



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

September
9/2024

**UNVERSTÄNDLICHE VERMIETUNGS-
REGELN BEI DEN LANDESEIGENEN**

Quote benachteiligt Geringverdienende

SENIORENSCOOTER

Ausgebremste Mobilität

**KÜNDIGUNGSRISIKO
WOHNUNGSVERWAHRLOSUNG**

**Wenn Sammeln und Horten
zum Zwang wird**



Scheinvermietung

Woran illegale Tricks und Maschen zu erkennen sind

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten.

Wussten Sie, das jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe.

Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:
berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm



JETZT MITGLIEDER WERBEN!

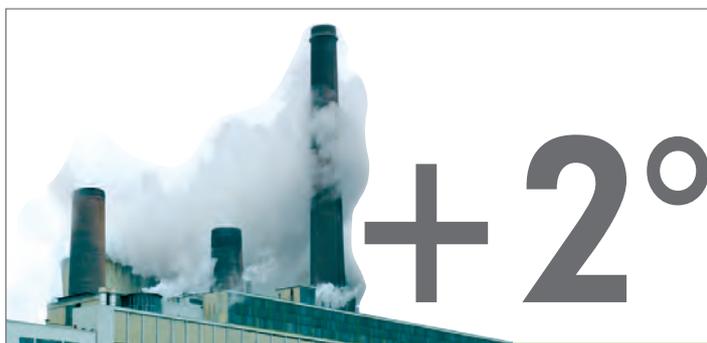
Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein.

Mitglieder haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

Für jedes neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



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

Das Mieterlexikon – viel Wissen für wenig Geld



Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien. Mieter – aber auch Vermieter – können sich hier sachkundig über ihre Rechte und Pflichten informieren. Das Mieterlexikon 2024/2025 wurde aktualisiert und bringt Sie auf den neuesten Stand.

Das Mieterlexikon ist für 16 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages:
shop.mieterbund.de

INHALT

PANORAMA

Verlängerung der Mietpreisbremse:	
Buschmann bleibt auf dem Sabotage-Trip	6
GAA-Bericht: Immobilienmarkt weiter im Sinkflug	6
Keine Sozialwohnungen in der Europacity:	
Im großen Stil über den Tisch gezogen?	7
Ausstellung: Dänemark stellt seine Co-Housing-Kultur vor	7
Informationskampagne Sozialer Wohnungsbau:	
Mit der Reklame an der falschen Adresse?	8
Buch: Fragen an das Mietrecht – Antworten kurz und bündig ...	8
Tempelhofer Feld: „Großer Fake“?	9
Prüfstelle für Mietpreise kommt anders als angekündigt:	
Der Senator hat gewuchert	9
Mettmannkiez: Bringt der tiefe Griff ins Archiv die Wende?	10
3 Fragen an Korinna Stephan vom Reinickendorfer Bezirksamt:	
Das Schneller-Bauen-Gesetz schafft Doppelstrukturen	10
Heimstaden:	
Aggressive Geldeintreibung selbst bei strittigen Forderungen ...	11
Online: Die Wohnungsjagd als Spiel	11
Berliner Immobilienmanagement:	
Keinerlei Schutz vor Eigenbedarf	12
Buch: Von Fratzen und Faunen	12
Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung:	
Auskömmlich wirtschaften mit 5,50 Euro Miete	13

TITEL

Scheinvermietung	
Woran illegale Tricks und Maschen zu erkennen sind	14

HINTERGRUND

Senioren scooter: Ausgebremste Mobilität	19
Unverständliche Vermietungsregeln bei den Landeseigenen:	
Quote benachteiligt Geringverdienende	20
Bedrohte Nahversorgung (5):	
Tradition und Solidität sind kein Schutz	22
Zum Tod von Hermann Behlau: Im Zentrum des Protests	23
Besondere Siedlungen:	
Privates Wohneigentum als Anreiz zum Bleiben	24
Kündigungsrisiko Wohnungsverwahrlosung:	
Wenn Sammeln und Horten zum Zwang wird	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

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



14

Je größer die Wohnungsnot, desto zahlreicher die Betrüger und ihre Tricks, mit denen sie **Wohnungssuchende ausplündern.**



19

Man hat es gelesen: **Sich selbst entzündende Akkus** von E-Autos sind schwer zu löschen. Mit diesem Argument verbieten nun auch Vermieter, im Treppenhaus oder in der Wohnung Seniorenscooter abzustellen.



24

In Ost-Berlin entstanden unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg sogenannte **Intelligenzsiedlungen**, mit denen die Staatsführung hoffte, heimgekehrte NS-Verfolgte und Widerstandskämpfer zum Bleiben und Aufbauen des neuen sozialistischen Staates zu ermuntern.

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Nils Richter, Titel: Sabine Mittermeier



Dieses Symbol markiert Beiträge im MieterMagazin, in denen Wohnen und Klimaschutz thematisiert werden.

Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Leserinnen und Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder. Sie können Ihren Leserbrief auf www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin/leserbrief-schreiben.htm eingeben oder per Post an den Berliner Mieterverein, Redaktion MieterMagazin, Spichernstraße 1, 10777 Berlin schicken.

Betr.: Mieter Magazin 6/2024, Seite 14, Jens Sethmann: „Berlin hat wieder einen qualifizierten Mietspiegel“

Ungute Überraschung

Nachdem ich die Daten meiner Wohnung in den neuen Mietspiegel 2024 eingegeben und mit dem Ergebnis von 2023 verglichen habe, stellte ich zu meiner (unguten) Überraschung fest, dass sich die „ortsübliche Vergleichsmiete“ meiner Wohnung von 2023 zu 2024 um über 38 Prozent erhöht hat: von 13 Euro auf 17,99 Euro pro Quadratmeter. Kann das sein? Es ist zwar eine gut ausgestattete, aber wirklich keine Luxuswohnung – und warum die Oderstraße in Friedrichshain plötzlich von „mittlerer“ zu „guter“ Wohnlage aufgestiegen ist, kann ich auch nicht nachvollziehen. In meinen Augen kann da von einem „moderaten“ Anstieg der Mieten im Mietspiegel keine Rede mehr sein.
Jan O. Reiners/Berlin

Foto: T. Uhlemann



Wir trauern um Edith Lünser

Die langjährige frühere Bezirksleiterin des Bezirks Treptow-Köpenick und Leiterin des Beratungszentrums Bahnhofstraße Edith Lünser ist Ende Juli 2024 im Alter von 92 Jahren verstorben. Sie gehörte zu den Pionieren des Mietervereins Berlin im Ostteil der Stadt, der in der Wendezeit entstand und sich bereits im Jahr 1990 mit dem Berliner Mieterverein im Westen zusammengeschlossen hat. Edith Lünser war für mehr als ein Vierteljahrhundert Bezirksleiterin. Insbesondere, wenn es um Gerechtigkeit für ältere und ärmere Menschen ging, wurde sie aktiv. Noch wenige Tage vor ihrem Tod war sie in unserer Geschäftsstelle. Man müsse der Deutschen Wohnen das Handwerk legen. Dabei ginge es ihr nicht um ihre eigene Angelegenheit. Wir bedanken uns für das Wirken von Edith Lünser und verneigen uns vor der Verstorbenen. Wir werden sie in Erinnerung behalten.

Berliner Mieterverein

Vorstand, Geschäftsführung und Bezirksleitung Treptow-Köpenick

Betr.: Mieter Magazin 6/2024, Seite 4, Leserbrief von Ingo Simon: „Der Bürgerwille darf sich ändern“

Probleme selber verursacht

Selbstverständlich ist die Demokratie gefährdet, wenn gegen die Bevölkerung dekadenweise Politiker:innenwille durchgesetzt wird. Es ist ein unglaublicher personeller und finanzieller Aufwand, wenn durch die Zivilgesellschaft Bürgervoten eingeholt werden. Politiker:innen und Parteien haben das Problem nicht, da sie ihre eigene Finanzausstattung regeln. Dadurch entsteht natürlich ein Ungleichgewicht und der Grundsatz „Alle Macht geht vom Volke aus“ wird

ausgehebelt. Die Wohnungsnot und die Sachzwänge, die die zuständigen Politiker ins Feld führen, um die Nichtbebauungsentscheidung des Tempelhofer Flugfeldes zu kassieren, haben sie durch jahrelange Untätigkeit selbst verursacht. Fast würde man niedere Beweggründe vermuten. Ich bin jedenfalls nicht bereit, diesem Versagen zu folgen. Meine Anregung: Warum plant Berlin denn nicht gemeinsam mit Brandenburg eine „Gartenstadt“ auf der grünen Wiese inklusive einer neuen S-Bahn-Station? Keine Visionen mehr oder muss man auf die Jahrhundert-Städteplanerin warten?
Stefan Schumacher/Berlin

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 72. Jahrgang 2024

Chefredakteur: Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Ulrike Hamann-Onnertz, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeit:** Katharina Buri, Silke Kettelhake, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter, Lisa Smith, Thomas Uhlemann · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erkana@berliner-mieterverein.de, Telefon 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** Kersten Urbanke, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung 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



Was Marco Babeck an dieser Berliner Altbaufront fotografiert hat, ist

Kein Bote des Klimawandels

sondern ein heimisches Farn-Gewächs, das sich seinen Platz zwischen Regenrohr und Fassadennische selbst gesucht hat.

Wenn Sie ebenfalls ein Bild zum Nachdenken, mit Witz oder aus ungewöhnlicher Perspektive rund um das Thema Wohnen aufgenommen haben, schicken Sie es mit einem von Ihnen gewählten Titel sowie Angaben zum Aufnahmeort und -datum an: per Mail bmv@berliner-mieterverein.de, per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

Veranstaltung zu Mietpreiserhöhungen

Thema: Mieten unbegrenzt?

Möglichkeiten der Mieter:innen bei Mietpreisüberhöhungen, Handlungsmöglichkeiten des Bezirksamtes, Anwendung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz

Gast: Camilla Schuler, Stadträtin u. a. für ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz in Lichtenberg

Wann? 30. September 2024, 18 bis 20 Uhr

Wo? Stadtteilzentrum Ostseeviertel, Ribnitzer Straße 1b, 10357 Berlin

Verkehrsanbindung: S- Bhf. Wartenberg (S 75), Tram M 4, M 5 bis Ribnitzer Straße

Sie finden keine Wohnung und sind auf zweifelhafte Angebote gestoßen?

Die „Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“ sucht Menschen, die in Berlin aktuell nur schwer eine Wohnung bekommen und über ihre Erfahrungen bei der Wohnungssuche sprechen möchten. Besonderes Interesse gilt der Frage, ob Menschen bei der Wohnungssuche mit informellen oder sogar illegalen Angeboten in Berührung kommen. Bei Interesse wenden Sie sich bitte per Mail oder telefonisch an Susanna Raab unter susanna.raab@fairmieten-fairwohnen.de bzw. unter ☎ 030 29 34 31 27. Bei Bedarf kann eine Sprachmittlung für die Gespräche organisiert werden.

 **Berliner Mieterverein auch bei Facebook**
www.facebook.com/BerlinerMieterverein/

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen zum Zweitmitglied mitteilen? Nachricht bitte per Post oder online über:

mein.berliner-mieterverein.de

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich an unter www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-226 26 187

E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

Berliner Sozialgipfel

getragen vom DGB, von den Gewerkschaften NGG und ver.di, von den Sozialverbänden AWO, SoVD, VdK und der Volkssolidarität, vom Humanistischen Verband sowie dem Berliner Mieterverein

www.berliner-sozialgipfel.de

Mieterberatung Beratung mit Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

Online-Terminvereinbarung:

mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon ☎ 030-226 260

Akutberatung ohne Terminvereinbarung:

Montag, Mittwoch, Donnerstag von 16 bis 20 Uhr
Samstag von 9 bis 13 Uhr

Davon abweichend:

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:

Keine Akutberatung am Donnerstag und Samstag.

Geschäftsstelle Spichernstraße:

Hier keine Akutberatung ohne Termin.

In den Zeiten für die Akutberatung finden auch vereinbarte Termine statt.

Änderungen

Treptow/Schöneeweide, Beratungsstelle Villa Offensiv ist geschlossen. Leider haben wir für diese „kleine Beratungsstelle“ keinen Ersatz für den ausscheidenden Rechtsberater finden können. Wir haben daher diese Beratungsstelle zu Anfang September geschlossen.

Zehlendorf/Mittelhof. Seit August: Verlegung der Beratung Mittwoch, 17 bis 19 Uhr. Der Mittelhof baut bis voraussichtlich Anfang 2025 um. Unsere Beratung findet daher ab August im Gemeindehaus der evangelischen Paulus-Kirchengemeinde, Teltower Damm 6, 14169 Berlin statt. Das Gemeindehaus befindet sich unmittelbar an der Bushaltestelle Zehlendorf Eiche in der Zehlendorfer Mitte.

For consultations in English please make an appointment.

Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 31 bis 34 in diesem Heft.

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet jeden 3. Mittwoch im Monat außerhalb der Ferien um 17 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächster Termin: Mittwoch, 18. September und Mittwoch, 16. Oktober 2024, ab 17 Uhr.

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

*Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),
Carla Dietrich (Schatzmeisterin),
Gundel Riebe (Schriftführerin)*

VERLÄNGERUNG DER MIETPREISBREMSE

Buschmann bleibt auf dem Sabotage-Trip

Die Verlängerung der Mietpreisbremse über 2025 hinaus war beschlossene Sache. Doch der vom Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) vorgelegte Gesetzentwurf verschlechtert das ohnehin mahlade Instrument noch mehr.

Buschmann fügt seiner Serie mieterfeindlicher Entscheidungen ein weiteres Kapitel hinzu. Nach der sturen Weigerung, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15 auf 11 Prozent abzusenken, das Vorkaufsrecht

im Milieuschutz wiederherzustellen und das Wirtschaftsstrafrecht wieder gegen Mietwucher nutzbar zu machen, hat er sich im April zwar die Verlängerung der zeitlich auslaufenden Mietpreisbremse abhandeln lassen. Doch sein dafür vorgelegter Gesetzentwurf enttäuscht auf ganzer Linie.

Denn der enthalte „absolut keinen Impuls zur Beseitigung der bekannten Mängel der Mietpreisbremse“, kritisiert Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes. Das Justizministerium hat sogar noch überraschende neue Schikanen eingebaut. So soll in den Stadtstaaten die offizielle Erklärung eines angespannten Wohnungsmarktes – eine Voraussetzung für die Mietpreisbremse – nicht mehr für die gesamte Stadt abgegeben werden, sondern für jeden einzelnen Stadtbezirk. Eine sachliche Rechtfertigung für diese konfliktträchtige Verkomplizierung gibt es nicht. „Das kann nur als An-



Foto: Fotolia

Nicht die Preisbremse bremst, sondern der Minister

griff auf die Wirksamkeit der Mietpreisbremse verstanden werden“, so Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Auch die Mietervereine aus Hamburg und Bremen protestieren. „Die Neuregelung würde aller Voraussicht nach das Ende der Mietpreisbremse in den Stadtstaaten bedeuten“, warnt Siebenkotten. Außerdem dürfen nach Buschmanns Entwurf die Länder ab 2026 nur noch Mietpreisbremsenverordnungen beschließen, die höchstens bis Ende 2028 gelten. Die maximale Laufzeit würde also von derzeit fünf auf drei Jahre verkürzt.

Jens Sethmann

◀ Statt die bekannten Mängel zu beseitigen, will Bundesjustizminister Marco Buschmann (rechts im Bild) die Mietpreisbremse weiter bürokratisieren



Foto: pa/Thomas Frey

GAA-BERICHT

Immobilienmarkt weiter im Sinkflug

■ Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin unter: www.berlin.de/gutachterausschuss

Im Jahr 2023 ist der Handel mit Häusern und Grundstücken in Berlin erneut stark zurückgegangen. Auch die Preise sinken weiter, wie der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses (GAA) zeigt.

um 74 Prozent ab und betraf „nur“ noch 4487 Wohnungen. Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen sank aber lediglich um sechs Prozent auf 5322 Euro pro Quadratmeter. Gründe für diese Entwicklung sind laut Gutachterausschuss vor allem

die hohen Bau- und Finanzierungskosten. Der Vorsitzende Thomas Sandner stellt deshalb „eine starke Zurückhaltung am Berliner Immobilienmarkt“ fest: „Während die Käuferseite auf Preisnachlässe hoffte, erwartete die Verkäuferseite weiterhin die vormals hohen Preise.“ Aufgrund der Abwärtsentwicklung hat der GAA die amtlichen Bodenrichtwerte auf breiter Front um 10 bis 30 Prozent gesenkt. Die vorläufigen Zahlen für die erste Hälfte 2024 lassen noch keine Trendumkehr erwarten. Auf sinkende Mieten darf man leider nicht hoffen. Nach zuvor mehr als zehn Jahren mit rasant steigenden Preisen ist das Immobilien-Preisniveau immer noch sehr hoch und der Renditedruck der Vermieter:innen kaum geringer.

Jens Sethmann

Der Absturz des Immobilienhandels trat Mitte 2022 ein und setzte sich im ganzen letzten Jahr fort. Es gab 2023 insgesamt 17 563 Verkäufe in Berlin – das sind 19 Prozent weniger als 2022. Der Geldumsatz ging sogar um 29 Prozent zurück. Die mittleren Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser und für Wohn- und Geschäftshäuser gingen um 17 beziehungsweise 23 Prozent zurück. Damit zeigt die Kurve ähnlich steil nach unten wie schon 2022. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nahm 2023 sogar



Foto: Sabine Mittermeier

Ob Wohn- und Geschäftshäuser oder reine Mietshäuser: Die Kaufpreise in Berlin sackten auch 2023 um die 20 Prozent ab

KEINE SOZIALWOHNUNGEN IN DER EUROPACITY

Im großen Stil über den Tisch gezogen?

