

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

Januar/Februar  
1+2/2024

**WOHNRAUMVERSORGUNG  
BERLIN AÖR**

**Schwarz-Rot demoliert  
die Aufsicht**

**SERIE WOHNUNGSBAU-  
ARCHITEKT:INNEN**

**Grundrisse der  
Emanzipation**

**EIGENBEDARFS-  
KLAGEN**

**Schmu vor  
Gericht**

MieterMagazin Extra  
**Zwangsräumung**



**Die Dinge  
in Bewegung  
bringen!**

Wie Sie sich als Mitglied im Berliner Mieterverein engagieren können

**MieterMagazin**  
www.berliner-mieterverein.de

## 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 2022/2023 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 <https://shop.mieterbund.de/buecher/>

## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

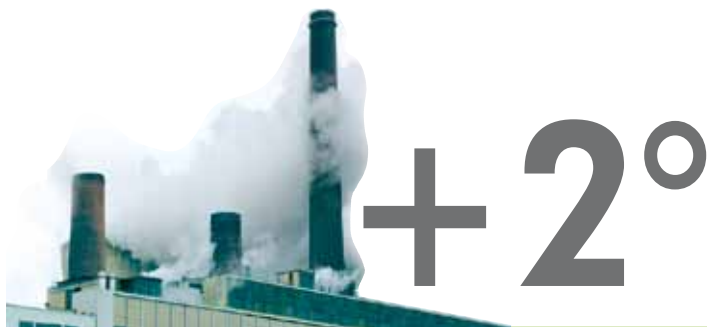
Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

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:

[www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.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](http://www.bund.net/klimaschutz)

Fordern Sie unser Infopaket an: [www.bund.net](http://www.bund.net)



Am Köllnischen Park 1  
10179 Berlin  
Fax 030 275 86-440  
[info@bund.net](mailto:info@bund.net)

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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 neugeworbene Mitglied erhält der Werber 15,- Euro auf seinem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

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



# INHALT

## PANORAMA

Degewo: <b>Zermürbende Sanierung im Greizer Viertel</b> .....	6
Ausstellung: <b>Leipziger Straße – Repräsentation durch Wohnungsbau</b> .....	6
Berliner CDU-SPD-Koalition: <b>Beim Klimaschutz wird nicht geliefert</b> .....	7
Geführte Touren: <b>Durch die Vielfalt der Metropole</b> .....	7
E-Lademöglichkeit: <b>Hausverwaltung steht bei Elektroautos auf der Bremse</b> .....	8
Bundestag: <b>Die Berliner sind wieder im Wahlmodus</b> .....	8
Schönhauser Allee 69: <b>Die Katze zeigt Kante</b> .....	9
Mietratgeber: <b>Deutscher Wohnungsmarkt – übersichtlich und verständlich</b> .....	9
Klimagerechte Gebäudesanierung: <b>Bei diesem Tempo dauert es hundert Jahre</b> .....	10
Buch: <b>Gesichter für die Schattenwesen</b> .....	10
Geschütztes Marktsegment: <b>Deutsche Wohnen stellt sich quer</b> .....	11

## TITEL

<b>Die Dinge in Bewegung bringen!</b> Wie sie sich als Mitglied im Berliner Mieterverein engagieren können .....	12
---	----

## HINTERGRUND

Städtische Wohnungsbaugesellschaften: <b>Rolle rückwärts beim Sozialauftrag</b> .....	17
Ende des Nebenkostenprivilegs: <b>Kabelempfang erfordert ab Juli einen Einzelvertrag</b> .....	18
Bedrohte Nahversorgung (2): <b>Option zum Dichtmachen</b> .....	20
Wohnraumversorgung Berlin AÖR: <b>Schwarz-Rot demontiert die Aufsicht</b> .....	21
Serie Wohnungsbauarchitekt:innen: <b>Grundrisse der Emanzipation</b> .....	22
Eigenbedarfsklagen: <b>Schmu vor Gericht</b> .....	24

## MM extra

<b>Zwangsräumung</b> .....	26
----------------------------	----

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	35
---	----

## SERVICE

Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4
Bezirkliche Mitgliederversammlung 2024 .....	4
Die BMV-Beratungszentren .....	39
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	40



Mitglieder des Mietervereins engagieren sich mit viel Professionalität und Herzblut in den Bezirken, in Gremien, in politischen Debatten und Aktionen. Wir berichten über sie. Denn: **Sie bringen die Dinge in Bewegung!**



Die im Gefolge des Mietenvolksentscheids von 2015 eingerichtete „**Wohnungsversorgung Berlin**“ war von Anfang an nicht nach christ- oder sozialdemokratischem Geschmack. Jetzt stützt die CDU/SPD-Koalition deren Kompetenzen.



Die Umstellung von Sammel- auf Einzelverträge zum **Empfang von Kabel-Fernsehen** gibt zu Befürchtungen keinen Anlass – Verbraucherschützer erwarten mittelfristig sogar Vorteile für die Kabelkundschaft.

Abbildungen: Christian Muhrbeck,  
Rainaldo Caddou H. für WVB  
Titel: Julia Gandras



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

## Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2024

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins, im Zeitraum bis Mitte April finden die Mitgliederversammlungen statt. Bitte beachten Sie die Einladungen für Ihren Bezirk auch in den folgenden Ausgaben des MieterMagazins. Sie sind herzlich eingeladen! Nachfolgend finden Sie die Einladung für den Bezirk Pankow. Diese findet als einzige bereits im Februar statt.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung können die Mitglieder des jeweiligen Bezirks Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieterverein (BMV) aktiv zu werden. Besuchen Sie die Versammlung in Ihrem Bezirk. Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen.

## Pankow

**Freitag, 9. Februar 2024, 17:30 Uhr (Einlass ab 17:15 Uhr)**

Veranstaltungsraum Kopenhagener Str. 9, 10437 Berlin

U2, S2, S8, S41, S42, S85, Tram M1

(S+U Schönhauser Allee)

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Eigenbedarf – eine tickende Zeitbombe für immer mehr Mietende und was Betroffene und Politik dagegen unternehmen können“  
Referent: Klaus Mindrup (ex-MdB)
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Pankow

## Leserbriefe

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](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin/leserbrief-schreiben.htm) eingeben oder per Post an den Berliner Mieterverein, Redaktion MieterMagazin, Spichernstraße 1, 10777 Berlin schicken.

Betr.: MieterMagazin 6/2022, Seite 13, Birgit Leib: „Abriss Schlüterstraße 44: „Auf den Zustand des Hauses kommt es nicht an“

### Gutes Ende

Nochmal herzlichen Dank dem Berliner Mieterverein hier, speziell an Frau Werner und Herrn Bartels von der Geschäftsführung für Ihren außergewöhnlichen Einsatz für uns Mieter. Die Auseinandersetzungen mit den Verwertungsgekündigungen wurden mit Ihrer Hilfe für alle Mieter zu einem guten Ende gebracht. Ich kann nur allen Mietern in Berlin empfehlen dem Mieterverein beizutreten, für uns kam die Kündigung ganz unverhofft – und allein ist man da verloren.

Johann Pfleger

Per E-Mail

### 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](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto: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

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Ulrike Hamann-Onnertz, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeit:** Elke Augustin, Katharina Buri, Silke Kettelhake, Stefan Klein, Birgit Leib, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter, Lisa Smith · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: [a.erkana@berliner-mieterverein.de](mailto:a.erkana@berliner-mieterverein.de), Telefon 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, 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



Foto-Einsender Alex Heinen fragt sich, ob diese Art

### Personalisierte Werbung

sich durchsetzen wird.

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

 Berliner Mieterverein auch bei Facebook  
[www.facebook.com/BerlinerMieterverein/](https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/)

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Änderungen bitte per Post oder online über:  
<https://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](http://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](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)



### Wissenswertes zu Selbsthilfe

Überprüfen Sie online, ob Ihr Strom-/Gasabschlag stimmt. Vielleicht wollen Sie den Energieanbieter wechseln oder Ihre Heizung optimieren? Das Projekt „Energiebudget“ der Verbraucherzentrale Berlin bündelt Infos zu Energiefragen. Mehr Informationen finden Sie auf der Webseite: [www.verbraucherzentrale-berlin.de/energiebudget](http://www.verbraucherzentrale-berlin.de/energiebudget)

## 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.

Nächste Termine: Mittwoch, 21. Februar 2024 und Mittwoch, 20. März 2024, jeweils 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)*

## Mieterberatung Beratung mit Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.  
 Hier können Sie einen Termin vereinbaren:  
**Online-Terminvereinbarung:**  
<https://mein.berliner-mieterverein.de>  
**Servicetelefon** ☎ 030-226 260

### Im Notfall: Akutberatung ohne Termin

Auch im Mietverhältnis kann es akute Probleme geben. Ein Wasserschaden ist aufgetreten, eine Kündigung eingegangen, oder eine Frist droht abzulaufen ... Wir hoffen, dass Ihnen derartig unangenehme Vorfälle erspart bleiben. Falls aber doch einmal ein Notfall eintritt, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne auch ohne Terminvereinbarung zur Seite. Die Zeiten für die Akutberatung ohne Termin finden Sie auf der Seite 31 des MieterMagazins. Bei intensivem Beratungsbedarf werden wir Sie gegebenenfalls nach einer ersten Einschätzung bitten, zusätzlich einen Termin zu vereinbaren.

**For consultations in English please make an appointment.**

Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 39 bis 42 in diesem Heft.

### Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle Perleberger Straße 44

Achtung: Die Beratungsstelle ist vorübergehend geschlossen. Es finden keine Beratungen statt.

### Beratungsstelle Ikarus in Karlshorst ist seit Jahresende geschlossen

Leider stehen uns die Räume in der Wandlitzstraße seit Januar nicht mehr zur Verfügung, da der Träger dort seine Tätigkeit einstellt. Ein Ersatz steht uns noch nicht zur Verfügung.



## DEGEWO

## Zermürbende Sanierung im Greizer Viertel

Eine Degewo-Siedlung soll saniert und aufgewertet werden. Aber Bauverzug, Pfusch und vor allem die Ignoranz des Unternehmens sorgen für unzumutbare Wohnumstände. Die Mieter:innen fühlen sich von der kommunalen Vermieterin und auch vom Bezirksamt im Stich gelassen.

Nasse Wände, abgelöste Tapeten, Schimmelflecken – die Fotos, die in der Redaktion des MieterMagazins unmittelbar vor Weihnachten eingingen, zeigen unhaltbare Wohnzustände. Viele Mieter:innen im Greizer Viertel in Marienfelde müssen sie seit nahezu anderthalb Jahren ertragen.



Im Juni 2022 begann die kommunale Degewo mit dem Umbau der fünf dreigeschossigen Mietshäuser Greizer Straße 2-30 (Baujahr 1964/65): Durch Dachaufstockung sollen behindertengerechte Wohnungen mit Fahrstuhlzugang entstehen, eine Strangsanierung durchgeführt sowie Fassaden, Hauseingänge, Fenster und Balkone erneuert werden. Aber seit Baubeginn läuft hier so gut wie nichts nach Plan. Zum einen ist das gesamte Bauvorhaben durch Insolvenz beziehungsweise Kündigung eines Bauunternehmers bereits erheblich in Verzug geraten. Zum anderen leiden die Bewohner:innen unter Baupfusch: Beispielsweise wurden Dächer abgenommen und die darunterliegenden Geschosse unzulänglich abgedeckt; nach Regentagen kommt es zu extremen Nässe- und Schimmelschäden. „Man kann verstehen, dass so ein

umfangreiches Bauvorhaben für alle Beteiligten eine Herausforderung ist. Aber das darf doch nicht zu unseren Lasten gehen“, erklärt der Mieter Ralf D.

Im Stich gelassen fühlen sich die Mieter:innen auch vom Wohnungsaufsichtsamt und der zuständigen Stadträtin des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg. Denn auf amtliche Hilfe in Bezug auf die gesundheitsgefährdende Schimmelbelastung in den Wohnungen warteten die Betroffenen vergebens.

Vor allem jedoch zielt die Kritik der Mieter:innen auf die Degewo, bei der man kaum jemanden erreicht und die ihre Zusagen nicht einhält. So sollten etwa die Feuchtigkeitsschäden in den Wohnungen bis Weihnachten beseitigt sein. Die Realität sieht anders aus: In der Wohnung einer 93-Jährigen sind nicht nur alle Wände nass. Die taubstumme Frau, die auf einen Rollator angewiesen ist, kann sich nicht ein-



Fotos: Christian Muhrbeck

mal mehr in ihrer Küche bewegen, weil dort seit Wochen ein Entfeuchtungsgerät den Weg versperrt. Auf Anfrage des MieterMagazins bei der Degewo zur Situation verwies deren Pressestelle sowohl darauf, dass eine neu beauftragte Baufirma die bestehenden Mängel so schnell wie möglich beseitige, als auch auf die Mietminderung von 20 Prozent, die den Mieter:innen im November 2023 gewährt worden sei.  
*Rosemarie Mieder*

Wassereinbrüche durch ein abgedecktes Dach; Schimmel in den Wohnungen und ein Entfeuchtungsgerät, das einer Seniorin die Bewegungsmöglichkeiten in der Küche raubt

◀ Lläuft nichts nach Plan: Degewo-Sanierung in Marienfelde

## AUSSTELLUNG

## Leipziger Straße: Repräsentation durch Wohnungsbau



■ Wohnkomplex Leipziger Straße – Planen, Bauen und Leben in der Hauptstadt der DDR, Mitte Museum, Pankstraße 47, 13357 Berlin, Sonntag bis Freitag 10 bis 18 Uhr, bis 26. Februar 2024, Eintritt frei

An der vielspurigen Leipziger Straße in Berlin staffeln sich weiterhin sichtbar mehrere markante Hochhauspaare, die als Wohnkomplex Leipziger Straße zu DDR-Zeiten geplant worden waren. Diesem Vorzeigeprojekt des sozialistischen Staates widmet sich eine Ausstellung im Bezirksmuseum Mitte, die neben der Planungs- und Baugeschichte auch das Leben und Wohnen in diesem Hochhaus-Ensemble beleuchtet. Der ab 1969 im direkten Zentrum der Stadt entstandene Massenwohnungsbau war eine Antwort auf die Wohnungsnot in Ost-Berlin und zugleich als Schaufenster des sozialistischen Lebens gedacht. Als in sich geschlossene Siedlung stellte der Komplex die wesentlichen Erfordernisse der Bewohner bereit. So wurden die Kultur-, Versorgungs- und Handelseinrichtungen am Sockel der Hochhäuser in zweigeschossigen Flachbauten angesiedelt. Die Fotos von Monika Uelze, die für den VEB Wohnungsbau die Baustellen dokumentierte und später auch das Leben vor Ort fotografierte, lassen die Aufbruchstimmung und Zukunftszugewandtheit der damaligen Zeit wieder aufleben. Der Repräsentationswille des Staates erschöpfte sich nicht in spektakulären Einzelbauten, sondern wählte den Massenwohnungsbau als Ausdruck der eigenen Sozialpolitik. *js*



BERLINER CDU-SPD-KOALITION

## Beim Klimaschutz wird nicht geliefert

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klima-Sondervermögen der Bundesregierung stellt der Berliner Senat sein geplantes Sondervermögen auf den Prüfstand. Die Begehrlichkeiten müssen erstmal zurückstehen.

Foto: Bernd Eimenthaler/Geisler-Fotopress



Finanzsenator Stefan Evers (CDU) hat das Berliner Sondervermögen zwecks Prüfung gestoppt, Senatschef Kai Wegner (CDU) will – anders als seine Partei – die Schuldenbremse aufweichen

Einen Klimafonds mit fünf Milliarden Euro will der Senat auflegen und ihn bei Bedarf im Jahr 2026 nochmal um denselben Betrag aufstocken. Obwohl schon im vergangenen Juli beschlossen, ist die konkrete Verwendung immer noch völlig offen. Die erkleckliche Summe weckt aber Begehrlichkeiten. Innensenatorin Iris Spranger (SPD) meldete sofort Sanierungsbedarf bei allen Polizeiwachen an. CDU-Fraktionschef Dirk Stettner warf die Idee in den Raum, in der Innenstadt eine Magnetschwebbahnstrecke zu bauen wie es sie schon als Versuchsstrecke im West-Berlin der 1980er Jahre gegeben hat.

Doch dann kam am 15. November das Urteil des Bundesverfassungsgerichts, das den Klima- und Transformationsfonds des Bundes für unrechtmäßig erklärte. Das Urteil stellt auch ein Fragezeichen hinter das Berliner Vorhaben, denn das Sondervermögen ist nichts anderes als eine Kreditaufnahme außerhalb des regulären Landeshaushalts – ist ein Verstoß gegen die Schuldenbremse, der nur in besonderen Notlagen erlaubt ist. Ob die Klimakrise als solche Notlage gilt, ist umstritten. Berlins Regierender Bürgermeister

ter Kai Wegner (CDU) spricht sich für eine Lockerung der Schuldenbremse aus und stellt sich damit gegen seine Partei. Für die Bundes-CDU ist die Schuldenbremse weiterhin heilig, auch wenn dadurch Investitionen der öffentlichen Hand verhindert werden. Der Berliner Finanzsenator Stefan Evers (CDU) hat Ende November das Sondervermögen gestoppt und eine rechtliche Prüfung veranlasst, ob es verfassungsgemäß ist. Im Februar möchte der Senat das Ergebnis vorlegen. Anschließend soll das Abgeordnetenhaus das Sondervermögen beschließen. Die Berliner Opposition hat hingegen Zweifel an der Ernsthaftig-

keit der CDU-SPD-Koalition in Sachen Klimaschutz. Grüne und Linke beklagen, dass die Senatsparteien die Behandlung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK) im Abgeordnetenhaus seit einem Jahr blockieren. „Schwarz-Rot hat in Sachen Klimaschutz viel angekündigt, doch bislang nichts geliefert“, sagt Stefan Taschner, klimapolitischer Sprecher der Grünen. Ferat Koçak, Sprecher für Klimapolitik der Linksfraktion, meint: Die wiederholte Vertagung dieser Themen zeige, „welch' geringen Stellenwert Klimaschutz in dieser Stillstandskoalition genießt“. Jens Sethmann

■ Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klima- und Transformationsfonds: BVerfG vom 15. November 2023 – 2 BvF 1/22

Von einer Schwebbahn für Berlins Innenstadt träumen  
◀ einige CDU-Obere



Foto: bahnbilder.de



BMV-Mitglieder können sich für die Touren zu ermäßigten Preisen zwischen 9 und 12 Euro anmelden – per Mail über: [www.stattreisenberlin.de](http://www.stattreisenberlin.de)

## GEFÜHRTE TOUREN Durch die Vielfalt der Metropole

Berliner Kieze sind in Bewegung. Ob um den Leopold- oder Kollwitzplatz herum, im Reuterkiez oder Samariterviertel – die Stadt wandelt sich immer und überall. Mit Zuwanderung kamen andere Kulturen, mit wechselnden Bewohner:innen neue Geschäfte und Gewohnheiten, mit dem Wachstum Berlins bauliche Veränderungen und Verdichtung. Ein Wandel, der sich seit Jahrhunderten vollzieht, der bereichernd ist – aber auch Verlust bedeutet. Weiß heute jemand, wo einst das Hamburger Tor stand? Können wir uns Berliner Hinterhöfe vorstellen, wenn Altes weggerissen und durch Neues, Luxuriöseres ersetzt wird? Wissen Bewohner:innen von Eigentumswohnungen um Sorgen, Nöte, aber auch den Zusammenhalt von Mieter-Nachbarschaften? Seit mehr als 40 Jahren ist die Bildungsorganisation StattReisen diesem Wandel auf der Spur. Über 200 verschiedene Führungen laden auf geschichtliche Pfade ein, gewähren Blicke hinter die Türen alteingesessener Institutionen, aber hinterfragen auch Entwicklungen. Sie bieten ebenso literarische Spaziergänge wie Kindertouren an. rm





## E-LADEMÖGLICHKEIT

## Hausverwaltung steht bei Elektroautos auf der Bremse

**Ein Marienfelder Mieter schlug seiner Hausverwaltung vor, auf dem zum Haus gehörenden Parkplatz Lademöglichkeiten für Elektroautos zu schaffen. Die Antwort war eine Kündigung seines Stellplatzes.**

Im Juli kaufte Stefan Bohl\* ein E-Auto und unterbreitete daraufhin seiner Hausverwaltung den Vorschlag, auf dem Parkplatz der Wohnanlage zwischen Malteserstraße und Hanielweg Ladestationen zu errichten – entweder durch eine Betreiberfirma, durch den Vermieter selbst oder auf eigene Kosten des Mieters. Auf seine E-Mail mit dieser zukunftssträchtigen Idee erhielt er keine Reaktion. Bei einer telefonischen Nachfrage teilte man ihm drei Monate später lapidar mit, man werde seinen gemieteten

Stellplatz zum Jahresende kündigen. Rechtlich lässt sich da nichts machen. Wenn der Stellplatz unabhängig von der Wohnung angemietet wurde, kann er ohne Begründung gekündigt werden.

Einer anderen Mietpartei wurde zur gleichen Zeit die Anmietung eines Stellplatzes für ihr neues E-Auto verweigert, obwohl mehrere Plätze frei waren. Das sprach sich in der Nachbarschaft herum. Einige, die mit dem Kauf eines E-Autos geliebäugelt hatten, blieben daraufhin weiter beim Verbrenner, um ihren Stellplatz nicht zu gefährden.

Die Bardt+Bardt Hausverwaltung streitet diese Vorgänge ab: „Der von Ihnen beschriebene Sachverhalt entspricht nicht den Tatsachen“, erklärte Geschäftsführerin Mirjam Schultz dem MieterMagazin gegenüber. Nä-

Foto: Sabine Mittermeier



here Erläuterungen wollte sie nicht abgeben.

