Zwölf Aktivisten hatten das Büro von Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) besetzt. Auch dem Vorstand der Gewobag wurde

ein Besuch abgestattet. „Die Leute haben uns toll unterstützt, das tat wirklich gut“, sagt Mohamed S. Doch am Ende half alles nichts: Die Familie wurde geräumt, ihre Sachen zwangsversteigert. Die Gewobag wollte zum konkreten Fall keine Stellungnahme abgeben. Das Gericht habe festgestellt, dass kein sozialer Härtefall vorliegt, hieß es auf Anfrage lediglich.

„Wenn städtische Wohnungsunternehmen Mieter räumen, die von Transfereinkommen leben, ist das ein Unding“, empört sich Sara Walter. Die Kosten, die die öffentliche Hand für die Unterbringung von Obdachlosen aufbringen muss, sind schließlich um ein Vielfaches höher als eine Schuldenübernahme. 1300 Euro warm kostet die möblierte Einzimmerwohnung von Familie S. Niemand ist schuld an seiner Zwangsäumung, lautet ein wichtiger Grundsatz des Bündnisses. Dahinter stünden immer politische Ursachen wie Armut, Profitstreben und Verdrängungsdruck. Beim Berliner Mieterverein sieht man das etwas differenzierter. Die Gründe, warum es so weit kommt, seien vielfältiger Art, meint Geschäftsführer Reiner Wild. „Es gibt auch Menschen, die sich jeglichem Gespräch mit dem Ver-

## Großzügigkeit statt Recht

mieter verweigern.“ Manche Mieter fahren eine regelrechte Vogel-Strauß-Taktik und öffnen weder Briefe noch nehmen sie Beratungsangebote an. Dennoch, so Wild: „Vermieter haben nicht nur die Pflicht, Hilfestellungen anzubieten, sondern sollten eine gewisse Großzügigkeit walten lassen, auch wenn sie formal im Recht sind – etwa bei unpünktlicher Zahlung eines Mietrückstands.“ Schließlich geht es bei der Wohnung um etwas ganz Existenzielles.

Wer von Zwangsäumung bedroht ist, fühlt sich oft hilflos. Es ist wie eine Lawine, die auf einen zurollt. Beim Bündnis „Zwangsäumung verhindern“ unterstützen sich die Betroffenen gegenseitig. Sie begleiten

einander zu Gerichtsverhandlungen und stärken einander den Rücken bei Behördengängen.

Mireille, die sich im Bündnis engagiert, hat mehrere Räumungstermine miterlebt und hat für sich beschlossen: „Das tue ich mir nicht an!“ Mireilles Geschichte ist verworren. Nachdem sie die Miete gemindert hatte und eine Mieterhöhung nicht akzeptierte, kam irgendwann die Kündigung. Dazu kam, dass sie zwei Monate gar keine Miete zahlte, weil sie

*Zwangsgeräumt:  
Mohamed S.,  
67 Jahre, schwer-  
behindert, lebte  
36 Jahre in  
der Wohnung*

Fotos: Sabine Münch



*Zwangsäumung durch „freiwilligen Auszug“ vermieden: Mireille, 61 Jahre, fühlt sich „heimatvertrieben“*

Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen aufrechnete. Der neue Eigentümer, so sagt sie, habe seine Verbindlichkeiten aus den Betriebskostenabrechnungen aber nicht anerkannt.

Nach langen Verhandlungen und mit Unterstützung einer Betreuerin kam es zu einem Vergleich, Mireille wird demnächst „freiwillig“ ausziehen. Gefunden hat die 61-Jährige eine 40 Quadratmeter große Seniorenwohnung in Rudow. Sie fühle sich

Blockade des ►  
Hauseingangs der  
Familie Gülböl  
in Kreuzberg,  
die im Februar  
2013 zwangs-  
geräumt wurde

ein bisschen wie eine Heimatvertriebene, der Kiez in „Kreuzkölln“ sei sehr lange ihr Zuhause gewesen: „Es ist so eine tolle Nachbarschaft hier, ich hab hier meine Leute, mein Lieblingscafé, den Türkenmarkt – ich will hier nicht weg.“ Rückblickend räumt sie ein, dass sie wahrscheinlich Fehler gemacht habe. „Zweitweise war ich so depressiv, dass ich keine Briefe mehr geöffnet habe – aber darf man mich deswegen nach 34 Jahren einfach rausschmeißen?“ Auch in der Vergangenheit hatte sie hin und wieder Probleme, die Miete zu zahlen. Die neue Eigentümerin sei aber knallhart: „Da war ich wohl ein bisschen naiv, ich hätte mich früher an einen Anwalt wenden sollen.“

### „Die Wohnung ist das einzig sichere“

Ihre Mitstreiterin Birgit Bittner hat bisher keine Kündigung bekommen. „Ich rechne mit allem“, sagt sie. Seit ihrer Geburt wohnt die 52-Jährige in einer Dreizimmerwohnung in der Pücklerstraße in Kreuzberg. 354 Euro zahlt sie für die 80 Quadratmeter große Wohnung mit Ofenheizung – und das mitten im Szene-Kiez. Vor zwei Jahren erhielt sie ein Schreiben vom Makler, dass ihre Wohnung verkauft werden soll. Seitdem befürcht-

Foto: Peter Homann/Gegendruck



## Ein Herzstück des sozialen Mietrechts ist in Gefahr

Die Neue Richtervereinigung, ein Zusammenschluss von Richtern und Staatsanwälten, hat unlängst Alarm geschlagen. Man beobachtet eine zunehmende Anzahl von Räumungsklagen mit dem Ziel der Verdrängung von Alt-Mietern. „Die geltende Rechtslage bietet den Mietern keinen Schutz mehr“, erklärt Marianne Krause, Sprecherin des Landesverbandes Berlin/Brandenburg. Paragraph 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs regelt zwar, dass eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch Zahlung der rückständigen Miete innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage unwirksam wird. Das gilt jedoch nur für fristlose Kündigungen. Neuerdings, so die Alter-

nativvereinigung zum großen „Richterbund“, sprechen Vermieter jedoch neben der fristlosen häufig auch eine fristgemäße Kündigung aus. Das bedeutet dann, dass Mieter ihre Wohnung räumen müssen, obwohl sämtliche Forderungen des Vermieters ausgeglichen sind. Dabei ist die sogenannte Schonfristzahlung ein vom Gesetzgeber gewünschtes Instrument zur Vermeidung von Wohnungsverlust, ein „Herzstück des sozialen Mietrechts“, so Krause. Unter diesen Umständen erklären sich auch immer weniger öffentliche Stellen bereit, Mietschulden zu übernehmen. Wenn die Wohnung ohnehin nicht erhalten werden kann, macht das auch keinen Sinn mehr.

Die Neue Richtervereinigung fordert daher, die Gesetzesinitiative des Landes Brandenburg aus dem Frühjahr 2014 weiter zu verfolgen. Demnach sollen die Schonfristzahlungen auch für fristgemäße Kündigungen gelten. Der Berliner Mieterverein schließt sich dieser Forderung an. Dass die fristgerechte Kündigung von der Schonfristzahlung ausgenommen ist, sei das gravierendste Problem bei der Verhinderung von Zwangsräumungen. „Dass Mieter geräumt werden können, obwohl der Vermieter finanziell voll zufriedengestellt wurde, ist absurd“, so Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild.  
b/

tet die herzkrankte Berlinerin, dass ein neuer Käufer wegen Eigenbedarf kündigen könnte. Weil die Wohnungen im Haus bereits vor Jahren umgewandelt wurden, würde der zehnjährige Kündigungsschutz nicht greifen. „Ich werde im Fall des Falles bis aufs Blut kämpfen“, erklärt sie. Für Birgit Bittner wäre der Verlust der Wohnung eine persönliche Katastrophe, nicht nur weil sie mit zwei Hunden und als Hartz-IV-Bezieherin kaum Chancen hätte, eine passende Wohnung zu finden: „Ich habe viel durchgemacht, das Einzige, was in meinem Leben sicher war, ist die Wohnung.“

Häufig ist es ein kompliziertes Geflecht von Behördenschlampereien, psychosozialen Problemen beim Mieter und einem erbarmungslosen Vermieter, das zur Räumung führt. Ist die Maschinerie einmal ins Rollen gekommen, ist sie kaum noch zu stoppen. „Ich habe einfach nicht mehr durchgeblickt“, meint Tina S., die nach fast 40 Jahren ihre Wohnung in Wedding verloren hat. Nach ihrer Darstellung hatte das Jobcenter sechs Monate lang die Miete nicht überwiesen. Weil es in der Vergangenheit öfter Probleme mit der Mietzahlung gegeben hatte, wollte das Jobcenter die Miete direkt an den Vermieter überweisen. Dass dies unterblieb, bemerkte die Mieterin nicht. „Später hat das Jobcenter behauptet, dass ich die Bankverbindung meines Vermieters nicht angegeben hätte“, erzählt Tina S. Beim Jobcenter will man sich aus Datenschutzgründen dazu nicht äußern.

Tina S. war jedenfalls der festen Überzeugung, dass vor einer Kündigung erst einmal eine Mahnung kommen müsste – ein folgenschwerer Irrtum. Jahrzehntelang hatte das Haus der Wohnungsbaugesellschaft Gesobau gehört. Die schickte bei Zahlungsrückständen zunächst Abmahnungen. Doch der neue private Eigentümer verschickte gleich die Kündigung. Weil Tina S. als selbstmordgefährdet eingestuft wurde, landete sie am Tag der Zwangsräumung zunächst in einer psychiatrischen Klinik. Mittlerweile lebt sie in einem kleinen Zimmer, das ihr ein Aktivist aus dem Bündnis zur Verfügung gestellt

hat. „Ich wurde völlig entwurzelt“, sagt sie.

Nicht immer ist der Vermieter der „Böse“, meint Rechtsanwalt Cornelius Krakau. Auf beiden Seiten würden Fehler gemacht. Manche Mieter ziehen eigenmächtig vermeintliche Forderungen von der Miete ab, andere haben zwischen Bewilligungsbescheiden und Mietminderungsraten völlig den Überblick verloren. Das Risiko, seine Wohnung zu verlieren, wird von vielen unterschätzt. Dennoch: Fälle wie der von Michael S. sollten einfach nicht passieren. Ausgerechnet eine Genossenschaft kannte kein Pardon und setzte den sehbehinderten Mieter und seine blinde Freundin im August 2014 auf die Straße. Dabei ging es lediglich um eine Mieterhöhung. Der wollten die Mieter nicht zustimmen, solange noch Forderungen offen waren. Es ging um insgesamt 800 Euro aus Nebenkostenguthaben sowie einer vereinbarten Entschädigung, die der Vermieter noch nicht gezahlt hatte. Im Januar 2014 sprach die Genossenschaft eine fristlose Kündigung aus. Michael S. sagt, er habe diese nie erhalten. Erst im Mai 2014 erfuhr er durch ein Versäumnisurteil des Gerichts von der Kündigung. Er legte sofort Einspruch ein – jedoch dauerte es ein paar Tage, bis ihm das Versäumnisurteil in einer blindengerechten Version zugänglich

## Rechtzeitig handeln

gemacht wurde. Der sehbehinderte Mieter muss alle Schreiben mit einem speziellen Lesegerät entziffern. Noch bevor über den Einspruch entschieden war, beauftragte die Genossenschaft den Gerichtsvollzieher mit der Räumung. Erst ein paar Tage vor der angesetzten Räumung ging Michael S. persönlich zum Gericht und beantragte Räumungsschutz. Darauf hat die Richterin nicht sofort reagiert, zumal der Mieter keine Belege für seine Gegenforderungen vorgelegt hatte.