Aus den fehlenden Sozialwohnungen in der Europacity ist mittlerweile ein handfester Skandal geworden. Es liegt der Verdacht nahe, dass sich der Senat von den Investoren über den Tisch ziehen ließ. Genau so beunruhigend: Ins Rollen gebracht hat den skandalösen Vorgang erst die Zivilgesellschaft.

In einem 2016 abgeschlossenen Städtebaulichen Rahmenvertrag mit dem Senat hatte sich die damalige Eigentümerin, die Heidestraße Invest GmbH, dazu verpflichtet, 215 preis- und belegungsgebundene Sozialwohnungen zu errichten und dafür Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Um so verblüfft waren Susanne Torka und Jürgen Schwenzel vom Betroffenenrat Lehrter Straße, als sie Ende

es der Städtebauliche Vertrag vorschreibt. Der neue Eigentümer wiederum hat einen Großteil der Wohnungen an den Co-Living-Anbieter Habyt weitervermietet, der dort möblierte Mikroapartments offeriert. Doch warum ist dem Senat über all die Jahre nicht aufgefallen, dass gar keine Fördermittel beantragt wurden? Dafür hat Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD) keine plausible Erklärung. In einer Stellungnahme an das MieterMagazin heißt es lediglich, dass die Wohnungen laut vertraglicher Vereinbarung in jedem Fall der Sozialbindung unterliegen. Eine Klage wegen Schadensersatz ist in Vorbereitung. Nach Recherchen des „Tagesspiegels“ konnte es sich bei der Grundstücksübertragung an die QH Development 2 um ein Scheingeschäft gehandelt haben, eingefädelt mit dem Ziel, die Sozialwohnungen abzustoßen. Von einem Betrugsfall im großen Stil

Susanne Torka vom Betroffenenrat Lehrter Straße brachte mit ihren Nachfragen den Stein ins Rollen



Foto: Nils Richter

Mai bei einem Fest in der Europacity von einer Eigentümervertreterin die Auskunft erhielten, dass es keine Sozialwohnungen geben werde. Begründung: Man habe keine Fördermittel in Anspruch genommen. „Wir hatten vielen Wohnungssuchenden gesagt, dass sie sich für diese Wohnungen online registrieren lassen sollen“, erklärt Torka, die daraufhin Presse und Senat informierte. Man kenne den Sachverhalt bisher nur aus den Schilderungen der Betroffenenvertretung, räumte ein Sprecher der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Anfang Juni gegenüber dem MieterMagazin ein. Inzwischen steht fest: 2021 war das betreffende Grundstück in der Lisa-Fittko-Straße per Einbringungsvertrag an die QH Development 2 GmbH & Co. KG übertragen worden – ohne den Senat darüber zu unterrichten, wie



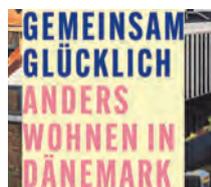
Foto: Sabine Mittermeier

spricht Ulrike Hamann-Onnertz, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins: „Wie kann es sein, dass man einerseits Verträge macht, die andererseits nicht kontrolliert werden? Auch die Opposition im Abgeordnetenhaus fordert stärkere Kontrollen, um solche Trickereien künftig zu verhindern.“

Birgit Leib

Investorenlogik in der Europacity: Wer keine Gelder der Öffentlichen Hand in Anspruch nimmt, muss auch keine Verträge mit ihr einhalten

AUSSTELLUNG Dänemark stellt seine Co-Housing-Kultur vor



Gemeinsam glücklich.
Anders wohnen
in Dänemark
Zu sehen bis zum
6. Oktober. Eintritt ist frei.
(Taschen- und Personenkontrolle am Eingang)
Nordische Botschaften
Felleshus, Gemeinschaftshaus, Rauchstraße 1
10787 Berlin

Gemeinschaftliches Wohnen ist nicht nur effizienter in der Fläche. In Co-Housing-Projekten findet man Hilfen in allen Lebenslagen buchstäblich gleich nebenan. Dadurch wird Vereinsamung verhindert, und auch Krisen wie Corona werden besser bewältigt. Solch ein Miteinander macht glücklich, davon sind dänische Architekt:innen und Stadtplaner:innen überzeugt und experimentieren längst viel mutiger und einfallsreicher mit unterschiedlichen Wohnformen, als es hierzulande der Fall ist. Über 400 Co-Housing-Projekte sind im Laufe der zurückliegenden Jahre entstanden: für Patchworkfamilien, Alleinerziehende, Singles, Kernfamilien, Senior:innen. Sieben wegweisende dänische Architekturprojekte werden nun in der Dänischen Botschaft in Berlin ausgestellt. Zu ihnen gehören Mehrgenerationenhäuser, eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung und eine gemeinnützige Wohngemeinschaft für Alleinerziehende, deren Wohnungen von nur einem Einkommen finanziert werden können. Die Ausstellung zeigt, wie vielfältig sich Gemeinschaft und Nachhaltigkeit verbinden lassen – ob in einem Holzetagenhaus, einer größeren Wohnanlage oder auf einem umgebauten Bauernhof. *rm*

INFORMATIONSKAMPAGNE SOZIALER WOHNUNGSBAU

Mit der Reklame an der falschen Adresse?

„4 Zimmer, große Küche, sozial“ oder „1 Zimmer, WG-Küche, sozial“ – mit solchen Slogans wirbt die Bundesregierung jetzt in Zeitungen, auf Plakatwänden und online für den Sozialen Wohnungsbau.

„Wir brauchen dringend neuen Sozialen Wohnungsbau“, begründet Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) ihre Informationskampagne. „Der Busfahrer und die Krankenschwester müssen in der Stadt leben können, in der sie arbeiten.“ Die Bundesregierung habe deshalb bereits „den Hebel umgelegt“ und stelle in diesem Jahr 3,15 Milliarden Euro für die Wohnungsbauförderung bereit. Der Erfolg hält sich aber in Grenzen: Im letzten Jahr wurde das Ziel, in Deutschland 100 000 Sozialwohnungen zu bauen, nicht einmal zur Hälfte erreicht.

Die Informationskampagne richtet sich vor allem an Familien, Studierende, Rentner:innen, Menschen mit Behinderungen und Alleinerziehende. Ihnen werden die Vorteile des Sozialen Wohnungsbaus allerdings schon längst geläufig sein. Nur eines der sechs Plakatsmotive wendet sich an die Immobilien- und Bauwirtschaft. „Dort gibt es immer noch den einen oder anderen Vorbehalt“, weiß Klara Geywitz.

Sozialwohnungen werden ganz überwiegend von öffentlichen Wohnungsunternehmen errichtet. So auch auf der Baustelle, wo die Ministerin zusammen mit Berlins Bausenator Christian Gaebler (SPD) ihre Kampagne vorstellte: Hinter dem ehemaligen Postscheckamt am Halleschen Ufer baut die landeseigene Degewo 337 Wohnungen, davon sind 75 Prozent gefördert.



Foto: Sabine Mittermeier

Die Ministerin und der Senator präsentierten die Kampagne vor passender Neubaulkulisse

„Dass man für 6,50 Euro auch in Kreuzberg wohnen kann, macht die soziale Stadtentwicklung aus“, sagt Christian Gaebler, der hofft, dass in diesem Jahr in Berlin erstmals die Förderung von 5000 neuen Sozialwohnungen bewilligt werden kann. Ob die Werbekampagne dabei hilft?

Jens Sethmann

Anzeige

Sie sind Mieter*in?

Ihr Haus soll verkauft werden?

Wir sorgen dafür, dass Ihr Haus ein verlässliches Zuhause bleibt.



Sprechen Sie uns an.

GIMA Berlin-Brandenburg eG
Belforter Str. 29 | 10405 Berlin

030 25 89 90 25 | www.gima.berlin

BUCH

Fragen an das Mietrecht – Antworten kurz und bündig



Patrick Burow und
Dallan Sam:
Was Vermieter und
Nachbarn nicht
dürfen. Die größten
Irrtümer rund ums
Mietrecht. Berlin,
2022. 10,99 Euro

„Dieses Buch gehört in jede Mietwohnung“ – so selbstbewusst bewerben die Autoren Patrick Burow und Dallan Sam ihr Buch „Was Vermieter und Nachbarn nicht dürfen“. Auf rund 200 Seiten haben sie „die größten Irrtümer rund ums Mietrecht“ zusammengetragen. Dürfen Vermieter:innen ein unmoralisches Angebot machen? Können Lebenspartnerinnen oder -partner einfach so einziehen? Haben Mieter:innen ein Vorkaufsrecht? Diese und viele weitere Fragen beantworten die Autoren kurz und bündig und belegen sie mit entsprechenden Gerichtsurteilen. Bekannt wurden Burow und Sam mit ihrem Social-Media-Auftritt „Jurafakten“, der juristische Sachverhalte, Rechtslücken und Kurioses rund um die Rechtsprechung bündelt. „Wir stellen keine Rechtsberatung dar und ersetzen diese in keiner Weise“, heißt es auf der entsprechenden Instagram-Seite, der knapp eine Million Menschen folgen. Das gilt auch für das Buch: Wer mietrechtliche Unterstützung für ein individuelles Problem sucht, wendet sich besser an eine Beratungsstelle wie die des Berliner Mietervereins. Für einen ersten Überblick ist das Buch aber durchaus nützlich.

kb

TEMPELHOFFER FELD „Großer Fake“?



275 zufällig ausgewählte Berliner:innen diskutieren im September über die Zukunft des Tempelhofer Feldes. Während der Senat sich offensichtlich Rückenwind für seine Bebauungspläne erhofft, spricht die Initiative „100 % Tempelhofer Feld“ von einer „Pseudo-Beteiligung“.

Von 20000 wahllos angeschriebenen Bürger:innen waren knapp 1000 bereit, am Dialogprozess teilzunehmen. Aus diesen wurden 275 Menschen ausgelost, die im Juli zum Auftakttreffen zusammenkamen.

Ihre eigentliche Arbeit findet in zwei Dialogwerkstätten an zwei Wochenenden im September statt. Die Teilnehmenden sollen dort über Zukunftsperspektiven für das Tempelhofer Feld diskutieren. „Für uns ist ganz wichtig, dass die Option, dass das Feld frei bleiben kann, auch immer eine Rolle spielt“, versichert Christiane Dienel vom Nexus Institut, das

Foto: Sabine Mittermeier



den Dialogprozess organisiert. Am Ende sollen die Bürger:innen Empfehlungen für einen städtebaulichen Ideenwettbewerb aussprechen. Dieser soll schon im November starten und im Juni 2025 entschieden werden. Weil dieser Wettbewerb schon fest terminiert ist, meinen Kritiker:innen, dass es nicht ernsthaft zur Debatte steht, die Freifläche weiterhin unbe-

baut zu lassen. CDU und SPD trommeln schon seit Langem für eine Teilbebauung des Feldes. „Dieser Prozess ist nicht ergebnisoffen“, beklagt die Initiative „100 % Tempelhofer Feld“, die 2014 mit einem Volksentscheid die Freihaltung des Geländes erkämpft hat. Für sie ist das Verfahren „ein großer Fake“.

Jens Sethmann

Kritiker:innen befürchten, dass die teilweise Bebauung des Tempelhofer Feldes längst abgemachte Sache zwischen den Regierungsparteien ist

■ Dokumentation des Dialogprozesses: thf-dialog.berlin.de

„100 % Tempelhofer Feld“: thf100.de

PRÜFSTELLE FÜR MIETPREISE KOMMT ANDERS ALS ANGEKÜNDIGT Der Senator hat gewuchert

Senator Gaebler hat vor Kurzem eine „Prüfstelle gegen Mietwucher“ angekündigt. Interessierte und engagierte Mieter- sowie Interessenvertreter:innen wurden hellhörig. Doch aus der Prüfstelle wird nichts werden – geprüft wird jedenfalls nicht das, was die Ankündigung des Senators erwarten ließ.

Nun doch keine Mietwucher-Prüfstelle: Bausenator Christian Gaebler (SPD)

Zunächst klang die Meldung der Berliner Morgenpost wie eine gute Nachricht für die Berliner Mieterinnen und Mieter: Der Senat plane eine Geset-

zesvorlage, nach der eine Prüfstelle gegen Mietwucher und Verstöße gegen die Mietpreisbremse eingerichtet werden soll. Bereits im November sollte sie ihre Arbeit aufnehmen. Doch nach Auskunft der Pressestelle des Bausenators handelt es sich dabei um ein Missverständnis. Der Senator habe den Begriff „Mietwucher“ nur im umgangssprachlichen Sinn gemeint. Mit der Ordnungswidrigkeit „Mietwucher“ des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz habe die geplante Prüfstelle nichts zu tun. Vielmehr solle sie sich ausschließlich mit Verstößen gegen die Mietpreisbremse befassen. Die Prüfstelle solle schrittweise aufgebaut werden. „Die Aufgabe wird ausgeschrieben und an einen Dienstleister vergeben, der dann flexibel darauf reagieren kann – je nachdem, wie viele Anfragen eingehen“, sagte Gaebler. Angesiedelt werden soll die

Stelle bei der Wohnraumversorgung Berlin (WVB), die ursprünglich mit der Kontrolle der landeseigenen Wohnungsgesellschaften beauftragt war. Künftig soll sich die WVB vorrangig um Mieterbeiräte bei den Landeseigenen und die Beratung von Mieterinnen und Mietern kümmern. Ulrike Hamann, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, ist von der Auftragsbeschreibung der Prüfstelle enttäuscht: „Für die Überprüfung der Einhaltung der Mietpreisbremse können sich Mieter:innen seit eh und je an den Mieterverein wenden. Doch die stadtweite Bekämpfung des Mietwuchers, wie sie zum Beispiel in Frankfurt am Main seit Längerem vom städtischen Wohnungsamt erfolgreich praktiziert wird, wäre auch in Berlin dringend erforderlich.“
Stefan Klein



Foto: pa/Britta Pedersen

METTMANNKIEZ

Bringt der tiefe Griff ins Archiv die Wende?

Der Abriss von acht Altbau-Wohnhäusern am Weddinger Mettmannplatz schien kaum noch abzuwenden. Ein Rechtsgutachten erklärt nun aber, dass es sich bei den 140 Wohnungen sehr wohl um zu schützenden Wohnraum handelt, dessen Beseitigung das Bezirksamt nicht einfach durchwinken darf.

Die Bayer AG will die ihr gehörenden Häuser Fennstraße 33/34 und Tegeler Straße 1-7 abreißen, um das Betriebsgelände zu erweitern. Das Bezirksamt Mitte hat sich dem nicht entgegengestellt: Weil im Baunutzungsplan von 1960 die Häuser der benachbarten Industriefläche zugeschlagen wurden, seien sie planungsrechtlich keine Wohnhäuser und die Wohnungen nicht schützenswert. Dass in den Häusern tatsächlich immer gewohnt wurde, spielte dabei keine Rolle.

Die Linksfraktion in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) hat nun ein Gutachten der auf Verwaltungsrecht spezialisierten Anwaltskanzlei GGSC vorgelegt, das sich auf die Baugenehmigungen für die Häuser Tegeler Straße 2, 3 und 4 aus den Jahren 1878 bis 1884 bezieht. Diese „Bau-Erlaubnis-Scheine“ belegen klar, dass die Gebäude zu Wohnzwecken errichtet wurden und die Behörden dies auch ausdrücklich genehmigt haben. Für die anderen betroffenen Häuser könne man ebenso davon ausgehen. Dadurch unterliegen die Wohnungen dem heutigen Zweckentfremdungsverbot: Umnutzungen oder Abrissbegehren seien genauso streng zu behandeln wie sonst auch. Der Stadtentwicklungsausschuss der BVV hat auf Antrag der Linken beschlossen, dass das Bezirksamt die „Negativatteste“ zurückziehen soll.



Foto: Nils Richter

Bis heute wurde der angekündigte Bau hier nicht realisiert: 2016 abgerissenes Bayer-Haus im Mettmann-Kiez

Mit diesen wurde der Bayer AG bestätigt, dass der Abriss kein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot wäre. Wie die Verwaltung den Beschluss umsetzt, ist aber offen. „Das Bezirksamt muss unbedingt umsteuern, um die Wohnungen und vor allem die Menschen hier zu schützen“, fordert die Linken-Bezirksverordnete Martha Kleedörfer. An der Ernsthaftigkeit der Bayer-Pläne sind Zweifel erlaubt. Bereits 2016 hat der Pharmakonzern gleich nebenan ein Haus mit 20 Wohnungen abgerissen, um dort ein Verwaltungsgebäude zu errichten. Das ist bis heute nicht gebaut worden.

Jens Sethmann

3 Fragen an

Korinna Stephan
vom Reinickendorfer
Bezirksamt

Das Schneller-Bauen-Gesetz schafft Doppelstrukturen

MieterMagazin: Was kritisieren Sie am Gesetzentwurf?

