

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

Mai
5/2012

10 Vermietertricks, die Sie kennen sollten



MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

**SOZIALER
WOHNUNGSBAU
IN STUTTGART**

**Von den
Schwaben
lernen**

**BERLINS STILLE
PORTIERS**

**Ein hölzerner
Diener**

**VIDEOÜBER-
WACHUNG**

**Big Brother
vor Gericht
ganz klein**

Lagerbox das Einlagerungshaus in Berlin
...ideal bei Ihrem Umzug

www.lagerbox.com

**LAGER sicher
BOX sauber
trocken**

✓ privat / gewerblich
 ✓ ab 1 Woche
 ✓ ab 1m³
 ✓ ab 9,95 € / 4 Wochen

Lagerbox Berlin 1
 Hansastraße 216
 13051 Berlin
 T: 030 / 981 961 60
 berlin1@lagerbox.com

Lagerbox Berlin 2
 Karl-Marx-Straße 92-98
 12043 Berlin (ehemalig Hertie)
 T: 030 / 577 093 511
 berlin2@lagerbox.com

Bestattungsinstitut Hubert Hunold



Vertrauensvolle Beratung
 und Hilfe im Trauerfall
 Auf Wunsch auch
 Hausbesuch in allen Stadtteilen

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

 Tag und Nacht **(030) 991 10 87** 

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
 (ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke
 Türen • Rahmen • Möbel**

Renovierung • Modernisierung
 Neubau (300m² Ausstellung)

Vulkanstraße 13 · 10367 Berlin
 Tel./Fax: 55 25 55 25

Polsterei Böker
 Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

Aufarbeitung · Reparatur · Neubezug
 von Stil bis modern, großes Stoff- und
 Lederangebot. Abhol- und Lieferservice.
 Kostenloser Kundenbesuch

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

Guter Rat... ... und gar nicht teuer! Der Klassiker

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
 Ausgabe 2011/2012



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

- 13 Euro
- rund 700 Seiten
- Aktuell und informativ
- Mit neuen Gesetzen und Verordnungen
- Übersichtlich von A bis Z
- Für alle verständlich
- Fundgrube für Fachleute
- Über 2000 Gerichtsurteile
- Alle großen Mietrechtsthemen
- Die häufigsten Alltagsprobleme
- Die wichtigsten Fragen rund um die Wohnung

Das Mieterlexikon ist erhältlich in den Beratungszentren und in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

PANORAMA

Bürohaus-Umbau in Lichtenberg:	
Aprilscherz Discount-Wohnen	6
„Immowelt“-Studie: Trennungssängste	6
Verbrauchermonitor:	
Viele Berliner fürchten um ihre Wohnung	7
Gasag: Hohe Verluste durch Preisabsprachen?	7
Wohnkostenübernahme für Hartz-IV-Bezieher:	
Hinter allen Erwartungen	8
Der Broschürentipp: Wie Marienkäfer ansiedeln?	8
GSW-Modernisierung in Lichtenberg:	
Bezirksamt will Mieterstruktur erhalten	9
Urteilen Sie Selbst! In Ketten	9
Immoscout-Umfrage zu energetischer Sanierung:	
Kein Geld für höhere Mieten	10
Schadstoff Bisphenol A:	
Gefahr aus dem Warmwasserrohr	10
BMV-Rechtsberatung: Nebenkosten weiter an der Spitze	11
Der Mietrechtstipp:	
Kündigungsausschluss will gut überlegt sein	11
Der Webtipp: Die Genossenschaften werden weiblich	11
Gentrifizierung in Nord-Neukölln?	
Mieten im Durchlauferhitzer	12
Wohnungsbau: Betongold bleibt im Trend	12
Stromanbieterwechsel:	
Hochbetrieb im Tal der Ahnungslosen	13

TITEL

10 Vermietertricks, die Sie kennen sollten	14
---	----

HINTERGRUND

Sozialer Wohnungsbau in Stuttgart:	
Von den Schwaben lernen	19
Liegenschaftspolitik des Senats:	
Grundstücksdeal mit beschränkter Wirkung	20
Berlins grüne Passion: Die neue Lust am Gärtnern	22
Berlins stille Portiers: Ein hölzerner Diener	24
Videouberwachung: Big Brother vor Gericht ganz klein	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



Oft paart sich eine unberechtigte, aber plausibel vorgetragene Forderung des Vermieters mit Unbedarftheit und mangelnder Rechtskenntnis beim Mieter, was letzterem dann finanzielle Nachteile beschert. Das muss nicht sein. Wir nennen Ihnen **10 Vermietertricks, die Sie kennen sollten** **14**

Wenn der Liegenschaftsfonds des Senats Grundstücke für den Wohnungsbau mit Preisnachlass abgibt, führt das jedenfalls nicht zu preiswerten Mieten.

Es ist ein

Grundstücks-Deal mit beschränkter Wirkung



20

Wer Schrebergarten hört, denkt an Berlin, wo dem Gärtnern auf kleiner Scholle besonders eifrig gehuldigt wird. Jetzt kommt zur alten Passion der Hauptstädter eine moderne Variante hinzu: ökologisch, multi-kulturell und ein bisschen anarchisch:

Die neue Lust am Gärtnern



22

Abbildungen: Julia Gandras, Christian Muhrbeck, Sabine Münch

Die auf dieser Seite abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.

Betr.: MieterMagazin 1+2/2012, Seite 13, Birgit Leiß: „Wohnungsbauengesellschaften – Hartz-IV-Empfänger müssen draußen bleiben“

Hartz-IV-Hölle

Das Problem ist ein ganz anderes: Die sogenannten „Sozialmieten“ sind so hoch, dass das Job-Center hier nicht mehr mietzieht. Wir sind 1987 in eine Sozialbauwohnung mit WBS eingezogen. Um den WBS zu bekommen, mussten wir wenig genug verdienen. Um die Wohnung zu bekommen, waren dann 10000 DM Baukostenzuschuss zu zahlen, die ja auch erst mal irgendwoher kommen mussten. Der Mietpreis betrug damals 560 DM, also nach heutiger Umrechnung circa 280 Euro. Inzwischen zahlen wir für die gleiche Wohnung 760 Euro, unsere Tochter ist zwischenzeitlich erwachsen und ausgezogen und im Falle von Hartz VI würden von der Miete (für zwei Personen) 444 Euro übernommen. Wenn wir großes Glück und einen netten Mitarbeiter beim Job-Center antreffen würden, nochmals zusätzlich 10 Prozent aufgrund langer Mietzeit und da wir beide bereits über 60 Jahre alt sind.