„Die ablehnende Haltung des Vermieters gegenüber der Elektromobilität ist hier eindeutig erkennbar“, meint hingegen Stefan Bohl. „Es ist ärgerlich, dass ein Vermieter seine Meinung so durchdrücken kann.“ In Eigentumswohnanlagen gilt das genaue Gegenteil: Zur Förderung der Elektromobilität ist die Schaffung von Lademöglichkeiten seit 2020 eine „privilegierte Maßnahme“, die ein einzelner Wohnungseigentümer gegen alle anderen Miteigentümer durchsetzen kann.

Jens Sethmann

**Liebt die Hausverwaltung Lärm und Gestank? Elektroautos will sie jedenfalls auf ihren Parkplätzen keine haben**

\*Name geändert

## BUNDESTAG

## Die Berliner sind wieder im Wahlmodus

**Durch zahlreiche Pannen, Fehler und Probleme war die Bundestagswahl 2024 in Berlin gekennzeichnet. Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die Wahl in Teilen wiederholt werden muss.**

Die Benachrichtigungen zur Wiederholungswahl sind verschickt – doch nicht alle Berliner dürfen erneut zur Wahl

„Ich dachte, wir sind gut vorbereitet“, so äußerte sich die damalige Landeswahlleiterin von Berlin, Petra Michaelis, nach der schiefgegangenen Bundestagswahl. Weil das Bundesverfassungsgericht teils erhebliche mandatsrelevante Fehler bei der Stimmabgabe erkannt hat, es al-

so hätte sein können, dass bei einer korrekten Wahl das Ergebnis anders ausgefallen wäre, wird die Wahl nun am 11. Februar 2024 wiederholt. Das allerdings nicht in allen 2.256 Urnenwahlbezirken von Berlin, sondern nur in 455.

Rund ein Fünftel der Berliner Wahlberechtigten soll nochmal zur Wahl antreten. Dabei gilt ein neu erstelltes Wahlverzeichnis. Wer seit der Bundestagswahl 2024 umgezogen ist, ist in seinem neuen Wahlbezirk stimmberechtigt. Und auch wer seitdem 18 geworden ist, darf mitwählen, auch wenn er seinerzeit mangels Volljährigkeit noch nicht wahlberechtigt war.

Wenig ändert sich bei den zur Abstimmung stehenden Kandidat:innen. Da von ihnen niemand verstorben ist, und dies der einzige zulässige Grund zu einer Änderung wäre, gilt unverändert die Kandidatenliste der

letzten Wahl. Sahra Wagenknecht tritt also für die Partei „Die Linke“ an, obwohl sie mittlerweile ausgetreten ist und mit einem eigenen Wahlbündnis bei der Europawahl antreten will.

Auch sonst stellt die Wiederholungswahl keine Gefahr für die seinerzeit gewählten Abgeordneten der Linken da. Zwar gelang ihr der Einzug in den Bundestag nur durch drei Direktmandate, von denen zwei in Berlin geholt wurden. Doch im Wahlkreis von Gesine Löttsch wird nicht neu gewählt, und bei Gregor Gysi nur in 6 von 200 Wahllokalen. Dies kann keine Auswirkung auf sein Ergebnis haben. Insgesamt wird sich im Bundestag also nicht viel verändern. Nur für zwei Abgeordnete könnte es knapp werden. Es geht dabei um die Direktmandate von Stefan Gelbhaar (Grüne) im Wahlkreis Pankow und Monika Grütters (CDU) in Reinickendorf. Stefan Klein



Foto: Sebastian Gollnow/pa



## Die Katze zeigt Kante

**Bergeweise Bauschutt, Dreck, keine Heizung, aber dafür Drohungen vom Vermieter. Mit dieser Strategie versucht ein dubioses Immobiliengeflecht seit Jahren, ein Wohnhaus zu entmieten. Aber die „Katze zeigt Kante“: Eine kleine Hausgemeinschaft stemmt sich gegen ihre Verdrängung.**

Schuttberge im Hof, die den Zugang zu Fahrrädern blockieren, seit fast einem Jahr keine Heizung und von oben läuft bei Regen und Schnee Wasser die Wände hinunter bis in den Keller, weil das Dach zwar abgenommen, aber die offene Fläche nicht fachgerecht abgedichtet wurde. „Unsere Situation ist extrem prekär“, fasst eine Mieterin die Lage des Hauses Schönhauser Allee 69 zusammen. Im Lau-



fe der zurückliegenden acht Jahre hat sie sich immer weiter verschlimmert: 2016 war das Gründerzeit-Ensemble mit Vorderhaus, Seitenflügel und Remise an ein undurchsichtiges Investorenkonglomerat verkauft und von denen die „Schönhauser Allee 69 GmbH“ gegründet worden. In Berlin wird sie durch die Geschäftsführer Itai Amir und Rom Zalel vertreten, auf Zypern gibt es eine Briefkastenfirma. Den neuen Eigentümern, denen noch andere Häuser in Berlin gehören, ging es von Anfang an darum, die Gebäude leer zu bekommen. Langjährige Verträge für Künstlerateliers im Innenhof wurden sofort gekündigt, die anderen Mieter:innen mit allen Mitteln unter Druck gesetzt. Zur Strategie des Immobiliengeflechts gehört es, das Haus verwahrlosen zu lassen, Schäden nicht

zu reparieren, Mieter:innen mit lang andauernden und systematisch verzögerten Baumaßnahmen zu schikanieren, ihnen mit völlig unrealistischen Mietsteigerungen und mit juristischen Mitteln zu drohen.

„Es ist völlig klar, dass die uns raushaben wollen“, erklärt die Mieterin, die namentlich lieber nicht genannt werden möchte.

„Das hier ist ein Renditeobjekt!“ Die Gebäude stehen bereits zu einem großen Teil leer: Von den einst 20 Mietparteien leben noch sieben im Haus. „Auch wir hätten gehen können“, erklärt die Mieterin. „Aber wir denken überhaupt nicht daran!“ „Katze zeigt Kante“ nennt sich die kleine Hausgemeinschaft, die seit Jahren das Treiben ihrer Vermieter öffentlich macht – und Verbündete sucht. Vor wenigen Wochen trafen sie sich mit Cornelius Bechtler (Bündnis 90/Die Grünen), Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bürgerdienste in Pankow. „Ich war erschüttert, als ich die Zustände im



Fotos: Christian Mührbeck

Haus sah“, so Bechtler. „Dieser Umgang mit Mieter:innen ist nicht hinnehmbar.“ Aber die Schönhauser Allee 69 sei nicht der einzige derartige Fall in Berlin. „Um wirksam einzugreifen, müssen wir auch unsere Instrumente schärfen – und darüber eine Diskussion in der Senatsverwaltung führen.“ Rosemarie Mieder

**Innen wie außen: Das Wohngebäude in der Schönhauser Allee 69 ist eine unzumutbare Dauerbaustelle**

## MIETRATGEBER

### Deutscher Wohnungsmarkt – übersichtlich und verständlich



*Weil viele Menschen in Berlin mit der deutschen Sprache nicht oder nicht ausreichend vertraut sind, kann das Handbuch, das bisher nur in digitaler Form heruntergeladen werden: [www.iniforum-berlin.de/2023/11/neuer-scheinung-das-kleine-handbuch-wohnen-und-mieten/#more-52026](http://www.iniforum-berlin.de/2023/11/neuer-scheinung-das-kleine-handbuch-wohnen-und-mieten/#more-52026)*

Wer sich auf dem deutschen Wohnungsmarkt zurechtfinden will, muss wissen, welche Besonderheiten er dort vorfindet. Neben unterschiedlichen Eigentumsformen – kommunal, privat oder auch genossenschaftlich – erfahren Wohnungssuchende wie alle anderen Mieter:innen auch, welches ihre wichtigsten Rechte und Pflichten sind, ebenso aber auch den Spielraum und die Grenzen, die ihre Vermieter haben. Die Mietrechtsanwältin Frauke Roßmann hat dazu im Auftrag der Plattform IniForum das „Kleine Handbuch Wohnen und Mieten“ geschrieben. Gut verständlich erklärt sie die Grundlagen im deutschen Mietrecht. Zu denen gehört unter anderem, dass befristete Mietverträge eher eine Ausnahme sind, was den Unterschied zwischen einer Brutto- und einer Nettomiete ausmacht und wie die Mietpreisbremse funktioniert. Frauke Roßmann informiert über den Zugang zu Sozialwohnungen und dem Wohnberechtigungsschein und benennt die rechtlichen Probleme rund um das Untermietverhältnis. *rm*



## KLIMAGERECHTE GEBÄUDESANIERUNG

# Bei diesem Tempo dauert es hundert Jahre

**Trotz vielfältiger Anstrengungen, den Gebäudebestand klimagerecht zu sanieren, reichen die bisherigen Ergebnisse nicht aus, um bis 2045 klimaneutral zu werden.**

Die Wärmeerzeugung in Wohn- und Gewerbegebäuden ist in Deutschland für rund 40 Prozent des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich. Damit ist der Gebäudebereich die größte Baustelle auf dem Weg zur Klimaneutralität, die 2045 erreicht sein soll. Zwar dominiert bei Neubauten von Wohngebäuden seit 2021 die Wärmepumpe als Energieträger mit einem Anteil von über 50 Prozent, doch ihr Anteil im gesamten Gebäudebestand liegt bei nur 7,3 Prozent. Die Wärme wird immer noch zu fast 80 Prozent mit fossilen Energieträgern erzeugt. Der Endenergieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser in Wohngebäuden wird weiterhin zu 66 Prozent von Öl und Gas gedeckt.

Diese Zahlen legte die Deutschen Energie-Agentur (Dena) in ihrem Gebäudereport 2024 vor – „ein eindeutiger Weckruf“, sagt die Dena-Vorsitzende Corinna Enders. „Trotz aller Anstrengungen müssen wir in der Wärmewende nun konkrete Taten folgen lassen“, so Enders. „Um die Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, ist ein entschlossenes Tempo bei der Umstellung auf erneuerbare Energien im Gebäudebestand unumgänglich.“

Wärmepumpen würden eine entscheidende Rolle in der Energiewende spielen, aber auch der Strom für ihren Betrieb müsse aus erneuerbaren Energien stammen. Daher müsse die Photovoltaik am Haus eine wichtige Rolle übernehmen, um den steigenden Strombedarf vor Ort erneuerbar zu decken. Corinna Enders: „Es bedarf jetzt der gemeinsamen Anstrengung von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft, um die notwendigen Veränderungen auch umzusetzen.“

Auch der Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG)

Foto: Christian Muhrbeck



Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) wird von mehreren Verbänden für das Tempo und die Menge energetischer Sanierungen kritisiert

schlägt Alarm. Im Jahr 2023 seien nur bei 0,83 Prozent der Gebäude die Fassaden, Dächer und Fenster saniert worden. Das ist noch einmal weniger als 2022, als die Sanierungsquote 0,88 Prozent betrug. Die Bundesregierung strebt jährlich einen Wert von einem Prozent an. Rund 30 Prozent der Wohngebäude befinden

sich in einem energetisch schlechten Zustand. „Wenn weiter in diesem Schneckentempo in Deutschland energetisch saniert wird, dann brauchen wir noch annähernd 100 Jahre, um den Gebäudebestand zur Klimaneutralität zu führen“, prophezeit BuVEG-Geschäftsführer Jan Peter Hinrichs.

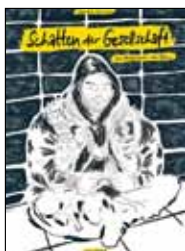
Jens Sethmann



■ Dena-Gebäudereport 2024:  
[www.dena.de](http://www.dena.de)  
(unter „Publikationen“)

## BUCH

### Gesichter für die Schattenwesen



Sebastian Lörcher:  
*Schatten der Gesellschaft*  
Berlin 2022, 15 Euro,  
Verlagsseite mit einer  
Leseprobe aus „Schatten  
der Gesellschaft“:  
[www.jajaverlag.com/schatten-der-gesellschaft/](http://www.jajaverlag.com/schatten-der-gesellschaft/)

„Wir sind Schatten. Schatten der Gesellschaft. Wir existieren, aber der Gesellschaft sind wir ein Dorn im Auge. Man will uns doch eigentlich gar nicht sehen. Man redet nicht mit uns, nennt uns Penner oder Asis.“

Im Winter 2019 nahm der Comiczeichner Sebastian Lörcher Stift und Skizzenblock und ging an die Orte, die kaum Schutz bieten. Im Kältebahnhof Lichtenberg und im Wärmzelt am Containerbahnhof nahe der S-Bahnstation Frankfurter Allee gewann er das Vertrauen der obdachlosen Männer und Frauen, und er schrieb ihre Geschichten auf, näherte sich ihnen mit einer ersten Umrisszeichnung, in eine zweite Porträtzeichnung kamen die Farben all dieser vergessenen Charaktere. Eine eindrucksvolle Arbeit in Bild und Text des 1985 in Paris geborenen Künstlers, dessen Spezialgebiet, die graphische Reportage, in diesem Buch denen ein Gesicht, einen Namen und eine Sprache gibt, die nicht gesehen und gehört werden. Ein Euro vom Verkaufspreis geht an die Menschen auf der Straße.

eska



## Deutsche Wohnen stellt sich quer

**Es ist das soziale Auffangnetz für jene, die am Wohnungsmarkt chancenlos sind: die Wohnungen des „Geschützten Marktsegments“. Im Rahmen einer zwischen Wohnungsbaugesellschaften und Senat ausgehandelten Regelung stellen die Unternehmen alljährlich ein bestimmtes Kontingent an Wohnungen zu Verfügung. Die Landeseigenen kommen ihrer Verpflichtung im Großen und Ganzen nach. Das Kontingent beläuft sich derzeit auf fast 1400 Wohnungen.**

Seit über 30 Jahren gibt es in Berlin das Geschützte Marktsegment (GM) für die am Wohnungsmarkt Chancenlosen: Menschen, die in Notunterkünften leben, die gerade ihre Haft abgesessen oder eine Zeit in betreuenden Einrichtungen verbracht haben. Ohne GM würde vielen von ihnen die dauerhafte Wohnungslosigkeit drohen. Um das zu verhindern, hat der Senat Vereinbarungen mit Wohnungsunternehmen auf der Basis eines



Foto: Vonovia

Muster-Kooperationsvertrages geschlossen. Der legt ein Kontingent fest, das in den letzten Jahren immer wieder leicht angehoben wurde. Derzeit beträgt es 1377 Wohnungen – die überwiegende Anzahl für Einpersonenhaushalte. Erfüllt wurde diese Quote laut Statistik des Landesamtes für Gesundheit und Soziales (Lageso) in den zurückliegenden fünf Jahren zu circa 87 Prozent. Dabei haben sich Berliner Regierungen schon länger höhere Ziele gesetzt: 2500 Wohnungen wollte bereits die letzte Koalition für Menschen in

Not bereitgestellt sehen. „Um Wohnungslosigkeit zu verhindern, ist das Geschützte Marktsegment das einzige soziale Auffangnetz“, erklärt auch BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz.

Mit über 1.123 bereitgestellten Wohnungen tragen die sechs Landeseigenen Wohnungsbaunternehmen die Hauptlast des GM. In der Pflicht steht allerdings auch die Deutsche Wohnen (DW). Mit der Übernahme der GSW-Immobilien 2013 hatte sich die DW vertraglich verpflichtet, jährlich 230 Wohnungen bereitzustellen. Erfüllt hat sie diese Verpflichtung nie. Das bestätigte auch das Berliner Abgeordnetenhaus im Januar 2023 auf eine Anfrage des Linken-Politikers Niklas Schenker. 2022 bot die DW (jetzt Teil von Vonovia) gerade einmal 57 Wohnungen im Rahmen des Geschützten Marktsegments an. Auf eine Anfrage der Redaktion nach den Gründen, antwortete Christoph Metzner, Pressesprecher der DW: Mehr könne das Unternehmen nicht zur Verfügung stellen: „Die Gründe hierfür sind die geringe Fluktuation auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt und die Tatsache, dass die uns zur Verfügung stehenden freien Wohnungen für das GM nicht geeignet sind.“ Konsequenzen muss das börsennotierte Unternehmen nicht fürchten, denn der Kooperationsvertrag enthält keine Regelungen zu Sanktionen bei Nichterfüllung der Quote.

BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz hält es für nicht hinnehmbar, dass ein privater Wohnungskonzern an seine Aktionäre hohe Gewinne ausschüttet, aber seine übernommenen sozialen Verpflichtungen nicht einhält.

„Aber selbst wenn der Senat jetzt den Neubau im GM fördert, wird es lange dauern und viel Geld kosten, bis die von der Deutschen Wohnen schuldig gebliebenen Wohnungen nachgebaut sind“, sagt die BMV-Geschäftsführerin. Bevor weitere Fördergelder an das private Wohnungsbaunternehmen ausgegeben werden, müsse der Senat



Foto: Sabine Mittermeier

erst einmal auf die Erfüllung der Verpflichtung bestehen. Um Wohnraum für Menschen zu schaffen, die von Wohnungs- und Obdachlosigkeit bedroht sind, können seit Ende letzten Jahres Zuschüsse von 300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gewährt werden. Diese Förderung, die es zusätzlich zur bestehenden Wohnungsbauförderung gibt, muss nicht zurückgezahlt werden.

Rosemarie Mieder

Unter anderem für Obdachlose wurde das „Geschützte Marktsegment“ ins Leben gerufen

„Unsere leerstehenden Wohnungen sind für das GM nicht geeignet“: Deutsche Wohnen-Sprecher  
 ◀ Christoph Metzner

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](http://www.gima.berlin)



# Die Dinge in Bewegung bringen!

## Wie Sie sich als Mitglied im Berliner Mieterverein engagieren können

Der Kontakt zum Berliner Mietervereins geht für viele seiner Mitglieder nicht über eine gelegentliche Rechtsberatung oder Kostenüberprüfung hinaus. Das ist bedauerlich. Wie jeder Verein lebt auch Berlins größte Mieterorganisation davon, dass sich die Mitglieder beteiligen. Der Mieterverein ist auf die Sachkenntnis und gute Vernetzung seiner aktiven Ehrenamtlichen in den Bezirken angewiesen. Sie sind wichtige Ansprechpartner:innen für die Mitglieder vor Ort, und sie wissen, wo im Bezirk wohnungspolitisch der Schuh drückt. Möglichkeiten, den Verein mitzugestalten, gibt es viele, und die Erfahrung zeigt: Je mehr sich einbringen, desto mehr lässt sich bewegen. Oder – wie es eine Bezirksaktive formuliert: aus einem kleinen Schneeball kann eine Lawine werden.

„Im Ruhestand Lernen“ auf der Agenda: Ursula Hemann hat die Tätigkeit des langjährigen Bezirksleiters von Treptow-Köpenick Henry Baumfelder nach einem spontanen Entschluss übernommen



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Christian Muhrbeck

**U**rsula Hemann ist seit zehn Jahren Mitglied im BMV und wurde – wie sie sagt – bei Rechtsstreitigkeiten mit ihrem Vermieter stets wunderbar unterstützt. Sie hatte sich vorgenommen: „Wenn ich mal in den Ruhestand gehe, will ich nicht die Füße hochlegen, sondern mir ein Ehrenamt suchen.“ Während ihres Berufslebens wäre das für die Abteilungsleiterin bei der Berliner Stadtreinigung nicht machbar gewesen. Als sie dann im Mai 2023 die Einladung zu einer BMV-Mitgliederversammlung in ihrem Bezirk Treptow-Köpenick im Briefkasten vorfand, beschloss sie, sich das mal anzusehen. Dass sie sich auf ihrer allerersten Mitgliederversammlung gleich zur

Wahl der Bezirksleiterin aufstellen lassen würde, war allerdings nicht geplant. Doch der langjährige Bezirksleiter Henry Baumfelder wollte sich aus Altersgründen zurückziehen. „Ich bin, was Mietrecht und Woh-

## Wichtig ist, den Finger in die Wunde zu legen

nungspolitik angeht, zwar recht unbedarft, aber Lernen stand ohnehin auf meiner Agenda für den Ruhestand,“ erklärt Ursula Hemann. Seitdem läuft sie als „Azubine“ mit, wie sie es selber nennt. Sie hat sich als Delegierte für die Delegiertenversammlung des Mietervereins wählen lassen und war auch schon mal bei einer Beiratssitzung dabei.

Auf lokaler Ebene, im eigenen Bezirk etwas zu bewegen, mache unbedingt Sinn, findet sie. Mit einer großen Organisation wie dem Berliner Mieterverein im Rücken sei das leichter. Die Mietenentwicklung in Berlin macht ihr Sorgen: „Es geht



Foto: Picture Alliance



Foto: Sabine Mittermeier

**Dringend gesucht**  
 wird für die Bezirksaktivengruppe Reinickendorf eine neue Bezirksleitung. Informationen dazu erhalten Sie von BMV-Mitarbeiter Thomas Christel unter ☎ 030 226 26 144 oder per Mail an [bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Nils Richter

Information, Diskussion und Aktion sind wichtige Eckpunkte der vereinsinternen Demokratie-Kultur

nur noch um Rendite, Rendite, Rendite.“ Bezahlbares Wohnen müsse im Mittelpunkt stehen, auch beim Neubau. Dass der BMV hier öffentlich den Finger in die Wunde legt, findet sie wichtig. „Ich will da mitkämpfen, von alleine bewegt sich nichts“, ist Ursula Hemann überzeugt.