Stephan: Durch das Eingriffsrecht der Senatsverwaltung im Genehmigungsverfahren werden Doppelstrukturen geschaffen. Das Eingriffsrecht existierte ja auch schon vor dem Schneller-Bauen-Gesetz, aber es kann zukünftig auch dann ausgeübt werden, wenn dringende Gesamtinteressen Berlins nur indirekt betroffen sind. Durch die Verlagerung von bestimmten Baugenehmigungs- oder Widerspruchsverfahren auf die Senatsverwaltungsebene werden ebenfalls Doppelstrukturen geschaffen. Mitarbeitende müssen dann sowohl dort als auch auf Bezirksebene zur Verfügung stehen. Woher dieses Personal kommen soll, ist bisher ungeklärt. Auch mein Ziel ist es, den erforderlichen Wohnungsbedarf, vor allem im bezahlbaren Segment, in Berlin zu decken. Aber dafür sind wir in den Bezirken gut aufgestellt. Die Senatsverwaltung ist „viel zu weit weg“ von dem, was wirklich vor Ort relevant ist. Das Schneller-Bauen-Gesetz ist aus meiner Sicht entstanden, um die Fälle zu regeln, in denen die politische Zielsetzung auf Bezirksebene von der politischen Zielsetzung auf Senatsebene abweicht.

MieterMagazin: Welche Ansätze des Gesetzes halten Sie für sinnvoll?

Stephan: Am besten gefällt mir die Bauantragskonferenz. Hier können alle wesentlichen Zielsetzungen eines Bauvorhabens bereits in einer frühen Phase interdisziplinär diskutiert werden. Ebenfalls positiv sehe ich die Einführung von Fristen auch für die Hauptverwaltung.

MieterMagazin: Wie könnte man sonst den Wohnungsbau beschleunigen?

Stephan: Planungs- und Baugenehmigungsverfahren könnten beschleunigt werden, wenn die Zuständigkeiten im Land Berlin klarer geregelt und mit mehr eigenständiger Verantwortung ausgestattet würden. Derzeit wäre das wichtigste Thema zur Wohnungsbaubeschleunigung allerdings die Baukostenreduktion. Die Vielzahl von Normen, zum Beispiel zum Brandschutz und Schallschutz führt zu sehr hohen Kosten. Dieses Thema wird vom jetzigen Gesetz ebenso wenig adressiert wie das der Spekulation mit Grundstücken, die die Grundstückspreise in die Höhe treibt und häufig dazu führt, dass nicht zu bauen lukrativer ist als zu bauen.

Das Interview führte Jens Sethmann

Foto: Christian Muhrbeck



Der Senat hat einen Entwurf für ein Schneller-Bauen-Gesetz beschlossen. Aus den Bezirken kommt Kritik. Die Reinickendorfer Stadträtin für Stadtentwicklung, Korinna Stephan (Grüne) vermutet hinter dem Baubeschleunigungsgesetz, dass sich der Senat eine schnelle Eingriffsmöglichkeit bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Bezirken und Land sichern will.

Aggressive Geldeintreibung selbst bei strittigen Forderungen

Der Wohnungskonzern Heimstaden versucht, mit einem Inkassodienstleister bei Mieter:innen Zahlungen einzutreiben, die zum Teil strittig sind. Mietervereine und Initiativen fordern, diese „rabiaten Drohgebärden“ einzustellen.

Etlliche Heimstaden-Mieter:innen in Berlin und Hamburg haben Post von der Inkassofirma Creditreform erhalten. Diese Form des Geldeintreibens ist für Wohnungsunternehmen völlig unüblich, schließlich haben sie eigene Forderungsmanagement-Abteilungen.

Unter den Mieter:innen sorgt das für große Verunsicherung. Ein Bündnis aus Mietervereinen und Initiativen fordert Heimstaden in einem offenen Brief auf, diese Praxis unverzüglich zu stoppen. „Dieses Vorgehen kann von den Mieter:innen nur als Affront verstanden werden“, sagt Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, ergänzt: „Wer so handelt, disqualifiziert sich als seriöser Vermieter.“

Die Gruppe „Stop Heimstaden“ beschwert sich, dass das Unternehmen immer wieder seine Forderungen nicht belegt, strittige Posten nicht klärt, Fristen nicht einhält und Rückzahlungen verschleppt. „Heimstaden macht ständig Fehler und beansprucht dadurch unverschämt viel Zeit von uns Mieter:innen, diese fehlerhaften und



Foto: Christian Muhrbeck

Bei unberechtigten oder strittigen Forderungen sollte man das dem Inkassounternehmen unverzüglich mitteilen und Heimstaden zur Klärung auffordern. Berechtigte Forderungen sollte man begleichen. Zusätzliche Inkassokosten oder Mahngebühren müssen Mieter:innen aber nicht an die Inkassounternehmen zahlen, denn in

einem Mietverhältnis unterliegen die Vertragspartner der Schadenminderungspflicht. Das heißt, ein professionelles Vermietungsunternehmen kann selbst Mahnungen schreiben – wenn es dennoch einen Dienstleister damit beauftragt, darf es die Kosten nicht den Mieter:innen aufbürden.
Jens Sethmann

Das Wohnungsunternehmen Heimstaden machte erneut Negativschlagzeilen: Geldforderungen werden jetzt durch den Inkasso-Dienstleister Creditreform eingetrieben

■ Offener Brief und Leitfaden zum Umgang mit Inkassoforderungen: www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/grossvermieter-heimstaden-baut-rabiata-drohkulisse-auf-und-versucht-forderungen-mittels-inkassofirma-durchzusetzen.htm

ONLINE Die Wohnungsjagd als Spiel

Die Wohnungssuche ist sicher alles andere als spaßig, doch man kann auch mal schmunzeln über die Absurditäten, mit denen man da konfrontiert wird. Etwa im kostenlosen Online-Spiel, das der Neu-Berliner und Blogger Bastien Allibert entwickelt hat. Nach seinen Angaben ist „Berlin Flat Quest“ das erste Spiel, das auf die Jagd nach einer Wohnung in Berlin vorbereitet. Das darf bezweifelt werden, aber nett gemacht ist das englischsprachige Computerspiel im Pixel-Art-Stil schon. Als erstes muss man sich selbst in eine Kategorie einteilen: Student? Freelancer? Brexit-Flüchtling? Ein ausländischer Name gibt selbstverständlich Punktabzüge, und bei Stadtteilen wie Kreuzberg und Prenzlauer Berg signalisieren fünf Totenköpfe, dass der Konkurrenzkampf hier gnadenlos ist. Im folgenden geht es darum, Vermieter:innen mit Hunderten von Mails zu beschießen und gleichzeitig Betrugs-Angeboten auszuweichen. Das dauert – ganz wie im richtigen Leben – ziemlich lange, und wer Pech hat, schafft es gar nicht bis zum nächsten Level: der Wohnungsbesichtigung.
bl



www.settle-in-berlin.com/playberlin-flatquest/

„Wer so handelt, disqualifiziert sich selbst“:
Wibke Werner,
BMV-Geschäftsführerin



Foto: Amin Akhtar

ungültigen Forderungen abzuwehren“, erklärt die Initiative. „Und nun sollen wir uns auch noch mit Creditreform herumschlagen.“

BERLINER IMMOBILIENMANAGEMENT

Keinerlei Schutz vor Eigenbedarf

Berlin privatisiert immer noch landeseigene Wohnungen. Beim angestrebten Verkauf eines Zweifamilienhauses in Wannsee sollen den Mietenden keinerlei Mieterschutzklauseln eingeräumt werden. Dadurch sind sie einer Eigenbedarfskündigung hilflos ausgesetzt.

Grundsätzlich will Berlin keine landeseigenen Wohnungen verkaufen, doch die Berliner Immobilienmanagement (BIM) betreibt unbeirrt die Privatisierung des Hauses Stölpchenweg 41. Seitdem das ehemals den Berliner Forsten gehörende Haus im Jahr 2014 an den BIM-Vorgänger Liegenschaftsfonds übertragen wurde, fürchtet das Mieterehepaar Karin und Ralf Möller



den Verkauf des Hauses und den Wohnungsverlust (MM 8+9/2017, Seite 9).

Nun macht Berlin ernst: „Aufgrund der Mietkonditionen und des entstandenen Sanierungsstaus ist ein Halten des Grundstücks aus immobilienwirtschaftlicher Sicht für das Land Berlin nicht weiter tragfähig“, teilt die Senatsverwaltung für Finanzen den Möllers mit. Die Mieteinnahmen würden die Bewirtschaftungskosten des Hauses nicht decken. Das hat das Land Berlin allerdings selbst zu verantworten, denn die Miete wurde seit 19 Jahren nicht erhöht. Die Möllers hatten im Jahr 2021 sogar von sich aus eine Mieterhöhung um 15 Prozent angeboten. Die BIM hat auf das Angebot erst 2024 reagiert und lehnte es ab, denn es würde „nicht annähernd auf einen marktgerechten Mietzins“ abstellen.

Beim Verkauf soll der Mieterschutz sich lediglich „nach den geltenden gesetzlichen Regelungen“ richten. „Darüber hinausgehende Regelungen lehnen wir, wie bereits mehrfach mitgeteilt, ab“, schreibt die BIM den Möllers. Damit fällt Berlin zurück ins letzte Jahrtausend. Ein unbefristeter Schutz vor Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung ist nach den „Grundsätzen der Wohnraumprivatisierung“ aus dem Jahr 2000 eigentlich Standard – und wäre gerade hier extrem wichtig: Nach einem Verkauf ist eine Eigenbedarfskündigung wegen Selbstnutzungswünschen nahezu sicher. „Es ist eine Frechheit, wie das Land Berlin mit seinen Beschäftigten umgeht“, sagt Ralf Möller, der bei den Berliner Forsten und der BIM beschäftigt war und das Haus seit 1986 mit viel Eigenleistung in Schuss gehalten hat. Die BIM hat den Start des dreimonatigen Bieterverfahrens für den 1. Juli angekündigt, ihn aber doch noch verschoben. Der öffentliche Druck durch den Berliner Mieterverein (BMV)

Fotos: Sabine Mittermeier



und die Opposition im Abgeordnetenhaus haben offenbar ein Innehalten bewirkt. Auf eine Anfrage der Grünen-Abgeordneten Katrin Schmidberger antwortete Finanzstaatssekretär Wolfgang Schyrocki am 3. Juli: „Im Auftrag der Senatsverwaltung für Finanzen prüft die BIM derzeit einen zusätzlichen Mieterschutz.“ Der Ausgang ist ungewiss. BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels findet das Verhalten des Senats „unbegreiflich, geradezu zynisch“.

Jens Sethmann

Berlins Vorgehen hat die Möllers sprachlos gemacht: 19 Jahre lang wurde keine Mieterhöhung vorgenommen, jetzt soll das Haus verkauft werden, weil man es mit den Einnahmen nicht kostendeckend bewirtschaften kann

BUCH

Von Fratzen und Faunen



Heike Maria Johenning:
*Fassadendämmung.
Berliner Jugendstil.
Berlin, 2023, 28 Euro*

„Fassadendämmung: Berliner Jugendstil“ heißt ein neues Buch von Heike Maria Johenning, Übersetzerin und Autorin zahlreicher Reise- und Architekturbücher. Nachdem die Coronapandemie ihre Reisen in postsowjetische Länder wie Georgien oder Aserbaidschan unmöglich gemacht hat, nahm sie Jugendstilgebäude in Westeuropa ins Visier, landete schließlich in Berlin – und stellte verwundert fest, dass es kaum Literatur zum Thema gab, obwohl die Stadt eine „Schatztruhe“ an Jugendstilelementen ist. Johenning tauchte tief ein in die faszinierende Epoche rund um den Wechsel vom 19. zum 20. Jahrhundert, die Spuren an zahlreichen Berliner Häusern hinterlassen hat. Ihr Fokus dabei: Schmuckfassaden. Entstanden ist ein rund 270 Seiten starkes Werk, das zum Schmökern, Staunen, Träumen, Entdecken und Wiedererkennen einlädt. Unterteilt nach Himmelsrichtungen nimmt die Autorin Berliner (Wohn-)Häuser unter die Lupe, die Krieg und „Entstuckung“ trotzten. Da starren Fratzen und Faune von Hauswänden, gleiten Schwäne durch Seerosen über bunte Fliesen, locken wellenumspülte Nixen über Hauseingänge. Zwei Jugendstil-Spaziergänge – durch Charlottenburg und Steglitz – runden das sehenswerte Buch ab. kb

Auskömmlich wirtschaften mit 5,50 Euro Miete

Ist eine Nettomiete von knapp 5,50 Euro pro Quadratmeter ausreichend, um im Bestand kostendeckend zu wirtschaften – ohne Abstriche an Mieterservice und Instandhaltung? Dass es geht, behauptet eine kürzlich vorgelegte Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung.

Unter die Lupe genommen wurde von der Linken-Stiftung die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, die erklärtermaßen keinen Gewinn mit ihren Mieteinnahmen erzielen will. Das sind die sechs städtischen Wohnungsunternehmen, eine Auswahl von vier Berliner Genossenschaften sowie das kommunale Unternehmen Wiener Wohnen. Die Untersuchung, die in erster Linie die Geschäftsdaten der Unternehmen auswertet, ergibt: Eine Kaltmiete von 5,42 Euro deckt alle Kosten der Bewirtschaftung, wie Instandhaltung, Verwaltung und Personalausgaben. Der Neubau oder Ankauf eines Gebäudes wären damit allerdings nicht zu finanzieren, räumen die Autor:innen der Studie ein, zu denen der bekannte Berliner Sozialwissenschaftler Andrej Holm gehört. Dass die Mieten bei den Landeseigenen Wohnungsunter-

nehmens (LWU) sehr viel höher sind, liegt vor allem daran, dass die Finanzierung von Ankauf und Neubau über die Mieten refinanziert wird. Fast ein Drittel der Ausgaben pro Quadratmeter sind Zinsen und Aufwendungen. „Da zeigt sich, wieviel die Mieter:innen für die Ankauf- und Neubaustrategie des Senats draufzahlen“, kommentiert Ulrike Hamann-Onnertz, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Interessant sind auch die festgestellten Unterschiede bei den Kosten der Bewirtschaftung. Sie betragen bei den LWU insgesamt 9,14 Euro pro Quadratmeter (darunter 0,99 Euro Personalkosten), bei den Genossenschaften 8,67 Euro (1,10 Euro für Personal) und bei der Wiener Wohnen nur 7,01 Euro (1,52 Euro für Personal) „Bei den anderen gemeinwohlorientierten Unternehmen werden die Bestände besser instandgehalten und das Personal besser bezahlt – und trotzdem sind die Mieten günstiger“, so Hamann-Onnertz (siehe hierzu auch unsere Tabelle). Neubau und energetische Sanierung könnten nicht allein aus den Mieteinnahmen finanziert werden, so die Schlussfolgerung der Studie. Das konterkariere den sozialen Auftrag der LWU. Neben einem Förderpro-

Vergleich der Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung 2018 bis 2022

	Landeseigene Wohnungsunternehmen	Wohnungsbau-Genossenschaften	Wiener Wohnen
jährlich	19 €/m²	29 €/m²	15 €/m²
monatlich	1,62 €/m²	2,43 €/m²	1,27 €/m²

Quellen: Geschäftsberichte LWU, WBG und Wiener Wohnen

gramm wird vorgeschlagen, den Neubau (wie bei der Wiener Wohnen) in eine Tochtergesellschaft auszulagern. „Eine Vergesellschaftung mit dem Ziel, die Wohnungen nach Kostenmiete zu bewirtschaften, könnte der Mietpreisspirale ein Ende setzen“, so das Fazit der Rosa-Luxemburg-Stiftung.
Birgit Leiß

Trotz höherer Aufwendungen für die Instandhaltung sind die Genossenschaftsmieten günstiger als die der landeseigenen Unternehmen

Foto: Christian Muhrbeck



An der Studie beteiligt war der HU-Sozialwissenschaftler Andrej Holm

nehmen (LWU) sehr viel höher sind, liegt vor allem daran, dass die Finanzierung von Ankauf und Neubau über die Mieten refinanziert wird. Fast ein Drittel der Ausgaben pro Quadratmeter sind Zinsen und Aufwendungen. „Da zeigt sich, wieviel die Mieter:innen für die Ankauf- und Neubaustrategie des Senats draufzahlen“, kommentiert Ulrike Hamann-Onnertz, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Inte-

■ Die Studie „Keine Profite mit der Miete“ kann kostenlos heruntergeladen werden unter www.rosalux.de

Anzeige



DIE GRÜNE BUNDESTAGSFRAKTION LÄDT EIN:

KONFERENZ IN BERLIN UND PER ZOOM
AM 12. OKTOBER 2024, 10-17 UHR

STADT LAND WOHNEN

FÜR ALLE UND BEZAHLBAR.

Mit Katharina Dröge,
Robert Habeck,
und vielen anderen



Info/Anmeldung:
gruene-bundestag.de/stadtlandwohnen

Scheinvermietung

Woran illegale Tricks und Maschen zu erkennen sind

Der Wohnungsmarkt ist eng wie nie, der Wohnungsmangel treibt manche Suchende in die Verzweiflung. Das haben auch Geschäftemacher:innen und Kriminelle entdeckt – und nutzen die Not der Verzweifelten aus – mit altbekannten, aber auch immer professionelleren Maschen. Wer über einen langen Zeitraum auf der Suche nach einer Wohnung ist, zieht auch unübliche und riskante Angebote in Betracht. Wie relevant das Thema ist, zeigt etwa, dass beim Suchportal Immowelt rund 50 Mitarbeitende allein mit der Betrugsbekämpfung beschäftigt sind.

Mittlerweile nicht mehr wegzudenken bei der Wohnungssuche sind Online-Portale wie [immobilienscout24.de](https://www.immobilienscout24.de), [immowelt.de](https://www.immowelt.de) oder [immonet.de](https://www.immonet.de). Dort findet sich das größte Angebot – und die stärkste Konkurrenz. Oft sind Anzeigen deswegen auch nur kurz online – Schnelligkeit ist für Wohnungssuchende Trumpf. Wer einen Suchauftrag mit den eigenen Kriterien einrichtet, ist im Vorteil, denn er wird direkt informiert, wenn eine passende Anzeige online geht. Dies ist – je nach Plattform – per Mail oder auch Push-Nachricht aufs Handy möglich und mit Zugang meist kostenlos. Es gibt jedoch auch kostenpflichtige Zusatzangebote wie etwa „MieterPlus“ von ImmoScout24. Einige der Versprechen laut Anbie-

ter: Anfragen an Anbieter:innen landen immer oben in deren ImmoScout-Postfach und man erhält Zugriff auf „exklusive Anzeigen“. Dafür muss man je nach Laufzeit zwischen rund 13 und 30 Euro im Monat hinglegen.