Wir waren beide für 10 Monate Hartz-IV-Empfänger und wissen, wovon wir reden. Kurz gesagt: Es war die Hölle.
K. Mancev per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2011, Seite 10, Birgit Leiß: „Mietschulden – Zwischen kompetenter Hilfe und schnellem Inkasso“

Zwielichtige Beratung

Mir ist eine solche „Mietschuldenberaterin“ bekannt, die zusätzlich zu ihrem „e.V.“ ihre Dienste Spekulanten anbietet, die Mietshäuser äußerlich aufhübschen und in Eigentumswohnungen umwandeln. Diese Person firmiert dann unter demselben Namen, nur ohne „e.V.“ und sonstige Rechtsformbezeichnungen. Von der „Mieterberaterin“ werden den Mietern in Einzelgesprächen lächerliche Abfindungen angeboten und viele leere Versprechen gemacht. Wenn dies nicht fruchtet, werden die Mieter mit Räumungsklagen und Abmahnungen überzogen. Auch eine Form der Kundenbindung.
Name der Redaktion bekannt

Betr.: MieterMagazin 12/2011, Seite 7, Birgit Leiß: „Rechtsstreit mit der Degewo – Erst das dicke, dann das gute Ende“

Kleine Könige

Mit der Degewo in Streit zu geraten, ist nicht schwer. Die örtlichen Verwalter dürfen wie kleine Könige regieren und gehen nicht zimperlich mit „renitenten“ Mietern um. Als ich 1999 ohne Bedauern vom Alboinplatz wegzog, hatte ich mehrere bizarre Attacken des Verwalters hinter mir, die aber für die Degewo unrühmlich und teuer endeten. Nach meiner Drohung mit einer Anzeige bei der Staatsanwaltschaft und Klage auf Schadenersatz sah sich die Geschäftsleitung bemüßigt, sich mit einem Blumenstrauß für das Benehmen ihres Verwalters bei mir zu entschuldigen. Später habe ich dann noch ohne Prozess in einem anderen Falle 1500 DM erhalten.
H. Reinhold, 13509 Berlin

Betr.: MieterMagazin 3/2012, Seite 26, Jens Sethmann: „Rundfunkbeitrag – Erweiterte Lizenz zum Schnüffeln“

Zahlen für den Moderator

In Ihrem Artikel stellen Sie fest, dass sich die GEZ ein Leben ohne Fernsehen nicht vorstellen kann. Den Grund dafür verrät Ihnen Bernd Höcker in seinem Buch „Erfolgreich gegen den Rundfunkbeitrag 2013“ (Bernd Höcker-Verlag, Lutterothstraße 54, 20255 Hamburg, www.gez-abschaffen.de). Hier erfährt der Leser auf Seite 29, dass zum Beispiel ein bekannter Moderator für seine Fernsehauftritte das 36-fache Bundeskanzlergehalt bekommt; für sein Jahresgehalt könnte man 390 Altenpfleger einstellen. Auf Seite 31 heißt es, dass einem anderen Moderator pro Minute 4487 Euro gezahlt werden. Da es keinem Menschen möglich ist, derartige Summen (im wahren Sinne des Wortes) zu verdienen, müssen sie von den Bürgern zwangsweise eingezogen werden.
H. Meiser per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 3/2012, Seite 10, Jens Sethmann: „Kabelfernsehen – Nicht um jeden Preis“

Fragliche Aufwertung

Mit Abschluss eines neuen Vertrages mit Kabel Deutschland möchte der Wohnungsvermieter seine Wohnung aufwerten. Dies wurde auch in mehreren Prozessen von den Richtern so gesehen. Der Mieter, der aber nicht über seine Kabelleitung von Kabel Deutschland telefonieren oder gar ins Internet gehen möchte, hat hier das Nachsehen. Denn Kabel Deutschland speist in seinen neuen Kabelanschluss nicht mehr Programme ein als in seinem alten Kabelanschluss zu empfangen waren. Einzig und allein dient dieser neue Kabelanschluss durch seine fast dreifache Gebührenerhöhung dem Gewinn von Kabel Deutschland. Der Vermieter hätte auch seinen auslaufenden Vertrag verlängern können. Ich sehe hier durchaus einen Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit.
D. Pietsch per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmvm@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 60. Jahrgang 2012
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelgrafik:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** BrightFarm Systems, epr, Julia Gandras, Immowelt, Marcel Morschhauser, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Kerstin Stelmacher, www.bauerngaerten.net · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 03 33 97/225 00, Fax 03 33 97/223 96 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion.
ISSN 0723-3418



Miriam Bondy: – Spiel-Räume –
Bilder in Öl auf Leinwand und Hartfaser

Vernissage mit Live-Musik für feine Ohren vom „Duo Lebensgeister“ am 25. Mai 2012 im BMV-Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63, U-Bhf. Südstern
Einlass ab 19 Uhr

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter www.berliner-mieterverein.de zum Abruf und Download bereit. Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Vermietertricks**

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

MieterMagazin online lesen

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

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Die nächsten Termine sind:
Montag, 21. Mai und Montag, 18. Juni 2012.

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

*Edwin Massalsky (Vorsitzender),
Eugen Koch (Schatzmeister),
Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)*

Neue Adresse der Hauptgeschäftsstelle:

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
(Höhe Schaperstraße/Geisbergstraße),
♿ rollstuhlgerechter Zugang im Erdgeschoss

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):
Mo, Di, Mi 9 - 17 Uhr, Do 9 - 19 Uhr, Fr 9 - 15 Uhr
Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17 - 18 Uhr

Die Telefoneinwahl ist unverändert: ☎ 226 26-0.
Auch alle bestehenden E-Mail-Adressen und Faxnummern stehen weiterhin unverändert zur Verfügung.



Verkehrsverbindungen: U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße), nächster 📍 ist Zoologischer Garten (in 3 Minuten mit der U9 erreichbar)



Der Einsender dieses Fotos ist Rüdiger Hecht.

Augenblicke

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

BÜROHAUS-UMBAU IN LICHTENBERG Aprilscherz Discount-Wohnen

Kleinwohnungsbau zwischen vielbefahrener Straße und Bahntrasse: Frankfurter Allee 216

Kleine Wohnungen für kleine Einkommen sollten beim Umbau eines leer stehenden Bürohauses an der Frankfurter Allee in Lichtenberg entstehen. Doch beim Vermietungsstart am 1. April waren die als Discount-Wohnungen beworbenen Apartments plötzlich gar nicht mehr so billig.