Je mehr in den BMV-Bezirksaktivengruppen mitmachen, desto mehr lässt sich erreichen, auf der kleinen Ebene, etwa einem Modernisierungsvorhaben in einer bestimmten Siedlung ebenso wie bei den großen wohnungspolitischen Zielen. Was möglich ist, zeigt ein Beispiel aus Spandau. Ende 2022 wurde dort für die Siedlung An der Kappe eine Modernisierungsvereinbarung zwischen Bezirksamt und dem Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen abgeschlossen, die unter Beteiligung der BMV-Bezirksleitung zustande kam. Darin wurde nicht nur eine Erhöhung der Nettomieten bis Ende 2027 ausgeschlossen, sondern auch, dass die Bruttowarmmiete nach der Moder-

nisierung 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten darf. „Ein schöner Erfolg und mehr als ich erwartet habe“, sagt der BMV-Bezirksleiter Jürgen Wilhelm. Der 79-Jährige engagiert sich seit den 1980er Jahren in der Bezirksleitung und ist in ganz Spandau bekannt, weswegen es bei Mieterproblemen oft heißt: „Lass uns mal den Wilhelm anrufen.“ Er sei Einzelkämpfer, erklärt er mit Bedauern: „Es wäre schöner, wenn mehr mitmachen würden.“ Dass es so schwer

ist, Leute zu begeistern und zu motivieren, stimmt ihn traurig, gerade weil es kaum ein Problem gibt, das so allgegenwärtig ist wie die steigenden Mieten und die Wohnungsnot. Doch dem Berliner Mieterverein geht es da nicht anders als Gewerkschaften, Kirchen oder anderen gesellschaftlichen Organisationen: Es



Fotos: Christian Muhrbeck



gibt immer weniger Menschen, die einen Ehrenamtsposten annehmen. Über die Gründe ließe sich vermutlich eine Doktorarbeit schreiben. Fest steht: Alle 12 Bezirksgruppen des Berliner Mietervereins könnten Verstärkung gebrauchen. Dabei geht

Im Beirat treffen die Bezirksleitungen monatlich mit BMV-Vorstand und -Geschäftsführung zusammen





Foto: Nils Richter

Heike Gläßer-Hübner, Bezirksleiterin von Tempelhof-Schöneberg ist sich sicher: „Wären wir mehr, dann könnten wir auch mehr bewegen“

es auch um nichts weniger, als den wohnungspolitischen Kurs des BMV mitzubestimmen. Denn der wird keineswegs von der Geschäftsführung hinter verschlossenen Türen ausgeheckt und auch nicht vom Vorstand des Vereins bestimmt, sondern von der Basis – von all denjenigen unter

## Wie entstehen die Leitlinien?

den 190 000 Mitgliedern, die zu den Bezirksmitgliederversammlungen gehen, ihre Delegierten wählen oder sich selber wählen lassen und somit über die wohnungs- und mietenpolitischen Richtlinien abstimmen. Doch wie funktioniert eigentlich dieser große Verein, den viele als Institution, aber nicht von innen kennen? Das wichtigste Gremium des BMV ist die Delegiertenversammlung. Einmal im Jahr diskutieren hier bis zu 200 auf den Bezirksmitgliederversammlungen gewählte Delegierte stellvertretend für alle BMV-Mitglieder mit Vorstand und Geschäftsführung. Am Ende wird ein Leitantrag zur Abstimmung gestellt. Dabei geht es um die wohnungspolitische Ausrichtung, um Fragen wie:

Wie kann sich der BMV für eine bezahlbare und soziale Wohnraumversorgung einsetzen? Wie positioniert sich der Verein zu Fragen des Neubaus und der Umwandlung. Welche Forderungen trägt man in die Politik, um eine klimagerechte und gleichzeitig sozial verträgliche energetische Sanierung zu ermöglichen? Der mit einfacher Mehrheit beschlossene Leitantrag bildet die Grundlage der Arbeit für die hauptamtlich Beschäftigten und dient als Forderungsprogramm für die Öffentlichkeit. Nur am Rande: Auch die Bezirksaktivengruppen können Anträge einbringen, die beschlossen werden und als Auftrag der Vereinsmitglieder an die Geschäftsführung dienen.

Die Teilnahme an der Delegiertenversammlung ist neben der Mitarbeit in der Bezirksgruppe eine gute Möglichkeit, sich für den Verein zu engagieren, findet Heike Gläßer-Hübner, BMV-Betriebsleiterin von Tempelhof-Schöneberg:

„Es ist ein einziger Termin im Jahr,



man bindet sich zeitlich überschaubar, und man bekommt eine Menge mit.“ Die 72-Jährige war früher Fallmanagerin im Jobcenter. Das einzige, was sie heute noch mit ihrem Berufsleben verbindet, sei die Wohnungsproblematik, erklärt sie. Aber da hätten sich große Veränderungen vollzogen: „Wenn früher jemand Mietrückstände hatte, wurden diese vom Amt übernommen und damit hatte es sein Bewenden.“ Heute geht es dagegen oft darum, dass Vermieter Mietrückstände gezielt dazu nutzen, ihre Mieter loszuwerden. Es sind solche sozialen Verwerfungen, die Heike Gläßer-Hübner dazu motiviert haben, sich im Berliner Mieterverein zu engagieren. Sie weiß: Für viele Mitglieder ist der Mieterverein nur ein Dienstleistungsunternehmen, dessen Leistungen man gegen



Fotos: Christian Muhrbeck

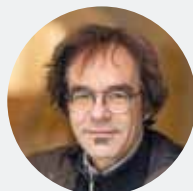
BMV-Aktive organisieren eine Reihe eigener Aktionen („Pankow gegen Verdrängung“) und unterstützen die von anderen Organisationen (Protest gegen die Deutsche Wohnen)

Bezahlung in Form eines Mitgliedsbeitrags in Anspruch nehmen kann. „Dass man sich darüber hinaus auch selbst einbringen kann, ist vielen gar nicht klar,“ bedauert Heike Gläßer-Hübner. Auch sie sagt: „Wenn wir mehr wären in der Bezirksgruppe, könnten wir viel mehr bewegen.“ In manchen Bezirken hat die Be-



“Durch die Bezirksgruppen lebt der Mieterverein in den Kiezen. Hier gib der Verein den Aktiven den Rückhalt, sich zu organisieren und im Bezirk mit starker Stimme aufzutreten, Bündnisse einzugehen und Mieterversammlungen zu unterstützen. Alle Aktiven bestimmen gemeinsam die Vereinspolitik mit. Wir sind die größte basisdemokratische Organisation der Berliner Mieter:innen“

**Ulrike Hamann-Onnertz**  
BMV-Geschäftsführerin



“Wir freuen uns, wenn Personen hinzukommen möchten, die sich mit Themen auseinandersetzen, die wir noch nicht auf dem Schirm haben. Es geht im weiteren Sinne darum, einen Beitrag zu einer lebenswerten Gestaltung der Stadt und ihrer Quartiere zu leisten. Alle, die sich auch mit begrenztem Zeitbudget dabei einbringen möchten, sind willkommen.“

**Aleksandar Perovic**  
BMV-Betriebsleiter Pankow







zirksleitung die Aufgabe, die lokalen BMV-Beratungstellen zu betreuen. Dort kann man oft aus erster Hand erfahren, wenn etwas im Argen liegt. Ein Beispiel: das „Horror-Haus“ Finow-, Ecke Scharnweberstraße. Hier werden die Keller gesondert vermietet, und andere Schikanen machen den Bewohner:innen das Leben schwer. Die Bezirksgruppe hat dort eine Mieterversammlung organisiert – auf englisch, weil in dem Haus eine internationa-

## Kämpfen als Lebensaufgabe

le Klientel wohnt, wie Gundel Riebe, BMV-Bezirksleiterin von Friedrichshain-Kreuzberg, erklärt. Gundel Riebe ist ein Urgestein des BMV, seit den 1990er Jahren in der Bezirksleitung und seit einigen Jahren auch im Vereinsvorstand. Dass es sich lohnt, zu kämpfen ist eine Erfahrung, die sich durch ihr ganzes Leben zieht. 2002 wurde der Wohnblock mit 650 Wohnungen, in dem sie lebt, an einen privaten Eigentümer verkauft. „Da konnten wir erreichen, dass

trotz sehr umfangreicher Modernisierung am Ende nur 30 bis 40 Cent mehr Miete für den Quadratmeter genommen wurden“, berichtet Gundel Riebe. Ihr wohl größter Erfolg ist die Bildung von Mieterbeiräten bei einem privaten Eigentümer. Das war in den 1990er Jahren. Aus etwa zehn Personen besteht die Stammmannschaft der Bezirksgruppe Friedrichshain-Kreuzberg. „Wir könnten Jüngere gebrauchen, vor allem aus Kreuzberg“, sagt die Bezirksleiterin. Die meisten der 12 Bezirksgruppen treffen sich einmal im Monat und besprechen ihre anstehenden Aktivitäten. Zu diesen Sitzungen sind auch externe Gäste willkommen. Die konkreten Arbeitsschwerpunkte sind von Bezirk zu Bezirk unterschiedlich und hängen von den Problemen und Kapazitäten vor Ort ab. So werden beispielsweise Mieterversammlungen in Häusern organisiert, de-

Bau- und Mietenpolitik auf Bezirksebene bestimmen die Diskussionen in den BMV-Bezirksgruppen

ren Verkauf bevorsteht. Andere Bezirksgruppen informieren an Info-Ständen bei Kiezfesten oder nehmen über die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Einfluss. Zu ihren Aufgaben gehört auch die Unterstützung von Kampagnen des BMV, sei es Unterschriften zu sammeln wie für den Mietenvolksentscheid im Jahre 2015 oder in den 1980er

## Wie der Mieterverein aufgebaut ist

Der Mieterverein ist basisdemokratisch organisiert. Basis sind die 190 000 Mitglieder. Sie wählen auf der Bezirksmitgliederversammlung ihres jeweiligen Wohnort-Bezirks die dreiköpfige Bezirksleitung sowie die Delegierten, die an der jährlichen Delegiertenversammlung teilnehmen. Darüber hinaus kann jedes Mitglied bei der Bezirksaktivengruppe mitmachen. Gemeinsam engagieren sie sich für die Rechte der Mieter:innen im jeweiligen Bezirk und schmieden lokale Bündnisse. Das wichtigste Organ des Berliner Mietervereins ist die Delegiertenversammlung, die einmal im Jahr stattfindet. Sie ermöglicht es allen Mitgliedern, an wichtigen Entscheidungsprozessen des Vereins mitzuwirken, denn alle können sich auf den Bezirksmitgliederversammlungen zur Wahl als Delegierte aufstellen lassen. Nach einer bestimmten Quote werden insgesamt maximal 200 Mitglieder in die Delegiertenversammlung entsandt. Ihre wichtigsten

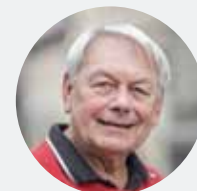
“Was es bringt, bei uns mitzumachen? Zum einen ist es ein Info-Gewinn. Man kriegt viel über Mietrecht mit und bekommt einen besseren Überblick, was im Bezirk läuft. Außerdem sind wir eine duftige Truppe.

**Gundel Riebe,**  
BMV-Bezirksleiterin  
Friedrichshain-Kreuzberg



“Wer ehrenamtlich für den Berliner Mieterverein aktiv ist, erweitert nicht nur seinen eigenen Horizont. Auch wir profitieren enorm von der Sachkenntnis unserer Bezirksaktiven. Ohne unsere aktiven Mitglieder, von denen sich etliche tief in Sachfragen eingearbeitet haben, würden viele interessante Vorschläge und Forderungen gar nicht auf den Tisch kommen.

**Sebastian Bartels,**  
BMV-Geschäftsführer



“Wohnen ist so ein wichtiges Thema. Wenn man jetzt nicht hinterm Ofen hervorkommt, wann dann?

**Jürgen Wilhelm,**  
BMV-Bezirksleiter  
Spandau

Fotos: Sabine Mittermeier  
Christian Muhrbeck

**Aufgaben:** die Wahl des BMV-Vorstands und die Wahl der Delegierten zum Mietertag des Deutschen Mieterbundes. Auf der Delegiertenversammlung stellt der Vorstand zudem den Geschäftsbericht und die Mitgliederentwicklung vor. Die Delegiertenversammlung beschließt qua Satzung über die wohnungs- und mietenpolitischen Richtlinien des Vereins. Einmal im Monat trifft sich zudem der Beirat. Dieses Gremium setzt sich zusammen aus den Bezirksleitungen, dem ehrenamtlichen Vorstand und der hauptamtlichen Geschäftsführung. Der Beirat beschließt über zentrale Angelegenheiten des Vereins wie zum Beispiel die Höhe der monatlichen Beiträge, den Ausschluss von Mitgliedern und die Wahl von kommissarischen Vorstandsmitgliedern. Der dreiköpfige Vorstand ist unter anderem für die Einstellung der hauptamtlichen Mitarbeiter in der Geschäftsstelle zuständig. Er wird für drei Jahre gewählt. Der Mieterverein ist parteipolitisch neutral und finanziert sich ausschließlich durch Mitgliedsbeiträge. Er ist nicht als gemeinnützig anerkannt. Der Grund ist, dass der Verein nur für Mieter und nicht für alle da ist. *bl*

Jahren im Kampf gegen den Weißen Kreis, die Aufhebung der Mietpreisbindung für den Altbau.

„Als nützlich erweisen sich die vielen persönlichen Kontakte, die un-

Oberstes BMV-Beschlussgremium ist die Delegiertenversammlung (unten rechts); Dr. Rainer Tietzsch (im Gespräch mit dem DMB-Präsidenten Lutz Siebenkotten) ist der jetzige Vorsitzende des BMV



Foto: Sabine Mittermeier



sere Bezirksaktiven zu Politikerinnen und Politikern auf Bezirks- und Landesebene aufgebaut haben“, erklärt Sebastian Bartels von der BMV-Geschäftsführung. Einige Bezirksgruppen sind sehr gut vernetzt und arbeiten auch eng mit Initiativen wie „Kotti & Co“ oder „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ zusammen. Umgekehrt wissen es die Ehrenamtlichen zu schätzen, dass sie in Sachen Wohnungspolitik immer auf dem Laufenden sind – was sich der Beiratssitzung verdankt, einem weiteren wichtigen Gremium in der BMV-Organisationsstruktur. Dort treffen sich einmal im Monat die Mitglieder der zwölf Bezirksleitungen mit dem Vorstand des BMV und der Geschäftsführung. Es wird über die aktuelle mietenpolitische Lage diskutiert, und es werden Gesetzesvorhaben oder neue Studien vorgestellt. Außerdem wird in der Regel eine Expertin oder ein Experte zu einem bestimmten Thema eingeladen. Ein Beispiel: In der Sitzung im letzten November gab es eine Diskussion mit Michael Schneidewind von der Initiative „100% Tempelhofer Feld“. Diesen Austausch über aktuelle wohnungspolitische Themen erlebt beispielsweise Aleksandar Perovic, BMV-Betriebsleiter in Pankow, als Bereicherung. „Die wichtigste Funktion der Bezirksgruppen ist es sicherlich, den Betroffenen aus der Vereinzelung herauszuhelfen“, sagt der 56-Jährige. Es gehe darum, die Mieter:innen über die rechtliche Beratung hinaus zu unterstützen und den Zusammenschluss zu fördern.



Fotos: Christian Muhrbeck

Da die Probleme der Mietenden immer auch landes- und bundesrechtliche Aspekte haben und nur auf dieser Ebene politisch gelöst werden können, sei der regelmäßige Austausch von Bezirksleitungen, Vorstand und Geschäftsführung und auch dem Dachverband Deutscher Mieterbund unerlässlich. Schwerpunkt in Pankow ist das Problem der auslaufenden Sozialbindungen und zunehmend auch Umwandlungen und Eigenbedarfskündigungen. Es gibt zudem eine enge Zusammenarbeit mit der Grup-

## Ehrenamtsarbeit auf neuen Wegen

pe „Pankow gegen Verdrängung“, die aus dem „Kiezprojekt“ hervorgegangen ist und die im letzten November eine Aktionswoche mit Laternenumzug organisiert hat. Beim Kiezprojekt, das Anfang 2023 in Berlin startete, geht es darum, Betroffene zu aktivieren, damit sie sich selber organisieren. Pankow wurde innerhalb des bundesweit einmaligen Modellprojekts als einer von zwei Bezirken ausgewählt, wo das Konzept umgesetzt wird. Das Besondere: ein hauptamtliches Projektteam wird von ehrenamtlichen Aktivist:innen unterstützt. Das Kooperationsprojekt der AG Starthilfe und der Plattform für soziale Klimagerechtigkeit Movement Hub mit dem Berliner Mieterverein, ist auch ein Versuch, die Ehrenamtsarbeit auf neue Füße zu stellen.

Wenn in den kommenden Wochen und Monaten die BMV-Mitglieder Einladungen zu den Bezirksversammlungen in ihrem Briefkasten und auch im MieterMagazin vorfinden, ist das also auch eine Einladung, den Verein mitzugestalten, so Geschäftsführer Sebastian Bartels. „Erst die ehrenamtlich Aktiven machen den BMV zu dem, was er ist: zu einem Verein, der gleichermaßen professionelle Rechtsberatung bietet und durch seine Bezirksgruppen politische Konzepte erarbeitet, die oft über die Berliner Landesgrenze hinaus diskutiert werden.“ *Birgit Leiß*



Mietermitsprache ist für den Senat trotz aller Bekenntnisse nur ein Aushängeschild

■ Bericht zur KoopV für 2022: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbau/gesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbau/gesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.shtml)



Foto: Reinaldo Coddou H. für WVB

## STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN Rolle rückwärts beim Sozialauftrag

Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften können sich wieder fast wie private Unternehmen verhalten. Die meisten sozialen Vermietungsregelungen sind gestrichen worden. Das besagt die neue Kooperationsvereinbarung, die der Senat mit den Wohnungsunternehmen ausgehandelt hat. Die Mieterräte wurden dabei nicht miteinbezogen.

Mit der seit Jahresbeginn 2024 geltenden neuen Kooperationsvereinbarung (KoopV) wurden die meisten mieterschützenden Vorgaben über Bord geworfen. Die erstmalig 2017 geschlossene Vereinbarung mit dem Titel „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ hatte bisher unter anderem vorgeschrieben, dass die Bestandsmieten in der Summe um höchstens zwei Prozent angehoben werden dürfen, und 60 Prozent der freiwerdenden Wohnungen an Menschen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) zur ortsüblichen Vergleichs-

miete zu vermieten sind. Davon bleibt nun nicht viel übrig. Zwar müssen die Unternehmen weiterhin 63 Prozent der freiwerdenden Wohnungen an Menschen mit WBS vermieten, doch die Hälfte davon geht künftig an Haushalte mit mittleren Gehältern, für die die WBS-

### Weniger Neubau für Geringverdiener

Einkommensgrenzen extra erhöht wurden. Auch im Neubau wird der Anteil der Wohnungen für die Haushalte mit den geringsten Einkommen von 50 auf 30 Prozent reduziert. Für den frei zu vergebenden Neubau-Anteil dürfen künftig nicht nur 11, sondern 14 Euro pro Quadratmeter gefordert werden.

Gekippt wurde auch der „Mietendimmer“, der in der Folge des Berliner Mietendeckels die Mieterhöhungen im Landesbestand auf jährlich ein Prozent begrenzt und bei Wiedervermietungen die Miethöhe auf zehn Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete limitiert hat. Der besondere Kündigungsschutz bei Energieschulden ist ebenfalls Geschichte.

Die Unternehmen kalkulieren durch die aufgeweichten Vorgaben schon Mehreinnahmen in Höhe von knapp

35 Millionen Euro pro Jahr ein. Gesobau, WBM und Stadt und Land rechnen mit einem Plus von je 4,5 bis 5,5 Millionen Euro, die Degewo erwartet fast 8,5 Millionen Euro mehr, die Howoge sogar 10,9 Millionen. Die Gewobag macht dazu keine Angaben.

„Die Folgen der Abschaffung sozialer Schutzregeln sind bereits jetzt in unseren Beratungen spürbar“, berichtet Ulrike Hamann-Onnertz, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins (BMV). „Schon Ende letzten Jahres haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen Mieterhöhungsschreiben versendet, die sich auf die neue Regelung berufen und meist eine Erhöhung von 11 Prozent in drei Jahren verlangen.“ Dem BMV ist sogar ein Fall mit einer 40-prozentigen Mietsteigerung bekannt geworden.

Die Senatsverwaltung hält dem das „Leistbarkeitsversprechen“ entgegen: Kein Haushalt soll mehr als 27 Prozent seines Nettoeinkommens für die Miete ausgeben müssen. Das bezieht sich aber auf die Nettokaltmiete. Berücksichtigt man Betriebs- und Heizkosten, wird den Menschen oftmals eine Wohnkostenbelastung



Foto: Howoge

von 40 Prozent zugemutet. Mietermitbestimmung scheint dem neuen Senat ebenfalls lästig zu sein. Die Mieterräte der sechs Unternehmen wurden bei der Ausarbeitung der neuen KoopV gar nicht erst gefragt. „Wir kritisieren die undemokratische Vorgehensweise, die Mieterräte als Vertretung der etwa eine Million Mieterinnen und Mieter von dieser folgenreichen Diskussion gänzlich auszuschließen“, schreiben fünf der sechs Mieterräte in einem offenen Brief.

Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

„Den Abbau von Schutzregeln merken wir bereits in unseren Beratungen“: Ulrike Hamann-Onnertz, BMV-Geschäftsführerin

Bei der Howoge fallen die Miet-Mehreinnahmen durch die neue Kooperationsvereinbarung besonders hoch aus

### Viel Lob für die alte Vereinbarung

In seinem Bericht über die Umsetzung der alten KoopV im Jahr 2022 zieht der Senat eine sehr positive Bilanz: Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben „auch unter erschwerten Bedingungen den sozialen Auftrag erfüllt“, lobt Bausenator Christian Gaebler (SPD). Im Jahr 2022 haben sie mit 5969 neuen Wohnungen deutlich mehr gebaut als im Vorjahr. Davon sind 2831 Sozialwohnungen. Insgesamt gehören den sechs Unternehmen damit 356 790 Wohnungen. Die Bestandsmiete lag im Durchschnitt bei 6,39 Euro pro Quadratmeter und damit unter der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete lag mit 7,44 Euro pro Quadratmeter deutlich unter den Angebotsmieten auf dem freien Markt. Und die Aussichten jetzt? Mit der ausgehöhlt seit Jahresbeginn geltenden KoopV werden solche Erfolge nicht mehr zu erzielen sein. js



## ENDE DES NEBENKOSTENPRIVILEGS

# Kabelempfang erfordert ab Juli einen Einzelvertrag

■ Wer Probleme mit einem (unerwünschten) Kabelvertrag hat, kann sich an die Verbraucherzentrale wenden: [www.verbraucherzentrale-berlin.de/beratungsstellen/berlin](http://www.verbraucherzentrale-berlin.de/beratungsstellen/berlin)

Am 30. Juni 2024 endet das so genannte „Nebenkostenprivileg“, das es Vermieter:innen bisher ermöglichte, einen **Sammel-Kabelvertrag für das ganze Haus über die Betriebskosten abzurechnen**. Das bedeutet auch, dass es zur Nutzung von Kabel-TV nach diesem Zeitpunkt eines **eigenständigen Einzelvertrags für alle Mieterinnen und Mieter des Hauses bedarf**.

Anfang der 1980er Jahre wurde das Kabelfernsehen flächendeckend in Deutschland eingeführt – eine kleine Revolution, denn nun konnten alle Fernsehenden anstatt drei bis fünf bis zu 30 analoge TV-Programme

Vermieter:innen konnten ab diesem Zeitpunkt einen Sammelvertrag für ihr ganzes Haus mit einem Kabelnetzbetreiber abschließen und die Kosten über die Betriebskostenabrechnung umlegen. Die Besonderheit: Auch, wenn Mietende den Anschluss nicht nutzten, waren sie zur Zahlung verpflichtet.

Daran gab es immer wieder Kritik, besonders von Verbraucherschutzverbänden – denn die Wahlfreiheit,



**Kabelweigerern** bietet sich auch künftig **digitales TV** mittels **Zimmerantenne** oder **Satellitenschüssel**

empfangen. Um das Interesse der Bevölkerung an der neuen Technik anzukurbeln, wurde im gleichen Jahrzehnt das so genannte „Nebenkostenprivileg“ eingeführt:



wie man Fernsehen empfangen möchte, wird dadurch erheblich eingeschränkt oder verteuert. Inzwischen hatte das Kabel nämlich Konkurrenz von Internet-Streaming und Co. bekommen (siehe Infobox links). Doch wer Fernsehen auf anderem Wege als über Kabel beziehen wollte, zahlte bislang doppelt. Mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TK) ändert sich dies nun. Die Neuregelung gilt schon seit 1. Dezember 2021, es gibt jedoch eine Übergangsfrist, die am 30. Juni 2024 endet. Wer sich nicht sicher ist, ob er bislang für einen Kabelanschluss bezahlt, kann dies über die Nebenkosten- bzw. Betriebskostenabrechnung herausfinden. Wenn dort ein „Breitbandkabelanschluss“ oder

alle Fotos: Christian Muhrbeck



„TV-Kabel-Anschluss“ genannt wird, existiert ein Sammelvertrag. Vermieter:innen sind in der Pflicht, die Sammelverträge zu kündigen – jedenfalls dürfen sie ab 1. Juli 2024 die Kosten nicht mehr umlegen.

## Häufig keine Wahlmöglichkeit

Nicht wenige Vermieter:innen haben die Verträge aber bereits zum Jahresende 2023 auslaufen lassen. Ob nun zum Ende des vergangenen Jahres oder zum nächsten Sommer: Wer weiterhin einen Kabelanschluss nutzen möchte, muss sich um einen individuellen Vertrag kümmern. Wichtig zu wissen: Eine Wahlmöglichkeit zwischen verschiedenen Kabelanbietern ist meist nicht gegeben, denn Anbieter beliefern in der Regel Gebiete exklusiv.

Da es im Interesse der Anbieter ist, all denjenigen, die bisher den Kabelanschluss im Rahmen des Vermieter-Sammelvertrags genutzt haben, nunmehr einen bequemen Übergang in den Einzelvertrag zu schaffen, bieten sie häufig eine sogenannte **Versorgungsvereinbarung** an, über die Mieter:innen ihren künftig eigenen Anschluss mit dem alten Kabelanbieter fortsetzen. Die Konditionen sind gelegentlich sogar etwas günstiger – vor allem aber

## Alternativen zum Kabelfernsehen

Fernsehen über Kabel gilt als unkompliziert. Doch es gibt gute Alternativen:

Mit einer einfachen **Zimmerantenne** lassen sich in vielen Teilen Deutschlands, darunter auch Berlin, über DVB-T2 HD etwa 40 öffentlich-rechtliche und private Sender empfangen.

Das **TV-Streaming** setzt einen Breitband-Internetanschluss voraus. Statt eines Fernsehgeräts kann auch ein Tablet oder Smartphone genutzt werden. Diese Lösung ist besonders flexibel, denn es kann auch zeitversetzt oder mobil ferngesehen werden.

Die größte Senderauswahl bietet das **Satellitenfernsehen** und ist nach der initialen Installation auch kostenfrei. Allerdings wird dafür eine Parabolantenne („Satellitenschüssel“) benötigt – eine solche anzubringen, ist in Mietshäusern aber nur mit der Genehmigung des Eigentümers erlaubt. kb



tig: Verplombte Anschlüsse dürfen nicht geöffnet und genutzt werden, sonst macht man sich gemäß § 265a StGB (Erschleichung von Leistungen) strafbar.

Bei Bürgergeld-Empfänger:innen werden die Kosten für den Kabelanschluss bisher immer dann übernommen, wenn sie im Rahmen des Sammelvertrags über die Nebenkosten

### Jetzt gleiche Bedingungen für alle Bürgergeld-Bezieher:innen

abgerechnet wurden. Gab es keinen Sammelvertrag, musste man selbst für die Kosten aufkommen. Mit dem Ende der Sammelverträge werden die Gebühren für Kabel-TV ab Juli 2024 von allen Empfänger:innen von Bürgergeld erhoben. Der Verbraucherschutz erachtet es als positiv, dass künftig Gleichbehandlung herrscht. Vodafone, Telekom, PYUR und Co. sind nicht erfreut über die gesetzliche Änderung, denn mit dem Ende der Sammelverträge bricht ihnen ei-



ne jahrzehntelange, sichere Einnahmequelle weg. Um die Gesetzesnovelle zu verhindern, haben einige Anbieter seinerzeit Horrorszenarien bezüglich der künftigen Kosten von Einzelverträgen heraufbeschworen. Expert:innen rechnen zwar damit, dass die Einzelverträge zunächst auch etwas teurer sein können als der bisherige Sammelanschluss. Die Verbraucherzentrale schreibt: „Erste Erfahrungen zeigen, dass bei ge-

muss auch keine neue Technik eines anderen Anbieters installiert werden. Wer keinen Einzelvertrag möchte, dessen Kabelanschluss wird durch den bisherigen Anbieter gesperrt. Wie das genau erfolgt, hängt von der Kabelstruktur im Haus ab: Bei einem sogenannten „Sternnetz“ kann der einzelne Kabelanschluss zentral vom Keller aus gesperrt werden, bei der älteren „Baumstruktur“



wird in der Wohnung eine entsprechende Sperrdose gesetzt. Falls Internet und/oder Telefon auch weiterhin über den Kabelanschluss bezogen werden sollen, installiert der Anbieter eine so genannte Filterdose, die dies ermöglicht. Wich-

### Wenn der Medienberater zweimal klingelt

Die Verbraucherzentrale warnt vor der aggressiven Masche einiger Kabelanbieter: Auf Provisionsbasis tätige sogenannte Medienberater:innen drohen Mieter:innen an der Wohnungstür damit, den Kabelanschluss abzuschalten, wenn nicht unmittelbar ein neuer Vertrag abgeschlossen wird. Als Druckmittel wird mitunter auch eine vermeintliche Schwarznutzung ins Feld geführt.

Wichtig in solch einer Situation: Niemanden in die Wohnung lassen – auch nicht zur „Überprüfung“ des Kabelanschlusses. Sich nicht überrumpeln lassen, den Dienstausweis zeigen lassen und Namen notieren. In hartnäckigen Fällen kann ein Hausverbot ausgesprochen, bei unerlaubtem Betreten der Wohnung auch Anzeige bei der Polizei erstattet werden.

Unerwünschter Werbung per Telefon und Post immer widersprechen. Bei Anrufen niemals „ja“ sagen und im Zweifel einfach auflegen. Wer trotz aller Vorsichtsmaßnahmen eine Auftragsbestätigung für einen unerwünschten Vertrag erhält, kann diesen widerrufen beziehungsweise zwecks Unterstützung die Verbraucherzentrale (siehe Randspalte) kontaktieren. kb

kündigten Mehrnutzerverträgen der Preis für den entsprechenden Einzelnutzervertrag bei circa 8 bis 10 Euro pro Monat liegt – also 2 bis 3 Euro mehr, als man zuvor bezahlt hat.“ Gleichzeitig wird aber auch der Wettbewerb angekurbelt: Um konkurrenzfähig zu bleiben, müssen die Anbieter günstige Preise aufrufen. In anderen Bereichen, etwa bei Strom, Gas oder Mobilfunk, haben Verbraucher:innen bereits freie Anbieterwahl und profitieren vom Wettbewerb. Als Beispiel führt die Verbraucherzentrale die Öffnung des Telefonmarktes vor 22 Jahren an, in deren Folge die Kosten für Telefonate stark gesunken sind.

Katharina Buri

◀ Raumgreifendes Empfangs- und Wiedergabegerät gehört der Vergangenheit an ...

... wird aber je nach technischer Ausstattung von einer Vielzahl von Fernbedienungsgeräten abgelöst





Nach Ablauf der Mietvertragsdauer kommt für die Kinderladenbetreiber:innen das große Bangen – und endet inzwischen viel zu häufig mit dem Auszug



alle Fotos: Sabine Mittermeier

BEDROHTE NAHVERSORGUNG (2)

## Option zum Dichtmachen

In einer dreiteiligen Serie stellt das MieterMagazin wichtige und gleichzeitig gefährdete Einrichtungen in typischen Wohnquartieren vor. Für die Betreuung der Kinder unerlässlich sind Kindertagesstätten. Doch die Situation in alle Kiezen ist brenzlich, da immer mehr Kitas die explodierenden Mieten nicht mehr zahlen können.

„Känguru“, „Rakäthe“, „Irgendwie-Anders“ und „Spreesproten“: So heißen Kitas typischerweise in Berlin. Doch außer den Namen verbindet die oben Genannten ein ähnliches Schicksal. Ihre Standorte sind bedroht, weil sie die Forderungen der Vermieterseite für die Räumlichkeiten nicht mehr aufbringen können. Es ist immer der gleiche Ablauf: Die Mietverträge sind befristet, meist auf fünf Jahre. Nach Ablauf dieser Zeit haben die Kitas zwar die Möglichkeit, eine sogenann-

te Option auszusprechen, also den Mietvertrag um weitere fünf Jahre zu verlängern. Doch der Vermieter oder die Vermieterin kann in diesem Fall die Miethöhe neu festlegen. Und dabei fällt dann immer das Argument des „marktüblichen“ Preises. Weil Gewerbemieten in der Höhe nicht gedeckelt sind, können die Vermieter und Vermieterinnen nach Belieben hinlängen. Dann sehen sich die Kitas mit der Forderung nach der

### An den Einnahmen können Kitas nichts ändern

doppelten, ja der dreifachen Miete konfrontiert. Der Dachverband Berliner Kinder- und Schülerläden (DaKS) e.V. über das Ausmaß der Bedrohung: „In den letzten Jahren waren fast 80 bei uns organisierte Kinderläden von Kündigungen oder exorbitanten Mietsteigerungen betroffen – Hunderte in Berlin dringend benötigte Kitaplätze sind in Gefahr.“ Im Gegensatz zu Gewerbetreibenden können Kitas ihre Einnahmen auch nicht erhöhen. Sie sind auf die Kita-Finanzierung durch die öffentliche Hand nach Tagessätzen für die Kinder angewiesen. Und diese liegen aktuell bei circa 8,50 Euro Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter. Die meisten Kitas zahlen bereits mehr,

und sparen bei den Mitarbeitern, die freiwillig auf Lohnerhöhungen und Weihnachtsgeld verzichten. Und die Bedrohung dauert an. Im Fall der Kita „IrgendwieAnders“ in der Oppelner Straße konnte, nachdem sich die damalige Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey vermittelnd eingeschaltet hatte, zwar ein neuer Mietvertrag geschlossen werden. Doch die vereinbarte Staffelmiete lässt schon jetzt erkennen, wann die Kita die Belastung nicht mehr tragen kann und aufgeben muss. Für die Kitas „Rakäthe“ und den Kindertreff „Känguru“ setzt sich die Grünen-Bundestagsabgeordnete Canan Bayram ein. Bisher haben Briefe an die Vermieterseite mit dem Angebot einer Vermittlung und an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit der Frage nach geeigneten und bezahlbaren Räumlichkeiten kein Er-

Typisches Kinder- ▶ laden-Schicksal: Für das „Känguru“ sind die neuen Mietforderungen zu hoch



### Lebendig und verlässlich

Ein Kinderladen ist nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner als wohnungsnah und dezentrale Versorgungseinrichtung, sondern auch für Vermietende wegen ihrer verlässlichen Kalkulierbarkeit attraktiv:

- Langfristige Zahlungssicherheit und Liquidität, durch die unmittelbare Kopplung an die Zahlungen der öffentlichen Hand kann der Kinderladen zuverlässig Miete zahlen
- Langfristige Planbarkeit durch langfristige Verträge
- Geringe Insolvenzgefahr
- Hohe Akzeptanz in der Nachbarschaft durch Nutzung nur am Tag
- Fördermittel für Umbau
- Großes Engagement bei der Instandhaltung der Räumlichkeiten
- Stabile Belegung des Kiezes

bl

gebnis gebracht, doch die Kitas wollen weiter kämpfen. Abgeschlossen ist die Sache für die „Spreesproten“: Auch das letzte Angebot der Vermieterin war nicht bezahlbar. So wird die Kita die Räume in der Reichenberger Straße zum September 2026 aufgeben.

Etwas Abhilfe schaffen könnte hier das Land Berlin, indem es im Falle der Kitas für die landeseigenen Wohnungsunternehmen besondere Vorschriften erlässt. Doch lösen lässt sich das Problem letztlich nur über eine Änderung des Gewerbemietrechts. Erst wenn Kitas und andere soziale Einrichtungen nicht mehr mit ungebremsten Mietforderungen überzogen werden können, ist für die Kieze eine ausreichende Kinderbetreuung auch in Zukunft gesichert.

Stefan Klein

Stadtentwicklungssenator Gaebler befördert das Aufsichtsgremium WVB Stück für Stück aufs Abstellgleis

■ Wohnraumversorgung Berlin AöR: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/)



Foto: Reinaldo Coddou H. für WVB

## WOHNRAUMVERSORGUNG BERLIN AÖR Schwarz-Rot demontiert die Aufsicht

**Den landeseigenen Wohnungsunternehmen ist sie lästig, beim alten Senat hatte sie schon einen schweren Stand und der Landesrechnungshof fordert ihre Abschaffung: Die vom Mietenvolksentscheid 2015 erkämpfte Wohnraumversorgung Berlin AöR (WVB) wird Schritt für Schritt demontiert. Der CDU-SPD-Senat will ihre Aufgaben nun stark beschneiden.**

„Weiterentwickeln“ nennt der Senat sein Vorhaben bezüglich des WVB: „Ihre Aufgaben werden verstärkt und auf die Beratung und Partizipation der Mieterinnen und Mieter sowie auf die Schlichtung von Mietstreitigkeiten konzentriert“, heißt es im Koalitionsvertrag. „Um diese Aufgaben effektiv zu gestalten, sollen die Strukturen, Gremien und Prozesse gestrafft und entbüro-

kratisiert werden.“ Was als Instanz zur Aufsicht über die landeseigenen Wohnungsunternehmen gestartet war, soll nun also zu einer Mieterberatungs- und Schlichtungsstelle zu rechtgestutzt werden.

### Begrenzter Einfluss

Als Aufsichtsinstanz erarbeitet sie Leitlinien für die Geschäftspolitik der Wohnungsunternehmen, kontrolliert die Vermietungsvorgaben und unterstützt die Arbeit der Mieterräte. In den Chefetagen der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist die WVB entsprechend unbeliebt. Ihr Einfluss auf die praktische Geschäftsführung der sechs Großunternehmen blieb allerdings ohnehin gering. Wichtigster Punkt in der Arbeit der WVB ist die Kooperationsvereinbarung, die der Senat mit den Wohnungsunternehmen geschlossen hat. Die WVB hat diese Richtlinien im Jahr 2017 mitverhandelt. In ihnen sind unter anderem Mietbeschränkungen, Vermietungsvorga-

ben und Sozialbelegungsquoten von Neubauten festgeschrieben. Die WVB hat die Aufgabe, deren Einhaltung zu kontrollieren und die Zahlen der sechs Unternehmen jährlich in einem Bericht zusammenzufassen. Den Bericht über das Jahr 2022 hat allerdings die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Dezember 2023 selbst herausgegeben. Er enthält weniger Daten als die WVB-Berichte der Vorjahre und bietet auch keinen Überblick über die langjährigen Entwicklungen.

### Rechnungshof: Keine Erfolge zu sehen

In den Augen des Rechnungshofes Berlin ist die WVB komplett gescheitert. Sie habe auch nach sieben Jahren „in zentralen Bereichen ihres gesetzlichen Auftrags noch keine Erfolge vorzuweisen“, heißt es in dessen Jahresbericht 2023. „Insbesondere hat sie keine politischen Leitlinien für die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags der landeseigenen Wohnungsunternehmen entwickelt.“ Dass die Wohnungsunternehmen sich mit Händen und Füßen gegen solche Leitlinien wehren und die WVB wenig Unterstützung von der letztlich verantwortlichen Senatsverwaltung erhält, erwähnt der Rechnungshof nicht. Statt dessen empfiehlt er die Auflösung der WVB.

Die seit Anfang 2024 geltende neue Kooperationsvereinbarung hat die Senatsverwaltung allein mit den Wohnungsbaugesellschaften ausgehandelt. Ihr scheint die WVB künftig offenbar entbehrlich – ebenso wie die Mieterräte, an denen man eine sie betreffende Satzung weitgehend vorbeiverhandelte. Als sie, die von der WVB betreut werden, bei einer Konferenz die Vorgehensweise des Senats als undemokratisch geißelten, besänftigte sie Bausenator Gaebler mit warmen Worten: „Es ist gut, dass wir so eine weitreichende und engagierte Form der Mietermitwirkung haben.“ Den WVB-Mitarbeiter:innen blieb bislang eine solche Umarmung erspart.  
*Jens Sethmann*

### Vom Mietenvolksentscheid erstritten

Die Wohnraumversorgung Berlin ist 2016 als Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) gebildet worden. Sie ist ein Ergebnis des Berliner Mietenvolksentscheids von 2015. Das erfolgreiche Volksbegehren zielte darauf ab, die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts umzuwandeln und damit auf das Gemeinwohl auszurichten. Die als AG beziehungsweise GmbH organisierten Unternehmen sind, obwohl sie sich vollständig im Besitz des Landes Berlin befinden, auf Gewinnerzielung orientiert. Eine AöR hat diesen wirtschaftlichen Druck nicht. Der Senat hielt das Anliegen jedoch für verfassungswidrig und einigte sich mit der Volksinitiative unter anderem auf die Bildung der WVB. *js*



SERIE WOHNUNGSBAUARCHITEKT:INNEN

# Grundrisse der Emanzipation



Myra Warhaftig um 1965 – ihrer Anfangszeit in Berlin

■ *Bücher von Myra Warhaftig: Sie legten den Grundstein – Leben und Wirken deutschsprachiger Architekten in Palästina 1918–1948, Berlin 1996 Deutsche jüdische Architekten vor und nach 1933 – Das Lexikon, Berlin 2005*

Viel beachtet, viel geschmäht: Myra Warhaftigs Gestaltung eines FU-Gebäudes („Rostlaube“)

Wohnungsbau von Frauen für Frauen – das war das Anliegen der israelisch-deutschen Architektin Myra Warhaftig. Gegen zähe Widerstände setzte sie durch, dass im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) 1984/87 in Berlin auch Architektinnen ihre emanzipatorischen Wohnkonzepte in die Tat umsetzen konnten. Als Bauhistorikerin holte sie deutsche jüdische Architekt:innen aus dem Vergessen.