Eine kostengünstigere Möglichkeit ist, bei weniger bekannten Online-Vermittlern zu suchen. Auch über

Viele Wege haben sich bewährt

Kleinanzeigen-Portale kann man fündig werden, wobei dort meist Zwischen- oder Untermiet-Angebote dominieren. Gleiches gilt für WG-Suchportale wie [wg-gesucht.de](https://www.wg-gesucht.de), wo nicht nur Wohngemeinschaftszimmer inseriert sind. Auch Nachbarschaftsnetzwerke wie [nebenan.de](https://www.nebenan.de) oder Facebook-Gruppen zur Wohnungssuche in Berlin können hilfreich sein – genauso wie Newsletter wie etwa [WoLoHo](https://www.wolo.de). Auch eine Möglichkeit: Bei (Massen-) Besichtigungen den Vertreter oder die Vertreterin des Vermietenden ansprechen und bitten, mit dem jeweiligen Suchprofil in die hausinterne Datenbank aufgenommen zu werden. Einen Makler oder eine Maklerin mit der Suche zu beauf-

Wer heutzutage eine Wohnung sucht, bekommt es mehr als früher mit betrügerischen Angeboten zu tun

alle Fotos: Sabine Mittermeier





tragen, ist ebenfalls möglich – aber teuer. Eine weitere Option (wenn auch oft mit längeren Wartezeiten verbunden) sind Anfragen an Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften oder kirchliche Träger. Ein Wohnungstausch lässt sich am einfachsten über eine Tauschbörse anbahnen – in Berlin sind das die beiden großen Plattformen wohnungswap.de und tauschwohnung.com, für Mieter:innen landeseigener Wohnungsbaugesellschaften auch inberlinwohnen.de. Aber Achtung: Mietende haben keinen Anspruch auf Tausch, der Vermieter oder die Vermieterin muss entsprechenden Vorschlägen nicht zustimmen. Und: Die Zahl tatsächlicher Wohnungstausche ist immer noch gering, weil die allermeisten Menschen ihre Wohnfläche vergrößern wollen.

Ein bewährtes Mittel sind auch plaktierte Suchanzeigen mit Abreiß-Telefonnummern, zunehmend auch mit dem Versprechen auf eine satte

Belohnung, wenn jemand bei der Vermittlung hilft. Allerdings: Das Plaktieren an Laternenmasten, Straßenschildern, Bauzäunen, Stromkästen etc. ist nicht erlaubt. Wer einen Zettel mit Reißzwecken oder Nägeln an einem Baum befestigt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 9 BaumschutzVO von Berlin. Zwar ist die Stadt der „Zettelwirtschaft“ gegenüber tolerant – allein schon aus

Reklameträger in eigener Sache

Personalmangel wird hier vor allem in den zentraleren Bezirken allenfalls verwarnt. Wer auf Nummer sicher gehen will, hängt sein Gesuch dennoch lieber an die Schwarzen Bretter in Supermärkten, Läden, Gemeindezentren, Unis oder Ämtern. Mitunter suchen ältere Privatvermieter:innen auch über Zeitungsanzeigen – hier kann es lohnenswert sein, entweder die Zeitungen zu durchforsten oder selbst eine Anzeige zu schalten. Und schließlich: Oft tut sich über „Vitamin B“ eine Tür auf. Wer seine Bekannten, Kolleg:innen und Freunde oder Freundinnen über seine Suche informiert, hat vielleicht Glück. Dabei können auch die sozialen Medien helfen, beispielsweise ein entsprechender WhatsApp-Status oder ein Facebook-Post. Auch die eigene Hausverwaltung zu kontaktieren, kann zum Erfolg führen.



Wem die Wohnung bei der Besichtigung nicht zusagt, kann sich möglicherweise beim Anbietenden in die Liste der Interessierten für künftige Angebote eintragen lassen

Die Verzweiflung treibt Suchende mitunter auch zu unüblichen Maßnahmen – etwa Möbelpacker anzusprechen und auf deren Insiderwissen von leer gezogenen Wohnungen zu hoffen. Ganz Gewiefte schreiben: die eigenen Such-Parameter auf ein T-Shirt und radeln damit durch die Stadt. Oder sie entwerfen ein Plakat und stellen sich damit auf die Friedrichstraße. Der letztgenannte (Berliner) Fall, über den das Internet-Wirtschaftsportal Business Insider berichtete, war übrigens erfolgreich.

■ Tipps für die Wohnungssuche verspricht ein Ratgeber von Immowelt: [ratgeber.immowelt.de/a/tipps-zur-wohnungssuche-mit-der-besten-strategie-ins-neue-zuhause.html](https://www.immowelt.de/a/tipps-zur-wohnungssuche-mit-der-besten-strategie-ins-neue-zuhause.html)



Eine – nicht gerade preiswerte, aber sichere – Möglichkeit ist es, eine seriöse Maklerfirma vor Ort oder im Netz mit der Wohnungssuche zu beauftragen

Sicherlich sind Suchen über Bekannte – „echte“ Menschen also – weniger anfällig für Betrug und Abzockerversuche als solche über das Internet. Der „Klassiker“, die am meisten verbreitete Betrugsmasche, ist der Vorkassebetrug. Diesen musste beispielsweise die junge Französin Céline erleben, die für einen zweimonatigen Sprachkurs nach Berlin kommen wollte. Bei der Online-Wohnungssuche stieß sie auf eine ansprechende Wohnung in Schöneberg. Der Kontakt mit dem Vermieter war nett und die Zusage kam schnell – gefolgt allerdings von einer Mail, in der Céline dazu aufgefordert wurde, Miete und Kautions vorab zu bezahlen, 850 Euro

Was tun, wenn ich auf ein Fake-Angebot reingefallen bin?

Wer bei der Suche auf den großen Plattformen auf ein dubios erscheinendes Angebot stößt, kann über einen entsprechenden Button den Kundenservice einschalten, der das Angebot dann überprüft. Wer einem Fake-Angebot aufgegessen ist, dem empfiehlt die Verbraucherzentrale folgende Schritte: Ist bereits Geld an Kriminelle geflossen, sollte man zunächst die eigene Bank auffordern, die Zahlung rückgängig zu machen. Ein Anspruch darauf besteht allerdings nur bei einer Lastschrift (acht Wochen lang). Dann sollte bei der Polizei Strafanzeige wegen Betrugs gestellt werden – was übrigens auch online möglich ist. Außerdem ist es wichtig, den Schwindel auch schnell dem betroffenen Immobilienportal zu melden, damit nicht noch mehr Suchende betrogen werden. Auch der Mieterverein berät in Betrugsfällen. kb



Wenn Vorauszahlungen – noch dazu ins Ausland – gefordert werden, muss bei Wohnungssuchenden die Alarnglocke schrillen

insgesamt. Die Begründung: Der Vermieter sei bei ihrer Ankunft schon im Ausland und brauche das Geld vorab, den Schlüssel erhalte sie dann in einem Café vor Ort. Zwar wurde die junge Frau misstrauisch, fand aber auch keine Alternative und bezahlte schließlich – wie gefordert per Western Union, einem Geldtransfer-Dienstleister. In Berlin angekommen, wusste man im vereinbarten Café nichts von einem Schlüssel, der vermeintliche Vermieter war nicht mehr

Beliebt und altgedient ist die Zettelwand – aber Vorsicht: Das lässig wirkende Info-Brett kann über einen raffinierten Betrugsversuch hinwegtäuschen

erreichbar – und Céline musste feststellen, dass sie auf einen Betrüger hereingefallen war. Damit ist sie nicht allein, denn die Vorabzahlung von Miete oder Kaution ist eine Forderung, die sich fast immer als Betrug herausstellt. Oft wird behauptet, der Vermietende befinde sich im Ausland. Wird man misstrauisch, setzen die Kriminellen auf Druck: Es gebe jede Menge weitere Interessierte, man könne die Zusage auch zurücknehmen. Die Jurist:innen des Berliner Mietervereins weisen darauf hin, dass die Forderung nach Vorauszahlung der Kaution unzulässig ist – und einen immer stutzig werden lassen sollte. Allerdings gehen die Betrüger:innen inzwischen sehr professionell vor. Nicht selten werden auf Websites Namen und Logos tatsächlich existierender Immobilienfirmen genutzt

Vorauszahlungsforderungen sind unzulässig

– ohne deren Wissen. In einem dem MieterMagazin bekannten Fall wurde widerrechtlich auch das Logo von Immowelt genutzt, um Seriosität zu suggerieren. Noch perfider wird die Masche, wenn Kriminelle (oft möblierte) Wohnungen tatsächlich temporär anmieten, diese also auch besichtigt werden können. Die Adresse stimmt, die Wohnung ist schön, der oder die vermeintliche Vermieter:in nett – warum sollte man misstrauisch werden? Doch auch hier hat man es auf eine Vorabzahlung abgesehen. Dabei kann die Wohnung beliebig oft „vermietet“ werden, ohne dass der oder die Eigentümer:in davon erfährt. In Hamburg wurden Medienberichten zufolge im vergangenen



Jahr auf diese Weise 80 Betrugsfälle mit nur vier Wohnungen begangen. Die Schlüssel holten sich die Interessent:innen aus einer Schlüsselbox und konnten sich so selbst durch die Wohnung führen. Es folgten Wohnungszusage, „Vertragsunterzeichnung“ und die Forderung nach der Kautionzahlung. Die Geprellten überwiesen schließlich bis zu 5000 Euro vorab. Auch ein „eigener“, zugesandter Schlüssel ist keine Garantie: „Wenn der Schlüssel per Nachnahme gesendet wird, bleiben Sie zumindest auf der Nachnahmegebühr sitzen. Außerdem ist nicht gesagt, dass der Schlüssel überhaupt ins Türschloss passt. Falls es die beworbene Immobilie überhaupt gibt ...“, heißt es auf der Website der Verbraucherzentrale.

Den Plattformen ist das Problem bekannt. So heißt es etwa seitens ImmoScout24 auf Nachfrage: „Wir sind sowohl mit hohem personellen als auch maschinellem Aufwand aktiv, um betrügerische Methoden auf unserem Marktplatz ImmoScout24 zu bekämpfen.“ Die Betrugsversuche bewegten sich über die letzten Jahre recht konstant im niedrigen Tausenderbereich, unterlägen allerdings „immer wieder saisonalen Schwankungen“. Etwa 70 Prozent der Betrugsfälle, so ImmoScout24 weiter, würde man bereits vor der Veröffentlichung erkennen. Dazu nutzen die Portale auch selbstlernende, also auf Künstlicher Intelligenz (KI) basierende Systeme. Wie häufig Nut-



Den Immobilien-Portalen sind die Maschen bekannt – sie versuchen die Schwarzen Schafe mit Mensch und Maschine zu enttarnen

net: Bereits vor Jahrzehnten haben „Wohnraumvermittlungsvereine“ Suchende auf die gleiche Art geneppt, damals allerdings über Tageszeitungen. Dabei gilt: Vorab zu zahlende Provisionen oder „Abo-Gebühren“ verstoßen gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz.

Wer vorschnell seine Daten übermittelt, um an eine Wohnung zu kommen oder auch nur, um bei einer Besichtigung dabei zu sein, läuft zudem Gefahr, einem Identitätsdiebstahl aufzusitzen. Dabei wer-

Bezahlen für die Wohnungsbesichtigung?

den die von Wohnungssuchenden übermittelten Kopien von Personalausweisen oder persönliche Daten missbraucht, um online einzukaufen oder Verträge auf Kosten der Opfer abzuschließen – mitunter auch für illegale Aktivitäten. Auch Phishing-Mails mit Anhängen, die geöffnet werden sollen, oder Links zu gefakten Immobilienportalen, auf denen Suchende ihre Zugangsdaten hinterlassen sollen, kommen zum Einsatz.

zerinnen und Nutzer tatsächlich auf diversen Maschen hereinfallen, könne man nur schlecht abschätzen, da die Fälle nicht automatisch gemeldet würden.

Ebenfalls verbreitet: Suchende werden über kostenpflichtige Wohnungslisten geködert. Melden sie sich auf ein Inserat, erhalten sie die Antwort, die Nachfrage sei sehr groß, eine Vorauswahl daher notwendig. Um berücksichtigt werden zu können, sollen sie sich auf einer separaten Website gegen Geld registrieren. Eine andere Variante: Gegen Zahlung einer Vorabgebühr – oft um die 100 Euro, teilweise aber auch darüber – bekommen Suchende angeblich Zugriff auf exklusive Wohnungsangebote. Nach Zahlung der Gebühr stellt sich dann heraus, dass es sich in erster Linie um kostenlos auffindbare Inserate von Wohnungsplattformen und aus Zeitungen handelt. Ein Trick, der älter ist als das Inter-

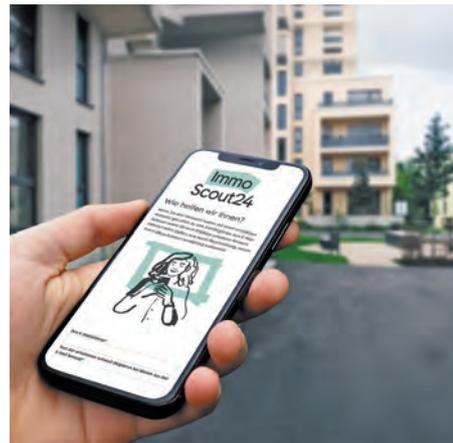


Foto: AdobeStock

Nicht selten läuft der Betrug auch über Legitimationsverfahren wie Postident: Mietinteressent:innen wird beispielsweise mitgeteilt, nach negativen Erfahrungen mit Bewerber:innen wolle man sichergehen – eine Identitätsfeststellung sei daher Voraussetzung für eine Wohnungsbesichtigung. Im Folgenden wird ein reales Postident-Verfahren durchgeführt. Aber anstatt zu einer Besichtigung einzuladen, wird ohne Wissen der Wohnungssuchenden ein Girokonto eröffnet, auf das die Betrüger:innen Zugriff haben.

Eine weitere kriminelle Masche im Geschäft mit der Wohnungsnot: kostenpflichtige Wohnungsbesichtigungen. Teilweise wird für Fake-Immobilien vorab kassiert. Doch selbst, wenn es sich um eine „echte“ Besichtigung handelt, ist diese Praxis rechtswidrig: Von Vermieter:innen beauftragte Makler:innen, die „Eintritt“ von Interessent:innen verlangen, verstoßen gegen das seit 2015 geltende Bestellerprinzip. Dass Vormieter:innen eine Ablöse für das bloße „Freimachen“ der Wohnung verlangen, ist ebenfalls rechtlich nicht zulässig. Den Berliner Mieterverein erreichte eine Zuschrift des Wohnungssuchenden K. (Name der Redaktion bekannt), der auf dubiose Vermittler:innen gestoßen war. Sie forderten einen Abstand von 18 000 Euro für eine renovierungsbedürftige Wohnung. Auf den Vorschlag von K., dies schriftlich festzuhalten, kam ein klares Nein. Die tatsächli-

■ Ein Infoblatt des BMV gibt einen Überblick über die wichtigsten Aspekte rund um Wohnungssuche und Mietvertragsabschluss: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-3-20-wichtige-tipps-zu-wohnungssuche-und-mietvertragsabschluss.htm

◀ Ein Wohnungsschlüssel per Post oder Schlüsselsafe vorab garantiert für nichts



Wer sucht wie – und wen?

ImmoScout24 hat in den vergangenen Monaten einige Studien rund um das Thema Wohnungssuche durchgeführt. Demnach suchen die meisten Menschen aus persönlichen und familiären Gründen nach einer neuen Wohnung. Eine größere Wohnung suchen 28 Prozent, während nur 13,5 Prozent der Befragten sich verkleinern wollen. Die „meistgesuchte Wohnung“ in Berlin ist nach einer weiteren Untersuchung 49 Quadratmeter groß, verfügt über zwei Zimmer und kostet 426 Euro Kaltmiete. Für ein solches Angebot bewerben sich alleine über die Plattform dann im Durchschnitt 1760 Interessent:innen. Wer hat da überhaupt eine Chance? Bei einer Befragung von knapp 1500 Vermieter:innen durch das Portal gaben knapp zwei Drittel an, bevorzugt an Paare zu vermieten, gefolgt mit einigem Abstand von Singles und Familien. Deutlich schwerer haben es Alleinerziehende mit Kind, an die nur zehn Prozent der Befragten gerne vermieten. Ein geregeltes Einkommen spielt immer noch die mit Abstand größte Rolle bei der Auswahl. Abgesehen davon punktet vor allem der persönliche Eindruck. Kein Wunder, dass die Suche da oft lange dauert: Wie ImmoScout24 ebenfalls ermittelte, suchen jede und jeder Zweite deutschlandweit länger als ein Jahr nach einer neuen Wohnung – knapp 23 Prozent sogar mehr als zwei Jahre. Hauptgrund für die lange Suche: die hohen Mietpreise.

kb

■ Unter [sicherheit.immobilienscout24.de](#) hat die größte deutsche Wohnungssuchplattform Tipps rund um die sichere Online-Wohnungssuche zusammengestellt.