Diese Verkettung von unglücklichen Umständen und Versäumnissen führte schließlich dazu, dass das sehbehinderte Paar Anfang Juli auf die Straße gesetzt wurde. Michael S.

schläft seitdem auf dem Sofa eines Bekannten, seine Partnerin lebt in einer Kriseneinrichtung. Bei der Genossenschaft heißt es lediglich, man habe den beiden immer wieder Beratungsangebote gemacht. Die Mieter hätten jegliche Kooperation abgelehnt. Unklar bleibt, wieso beim Streit um eine Mieterhöhung soziale Hilfen erforderlich sein sollen.

„Natürlich wurde in diesem Fall versäumt, rechtzeitig einen Anwalt einzuschalten“, meint Krakau, der erst

*Rechnet mit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs: Birgit Bittner will „bis auf Blut kämpfen“*

Fotos: Sabine Münch



*Zwangsräumt: Michael S., schwerbehindert, schläft jetzt auf dem Sofa eines Bekannten*

nach vollzogener Räumung hinzugezogen wurde. Wenn die Mieter früher gekommen wären, hätte man diese Zwangsräumung wahrscheinlich verhindern können. Über den eigentlichen Streitgegenstand, die Mieterhöhung, ist noch gar nicht gerichtlich entschieden. Dennoch: Ein solcher Umgang mit sehbehinderten Mietern ist völlig unverständlich. „Meine Freundin schämt sich für das, was uns passiert ist – ich finde es einfach nur empörend“, meint Michael S. *Birgit Leiß*

## LUFTREINHALTEPLAN

# Das Auto sorgt auch weiter für dicke Luft

**Trotz Umweltzone, Verkehrsplanung und Schadstofffiltern für Linienbuse – die Belastung der Berliner Luft mit Stickstoffdioxid und Feinstaub ist nicht entscheidend gesunken. Schuld daran sind unter anderem der Verkehr und die vielen Baustellen in der Stadt – aber auch der Dreck, den der Wind von den Nachbarn im Osten zu uns bringt.**

Die gute Nachricht zuerst: Berliner Luft ist sauberer geworden. Zumindest was Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Schwermetalle angeht. Allerdings wartet der aktuelle Luftreinhalteplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auch mit einem negativen Ergebnis auf: Die Be-

lastung mit Stickstoffdioxid und Feinstaub (Fachbegriff: PM<sub>10</sub>) sank in den zurückliegenden fünf Jahren nicht wesentlich. Bei diesen beiden Schadstoffen konnten die „anspruchsvollen europäischen Luftqualitätsgrenzwerte nicht eingehalten werden“, so der Bericht. Berlin musste nun in Brüssel um eine Fristverlängerung für die Um-

konnte den Stickstoffausstoß zwar vor allem an Hauptverkehrsachsen reduzieren, aber für das Stadtgebiet doch nicht entscheidend senken. Das gilt auch für die Belastung mit Feinstaub. Gerade die ist allerdings nicht ausschließlich selbstverschuldet. Verursacher sind zwar einerseits die vielen Berliner Baustellen, auf denen Maschinen mit hohem Schadstoffausstoß laufen, und durchaus auch die immer beliebteren Öfen und Kamine, in denen Holz und auch Kohle verbrannt werden. Aber der „grenzüberschreitende Transport der feinen Staubpartikel“ spielt ebenso eine große Rolle. Industrie und Heizungen unserer osteuropäischen Nachbarn haben noch immer einen hohen Schadstoffausstoß, der sich bei Ostwind in der Stadt deutlich bemerkbar macht.

Die Senatsverwaltung listet Maßnahmen auf, die es in den kommenden Jahren umzusetzen gilt. Zu denen gehören die Pflanzung von 10000 neuen Straßenbäumen und die Erprobung von Fassaden- und Dachbegrünungen, die Förderung von

## Keine Erweiterung der Umweltzone

Erdgas- und Elektrofahrzeugen und die Neuorganisation des Reisebusverkehrs, der gerade in der touristisch attraktiven Innenstadt bis zu 17 Prozent mehr Dieselruß und 15 Prozent mehr Stickstoffdioxid in die Luft pustet.

Eine Erweiterung der strengen Auflagen der Umweltzone 2 über den bisherigen Innenstadtring hinaus in die Vororte ist laut Bericht nicht geplant. Maßnahmen sollten verursachergerecht und verhältnismäßig bleiben. Dazu gehöre es, in einen hilfreichen Dialog mit den osteuropäischen Nachbarn zu kommen. Aber auch eigene Entwicklungen muss man im Auge behalten. Vor allem die Folgen einer zunehmend dezentralen Stromerzeugung durch Mini-Blockheizkraftwerke für die Luftbelastung sind noch nicht abzusehen. Denn für diese Anlagen gelten weit weniger strikte Umweltvorgaben als für große Kraftwerke.

*Rosemarie Mieder*

Bei Stickstoffdioxid ist fast kein Rückgang zu verzeichnen



Foto: Sabine Münch

## Berlin: hauptsächlich Häuser und Straßen

Berlin ist mit einer Gesamtfläche von 892 Quadratkilometern das größte zusammenhängend bebaute Ballungsgebiet in Deutschland. Seine Flächenanteile setzen sich so zusammen (Zahlen von 2009): 42 % Gebäude- und Freiflächen, 18 % Waldgebiete, 15 % Verkehrsflächen, 11 % Erholungsflächen, 7 % Wasserflächen, 4 % Landwirtschaft.

Die Lage der Schadstoffquellen einerseits und die Zufuhr von Frischluft andererseits sind abhängig von der räumlichen Verteilung der Wohn-, Gewerbe-, Verkehrs- und Grünflächen. Die konzentrieren sich in Berlin sowohl in Größe und auch Dichte vor allem in der Innenstadt. So ist die Fläche des Tiergartens von einem Gürtel geschlossener Bebauung umgeben, in der rund 1,1 Millionen Menschen auf 120 Quadratkilometern leben.

*rm*

setzung der vorgegebenen Werte bitten.

„Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung“, heißt es im Bericht, „ist weiterhin der Berliner Straßenverkehr.“ Das trifft ganz besonders auf die Verschmutzung mit Stickstoffdioxid zu. So wurden noch bis 2010 am Hardenbergplatz, in der Schildhornstraße, der Silbersteinstraße, der Frankfurter Allee und der Karl-Marx-Straße besonders hohe Jahresmittelwerte gemessen. Die Hauptverursacher: Autokolonnen, Staus, starker Busverkehr. Die Einführung der Stufe 2 der Umweltzone 2010, eine umwelttechnische Nachrüstung bei Linienbussen, Tempolimits und bessere Verkehrsplanung

## MIETPREISBREMSE

## Die Ausnahmen müssen weg

Das Bundeskabinett hat die sogenannte Mietpreisbremse beschlossen. Im ersten Halbjahr 2015 soll sie in Kraft treten. Der Gesetzentwurf geht nun durch den Bundestag und den Bundesrat. Der Berliner Mieterverein und der Deutsche Mieterbund mahnen, dass im Gesetzgebungsverfahren noch erhebliche Verbesserungen eingearbeitet werden müssen, damit die Mietpreisbremse wirklich bremst.

Die Mietpreisbremse will künftig Mieter bei neuen Verträgen vor ausufernden Preisen schützen



Foto: Christian Muhrbeck

■ Weitere Informationen finden Sie in der Broschüre „Faktencheck Mietpreisbremse“: [www.berliner-mieterverein.de/aktuell/faktencheck-mietpreisbremse.pdf](http://www.berliner-mieterverein.de/aktuell/faktencheck-mietpreisbremse.pdf)

Bei einem Mieterwechsel darf die Wiedervermietungsmiete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen – so der Grundsatz der Mietpreisbremse. Bei der Ausarbeitung des Gesetzes sind aber viele Einschränkungen eingefügt worden. „Die Wirkung der Mietpreisbremse wird massiv beeinträchtigt durch die zahlreichen Ausnahmeregelungen“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Dem Gesetzentwurf zufolge dürfen Mieten die ortsübliche Vergleichs-

miete um mehr als zehn Prozent überschreiten, wenn der Vormieter bereits eine so hohe Miete gezahlt hat. Auch bei Modernisierungen greift die Bremse nicht. Wer eine Wohnung neu anmietet, weiß nie, ob er sich auf die Mietpreisbremse berufen kann, weil er in der Regel nicht die Miete des Vormieters kennt und auch nicht weiß, ob in den Jahren zuvor Modernisierungen durchgeführt wurden, die dazu führen, dass die Miete höher sein darf. Um hier nicht in eine Falle zu tappen, können Mieter nur gleich nach Vertragsunterzeichnung einen Auskunftsanspruch geltend machen und nötigenfalls die zu hohe Miete rügen. Gleich zu Anfang des Mietverhältnisses stünde also ein vermeidbarer Rechtsstreit.

„Der Bestandsschutz muss weg“, fordert Wild. Vermieter sollten dazu gezwungen werden, schon im Mietvertrag die Aufwendungen für Modernisierungen exakt zu benennen, wenn sie das Limit der Mietpreisbremse übersteigen wollen. Zudem fordert der BMV, Modernisierungsmieten im Falle einer Wiedervermie-

tung bei 20 Prozent über der Vergleichsmiete zu kappen. Auch der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert Nachbesserungen: „Verstöße gegen die Mietpreisbremse müssen sanktioniert werden“, so DMB-Direktor Lukas Siebenkotten, „sonst stellt das Gesetz eine Einladung an Vermieter dar, es zunächst einmal mit überhöhten Mieten zu versuchen.“

Eine weitere Ausnahme hat die Immobilienlobby durchgesetzt: Die Mietpreisbremse wird in Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 bezogen wurden, nicht gelten – und zwar weder bei der Erstvermietung noch bei allen folgenden. „Wir halten diese Aufweichung der Mietpreisbremse für falsch und überflüssig“, sagt Siebenkotten. Allerdings wird die praktische Bedeutung dieser Ausnahme nur gering sein. Das liegt an der nächsten Einschränkung: Die Mietpreisbremse ist auf fünf Jahre begrenzt. Sie gilt zudem nur in Orten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Länder können zwischen 2015 und 2020 Städte mit Wohnungsempfängen festlegen. Ab diesem Zeitpunkt dürfen die betroffenen Städte die Mietpreisbremse fünf Jahre lang anwenden. Berlins

### Auf fünf Jahre begrenzt

Stadtentwicklungssenator Michael Müller hat bereits angekündigt, die Mietpreisbremse sofort nach Inkrafttreten des Gesetzes einzusetzen. Das bedeutet aber auch, dass in Berlin die Mieten schon ab 2020 wieder ungebremst erhöht werden dürfen.