Myra Warhaftigs aus Polen stammenden Eltern waren einige Jahre vor ihrer Geburt 1930 in das damalige britische Mandatsgebiet Palästina, das heutige Israel, gekommen. Ihr Vater baute in Haifa eine Druckerei auf. 20jährig studierte Myra Warhaftig 1950 bis 1955 als eine der ersten Frauen in Haifa Architektur. Ende der 50er Jahre ging sie nach Paris, wo sie für das Architekturbüro Candilis-Josic-Woods arbeitete. Nach Berlin kam sie, als die Architekten im Jahr 1963 den internationalen Wettbewerb für den Campus der Freien Universität (FU) gewannen. Ihr Chef Shadrach Woods und ihr Kollege Manfred Schiedhelm eröffneten am Magdeburger Platz ein Büro. Die Architektin arbeitete hier vor allem an der umstrittenen Fassadengestaltung des Universitätsgebäudes, für das sich nach der Fertigstellung im Jahr 1973 der Name „Rostlaube“ einbürgerte. Sie war auch beteiligt an Woods' Entwurf der „Wohnhaus-

gruppe 918“ im Märkischen Viertel: Die 621 Wohnungen am Senftenberger Ring wurden 1969 bis 1971 gebaut. Auch die Hamburger Großsiedlung Steilshoop plante sie mit. An der Technischen Universität promovierte sie 1978 mit ihrer Doktorarbeit „Die Behinderung der Emanzipation der Frau durch die Wohnung und die Möglichkeit zur Überwindung“. Darin entwickelte sie neuartige familiengerechte Wohnungsgrundrisse, die durch eine offene Raumaufteilung die Küchenarbeit und die Kinderbetreuung gleichzeitig ermöglichen, aber die-



se Tätigkeiten nicht automatisch der Frau zuschreiben. Myra Warhaftig hat dazu das Konzept der flurlosen Wohnung weiterentwickelt. Im Zentrum steht als größtes Zimmer die „Wohnraumküche“. Die übrigen Räume sind in der Nutzung nicht festgelegt. Die Idee beruhte auch auf eigener Erfahrung. Die Altbauwohnung in der Nassauischen Straße 36, die die Architektin mit ihrem Mann und ih-



alle Fotos: Sabine Mittermeier

ren zwei Töchtern bewohnte, erschien ihr für das Familienleben ungeeignet. Nach der Trennung von ihrem Ehemann zog Myra Warhaftig 1972 in eine neu gebaute Sozialwohnung in der Einemstraße 8.

## Idealgrundriss war die „Wohnraumküche“

Der auf eine „Normalfamilie“ zugeschnittene Standardgrundriss, den sie auch selbst im Märkischen Viertel hundertfach mitproduziert hatte, erwies sich für ihre Situation als alleinerziehende, berufstätige Frau mit zwei Kindern als unpraktisch. Ihre Erkenntnis: „Schon längst haben die Wohnereferenzen gezeigt, dass die Anzahl der Räume, ihre Größe und ihre Zuordnung zueinander das Wohnverhalten begünstigen oder behindern können. So hängt es also von der räumlichen Ordnung der Wohnung ab, wie sich Berufstätigkeit, Kinderbetreuung und Hausarbeit miteinander vereinbaren lassen.“

Im Rahmen der IBA konnte sie ihre Ideen mit einem Wohnhaus in der Dessauer Straße 38-40 verwirklichen. Zwischen 1991 und 1993 entstanden hier 24 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern. Ihre Idealgrundrisse musste sie den Richtlinien des Sozialen Wohnungsbaus annähern, das Prinzip blieb aber erhalten: Die „Wohnraumküche“ ist gleichzeitig Eingang, Esszimmer und Kochplatz und bildet den Zugang zu allen

### Unverhoffter Wechsel vom Rand in die Mitte

Das Wohnhaus in der Dessauer Straße 38-40 wurde quasi im Schatten der Mauer geplant, befand sich aber beim Baubeginn 1991 unversehens mitten in der Stadt. Es gehört weiterhin zum Bestand der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft Degewo und unterliegt noch bis Ende 2044 den Sozialbindungen des geförderten Wohnungsbaus. Besondere Belegungsrichtlinien, die etwa Frauen, Alleinerziehende oder Familien mit Kindern bei der Vermietung der Wohnungen bevorzugen würden, gelten hier allerdings nicht mehr. Seit 2011 erinnert am Haus eine Berliner Gedenktafel an Myra Warhaftig.

Die FU-Rostlaube wurde von 1999 bis 2007 komplett saniert. Die Fassade aus Cortenstahl sollte ursprünglich nur an der Oberfläche korrodierten, ist aber im Laufe der Jahre stellenweise durchgerostet. Jetzt hat die Rostlaube eine Fassade aus farblich ähnlichem Kupferblech. js



Räumen und den Loggien. „Während die Kleinkinder spielen oder die etwas größeren Kinder ihre Schularbeiten machen, kann in der ‚Wohnraumküche‘ zur gleichen Zeit die Hausarbeit erledigt werden.“ So beschreibt die Architektin die Vorteile des Entwurfs. „Es gibt also ständig einen visuellen und akustischen Kontakt zu den Kindern, der sich für deren seelische Entwicklung als unerlässlich erwiesen hat.“ In jedem Aufgang gibt es außerdem einen ebenerdigen Abstellraum für Kinderwagen und im Keller einen Gemeinschaftsraum – Extras, die im Sozialen Wohnungsbau nicht üblich waren. Nach der Fertigstellung des Hauses zog Myra Warhaftig 1993 selbst dort ein.

Dass das Haus erst sechs Jahre nach dem Ende der IBA fertig wurde, lag auch an einem zähen Streit mit dem IBA-Planungsdirektor Josef Paul Kleihues. Schon 1981 forderte die „Feministische Organisation von

### Männer-Jury für emanzipatorisches Wohnen?

Planerinnen und Architektinnen“ (FOPA), bei der Bauausstellung auch eine frauengerechte Planung umzusetzen. Die IBA-Spitze kam dem nur widerwillig nach und leistete sich 1986 einen denkwürdigen Fehltritt: In einem Entwurfsseminar zum emanzipatorischen Wohnen im Baublock zwischen Stresemann-, Dessauer und Bernburger Straße sollte

eine ausschließlich mit Männern besetzte Jury über Entwürfe von Männern entscheiden. Die FOPA protestierte lautstark, was bei Josef Paul Kleihues auf Unverständnis traf. Er sprach von einem „teils spekulativen, teils dogmatisch provozierenden Glauben, dass ‚Frauenarchitektur‘ sensibler und einfühlsamer sei“. Er kam aber nicht umhin, den Frauen drei der sechs Baugrundstücke zuzugestehen – was dem gesamten Block den Namen „Frauenblock“ einbrachte, obwohl die anderen drei Bauflächen weiterhin von männlich dominierten Architektenteams geplant wurden. Neben Myra Warhaftig wurden die Architektinnen Christine Jachmann und Zaha Hadid beauftragt.

Aus Rücksicht auf die St. Lukas-Kir-



Eine Gedenktafel an dem von ihr entworfenem Gebäude erinnert an die Architektin Warhaftig

◀ Der Zuschnitt der Räume und ihr Zusammenspiel entscheiden über Funktionalität und Qualität des Wohnens – realisiert im Rahmen des IBA-Frauenblocks in der Dessauer Straße

che in der Bernburger Straße sind die Häuser des „Frauenblocks“ auf vier Geschosse beschränkt und zurückhaltend gestaltet. Myra Warhaftigs gelbe Ziegelfassade hat unregelmäßig angeordnete Fenster, wirkt aber sonst schlicht – im Gegensatz zu Zaha Hadids Gebäude, das scharfkantig in die Ecke zur Stresemannstraße hineinragt und mit sieben Stockwerken die Häuser ihrer Kolleginnen übertrumpft.

### Blick auf jüdische Architektur-Geschichte

Myra Warhaftig lehrte an verschiedenen Hochschulen und erforschte ab Mitte der 1980er Jahre das Leben und Wirken deutschsprachiger jüdischer Architekten vor und nach 1933. Darüber verfasste sie unter anderem ein voluminöses Lexikon.

■ Bücher über Myra Warhaftig: Günter Schlusche u.a. (Hrsg.): Myra Warhaftig – Architektin und Bauforscherin, Berlin 2020  
Anna Krüger: Emanzipatorisches Wohnen – Myra Warhaftigs Beitrag zur Internationalen Bauausstellung 1984/87, Karlsruhe 2021



Myra Warhaftigs eigene Wohnerrfahrungen haben ihre Entwürfe weggeführt von Grundrissen, die sie ursprünglich selbst für Wohnungen im Märkisches Viertel entworfen hat

Eine geplante Ausstellung im Jüdischen Museum zu diesem Thema konnte sie nicht mehr verwirklichen. Myra Warhaftig starb am 4. März 2008 in Berlin.  
Jens Sethmann



## EIGENBEDARFSKLAGEN

## Schmu vor Gericht

Hat es Zweck, sich gegen eine Eigenbedarfskündigung zu wehren? Oder ist man vor Gericht chancenlos? Das MieterMagazin wirft auf die Einschätzung der Eigenbedarfsbegründungen durch die urteilenden Richter einen Blick, wie er sich in der Praxis eines Mietervereins-Vertragsanwalts zeigt.

Wenn eine Eigenbedarfskündigung im Briefkasten liegt, ist der Schock der Mieter:innen naturgemäß groß. Was soll man tun? Wie eine neue Wohnung finden auf einem Mietmarkt, der hoffnungslos überlaufen ist? Wie die neue Miete bezahlen, die vielleicht doppelt so hoch sein wird wie die bisherige?

„Das Wichtigste ist, möglichst schnell Hilfe zu suchen und sich beraten zu lassen“ weiß Rechtsan-

Schließlich gibt § 573 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dem Vermieter das Recht, den Mietvertrag zu kündigen, wenn er die Wohnung für sich oder für Familienangehörige benötigt. Dies stellt die im Grunde einzige Möglichkeit für die Vermieterseite dar, einen Mieter oder eine Mieterin, die sich vertragsgemäß verhalten und sich nichts zuschulden kommen lassen, aus der Wohnung zu bekommen. Allerdings führt das

Da hat der Sprössling doch genau in der Stadt einen Studienplatz erhalten, in der die Eltern eine vermietete Wohnung besitzen



walt Klaus Henningsen, Vertragsanwalt beim Berliner Mieterverein. „Wer einfach nur abwartet, versäumt die Chance, sich gegen die Eigenbedarfskündigung zu wehren.“ Doch hat eine gerichtliche Auseinandersetzung um die Berechtigung des geltend gemachten Eigenbedarfs überhaupt eine Aussicht auf Erfolg?

auch zu Verlockungen. Denn der Eigenbedarf lässt sich nicht beweisen, da er ja in der Zukunft liegt. Also verlangt das Gericht von Vermieter oder Vermieterin, dass sie die Gründe, warum sie die Wohnung benötigen, glaubhaft und nachvollziehbar darlegen. Und das macht manche Vermieter:innen kreativ. Da wird schon mal gleich drei Mietparteien auf einmal gekündigt, weil man deren Wohnungen zu einer großen Wohnung zusammenlegen und dann als Familien-Wohngemeinschaft samt Großmutter dort einziehen will. Oder die Kinder wollen justament immer gerade dort studieren oder arbeiten, wo die Eltern eine vermietete Eigentumswohnung



haben. Für den Eigenbedarf scheint jede Begründung recht zu sein. Ob der Vermieter wirklich vorhat, die Wohnung zu nutzen, oder aber einfach nur die Mieter:innen loswerden will, um die Wohnung teurer zu vermieten oder als leere Wohnung besser verkaufen zu können, muss das

### Gerichte fragen jetzt genauer nach

Gericht beurteilen. „Die Richter:innen sind inzwischen aber glücklicherweise meist sehr sensibilisiert für dieses Thema, sie fragen sehr intensiv nach“, sagt Rechtsanwalt Henningsen.

Im ersten Fall, von dem der Anwalt Henningsen berichtet, gab es im Vorfeld erhebliche gerichtliche Auseinandersetzungen wegen Mängelbeseitigungen. Der Vermieter, der weitab wohnt, hatte diesen Rechtsstreit verloren. Damit wollte er sich wohl nicht abfinden, denn kurz danach kündigt er wegen Eigenbedarfs. Begründung: Er wolle endlich die kulturellen Vorteile der Hauptstadt nutzen. Außerdem sei die Ostsee schnell zu erreichen. Als Zeugin war die Ehefrau vom Gericht geladen. Sachlich hat sie das ganze Vorbringen ihres Mannes bestätigt, doch damit gab sich der Richter nicht zufrieden und bohrte nach. Auf soviel Wissbegier war die Frau anscheinend nicht gut vorbereitet. Sie wusste nicht zu sagen, warum dieses Interesse an Kultur und Badestrand auf einmal entstanden ist. Den Richter hat das nicht überzeugt.

#### Eigenbedarf – die Rechtslage

§ 573 BGB Abs. 2: „Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn (...) 2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.“



**Drei Mietparteien sollen weichen,  
weil deren Platz für die vielköpfige  
Familie der Vermieters gebraucht  
wird**

alle Illustrationen: Lisa Smith

Er bezeichnete die Ausführungen als unglaublich, und hat folgerichtig die Klage auf Räumung wegen Eigenbedarfs abgewiesen. Der Vermieter hat daraufhin vermutlich eingesehen, dass man die Justiz nicht so leicht hinter das Licht führen kann, wie er geglaubt hatte. Eine Berufung gegen das Urteil hat er jedenfalls nicht eingelegt, und die Mieter:innen konnten in ihrer Wohnung bleiben.

Im zweiten Fall gab es eine Bitte des Vermieters für ein persönliches Gespräch mit dem Mieter. Dort teilte er mit, die Wohnung verkaufen zu wollen, nachdem die Spekulationsfrist von 10 Jahren nach Erwerb verstrichen war. Das Angebot, die Wohnung selbst zu kaufen, lehnte der

**Verkaufsabsicht  
von Anfang an**

Mieter ab. Umso überraschter war er, als er nach einigen Monaten die Kündigung des Mietverhältnisses erhielt. Die Begründung war, dass der Sohn des Vermieters einziehen wollte. Dies erstaunte den Mieter vor allem deswegen, weil dieser Sohn, wie ihm bekannt war, zu diesem Zeitpunkt in China lebte. Doch auch darauf hatte der Vermieter eine plausible Antwort: Der Sohn habe dort geheiratet und mit der Frau ein gemeinsames Kind bekommen. Er habe Aussicht, in Deutschland einen Arbeitsplatz zu erhalten, daher solle ihm die Wohnung zur Verfügung gestellt werden. Der arme Mieter fügte sich in sein vermeintliches Schicksal. Er hatte Glück, fand wäh-

rend der Kündigungszeit eine neue Wohnung und zog aus, ohne allerdings eine Rechtspflicht hierzu anzuerkennen. Und diese Vorsicht erwies sich als nur zu berechtigt. Der Sohn des Vermieters ist nie in die Wohnung eingezogen, die er doch angeblich so dringlich brauchte. Vielmehr wurde die Wohnung vom Vermieter verkauft, wie er es ja von Anfang an beabsichtigt hat. Die Vermutung lag nahe, dass der behauptete

**Vorn die Ostsee,  
hinten die Friedrich-  
straße – der Richter  
wollte diesen Entwurf des  
behaupteten Wohnungsbedarfs  
nicht abnehmen**

tete Eigenbedarf des Sohnes nur ausgedacht war. Also hat der Mieter auf Schadenersatz geklagt. In zwei Instanzen gelang es dem Vermieter nicht, nachzuweisen, dass der Sohn in Berlin oder Umgebung je die konkrete Aussicht auf einen Arbeitsplatz hatte. Die Wohnung bekam der Mieter allerdings, wie fast im-

mer in solchen Fällen, nicht zurück. Doch immerhin muss ein Vermieter, der den Eigenbedarf nachgewiesenermaßen nur vorgetäuscht hat, den beim Mieter angerichteten Schaden ersetzen: alle Umzugskosten und die Differenz zwischen der alten und der neuen Miete, zeitlich sogar unbegrenzt, in der gerichtlichen Praxis meist nur für drei bis vier Jahre. Aber auch, wenn sich die Begründung für den Eigenbedarf nicht in jedem Fall erschüttern lässt, ist es sinnvoll, sich gegen eine solche Kündigung zu wehren, weiß Henningsen. Auf jeden Fall gewinne man Zeit. Und das Verfahren vor Gericht könne auch eine für die Mieter:innen unerwartet positive Wendung nehmen. Der Anwalt: „In einem meiner Fälle wegen Eigenbedarf in diesem Jahr hat das Gericht aus gesundheitlichen Gründen auf einen Härtefall erkannt, in einem anderen aufgrund der Wohn-



raummangellage.“ Er macht betroffenen Mieter:innen Mut: „Auch für den Vermieter ist der Prozess ein Risiko. Aus diesem Grund ist mancher bereit, dem Mieter eine Entschädigung anzubieten, wenn dieser auszieht. Ohne eine Auseinandersetzung hat man solche Chancen nicht.“  
Stefan Klein





Fotos: Peter Homann/Gegendruck

## Jede Zwangsräumung ist eine zu viel

Eine Zwangsräumung ist für Mieter:innen die härteste Art, die Wohnung zu verlieren. Nach einer durchgesetzten Kündigung und einem Räumungsurteil nimmt ein Gerichtsvollzieher – manchmal mit Unterstützung der Polizei – die Wohnung für den Eigentümer in Besitz. Im schlimmsten Fall landen Mieter:innen direkt auf der Straße. Die Zahl der Zwangsräumungen ist anhaltend hoch und droht sogar noch zu steigen. Konzepte zur Vermeidung des Wohnungsverlustes gibt es einige – sie werden aber von der Bundes- und Landespolitik nicht umgesetzt. In Berlin sind im Jahr 2022 insgesamt 1931 Mietparteien zwangsgeräumt worden. Statistisch sind das sieben bis acht Zwangsräumungen pro Arbeitstag. Bundesweit wurden 2022 mindestens 27 319 Wohnungen zwangsweise geräumt. In der Rangliste der Bundesländer liegt Berlin auf Platz 6 hinter

Nordrhein-Westfalen (8690 Zwangsräumungen), Bayern (2579), Niedersachsen (2288), Sachsen (2265) und Hessen (2002). In Bezug auf die Bevölkerungszahl rückte in Bremen mit 60 Zwangsräumungen pro 100 000 Einwohner am häufigsten der Gerichtsvollzieher an.

### Die Zahlen sind im Aufwind

Es folgen Sachsen (55) und Sachsen-Anhalt (52). Berlin liegt mit 51 Zwangsräumungen pro 100 000 Einwohner im Ländervergleich auf Platz 4. Am besten schnitt auf dieser Rangliste Baden-Württemberg mit einem Wert von 13 Zwangsräumungen ab.

Die Daten stammen aus der Antwort des Bundesjustizministeriums auf eine Anfrage der Linken-Wohnungspolitiklerin Caren

Lay. Weil in der Aufstellung die Zahlen aus Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern fehlen, geht Caren Lay von rund 30 000 Zwangsräumungen aus. Im Jahr 2021 waren es 29 001. Damit setzt sich ein langfristiger Trend fort. Im Jahr 2014 schätzte die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, dass jährlich 25 000 Wohnungen zwangsweise geräumt wurden. Beauftragt wurden 2022 sogar 49 000 Zwangsräumungen – rund 4000 mehr als im

Protest von Gegnern ▶  
der Zwangsräumung:

Bei den Landes-eigenen Unternehmen wird häufiger geräumt als bei den anderen





Räumung unter Polizeischutz: Arbeiter tragen Umzugskartons ins Haus

Vorjahr. Nicht jeder Auftrag wird tatsächlich vollstreckt. Gleichwohl: „Jede Zwangsäumung ist eine zu viel“, sagt Caren Lay. Die Linke fordert, dass Kündigungen bei Nachzahlungen der Mietrückstände aufgehoben und Räumungen in die Wohnungslosigkeit verboten werden. „Wenn die Bundesregierung nicht handelt, werden noch mehr Menschen ihre Wohnungen und ihr Zuhause verlieren, denn die Mieten werden extrem angehoben“, so Lay. Besonders in Berlin gehen die Zwangsäum-

## Der Senat gibt's – der Senat nimmt's

mungszahlen deutlich nach oben. 2021 wurden noch 1668 Wohnungen zwangsgeräumt. Der Anstieg auf 1931 Zwangsäumungen im Jahr 2022 bedeutet eine Zunahme um knapp 16 Prozent. Die Anzahl der Aufträge für Zwangsäumungen stieg im selben Zeitraum von 2936 auf 3655, also um 24 Prozent. Und der Trend ist weiter ungebrochen: Schon im ersten Halbjahr 2023 sind berlinweit 1150 Wohnungen geräumt worden. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen machen keine Ausnahme. Gemessen an ihrem Marktanteil veranlassen sie sogar etwas mehr Räumungen als der Durchschnitt: Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land, WBM und Berlinovo besitzen zusammen 21 Prozent der Berliner Mietwoh-



nungen, waren 2022 aber für 29 Prozent der Zwangsäumungen verantwortlich. In den Covid-Jahren 2020 und 2021 waren bei ihnen die Räumungszahlen deutlich geringer, haben 2022 mit 561 Räumungen jedoch das Vor-Corona-Niveau wieder erreicht.

In der Mehrzahl der Fälle ist die Wohnung am Räumungstermin schon leer. Bei den landeseigenen Unternehmen waren in den letzten Jahren immer rund 40 Prozent noch bewohnt. Bei den 561 Räumungen des Jahres 2022 wurden 219 Mietparteien tatsächlich auf die Straße gesetzt. Für die privaten Vermieter:innen liegen keine Zahlen vor. In Zukunft dürfte es in Berlin wieder zu mehr Zwangsäumungen kommen, denn das Kündigungsmoratorium für die landeseigenen Wohnungsunternehmen ist im Januar 2024 ausgelaufen. Hatte der Senat nach den extremen Teuerungen in Folge des Ukraine-Krieges seine Wohnungsbaugesellschaften angewiesen, keine Kündigungen aufgrund



Foto: Geisler-Fotopress/pa

von Zahlungsrückständen auszusprechen, so räumte er diese Abkehr von Zwangsmaßnahmen mit der neuen Kooperationsvereinbarung wieder ab. Auch den „Mietendim实施er“ ließ der Senat auslaufen. Seit Januar können die städtischen Unternehmen die Mieten um bis zu elf Prozent erhöhen.