Wer zwecks Wohnungssuche die Service-Points der großen Vermieter ansteuert, ist – zumindest – vor Betrugsmanövern bei der Anmietung sicher

chen Eigentümer:innen wussten von all dem nichts.

Und schließlich: Wie sieht es mit (zu) hohen Ablösesummen für überlassene Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen aus? Wer die Aussicht auf eine Wohnung hat, wird nicht selten unter Druck gesetzt,

Wer vorschnell seine persönlichen Daten übermittelt, läuft Gefahr, plötzlich alles Mögliche zu erhalten, nur keine Wohnung

hier tief in die Tasche zu greifen. Entscheidend bei Übernahme-Zahlungen ist der sogenannte Zeitwert, der sich aus Neupreis, Alter und dem Zustand eines Gegenstandes zusammensetzt. Ablösevereinbarungen, bei denen der Kaufpreis mehr als 50 Prozent über diesem Wert liegt, sind unzulässig; der darüber liegende Betrag kann vom Käufer zurückgefordert werden. In der Realität dürfte dies im Einzelfall aber schwer nachzuweisen sein.

Zu schön, um wahr zu sein?

Die Not vor allem suchender Frauen ausnutzen wollen mitunter auch Männer, die Wohnraum gegen sexuelle Gefälligkeiten anbieten – und dies in der Anzeige mehr oder weniger klar darstellen. Sofern dies vorab offen kommuniziert wird, handelt es sich jedoch nicht um einen Straftatbestand. Grundsätzlich gilt: Wenn etwas zu gut zu sein scheint, um wahr zu sein, ist es das vermutlich auch. Eine große, gut ausgestattete Wohnung in Toplage zum Spottpreis, für die



man sofort eine Zusage erhält, sollte einen zumindest stutzig werden lassen. Ist der Mietpreis realistisch? Der örtliche Mietspiegel kann im Zweifel weiterhelfen. Seriöse Angebote enthalten zudem Angaben zu Warm- und Kaltmiete und den Energieausweis. Anzeigen sind immer gründlich zu prüfen: Schlecht übersetzte Anzeigentexte mit vielen Grammatik- und Rechtschreibfehlern und keine oder unvollständige Kontaktdaten sind Warnzeichen. Kontaktangaben sollten generell immer überprüft werden. Auch ausländische Kontaktadressen oder Bankdaten können ein Hinweis auf ein betrügerisches Angebot sein – müssen es aber natürlich nicht.

Ebenfalls Skepsis erwecken sollten extrem professionelle Bilder wie aus einem Katalog sowie Widersprüche zwischen Bild und Text. Im Zweifelsfall können Google-Suchen hilfreich sein: Ist der Anzeigentext kopiert, findet sich das Inserat auf anderen Portalen mit anderen Kontaktdaten? Auch, ob die Bilder anderswo verwendet werden, kann überprüft werden – mittels umgekehrter Bildersuche. Allerdings nutzen Betrüger:innen neuerdings auch KI-generierte Bilder, wie eine aktuelle Warnung des niedersächsischen Landeskriminalamts zeigt. Und schließlich: Vorkasse-Forderungen von Vermietenden (und denen, die behaupten, es zu sein) sind ein absolutes No-go!

Katharina Buri



SENIORENSCOOTER

Ausgebremste Mobilität



■ Beratungsstellen
und Ansprechpartner:

Ombudsstelle für
Mieter:innen landes-
eigener Wohnungs-
unternehmen

☎ 030 213 00 73 00
www.ombud-lwu.de
E-Mail: termin@ombud-lwu.de

Landesbeauftragte
für Menschen mit
Behinderungen

☎ 030 9028 2918
www.berlin.de/lb/behi
E-Mail: lfb@senasgiva.berlin.de

Fair mieten –
Fair wohnen
Berliner Fachstelle
gegen Diskrimi-
nierung auf dem
Wohnungsmarkt
☎ 030 62 73 16 68
www.fairmieten-fairwohnen.de

Senioren-Scooter auf Rezept

Elektromobile sind verordnungsfähige Hilfsmittel. Die Krankenkassen übernehmen die Kosten allerdings nur, wenn die Höchstgeschwindigkeit von 6 km/h nicht überschritten wird. Es gibt auch 15 km/h schnelle Scooter. Diese sind versicherungspflichtig und bekommen ein Mofa-Kennzeichen. Ein Helm oder ein Führerschein ist bei keinem Modell vorgeschrieben. *bl*

Die strittigen ►
Abstellverbote für
Senioren-Scooter
werden mit der
Brandgefahr durch
die darin verbauten
Akkus begründet

Man sieht sie immer häufiger: Elektromobile, auch Senioren-Scooter genannt. Wenn der Rollator nicht mehr ausreicht, ein Rollstuhl aber (noch) nicht notwendig ist, verhelfen sie Menschen mit Gehschwierigkeiten zu mehr Mobilität. Doch bei der Benutzung im Wohnbereich kann es Probleme geben.



Fotos: Nils Richter

Empört hatte sich ein Mieter an die Beratungsstelle des Berliner Mietervereins gewandt. Sein Vermieter, die städtische Wohnungsbaugesellschaft Howoge, habe ihm unter Androhung von Schadensersatzforderungen untersagt, mit seinem E-Mobil den Auf-

und Handyladegeräte haben ebenfalls schon Wohnungsbrände ausgelöst“, meint BMW-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Auch hat der Mieter ein Recht auf barrierefreien Zugang zu seiner Wohnung.

Keine Vorgaben für Bestandswohnung in der Bauordnung

Die Berliner Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen hat seit Jahren regelmäßig mit solchen Konflikten zu tun. Dass aber sowohl die Mitnahme des Hilfsmittels in die Wohnung verboten wird als auch das Abstellen im Haus, sei bislang noch nicht vorgenommen, erklärt Christine Braunert-Rümenapf. Das Problem sei, dass die Berliner Bauordnung nur für Neubauten die Errichtung geeigneter Abstellflächen vorschreibt. Für den Bestand fehlen gesetzliche Vorgaben. Dass Verkehrsflächen als Fluchtwege aus Brandschutzgründen frei bleiben müssen, sei unstrittig, sagt Braunert-Rümenapf, „aber eine Gefahr durch die Fahrzeuge im Aufzug oder an anderen Plätzen im Haus erschließt

sich mir nicht, zumal E-Rollstühle ebenfalls Akkus haben.“ Auch auf Nachfrage belegt die Howoge die angebliche Brandgefahr nicht.

Fairerweise müssten die Hersteller ihre Kundschaft darauf hinweisen, dass es in Mietwohnungen Schwierigkeiten geben kann. Stattdessen heißt es zum Beispiel in einem sonst sehr informativen Reha-Ratgeber, das Abstellen im Treppenhaus sei erlaubt. Unter Umständen habe man sogar Anspruch auf eine Ladesteckdose. Auf welche Quelle man sich dabei stützt, ist unklar. Eine Anfrage

Interessenabwägung im Streitfall

des MieterMagazins blieb unbeantwortet. Wie der BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski erklärt, gibt es dazu noch keinerlei Rechtsprechung. Im Streitfall würden die Interessen des Vermietenden gegen die des Mieters oder der Mieterin abgewogen. Das Gericht würde wohl ein technisches Gutachten einholen. Grundsätzlich ist es aber besser, all diese Fragen vor der Anschaffung zu klären. Andererseits schafft man damit möglicherweise erst das Problem, gegen das man sich rüsten will: In vielen Häusern werden Elektromobile im Treppenhaus abgestellt, ohne dass es die Hausverwaltung mitbekommt oder moniert. Klar ist: Der Zugang zum Briefkasten oder der Kellereingang dürfen nicht versperrt werden. „Wir sehen gerade die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Pflicht, Abstellmöglichkeiten anzubieten“, erklärt Braunert-Rümenapf.

Birgit Leiß



UNVERSTÄNDLICHE VERMIETUNGSREGELN BEI DEN LANDESEIGENEN

Quote benachteiligt Geringverdienende

Die Bevorzugung ▶ mittlerer Einkommensbezieher dient laut Howoge-Sprecherin Sabine Pentrop der sozialen Mischung der Quartiere

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollen 63 Prozent ihrer Wohnungen an Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen vermieten. Welche Wohnungen an welche Einkommensgruppen gehen, ist undurchsichtig. Der Senat hat die Kontrolle über seine Wohnungsunternehmen deutlich zurückgefahren und damit auch die Transparenz verschlechtert.

Das Wohnungsangebot auf der gemeinsamen Internet-Plattform der Landeseigenen richtet sich an Wohnungssuchende mit mittlerem Einkommen



Foto: Christian Muhrbeck

Seit Monaten ist Beatrice F. erfolglos auf der Suche nach einer günstigen Wohnung. Ihr Nettoeinkommen liegt unterhalb der Grenze für den Wohnberechtigungsschein (WBS) 140, mit dem in Berlin ein niedriges Einkommen definiert ist. Für einen Einpersonenhaushalt sind das bis zu 1400 Euro im Monat. Die landeseigenen

Wohnungsbaugesellschaften Dege-wo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land sowie WBM sind durch eine Kooperationsvereinbarung mit dem Senat dazu verpflichtet, 63 Prozent aller zur Wiedervermietung anstehenden Wohnungen an Menschen mit WBS-konformen Einkommen zu vermieten – davon die Hälfte an Haushalte mit einem Einkommen bis zur WBS-140-Grenze und die andere Hälfte an Haushalte mit einem darüberliegenden Einkommen bis zur WBS-220-Grenze. Das entspricht bei einem Single-

Vergaberegeln legen die Wohnungsunternehmen fest

haushalt 2200 Euro netto im Monat und gilt als mittleres Einkommen. Die landeseigenen Unternehmen bieten also eigentlich relativ gute Chancen für Geringverdienende, eine Wohnung zu finden. Doch Beatrice F. macht andere Erfahrungen: „Ich kann mich auf fast keine WBS-Wohnung bewerben.“ Die meisten der auf der gemeinsamen Vermietungsplattform inberlinwohnen.de inserierten Wohnungen sind für die Gruppe der mittleren Einkommen reserviert – auch solche Wohnungen, die vom Preis her gut für Leute mit einem geringeren WBS-140-Einkommen bezahlbar sind.

So verlangen Gewobag, Gesobau, Degewo und Howoge für Einzimmerwohnungen mit Nettokaltmieten zwischen 281 und 347 Euro ein Einkommen oberhalb des WBS 140 bis zum WBS 220. Um solche Wohnungen würde sich Beatrice F. gern bewerben. Mit ihrem Einkommen knapp unterhalb der WBS-140-Schwelle läge ihre Mietbelastung in allen Fäl-

len noch deutlich unter 27 Prozent – dies gilt bei den landeseigenen Vermietern als Grenze der Leistbarkeit. Dennoch wird von Interessent:innen ein höheres Einkommen verlangt. „Es ist für mich nicht sozial, wenn man mit einem Nettoeinkommen von 2200 Euro eine kleine günstige Wohnung anmieten kann und die Menschen mit WBS 140 – also mit weniger Einkommen gehen leer aus“, sagt Beatrice F. Wer legt fest, welche Wohnung an welche Einkommensgruppe gehen soll? Die Wohnraumversorgung Berlin (WVB), die nach dem Mietenvolksentscheid von 2015 unter anderem zu dem Zweck gegründet wurde, den landeseigenen Wohnungsunternehmen Leitlinien für die Wohnraumversorgung zu geben, ist dafür nicht mehr zuständig (hierzu unsere Info-

Ohne Transparenz und soziale Ausrichtung

Die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) ist nicht mehr dafür zuständig, die Einhaltung von Vermietungsquoten bei den kommunalen Unternehmen zu kontrollieren. Die 2016 als Anstalt öffentlichen Rechts gegründete WVB ging aus dem Mietenvolksentscheid von 2015 hervor und bekam die Aufgabe, „politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben“. Jetzt beabsichtigt der Senat, das Gesetz zu ändern und gibt der Anstalt einen neuen Namen: „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung“. Sie ist nur noch für die Unterstützung von Mietergremien, die Errichtung einer Ombudstelle im Fall von Unstimmigkeiten zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und deren Mieterinnen und Mietern sowie für Beratungen zu Mieterschutzthemen zuständig. „Die Folgen sind das Fehlen von Transparenz und sozialer Ausrichtung der Landeswohnungsunternehmen“, kritisiert BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz. js



box links unten). Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen achtet nur darauf, das am Ende des Jahres die vorgegebenen Quoten erfüllt sind. „Die landeseigenen Wohnungsunternehmen legen die Wohnungen, welche für die Vermietung an unterschiedliche Zielgruppen vorgesehen sind, selbstständig fest“, erklärt Martin Pallgen, Sprecher der Senatsverwaltung.

Aus den Vorgaben folgt beispielsweise im Bestand der Howoge zwangsläufig eine Bevorzugung der mittleren Einkommensgruppe. Die günstigen Mieten in den Plattenbaubeständen führen dazu, „dass mehr als 90 Prozent unserer Wohnungen auch durch Haushalte mit WBS bis 140 angemietet werden könnten“, so Howoge-Sprecherin Sabine Pentrop. Um die Vorgabe auch für die



Foto: pa/Geisler-Fotopress

WBS-220-Gruppe zu erfüllen, muss diesen Menschen also auch ein Teil der billigsten Wohnungen vorbehalten werden. „Die Howoge nutzt dieses Instrumentarium auch, um eine soziale Durchmischung zu erreichen beziehungsweise die vorhandene Mischung zu stabilisieren“, ergänzt Sabine Pentrop.

Die Vermietung nach Quote wird zudem nicht gleichmäßig über das Jahr vorgenommen. Im Sommer erklärte die Howoge, sie habe ihr Soll aktuell „deutlich übererfüllt“ – aus diesem Grund habe man momentan überwiegend Wohnungen ganz ohne WBS-Bindung in der Vermietung. Das ist auch bei den anderen Unternehmen zu beobachten.

Die Degewo stellt noch eine weitere Hürde für geringverdienende Mieterinteressenten auf: „Zur Anmietung einer Wohnung sollte das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen ungefähr dem dreifachen der monatlichen Gesamtmiete entsprechen“, lautet ein

Empfehlung oder Abschreckung?

Hinweis auf der Degewo-Webseite. Vor allem bei Angeboten, in denen hohe Betriebskostenvorauszahlungen angesetzt sind, wird damit ein deutlich höheres Einkommen erwartet als nach dem Leistbarkeitsversprechen, das sich auf die Nettokaltmiete bezieht. Die Degewo will das als „Empfehlung“ verstanden wissen, „die den Mietinteressenten als Orientierung dienen soll“, so Sprecher Stefan Weidelich. „Sie stellt kein Ausschlusskriterium im Anmietungsprozess dar.“ Doch genau so wirkt der Hinweis auf viele Wohnungssuchende.

Das Leistbarkeitsversprechen – ein Feigenblatt?

Seitdem der Senat Anfang des Jahres 2024 den „Mietendim实施“ für die landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgehoben hat, gilt ein „Leistbarkeitsversprechen“: Mieterhöhungen sollen nicht dazu führen, dass Menschen mehr als 27 Prozent ihres Einkommens für die Nettokaltmiete ausgeben müssen. Mieterhöhungen, die darüber hinausgehen, werden auf Antrag der Mieter:innen gekappt. In der Praxis läuft das aber weitgehend ins Leere. Von den rund 130 000 Haushalten, die im ersten Vierteljahr eine Mieterhöhung bekommen haben, beantragten nur 468 eine Kappung – und in lediglich 51 Fällen wurde sie bewilligt. „Das Leistbarkeitsversprechen schafft keine Entlastung, sondern ist lediglich ein Feigenblatt des Senats, um die drastischen Mietsteigerungen zu rechtfertigen“, kritisiert der Linken-Wohnungspolitiker Niklas Schenker, der die Zahlen im Abgeordnetenhaus erfragt hat. Die Regelung sei viel zu umständlich. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU sieht das anders. „Die extrem niedrige Zahl von Anträgen zeigt, dass die Unternehmen trotz des hohen Kostendrucks höchst maßvoll und sozial ausgewogen bei Mietanpassungen vorgehen“, sagt Vorstandin Maren Kern. Ihr Fazit: „Das Leistbarkeitsversprechen funktioniert.“ js

Bei den Landeseigenen finden sich auch immer wieder unerklärliche Angebote – etwa eine Howoge-Wohnung in der Lichtenberger Rathausstraße: In dem Neubau von 2018 sollten 81 Quadratmeter 1710 Euro kosten. Der Quadratmeterpreis von 21,12 Euro liegt weit über dem Oberwert des Mietspiegels. Bei der Anpassung an den neuen Mietspiegel sei es „versehentlich zur fehlerhaften Annoncierung gekommen“, erklärt Howoge-Sprecherin Pentrop. Das Angebot wurde auf 18 Euro korrigiert – gerade noch im Mietspiegel-Rahmen.

Jens Sethmann

■ Vermietungsplattform der landeseigenen Wohnungsunternehmen: inberlinwohnen.de/wohnungsfinder/

Die Miethöhe richtet sich bei WBS-Haushalten nach zwei Einkommensstufen



Fotos: Christian Mührbeck

Die sechs landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften müssen freiwerdende Wohnungen zu 63 Prozent an Haushalte mit WBS vermieten



Foto: Sabine Mittermeier

BEDROHTE NAHVERSORGUNG (5)

Tradition und Solidität sind kein Schutz

Buchhandlungen haben auch in der Zeit der viel in Anspruch genommenen Internet-Versandriesen ihre treuen Liebhaber:innen, bieten sie doch neben guter Beratung auch ein sinnfrohes Einkaufserlebnis. Es fragt sich allerdings: Wie lange noch?