Der einzige Punkt, an dem die Argumente der Mieterseite Gehör fanden, ist die Beibehaltung des Mietpreisüberhöhungs-Paragrafen 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes. „Jetzt muss die Bundesregierung konsequent sein und die Regelung so reformieren, dass sie für die Praxis auch anwendbar ist“, fordert der Mieterbund-Direktor Siebenkotten. „Wucherforderungen von Vermietern müssen als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, überhöhte Mieten muss der Vermieter komplett zurückerzahlen.“

Jens Sethmann

### Wer bestellt, bezahlt

Im beschlossenen „Mietrechtsnovellierungsgesetz“ ist auch das Bestellerprinzip für Maklerleistungen enthalten. Wer einen Makler beauftragt, muss ihn auch bezahlen. Damit wird die Unsitte abgeschafft, dass Eigentümer zur Vermietung einer Wohnung einen Makler einschalten, der Mieter aber letztlich die Maklerprovision bezahlt. Mieter sollen künftig eine Provision nur zahlen, wenn sie selbst einen Makler mit der Wohnungssuche beauftragen. So wird auch im Vermietungsgeschäft dem eigentlich selbstverständlichen kaufmännischen Grundsatz Geltung verschafft: Wer eine Leistung bestellt, muss sie auch zahlen. js



Fotos: Sabine Münch

## GEWALT AN FRAUEN

## Ein Platz für den Neustart ins Leben

Sie haben meist nichts als ihre Kinder und einen großen Päckchen Probleme bei sich: Frauen, die in Schutzeinrichtungen fliehen, kommen aus schwersten Krisen- und Gewaltsituationen. Sie müssen vom Täter abgeschirmt, betreut und in der Regel auch bei gerichtlichen Verfahren begleitet werden. Vor allem jedoch müssen sie Wege in ein neues Leben finden. Die führen nicht zuletzt auch auf den Berliner Wohnungsmarkt. Ohne professionelle Hilfe hätten viele von ihnen keine Chance.

Als die junge Mutter schließlich im Berliner Frauenhaus ankam, hatte sie eine Odyssee hinter sich. Sie war von ihrem Mann immer wieder gedemütigt und misshandelt, isoliert und schließlich zusammen mit ihren beiden kleinen Töchtern in die türkische Heimat zur Familie des Ehemannes verbracht worden. Dass allen von dort die Flucht zurück gelang, ist nur ihrem mutigen Widerstand und ihrer Energie zu verdanken. Nun will sie in einem geschützten Raum erst einmal zur Ruhe kommen und Kraft für einen Neuanfang sammeln.

„Frauen, die zu uns kommen – entweder aus eigenem Antrieb, mit der Hilfe von Freunden, über eine der Berliner Notrufnummern oder auch mit der Polizei – sind in einer schweren Krisensituation“, sagt Heike Ritterbusch, Mitarbeiterin des Frauenhauses „Cocon“. Sie werden massiv bedroht, sind psychisch und nicht selten auch körperlich schwer verletzt und traumatisiert. 1923 Frauen und Kinder fanden im vergangenen Jahr in den sechs Berliner Frauenhäusern Zuflucht, Beratung und Unterstützung.

Die Angebote dort reichen von Krisenintervention über Rechtsberatung bis hin zu Hilfen bei der Erziehung. Auch wenn über Notrufnummern rund um die Uhr Ansprechpartnerinnen zur Verfügung stehen – aufgenommen werden konnten und können längst nicht alle Schutzsuchenden sofort. Das Frauenhaus Cocon beispielsweise ist etwa zu einem Drittel des Jahres voll belegt. Dann muss erst einmal eine andere Lösung gefunden werden.

Dabei kommen nicht alle, die an die Tür klopfen, aus einem der Berliner Bezirke. „Wir sind offen für jede von Gewalt betroffene Frau, egal wo sie vor-

her gewohnt, welchen Hintergrund und Aufenthaltsstatus sie hat“, erklärt Heike Ritterbusch. So steigt in den Frauenhäusern der Anteil von Migrantinnen seit Jahren: 2013 lebten im Cocon Frauen aus 35 verschiedenen Herkunftsländern. Nicht wenige Bewohnerinnen der Zufluchtsorte haben keinen deutschen Pass in

### Spiegel der Weltpolitik

der Tasche. „In unseren Frauenhäusern bildet sich die Weltpolitik ab“, stellt die Sozialwissenschaftlerin fest. Waren es vor 15 Jahren viele Vietnamesinnen, die Hilfe brauchten, so stammen die Frauen heute oft aus Bulgarien, Rumänien oder aus einem der übervollen Flüchtlingsheime.

Meist geht es erst einmal um die pure Sicherung ihrer Existenz: Sie sind von einem Moment auf den anderen zumeist vor ihrem gewalttätigen Partner geflohen und haben keinerlei Papiere für sich und die Kinder in der Tasche. Dazu muss ebenfalls nicht selten geklärt werden, wovon sie künftig leben, ob und welchen Anspruch sie auf Sozialleistungen haben. Die Unterbringung in einem Berliner Frauenhaus ist immer kostenfrei – für die Berliner Zufluchtswohnungen muss ein Mietanteil gezahlt werden –, aber für ihren Lebensunterhalt und den ihrer Kinder müssen die Bewohnerinnen selbst aufkommen. Und auch die Zukunft will ja abgesichert sein.

Annett Ramming, Fachanwältin für Familienrecht, berät und vertritt von Gewalt betroffene Frauen seit vielen Jahren: „Für Mütter mit Kindern sind schnell Sorgerechtsentscheidungen zu treffen. Sie brauchen beispielsweise das Aufenthaltsbestimmungsrecht für ihre Kinder, und das ver-

### Zahlen & Fakten

Die Berliner Polizei registrierte 2012 fast 16000 Fälle von „häuslicher Gewalt“. 76,1 Prozent der Tatverdächtigen waren männlich.

In den sechs Berliner Frauenhäusern stehen 322 Plätze für Frauen und ihre Kinder zur Verfügung. Außerdem gibt es 117 Plätze in 41 Zufluchtwohnungen. Die Adressen sind geheim.

Die Aufenthaltsdauer richtet sich nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen. Alkohol-, drogen- und medikamentenabhängige Frauen werden nicht aufgenommen.

Die Altersbegrenzung für Jungen liegt in den meisten Häusern bei 14 Jahren. Mütter mit älteren Söhnen finden in den Zufluchtwohnungen Unterkunft und Schutz.

rm



Aber eine neue Wohnung für sich und die oft genug auch vorhandenen Kinder zu finden, wird in Berlin immer schwieriger. Martina Arend, die sich mit dem Verein „Hestia“ um die Wohnungsvermittlung für Frauen aus Gewaltsituationen kümmert, ist ständig auf der Suche. Dabei muss sie in der Regel auf das sogenannte „Geschützte Marktsegment“ zurückgreifen, das Wohnungen für diejenigen bereithält, die auf dem freien Markt keine Chancen hätten: von Obdachlosigkeit betroffene Menschen, jene, die aus stationären oder betreuten Einrichtungen kommen, Haftentlassene – oder Suchende aus Schutzeinrichtungen wie Frauenhäusern.

1350 Wohnungen im „Geschützten Marktsegment“ sollen in Berlin jährlich zur Verfügung gestellt werden: „119 konnte ich im letzten Jahr vermitteln – zwischen 40 und 60 Wohnungen suche ich ständig.“ Dabei beobachtet sie auch, wie sich die Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt verändern: „Während wir früher auch mal Unterlagen nachreichen konnten, muss heute bei einer Bewerbung alles in einem Ordner vorliegen, was ein Vermieter sehen will.“

„In den letzten zwei, drei Jahren ist es mehr und mehr zu einem Lottenspiel geworden, eine Wohnung zu finden.“ So suchte Hestia fast ein Jahr lang für eine junge Frau eine Wohnung. Obwohl ihre Unterlagen in Ordnung waren und sie keinerlei Schulden hatte, bekam sie nie den Zuschlag. Ihr Manko: Sie war Analphabetin. Den meisten Vermietern war

es egal, dass sie von einer Sozialarbeiterin begleitet und nach dem Umzug in allen schriftlichen Angelegenheiten unterstützt werden sollte. Den Grund für die sich zuspitzende Situation sieht die erfahrene Wohnungsvermittlerin Martina Arend auch in einer verfehlten Wohnungspolitik der letzten Jahre: „Früher hatten wir in dem Wohnungsunternehmen GSW einen großen Rückhalt – dort fand ich Wohnungen für 42 Prozent der Frauen, die Opfer häuslicher Gewalt geworden waren.“ Die GSW wurde dann bekanntlich

◀ „Herkunft, Hintergrund, Status spielen für die Aufnahme keine Rolle“: Heike Ritterbusch vom Frauenhaus „Cocon“

■ Der 25. November ist der „Internationale Tag gegen Gewalt an Frauen“

suchen wir erst einmal über einen Eilantrag vorübergehend, also bis zu einer endgültigen Rechtsentscheidung, zu regeln.“ Ein weiteres Problem: Viele haben den Mietvertrag gemeinsam mit ihrem Partner unterschrieben. Zahlt der die Miete nicht weiter, häufen sich bei der Frau die Schulden an. Die Juristin: „In diesem Fall hilft es nur, gemeinsam mit dem Mann das Mietverhältnis zu kündigen. Weigert dieser sich, lässt sich seine Zustimmung gerichtlich erzwingen. Und ein Vermieter kann letztendlich durch ein Scheidungsverfahren gezwungen werden, das Gewaltopfer aus dem Mietvertrag zu entlassen.“

## Wohnungsanspruch in der Praxis untauglich

Schließlich stellt sich die Frage, wo die Frau und womöglich ihre Kinder denn künftig wohnen werden. Seit 2002 ist es zwar zivilrechtlich üblich, dass bei Gewaltdelikten der Täter die Wohnung zu verlassen hat, viele der Frauen stellen dennoch keinen entsprechenden Antrag nach dem Gewaltschutzgesetz. Heike Ritterbusch: „Das hat verschiedene Gründe: Die einen möchten nicht immer wieder an das Geschehene in der einstigen gemeinsamen Wohnung erinnert werden. Andere haben Angst, weil der Täter die Adresse ja kennt und sie trotz strikter Auflagen möglicherweise weiter belästigt. Und manche können die große Familienwohnung ganz einfach nicht allein bezahlen.“

## Hilfen für von Gewalt betroffene Frauen:

BIG-Hotline bei häuslicher Gewalt: ☎ 611 03 00  
 Bundesweites Hilfetelefon Gewalt gegen Frauen:  
 ☎ 08000 11 60 16  
 Frauenhaus Cocon: ☎ 91 61 18 36  
 Hestia Frauenhaus: ☎ 559 35 31  
 2. Autonomes Frauenhaus: ☎ 37 49 06 22  
 Frauenhaus Bora: ☎ 986 43 32  
 Frauenhaus des Caritas Verbandes: ☎ 851 10 18  
 Frauenhaus der Interkulturellen Initiative e.V.:  
 ☎ 80 10 80 50

Die Nummern sind rund um die Uhr erreichbar. Betroffene Frauen und ihre Kinder finden zu jeder Tages- und Nachtzeit Aufnahme.  
 rm

an einen privaten Investor verkauft. Arend: „Berlin hat sich damit seiner Hilfemöglichkeiten selber beraubt.“ Und so ist die Suche nach einer Wohnung für Frauen wie die junge türkische Mutter buchstäblich zu einer Betteltour geworden, die Monate dauern kann.  
 Rosemarie Mieder



Die Unterkünfte in den Frauenhäusern bieten einen geschützten Raum für den Neuanfang



Abb.: Wikimedia

Im Jahr 1915 hatte Berlin sechs Kraftwerke (oben: Charlottenburg; rechts: Markgrafenstraße)

## DIE ANFÄNGE DER ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG Berlin unter Strom

**Berlin ist die Wiege der öffentlichen Energieversorgung in Deutschland: Vor 130 Jahren wurde die Aktiengesellschaft „Städtische Elektrizitätswerke“ gegründet, die spätere Bewag. Das war der Auftakt einer wegweisenden Epoche und Motor für die rasante Entwicklung des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens. Es bedeutete umwälzende Veränderungen im öffentlichen und privaten Bereich – beruhend auf der problemlosen ständigen Verfügbarkeit von Strom.**



Das AEG-Markenzeichen huldigte 1894 dem elektrischen Licht  
Abb.: Wikimedia/  
Ludwig Sütterlin

Der Wunsch, Straßen zu erhellen, ist uralte. Schon der Große Kurfürst gab 1682 den Befehl, einige Straßen in Berlin mit Öllampen zu beleuchten. Als Werner Siemens 1866 das dynamoelektrische Prinzip entdeckte, wurde die kontinuierliche Erzeugung von großen Mengen elektrischen Stroms möglich. Zunächst allerdings waren die ersten Versuche mit elektrischen

Laternen am Pariser Platz 1878 gescheitert. Doch zehn Jahre später, am 20. September 1888, konnte Oberbürgermeister Max von Forckenbeck auf der Leipziger Straße insgesamt 36 Bogenlampen in Betrieb nehmen. Die Lampen wurden von zwei Dynamomaschinen versorgt, die von Gasmotoren angetrieben wurden. Die Betriebserfahrungen waren ermutigend. Im Bericht der Gemeindeverwaltung heißt es dazu: „... bewährte sich die Anlage so, dass aus den mit derselben gemachten Erfahrungen ein Einwand gegen weitere Verwendung elektrischen Lichtes zur Straßenbeleuchtung nicht hergeleitet werden kann“. Dieser denkwürdige Tag im September 1888 war der Durchbruch für die öffentlichen Beleuchtung, die sich dann zum entscheidenden Motor der weiteren Elektrifizierung entwickelte.