„Die starke Zunahme an Zwangsäumungen ist ein lautes Alarmsignal“, sagt Niklas Schenker, Mietenpolitiker der Berliner Linksfraktion. „In Zeiten stark steigender Mieten und Betriebskosten drohen immer mehr Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung zu verlieren.“ Zwar werden immer öfter Menschen nach einer Eigenbedarfskündigung geräumt. Hauptgrund bleiben aber nach wie vor Miet-

Auch ein Schlüsseldienst hält sich für seinen Einsatz bei der Räumung bereit

## Ordnung und Sicherheit in Gefahr?

Im Falle drohender Obdachlosigkeit haben die Bezirksämter die Möglichkeit, die Wohnung zu beschlagnahmen und die Mieter:innen nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) wieder in die Wohnung einzuweisen. Danach können die Ordnungsbehörden und die Polizei die erforderlichen Maßnahmen treffen, um eine im Einzelfall bestehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwehren. Obdachlosigkeit stellt zwar nach allgemeiner Rechtsprechung eine solche Gefahr da. Doch müssen vorher sowohl Mieter:innen als auch das Bezirksamt alles in ihren Kräften stehende getan haben, diese Obdachlosigkeit zu verhindern. Dies kann z.B. durch die zur Verfügungstellung eines Platzes in einem Obdachlosenwohnheim geschehen. Aus diesem Grund werden solche Beschlagnahmen von den Bezirksämtern nur äußerst selten vorgenommen. *stk*

## Vorsicht: Hier droht Wohnungsverlust

Auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie Berlin müssen Mieter:innen damit rechnen, dass skrupellose Vermieter:innen auch kleine Verfehlungen als Vorwand für Kündigungen nutzen. So können auch Lappalien zum Wohnungsverlust führen. Mehrfach unpünktliche Mietzahlungen oder ein Mietrückstand von zwei Monatsmieten berechtigen zu einer fristlosen Kündigung. Wer über längere Zeit wegen Wohnungsmängeln die Miete mindert, kann in diese Falle laufen, wenn ein Gericht entscheidet, dass die Mietminderung nicht gerechtfertigt war. Auch wenn die Jobcenter bei der Wohnkostenübernahme Zahlungstermine von Mieter:innen außer Acht lassen oder Wohnungsämter für die Bearbeitung eines Wohngeldantrags ewig brauchen, kann das für Mieter:innen fatal sein. Durch eine Nachzahlung der Fehlbeträge kann man die fristlose Kündigung zwar unwirksam machen. Doch Vermieter:innen sprechen immer häufiger gleichzeitig auch eine ordentliche (fristgemäße) Kündigung aus, die mit einer solchen „Schonfristzahlung“ nicht aus der Welt geschaffen werden kann. Die Bundesregierung hat vereinbart, diese Lücke zu schließen, doch Justizminister Marco Buschmann (FDP) blockiert eine entsprechende Mietrechtsänderung. *js*



schuldigen. Häufig gehen dem persönliche Krisen voraus, etwa Jobverlust, Trennung oder Krankheit. Manche Betroffene sind dann von der Situation so überfordert, dass sie auf Abmahnungen, Kündigungsschreiben und ähnliche unangenehme Post nicht mehr reagieren und den drohenden Wohnungsverlust nicht erkennen. Zahlen des Amtsgerichts Pankow geben einen Hinweis darauf, wie oft das der Fall ist: drei Viertel der Räumungsurteile, die an diesem Gericht zwischen 2018 und 2021 gesprochen wurden, waren Versäumnisurteile – das heißt, die Beklagten sind dem Gerichtstermin unentschuldig ferngeblieben und wurden

deshalb zur Räumung verurteilt. Um das zu vermeiden, hatte der letzte rot-grün-rote Senat im Rahmen eines Modellprojekts damit begonnen, Räumungsklagen den Betroffenen nicht per Post, sondern durch Justizbedienstete zuzustellen. Die persönliche Übergabe hatte zum Ziel, dass die häufig überforderten Mieter:innen die unangenehme Mitteilung nicht ungeöffnet beiseitelegen, sondern den Ernst der Lage erkennen und unterbreitete Hilfsangebote in Anspruch nehmen, um das Schlimmste zu verhindern. Der neue schwarz-rote Senat will dieses Vorhaben nicht weiterführen.

Jens Sethmann



Foto: Peter Homann/Gegendruck

Nach der Aufhebung mietendämmender Maßnahmen werden wieder mehr Menschen die Miete nicht mehr bezahlen können – Mietschulden und Zwangsräumungen sind die häufig folgenden Schritte

## Wie eine Zwangsräumung abläuft

Eine gestempelte ▶ vollstreckbare Urteilsausfertigung muss der Gerichtsvollzieher vorlegen, wenn er die Zwangsräumung durchführen will

Wem eine Zwangsräumung droht, sollte das Verfahren kennen. So kann man sich als Mieter oder Mieterin darauf einstellen und notwendige Schritte vornehmen. § 885 der Zivilprozessordnung (ZPO) regelt das Verfahren bei einer Zwangsvollstreckung auf Herausgabe, Überlassung oder Räumung einer unbeweglichen Sache, also einer Wohnung oder eines Hauses. Aber auch Wohnwagen oder Wohnmobile können nach dieser Vorschrift zwangsgeräumt werden, wenn sie zu Wohnzwecken dienen. Erforderlich ist im einen wie im anderen Fall, dass ein sogenannter Räumungstitel vorliegt. Das ist in den meisten Fällen das Urteil eines Gerichts. Der Vermieter muss Räumungsklage erheben, im Prozess darlegen und erforderlichenfalls auch beweisen, dass der Mieter zur Herausgabe, also zum

Auszug, Entfernen seiner Sachen und Rückgabe aller Schlüssel verpflichtet ist. Nach der Zustellung der Räumungsklage haben Mieter:innen zwei Wochen Zeit, um schriftlich ihre Verteidigungsbereitschaft anzuzeigen. Dies sollte auf jeden Fall geschehen, am besten nach rechtlicher Beratung durch einen Anwalt oder eine Anwältin. Auch der

### Räumungsfrist in der Verhandlung beantragen

Mieterverein hilft hier weiter. Zum sogenannten Güetermin wird man schriftlich geladen und muss persönlich vor Gericht erscheinen. Dies sollte man unbedingt einhalten, denn sonst ergeht ein Versäumnisurteil. Bei der mündlichen Verhandlung



kann in jedem Fall eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO beantragt werden. Diese beträgt mindestens ein bis zwei Monate, maximal ein Jahr. Sie dient dazu, Mieter:innen die Möglichkeit zu geben, sich eine neue Wohnung zu beschaffen, und so Obdachlosigkeit zu vermeiden. Ein auf Räumung gerichtetes Gerichtsverfahren dauert gewöhnlich fünf bis sechs Monate. Wenn der Mieter oder die Mieterin Härtefalleinwände erhebt und Gutachten eingeholt und Zeugen gehört werden müssen, kann es auch bis zu zwei Jahre dauern.

Das Urteil wird dem Mieter oder der Mieterin zugestellt. Ab dem Moment der Zustellung eines solchen Titels sind die rechtlichen Möglichkeiten, etwas dagegen zu tun, nur noch sehr eingeschränkt. Es bleiben lediglich die Berufung beim Landgericht oder der Räumungsschutzantrag gemäß § 765 a ZPO. Dieser Antrag muss spätestens zwei Wochen vor dem vom Gerichtsvollzie-

Im Zuge der Räumungsklage wird man schriftlich zum Güetermin geladen – wer nicht erscheint, riskiert das möglicherweise deutlich nachteiligere Säumnisurteil



Foto: Carsten Koall/pa/pa

her oder von der Gerichtsvollzieherin festgesetzten Räumungstermin erfolgen (siehe Seite 31 unten: „Ein Schutz in höchster Gefahr“). Zwischen der schriftlichen Ankündigung des Räumungstermins durch den Gerichtsvollzieher oder der Gerichtsvollzieherin und der eigentlichen Räumung müssen gemäß § 180 Nr. 2 Abs. 2 der Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher (GVGA) mindestens drei Wochen liegen. Dabei gibt es drei verschiedene Arten, wie eine Räumung durchgeführt werden kann.

Die klassische Variante besteht darin, dass

### Mindestens drei Wochen zwischen Ankündigung und Räumung

der Gerichtsvollzieher oder die Gerichtsvollzieherin eine Spedition für den Räumungstermin beauftragt, um die sogenannte Habe, also die Möbel und alle sonstigen Sachen, aus der Wohnung zu schaffen. Sind der Mieter oder die Mieterin nicht anwesend und auch keine zur Vertretung bestimmte Person, lässt man die Wohnung öffnen und leerräumen. Die Sachen werden dann eingelagert. So geschieht es auch, wenn der Mieter oder die Mieterin nicht in der Lage sind, die Sachen zu übernehmen und fortzuschaffen. Für die Kosten der Räumung und der Einlagerung muss der Vermieter oder die Vermieterin einen entsprechenden Vorschuss zahlen. Während die Kosten des Gerichtsvollziehers beziehungsweise der Gerichtsvollzieherin nach dem Gerichtsvollzieherkostengesetz (GvKostG) mit 100 Euro für eine Räumung ohne Spedition und 150 Euro mit Spedition überschaubar sind, sind

### Beliebt ist das Berliner Modell

die Speditionskosten hoch und betragen in der Regel mehrere tausend Euro. Zwar kann der Vermietende diese Kosten vom Mietenden zurückverlangen, ebenso kann er die Herausgabe der eingelagerten Sachen von der vollständigen Bezahlung der Räumungskosten und etwaiger Mietschulden abhängig machen. Doch oft ist der Mieter oder die Mieterin zahlungsunfähig, und die Vermieterseite bleibt auf diesen Kosten sitzen. Aus

Foto: Peter Homann/Gegendruck



Speditionsmitarbeiter verladen Möbel und anderen Besitz (gerichtsdeutsch: „Habe“) der Zwangsgeräumten

diesem Grund greifen Vermieter:innen oft zu einer anderen Möglichkeit, der sogenannten Räumung nach Berliner Modell. Hierbei verbleiben die Möbel und Sachen in der Wohnung. Nur die Bewohner:innen müssen die Wohnung verlassen, und es werden die Schlösser ausgetauscht. Gegenstände, die nicht Eigentum des Mieters oder der Mieterin sind (weil sie zum Beispiel gemietet oder geleast sind), müssen an diesen herausgegeben werden. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offenbar kein Interesse besteht, können entsorgt werden. Die übrigen Gegenstände muss der Vermieter oder die Vermieterin einen Monat lang aufbewahren. Beansprucht der Mieter oder die Mieterin in diesem Zeitraum unpfändbare Sachen, sind diese auszuhändigen. Als unpfändbar gelten Gegenstände, die dem privaten Gebrauch dienen, also Kleidung, Wäsche, aber auch ein Kühlschrank, ein Schrank oder das Bett. Ebenfalls nicht verwertet werden dürfen Fotos und persönliche Dokumente oder Gegenstände, die für den Beruf des Mieters gebraucht werden.

Foto: Nike Cingaryuk/Stock



Haustiere sind ebenfalls unpfändbar. Nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist kann der Vermieter den Hausrat verwerten und die pfändbaren Gegenstände in einer öffentlichen Zwangsversteigerung veräußern. Unpfändbare Sachen, auf die der Mieter zuvor keinen Anspruch erhoben hat, dürfen frei verkauft oder auch vernichtet werden.

Stefan Klein

### Eher selten: die vorläufige Vollstreckung

Wird in einem Räumungsprozess in erster Instanz auf Räumung entschieden, können die betroffenen Mieter:innen hiergegen Berufung einlegen. Gleichzeitig gibt es die Möglichkeit, dass das Gericht das erstinstanzliche Urteil für vorläufig vollstreckbar erklärt. Dann kann der Vermieter oder die Vermieterin die Wohnung vor dem Berufungsurteil räumen lassen. Allerdings muss für mögliche Schadenersatzansprüche eine hohe Sicherheitsleistung hinterlegt werden. Mieter:innen können die Räumung dann nur abwenden, indem sie Sicherheit in gleicher Höhe leisten – oft ein unerschwinglicher Betrag. Aus diesem Grund sind die Gerichte mit der Anordnung der vorläufigen Räumung zurückhaltend.

Wenn ein Räumungsurteil aus der ersten Instanz vorläufig vollstreckt wurde, dann aber in der zweiten Instanz aufgehoben wird, haben Mieter:innen selten die Möglichkeit, wieder in die Wohnung einzuziehen. Meist scheidet dies daran, dass die Wohnung bereits neu vermietet oder verkauft wurde. Der Vermieter oder die Vermieterin, die bereits vollstreckt haben, ist dann gegenüber Mieterin oder Mieter schadenersatzpflichtig. Er oder sie hat in einem solchen Fall die Differenz zwischen der bisherigen und der neuen Miete zu ersetzen, wenn die Wohnung nach Ausstattung, Zuschnitt, Lage und Größe mit der bisherigen Wohnung vergleichbar ist. stk

„Berliner Modell“: Das Schloss der Wohnungstür wird getauscht, die Bewohner:innen müssen gehen und erhalten keinen Schlüssel, das Inventar bleibt da



## Willkür prägte die Geschichte der Zwangsräumungen

Die auf die Straße ▶ gesetzte Familie Hartstock gab den Anstoß für einen Berliner Mieteraufstand im Jahr 1872

Im 19. Jahrhundert waren Mieter:innen der Vermieterwillkür weitgehend schutzlos ausgeliefert. Mietverträge konnten bei kleinsten Verstößen jederzeit fristlos gekündigt werden. Wer die Miete nicht zahlen konnte, ohne Erlaubnis untervermietete oder ein Haustier hielt, wurde kurzerhand vom Vermieter „exmittiert“, also buchstäblich hinausbefördert: Der Vermieter ließ die



Illustration: akg-images/tpa

Die Exmittierung des Tischlers Hartstock aus der Blumenstraße 51c löste am 25. Juli 1872 einen großen Aufruhr aus, der zu einer Straßenschlacht eskalierte. Erst nach drei Tagen konnte ein massives Polizeiaufgebot den Aufstand niederschlagen. Die Revolte ging als Blumenstraßenkrawall in die Geschichte ein.

Erst nach dem Ende des Kaiserreichs waren durch das Mieterschutzgesetz von 1923 Kündigungen und Räumungen nicht mehr ohne wichtigen Grund erlaubt: erhebliche Belästigungen, Gefährdung der Mietsache, unbefugte Überlassung an Dritte, Zahlungsrückstände oder dringender Eigenbedarf kamen in Frage – an der Liste der Räumungsgründe hat sich bis heute nicht viel geändert. Aber – und hier besteht doch ein bemerkenswerter Unterschied zur Gegenwart: In den meisten Fällen musste vor einer Räumung ein angemessener Ersatzwohnraum nachgewiesen werden. Kündigungen konnten nur mit einer Aufhebungsklage vor einem Mietschöffengericht durchgesetzt werden.

Nach der Machtübernahme der Nationalsozialisten 1933 wurde der Räumungsschutz für Juden aufgehoben. Nach mehreren Stufen der Verfolgung und Entrechtung trat 1939 das Gesetz über Mietverhältnisse mit Juden in Kraft. Juden konnten von nicht-jüdischen Vermietern jederzeit gekündigt werden. Gleichzeitig wurden jüdische Vermieter und Mieter dazu gezwungen, andere Juden in ihren Wohnungen aufzunehmen.



Illustration: Hermann Lüders

In der Folge entstanden die „Judenhäuser“, in denen immer mehr jüdische Menschen zwangsweise auf engstem Raum zusammengepfercht wurden.

Im Jahr 1941 begann der Generalbauinspektor Berlins, Albert Speer, jüdische Mieter ohne Kündigung zu räumen, was selbst nach den rassistischen Nazi-Gesetzen rechtswidrig war. Die Menschen wurden direkt in ost-europäische Ghettos und in Vernichtungslager deportiert.

Nach dem Krieg galt das Mieterschutzgesetz von 1923 in Ost und West zunächst

### Hitler-Architekt Speer lässt nach eigenem Gutdünken räumen

weiter. Das Zivilgesetzbuch der DDR von 1975 lehnte sich daran an. Vermieter durften nicht selbst Mietverträge kündigen. Gegen den Mieterwillen konnte ein Mietverhältnis nur durch eine gerichtliche Entscheidung beendet werden. Die Gerichte wogen die Interessen der Mieter- und Vermieterseite gegeneinander ab. Zu tatsächlichen Räumungen kam es daher selten.

In der Bundesrepublik wurde das Mieterschutzgesetz zusammen mit der Wohnungszwangswirtschaft der Nachkriegsjahre ab 1960 aufgehoben. Nach und nach wurden „weiße Kreise“ festgelegt, in denen Vermieter:innen wieder grundlos kündigen durften. Das nutzten diese auch vielfach aus, um kräftige Mieterhöhungen durchzusetzen. Die Bundesregierung unter dem Kanzler Willy Brandt (SPD) hat diese Praxis 1972 mit dem Wohnraumkündigungsschutzgesetz beendet. Vermieter:innen können zwar immer noch einseitig Kündigungen aussprechen, müssen sie seither aber mit einem berechtigten Interesse begründen.

Jens Sethmann

Zettel mit der Notiz eines sowjetischen Offiziers: „Hier wohnt ein Hebräer – Name des Kommandanten“, an der Wohnung eines Juden als Schutz vor Plünderung und Zwangsräumung in Berlin unmittelbar nach Kriegsende

Möbel und den Hausrat der Mieter eigenmächtig auf die Straße schaffen. Die Gerichte waren daran nicht beteiligt. Der Staat hielt sich raus und schickte allenfalls Polizisten, damit die Exmittierung geräuschlos vonstatten ging. Oft solidarisierte sich die Nachbarschaft mit den Geräumten. Es gibt Berichte, nach denen die Nachbarn die Möbel einfach wieder zurück in die Wohnung der Exmittierten getragen oder den Hauswirt in einen zum Abtransport verladenen Schrank gesperrt haben.

Nachdem Bewohner wiederholt durch einen Sprung aus dem Fenster in den Westen flüchten konnten, wurden die Häuser an der Bernauer Straße unter Aufsicht von Volkspolizisten zwangsgeräumt



Foto: picture-alliance

# Die Zwangsräumung setzt psychisch und physisch unter Druck

Zwangsräumung in Spandau im Juli 2023: Der 62-jährige Bewohner bedroht Gerichtsvollzieher und Schlüsseldienst mit einer Schusswaffe – nachdem ein Sondereinsatzkommando der Polizei angerückt war, begeht der Bewohner Suizid



Foto: Paul Zinken/pa

■ Mehr zum Vollzugschutz unter: <https://service.berlin.de/dienstleistung/327098/>

Herzrasen, Bluthochdruck, Schlafstörungen – wer zwangsgeräumt wird, durchlebt einen Altraum. Berliner Fälle zeigen: Manche reagieren mit Gewalt gegen andere oder sich selbst. Die meisten jedoch fügen sich still und verschwinden. Aber es gibt auch jene, die an die Öffentlichkeit gehen. Sie erregen Aufmerksamkeit – vor allem jedoch entfachen sie Widerstand.

Am 26. Juli letzten Jahres machte eine Zwangsräumung in Spandau Schlagzeilen: 150 Polizisten sollten einen 62-Jährigen zum Verlassen seiner Wohnung zwingen. Der hatte zuvor schon die Gerichtsvollzieherin bedroht, sich bewaffnet verschanzt und von innen auf die Wohnungstür geschossen. Am Tag der Räumung richtete er seine Waffe schließlich gegen sich selbst. Spektakuläre Fälle wie dieser erregen Auf-

merksamkeit. Zumindest für ein paar Stunden, vielleicht für ein paar Tage. Die allermeisten Zwangsräumungen laufen jedoch widerstandslos, unspektakulär ab. Nicht selten haben die, die per Räumungstitel zum Auszug mit all ihrem Hab und Gut verpflichtet sind, die Wohnung schon verlassen, wenn Vollzugsbeamte an der Tür klingeln.

## Eine Rentnerin im Rollstuhl gab den Startschuss

„Wir haben uns gesagt: Das darf nicht einfach so still über die Bühne gehen“, erinnert sich René Jakubowski. Zusammen mit anderen gründete der Aktivist vor über zehn Jahren das Bündnis „Zwangsräumung verhindern“. Ein Vorbild für sie damals: Nuriye Cengiz. Die behinderte Seniorin war im Sommer 2012 nicht bereit gewesen, ihre Verdrängung hinzunehmen. Jahrelang hatte sie nach einer behindertengerechten Wohnung gesucht, und nun, wo die Sozialbindung ihres Mietshauses abgelaufen war, sollte sie daraus vertrieben werden. Wochenlang klebten Zettel an den Fenstern ihrer Erdgeschosswohnung am Maybachufer. „Ich, Rentnerin im Rollstuhl, soll raus und will nicht!“ Ihr Hilferuf entfachte Anteilnahme und Solidarität. Als wenig später die Familie Gülbol in der Lausitzer Straße in Kreuzberg geräumt werden sollte, stießen die Beamten auf eine geschlossene Front des Widerstandes.

Seitdem gehört das Bündnis „Zwangsräumung verhindern“ zu jenen, die Fälle öffentlich machen. Einer der skandalösesten war der von Rosemarie F.: Die schwerbehinderte und psychisch kranke 67-jährige war im April 2013 nach langem Kampf um ein Bleiberecht letztendlich doch aus ihrer Reinickendorfer Wohnung geräumt worden. Als Grund wurden Mietrückstände genannt. Die hätte es eigentlich gar nicht geben dürfen, denn die Mieten waren vom Amt für Grundsicherung übernommen worden. Aber wegen mehrerer Klinikaufenthalte und Eigentümerwechsel bei dem Mietshaus waren die Geldbeträge verspätet eingetroffen. Und obwohl Gerichte zuvor bereits zwei Räumungstermine gegen Rosemarie F. aufgeschoben hatten, unter anderem um „unbillige Härten“ zu vermeiden, musste sie ihre Wohnung schließlich verlassen. In einer Nothilfeeinrichtung im Wedding starb sie zwei Tage nach der Räumung.