Für Leseliebhaber:innen Weihestätten des gedruckten Worts sind Buchläden inzwischen ebenfalls Opfer eines Gewerbietermarkts, auf dem die Meistbietenden dominieren



Fotos: Nils Richter

Jeder Bücher-Fan hat sie: eine kleine Buchhandlung in der Nähe, deren Inhaber:in man schon seit Jahren kennt, mit einem Sortiment das man schätzt und einer Beratung und Empfehlungen, denen man vertraut. Doch in Zeiten explodierender Gewerbieter sind auch diese Horte des Lesevergnügens bedroht. So musste die Reisebuchhandlung Schropp ihr Geschäft in der Hardenbergstraße in Charlottenburg schließen. Sie wurde im Jahr 1742 mit Erlaubnis von Friedrich dem Großen gegründet

und ist somit eine der ältesten Buchhandlungen Berlins. Doch dann ist ihr vom Vermieter gekündigt worden, um einer Kunstgalerie zu weichen. Regine Kiepert, die Inhaberin der Berliner Traditionsbuchhandlung, erkannte: „Es ist an der Zeit, dass solide und gesunde Unternehmen vor den Unsicherheiten des Gewerbieterrechts geschützt werden müssen.“ Die Buchhändlerin und ihre Mitarbeiter hatten Glück im Unglück. Es konnten neue Räume in der Knesebeckstraße 20/21 im selben Bezirk gefunden werden, und man hofft nun, dass die Buchhandlung auch noch ihren 300. Geburtstag feiern können.

Das wünscht sich auch Johanna Hahn von der Geschäftsstelle des Börsenvereins Berlin-Brandenburg. Die derzeitige Situation des Bestandsbuchhandels sieht sie zwar nicht dramatisch gefährdet. Doch durch die Miethöhen werde insbesondere der Generationenwechsel für die Buchhändler erschwert.

Geradezu von epischem Ausmaß gestaltete sich der Kampf um den Erhalt der Buchhandlung „Kisch & Co.“ in der Oranienstraße in Kreuzberg.

Als den Inhabern von den Käufern des Gebäudes, einem Luxemburger Immobilienfonds, gekündigt wurde, entschlossen sie sich, dies nicht widerstandslos hinzunehmen. Mit Hilfe und Unterstützung der Nachbarschaft aus dem Kiez, Kollegen, Autoren und Künstlern schloss man sich zur „Vollen Breitseite“ zusammen. Protestversammlungen fanden alle 14 Tage vor der Buchhandlung statt. Doch schließlich kam es wie üblich: Auf das entsprechende Urteil hin kündigte sich der Gerichtsvollzieher an. Die Inhaber hatten die Räume bereits leergeräumt, denn in letzter Sekunde fanden sich Ersatzräume nur eine Ecke weiter in der Oranienstra-

Auch eine „Breitseite“ änderte nichts

ße 32. Mit ganz anderen Problemen sieht sich derzeit eine Buchhändlerin in Adlershof konfrontiert. Sie hat das Geschäft vor zehn Jahren von ihrem damaligen Chef übernommen, der es vorher über 20 Jahre geführt hatte. Infolge Mieterhöhungen und dem Anstieg aller Kosten ließ sich das Geschäft nicht mehr betreiben. Schweren Herzens kündigte sie den Mietvertrag. Doch das dicke Ende kam erst noch: Wie sich herausstellte, war im 30 Jahre alten Mietvertrag eine Bestimmung enthalten, wonach der ursprüngliche Zustand des Ladens wieder hergestellt werden musste. Und das schließt neben den üblichen Malerarbeiten in diesem Fall auch die Neuverlegung des Linoleumbodens ein, mit dem die Räume seinerzeit ausgestattet wurden. Das bedeutet Kosten von Tausenden Euro, von denen die Mieterrin nicht weiß, wie sie sie aufbringen soll. Derzeit befindet sie sich in Verhandlungen mit dem Vermieter, Ausgang ungewiss.

Stefan Klein

Alte Liebe

Der Buchhandel und Berlin – das ist eine sehr alte Liebe. Die Nicolaische Buchhandlung in der Rheinstraße 65 in Friedenau blickt auf eine 300-jährige Tradition zurück und gilt als die älteste bestehende Buchhandlung in Berlin. Bereits 1929 gab es allein in Berlin 524 Geschäfte – ein Fünftel aller deutschen damaligen Sortimentsbuchhandlungen. Heute (Stand 2022) gibt es noch 217 Buchhandlungen. Die deutsche Hauptstadt hat somit noch immer die größte Dichte an Buchhandlungen pro Kopf in Deutschland. Zwei Drittel der Berliner Frauen und die Hälfte der Männer sind laut einer Erhebung des Börsenvereins Buchhandelskundinnen und -kunden.

stk



Hermann Behlau (rechts) als Vorsitzender des Berliner Mietervereins Anfang der 1980er Jahre neben seinem Nachfolger Edwin Massalsky



Fotos: privat

ZUM TOD VON HERMANN BEHLAU

Im Zentrum des Protests

Wenn wir gehen, hinterlassen wir Spuren: Erinnerungen bei Menschen, die uns lieb waren und manchmal auch Werke und Organisationen, die uns überdauern. Es ist bemerkenswert, dass diese Zeilen in einer Vereinszeitschrift und -plattform erscheinen, die es ohne Hermann Behlau nicht gegeben hätte. Das Führungsteam, das den Berliner Mieterverein nach 1979 geleitet hat und sein politischer Kurs wären ohne Hermann Behlau nicht zustande gekommen. Er war anfänglich Vorsitzender des Berliner Mietervereins, Chefredakteur des MieterMagazins, später sein technischer Direktor und blieb bis zum Schluss Mieteraktivist.

Influencer mit ► den Mitteln der 1980er Jahre: Hermann Behlau beim Verteilen wohnungspolitischer Flugblätter

Niemand wirkt allein. Das Projekt Berliner Mieterverein war eingebettet in einen umkämpften Generationenwechsel, der innerhalb der organisierten Mieterbewegung Deutschlands stattfand. Junge Menschen, die Wehrdienstverweigerung, kleinstädtischer Mief und Bildungshunger nach West-Berlin, die Mauerstadt getrieben hatten, lösten eine etablierte Vorstandsgruppe ab. In den Augen der jungen, bärtigen und langhaarigen

Generation, der man nicht erklären musste, was mit Weltkrieg, Diktatur und einem beispiellosen Zivilisationsbruch in Deutschland vorangegangen war! Das MieterMagazin im neuen Kleid gehörte zu den damals zahlreichen gedruckten Symbolen des Widerstands gegen die allzu schnelle neuwestdeutsche Zufriedenheits- und Vergessenskultur. In Sprache, Aufmachung und Inhalt hob es sich zudem ab gegen die als ‚Bäckerblume‘ verspottete Verbandsschrift der Dachorganisation Deutscher Mieterbund. Das verletzte schon durch die separate Veröffentlichung einen Verbandskonsens, der einen bundeseinheitlichen Presseauftritt forderte. Bei der folgenden Palastrevolte, die sogar der BILD-Zeitung (Foto Aushang BILD) eine Negativschlagzeile wert war, saß Hermann mit im Boot und steuerte. Dem vorausgesagten Untergang des gekaperten Schiffs folgte ein beispielloser Mitgliederzuwachs in einer nunmehr stark politisierten Organisation der Mieter:Innen. Ein inneres Band gegen den Abriss der billigen und baulich vernachlässigten Altbaubezirke hielt die Opposition zusammen. Es war aber vor allem der Protest gegen das staatlich verord-



Verlagstypische Schlagzeile zur Ab- und Neubesetzung der Spitzen im Berliner Mieterverein 1979

gen „Revoluzzer“ – wie man sie in der Springer-Presse nannte – waren die Alten selbstgefällige und politisch unbewegliche Biedermänner. Kurz: An Sendungsbewusstsein mangelte es den Jungen nicht. Hermann und die Seinen gehörten zu der gut ausgebildeten geburtenstarken jungen

nete „Aufräumen“ in den unordentlichen Ausländer- und Studentenwohnquartieren, was dem Verein die meisten Mitglieder bescherte. Seit' an Seit' mit Hausbesetzer:innen, die diesen amtlich beglaubigten und gewaltkritischen Verband argwöhnisch beäugten und manchmal auch bekämpften, ging es los. Mitten in den Häuserkämpfen, in einem aus heutiger Sicht unverständlichen Protest gegen Abriss- und Neubauwut, hatte Hermann Behlau im Zentrum der „neuen Unordnung“ in der Schlesischen Straße Quartier bezogen.

Zwischen Häuserkampf und Doppelkopf

Das Fabriketagenomizil wurde zum Mittelpunkt eines sozialen Netzwerks, in dem man sich rund um den Mieterverein traf, Doppelkopfturniere veranstaltete, Musik machte, tanzte und dem blauen Dunst frönte. Lächelnd mutmaßte Hartmut Linden-



berg, ein langjähriger Kompagnon und Weggefährte Hermanns, dass „Rauchen so eine Art von Zugehörigkeitssvoraussetzung war.“ Die Zeiten haben sich geändert, nicht nur in Sachen blauer Dunst. Lieber Hermann, ich hoffe Du verzeihst mir, dass ich hier gegendert habe. An meiner großen Wertschätzung für Dich, mit dem ich viel über geschlechtergerechte Sprachregeln diskutieren musste, ändert das nichts.
Armin Hentschel

BESONDERE SIEDLUNGEN

Privates Wohneigentum als Anreiz zum Bleiben

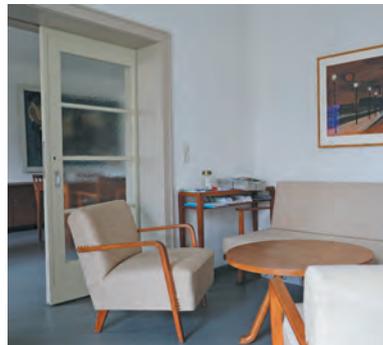
■ Zum Tag des offenen Denkmals am 7./8. September 2024 kann das Wohn- und Atelierhaus der Bildhauerin Ruthild Hahne in der Beatrice-Zweig-Straße 1 besichtigt werden. Infos unter www.tag-des-offenen-denkmals.de

Dass ausgerechnet die DDR für die geistige Elite bevorzugt Wohnraum gebaut hat, mag überraschen. Noch erstaunlicher ist, dass der Arbeiter- und Bauernstaat den Kunstschaaffenden und Wissenschaftler:innen ursprünglich sogar Eigenheime in Privateigentum zur Verfügung stellen wollte. Dass es dann doch anders kam, ist ein weiteres Kapitel der bemerkenswerten Geschichte der Berliner Intelligenzsiedlungen.

Wer von der belebten Heinrich-Mann-Straße in die Beatrice-Zweig-Straße einbiegt, findet sich unvermittelt in einem beschaulichen Idyll aneinandergereihter Häuschen wieder. Rechts und links der kleinen Straße in Pankow-Niederschönhausen sieht man Häuschen mit gepflegten Vorgärten,



aber als Vorsitzender der Max-Lingner-Stiftung und Architekturhistoriker kennt er sie gut. Das Haus der Stiftung in der Beatrice-Zweig-Straße 2 wurde früher von dem Maler und Grafiker Max Lingner bewohnt, einem 1949 aus Frankreich heimgekehrten Widerstandskämpfer. Direkt gegenüber steht das Atelierhaus der Bildhauerin Ruthild Hahne. Sie war zur Zeit des Nationalsozialismus in der Widerstandsgruppe Rote Ka-



nungsnot nach dem Krieg, war das durchaus umstritten. Die Privilegierung war politisch gewollt, schreiben Bettina und Hans-Joachim Asmus in ihrem Buch über die Intelligenzsiedlungen in Ost-Berlin. Künstler:innen und Schriftsteller:innen wurden für den Aufbau des antifaschistischen Staates gebraucht, sie sollten den „sozialistischen Geist mitschaffen“. Für die neugegründete DDR, so die beiden Autoren, war es lebensnotwendig, die Intelligenz im Land zu halten sowie sozialistisch orientierte Wissenschaftler:innen und Künstler:innen aus dem Ausland zu gewinnen. Mit dem Bau von insgesamt 93 attraktiven Eigenheimen wollte man zudem den ab 1949 einsetzenden Exodus gen Westen stoppen.

Nicht zufällig in der Nähe zur Macht

Der Startschuss für das Förderungsprogramm fiel 1950. In Ost-Berlin wurden drei Siedlungen gebaut, zwei in Pankow – nicht zufällig fußläufig zu den Villen der SED-Politprominenz am Majakowskiring – und eine in Grünau. Schon auf den Bauplänen waren die Namen der künftigen Bewohner:innen vermerkt, wobei es in manchen Fällen anders kam. So war ein Haus für den Rückkehrer Heinrich Mann vorgemerkt, der aber vorher verstarb (an seiner Stelle zog der Schriftsteller Arnold Zweig ein). Andere, wie etwa Alfred Döblin oder Lion Feuchtwanger entschieden sich gegen die Rückkehr nach Deutschland. Ein eigens eingesetzter Förderungsausschuss entschied darüber, wer in die begehrten Häuser einziehen durfte. „Verdiente Persönlich-

Max-Lingner-Haus ▶ in der Niederschönhauser Intelligenzsiedlung; Stiftungsvorsitzender und ehemaliger Kultursenator Thomas Flierl



■ Max-Lingner-Haus Beatrice-Zweig-Straße 2, 13156 Berlin info@max-lingner-stiftung.de www.max-lingner-stiftung.de

in denen Magnolien blühen und Hollywood-Schaukeln stehen. Keine Gedenktafel erinnert daran, dass dies eine der drei Berliner Intelligenzsiedlungen ist, die ab den 1950er Jahren von bekannten Persönlichkeiten bewohnt wurden.

„Intelligenzsiedlungen“ wurden sie übrigens von den Bewohner:innen nie genannt, weiß Thomas Flierl. Der ehemalige Berliner Kultursenator wohnt zwar nicht in der Siedlung,

pelle aktiv und konnte in die Sowjetunion fliehen. Für genau solche Remigranten und NS-Verfolgten wurden die Häuser gebaut. „Menschen, die aus dem Exil oder dem KZ kamen, hatten ja nichts, daher wurden die Häuser möbliert vergeben“, erklärt Flierl.

Doch wie kam es überhaupt zu einem speziellen Wohnungsbauprogramm für die „schaffende Intelligenz“? Damals, in einer Zeit riesiger Woh-





alle Fotos: Nils Richter

ten“, die mit den Werktätigen verbunden waren, sollten es sein. Die ersten zogen Ende 1951 in ihr vermeintliches Eigenheim. Dafür waren vom Staat Darlehen bereitgestellt worden. Diese sollten über 30 Jahre lang zinslos zurückgezahlt werden, anschließend sollten die Häuser in das Eigentum der Bewohner übergehen. Doch nur wenige Monate später ging den Bewohner:innen der Entwurf eines Mietvertrags zu. Dies, so die beiden Autor:innen, lag zum einen an einem zunehmend sozialistischen Verständnis von Eigentum, zum anderen aber auch daran, dass die ursprünglich veranschlagten Baukosten von 40 000 Mark pro Haus nicht zu halten waren und die Tilgungsraten daher entsprechend höher ausfielen. Viele legten ohnehin keinen Wert darauf, Eigentum zu erwerben. Der Mietvertrag sah ein lebenslanges Wohnrecht vor. Andere wie etwa der Physiker Prof. Ostap Stasiw pochten auf ihre schriftliche Vereinbarung mit dem Förderungsausschuss. Er schrieb: „Leider muss ich mich weigern, den von Ihnen

festgesetzten Mietbetrag zu bezahlen.“ Er sei im Glauben, nach 30 Jahren Eigentümer zu werden, von Dresden nach Grünau gezogen. Moniert wurden von einigen auch die Miethöhe. Zwischen 150 und 180 Mark sollten die meisten Häuser kosten, im Einzelfall aber auch mehr. Klagen gab es auch wegen der zahlreichen Mängel.

Die „Intelligenzler“ waren keine homogene Gruppe

Kurioserweise gab es spätestens ab 1954 wieder die Möglichkeit, die Häuser zu kaufen. Doch davon wurde nur vereinzelt Gebrauch gemacht. So erwarb der Schriftsteller Stefan Heym in den 1980er Jahren sein Haus in Grünau. Als eingeschworene Gemeinschaft darf man sich das Leben in den Siedlungen nicht vorstellen. Dafür war die Gruppe der Kulturschaffenden viel zu heterogen. Da gab es die „West-Emigranten“, die aus den USA oder der Schweiz zurückkehr-



ten und die „Ost-Emigranten“, die die Nazi-Zeit in Moskau verbracht hatten. „Die sind vermutlich nicht immer gut miteinander klargekommen“, meint Flierl. Als freundschaftlich, aber eher distanziert beschreibt Klaus-Jürgen Neumärker in seinem Buch über die Intelligenzsiedlung in Berlin-Grünau das nachbarschaft-

◀ **Beschauliches Idyll aneinandergereihter Häuschen: In der Beatrice-Zweig-Straße ...**

Trockenwohnen und Sonderwünsche

Mit der „Verordnung zur Entwicklung einer fortschrittlichen, demokratischen Kultur des deutschen Volkes und zur weiteren Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Intelligenz“ wurde im März 1950 der Bau von 94 Eigenheimen an drei Standorten in Berlin beschlossen. Dafür wurde ein Fonds von 10 Millionen Mark aufgelegt. Die „Heimstätte Berlin“ übernahm die Realisierung, die Bauausführung unterstand der Lichtenberger VEB Wohnungsbau Berlin. Hanns Hopp, Leiter der Abteilung Hochbau, war als Architekt zuständig. Er entwarf vier Haustypen. Die einkalkulierten 40 000 Mark pro Haus erwiesen sich schon bald als unrealistisch, zumal die künftige Bewohnerschaft allerlei Sonderwünsche hatte, etwa eine Garage fürs Auto. Pünktlich zum Dezember 1951 waren die Häuser bezugsfertig, wobei sich etliche der Erstbezieher beklagten, dass sie noch „trocken wohnen“ mussten. Unter Denkmalschutz steht nur die Siedlung in Niederschönhausen. In den beiden anderen wurden zu viele Veränderungen vorgenommen.

bl

liche Verhältnis. In Grünau gab es zudem Unmut unter den Alteingesessenen, weil hier „für die Bonzen“ gebaut worden war. Der Schriftsteller Karl Grünberg schildert seine Eindrücke: „Die neuen Bewohner waren bei der Grünauer Bevölkerung nicht sehr beliebt. Einerseits war es purer Neid, weil die ersten Eigenheime ausgerechnet für die Intelligenzler gebaut wurden, obwohl wir wirklich nur Mieter waren.“ Nach der Wende konnten die Bewohner:innen nach dem Modrow-Gesetz die Grundstücke zu einem sehr günstigen Preis erwerben. Ein Weiterverkauf war erst nach einer Sperrfrist von 30 Jahren nach Beurkundung möglich. Thomas Flierl rechnet daher mit einer baldigen Verkaufswelle. Er hofft, dass die künftigen Eigentümer:innen den besonderen Charakter der Siedlung erhalten werden.