Bereits 1884 war die AG „Städtische Elektrizitätswerke zu Berlin“ gegründet worden, die als erstes Un-

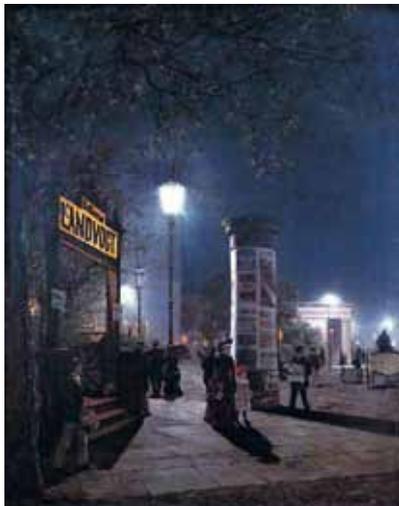


Abb.: Wikimedia/Carl Saltzmann

Im Jahr 1888 erlebte die elektrische Straßenbeleuchtung in Berlin ihren Durchbruch

ternehmen in Europa die öffentliche Stromversorgung aufnahm. Dabei stand die Versorgung von Beleuchtungsanlagen im Vordergrund, wozu der Magistrat der Stadt die Verlegung von Kabeln auf öffentlichem Straßenland erlauben musste. Erst einmal galt es aber, den Bau der Kraftwerkszentrale in der Markgrafenstraße 44 voranzutreiben. Schon

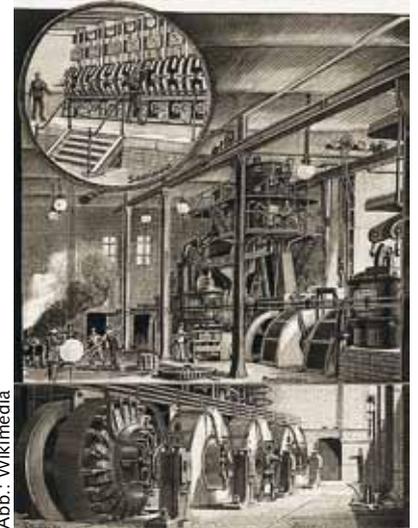


Abb.: Wikimedia

Mitte 1885 konnte das erste Kraftwerk mit einer Leistung von 540 Kilowatt in Betrieb genommen werden, das zum Ende des gleichen Jahres genau 28 Kunden mit 5000 Lampen, hauptsächlich in öffentlichen Gebäuden, versorgte. Im Jahr 1915 schließlich übernahm der Berliner Magistrat die gesamten Anlagen der Berliner Elektrizitätswerke: bis dahin sechs Kraftwerke, 7740 Kilometer Kabelnetz, 1044 Kilometer Telefon- und Prüfdrahtnetz zur Versorgung

### 90 Pfennig für eine Kilowattstunde

der inzwischen auf 52 347 Abnehmer angewachsenen Kundenzahl. Da die elektrische Beleuchtung zunächst noch viel teurer war als das bis dahin gebräuchliche Gaslicht, wurde sie überwiegend in repräsentativen Bereichen eingesetzt. Dies wiederum machte sie für den vermögenden Teil der Bevölkerung zu einem erstrebenswerten Luxus. Allein der Hausanschluss kostete im Jahr 1888 noch 250 Mark, eine Kilowattstunde 80 Pfennig. Dazu kam

eine jährliche Miete von 6 Mark für eine Glühlampe, für einen Ausschalter bei drei Lampen musste man 12 Mark pro Jahr bezahlen, und zusätzlich waren 15 bis 40 Mark für den Zähler fällig. Ein Arbeiter bei den Elektrizitätswerken verdiente 22,5 bis 27,5 Pfennig in der Stunde.

Bis ins 20. Jahrhundert hinein wurde in Berlin zur Beleuchtung hauptsächlich Gas benutzt, auch hielten sich in kleinen Wohnungen noch lange die Petroleumlampen. Doch der Fortschritt kündigte sich auch hier an. Musste im 19. Jahrhundert noch allabendlich der Hauswart die Lampen auf den Höfen und in den Treppenaufgängen anzünden, hieß es 1901 in der Baubeschreibung des vornehmen Hauses Skalitzer Straße 99:

„Das Haupttreppenhaus ist außerdem mit einer gut funktionierenden elektrischen Beleuchtung zur nächtlichen Benutzung zu versehen“, während in den Wohnräumen Gasanschlüsse installiert werden sollten. Auch ein Werbeprospekt von 1910, der einen Luxusneubau am Treptower Park anpries, strich besonders die Annehmlichkeiten der Stromversorgung heraus: „Selbst Wohnungen mit bis zu drei und vier Zimmer herab sind mit elektrisch betriebener Staubsaugeranlage versehen. Gas und elektrische Beleuchtung (auf den Treppen automatische Nachtbeleuchtung) sind überall zu finden.“ Laut der Grund- und Bodenwerttabelle von 1908 fielen diese Neubauwohnungen in die teuerste Kategorie: die sogenannten „hochherrschaftlichen Wohnungen“.

Bis 1910 waren erst 3,5 Prozent der Berliner Wohnungen an das Stromnetz angeschlossen. Der elektrische Haushalt spielte vor dem Ersten Weltkrieg so gut wie keine Rolle. Steckdosen wurden vorerst selten installiert, da Strom hauptsächlich für Licht genutzt wurde. Die Lampen hingen mitten im Raum, meist dicht unter der Decke. Um ein elektrisches Bügeleisen benutzen zu können, wurde die Glühlampe aus der Fassung genommen und der Steckanschluss in der Lampenfassung befestigt. Dieses Bügeleisen, das sich an die Lichtstromleitung anschließen ließ, fand schnell große Verbreitung. Es

war das erste elektrifizierte Haushaltsgerät, das sich die Leute wegen des moderaten Preises auch leisten konnten. Um den bis dahin schleppenden Stromabsatz zu fördern, stellte das Städtische Elektrizitätswerk Berlin-Steglitz auf Wunsch ein Bügeleisen für vier Wochen kostenlos zur Verfügung.

## Eine Siedlung ohne Rauch

Erst in den 1920er und 1930er Jahren hielt Elektrizität auch vermehrt Einzug in die Berliner Privathaushalte. Aber der „Stromhunger“ der Berliner in Zeiten von Kohleöfen, wöchentlicher Badezeiten und hoher Strompreise war noch gering. Von einer Vollelektrifizierung war man weit entfernt. Kochapparate waren 1928 nur in 5,9 Prozent der Berliner Haushalte anzutreffen, ungeheizte Waschmaschinen in 0,5 Prozent und

Abb. aus dem Buch „Oikos. Von der Feuerstelle zur Mikrowelle“



Abb. Mitte: Wikimedia/Nifisk-Advance

Kühlschränke sogar nur in 0,2 Prozent. Als fortschrittlich galt deshalb die „Rauchlose Siedlung“, die 1930 in Steglitz am Munsterdamm und dem Steglitzer Damm errichtet wurde: Statt Feuerstellen und Gasanschlüssen wurden ausschließlich elektrische Herde installiert. Die übrige Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgte damals über das Fernheizkraftwerk Steglitz in der Birkebuschstraße.

Doch in der Bevölkerung existierten immer noch deutliche Vorbehalte gegenüber dem Strom. So beklagten sich Hausfrauen, dass Kekse aus dem Elektro-Ofen „elektrisch“ schmeckten. Um den Köchinnen die Vorbehalte

## Schöne, neue Elektrowelt

Die neuartige Energie Strom förderte den Erfindergeist, zunächst entstanden unter anderem Kaffeemühlen, zentrale Staubsaugeranlagen, Heizplatten, Haartrockenapparate. Zahlreiche direkt beheizte Einzelgeräte wie Bratpfannen, Wasserkessel, Eierkocher oder Kochkisten sollten die Küche in ein „Elektro-Zentrum“ verwandeln. Diese schöne, neue Welt wird 1927 in einer Illustrierten den Leserinnen – und potenziellen Kundinnen – nahegebracht: „Das neue ‚Mädchen für alles‘ heißt: Elektrizität. Bereits am frühen Morgen ist diese Perle dienstbereit. Beim Aufstehen erstrahlt im Winter im Schlafzimmer eine elektrische Sonne oder ein kleiner Heizofen, wohlige Wärme verbreitend. Um das Frühstück zu bereiten, braucht die Hausfrau gar nicht erst in die Küche zu gehen. An der Lampe des Esszimmers ist ein Anschlusswürfel angeschaltet, und so ist es möglich, mit einem Tauchsieder rasch das Rasierwasser für den ungeduldigen Gatten zu bereiten, gleichzeitig den Topf mit dem Kaffee- oder Teewasser zu erhitzen und dann noch Eier zu kochen und für den verwöhnten Ehemann Brot zu rösten.“

js

gegenüber der neuartigen Energie zu nehmen, brachte die Bewag 1936 eigens ein Kochbuch mit dem Titel „Das elektrische Kochen“ heraus, das in den folgenden Jahrzehnten mehrfach neu aufgelegt wurde. Eine breite Anschaffungswelle von elektrischen Haushaltsgeräten löste erst das Wirtschaftswunder nach dem Zweiten Weltkrieg aus: Zunächst kam der Kühlschrank, anschließend folgten Waschmaschine und Elektroherd. 1989 hatten schließlich 94 Prozent der deutschen Haushalte ein Kühlgerät, 91 Prozent eine Waschmaschine und 87 Prozent einen elektrischen Herd.