„Menschen, die zwangsgeräumt werden stehen unter massivem Druck und haben mit gesundheitlichen Problemen zu kämpfen“, sagt René Jakubowski. Nahezu alle erleben die Zeit nach einer angekündigten Räumung als Extremsituation.

Eine Zwangs- ▶ räumung kostete mehrere Menschen das Leben, deren körperliche und psychische Verfassung der Belastung nicht gewachsen war

## Ein Schutz in höchster Gefahr

Vollstreckungsschutz ist ein Ausnahmefall und wird nur gewährt, wenn die Räumung eine unzumutbare Härte darstellt: Wenn Leben oder Gesundheit der Bewohner:innen oder naher Angehöriger durch die Räumung ernstlich bedroht sind, kann die Räumung ausgesetzt werden. Das muss jedoch glaubhaft belegt werden. Bei einem Antrag auf Räumungsschutz ist es sinnvoll, wenn die Räumungsbenachrichtigung schon vorliegt. Der Antrag sollte spätestens zwei Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin beim zuständigen Amtsgericht eingehen. rm



Foto: Peter Homann/Gegendruck

So auch die junge alleinerziehende Mutter, die mit ihrem Kind in der Eigentumswohnung bei ihrem Freund gelebt hatte – bis der sie rauswarf, weil eine neue Partnerin einziehen sollte. Oder die geflüchtete Familie, die ihren autistischen Sohn in einer



Behinderteneinrichtung für Jugendliche untergebracht hatte. Als er dafür zu alt wurde, sollte er die Einrichtung verlassen. Seine ohnehin auf engstem Raum lebende Familie konnte ihn nicht aufnehmen – und wäre zu-



Foto: Marcus Golejewski/Geistler-Fotopress

dem mit seiner Betreuung völlig überfordert gewesen. Er wäre in eine Wohnungslosenunterkunft zwangsverlegt worden, wenn das Bündnis „Zwangsräumung verhindern“ nicht massiv Druck gemacht hätte. Nun wird nach einer besseren Lösung für den jungen Mann gesucht.

Der 69-jährige Reinhard St. wehrte sich über Jahre mit Unterstützung des Bündnisses gegen die Verdrängung aus seiner Kreuzberger Ein-Zimmer-Wohnung. Hier lebte er seit 1979. Er war der letzte Bewohner des Mietshauses. Die Eigentümerin hatte es zwecks Umbau und Aufteilung in Wohneigentum systematisch entmietet. Im Oktober musste dann auch Reinhard St. raus. Seine „Alternative“: Ein Schlafplatz im Mehrbettzimmer einer Wohnungslosenunter-



Foto: Peter Homann/Gegendruck

kunft. Der Rentner zog stattdessen in ein von mehr als 50 Obdachlosen besetztes Haus in der Habersaathstraße. Ob er und alle anderen bleiben dürfen, ist ungewiss. Die Eigentümerin versucht seit Langem, den Block mit etwa 100 Wohnungen leer zu bekommen, um ihn abzureißen und an seiner Stelle neu und luxuriös bauen zu können.

Rosemarie Mieder

Zwei Tage nach der Zwangsräumung von Rosemarie F. ist sie in einer Wärmestube gestorben. Ihr Tod löste eine Welle der Empörung gegen die Räumungspraxis aus

## Zwangsräumt – was nun?

Nach der Zwangs-  
räumung in die  
Obdachlosigkeit zu  
fallen, ist eine keines-  
wegs unberechtigte  
Angst der Betroffenen

Unterstützungs-  
angebote wie die  
Ausgabestellen  
für kostenlose  
Lebensmittel sind  
auch für Wohnungs-  
lose gedacht

Nach der gesetzlichen Definition ist wohnungslos, wem keine Wohnung zur Verfügung steht. Als wohnungslos werden alle Menschen bezeichnet, die über keinen mietvertraglich abgesicherten oder eigenen Wohnraum verfügen, obdachlos sind, in Einrichtungen der freien Wohlfahrtspflege oder in kommunalen Einrichtungen leben. Auch Menschen, die ohne Untermietvertrag vorübergehend bei Freund:innen oder Verwandten unterkommen, gelten daher als wohnungslos. Doch es gibt Hilfsmöglichkeiten. Verständlicherweise fallen viele Menschen angesichts einer drohenden Zwangsräumung in eine Art Schockstarre. Doch wer sich schnell um Beratung und Hilfe bemüht, dessen Chancen sind deutlich größer, die Folgen einer Räumung abzumildern und schnell wieder aus der Wohnungslosigkeit herauszukommen.

In Berlin gibt es nicht viele Wohnungen,

die für arme Menschen bezahlbar sind. Wohnungslose haben es bei der Wohnungssuche besonders schwer, da manche Vermieter:innen ihnen gegenüber Vorurteile haben. In Berlin gibt es daher schon seit 30 Jahren einen Kooperationsvertrag zwischen dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin, den 12 Bezirksämtern und der

### „Geschütztes Marktsegment“ und „Housing first“

Wohnungswirtschaft, der unter dem Namen „Geschütztes Marktsegment“ bekannt ist. Um die 1000 bezahlbare Wohnungen werden auf diesem Weg jährlich unter anderem an akut wohnungslose Menschen vermittelt.

Ein noch neues Angebot in Berlin ist „Housing First“. Hier können Wohnungslose quasi direkt von der Straße in eine eigene Wohnung ziehen. Sie erhalten zusätzlich ein Unterstützungsangebot, das sie annehmen können, aber nicht müssen. Neben den Unterkünften gibt es für wohnungslose Menschen viele weitere Unterstützungsangebote. Niedrigschwellige Hilfen sind beispielsweise Wohnungslosentagesstätten, Bahnhofsmissionen, Unterstützung durch Straßensozialarbeit, Beratungsstellen und Angebote zur medizinischen Versorgung. Dort können sich Be-



Foto: Carsten Koall/ipa



Foto: Peter Homann/Gegendruck

troffene tagsüber aufhalten, werden versorgt (zum Beispiel mit Essen und Kleidung) und medizinisch betreut. Auf Wunsch werden weiterführende Hilfen vermittelt. Ebenso stellen auch die Tafeln, Suppenküchen und Kleiderkammern eine große Hilfe dar. Eine intensivere Einzelfallhilfe über einen längeren Zeitraum wird im Rahmen der Angebote freigemeinnütziger Träger für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten nach §§ 67–69 Sozialgesetzbuch XII angeboten. Zuständig ist jeweils das Amt für Soziales

beim Bezirksamt des letzten Wohnsitzes. Konkret besteht die Hilfe in der Vermittlung einer Wohnmöglichkeit, Beratung und bei der Neuanmietung von angemessenem Wohnraum (beispielsweise durch Gewährung eines Darlehens für die Mietkaution) sowie Unterstützung und Beratung bei Schulden (insbesondere Miet- und Energieschulden). In Anspruch nehmen kann man Beratung bei Wohnungslosigkeit oder drohendem Verlust der Wohnung.

Bei den nachfolgend aufgelisteten Unterlagen ist ganz besonders darauf zu achten, dass sie bei der Räumung persönlich vom Mieter oder der Mieterin an sich und mitgenommen werden: Ausweis-Dokument (zum Beispiel Personalausweis, Reisepass), Aufenthaltstitel, Nachweis über den letzten Wohnsitz oder Meldebescheinigung, Mietvertrag und vorhandene Unterlagen zur Wohnung, zum Beispiel Schreiben über die Änderung der Miete, Mietkonto-Auszug, Mahnungen, Kündigungsschreiben, Mitteilung über die Räumungsklage, Mitteilung über die Zwangs-räumung, Mitteilungen des Energie-Versorgers, dass der Strom abgestellt wird. Der Arbeitskreis Wohnungsnot ist ein seit 1990 bestehender Zusammenschluss von mehr als 70 Einrichtungen und Institutionen freigemeinnütziger und öffentlicher Träger der Berliner Wohnungslosenhilfe, der sich als Lobby für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen versteht. Dazu

Foto: Soeren Stachne/pa



Allein die Suche nach einem Schlafplatz in geheizter und sauberer Umgebung kann schon aussichtslos erscheinen – gut, wer die einschlägigen Adressen kennt

gehören unter anderem Beratungsstellen, Tagesstätten, unterstützende Wohnformen und Krisenhäuser. Beteiligt sind auch Job-center sowie Hochschulen und Betroffenen-initiativen.

## Hilfsangebote nicht nur in Wohnungsfragen

Der Internationale Bund (IB) hilft wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen dabei, ihre Wohnung zu behalten oder ein Dach über dem Kopf zu finden. Einzelpersonen, Alleinerziehende, Paare und Familien finden an 17 Standorten in Berlin Unterstützung.

Auch das Netzwerk der Caritas hilft beim Erhalt der noch vorhandenen beziehungsweise bei der Suche nach einer geeigneten neuen Wohnung. Das Angebot umfasst Beratung und Begleitung bei Ämterangelegenheiten und Themen wie Geld; Haushalt, Gesundheit, Beruf und Freizeit.

Stefan Klein

## Adressen für den Notfall

Kontakt zu den Ämtern für Soziales der einzelnen Bezirke und weitere Hilfsmöglichkeiten:

<https://service.berlin.de/dienstleistung/324485/>

Arbeitskreis Wohnungsnot  
c/o ALBATROS Wohnhilfe, z.Hd. Christian Fender  
Wartenberger Straße 24, 13053 Berlin, ☎ 030 39047411

[www.ak-wohnungsnot.de](http://www.ak-wohnungsnot.de)  
[mail@ak-wohnungsnot.de](mailto:mail@ak-wohnungsnot.de)

Internationaler Bund - IB Berlin-Brandenburg gGmbH für Bildung und soziale Dienste (IB Berlin-Brandenburg gGmbH)  
Rigaer Straße 44, 10247 Berlin, ☎ 030 629017-0  
[Berlin-Brandenburg@ib.de](mailto:Berlin-Brandenburg@ib.de)

Ambulante Wohnungslosenhilfe der Caritas Friedrichshain-Kreuzberg (mit Außensprechstunde in Neukölln, vermittelt auch zu anderen Stellen der Caritas)  
Mehringdamm 126, 10965 Berlin,  
☎ 030 666 333-90/-80/-81/-82/-96  
[awh-am-mehringdamm@caritas-berlin.de](mailto:awh-am-mehringdamm@caritas-berlin.de)

## Solidarität durch Öffentlichkeit: Das Bündnis „Zwangsräumung verhindern“

Aktivist:innen des Bündnisses „Zwangsräumung verhindern“ sorgen für Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit

Manne bleibt!, steht auf den selbstge-malten Plakaten. 84 Jahre, sein ganzes Leben wohnt Manfred Moslehner in der Gartensiedlung am Steinberg in Berlin-Tegel. Moslehner: „Ich wüsste nicht, was ich ohne die anderen machen würde. „Die anderen“

sind seine Nachbarn und die Initiator:innen des „Bündnis Zwangsräumung verhindern“. Die kämpfen seit Jahren für die Mieter:innen in dem 1920 erbauten Ensemble mit seinen vier Straßen und 62 Wohneinheiten in der „Kleinhaussiedlung am Steinberg“. „Stonehill Garden“ soll verkauft und saniert werden, im Makler-Sprech: „Wohnen in seiner schönsten Form – sozusagen in Urlaubsatmosphäre –, davon profitieren Eigennutzer und Kapitalanleger in gleicher Weise.“ Vor zehn Jahren rief die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe zur

„Nationalen Strategien zur Überwindung von Wohnungsnot und Armut in Deutschland“ auf. Nicht soziale oder psychosoziale Bedingungen seien für Wohnungslosigkeit verantwortlich, sondern der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der nicht nur die ganz unten, sondern auch die Mittelschicht betrifft. Nicht jede Zwangsräumung impliziert die Obdachlosigkeit, die die EU bis 2030 „abgeschafft“ sehen will, doch der Berliner Stadtsoziologe Andrej Holm, der zusammen mit Laura Berner und Inga Jensen 2013 an der Humboldt-Uni eine fundierte



Foto: Peter Homann/Gegendruck



Studie zu „Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems“ veröffentlicht hat, weiß, dass sich in der letzten Dekade die Lage für von Zwangsräumungen Betroffenen dramatisch verschärft hat.

Initiativen wie das Bündnis Zwangsräumung verhindern kämpfen für die, die keine Lobby haben. Sie wollen informieren – in Haustürgesprächen, mit Öffentlichkeitsarbeit in Form von Plakaten und Social-Media-Einträge, um Zwangsräumungen zu verhindern und die Politik aufzurütteln, damit in Berlin nicht Londoner Verhältnisse einziehen.

Da sind die schwindelerregenden Kurven zu Mietsteigerungen, zu Umwandlung und Verkäufen von Eigentumswohnungen, zum Schrumpfen des Sozialwohnungsbestands (205 746 noch 2007 – 84 927 im Jahr 2022). Nicht zu vergessen: das Hoch der Immobilientransaktionen 2021 mit einem Umsatz von 23 786 Millionen Euro – das unter anderem die Grundlage für neue Eigenbedarfskündigungen bildet, aus denen dann häufig wieder Zwangsräumungen erwachsen.

Eine solche und der Fall in die drohende Obdachlosigkeit ist Existenznot pur („selbst erlebt“), erzählt Thomas, verrentet, vom Mieterbeirat Hohenschönhausen. Arm, einsam, alleinstehend sind zumeist die von

Inzwischen werden ► viele erwungene Räumungen von einem vielköpfigen Protest begleitet

Aus Kreuzberg ist ► der Fall bekannt, dass Bündnis-Aktivist:innen eine Räumung zumindest aufschieben konnten

## Mehr zum Thema

[www.sowi.hu-berlin.de/sowi\\_p52/de/lehrbereiche/stadtsoz/mitarbeiterinnen/copy\\_of\\_a-z/holm/studie\\_zr\\_web.pdf](http://www.sowi.hu-berlin.de/sowi_p52/de/lehrbereiche/stadtsoz/mitarbeiterinnen/copy_of_a-z/holm/studie_zr_web.pdf)

Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems. Eine Fallstudie in Berlin, Hrsg. Institut für Sozialwissenschaften, Stadt- und Regionalsoziologie, Humboldt-Universität, Berlin

[www.woundwie.de/de](http://www.woundwie.de/de)

Hilfen im Wohnungsnotfall in Deutschland, mehr als 1400 Datensätze der BAG Wohnungslosenhilfe e. V.

<https://housingnotprofit.org>

European Action Coalition for the Right to Housing and to the City

<https://zwangsraeumungsverhindern.nostate.net>

Das Bündnis gegen Zwangsräumungen

Anfallende Rechtskosten können die Bündnis-Aktiven aus Spenden begleichen



Fotos: Peter Homann/Gegendruck

Zwangsräumung Bedrohten, die sich an das Bündnis Zwangsräumung verhindern wenden. Auch alleinerziehende Mütter sind betroffen, bei denen durch unglückliche Verkettungen von Maßnahmen des Jugendamts und des sozialpsychiatrischen Dienstes nicht nur die Wohnung weg ist, sondern auch die Kinder. Alle, die sich an das Bündnis wenden, erfahren vor allem eines: Solidarität, Demonstrationen vor Vermietungsbüros, kollektive Aktionen vor den

## „Zwangsräumungen verhindern“ ist Ehrenamt

betroffenen Häusern und ein solidarisches Auftreten vor Gericht.

Die Initiative arbeitet ehrenamtlich. Das Bündnis schafft es mit Hilfe von Spenden, die „Repressionskosten“ aufzubringen: Strafen für Widerstand gegen die Staatsgewalt und Anwaltskosten. Eine Mitarbeiterin: „Wir politisieren. Es gibt keine Einzelfälle. Wir nehmen hier vor allem die anti-kapitalistische Perspektive in einem menschenverachtenden System ein.“ Immer wieder sind Einweisungen in die Psychiatrie mit Zwangsräumungen verbunden, die Menschen stehen bei der

Entlassung vor dem Nichts. Baumert berichtet auch von abnehmender Solidarität zwischen Nachbar:innen. Eine fünfköpfige Familie war den anderen im Haus zu laut, Beschwerden beim Vermieter folgten, dann die Zwangsräumung, die mit dem Bündnis verhindert werden konnte. Andrej Holms Studie von vor zehn Jahren benennt scho-




nungslos die Merkmale des bezirklichen Hilfesystems: Überforderung, Aussortierung, Verschiebung der Verantwortung. Das Jobcenter agiert als Problemverstärker. Die Studie beschreibt die Unfähigkeit der Bezirke, auf den veränderten Wohnungsmarkt und den erhöhten Verdrängungsdruck zu reagieren.

Ein Nachbar aus der Steinberg-Siedlung, dem der Kampf gegen die „Stonehill Gardens“-Verwerter mittlerweile zum Vollzeit-Job geworden ist: „Manne ist nur der Anfang, weil er älter und alleine ist. Er ist das schwächste Glied. Wenn es bei ihm klappt, machen sie mit uns weiter.“ Aber der Rentner hat angekündigt, renitent zu bleiben: „Und wenn sie mich mit den Füßen zuerst aus der Tür tragen.“

Silke Kettelhake



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

### Entzug der Waschküche

**Ist eine gemeinschaftliche Waschküche nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt und das Waschen und Trocknen von Wäsche grundsätzlich auch in der Wohnung möglich und erlaubt, ist die Waschküche nicht mitvermietet. Auch wenn die jahrelange Nutzung einer nicht mitvermieteten Waschküche vom Vermieter geduldet wurde, kann ein Widerruf dieser Nutzungsgestattung dann erfolgen, wenn nur noch ein Mieter des Mehrfamilienhauses die Waschküche nutzt und damit der Betrieb der Waschküche unwirtschaftlich wird.**


*BGH vom 4.10.2022 – VIII ZR 394/21 –*

 Langfassung im Internet

### Strafanzeige der Mieterin

**Eine Strafanzeige gegen den anderen Vertragspartner kann eine schwerwiegende Pflichtverletzung darstellen, die zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen kann. Es ist mit dem Rechtsstaatsprinzip allerdings nicht vereinbar, wenn die berechtigte Wahrnehmung staatsbürgerlicher Rechte im Rahmen eines Strafverfahrens zu zivilrechtlichen Nachteilen führt. Eine Strafanzeige mit einer im Kern zutreffenden Sachverhaltsschilderung bietet daher keinen Grund für eine fristlose Kündigung. Anders ist es, wenn der Anzeigersteller vorsätzlich oder leichtfertig eine falsche Anzeige erstattet hat.**