Birgit Leiß

■ **Klaus-Jürgen Neumärker: Die Intelligenzsiedlung in Berlin-Grünau. Trafo-Verlag, Berlin 2023**

Bettina Asmus, Hans-Joachim Asmus: Die Intelligenzsiedlungen in Ost-Berlin: 1949–1961. BeBra Wissenschaft Verlag 2024.

◀ **... der Kuckhoffstraße (l.), der Hermann-Hesse-Straße (o.) und dem Fritz-Erpenbeck-Ring**

KÜNDIGUNGSRISSIKO WOHNUNGSVERWAHRLOSUNG

Wenn Sammeln und Horten zum Zwang wird

Das zwanghafte Horten von Gegenständen in der Wohnung ist eine psychische Störung, die nur schwer in den Griff zu bekommen ist. Wann müssen sogenannte Messies mit der Kündigung rechnen?

Unordnung oder Verwahrlosung? Der Grat zwischen Marotte und psychischer Störung ist schmal



Foto: MM-Archiv

■ Nestbau Berlin
☎ 030 293350 1007
www.messiehilfe-berlin.de

Freiraum Ordnungshilfe e.V.
☎ 030 367 367 39
www.messie-helfer.de

Aufräumhilfe sowie psychologische Beratung bietet auch Full House Ordnungshilfe
☎ 030 577 12 619
www.fullhouse-hilfe.de

Beim Berliner Mieterverein (BMV) hat man es immer mal wieder mit Mietenden zu tun, die eine Abmahnung oder Kündigung wegen Verwahrlosung der Wohnung bekommen haben. Oft ist der Zustand bei einer Heizungsablesung aufgefallen. In Extremfällen weigern sich Handwerker sogar, die Wohnung zu betre-

ten. Die Rechtsprechung sei durchaus mieterfreundlich, erklärt Sebastian Bartels, Geschäftsführer des BMV: „Zustellen, stapeln, Spinnweben überall – all das ist erlaubt.“ Häufig würden Vermieter jedoch bereits in diesem Stadium abmahnen,

Die Abmahnung ist noch kein Grund zur Panik

was die Betroffenen oder ihre Angehörigen verständlicherweise in Panik versetzt. Erreicht ist die Grenze des Zulässigen jedoch, wenn die Bausubstanz gefährdet ist oder andere Personen im Haus erheblich belästigt werden. Die Abgrenzung dieser Sachverhalte ist nicht ganz einfach. Einig sind sich die Gerichte, dass Unordnung allein kein Kündigungsgrund ist.

Zeitungen, Computerteile und Kleidungsstücke, die in der Wohnung zentimeterhoch auf dem Boden liegen, gefährden Wert und Substanz der Wohnung nicht und berechtigen daher nicht zur Kündigung, so das

Amtsgericht Frankfurt (AG Frankfurt vom 16. Januar 1998 – 33 C 2515/97-67 –) Der Vermieter darf nach Vorankündigung allerdings die Wohnung besichtigen – den Zutritt zu verweigern ist riskant und wird von den Gerichten als kündigungsrelevante Pflichtverletzung gewertet – Fotos dürfen jedoch nicht ohne Zustimmung der Mietpartei gemacht werden.

Der Umstand, dass eine Wohnung voll von Gerümpel, Müll und Lebensmittelresten ist, lasse noch keine schwerwiegende, die Substanz der Mietsache gefährdende Pflichtwidrigkeit des Mieters erkennen, stellte ein anderes Gericht klar (AG Charlottenburg vom 20. Oktober 1988 – 19 C 28/88 –).

Der Vermieter ist in der Beweispflicht

Anders sieht es jedoch aus, wenn die Wohnung derart vernachlässigt wird, dass mit Schäden an der Bausubstanz zu rechnen ist. Hier ist aber der Vermieter in der Beweispflicht. Ungezieferbefall beispielsweise kann auch in hygienisch einwandfrei geführten Haushalten auftreten. Wenn jedoch aus der Wohnung eines Mieters dringende Gerüche dazu führen, dass „man den Hausflur kaum noch ohne Gasmasken betreten kann“ und im ganzen Jahr die Fenster im Treppenhaus geöffnet bleiben müssen, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, urteilte das Amtsgericht Köln (AG Köln – 221 C 409/91 –). Ob eine vorherige Abmahnung erforderlich ist, hängt vom Einzelfall ab. Ist die Wohnung so verwahrlost und vollgestellt, dass das Bad nicht mehr zu betreten ist und Rattenbefall mit Rattenkegeln in der ganzen Wohnung und angeknabberte Türen festgestellt wurden, ist eine fristlose Kündigung auch ohne Abmahnung gerechtfertigt (LG Berlin vom 2. März 2017 – 67 S 8/17 –).

Spätestens bei einer Abmahnung sollte man sich daher Hilfe holen – in der Rechtsberatung des BMV, aber auch bei erfahrenen „Messie-Helfern.“
Birgit Leiß

Wo gibt es Hilfe?

Die Bezirksämter bieten in Einzelfällen Aufräumhilfen an. Doch mit einem einmaligen Entrümpelungskommando ist es in der Regel nicht getan. Wer am Messie-Syndrom leidet, hat enorme Schwierigkeiten, Dinge wegzuerwerfen und braucht behutsame professionelle Unterstützung. Langjährige Erfahrung hat die Freiraum Ordnungshilfe e.V. Der Verein räumt gemeinsam mit den Betroffenen die Wohnung auf, was Monate dauern kann. Im Team sind auch Psycholog:innen. Beratung und Selbsthilfegruppen bietet das neue Messie-Hilfeprojekt „Nestbau Berlin“ vom Betreuungswerk Berlin. Gemeinsam sollen Wege aus den „desorganisierten Wohnverhältnissen“ gefunden werden – auch um Wohnungslosigkeit zu verhindern.

bl

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Verdeckte Videoüberwachung durch landeseigenes Wohnungsunternehmen

Das Vorbringen des Vermieters zu dem von ihm behaupteten Kündigungsvorwurf unterfällt einem Sachvortragsverwertungsverbot, wenn sein Parteivortrag auf Informationen beruht, die er unter Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts des Mieters auf grundrechtswidrige Weise erlangt hat (hier: Einsatz überwachungsstaatlicher Ausforschungsmethoden durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmens gegenüber einem Wohnraummieter zur Erhärtung des bestehenden Verdachts unbefugter Gebrauchsüberlassungen an Dritte). [Leitsatz der Redaktion]

BGH vom 12.3.2024 – VI ZR 1370/20 –

 Langfassung im Internet

Das landeseigene Wohnungsunternehmen (im Folgenden: Vermieterin) kündigte das Mietverhältnis wegen angeblicher unbefugter Gebrauchsüberlassung. Zur Darlegung und zum Beweis verwies sie im Räumungsprozess auf Videoaufnahmen. Sie hatte eine Detektei beauftragt, die vom 9. November bis zum 11. Dezember 2017 jeweils vom Treppenhaus aus den Eingangsbereich der Wohnungen mit versteckten Videokameras überwachte, die Aufnahmen speicherte und ein Protokoll darüber erstellte, wann welche Personen ein- und ausgegangen waren. Die Kameras waren gegenüber den Wohnungseingangstüren installiert und erfassten bei geöffneter Wohnungstür den Eingangsbereich innerhalb der Wohnungen. Die Videoaufnahmen ergaben, dass die Wohnung in der Z-Straße 3 im Zeitraum vom 9. November 2017 bis 11. Dezember 2017 sechs Männern und einer Frau überlassen worden sei, die jeweils mit eigenen Schlüsseln ein- und ausgegangen seien. In der Wohnung in der Z-Straße 3 seien in dieser Zeit vier Personen (drei männliche und eine weibliche) als Bewohner identifiziert worden.

Der BGH verneinte das Vorliegen eines Kündigungsgrundes.

Ein Grund zur Kündigung der Mietverhältnisse folge nicht daraus, dass die Mieter die angemieteten Wohnungen im Zeitraum vom 9. November bis 11. Dezem-

ber 2017 unbefugt an Dritte überlassen hätten. Eine derartige Pflichtverletzung der Mieter könne der Entscheidung über den Räumungsantrag nicht zugrunde gelegt werden. Die Vermieterin stütze sich insoweit allein auf die Erkenntnisse, die sie durch die von der Privatdetektivin durchgeführte verdeckte und gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßende Videoüberwachung der Wohnungseingangsbereiche gewonnen habe. Diese Erkenntnisse dürften nach der Bestimmung in § 286 Abs. 1 ZPO im Rechtsstreit nicht berücksichtigt werden.

Die von der Privatdetektivin als verantwortlicher Stelle durchgeführte verdeckte Videoüberwachung der Wohnungseingangsbereiche sei gemäß § 4 Abs. 1 BDSG a.F. unzulässig, da sie ohne Einwilligung der Betroffenen erfolgt sei und nicht auf die Erlaubnistatbestände der § 6 b Abs. 1, § 28 Abs. 1 oder § 29 Abs. 1 BDSG a.F. gestützt werden könne.

Die verdeckte Videoüberwachung sei nicht gemäß § 6 b Abs. 1 BDSG a.F. zulässig. Dieser Erlaubnistatbestand greife bereits deshalb nicht, weil es sich bei den im Streitfall überwachten Bereichen nicht um öffentlich zugängliche Räume im Sinne dieser Norm handele. Öffentlich zugänglich seien solche Bereiche, die nach dem erkennbaren Willen des Berechtigten dazu bestimmt sind, von der Allgemeinheit betreten und genutzt zu werden. Diese Voraussetzung sei hinsichtlich der Bereiche innerhalb der Wohnungen, die bei geöffneter Tür für die gegenüberliegend angebrachten Kameras einsehbar waren, offensichtlich nicht gegeben. Gleiches gelte aber auch für die Treppenhausbereiche unmittelbar vor den Wohnungseingangstüren. Für die innerhalb eines Wohngebäudes gelegenen Bereiche einschließlich im Gebäude belegener Treppen sei regelmäßig davon auszugehen, dass sie nicht öffentlich zugänglich sind; lediglich die Bewohner und deren Besucher sollten insoweit Zugang haben und verfügten über entsprechende Betretensrechte.

Die über einen Zeitraum von mehr als vier Wochen gefertigten Aufzeichnungen bildeten nicht nur den jeweiligen Treppenhausbereich unmittelbar vor den Wohnungseingangstüren, sondern auch den Bereich innerhalb der Wohnungen ab, der bei geöffneter Tür für die Kameras einsehbar war. Die Aufzeichnungen dokumentieren lückenlos, wann, wie oft und in welcher Begleitung, in welcher Stimmung, mit welchem Gesichtsausdruck und in welcher Bekleidung die Betroffenen die jeweilige Wohnung betreten, verlassen oder auch nur die Wohnungstür geöffnet hätten. Sie bildeten auch ab, wie sie sich dabei verhalten hätten. Aufgrund der Heimlichkeit der Aufzeichnungen hätten die Betroffenen keine Möglichkeit, hiergegen Abwehrstrategien zu entwickeln und selbst zu entscheiden, ob sie diese ihrem Privatleben zuzurechnenden Informationen preisgeben wollen oder nicht. Zwar müsse der Einzelne außerhalb des besonders geschützten Bereichs seiner verschlossenen Wohnung damit rechnen, Gegenstand von Wahrnehmungen Dritter zu werden. Im nicht für die Allgemeinheit zugänglichen Bereich des Treppenhauses eines

Mehrparteiengebäudes gelte dies aber nur insoweit, als sich Dritte wahrnehmbar dort befänden. Deshalb – so der BGH – dürften die Erkenntnisse, die die Vermieterin durch die von der Privatdetektivin durchgeführte rechtswidrige Videoüberwachung der Wohnungseingangsbereiche gewonnen und in Form von Überwachungsprotokollen in den Rechtsstreit eingeführt habe, bei der Entscheidungsfindung nicht berücksichtigt werden. Die gerichtliche Verwertung dieser Erkenntnisse verletze das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mieter in der Ausprägung des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung aus Art. 2 Abs. 1, Art. 1 Abs. 1 GG sowie ihr Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnung aus Art. 13 Abs. 1 GG.

Sozialklausel

Zu den Anforderungen an die gerichtliche Prüfung des Vorliegens einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bei der ernsthaften Gefahr eines Suizids des Mieters im Falle einer Verurteilung zur Räumung der Wohnung.

BGH vom 10.4.2024 – VIII ZR 114/22 –

➔ Langfassung im Internet

Das Landgericht hatte nach Einholung eines schriftlichen psychiatrischen Sachverständigengutachtens und ergänzender Anhörung des Sachverständigen eine Härte der wegen Eigenbedarfs gekündigten Mieterin verneint.

Es begründete seine Entscheidung damit, dass der seitens der Mieterin angedrohte Suizid als „im Rahmen ihrer freien Willensbildung gewählte Reaktionsstrategie auf den möglichen Verlust ihrer Wohnung in appellativer Absicht instrumentell eingesetzt“ worden war.

Dem wollte der BGH nicht folgen:

Die vom Berufungsgericht in Anknüpfung an die sachverständige Einschätzung vorgenommene Einordnung ändere nichts daran, dass das Leben der Mieterin bei einem unfreiwilligen Verlust ihrer Wohnung infolge einer Verurteilung zur Räumung konkret in Gefahr sei und diese Gefahr bei der hier vorzunehmenden Prüfung des Vorliegens einer Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB Berücksichtigung finden müsse.

Überdies habe das Berufungsgericht nicht hinreichend in den Blick genommen, dass die Suizidankündigung nach den Ausführungen des Sachverständigen auch Ausdruck der von ihr empfundenen Hilflosigkeit gegenüber dem drohenden Verlust ihrer langjährigen Wohnung sei. Gerade hierin zeige sich aber die Schutzbedürftigkeit der Mieterin, der im Rahmen des § 574 BGB angemessen Rechnung zu tragen sei.

Dementsprechend sei (auch) im Streitfall aufgrund einer umfassenden Würdigung aller Einzelfallumstände zu entscheiden, ob wegen der bestehenden – und trotz der freien Willensbildung der Mieterin für die Prüfung nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB maßgeblich zu berücksichtigenden – Gefahr eines Suizids der Mieterin für den Fall des Verlusts ihrer bisherigen Wohnung das Vorliegen einer Härte anzunehmen sei oder ob eine solche im

Hinblick auf der Mieterin zugängliche und zumutbare, von ihr aber nicht genutzte Beratungen sowie ärztliche oder therapeutische Behandlungen abzulehnen (oder anderenfalls jedenfalls im Rahmen der anschließend vorzunehmenden Interessenabwägung den Interessen des Vermieters der Vorrang einzuräumen) sei.

Demgegenüber habe das Berufungsgericht die im Streitfall gegebene Gefahr der Selbsttötung als Folge einer Verurteilung der Mieterin zur Räumung der Wohnung von vornherein von der bei der Prüfung des Vorliegens einer Härte gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung ausgeschlossen, indem es allein auf die dahinterstehende freie Willensbildung der Mieterin abgestellt habe. Hierdurch habe es bei seiner Entscheidung dem Schutz von Leben und Gesundheit der Mieterin nicht die Bedeutung beigemessen, die Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG ihm verleihe.

Nach alledem hob der BGH das Urteil des Berufungsgerichts auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück, damit dieses die erforderlichen Feststellungen treffen kann.

Kündigungssperrfrist

a) Beabsichtigt der Vermieter, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer (frei-)beruflichen Tätigkeit nachzugehen (hier: Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei), wird es für das Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB regelmäßig ausreichen, dass ihm bei verwehrtem Bezug ein beachtenswerter beziehungsweise aner kennenswerter Nachteil entstände.

b) Höhere Anforderungen gelten nicht deshalb, weil der Vermieter die an den Mieter überlassene Wohnung nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum erworben und die Kündigung innerhalb eines Zeitraums erklärt hat, welcher der für Eigenbedarfs- und Verwer tungskündigungen geltenden Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs. 1, 2 BGB entspricht.

BGH vom 10.4.2024 – VIII ZR 286/22 –

➔ Langfassung im Internet

Der BGH bestätigt hier u.a. seine bisherige Rechtsprechung, wonach die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung (§ 577a BGB) bei Kündigungen nach Absatz 1 des § 573 BGB („sonstiges berechtigtes Interesse“) nicht gilt.