Jens Sethmann

Mit den elektrischen Haushalts Helfern kam auch der „Stromhunger“

Das Merkmal „besonders ruhige Straße“ trifft in Flughafennähe eher nicht zu



Fotos: Nils Richter

## FLUGLÄRM UND MIETSPIEGEL

# Die besondere Ruhe in der Einflugschneise

**Wer in der Einflugschneise eines Flughafens wohnt, muss erhebliche Einbußen bei der Wohnqualität hinnehmen. Im Falle des Flughafens Tegel, der eigentlich längst geschlossen sein sollte, hat die Lärmbelastung in der letzten Zeit sogar zugenommen. Nicht bei allen Vermietern scheint sich das herumgesprochen zu haben.**

■ Wie hoch die Lärmbelastung an einer Adresse ist, lässt sich auch anhand der Lärmkarten der Senatsverwaltung exakt feststellen: [www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ia705.htm](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ia705.htm)

Olaf Weiser wohnt in der Siedlung Schillerhöhe in Wedding. Täglich donnern über 300 Flieger über sein Haus hinweg. Das geht von 6 morgens bis 22 Uhr abends, Postflugzeuge starten und landen mitunter sogar noch nach Mitternacht. Dennoch machte die Wohnungsbaugesellschaft

Gesobau bei einem Mieterhöhungsverlangen zum März 2014 die Lage an einer „besonders ruhigen Straße“ als wohnwerterhöhendes Merkmal geltend. „Diese Behauptung ist an Dreistigkeit nicht zu überbieten“, empört sich der Mieter. Schon in der Vergangenheit hatte die Gesobau abgestritten, dass es am Tessiner Weg Fluglärm gibt. Doch bisher wurden die Einwände, die Weiser mit Unterstützung des Berliner Mietervereins vortrug, letztendlich immer akzeptiert. Nur in einem Fall wurde 2008 gegen einen anderen Bewohner der Siedlung Klage auf Duldung der Mieterhöhung

### Richter mit Ortskenntnis

eingereicht. Zufällig wohnte der mit dem Fall befasste Richter in dieser Gegend. Die Behauptung, dass es hier direkt in der Einflugschneise keinen Fluglärm gebe, war daher schnell vom Tisch. Im aktuellen Streit blieb die Gesobau hartnäckig und reichte Klage ein (AG Wedding, Geschäftszeichen 19a C280/14). In der mündlichen Verhandlung stellte sich der Richter auf die Seite des Mieters. „Wir konnten die Lärmeinträchtigung substantiiert darlegen“, erklärt Rechtsanwalt Pöthke.

Das Gericht erließ daher ein sogenanntes Versäumnisurteil, dem die Gesobau innerhalb der gesetzten Frist widersprochen hat. Das Urteil ist daher noch nicht rechtskräftig, der Streit geht Anfang November in die nächste Runde. Unter Hinweis auf das laufende Verfahren wollte die Gesobau gegenüber dem MieterMagazin keine Stellungnahme abgeben.

Unter Fluglärm leiden Hunderttausende von Berlinern. Bei der Geltendmachung von Mieterhöhungen nach dem Berliner Mietspiegel kann das als wohnwertminderndes Merkmal gelten. Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung führt in der Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld) die Verkehrslärmbelastung ausdrücklich auf. Relativ eindeutig ist die Sache, wenn die Wohnungsadresse im Straßenverzeichnis des Berliner Mietspiegels mit einem Sternchen versehen ist: die am meisten verkehrslärmbelasteten Straßen – durch Schienen-, Straßen- oder Fluglärm.

Die Fluglärmzonen 1 und 2, die nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm offiziell festgelegt sind, fallen automatisch darunter. Ihnen sind jeweils bestimmte Dezibel-Werte (dB) zugeordnet. Der Tessiner Weg in der Schillerhöhe gehört nicht zur Zone 1 oder 2, liegt aber nach Angaben der Senatsumweltverwaltung nur knapp unter den maßgeblichen Dezibel-Werten. Grundsätzlich gilt: Auch Adressen ohne Sternchen können hoch lärmbelastet sein. „Trotzdem erkennen viele Richter eine Fluglärmbelastung nur für Adressen mit Sternchen an“, erklärt Rechtsanwalt Pöthke. Ohne diese Kennzeichnung hat der Mieter in jedem Fall eine gesteigerte Darlegungspflicht.

Diese Situation sei unbefriedigend, meint Mietervereinsgeschäftsführer Reiner Wild. Es sei ohne Weiteres möglich, eine adressenscharfe Ausweisung für die Fluglärmzone 3 vorzunehmen. Die entsprechenden Daten könnte der Senat zur Verfügung stellen, so Wild, der auch Mitglied der Arbeitsgruppe Mietspiegel ist: „Hier bedarf es einer Änderung, um nachteilige Folgen für Mieter zu vermeiden.“

*Birgit Leiß*

### Beweise, Beweise und nochmal Beweise

Ist eine Adresse im Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel nicht durch Sternchen gekennzeichnet, besteht eine gesteigerte Darlegungslast des Mieters, urteilte das Amtsgericht Mitte. Es reiche nicht, darauf zu verweisen, dass die Wohnung in der Einflugschneise des Flughafens Tegel liegt, ohne konkrete Angaben zur Flughöhe über der Wohnung oder zu bestimmten Lärmmessungen vorzutragen (AG Mitte vom 21. März 2005 – 20 C 526/04). Olaf Weiser aus der Schillerhöhe hatte die Lärmbelastung durch Daten aus dem Flugroutenradar der Berliner Morgenpost (<http://flugroutenradar.morgenpost.de>) nachgewiesen. Das Radar zeigt Anzahl der Flüge, Flughöhe sowie den Dezibel-Wert über dem jeweiligen Standort an. Zusätzlich hatte er dem Gericht Fotos vorgelegt, die zeigen, wie dicht über sein Haus geflogen wird.

Genauere Lärmangaben findet man auch beim FIS Broker der Senatsumweltverwaltung (<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker>).

Diese Daten beziehen sich auf die verschiedenen Messstationen, die in Nähe der Flughäfen installiert sind (<http://travistxl.topsonic.aero>).

*bl*

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de/recht/](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/). 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

### Energieversorgungsvertrag I

a) In dem Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens ist grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrags in Form einer sogenannten Realofferte zu sehen, die von demjenigen konkludent angenommen wird, der aus dem Leitungsnetz des Versorgungsunternehmens Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnimmt.

b) Empfänger der Realofferte zum Abschluss eines Versorgungsvertrags ist typischerweise derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt. Im Falle einer Vermietung oder Verpachtung (hier: einer Gaststätte) steht diese tatsächliche Verfügungsgewalt entsprechend der aus dem Miet- oder Pachtvertrag folgenden rechtlichen Befugnis dem Mieter oder Pächter zu. Hierbei kommt es – ähnlich wie bei unternehmensbezogenen Geschäften – nicht darauf an, ob dem Energieversorger die Identität des Inhabers der tatsächlichen Verfügungsgewalt bekannt ist.

c) Diese auf den Inhaber der tatsächlichen Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss weisenden Grundsätze gelten nur dann nicht, wenn gegenläufige Anhaltspunkte vorhanden sind, die im Einzelfall unübersehbar in eine andere Richtung weisen, oder wenn der Abnehmer der Versorgungsleistung bereits anderweitig feststeht, weil das Versorgungsunternehmen oder der Abnehmer zuvor mit einem Dritten eine Liefervereinbarung geschlossen haben.

BGH vom 2.7.2014 – VIII ZR 316/13 –

 Langfassung im Internet

Es geht in der Entscheidung um die Frage, mit wem ein Vertrag durch die Entnahme von Energie zustande kommt, wenn ein schriftlicher Liefervertrag nicht abgeschlossen worden ist und das mit Energie versorgte Grundstück vermietet ist.

Vorliegend hatte ein Stromversorgungsunternehmen dem Grundstückseigentümer eine Rechnung für Stromlieferungen in Höhe von 32 539,09 Euro geschickt. Diese Summe war die Vergütung für den

mehrwährigen Stromverbrauch durch den Mieter des Grundstücks. Der Stromversorger hatte zur Ermittlung des Stromverbrauchs den Zähler des Hauses ablesen lassen. Nach dem Mietvertrag war der Mieter zwar verpflichtet, die Stromkosten aufgrund eines eigenen Vertrags mit dem Versorgungsunternehmen zu tragen. Einen solchen Stromversorgungsvertrag schloss der Mieter jedoch nicht ab und teilte dem Stromversorger auch nicht mit, dass er Strom verbräuche.

Der Grundstückseigentümer weigerte sich zu zahlen und bekam vom BGH Recht. Der Bundesgerichtshof entschied, dass zwischen dem Stromversorger und dem Grundstückseigentümer kein Energieversorgungsvertrag zustande gekommen sei. Denn die Realofferte des Energieversorgungsunternehmens, also die Belieferung mit Strom, richtete sich typischerweise an denjenigen, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübe. Da es nicht maßgeblich auf die Eigentümerstellung selbst, sondern auf die hierdurch vermittelte Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ankomme, sei im Streitfall der Mieter des Grundstücks als Adressat des Vertragsangebots anzusehen, nicht der beklagte Eigentümer. Indem der Mieter Strom verbrauchte, nahm er aus objektiver Sicht des Energieversorgungsunternehmens die an ihn gerichtete Realofferte konkludent an.

### Betriebskostenvereinbarung

Eine telefonische oder schriftliche Ankündigung des Vermieters über eine Änderung der Nebenkostenpositionen sowie die nachfolgende Übersendung einer Abrechnung, in die auch die mitgeteilten zusätzlichen Betriebskosten eingestellt sind, stellt aus der maßgeblichen Sicht des objektiven Empfängers ein Angebot zur Änderung der Betriebskostenumlagevereinbarung dar, das der Mieter durch Begleichung einer auf der Abrechnung beruhenden Nachforderung oder Zahlung der daraufhin angepassten (erhöhten) Vorauszahlungen akzeptieren kann.

BGH vom 9.7.2014 – VIII ZR 36/14 –

 Langfassung im Internet

Der BGH bestätigt hier zunächst seine bisherige Rechtsprechung, dass eine (stillschweigende) Änderung der mietvertraglichen Umlagevereinbarung nicht schon dadurch zustande komme, dass der Vermieter Betriebskosten abrechne, zu deren Umlage er nach dem Mietvertrag nicht berechtigt sei, und der Mieter eine darauf beruhende Nachzahlung begliche. Denn aus Sicht des Mieters sei der Übersendung einer Betriebskostenabrechnung, die vom Mietvertrag abweiche, nicht ohne Weiteres, sondern nur bei Vorliegen besonderer Umstände ein Angebot des Vermieters zu entnehmen, eine Änderung des Mietvertrags herbeiführen zu wollen. Solche besonderen Umstände könnten nach Ansicht des BGH jedoch anzunehmen sein, wenn der Vermieter dem Mieter eine Änderung der Nebenkosten jeweils telefonisch oder schriftlich mitteilt und nachfolgend die

Abrechnung übersendet, in die auch die mitgeteilten zusätzlichen Betriebskosten eingestellt sind. Denn dann sei aus der maßgeblichen Sicht des objektiven Empfängers ein Angebot zur Änderung der Betriebskostenumlagevereinbarung gegeben, das der Mieter durch Begleichung einer auf der Abrechnung beruhenden Nachforderung oder Zahlung der daraufhin angepassten (erhöhten) Vorauszahlungen annehmen könne.