Eigentumswohnungen für den Mittelstand. „Wir bringen den Wohnraum zu den Menschen, die bisher vergessen wurden“, erklärten die Macher von „Q 216“. Unter diesem Namen wird der neugeschossige Block Frankfurter Allee 216 zum Wohnhaus umgebaut. Das schmutzgraue, 140 Meter lange Gebäude wurde zuletzt von der Deutschen Bahn genutzt und liegt für das Wohnen nicht gerade ideal – vorn die sechsspurige Straße und eine Tankstelle, hinten das Gleisfeld des Bahnhofs Lichtenberg –, aber immerhin verkehrsgünstig.

Die Gesellschaft für Immobilien-Projektentwicklung und Unternehmensberatung (GPU) aus dem Westerwald baut hier für 15 Millionen Euro 438 kleine Wohnungen ein. Auf jede Etage passen 47 Einzimmer-Apartments mit je 22 bis 40 Quadratmetern. Die Bauherren haben sich dabei das „Discounter-Prinzip“ zum Vorbild genommen: günstige Ware in verlässlicher Qualität ohne

Schnickschnack. Insbesondere Studenten und Auszubildende mit einem Einkommen unter 1000 Euro sowie alleinstehende Sozialhilfeempfänger sollen angesprochen werden. Als jedoch am 1. April für die im Herbst bezugsfertigen Wohnungen die Vermietung startete, wurden plötzlich Warmmieten von 11,80 bis 14,10 Euro pro Quadratmeter aufgerufen, dazu wird mit hochwertigen Bodenbelägen und Badezimmern geworben. Eine Abkehr vom Discounter-Prinzip sei das nicht, erklärt Makler Thomas du Chesne: „Die Wohnungen sind bezahlbar über die Größe.“ Eine extrem kleine 22-Quadratmeter-Wohnung kostet 299 Euro warm. Von Studenten habe er schon „Anfragen ohne Ende“, so du Chesne. Die 572 Euro Warmmiete für eine 40-Quadratmeter-Wohnung übernimmt jedoch kein Jobcenter für einen Einpersonenhaushalt. Die Wohndiscount-Idee ist gut, das Ziel wurde jedoch um einiges verfehlt.
Jens Sethmann



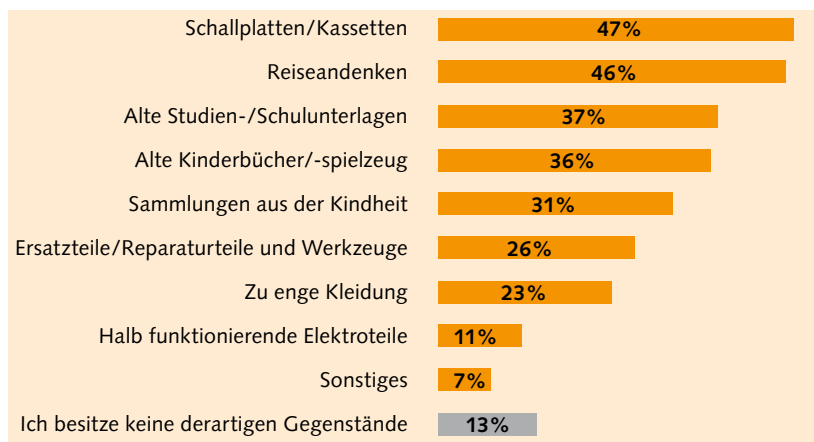
Foto: Sabine Münch

Kleine und bezahlbare Mietwohnungen fehlen in Berlin, doch gebaut werden seit Jahren fast nur größere

„IMMOWELT“-STUDIE Trennungsgängste

In vielen Wohnungen hat sich im Laufe der Jahre eine Menge Krimskrams angesammelt: Sachen, die man eigentlich nicht mehr braucht, von denen man sich aber schwer trennen kann. Dabei gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Geschlechtern, wie eine repräsentative Studie des Immobilienportals „immowelt.de“ zeigt.

Wovon sich die Deutschen am wenigsten trennen können



Quelle: Immowelt

Frauen fällt es vor allem schwer, Kleidungsstücke auszusortieren. 31 Prozent räumten bei der Befragung ein, dass sie zu eng gewordene Hosen und Blusen aufbewahren – in der Hoffnung, dass sie irgendwann wieder passen. Nur 14 Prozent der Männer kommen auf diese Idee. Dafür können die sich von Werkzeugen und Ersatzteilen nicht trennen, man

könnte all die Sechskantschrauben, Adapter und Kabel vielleicht irgendwann noch einmal brauchen. Wer solche Angewohnheiten an sich selber feststellt, befindet sich demnach in bester Gesellschaft. Nur 13 Prozent der Deutschen haben keinerlei Probleme, regelmäßig auszumisten. Der Rest hortet in Schränken und Regalen alte Schallplatten

und Kassetten (47 Prozent), unnütze Reiseandenken (46 Prozent) oder gar Sammelalben aus Kindertagen. Selbst von den alten Schulbüchern oder den Studienunterlagen können sich 37 Prozent der Bevölkerung nicht trennen. Kein Wunder also, dass Ratgeberliteratur à la „Aufräumen macht glücklich“ boomt.
Birgit Leiß

Viele Berliner fürchten um ihre Wohnung

Ende März hat die Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz den dritten „Verbrauchermonitor“ für Berlin vorgelegt. Die Nürnberger „Gesellschaft für Konsumforschung“ fragte im Oktober 2011 rund 700 Berliner, was sie vom Senat in Sachen Verbraucherschutz erwarten. Auf dem ersten Platz stand die Beratung zum Thema sichere Lebensmittel, gefolgt von den Themen Mieten und Energie.

Auch wenn die Befragten mit dem Verbraucherschutz mehrheitlich zufrieden sind – hinsichtlich der Beratung von Mietern besteht Handlungsbedarf. Etwa vier Fünftel der Berliner wohnen zur Miete, von ihnen hat fast die Hälfte ein gutes Verhältnis zu ihrem Vermieter. Jeder fünfte Mieter fühlt sich seinem Vermieter gegenüber jedoch in einer machtlosen Position.