*BGH vom 8.8.2023 – VIII ZR 234/22 –*

 Langfassung im Internet

Die Mieterin bewohnte eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Berlin. Der geschäftsführende Gesellschafter der Vermieterin wohnte ebenfalls in diesem Haus. Zwischen den Parteien kam es zu Streitigkeiten über das Vorliegen von seitens der Mieterin geltend gemachten Mängeln und Beschädigungen ihrer Wohnung. Der geschäftsführende Gesellschafter

der Vermieterin äußerte in diesem Zusammenhang in mehreren an die Mieterin gerichteten E-Mail-Schreiben, zuletzt am 8. Februar 2021, Kritik an deren Verhalten. Am 9. Februar 2021 wurden innerhalb eines kurzen Zeitraums auf den Namen der Mieterin von einem unbekanntem Täter Bestellungen getätigt sowie Kreditanfragen und Anmeldungen bei Internetportalen vorgenommen. Hierbei wurden Daten der Mieterin wie etwa ihre E-Mail-Adresse, ihre Anschrift und Telefonnummer sowie ihre Bankverbindung unbefugt genutzt. Die Mieterin erstattete daraufhin an demselben Tag über die Berliner Internetwache eine Online-Strafanzeige wegen Nachstellung und Beleidigung, in der sie ausführte, sie habe „einen Verdacht, wer dies sein könnte“, nämlich der geschäftsführende Gesellschafter der Vermieterin. Sie begründete ihren Verdacht mit dem Hinweis auf die oben genannten Mietstreitigkeiten und dessen aus ihrer Sicht beleidigende und unverschämte Nachrichten. Mit Schreiben vom 24. Februar 2021 ergänzte sie die Angaben aus ihrer Strafanzeige und erklärte, sie gehe nach wie vor davon aus, dass ihr Vermieter dahinterstecke. Er habe sie wiederholt auf niveaulose Art gemobbt, wozu die unbefugt erfolgten Anmeldungen im Partnerportal Seitensprung, das gewählte Passwort mit vulgärem Sexualbezug und ein bestelltes Buch mit einem anzüglichen Titel passen würden. Sie halte ihn für gestört und habe Angst vor ihm. Bei ihrer polizeilichen Zeugenvernehmung am 4. März 2021 erklärte die Mieterin, ein Hausmitbewohner habe ihr gegenüber die Vermutung geäußert, dass er nicht ausschließen würde, dass es sich um den geschäftsführenden Gesellschafter der Vermieterin handle. Das Ermittlungsverfahren wurde am 1. September 2021 nach § 170 Abs. 2 StPO eingestellt, nachdem der Täter nicht ermittelt werden konnte. Mit Schreiben vom 1. Juli 2021 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen der Verdächtigung ihres geschäftsführenden Gesellschafters sowie wegen Beleidigungen, die die Mieterin im Rahmen der Angaben in dem Ermittlungsverfahren gegen ihn ausgesprochen habe, fristlos, hilfsweise ordentlich. Mit ihrer Klage begehrte die Vermieterin im Hinblick auf diese Kündigung die Räumung und Herausgabe der von der Mieterin genutzten Wohnung. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Mieterin hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Im Revisionsverfahren konnte der BGH keine Rechtsfehler des Landgerichts feststellen: Das Berufungsgericht habe rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Mieterin nicht gemäß § 546 Abs. 1 BGB, § 985 BGB zur Räumung und Herausgabe der Mietwohnung verpflichtet sei, weil das Mietverhältnis der Parteien durch die von der Vermieterin erklärte Kündigung vom 1. Juli 2021 nicht beendet worden sei. Ob die Erstattung einer Strafanzeige einen schwerwiegenden Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten darstelle, der eine fristlose (oder hilfsweise eine ordentliche) Kündigung rechtfertige, sei unter Berücksichtigung und Abwägung aller Umstände des konkreten Einzelfalls zu



beurteilen. Eine grundlos falsche Strafanzeige gegen den Vertragspartner könne hierbei einen zur Kündigung berechtigenden Umstand darstellen, ebenso wesentlich unwahre oder leichtfertig falsche Angaben im Rahmen einer Strafanzeige. Bei der einzelfallbezogenen Gesamtabwägung sei auch zu berücksichtigen, ob der Anzeigersteller zur Wahrnehmung berechtigter eigener Interessen oder staatsbürgerlicher Rechte und Pflichten gehandelt habe. Dementsprechend habe das Landgericht seine Einzelfallwürdigung damit eingeleitet, dass die Mieterin nicht vorsätzlich oder leichtfertig eine falsche Anzeige erstattet habe. Im Rahmen der Gesamtwürdigung habe das Berufungsgericht sodann unter den hier gegebenen Umständen eine die Kündigung rechtfertigende erhebliche Pflichtverletzung durch die Äußerung des Tatverdachts verneint. Zu Recht habe das Berufungsgericht entschieden, dass die Strafanzeige in Wahrnehmung berechtigter eigener Interessen erfolgte, nachdem die angezeigten Taten tatsächlich gegen die Mieterin begangen worden waren. Es habe eine erhebliche Pflichtverletzung sodann deshalb ausgeschlossen, weil die Mieterin keine Kenntnis von einer fehlenden Täterschaft des geschäftsführenden Gesellschafters der Vermieterin hatte und die vorliegenden besonderen Umstände wie die bestehenden Meinungsverschiedenheiten zum Anlass genommen hatte, ihren Verdacht zu äußern. Das Berufungsgericht sei somit nicht von einer anlasslosen Verdächtigung des geschäftsführenden Gesellschafters der Vermieterin ausgegangen, sondern habe diese auf Grund der vorangegangenen Vorkommnisse für nachvollziehbar und damit nicht für erheblich pflichtwidrig gehalten. Auch wenn im Laufe des Ermittlungsverfahrens gegen den geschäftsführenden Gesellschafter der Vermieterin keine Anhaltspunkte für dessen Täterschaft gefunden wurden und deshalb eine Einstellung nach § 170 Abs. 2 StPO erfolgte, sei das Vorbringen des Tatverdachts gegen diesen nicht als eine leichtfertig erhobene Anschuldigung anzusehen gewesen, die eine erhebliche Pflichtverletzung dargestellt habe. Da der Täter aufgrund der Anonymität der über das Internet begangenen Straftaten für die Mieterin nicht bekannt und auch nicht ermittelbar war, er jedoch für Bestellungen und Anmeldungen auf den Namen der Mieterin nicht allgemein zugängliche Daten von ihr verwendete, habe es nahe gelegen, ihn im eigenen Umfeld zu vermuten, insbesondere dort, wo aktuelle Konflikte vorlagen. Gegen eine Zufallstat eines der Mieterin unbekanntem Täters und für eine persönlich motivierte Tat aus ihrem Umfeld habe auch gesprochen, dass es sich um gezielt gegen sie gerichtete Taten handelte, die ihr Schaden zufügen, zumindest aber erheblichen Ärger und Aufwand bereiten sollten, ohne dass dem Täter dadurch selbst ein Vorteil entstanden wäre. Vor diesem Hintergrund sei der Gedanke der Mieterin, der geschäftsführende Gesellschafter der Vermieterin habe die Taten möglicherweise begangen, zumindest nicht abwegig gewesen. Denn nach den Feststellungen der Vorinstanzen bestanden zwischen diesem und der Mieterin


zum Zeitpunkt der Strafanzeige Meinungsverschiedenheiten, die die Ebene der Sachlichkeit überschritten und eine „persönliche Note“ erreicht hatten. Zu Recht habe das Berufungsgericht bei seiner Würdigung auch berücksichtigt, dass die Mieterin bei ihrer Strafanzeige lediglich einen Tatverdacht geäußert und zu dessen Begründung auf die vorangegangenen Mietstreitigkeiten hingewiesen habe. Damit habe die Mieterin zwar einen Ermittlungsansatz geliefert, die weitere Aufklärung und die Ermittlung des Täters jedoch in die Hände der Ermittlungsbehörden gelegt. Die Streitigkeiten zwischen ihr und dem geschäftsführenden Gesellschafter der Vermieterin im Rahmen der berechtigten Strafanzeige zu verschweigen und den zumindest nicht abwegigen Tatverdacht gegen diesen nicht zu äußern, sei von ihr unter den gegebenen Umständen dagegen nicht zu verlangen gewesen. Ohne Rechtsfehler habe das Berufungsgericht auch die von der Vermieterin hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung als unwirksam angesehen.

## Untervermietung (1)

**a) Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt.**

**b) Danach kann ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein.**

*BGH vom 13.9.2023 – VIII ZR 109/22 –*

 Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, ob ein Anspruch des Mieters auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten gemäß § 553 Abs. 1 BGB auch im Falle einer Einzimmerwohnung gegeben sein kann. Der Mieter einer in Berlin gelegenen Einzimmerwohnung erbat mit Schreiben vom 17. März 2021 vom Vermieter wegen eines beruflichen Auslandsaufenthalts die Gestattung der Untervermietung vom 15. Juni 2021 bis zum 30. November 2022 an eine namentlich benannte Person. Der Vermieter lehnte dies ab. Im Mai 2021 erhob der Mieter Klage auf die Erlaubnis der Untervermietung „eines Teils der Wohnung“ an den bezeichneten Untermieter. Er trug in der Klageschrift vor, er wolle für die Dauer seiner berufsbedingten Abwesenheit einen Teil der Wohnung an die benannte Person untervermieten, jedoch persönliche Gegenstände weiter in der Wohnung lagern. Während seines Auslandsaufenthalts lagere er seine in der (untervermieteten) Wohnung verbliebenen persönlichen Gegenstände dort in einem Schrank und einer Kommode sowie in einem am Ende des Flurs gelegenen, durch einen Vorhang abgetrennten, nur von ihm zu nutzenden Bereich von der Größe eines Quadratmeters. Ferner bliebe er im Besitz ei-

nes Wohnungsschlüssels. Während die Klage beim Amtsgericht keinen Erfolg gehabt hatte, gab das Landgericht der Klage statt. Die Revision des Vermieters gegen die Entscheidung des Landgerichts hatte vor dem BGH keinen Erfolg. Der BGH entschied, dass dem Mieter ein Anspruch gemäß § 553 Abs. 1 BGB auf Gestattung der befristeten, teilweisen Gebrauchsüberlassung an den von ihm benannten Dritten zustehe. Die Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB stelle weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch qualitative Anforderungen bezüglich dessen weiterer Nutzung durch den Mieter auf. Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB sei daher regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgeben. Danach könne ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein. Ein Ausschluss von Einzimmerwohnungen aus dem Anwendungsbereich der Bestimmung des § 553 Abs. 1 BGB ergebe sich weder aus dem Gesetzeswortlaut, der Gesetzesgeschichte noch aus dem mieterschützenden Zweck der Vorschrift. Letzterer liefe für Mieter einer Einzimmerwohnung andernfalls gänzlich leer. Sachgerechte Gründe dafür, solche Mieter insoweit als weniger schutzwürdig anzusehen als Mieter einer Mehrzimmerwohnung, erschlossen sich nicht, denn auch dem Mieter einer Einzimmerwohnung könne es, namentlich bei befristeter Abwesenheit, darum gehen, sich den Wohnraum zu erhalten. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass der Mieter dem Untermieter die Einzimmerwohnung nur teilweise überlassen wollte, sei demnach revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Der Mieter habe seinen Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig aufgegeben. Denn er habe persönliche Gegenstände in der Wohnung in Bereichen zurückgelassen, die seiner alleinigen Nutzung vorbehalten waren, und sich den Zugriff hierauf zudem durch Zurückbehaltung eines Wohnungsschlüssels gesichert. Hinzu trete der Wille des Mieters, die Wohnung nur für die Zeit seines Auslandsaufenthalts teilweise einem Dritten zu überlassen.

## Untervermietung (2)

### Zur Untervermietung bei einer aus beruflichen Gründen genutzten Nebenwohnung.

BGH vom 27. 9. 2023 – VIII ZR 88/22 –

👉 Langfassung im Internet

Die Berliner Mietwohnung hatte drei Zimmer auf einer Wohnfläche von etwa 72 m<sup>2</sup>. Nachdem der Mieter zunächst allein in die Wohnung eingezogen war, bewohnte er die Wohnung später zusammen

mit seiner Ehefrau und einem gemeinsamen Kind. Nach der Geburt eines weiteren Kindes zog die Familie ins Umland in eine gemietete Doppelhaushälfte mit Garten, welche von der Mietwohnung rund 17 Kilometer entfernt liegt. Erstmals mit Schreiben vom 10. Mai 2019 bat der Mieter die Vermieterin der Stadtwohnung um die Erlaubnis, zwei Zimmer der Wohnung ohne zeitliche Begrenzung an zwei namentlich genannte Personen unterzuvermieten. Die Vermieterin erteilte zunächst eine bis zum 30. Juni 2020 befristete Erlaubnis. Spätere Begehren des Mieters auf Erteilung einer entsprechenden Erlaubnis lehnte die Vermieterin ab. Daraufhin klagte der Mieter auf Zustimmung zur unbefristeten Untervermietung von je einem Zimmer der Mietwohnung an zwei namentlich benannte Personen. Der Mieter trug vor, dass er die Wohnung in Berlin aus beruflichen Gründen weiterhin nutzen wolle. Er sei Geschäftsführer einer zehn Gehminuten von der Mietwohnung entfernt ortsansässigen Speditionsfirma, welche auf die Bereiche Lateinamerika und Mittlerer Osten spezialisiert sei. Aufgrund der Zeitverschiebung von bis zu zehn Stunden beginne sein Arbeitstag häufig früh und ende nach längeren Pausen am Nachmittag erst nachts gegen 2 Uhr. Er nutze die Mietwohnung unterhalb der Arbeitswoche zum Ausruhen und übernachtete dort zwei bis drei Mal wöchentlich, um sich die Fahrtzeit zwischen der Doppelhaushälfte und seiner Arbeitsstätte zu ersparen, die sich ungeachtet der räumlichen Entfernung von unter 20 Kilometer auf mindestens 40 Minuten belaufe. Zudem habe er einen weiteren Sohn, der in Berlin-W. lebe und den er regelmäßig treffe. Das Landgericht wies die Klage ab. Der BGH hingegen hielt das Urteil des Landgerichts für rechtsfehlerhaft und hob es auf. Der BGH begründete wie folgt: Nach der Rechtsprechung des BGH sei der Wunsch des Mieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen grundsätzlich als berechtigtes Interesse im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Untervermietung eines Teils der Wohnung anzuerkennen. Denn der Gesetzgeber habe mit der Schaffung der Norm erkennbar unter anderem die Absicht verfolgt, dem Mieter eine Kostenentlastung durch eine Untervermietung zu verschaffen. Zur Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse vorliege, seien die tatsächlichen Umstände, auf denen der Wunsch des Mieters zur Aufnahme eines Dritten in die Wohnung beruhe, unter Berücksichtigung des mieterschützenden Zwecks der Regelung des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB umfassend zu würdigen. Der BGH habe bereits entschieden, dass § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB keine qualitativen Anforderungen bezüglich der verbleibenden Nutzung des Wohnraums durch den Mieter aufstelle. Vielmehr sei der Anspruch auf Gestattung der Untervermietung lediglich vom Vorliegen eines berechtigten Interesses des Mieters sowie davon abhängig, dass er nur einen Teil des Wohnraums ei-



nem Dritten überlasse. Von der „Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte“ sei dabei regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgebe. Hierfür genüge es jedenfalls, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehalte, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen. Daher sei nicht erforderlich, dass die Wohnung auch nach der Untervermietung Lebensmittelpunkt des Mieters bleibe. Die hiergegen gerichteten Erwägungen des Berufungsgerichts, der Gesetzgeber habe lediglich den Bestand eines einzigen Mietverhältnisses als schützenswert angesehen und einen derartig weiten Anwendungsbereich des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht gewollt, fänden in der Gesetzgebungsgeschichte keine Stütze und verkennten den Sinn und Zweck der Regelung. Nach der gesetzgeberischen Wertentscheidung gingen die berechtigten Interessen des Mieters den Interessen des Vermieters grundsätzlich vor. Sie hätten nur dann zurückzutreten, wenn die beabsichtigte Gebrauchsüberlassung für den Vermieter unzumutbar wäre. Dementsprechend finde sich auch in den diesbezüglichen Gesetzesmaterialien kein Anhaltspunkt dafür, dass der Gesetzgeber lediglich den Bestand eines einzigen Mietverhältnisses als schützenswert angesehen hätte. Vielmehr spreche bereits die vom Gesetzgeber an anderer Stelle hervorgehobene Mobilität und Flexibilität in der heutigen Gesellschaft, welche eine doppelte Haushaltsführung beispielsweise aus beruflichen Gründen häufig bedingen wird, gegen ein zu enges Verständnis des berechtigten Interesses des Mieters im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB. Der Zweck des § 553 Abs. 1 BGB bestehe demnach darin, dem Mieter die Wohnung, an der er festhalten will, zu erhalten. Schon weil der Mieter durch einen Mietvertrag nicht verpflichtet werde, in der Mietwohnung seinen Lebensmittelpunkt im Sinne des Hauptwohnsitzes zu begründen, sondern es seinen persönlichen Vorstellungen und seiner freien Entscheidung überlassen bleibe, wo er im herkömmlichen Sinne wohnt, könne nach dem Zweck der Norm das Fortbestehen des Hauptwohnsitzes beziehungsweise ein Zusammenhang hierzu nicht Voraussetzung für das Vorliegen des von ihr geforderten berechtigten Interesses sein. Das Vorliegen eines berechtigten Interesses des Mieters im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB erfordere auch nicht, dass es dem Mieter bezogen auf die konkrete Höhe seiner Einkünfte und seines Vermögens nicht möglich sei, das Mietverhältnis auch ohne die Inanspruchnahme von Untermieteinnahmen fortzusetzen. Aufgrund des mieterschützenden Regelungszwecks der Norm reiche vielmehr jedes nachvollziehbare Interesse an einer finanziellen Ersparnis aus. Gleiches gelte auch für die fortdauernde Nutzung der Wohnung als Nebenwohnsitz. Auch in diesem Zusammenhang sei


nicht erforderlich, dass der Mieter auf die weiterhin beabsichtigte Nutzung der Wohnung als Nebenwohnsitz aus beruflichen Gründen, die das Berufungsgericht zu Unrecht als bloßen Komfortzuwachs abgetan habe, zwingend angewiesen sei. Schließlich scheitere die Annahme eines berechtigten Interesses auch in den Fällen, in denen – wie hier – der Mieter längerfristig oder dauerhaft seinen Hauptwohnsitz nicht in der Wohnung haben werde, deren Gebrauch er teilweise einem Dritten überlassen möchte, nicht bereits an einem Widerspruch zur geltenden Rechts- und Sozialordnung, weil dem Untermieter rechtlich nicht der gleiche Schutz zukomme wie dem Hauptmieter. Ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB setze zwar voraus, dass dieses mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang stehe. Diese Voraussetzung sei jedoch nicht bereits deshalb zu verneinen, weil der (Haupt-) Mieter einer (in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegenden) Mietwohnung bei einer Teilüberlassung des Gebrauchs im Wege der Untervermietung nicht den gleichen rechtlichen Beschränkungen unterliege wie ein regulärer Vermieter. Die Untervermietung als solche sei im Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs anerkannt. Der Umstand, dass der Untermieter im Vergleich zum Hauptmieter einen geringeren Bestandsschutz genieße (§ 573 a Abs. 2, § 546 Abs. 2 BGB), beruhe auf entsprechenden gesetzgeberischen Wertentscheidungen. Die Frage, ob die Konsequenzen, die sich aus der Kombination eines Anspruchs auf Gestattung der teilweisen Gebrauchsüberlassung an Dritte mit den auf Untermietverhältnisse anwendbaren Vorschriften ergäben, gesellschaftlich oder wohnungspolitisch unerwünscht seien, sei im Grundsatz rechtspolitischer Natur und könne dem Mieter, der sich mit Recht auf § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB berufe, nicht entgegengehalten werden.

## Lüge im Prozess

**a) Ob das Aufstellen bewusst unwahrer Tatsachenbehauptungen durch den Mieter innerhalb eines Rechtsstreits mit seinem Vermieter eine die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB rechtfertigende Pflichtverletzung darstellt, ist anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.**

**b) Dabei ist zum einen die Bedeutung und Tragweite der unwahren Behauptung des Mieters unter Berücksichtigung des gegebenen Sinnzusammenhangs zu bewerten. In die gebotene Würdigung ist zum anderen in der Regel ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen. So ist etwa zu berücksichtigen, ob das unredliche Prozessverhalten des Mieters der Abwehr einer unberechtigten Kündigung des Vermieters dienen sollte.**

BGH vom 25.10.2023 – VIII ZR 147/22 –


 Langfassung im Internet


# 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


Hier keine Akutberatung  
Mittwoch-Vormittag

## Beratungszentrum

### Wilmerdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmerdorfer 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

For consultations in English  
please make an appointment.

Montag und Mittwoch: 10 bis 11 Uhr  
und 17 bis 18 Uhr

Dienstag und Donnerstag: 17 bis 18 Uhr

Samstag 10 bis 11 Uhr


In der Geschäftsstelle Spichernstraße findet keine Akutberatung statt. Bitte vereinbaren Sie einen Termin. Im Beratungszentrum Altstadt Spandau keine Akutberatung am Mittwoch-Vormittag.


Im Beratungszentrum Bahnhofstraße, Köpenick Akutberatung nur Montag und Mittwoch.

Im Beratungszentrum Frankfurter Allee keine Akutberatung donnerstags

## 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 erfolgt begleitet über den Hof)

 Frankfurter Allee

 Samariterstraße

Hier keine Akutberatung  
donnerstags


## 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



Beratungszentrum  
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,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

## 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  
S Wartenberg

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

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

### Mitte

■ Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Straße 44  
vorübergehend geschlossen

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43 (hinter dem Rathaus)  
S Zehlendorf

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus, Friedenstraße 20  
U Alt-Mariendorf

### Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

## 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](http://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](http://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

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

**Beratung nur mit Terminvereinbarung**  
unter ☎ 030-226260

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften 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:  
☎ 030-226 26-187;  
E-Mail-Anfragen:  
[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

**Nur mit telefonischer Terminvereinbarung**  
unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**  
**Do 17-20 Uhr**  
BMV-Beratungszentrum  
Zillestraße 81,  
nahe Wilmerdorfer Straße  
U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**  
**Mo 17-20 Uhr**  
BMV-Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B  
U Eberswalder Straße

■ **Wilmerdorf/Schöneberg**  
**Fr 14-17 Uhr**  
BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1  
U 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  
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**  
**jeden 1. und 3. Mi im Monat 16-18 Uhr**  
Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:  
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,  
☎ 030-294 31 07 oder  
☎ 0178 / 780 07 80  
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,  
☎ 030-2098 92 65 oder  
☎ 0163 / 826 69 44

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: Mieterhöhlungsprüfung 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)
- Detektei

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](http://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,  
S Anhalter Bahnhof  
in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin**  
unter ☎ 030-230 899-0



## 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

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de), ☎ 030-204 47 04

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de), ☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-7879 00 60

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

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

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,  
Mo - Fr 9 - 18 Uhr:

☎ 0800 - 59 500 59

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/  
Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

[marktsegment/index.html](http://marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098 191,

Fax 030-48098 192,

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0,

Fax 030-4900099 28,

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

##### ■ Verbraucherschutz

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

[www.test.de](http://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 zusammentun, 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](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

☎ 030-226 26-144

#### 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 am 2. Donnerstag jeden

geraden Monats um 18 Uhr im

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Bloch-

mann, 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:



**030-226 260**

#### Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann,

Thomas Meißner, Thomas Suckow

Kontakt über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

[bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

☎ 030-226 26-144

#### Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann

Kontakt: [bmV-neukoelln@freenet.de](mailto:bmV-neukoelln@freenet.de)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

3. Mittwoch im Monat um 19 Uhr

in der Richardstraße 5 (Räume

der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perovic,

Hans-Günther Miethe, Karin Kemner

■ Treffen an jedem ersten Donnerstag

im Monat um 18 Uhr

im Platzhaus Teutoburger Platz,

gegenüber Zionskirchstraße 73 a

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: N.N.

#### Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm,

Hans-Jörg Brand, Robert Leisner

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Donnerstag 17-19 Uhr

neben juristischer Beratung: Betreuung

der Mitglieder; Mietergemeinschaften;

AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitzeny,

Britta Schwarz-Krause,

Heidemarie Karstädt

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz, Franziska Schulte

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch

im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

### Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

## 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:

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

## Viel Wissen für wenig Geld

### Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

#### Was ich als Mieter wissen muss

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



#### Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

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

48 Seiten, 5,90 Euro

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



**DEIN  
ZUHAUSE**

**STEHT  
AUF DEM  
SPIEL!**



**MI(E)T-  
MACHEN!**

**MIETEN  
STOPP!**

[WWW.MIETENSTOPP.DE](http://WWW.MIETENSTOPP.DE)