## Mischmietverhältnis

**a) Ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume und Geschäftsräume ist zwingend entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über andere Räume zu bewerten. Für die rechtliche Einordnung ist entscheidend, welche Nutzungsart nach den getroffenen Vereinbarungen überwiegt (insoweit Bestätigung von BGH, Urteil vom 16.4.1986 – VIII ZR 60/85, NJW-RR 1986, 877). Dabei ist maßgebend auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen, wobei der Tatrichter beim Fehlen ausdrücklicher Abreden auf Indizien zurückgreifen kann.**

**b) Der Umstand, dass die Vermietung nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zur Ausübung einer gewerblichen/freiberuflichen Tätigkeit vorgenommen wird, durch die der Mieter seinen Lebensunterhalt bestreitet, lässt keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsraummiete liegenden Vertragsschwerpunkt zu (insoweit Aufgabe von BGH, Urteil vom 16.4.1986 – VIII ZR 60/85, NJW-RR 1986, 877).**

**c) Lässt sich bei der gebotenen Einzelfallprüfung ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, ist im Hinblick auf das Schutzbedürfnis des Mieters von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummiete auszugehen (insoweit Fortführung von BGH, Urteil vom 16.4.1986 – VIII ZR 60/85, NJW-RR 1986, 877).**

*BGH vom 9.7.2014 – VIII ZR 376/13 –*

➔ Langfassung im Internet

Laut Mietvertrag wohnte der Mieter im Obergeschoss des Hauses, im Erdgeschoss betrieb er eine Hypnosepraxis. Da der Vermieter nach sechs Jahren das Mietverhältnis ohne irgendeine Begründung kündigte, kam es jetzt vor Gericht entscheidend auf die Frage an, ob Wohnraummietrecht oder Gewerberaummietrecht gilt. Der BGH überdenkt hier seine „Überwiegenstheorie“ und weicht im Hinblick auf das Bestreiten des Lebensunterhalts in den gemieteten Räumen von seiner in einer Entscheidung des Jahres 1986 geäußerten Auffassung ab. Das Bestreiten des Lebensunterhalts durch eine freiberufliche oder gewerbliche Nutzung stelle kein sachgerechtes Kriterium für die Bestimmung des überwiegenden Nutzungszwecks dar. Es bestehe kein allgemeiner Erfahrungssatz dahin, dass bei einem Mischmietverhältnis die Schaffung einer Erwerbsgrundlage Vorrang vor der Wohnnutzung habe. Dass das Wohnen als wesentlicher Aspekt des täglichen Lebens generell hinter der Erwerbstätigkeit des Mieters zurücktreten solle, lasse sich weder mit der Bedeutung der Wohnung als – grund-

rechtlich geschütztem – Ort der Verwirklichung privater Lebensvorstellungen, noch mit dem Stellenwert, dem das Wohnen in der heutigen Gesellschaft zukomme, in Einklang bringen.

Bei der gebotenen Einzelfallprüfung seien vielmehr alle auslegungsrelevanten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, wobei etwa der Verwendung eines auf eine der beiden Nutzungsarten zugeschnittenen Vertragsformulars, dem Verhältnis der für die jeweilige Nutzungsart vorgesehen Flächen und der Verteilung der Gesamtmiete auf die einzelnen Nutzungsanteile Indizwirkung zukommen könne. Lasse sich ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, seien vorrangig die für die Wohnraummiete geltenden Vorschriften anzuwenden. Andernfalls würden die zum Schutz des Wohnraummieters bestehenden zwingenden Sonderregelungen unterlaufen.

Der BGH ist bei der solchermaßen gebotenen Vertragsauslegung zu dem Ergebnis gekommen, dass vorliegend unter anderem wegen des auf die Wohnraummiete zugeschnittenen Mietvertragsformulars, der für Gewerberaummietverhältnisse untypischen unbestimmten Vertragslaufzeit sowie wegen der Vereinbarung einer einheitlichen Miete ohne Umsatzsteuerausweis von einem Wohnraummietverhältnis auszugehen sei.

## Energieversorgungsvertrag II

**Das typischerweise an alle Mieter eines Grundstücks (hier: eines Einfamilienhauses) gerichtete Leistungsangebot des Energieversorgungsunternehmens (sogenannte „Realofferte“) wird in der Regel von demjenigen, der die Energie entnimmt, konkludent sowohl für sich selbst als auch im Wege der – jedenfalls nach den Grundsätzen der Duldungsvollmacht gegebenen – Stellvertretung für die Mitmieter angenommen.**

*BGH vom 22.7.2014 – VIII ZR 313/13 –*

➔ Langfassung im Internet

Ein Energieversorgungsunternehmen beehrte von der Mitmieterin eines Einfamilienhauses eine Vergütung in Höhe von 6964,75 Euro für das in dem Einfamilienhaus in der Zeit vom 1. Oktober 2005 bis zum 23. Juli 2008 verbrauchte Gas. Die Mieterin hatte den gemeinsam mit ihrem damaligen Lebensgefährten abgeschlossenen Mietvertrag aus „Bonitätsgründen“ als zweite Mieterin unterschrieben, in dem Einfamilienhaus allerdings nicht gewohnt. Ein schriftlicher Energieversorgungsvertrag mit dem Versorger kam nicht zustande.

Der Bundesgerichtshof hat vorliegend seine Rechtsprechung, dass sich das in dem Leistungsangebot des Energieversorgungsunternehmens schlüssig enthaltene Angebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrags (sogenannte „Realofferte“) typischerweise an denjenigen richtet, der nach außen erkennbar die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt, präzisiert. Es komme danach nicht maßgeblich auf die Eigentümerstellung, sondern auf die hierdurch vermittelte Zugriffsmöglichkeit auf den Ver-

sorgungsanschluss am Übergabepunkt an. Soweit das Grundstück vermietet oder verpachtet sei, stehe die tatsächliche Verfügungsgewalt entsprechend der aus dem Mietvertrag folgenden rechtlichen Befugnis dem Mieter zu. Das gelte auch für mehrere gemeinschaftliche Mieter eines Einfamilienhauses. Dementsprechend richte sich mangels anderer Anhaltspunkte das Vertragsangebot des Versorgungsunternehmens regelmäßig an sämtliche Mieter.

Das typischerweise an alle Mieter gerichtete Angebot des Energieversorgungsunternehmens werde von dem-

jenigen, der die Energie entnimmt, konkludent angenommen, und zwar sowohl für sich selbst als auch im Wege der Stellvertretung für die übrigen Mieter. Die Vertretungsmacht beruhe im Streitfall jedenfalls auf den Grundsätzen der Duldungsvollmacht. Indem die Mitmieterin den Mietvertrag unterzeichnete und den weiteren Mieter im Anschluss daran allein in das Haus einziehen ließ, duldet sie es willentlich, dass er die – zur Nutzung zwingend erforderliche – Heizung in Betrieb nahm, Gas verbrauchte und damit die Realofferte des Energieversorgers annahm.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Ersparte Instandsetzung

Eine unterlassene oder lediglich pauschale – und nicht weiter erläuterte – Angabe von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsabschlägen in einer Modernisierungserhöhungserklärung führt zu deren formeller Unwirksamkeit (gegen LG Berlin vom 27.3.2014 – 67 S 421/13 –). Zwar ist es – nicht zuletzt nach der Formulierung des nunmehr geltenden § 559 Abs. 2 BGB – zulässig, die für die Instandsetzung anfallenden Kosten zu schätzen. Das entbindet den Vermieter aber nicht davon, die der Schätzung zugrunde liegenden Umstände mitzuteilen; ist die Quote willkürlich oder nicht nachzuvollziehen, so ist das Mieterhöhungsverlangen mangels Kostenabgrenzung unwirksam.

LG Berlin vom 14.8.2014 – 67 S 71/14 –, mitgeteilt von RAin Dr. Christina Niedermeier

➔ Langfassung im Internet

### Zahlungsverzug

Eine ordentliche Kündigung ist nicht wirksam, wenn zwar ein Rückstand von genau einer Monatsmiete über mehr als einen Monat hinweg besteht, weitere Umstände des Einzelfalles den Zahlungsverzug aber in einem „milderen Licht“ erscheinen lassen.

LG Berlin vom 11.4.2014 – 67 T 22/14 –, mitgeteilt von RA Klaus Kallenberg

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter war mit genau einer Monatsmiete mehrere Monate lang im Rückstand gewesen. Sein Vermieter stützte seine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs auf die Entscheidung des BGH vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12 –, dessen Leitsatz wie folgt lautet: „Eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist auch unterhalb der für die fristlose Kündigung geltenden Grenze des § 543 Abs. 2 Nummer 3 BGB möglich. Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters liegt jedoch nicht vor, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt.“

Der Einzelrichter am Landgericht entschied, dass aus dem Urteil des BGH nicht geschlossen werden könne, dass für eine ordentliche Kündigung immer ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete und eine Verzugsdauer von mehr als einem Monat vorliegen müssten. Allerdings folge aus der Entscheidung andererseits nicht, dass eine ordentliche Kündigung immer begründet wäre, wenn der Rückstand im Betrag eine Monatsmiete oder in der Verzugsdauer einen Monat übersteige. Vielmehr bleibe es insoweit bei einer Einzelfallentscheidung, ob ein erhebliches Verschulden des Mieters nach § 573 Abs. 2 Nummer 1 BGB vorliege. Dieses erhebliche Verschulden sah der Richter in dem konkreten Fall nicht als gegeben an, weil der Mieter auf die Klage hin sogleich eine vollständige Zahlung aller Forderungen vorgenommen hatte, noch ehe er selbst oder sein Prozessbevollmächtigter sich bei Gericht gemeldet hatten.

### Eigenbedarf

1. Jede Eigenbedarfskündigung muss hinreichend konkrete Informationen zum Nutzungsinteresse mitteilen, § 573 Abs. 3 BGB. Erst im Räumungsklageverfahren mitgeteilte genauere Informationen müssen einen Anknüpfungspunkt in den im Kündigungsschreiben schon genannten Gründen des Eigenbedarfs besitzen, um bei der Prüfung durch das Gericht Berücksichtigung finden zu können.
2. Eine 18 Monate zuvor vorangegangene Eigenbedarfskündigung des Vermieters wegen des Benötigens einer „kleinen“ Wohnung für einen nahen Angehörigen und das anschließende Erlangen dieser Wohnung für ihn schließt ein späteres Benötigen und die Erklärung einer weiteren Eigenbedarfskündigung in dem Haus in Bezug auf eine doppelt so große Wohnung zur Verwendung für den gleichen Angehörigen des Vermieters nicht grundsätzlich aus.
3. Der Wunsch eines von seiner Ehefrau getrennt lebenden Ehegatten, gelegentlich an Wochenenden die Kinder bei sich in großzügigeren als den Platzverhältnissen seiner aktuellen Wohnung übernachten zu lassen, stellt kein hinreichendes Nutzungsinteresse für eine darauf gestützte Eigenbedarfskündigung dar.
4. Bei nachvollziehbaren Zweifeln am Eigenbedarf des Vermieters und auch bereits aufgrund des zulässigen Bestreitens des Nutzungswunsches durch den Mieter muss – bei Beweisantritt des Vermieters – das Gericht Beweis erheben (hier den

benannten Zeugen vernehmen).  
**5. Gemäß § 286 ZPO hat das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses einer Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder nicht für wahr zu erachten ist. Der Richter muss nach der Wahrheit streben, darf sie aber nicht zu der Voraussetzung seiner Entscheidung machen. Deshalb muss er sich mit einer persönlichen Gewissheit begnügen, die den Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen.**

(Leitsätze vom Einsender)  
 LG Berlin vom 31.10.2013  
 – 67 S 166/13 –, mitgeteilt  
 von RA Jens Forkert