Alarmierend: Jeder zwölfte Berliner fürchtet um seine Wohnung. Für Sabine Toepfer-Kataw, Staatssekretärin für Verbraucherschutz, ist der Verbrauchermonitor ein Frühwarnsystem: „Wir müssen schauen, wie der Mietmarkt entlastet werden kann.“ Zusätzlich wurden 201 Personen mit türkischem Migrationshintergrund befragt. Für drei Viertel von ihnen erhöhten sich in den vergangenen zwei Jahren die Miet- beziehungsweise Mietnebenkosten. Sie sind wesentlich unzufriedener mit ihrer Mietsituation als deutsche Mieter. Die Hälfte von ihnen gab an, dringend mehr Aufklärung zu den Themen Energie und Wohnen zu benötigen – bei den deutschsprachigen Mietern waren es nur zwölf Prozent. Dem Berliner Mieterverein wiederum wird von den Befragten eine hohe Beratungskompetenz attestiert. Die allgemeinen Zuwendungen für die Verbraucherzentrale Berlin sollen



Foto: Sabine Münch

erhöht werden, für 2012 und 2013 sind zusätzlich je 50000 Euro für die Verbraucheraufklärung vorgesehen. Claudia Engfeld, Sprecherin der Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz: „Der Verbrauchermonitor hat gezeigt, dass es insbesondere bei Mietern mit Migrationshintergrund viele gibt, die gar nicht wissen, an wen sie sich wenden können.“ Da wolle man ansetzen: Ein aufsuchender Verbraucherschutz soll Beratung zu Hause anbieten.
Rainer Bratfisch

Der Rechtsberatung des Berliner Mietervereins wird von Verbrauchern eine hohe Kompetenz bescheinigt

■ Download: www.berlin.de/imperia/md/content/verbraucher_schutz/ergebnisse_verbraucher_monitor_berlin_2011.pdf

GASAG

Hohe Verluste durch Preisabsprachen?

Ein illegales Quotenkartell zu Lasten des Berliner Energieversorgers Gasag könnte über Jahre hinweg die Preise zu hoch gehalten haben. Nun werden Forderungen laut, die davon betroffenen Kunden zu entschädigen.



Foto: Sabine Münch

Hat die Gasag ►
100 Millionen
Euro verbrannt?

Die rund 550000 Berliner Kunden des Energieversorgers Gasag könnten – einem Spiegel-Bericht zufolge – jahrelang zu hohe Gaspreise bezahlt haben. Wie das Nachrichtenmagazin Anfang April schrieb, haben womöglich der Düsseldorfer Eon Ruhrgas-Konzern und die französische Gaz de France (heute: GDF Suez) seit Ende der 90er Jahre die Gaspreise der Gasag illegal abgesprochen. Demnach sollen sie sich mit dem ostdeutschen Lieferanten VNG im Jahr 1999 geeinigt haben, 20 Jahre lang den Gasbedarf der Gasag unter sich aufzuteilen sowie den Preis an

den Ölpreis zu binden. Eon und GDF Suez sind Hauptanteilseigner des Berliner Energie-Konzerns sowie dessen Hauptlieferanten. Die Vorwürfe dieser illegalen Absprachen erhebt Karl Kauermann, ehemaliges Aufsichtsratsmitglied der Gasag. Im Zuge der Finanzkrise sank der Gaspreis, nicht aber der Preis für Öl. Daher blieb die Gasag an die hohen Bezugskosten für Erdgas gebunden und soll infolgedessen Verluste von

über 100 Millionen Euro erzielt sowie massiv Kunden verloren haben. Der energiepolitische Sprecher der Berliner SPD-Fraktion, Daniel Buchholz, fordert nun eine Entschädigung der Gasag-Kunden. „Sollte sich herausstellen, dass tatsächlich ein dreistelliger Millionenbetrag zu viel an Eon Ruhrgas und GDF Suez gezahlt wurde, haben die Kunden ein Recht auf Erstattung.“

Die Gasag wiegelt ab. Zwar bestätigt sie, dass sie bereits im April 2011 eine Klage gegen GDF Suez eingereicht sowie eine Schiedsklage gegen Eon erhoben habe. Aber Sprecher Klaus Haschker sieht die Kunden von dem Quotenkartell nicht betroffen: „Das ging nicht zu ihren Lasten.“ Die zu hohen Bezugskosten, die die Gasag hatte, seien wegen des starken Wettbewerbsdrucks nicht an die Kunden weitergegeben worden.
Wiebke Schönherr

WOHNKOSTENÜBERNAHME FÜR HARTZ-IV-BEZIEHER

Hinter allen Erwartungen

Die längst überfällige Neuregelung der Mietrichtwerte für Hartz-IV-Empfänger liegt nunmehr auf dem Tisch. Doch wer gehofft hatte, dass die Debatte um explodierende Mieten und Verdrängung beim Berliner Senat Wirkung gezeigt hat, wird enttäuscht. Als völlig unzureichend kritisierten Mieter- und Vermieterorganisationen sowie Sozialverbände das bescheidene Ergebnis eines langen Entscheidungsprozesses.

„Mit der jetzt beschlossenen Anhebung um 5 bis 7 Prozent wird kein Ausgleich für den Anstieg der Mieten geschaffen“, bemängelt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. Er fordert eine Erhöhung um 15 bis 20 Prozent. Schließlich sind die Bestandsmieten laut Mietspiegel seit 2005 um 17 Prozent gestiegen, auch die Nebenkosten sind nach oben geklettert. Noch dramatischer ist die Situation bei den Neuvermietungen.

Die Anhebung bleibe hinter der Entwicklung am Mietwohnungsmarkt zurück, heißt es auch beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Positiv sei jedoch die Kopplung der Richtwerte an den Mietspiegel: Damit werde sichergestellt, dass die Mietübernahmekosten in Zukunft regelmäßig überprüft werden und dass es nicht wieder zu einer Stagnation kommt. Denn abgesehen von den Single-Haushalten sind die Mietobergrenzen seit sieben Jahren unverändert geblieben, und infolgedessen liegen von den rund 320 000 Bedarfsgemeinschaften nunmehr fast 100 000 über den Richtwerten. Knapp 40 000 davon fallen unter eine Ausnahmeregelung, beispielsweise

Alleinerziehende oder Behinderte. Der große Rest muss einen Teil der Miete aus eigener Tasche zahlen – oder ausziehen. Immerhin: Die geltenden Härtefallregelungen wird es auch weiterhin geben. Neu aufgenommen wurde die Möglichkeit, einen besonderen Wohnraumbedarf anzuerkennen für Elternteile, die regelmäßig das Umgangsrecht mit ihren Kindern wahrnehmen.

Anders als in den meisten anderen Kommunen wird es in der Hauptstadt auch künftig keine Quadratmeterbegrenzungen geben. „Es gelten zwar schon immer Richtwerte, aber solange die Miethöhe nicht überschritten wird, ist das kein Problem“, erklärt die Senatsverwaltung für Soziales. Dem Land Berlin entstehen mit der Neuregelung zusätzliche Kosten in Höhe von etwa 11 Millionen Euro.