Falsche Kündigungsfrist

Zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen der (ordentlichen) Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses gehört die Angabe der Kündigungsfrist beziehungsweise des Kündigungstermins in der Kündigungserklärung nicht. Ergibt die Auslegung der Kündigungserklärung nach dem objektiven Empfängerhorizont gemäß

§§ 133, 157 BGB, dass der Vermieter ordentlich und unter Einhaltung einer Frist kündigen will, wird es regelmäßig seinem erkennbaren (hypothetischen) Willen entsprechen, dass die Kündigung das Mietverhältnis mit Ablauf der (gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten) Kündigungsfrist zum nächsten zulässigen Termin beendet. Das gilt auch, wenn der Vermieter in der Kündigungserklärung einen zu frühen Kündigungstermin angibt, sofern sein (unbedingter) Wille erkennbar ist, das Mietverhältnis auf jeden Fall zu beenden.

BGH vom 10.4.2024 – VIII ZR 286/22 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter schlossen im September 1982 einen schriftlichen Mietvertrag, nach dem das Mietverhältnis am 1. Juli 1982 beginnen sollte. § 2 Ziffer 2 des Mietvertrags sah eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten vor, wenn seit der Überlassung des Wohnraums zehn Jahre vergangen sind.

Mit Schreiben vom 24. Januar 2021 erklärte der Vermieter unter Berufung auf § 573 Abs. 1 BGB die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit den Mietern zum 31. Oktober 2021.

Mit Klageschrift vom 23. August 2021 kündigte er vorsorglich erneut das Mietverhältnisses unter Berufung auf § 573 Abs. 1 BGB wegen „Betriebsbedarfs“, ohne einen Kündigungstermin zu nennen.

Die Mieter hielten die Kündigung unter anderem schon deshalb für unwirksam, weil der Vermieter entgegen der mietvertraglichen Vereinbarung mit einer zu kurzen Frist gekündigt hatte.

Dem folgte der BGH nicht:

Der Wirksamkeit der ordentlichen Kündigungen stehe es nicht entgegen, dass in der Kündigungserklärung vom 24. Januar 2021 ein vor dem Ablauf der maßgeblichen Kündigungsfrist liegender Kündigungstermin genannt beziehungsweise in der Kündigungserklärung vom 23. August 2021 der Zeitpunkt der gewollten Beendigung des Mietverhältnisses nicht angegeben sei.

Bei der Kündigung handele es sich um ein einseitiges Gestaltungsrecht des Vermieters, das seine Gestaltungswirkung mit dem Zugang bei dem Mieter entfalte (§130 BGB) und – sofern der geltend gemachte Kündigungsgrund vorliege und auch die formellen und materiellen Anforderungen an eine Kündigungserklärung (Angabe von Kündigungsgrund; Geschäftsfähigkeit) erfüllt seien – das Mietverhältnis entweder sofort oder nach Ablauf der vorgesehenen Kündigungsfrist enden lasse.

Zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen der (ordentlichen) Kündigung gehöre die Angabe der Kündigungsfrist beziehungsweise des Kündigungstermins in der Kündigungserklärung nicht. Sie sei in der Vorschrift über Form und Inhalt der Kündigung (§ 568 BGB) nicht aufgeführt und auch vom Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB nicht umfasst.

Ergebe die Auslegung der Kündigungserklärung gemäß §§ 133, 157 BGB, dass der Vermieter ordentlich und unter Einhaltung einer Frist kündigen wolle (§§ 573, 573 c BGB), werde es mangels entgegenstehender An-

haltspunkte regelmäßig seinem erkennbaren (hypothetischen) Willen entsprechen, dass die Kündigung das Mietverhältnis mit Ablauf der (gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten) Kündigungsfrist zum nächsten zulässigen Termin beende. Das gelte nicht nur dann, wenn in der Kündigungserklärung kein Kündigungstermin angegeben sei, sondern in gleicher Weise, wenn der Vermieter in der Kündigungserklärung einen zu frühen Kündigungstermin angebe, sofern der (unbedingte) Wille des Vermieters erkennbar sei, das Mietverhältnis auf jeden Fall zu beenden.

Im Streitfall bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass der Vermieter eine ordentliche Kündigung allein für den Fall hätte aussprechen wollen, dass diese auch zu dem im Kündigungsschreiben vom 24. Januar 2021 angegebenen Termin (31. Oktober 2021) zur Beendigung des Mietverhältnisses mit den Mietern führte, die Beendigung zu einem späteren Zeitpunkt hingegen für ihn ohne Interesse wäre. Vielmehr habe der Vermieter mit der Angabe des Kündigungstermins in dem Kündigungsschreiben erkennbar (lediglich) zum Ausdruck gebracht, dass er das Mietverhältnis zu dem von ihm – wohl unter Heranziehung der (hier nicht einschlägigen) neunmonatigen Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB – errechneten Zeitpunkt aufgrund der Kündigung als beendet ansehe.

Fazit: Nennt der Vermieter einen zu frühen Kündigungstermin, kann die Kündigung gleichwohl zum nächstmöglichen Termin wirksam sein.

Mietüberzahlung bei Bürgergeldbezug

Bezieht ein Wohnraummieter Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach Maßgabe des SGB II, geht ein auf Rückerstattung überzahlter Miete gerichteter Bereicherungsanspruch gegen den Vermieter unter den Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II auf den Sozialleistungsträger über.

BGH vom 5.6.2024 – VIII ZR 150/23 –

 Langfassung im Internet

Der klagende Mieter war vom 1. September 2018 bis Ende Juni 2020 – gemeinsam mit einem mit ihm nicht in Bedarfsgemeinschaft lebenden Mitmieter – Mieter einer rund 49 m² großen Wohnung. Der Mieter, der zuvor in einer Flüchtlingsunterkunft gelebt hatte, bezog bereits während dieser Zeit Leistungen nach Maßgabe des SGB II („Bürgergeld“). Mit seiner Klage machte er die Rückzahlung (vermeintlich) überzahlter Miete geltend. Das Landgericht wies die Klage ab, da dem Mieter die Klagebefugnis fehle. Soweit Bereicherungsansprüche wegen überzahlter Miete entstanden seien, seien sie nach der Vorschrift des § 33 Abs. 1 Satz 1 Sozialgesetzbuch II (SGB II) auf das Jobcenter übergegangen.

Der BGH bestätigte das Urteil des Landgerichts.

Die hier maßgeblichen Passagen des § 33 SGB II lauten: (1) Haben Personen, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, für die Zeit, für die Leistungen erbracht werden, einen Anspruch gegen einen An-

deren, der nicht Leistungsträger ist, geht der Anspruch bis zur Höhe der geleisteten Aufwendungen auf die Träger der Leistungen nach diesem Buch über, wenn bei rechtzeitiger Leistung des Anderen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nicht erbracht worden wären. [...]

(4) Die Träger der Leistungen nach diesem Buch können den auf sie übergegangenen Anspruch im Einvernehmen mit der Empfängerin oder dem Empfänger der Leistungen auf diese oder diesen zur gerichtlichen Geltendmachung rückübertragen und sich den geltend gemachten Anspruch abtreten lassen.

Der gesetzliche Anspruchsübergang auf den Leistungsträger (hier: Jobcenter) nach § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II setze – so der BGH – voraus, dass dem Leistungsempfänger für die Zeit, für die Leistungen erbracht werden, ein Anspruch gegen einen Anderen zusteht, der nicht Leistungsträger ist. Der gesetzliche Forderungsübergang nach § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II solle den Grundsatz des Nachrangs der Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II und die Refinanzierung bereits erbrachter Sozialleistungen sicherzustellen.

Der Bereicherungsanspruch eines Mieters auf Rückerstattung überzahlter Miete gegen seinen Vermieter unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB sei ein Anspruch gegen einen Anderen, der nicht Leistungsträger ist, im Sinne des § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Entsprechendes habe der BGH bereits für den Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter nach § 536a Abs. 1, § 536 Abs. 3 BGB wegen eines Mangels der Mietsache entschieden (BGH vom 21.6.2023 – VIII ZR 303/21 –).

Die geltend gemachten Bereicherungsansprüche seien hier für die Zeit entstanden, in der das Jobcenter dem Mieter Leistungen zur Sicherung seines Lebensunterhalts gewährt habe. Bei rechtzeitiger Rückerstattung der überzahlten Miete (beziehungsweise bei von vornherein nicht eingeforderter Miete) durch die Vermieterin wären diese Sozialleistungen auch nicht erbracht worden; hätte die Vermieterin die überzahlten Summen nämlich rechtzeitig zurückerstattet, so hätte der Mieter sich diese Beträge zur Deckung seines Bedarfs anrechnen lassen müssen. Denn eine Rückerstattung überzahlter Miete durch die Vermieterin wäre als Einkommen des Mieters im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu bewerten gewesen. Eine solche Rückzahlung hätte der Mieter nach Maßgabe des § 22 Abs. 3 SGB II zur Deckung seines Bedarfs einzusetzen.

Dem gesetzlichen Anspruchsübergang stehe es schließlich nicht entgegen, dass das Jobcenter hier die Bereicherungsansprüche gegen die Vermieterin weder selbst realisiert noch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht habe, die Ansprüche zur gerichtlichen Geltendmachung auf den Mieter zurückzuübertragen (§ 33 Abs. 4 Satz 1 SGB II). Dies betreffe ausschließlich den Verwaltungsvollzug, berühre jedoch nicht die Voraussetzungen des gesetzlichen Anspruchsübergangs auf den Leistungsträger.

Instanzen-Rechtsprechung

Wiederherstellungspflicht nach Gebäudebrand

Zum Anspruch des Mieters auf Wiederherstellung der Bezugsfertigkeit seiner in Folge eines Brandes im Hause stark beschädigten Mietwohnung. Zu den Gegenargumenten „Unmöglichkeit“ und „Opfergrenze“ des Vermieters. AG Kreuzberg vom 31.1.2023 – 11 C 208/20 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette, veröffentlicht in MM 6/2024, S. 37

Hinweis: Das Urteil des AG Kreuzberg ist nicht rechtskräftig geworden. Die Prozessparteien haben sich in zweiter Instanz auf einen gerichtlichen Vergleich verständigt, so dass der Prozess ohne Urteil beendet worden ist.

30jähriges Mietverhältnis

1. Auf Verträge, die auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden, und zwar auch dann, wenn der Vertrag tatsächlich länger als 30 Jahre läuft, ist § 544 BGB (unmittelbar) nicht anwendbar. Ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, kann deshalb auch nach mehr als 30 Jahren nicht gemäß § 544 BGB gekündigt werden.

2. In der Instanzenrechtsprechung und der Literatur wird allgemein angenommen, dass bei einem dauerhaften Ausschluss der ordentlichen Kündigung im Wege einer individualvertraglichen Vereinbarung nach Ablauf von 30 Jahren in (entsprechender) Anwendung des § 544 BGB eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist möglich sein soll. Der Bundesge-

richtshof hat die Frage bisher nicht entschieden.

3. Bei der Kündigung nach § 544 Satz 1 BGB handelt es sich – dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift nach – um eine Kündigung im Sinne des § 573 d BGB.

LG Berlin II vom 30.5.2024 – 65 S 189/23 –

 Langfassung im Internet

§ 544 BGB lautet:
Vertrag über mehr als dreißig Jahre
Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von dreißig Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)

 Seestraße

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau

  Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmsdorfer Straße

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

 Bismarckstraße (U2 und U7)

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

Beratung mit Termin

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

Im Notfall:

Akutberatung ohne Termin – veränderte Zeiten:

Montag, Mittwoch und Donnerstag
von 16 bis 20 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:
Keine Akutberatung Donnerstag und Samstag

Geschäftsstelle Spichernstraße:

Hier keine Akutberatung ohne Termin

In den Zeiten für die Akutberatung finden auch
vereinbarte Termine statt.

For consultations in English
please make an appointment.

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Hier keine Akutberatung

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

 Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang er-
folgt begleitet über den Hof)

  Frankfurter Allee

 Samariterstraße

Beratungszentrum

Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

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
Hier Akutberatung nur Montag
und Mittwoch



Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmvm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit und weitere Informationen über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38
🟡 Marzahn, Tram/Bus Marzahner Promenade
■ Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42
U Kienberg/Gärten der Welt

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23, Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus der Paulus-Kirchengemeinde, Teltower Damm 6, Zehlendorf Eiche, 🟡 Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus, Friedenstraße 20, U Alt-Mariendorf

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

ONLINE-TERMIN-VEREINBARUNG

für Beratungstermin:

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

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und ohne Aufwand. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMagazins) und beachten Sie, dass die telefonische Kurzberatung nicht eine umfangreiche Rechtsberatung ersetzen kann.

Unsere Rechtsschutzversicherung kann im Fall eines Gerichtsverfahrens nur dann greifen, wenn Sie zuvor anhand von Unterlagen in einer unserer Beratungsstellen oder in einer Telefonberatung mit Einsicht in Unterlagen beraten wurden. Die Kurzberatung am Service-Telefon genügt nicht.

Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt zu Beginn oder am Ende der Beratungszeit anzurufen.

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Änderungen per Post an obige Adresse oder online unter: <https://mein.berliner-mieterverein.de>

MieterMagazin Online

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen? Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen? Dann schreiben Sie uns unter: www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Ein kompetenter Ingenieur berät Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung.

Di 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

☎ 030-22626-187;

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer

Terminvereinbarung

unter ☎ 030-226260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Zillestraße 81,

nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

Beratung nur, wenn für das Grundstück bereits eine gesonderte Mitgliedschaft besteht. Es werden keine neuen Mitglieder für diesen Schwerpunktbereich mehr aufgenommen.

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerow Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

jeden 1. und 3. Mi im Monat 16-18 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmetermenen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder

☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder

☎ 0163/8266944

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 20 bis 50 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

Bei Abnahme: Ob Sie mietvertraglich überhaupt zu Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, sollten Sie zuvor in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen.

Gutachten und Beweissicherung

Gutachten und Beweissicherung sind kostenpflichtig. Wir haben für Sie günstige Konditionen vereinbart. Sie beauftragen unsere Kooperationspartner selbst. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung oder Beweissicherung angezeigt erscheint.

Themenbereiche:

■ Wohnflächenberechnung

■ Schönheitsreparaturen

■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht

■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Fernwärme-Überprüfung

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/

-bestimmung ohne bauliche

Ursachenbestimmung

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/

Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

■ Detekti

Die Gutachter finden Sie unter

www.berliner-mieterverein.de/

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin

unter ☎ 030-230899-0

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de,

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

■ StattReisen Berlin

www.stattreisenberlin.de

☎ 030-455 30 28

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest –

Leseraktion 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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098 191,

Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, bezirke@berliner-mieterverein.de ☎ 030-22626-144

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monat um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer jeden 3. Freitag im Monat um 17.30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel,

Rico Blochmann, Ursula Niemann

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks,

Irina Neuber, Peter Reuscher

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann, Thomas Meißner, Thomas Suckow
Kontakt über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, bezirke@berliner-mieterverein.de

☎ 030-22626-144

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann, Andreas Berg, Sophie Mödig
Kontakt: bm-v-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Montag im Monat um 18.30 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perović, Hans-Günther Miethe, Hermine Thurow
■ Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a

Reinickendorf

Bezirksleitung: Nils Baumann, Denise Funk

■ Die Bezirksgruppe trifft sich jeweils am ersten Mittwoch eines Monats von ca. 19 bis 21 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, S- und U-Bhf. Wittenau

Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm, Hans-Jörg Brand, Norbert Zobbot
Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7
jeden Donnerstag 17-19 Uhr
neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften; Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny, Britta Schwarz-Krause, Heidemarie Karstädt

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläser-Hübner, Karin Dewitz, Franziska Schulte

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann,

Ilona Sechting, Marco Raddatz

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ Zusätzliches **digitales Treffen** der Bezirksgruppe per Videokonferenz an jedem 4. Mittwoch im Monat.

Bei Interesse melden sie sich bitte ca. eine Woche vorher unter bezirke@berliner-mieterverein.de, um in den Einladungsverteiler aufgenommen zu werden.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel



Mehr als ein Drittel des Einkommens geht in vielen Haushalten für Miete und Mietnebenkosten drauf. Der Ratgeber zeigt, wo die Kostenbremse angesetzt werden kann: von der Wohnungssuche bis zum Check von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. Fallbeispiele, wichtige Urteile und Musterbriefe bieten das passende Handwerkszeug, um Mietkosten im Griff zu behalten.

Der Ratgeber ist für 16,90 Euro zzgl. Versandkosten über den Online-Shop des DMB-Verlages erhältlich: shop.mieterbund.de

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten.

Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe.

Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:
berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm



Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein.

Mitglieder haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

Für jedes neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Das Mieter-Handbuch

Mietrecht für Mieter, einfach und übersichtlich, informiert über die aktuelle Rechtslage und über Handlungsmöglichkeiten bei Konflikten.

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB, Neuauflage 2024, 18 Euro

Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fällen vermeiden, Vorteile nutzen

Dieser Ratgeber gibt dem künftigen Mieter Hinweise, worauf beim Abschluss eines Mietvertrages zu achten ist – ergänzt durch praktische Tipps und Rechenbeispiele.

3. Auflage, 5,90 Euro



Die Broschüren können bezogen werden über den Online-Shop des DMB-Verlages: shop.mieterbund.de

**DEIN
ZUHAUSE**

**STEHT
AUF DEM
SPIEL!**



**MI(E)-
MACHEN!**

**MIETEN
STOPP!**

WWW.MIETENSTOPP.DE