➔ Langfassung im Internet

## Berliner Mietspiegel

**Die Friedelstraße in Berlin-Neukölln liegt nicht in einer bevorzugten Citylage im Sinne des Berliner Mietspiegels. Denn dazu genügt es nicht, dass sich Neukölln samt der Gegend nördlich des Hermannplatzes zunehmender Beliebtheit erfreuen mag. Die derzeitigen Einkaufsmöglichkeiten und der Wohnstandort sind nicht als repräsentativ und überregional ausstrahlend anzusehen.**

AG Neukölln vom 22.4.2014  
 – 5 C 311/13 –, mitgeteilt  
 von RAin Andrea Klette

## Berliner Mietspiegel

**Ein Elektroheizlüfter ist so unzureichend, dass er dem Negativmerkmal des Berliner Mietspiegels 2013 „Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung“ gleichkommt.**

AG Tempelhof-Kreuzberg vom  
 30.7.2014 – 2 C 23/14 –

Die Merkmale der Orientierungshilfe seien – so das Gericht – nicht abschließend formuliert, so dass eine Korrektur zum Mittelwert auch dann angemessen sei, wenn ein Merkmal nicht im Wortlaut erfüllt sei, aber eine vergleichbare Situation vorliege. Dies sei hinsichtlich des Elektrolüfters der Fall, jedenfalls dann, wenn

der Heizlüfter einem kleinen mobilen Heizlüfter, mit dem sich Mieter bei Fehlen einer Heizung behelfen können, gleichstehe. Allein der Umstand, dass das Gerät an der Wand fest montiert sei, mache es nicht zu einer adäquaten Heizquelle. Der Betrieb des Gerätes sei zudem mit zusätzlichen und erheblichen Stromkosten verbunden, die dem Mieter neben der Nettomiete entstünden. Das Negativmerkmal der fehlenden Beheizbarkeit sei auch nicht zwingend an das Fehlen jeglicher Heizmöglichkeit gebunden. Der Hinweis der Orientierungshilfe zur Spanneinordnung auf eine Holz-/Kohlebeheizung zeige, dass auch eine unzureichende Beheizbarkeit negativ zu berücksichtigen sei. Die Beheizung mittels des Heizlüfters sei nicht nachhaltig und zudem nur in Anwesenheit des Mieters möglich. Bereits aus Sicherheitsgründen könne das Gerät nicht während einer längeren Abwesenheit des Mieters betrieben werden. Die Küche sei daher bei Ankunft des Mieters in der Wohnung zwangsläufig kalt. Der Heizlüfter produziere darüber hinaus eine sehr trockene Luft. Beide Nachteile entsprächen den Nachteilen der in der Orientierungshilfe zur Spanneinordnung genannten Kohleheizung.

## Modernisierungsankündigung

**1. Der Mieter kann durch Klage nach § 256 ZPO feststellen lassen, dass er wegen einer fehlenden oder fehlerhaften Modernisierungsankündigung nicht zur Duldung der Modernisierung verpflichtet ist.**

**2. § 174 BGB ist auch auf die rechtsgeschäftsähnliche Handlung einer Modernisierungsankündigung anzuwenden.**

AG Schöneberg vom 3.9.2014  
 – 12 C 193/14 –, mitgeteilt  
 von RA Johann Heinrich Lüth

➔ Langfassung im Internet

Die Parteien stritten über die Wirksamkeit einer Modernisierungsankündigung. Mit Schreiben vom 17.2.2014 kündigte die Hausverwaltung im Namen des Vermieters die Durchführung umfangreicher Modernisie-

rungsarbeiten an und bezifferte die zu erwartende Mieterhöhung hierbei auf 579,65 Euro. Dem Schreiben war die Kopie einer auf die Hausverwaltung ausgestellten Vollmachtsurkunde beigelegt. Mit Schreiben vom 26.2.2014 wiesen die Mieter die Modernisierungsankündigung unter Berufung auf eine fehlende Originalvollmacht zurück. Im Anschluss übersandte die Hausverwaltung eine Vollmachtsurkunde im Original, ohne jedoch die Arbeiten erneut anzukündigen. Mit anwaltlichem Schreiben vom 10.4.2014 forderte der Vermieter die Mieter auf, mit der Hausverwaltung einen Termin zur Begehung der Wohnung zur Vorbereitung der Arbeiten zu vereinbaren und stellte den Mietern die Erhebung einer Duldungsklage in Aussicht.

Die Mieter erhoben daraufhin Feststellungsklage, dass sie zur Duldung der Maßnahme nicht verpflichtet seien. Das Amtsgericht gab den Mietern Recht. Sie hätten ein Feststellungsinteresse, da der Vermieter durch Schreiben vom 10.4.2014 zum Ausdruck gebracht habe, dass er die bezeichneten Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen beabsichtige und er sich insoweit eines gegen die Mieter gerichteten Duldungsanspruchs berühme. Die Klage der Mieter sei auch in der Sache erfolgreich, da es an einer wirksamen Modernisierungsankündigung gemäß § 555 c Abs. 1 Satz 1 BGB fehle.

Die Modernisierungsankündigung sei gemäß § 174 Satz 1 BGB unwirksam. Der Modernisierungsankündigung war keine Vollmachtsurkunde beigelegt. Denn erforderlich sei insoweit, dass die Vollmacht im Original beigelegt werde. Eine Fotokopie genüge nicht. Die Zurückweisung der Mieter erfolgte auch ohne schuldhaftes Zögern und mithin unverzüglich (§ 121 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Die Tatsache, dass die Hausverwaltung des Vermieters den Mietern zu späterer Zeit eine Vollmachtsurkunde im Original übersandt habe, vermochte die Wirksamkeit der Modernisierungsankündigung nicht mehr herbeizuführen. Denn eine Heilungsmöglichkeit sehe die Vorschrift des § 174 BGB nicht vor.

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Öffnungszeiten

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

- **Spontan: Beratung ohne Anmeldung**  
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,  
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,  
Freitag von 15 bis 17 Uhr
- **Wunschtermin: Beratung mit Terminvereinbarung**  
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr  
und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch  
Ihren persönlichen Wunschtermin.

**Servicetelefon:** ☎ 226 260

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

### Beratungszentrum

#### Müllerstraße

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

### Beratungszentrum

#### Altstadt Spandau

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

### Beratungszentrum

#### Wilmerdorfer Straße

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

### Beratungszentrum

#### Walther-Schreiber-Platz

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

### Beratungszentrum

#### Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),  
nahe 🚇 Südsterne  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Begleit-  
person auf Rampe erforderlich)

### Beratungszentrum

#### Schönhauser Allee

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

### Geschäftsstelle

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

### Beratungszentrum

#### Frankfurter Allee

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

### Beratungszentrum

#### Bahnhofstraße Köpenick

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

## Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum  
Südsterne  
in der Hasenheide 63



## 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

☎ 226 260, Fax: 226 26-161,  
bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

### Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1  
U Spichernstraße

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13  
S Karlsruh

■ **NEU!** Di 17-19 Uhr

Hedwig Stadtteilzentrum,  
Hedwigstraße 10,  
nahe Suermondstraße  
und Konrad-Wolf-Straße  
Tramhaltestellen:

Am Faulen See (Tram 27)  
und Oberseestraße (M 5)

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42  
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

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

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Für Mitglieder sind alle Informationen auch im Internet abrufbar:

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

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Exmittierung**

### Mein BMW

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

## TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 226 26-152

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

# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung & Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 2 26 260.

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Wilmsdorfer Straße 50/51

▣ Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B

▣ Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle  
Spichernstraße 1

▣ Spichernstraße

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

Mo 18 -19 Uhr unter ☎ 859 56 86 23.

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

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

▣ Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

🟢 Schöneweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

**Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:**

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

## Mietrechtsbroschüren

**Guter Rat und gar nicht teuer.**

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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

Bei Vorlage des Einzahlungsbelegs für den Mitgliedsbeitrag oder des aktuellen Mieter-Magazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

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

☎ 218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

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

☎ 204 47 04

##### ■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

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

☎ 88 59 11 88

##### ■ Kleines Theater

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

☎ 821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 49 30 89 01

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 4777

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

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

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: [www.berlin.de/special/wohnen/alter/](http://www.berlin.de/special/wohnen/alter/)

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 90 22 9 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

##### ■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

**Wir würden uns freuen,**

**wenn auch Sie kommen würden.**

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme

(Bezirksleitung)

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

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über die Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 226 260

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum

Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

und über die Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

#### Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert,

Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

#### Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südsterne, Hasenheide 63

#### Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

#### Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

#### 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, ☎ 331 52 20

#### Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag

im Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

# Urania

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

## November 2014

Weitere Details unter [www.urania.de](http://www.urania.de)

Samstag, 1.11.

- 14.00 Uhr Carsten Schmidt: Die Donau – 10 Länder – 10 Welten\*\*
- 18.00 Uhr Carsten Schmidt: Vulkanexpeditionen auf drei Kontinenten\*\*
- 19.30 Uhr Eitan Bronstein Aparicio: Gemeinsame Zukunft von Palästinensern und Juden in Israel\*

Sonntag, 2.11.

- 10.30 Uhr Politisches Café: PD Dr. Markus Kaim, Prof. Dr. Irwin Collier: Was bedeutet „mehr Verantwortung“ in der deutschen Außen- und Sicherheitspolitik?

Montag, 3.11.

- 15.30 Uhr Dr. Christian Simon: 750 Jahre Schöneberg\*\*
- 17.00 Uhr Gesundheitstag: Wenn der Fuß schmerzt – moderne Fußchirurgie – Eintritt frei
- 17.30 Uhr Prof. Dr. Ahmed A. Karim: Faszination Psychologie und Gehirnforschung\*
- 19.30 Uhr Dokumentarfilm: Ostpreußen – Land, Leute und ihre Verhältnisse 1913-1945
- 20.00 Uhr Spielfilm: Ein Augenblick Liebe (2014)

Dienstag, 4.11.

- 15.00 Uhr Führung: Yvonne Trawny: Komische Oper – Ein Blick hinter die Kulissen
- 15.30 Uhr Dr. med. R. Stange: Hilfe aus der Natur bei Erkrankungen des Magen-Darm-Traktes\*
- 17.30 Uhr Mandy Klingauf: Golf von Neapel und Amalfitana\*\*
- 19.30 Uhr Prof. Dr. Martin Sabrow: Der Mauerfall als historische Zäsur – Eintritt frei
- 19.30 Uhr Andreas Altmann: Verdammtes Land – Eine Reise durch Palästina\*
- 20.00 Uhr Spielfilm: Sieben verdammt lange Tage (2014)

Mittwoch, 5.11.

- 15.30 Uhr Günter Creutzburg: Der Bodensee und das Konstanzer Konzil\*\*
- 17.30 Uhr Podiumsgespräch: Fundamente haben, ohne fundamentalistisch zu sein
- 19.30 Uhr Diskussion: Kirchen als Kirche nicht mehr nutzbar – bieten ungenutzte Sakralbauten „Chancen“? – Eintritt frei
- 20.00 Uhr Spielfilm: Sieben verdammt lange Tage (2014)

Donnerstag, 6.11.

- 15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Phillip Gerlach und die Gestaltung der barocken Stadt Berlin\*\*
- 17.30 Uhr Dr. B. Veigel: Wege durch die Mauer – Fluchhilfe und Stasi zwischen Ost und West\*
- 19.30 Uhr M. Rasfeld, Prof. Dr. S. Breidenbach: Schulen im Aufbruch – Lernlust statt Schulfrust\*
- 20.00 Uhr Spielfilm: A Most Wanted Man (2014)

Freitag, 7.11.