Auch künftig, so BMV-Chef Reiner Wild, werden Hartz-IV-Haushalte kaum Chancen haben, Wohnungen zu diesen Preisen zu finden. Der verfassungsrechtlichen Anforderung, den Betroffenen ein menschenwürdiges Existenzminimum zu garantieren, werde der Berliner Senat mit dieser Anhebung nicht gerecht.

Birgit Leiß



Foto: Sabine Münch

Den Mitarbeitern der Jobcenter besichert die neue Wohnkostenübernahme-Regelung deutlich mehr Arbeit

Eins steht fest: Die neue Rechtsverordnung ist wesentlich komplizierter als die vorherige und wird den Jobcentern noch einiges Kopfzerbrechen bereiten. Statt einheitlicher Richtwerte je Haushaltsgröße wird nun zusätzlich differenziert nach Energieträger für die Heizung und Gebäudegröße. Galt beispielsweise für einen Single-Haushalt bislang eine maximale Warmmiete von 378 Euro, werden nun 380 bis 408 Euro übernommen, je nachdem, ob mit Heizöl, Erdgas oder Fernwärme geheizt wird.

„Maßgeblich ist die Gebäudefläche, die auf der Betriebskostenabrechnung angegeben ist“, erklärt die Presseabteilung von Sozialsenator Mario Czaja (CDU). Begründet wird diese Vorgehensweise mit den niedrigeren Heizkosten in großen Gebäuden. Für einen Zweipersonenhaushalt gilt seit 1. Mai eine durchschnittliche Warmmiete von 472,50 Euro als angemessen. Das sind 28,50 Euro mehr als bisher.



DER BROSCHÜRENTIPP

Wie Marienkäfer ansiedeln?

Vor allem Mieter, die keinen Balkon oder Garten haben, wünschen sich ein kleines Fleckchen Grün, wo man laue Sommerabende genießen oder die Kinder unbeaufsichtigt spielen lassen kann. Viele überlegen daher, ob man nicht den Hof attraktiver gestalten oder die benachbarte Brache nutzen könnte. Reichlich Anregungen dazu liefert eine neue Broschüre der Grünen Liga. Vorgestellt werden 23 Beispiele aus dem kürzlich durchgeführten Hofbegrünungswettbewerb. Besonders nützlich: Im Anhang der 80-seitigen Broschüre werden viele praktische Tipps gegeben, etwa wie man eine Pergola baut, Marienkäfer ansiedelt oder eine Wiese anlegt. Schade nur, dass Informationen über Finanzierungsmöglichkeiten fehlen. In einigen Bezirken kann man nämlich für die Hofbegrünung Zuschüsse beantragen.

bl

■ Bezug:
Grüne Liga
Berlin e.V.,
Prenzlauer Allee 8,
10405 Berlin,
☎ 44 33 91 49
Download unter:
www.grueneliga-berlin.de

Bezirksamt will Mieterstruktur erhalten

Die Wohnungsbaugesellschaft GSW hat die Modernisierung von 198 lange vernachlässigten Wohnungen in der Anlage Friedastraße/Metastraße angekündigt. Um die Verdrängung der Mieter zu verhindern, hat das Bezirksamt eine Umstrukturierungsverordnung beschlossen.

Die Zustände in der über 500 Wohnungen umfassenden Wohnanlage sorgen schon seit Jahren für Ärger. Große Putzschäden, undichte Fenster, kaputte Öfen, Feuchtigkeit und Schimmelbildung sind nur die Spitze der Mängelliste (siehe MieterMagazin 12/2011, Seite 12: „Druck gegen jahrelange Vernachlässigung“). Nach wiederholten Protesten hat die GSW nun die Sanierung eines Teils der Anlage angekündigt. Für fünf Millionen Euro sollen ab Mai in drei Blöcken mit 198 Wohnungen die Öfen gegen eine Zentralheizung ausgetauscht werden, die Fenster repariert oder ersetzt, die Wände

GSW-Wohnhäuser in Lichtenberg: Sanierung ebenso notwendig wie Mietenbegrenzung



Foto: Sabine Münch

ringes Einkommen. Dem vom Bezirk eingesetzten Mieterberatungsbüro BfS liegt zudem eine konkrete Modernisierungsankündigung vor, mit der die Nettokaltmiete um 3,50 Euro auf 7,70 Euro pro Quadratmeter erhöht werden soll. Das überschreitet die Zahlungsfähigkeit der meisten Mieter bei Weitem. Das Bezirksamt rechnet damit, das sich die Bruttowarmmiete in allen Fällen auf 9 bis 10 Euro belaufen wird. „Bei der vorhandenen Mieterstruktur ist das ein heftiges Problem“, sagt Lichtenbergs Stadtentwicklungsstadtrat Wilfried Nünthel (CDU). „Dass saniert werden muss, ist unstrittig“, so Nünthel, „aber dass dadurch weite Teile der Bewohnerschaft zum Auszug genötigt werden, darf nicht sein.“ Aus diesem Grund beschloss das Bezirksamt, eine Umstrukturierungsverordnung aufzustellen, die nicht nur die jetzt zu sanierenden Blöcke, sondern alle GSW-Häuser an Frieda-, Meta-, Irenen-, Margare-

gedämmt sowie 72 Balkone angebaut werden. Einige der unter 40 Quadratmeter großen Wohnungen sollen zusammengelegt werden. „Wir werden jedoch keine Luxusmodernisierung vornehmen“, versichert GSW-Vorstand Jörg Schwagenscheidt. Die Bestandsmieter müssten mit einer Nettokaltmiete von 5 bis 6 Euro pro Quadratmeter rechnen. Von Neumieter will die GSW 7,50 Euro verlangen. „Das Wohnungsangebot richten wir damit an der bestehenden Kiezstruktur aus“, so Schwagenscheidt. Das muss man bezweifeln: Die Mieter zahlen jetzt für die ofenbeheizten Wohnungen 4,20 Euro und haben ganz überwiegend ein sehr ge-

ten- und Wönnichstraße umfasst. Die GSW plant, hier im Jahr 2013 weitere 230 Wohnungen zu modernisieren. Mit der Verordnung soll eine sozialverträgliche Modernisierung gewährleistet werden. So können die Mieten bei Hartz-IV-Haushalten und Wohngeldbeziehern für zwei Jahre begrenzt und Mieterhöhungen für weitere zwei Jahre beim Mietpiegel-Mittelwert gekappt werden. Vorbild ist der Bezirk Pankow, der unter anderem in der GSW-Siedlung Grüne Stadt erfolgreich mit einer Umstrukturierungsverordnung operiert hat. Auch in Lichtenberg erklärte die GSW, sich den Bedingungen stellen zu wollen. *Jens Sethmann*



Illustration: Julia Gandras

URTEILEN SIE SELBST!

In Ketten

Ob die Haltung von Hunden, Katzen oder Kindern – jeder noch so kleine Verstoß gegen die preußische Ruheordnung bringt einen in den Augen von Nachbarn und Vermietern ja sofort an die Grenze zur Asozialität. Zermürbender Kleinkrieg droht gar, wenn es um das leidige Thema des Abstellens von Kinderwagen im Treppenhaus geht. Gesunden Menschenverstand kann man da nicht immer voraussetzen: Hausbesorger reiten gegenüber überforderten Müttern auf Paragrafen herum, die für Fälle arglistig zugemüllter Treppenhäuser und verstellter Fluchtwege im Brandfall ersonnen wurden. Susanne Haberlandt* sah sich wie viele andere Mütter nicht in der Lage, mehrmals am Tag ihr Kind in den zweiten Stock zu tragen und gleichzeitig dazu noch den Kinderwagen, ganz zu schweigen von Einkäufen und sonstigen Taschen, die man als Mutter von Kleinkindern mit sich herumschleppt. Die von der Hausverwaltung vorgeschlagenen Abstellplätze im Keller und im Hinterhof fand sie unzumutbar. Im Hinterhof flogen Zigarettenkippen aus den oberen Stockwerken in den Wagen, eine Überdachung für schlechte Witterung existierte nicht. Und im Keller hausten Ratten und sonstiges Ungeziefer, das der Gesundheit eines Kleinkindes nicht zuträglich ist. Also das Treppenhaus. Damit der Wagen nicht geklaut wurde, sicherte sie ihn durch ein Schloss am Treppengeländer. Ihr Vermieter klagte auf Entfernung wegen nicht vertragsgemäßen Gebrauchs. Wie hätten Sie entschieden?

Das Berliner Landgericht gab der Mieterin Recht. Sie hat Anspruch auf das Abstellen des Kinderwagens im Treppenhaus, wenn der Transport in die Wohnung unzumutbar ist und kein alternativer Stellplatz zur Verfügung steht. Anketten darf sie ihn allerdings nicht, wenn dadurch das Treppengeländer teilweise nicht mehr nutzbar ist und sich auch ein Flügel der Hauseingangstür dadurch nicht mehr öffnen lässt.

Elke Koepfing

LG Berlin vom 15.9.09 – 63 S 487/08 –

IMMOSCOUT-UMFRAGE ZU ENERGETISCHER SANIERUNG

Kein Geld für höhere Mieten

Drei Viertel der deutschen Mieter sind nicht bereit beziehungsweise nicht in der Lage, sich an den Kosten für energetische Sanierungen zu beteiligen. Das ist das Ergebnis einer Umfrage des Immobilienportals „ImmobilienScout24“. Zudem offenbart die Befragung Wissenslücken – auch beim beauftragten Meinungsforschungsinstitut.

1041 Mieterhaushalte hatten sich an der repräsentativen Online-Befragung mit dem Titel „Energiewende – wer zahlt dafür?“ beteiligt. Kurioserweise wurde dabei gefragt: „Haben Sie schon davon gehört, dass Vermieter nach den Plänen der Bundesregierung elf Prozent der Sanierungskosten für energetische Modernisierungen auf die Mieter abwälzen dürfen?“ Nur der Hälfte der Befragten war darüber informiert – was umso bemerkenswerter ist, weil es diese gesetzliche Regelung längst gibt.

„Da ist uns in der Tat ein Fehler unterlaufen“, räumt die Sprecherin von ImmoScout ein. An den Ergebnissen ändere dies jedoch nichts, insbesondere sei eine geringe Zahlungsbereitschaft deutlich geworden. 75 Prozent lehnen die Möglichkeit der Kostenabwälzung für Wärmedämmung, neue Fenster und ähnliche energiesparende Maßnahmen grundsätzlich ab, nur 16 Prozent sind dafür. Lediglich jeder Fünfte würde eine um bis zu 50 Euro teurere Miete akzeptieren, wenn sein Haus energieeffizient modernisiert wird. Die Mehrzahl, nämlich 43 Prozent, will nur so viel mehr an Miete zahlen, wie durch geringere Nebenkosten eingespart wird. 23 Prozent der Befragten geben an, dass sie sich überhaupt keine Mieterhöhung leisten können, fast jeder Zehnte würde in diesem Fall sogar ausziehen. Wie die Umfrage belegt, ist die Mietbelastung bereits jetzt sehr hoch.

Demnach muss jeder Fünfte 30 bis 40 Prozent seines Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufbringen.

„Die Ergebnisse zeigen, dass der überwiegende Teil der befragten Mieterhaushalte eine weitere Belastung durch die energetische Sanierung nicht akzeptiert“, meint der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild.

Für die Miet-

Mieterhöhungen infolge energetischer Sanierung sind für die meisten nicht mehr bezahlbar



Foto: epr

rechtsreform der schwarz-gelben Bundesregierung bedeute dies: Mieter schützen statt mehr belasten.

Birgit Leiß

SCHADSTOFF BISPHENOL A

Gefahr aus dem Warmwasserrohr

Jährlich werden in Deutschland rund 410 000 Tonnen Bisphenol A (BPA) verarbeitet – als Ausgangsstoff für die Herstellung von Lebensmittelverpackungen, Plastikgeschirr, CDs, aber auch in Epoxidharzen für die Innenauskleidung von Wasserrohren, in Klebstoffen, Fugenmörteln und Bodenbelägen. Das Problem: BPA ist gesundheitsschädlich.

Mögliche BPA-Belastung: Wasser zum Trinken und Kochen im Zweifelsfall aus dem Kaltwasserhahn entnehmen

Beim Erhitzen oder unter Einwirkung von Säuren und Laugen kann BPA freigesetzt werden. Bereits in kleinen Mengen kann es dann zu gesundheitlichen Schäden führen – zum Beispiel kann es die Entwicklung von Föten und Kleinkindern beeinträchtigen und bei Männern die Spermienentwicklung hemmen.