- 15.30 Uhr Dr. S. Sänger: Der mündige Patient – Welche Kompetenzen brauche ich im Gesundheitssystem?\*
- 17.30 Uhr Bühne: Urmas Pevgonen, Oleg Nehls: Russische Melodien und ihre Geschichte
- 19.30 Uhr Walter Momper: Herbst 1989 – Der Mauerfall in Berlin\*

Samstag, 8.11.

- 12.00 Uhr 13. Berliner Mieterratschlag des Berliner Mietervereins
- 20.00 Uhr Bühne: Frank-Markus Barwasser: Pelzig stellt sich – 2014

Sonntag, 9.11.

- 10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Parmenides – Das Eine
- 11.00 Uhr Chor Kreativ – Der Ich-kann nicht singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt
- 14.00 Uhr V. Schaudy, P. Schaudy: 2-Rad-Abenteuer – in fünfeinhalb Jahren um die Welt\*\*
- 19.00 Uhr Bühne: Frank-Markus Barwasser: Pelzig stellt sich – 2014

Montag, 10.11.

- 15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Die Behrensstraße – Banken, Bücher und Bordelle\*\*
- 17.00 Uhr Spielfilm: A Most Wanted Man (2014)
- 17.30 Uhr Prof. Dr. M. Mazzucato: Das Kapital des Staates – Eine andere Geschichte von Innovation und Wachstum\*
- 19.30 Uhr Norbert Blüm: Einspruch! Wider die Willkür an deutschen Gerichten – eine Polemik\*
- 19.30 Uhr Lisa Freund: Sterben können – Geborgen im Grenzenlosen\*

Dienstag, 11.11.

- 09.30 Uhr Rosetta am Ziel – Philae landet auf dem Kometen 67P/Churyumov-Gerasimenko\*\*
- 15.30 Uhr Prof. Dr. med. D. Andresen: Herzrhythmusstörungen – Warum sie so gefährlich sein können\*
- 17.30 Uhr Eva Loschky: Wege aus der Schüchternheit – mutig, neugierig, selbstbewusst\*
- 18.00 Uhr Peter Altmaier, Alexander Neubacher: Entmündigt der Staat die Bürger?\*

Mittwoch, 12.11.

- 17.30 Uhr Stefan Eggert: Laos und der Mekong – Leben am Fluss\*\*
- 18.00 Uhr Touchdown – die erste Landung auf einem Kometen\*\* – Eintritt frei
- 19.30 Uhr Dr. U. Neumann: Der Verfassungsschutz und die Neonazis – Wie der Staat Gewalt bezahlte, förderte und deckte\*

Donnerstag, 13.11.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. Hans-Dieter Volk: Neue Behandlungsmöglichkeiten bei Erkrankungen des Immunsystems\*\*
- 17.30 Uhr Hagen Arnold: Nostalgische Schweiz\*\*
- 19.30 Uhr Dr. med. Wilfried Reuter: Das Leben feiern\*
- 20.00 Uhr Dokumentarfilm: Yaloms Anleitung zum Glücklichein (2014)

Freitag, 14.11.

- 15.30 Uhr Gesundheitstag: Bluthochdruck: Vorbeugen & behandeln – Eintritt frei
- 17.30 Uhr Jumi Vogler: Erfolg lacht! Humor als Erfolgsstrategie\*
- 20.00 Uhr M. u. P. Weigelt: Tod und Wiedergeburt – Woher wir kommen, wohin wir gehen\*

Samstag, 15.11.

- 14.00 Uhr Chamäleon Erlebnistag Berlin – Eintritt frei

Sonntag, 16.11.

- 10.00 Uhr Workshop – E. Loschky: Effektives Stimmtraining für Menschen, die beruflich viel sprechen müssen und gehört werden wollen\*
- 10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Pythagoras – Das All besteht aus Zahlen

Montag, 17.11.

- 15.30 Uhr Dr. Cerstin Borisch: Amalgam – ein Risiko für mich?\*
- 17.00+20.00 Dokumentarfilm: Yaloms Anleitung zum Glücklichein (2014)
- 17.30 Uhr Prof. Dr. H. D. Kronzucker, Prof. Dr. A. Ternès: Das Wahre, Gute, Schöne – Sind westliche Werte ein Auslaufmodell?\*
- 19.30 Uhr Sarah Wiener, Prof. Dr. B. Ladwig, Andreas Grabolle: Jeden Bissen mit schlechtem Gewissen?\*

Dienstag, 18.11.

- 17.00 Uhr Gesundheitstag: Volkskrankheit Arthrose – Eintritt frei
- 19.30 Uhr Werner Tiki Küstenmacher: Limbi. Der Weg zum Glück führt durchs Gehirn\*
- 20.00 Uhr Dokumentarfilm: Angst – Eine Dokumentation über Angststörungen (2014)

Mittwoch, 19.11.

- 15.30 Uhr Parkinson kann jeden treffen – Hilfe zum Umgang mit der Krankheit\*\*
- 19.00 Uhr Vorträge außer Haus: Gerhard Ziebarth: Wachstum, Wohlstand und Glück – das Gemessene und das Messbare – Eintritt frei
- Ort: Leibnizstraße 10, 10625 Berlin
- 19.30 Uhr Prof. Dr. M. Aigner, Prof. Dr. G. M. Ziegler: Der perfekte Beweis – Mathematiker auf der Suche nach Vollkommenheit\*

Donnerstag, 20.11.

- 15.30 Uhr Dr. Ingolf Ebel: Altern – philosophische Fragen zu einem scheinbar selbstverständlichen Konzept\*
- 17.30 Uhr Prof. Dr. med. Dr. phil. Andreas Heinz: Alkoholabhängigkeit – erkennen und behandeln\*
- 19.30 Uhr Christian Blees: Laurel & Hardy und die Kunst der Zerstörung\*\*
- 19.30 Uhr Prof. Dr. M. Brie, Prof. Dr. R. Rilling: TTIP oder Transformation? Perspektiven für eine „revolutionäre Realpolitik“ im Kapitalismus\*
- 20.00 Uhr Spielfilm: Wish I Was Here (2014)

Montag, 24.11.

- 15.30 Uhr Dr. H. T. Carstensen: Ernst Ludwig Kirchner – Leben und Kunst eines Heimatlosen\*\*
- 17.00+20.00 Spielfilm: Wish I Was Here (2014)
- 17.30 Uhr Christian W. Engelbert: Sind Erschöpfung und Stress messbar?\*
- 19.30 Uhr Diskussion – Bezahlbare Mieten, Bürgerbeteiligung, soziale Durchmischung – Ziele für das Wohnen in Berlin-Brandenburg? – Eintritt frei

Dienstag, 25.11.

- 15.30 Uhr Dr. Eckhard Bahr: Menorca – die (un)heimliche Schöne im Mittelmeer\*\*
- 17.30 Uhr Dr. E. Bahr: VAR – die Arabische Halbinsel und ihre Kulturen\*\*
- 19.30 Uhr Bernd Kramer: Der schnellste Weg zum Dokortitel – Warum selbst schreiben, wenn's auch anders geht?\*

Mittwoch, 26.11.

- 15.30 Uhr Elke Krauskopf, M.A.: Franz Marc und der „Blaue Reiter“\*\*
- 17.00+20.00 Dokumentarfilm: Notausgang – Eine Dokumentation über Sterbehilfe (2014)
- 17.30 Uhr Dr. Ralf Schummer: Das Baltikum\*\*
- 19.30 Uhr Dr. Melanie Joy: Warum wir Hunde lieben, Schweine essen und Kühe anziehen\*
- 19.30 Uhr Prof. Dr. P. Lemke, S. v. Neuhoff: Mit FS Polarstern in die Antarktis\*\*

Donnerstag, 27.11.

- 15.30 Uhr Gisela Gehrman: Umgang mit Depressionen im Alter\*
- 17.30 Uhr Reisevortrag: Ingo Harter: Sizilien\*\*
- 19.30 Uhr Dr. Hubert Zitt: Physik und Technik bei Star Wars – mit Star-Wars-Kostüm Eintritt frei
- 20.00 Uhr Bühne: Patric Heizmann: „Ich bin dann mal schlank – Das Erfolgsprogramm – LIVE“

Freitag, 28.11.

- 18.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Mind-Body Medizin – Altes in neuem Gewand?\*
- 19.30 Uhr Dr. Alexandra Vetter: Schiefergas durch Fracking – mehr Fakten, weniger Fiktion\*

Samstag, 29.11.

- 9.00 Uhr Dr. med. C. Fahrig: 11. Berliner Gefäßtag – Eintritt frei

Sonntag, 30.11.

- 10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Demokrit – Das Atom
- 11.00 Uhr Mario Goldstein: Meine Reise zum Dalai Lama\*\*
- 14.00 Uhr Mario Goldstein: 5 Jahre – 5 Meere\*\*
- 17.00 Uhr Prof. N. Takamura, Prof. H. Zeeb: Die Lehren aus Nagasaki, Tschernobyl und Fukushima\*

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · \* = Vortrag · \*\* = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter [www.urania.de](http://www.urania.de) · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 7,00/8,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2014 und Personalausweises: 6,00/7,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €

**Samstag, 8. November 2014**

**12.00 – 16.00 Uhr, Kleistsaal,  
An der Urania 17,  
10787 Berlin-Schöneberg,  
Fahrverbindungen:  
U-Bhf. Wittenbergplatz,  
U-Bhf. Nollendorfplatz,  
Bus: M19, M29, M46, 187, 343**

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



**BERLINER MIETERVEREIN**  
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

in Zusammenarbeit mit

**Urania**

## **13. Berliner Mieterratschlag des Berliner Mietervereins**

# **Heizkosten – das Sorgenkind**

**– Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt –**

### **Die Vorträge**

**Experten für Mietrecht und  
Wohnungspolitik referieren:**

**12.00 Uhr „Die Überprüfung der Heizkosten-  
abrechnung – den Fehlern auf der Spur“**

Referent: Frank Maciejewski,  
Berliner Mieterverein e.V.

**13.00 Uhr „Der Heizspiegelcheck –  
die Suche nach den Ursachen“**

Referent: Wibke Werner,  
Berliner Mieterverein e.V.

**14.00 Uhr „Der Energieausweis –  
die Vorteile nutzen“**

Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer  
Berliner Mieterverein e.V.

**15.00 Uhr „Das richtige Heizverhalten –  
Kosten sparen“**

Referent: Dipl. Ing. Ulrich Kleemann,  
Energieberater

### **Die Probleme und ihre Lösung**

Einmal im Jahr kommt die Heizkosten-  
abrechnung und damit für viele eine böse  
Überraschung. Immer häufiger beklagen  
Mieter hohe Nachzahlungen. Heizen ist  
ein Kostenfaktor geworden. Da lohnen  
eine Überprüfung der Abrechnung und  
die Suche nach den Ursachen für die  
steigenden Heizkosten.

Auch der Energieverbrauch des Hauses  
gewinnt insbesondere bei der Wohnungs-  
suche zunehmend an Bedeutung. Der Ener-  
gieausweis, der seit dem 1. Mai 2014 vorge-  
legt werden muss, enthält dazu wichtige  
Informationen, die wir vorstellen möchten.

Außerdem können schon kleine Änderun-  
gen im Heizverhalten zu Kostensenkungen  
führen. Wir geben Tipps und zeigen Mög-  
lichkeiten, wie die Wohnung am besten  
gewärmt wird.

**Der Eintritt ist für Mitglieder frei.**

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

**Bonus für Beitritte auf dem 13. Mieterratschlag: keine Aufnahmegebühr**