In großem Umfang wird BPA auch in Kunstharzen verwendet, die bei der Sanierung von Wasserrohren für deren Innenauskleidung eingesetzt werden. Beim kurzzeitigen Erhitzen des Wassers in den Leitungen, zum Beispiel um Legionellen abzutöten, kann es ins Trinkwasser gelangen. In rund 100 000 Wohnungen bundesweit könnten die Rohrleitungen seit 1987 mit dem „Relining“ genannten preisgünstigen Verfahren saniert worden sein, schätzen Fachleute. Genaue Zahlen gibt es nicht. Inzwischen rät selbst der Deutsche Ver-

ein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) nicht mehr zu diesem Verfahren. Mieter können ihren Vermieter auf diesen Sachverhalt aufmerksam machen beziehungsweise anregen, dass die Rohre ausgetauscht werden.

Wasser zum Trinken und Kochen sollte nur aus der Kaltwasserleitung entnommen werden. Ingrid Chorus, Abteilungsleiterin Trink- und Badebeckenwasserhygiene beim Umweltbundesamt, bestätigt: „Bislang sind aus Kaltwasserleitungen keine BPA-Konzentrationen oberhalb von 0,001 Milligramm pro Liter bekannt geworden.“

Der BUND fordert, dass Hausbesitzer und Wohnungsbaugesellschaften gänzlich auf das Relining-Verfahren verzichten und für Trinkwasser ein verbindlicher BPA-Grenzwert eingeführt wird. Sicher ist sicher.

Rainer Bratfisch



Foto: Sabine Münch

Nebenkosten weiter an der Spitze

Fachkundige Rechtsberater standen auch 2011 für die rund 150 000 Mitglieder des Berliner Mietervereins (BMV) bereit, um sich ihrer Probleme rund um das Wohnen anzunehmen. Es zeigte sich: Mietmängel nehmen zu. Und: Der finanzielle Druck auf die Mieter wächst.

Über 94 000 Beratungen im Jahr 2011 zählte der Berliner Mieterverein und ist damit die wichtigste Anlaufstelle in der Hauptstadt, wenn es um Wohnprobleme geht. „Unklarheiten und Fehler bei den Nebenkostenabrechnungen stehen wieder an der Spitze unserer Statistik“, erklärt der Leiter der Rechtsabteilung, Stefan Schetschorke. 27,6 Prozent aller Beratungen drehten sich um Betriebs- und Heizkosten. „Was die Zahlen nicht sagen: Oft sind gerade hier mehrere Termine nötig, um sich eine Übersicht über alle Belege und damit Klarheit zu verschaffen“, so Schetschorke.

Neben der Hauptgeschäftsstelle in der Spichernstraße 1 gibt es acht

Beratungszentren sowie weitere Beratungsstellen in Berliner Bezirken. Dort stehen Rechtsanwälte für alle Mietrechtsfragen zur Verfügung. Hier ging es 2011 zu etwa einem Fünftel auch um Wohnungsmängel: „In diesem Bereich registrieren wir eine Zunahme der Probleme“, so Stefan Schetschorke. Mieter beklagen sich immer häufiger über die mangelnde Bereitschaft von Vermietern, ihrer Pflicht zu wichtigen Instandhaltungsmaßnahmen nachzukommen. „Der kaputte Lichtschalter ist nicht das Problem, aber wenn es um teure Reparaturen geht, beispielsweise um undichte Fenster, dann wird das oft so lange wie möglich hinausgezögert oder ganz ignoriert.“

Mieterhöhungen stehen an dritter Stelle der Rechtsberatungsstatistik des BMV. Nach Veröffentlichung des neuen Mietspiegels im vergangenen Jahr sahen sich viele Haushalte mit einem drastischen Anstieg ihrer Mieten konfrontiert. Aber auch der Wegfall der Anschlussförderung im Sozial-



Foto: Sabine Münch

len Wohnungsbau und Modernisierungsvorhaben treiben die Ausgaben fürs Wohnen nach oben. „Wir registrieren in der Innenstadt deutlich, wie die Modernisierung dazu benutzt wird, um die alten Mieter hinauszugraulen“, stellt Stefan Schetschorke fest.

Wie effektiv die Rechtsberatung des Mietervereins ist, zeigt der Umstand, dass 97,26 Prozent aller strittigen Fragen außergerichtlich geklärt werden konnten.

Rosemarie Mieder

„Bei der Mängelbeseitigung nehmen die Probleme zu“, beobachtet der Leiter der BMV-Rechtsabteilung, Stefan Schetschorke



DER MIETRECHTSTIPP

Kündigungsausschluss will gut überlegt sein

Bei Abschluss eines Mietvertrages wird mitunter ein zeitweiliger Verzicht auf das Kündigungsrecht vereinbart. Dieses Recht kann allerdings nur für maximal vier Jahre formularvertraglich ausgeschlossen werden. Die Vierjahresfrist ist eine Maximalfrist. Die dreimonatige Kündigungsfrist kommt nicht noch hinzu, sondern ist in ihr enthalten. Wichtige Einschränkung: Ein einseitiger Kündigungsausschluss zu Lasten des Mieters ist nur in Kombination mit einer Staufmietvereinbarung zulässig. Auch wenn man bei Bezug einer neuen Wohnung normalerweise nicht schon an den Auszug denkt, sollte man sich gut überlegen, ob ein Kündigungsverzicht sinnvoll ist. Kommt es zu überraschenden Änderungen in der Lebensplanung, dann ist man an die Wohnung gebunden, und man kommt nicht aus dem Vertrag heraus.

mr

Download der Broschüre unter www.stadtentwicklung.berlin.de/soziale_stadt/gender_mainstreaming/de/projekte/genossenschaftliches_wohnen.shtml

DER WEBTIPP

Die Genossenschaften werden weiblich

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat eine neue Publikation zum Thema „Vielfalt fördern in Wohnungsbaugenossenschaften“ herausgegeben. Es handelt sich um die Ergebnisse eines dreijährigen Forschungsprojekts in Sachen Gender Mainstreaming. Die Grundannahme: Die genossenschaftliche Wohnform entspricht in besonderem Maße dem Bedürfnis von Frauen. An dem Pilotprojekt, das in Zusammenarbeit mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und der Akademie der Immobilienwirtschaft durchgeführt wurde, nahmen vier Berliner Genossenschaften teil. Ziel war es, sie für die praktische Bedeutung von Gender-Aspekten zu sensibilisieren. In Planungsworkshops gemeinsam mit den Bewohnern entstand beispielsweise in der Charlottenburger Baugenossenschaft ein Wohnhof als grüne Oase.

bl

GENTRIFIZIERUNG IN NORD-NEUKÖLLN? Mieten im Durchlauferhitzer

■ Studie zur Sozialstruktur in Nord-Neukölln unter www.quartiersmanagement-berlin.de

Steigende Mieten sind in Neukölln in aller Munde. Droht eine Gentrifizierung, bei der ärmere Neuköllner von zahlungskräftigen Zuzüglern verdrängt werden? Eine Sozialstudie sendet eine vorsichtige Entwarnung, gibt aber auch keinen Anlass, die Hände in den Schoß zu legen.

lung das Stadtforschungsbüro Topos, die Bevölkerungs- und Mietentwicklung in Nord-Neukölln eingehend zu untersuchen.

„Es sind für Nord-Neukölln keine durchgreifenden Gentrifizierungstendenzen zu erwarten“, fasst Sigmar Gude von Topos die Ergebnisse seiner Studie zusammen. Diejenigen, die neu hinzuziehen, haben ein nur geringfügig höheres Einkommen als die Altmieten. „Wir haben es weniger mit dem Austausch einer armen Bevölkerung durch eine wohlhabende Gruppe zu tun, sondern um einen Konkurrenzkampf der ganz Armen mit den etwas weniger Armen um die günstigen Wohnungen“, sagt Gude. Ausnahme ist jedoch der Reuterkiez, Ausgangspunkt der „Kreuzkölln“-Szeneentwicklung: Hier ist tatsächlich ein Zuzug von zahlungskräftigen Mietern zu verzeichnen, wie er für eine Gentrifizierung typisch ist.

Doch auch ohne Gentrifizierungsbefund ist der Anstieg der Mieten problematisch. Während Mieter, die vor 2010 eingezogen sind, im

Schnitt 5,01 Euro pro Quadratmeter nettokalt zahlen, müssen später Zugezogene schon 5,65 Euro hinblättern, im Reuterkiez sogar 6,40 Euro. Bei Neuvermietungen werden Preise verlangt, die deutlich über dem Mietspiegel liegen. Durch die hohe Umzugshäufigkeit wird die Preisspirale zusätzlich angetrieben. „Diese Durchlauferhitzerfunktion ist das, was uns zu schaffen macht“, hat Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky erkannt.

„Man muss auf mietrechtlicher Ebene etwas gegen die Explosion der Neuvermietungen unternehmen“, fordert Willi Laumann von der Neuköllner Bezirksgruppe des Berliner Mietervereins. Der Senat hat dazu zwar eine Gesetzesinitiative im Bundesrat gestartet, doch dämpft er Erwartungen: „Wir werden damit keinen Erfolg haben“, sagt Staatssekretär Ephraim Gothe. Sein Rezept heißt Wohnungsneubau: „Das ist das wirksamste Mittel, um steigenden Mieten auch in Nord-Neukölln begegnen zu können.“

Jens Sethmann



Foto: Sabine Münch

In Nord-Neukölln konkurrieren die ganz Armen mit den weniger Armen

Vor ein paar Jahren wurde Neukölln als der neue Szenebezirk ausgerufen. Seitdem wächst die Angst vor einer Gentrifizierung. Um die Diskussion zu versachlichen, beauftragte die Senatsverwaltung für Stadtentwick-

WOHNUNGSBAU

Betongold bleibt im Trend

Um gut 20 Prozent haben die Baugenehmigungen 2011 gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Von diesem Wachstumstrend profitiert auch der Bau von Mietwohnungen – allerdings nur im mittel- und hochpreisigen Segment.

Wie das Statistische Bundesamt kürzlich mitteilte, wurde 2011 in Deutschland der Bau von 228 400 Wohnungen genehmigt – 40 700 mehr als im Vorjahr beziehungsweise ein Plus von 21,7 Prozent. Im Jahr zuvor verzeichnete man einen Anstieg von 5,5 Prozent. Bei Mehrfamilienhäusern war der Zuwachs mit 26,8 Prozent deutlich höher als bei Ein-

(plus 19,5 Prozent) und Zweifamilienhäusern (plus 7,3 Prozent). Als Grund für die Entwicklung nennen Wohnungsmarkexperten neben den günstigen Zinsen für Baukredite auch die deutliche Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Mietwohnungen in wirtschaftlich wachstumsstarken Regionen und Städten. Steigende Mietpreise und nach wie vor fehlende lukrative Anlage-Alternativen machen den Einstieg in Miet- und Eigentumswohnungen („Betongold“) sowohl für Investoren wie auch für Selbstnutzer und private Sparer attraktiv. Die Baubranche rechnet aufgrund der Auftragseingänge in den ersten



Gut 20 Prozent mehr Baugenehmigungen wurden im letzten Jahr in Deutschland erteilt

Foto: Christian Muhrbeck

Monaten des Jahres auch für 2012 mit einem Anhalten des Wachstumstrends.
uh

STROMANBIETERWECHSEL

Hochbetrieb im Tal der Ahnungslosen

Noch immer ist der größere Teil der privaten Stromverbraucher Kunde im teuren örtlichen Grundversorger-tarif. Dabei geht der Wechsel zu einem preiswerteren Angebot jetzt noch schneller. Allerdings: Viele Verbraucher haben keine Ahnung, wieviel Strom sie verbrauchen und was sie dafür zahlen.

Das Ergebnis einer unter 2000 Verbrauchern durchgeführten Forsa-Umfrage überraschte Gunnar Will, Mitarbeiter der Deutschen Energieagentur (dena): „Nur 35 Prozent der Deutschen kennen die genaue Höhe ihrer Stromkosten.“ Ein knappes Drittel hat eine ungefähre und weitere 32 Prozent haben keinerlei Ahnung, was sie für Strom ausgeben. Dabei fallen besonders die Jüngeren bis 29 Jahre durch einen offenbar sorglosen Umgang mit den Kosten

auf. Im Alter von 30 bis 60 wissen über 70 Prozent der Befragten – wenn nicht genau, so doch immerhin in etwa –, wie hoch ihre Stromrechnung ist. Immerhin: Seit 2005 nimmt die Zahl der Ahnungslosen in kleinen Schritten ab, die der Informierten stetig zu.

Überraschend ist auch der vom „Bundesverband neuer Energieanbieter“ ermittelte Sachverhalt, dass zehn Jahre nach der Liberalisierung des Strommarktes noch immer 44 Prozent der Verbraucher Kunde in einem Grundversorgungstarif ihres örtlichen Anbieters sind – nur 15 Prozent haben ihren Stromlieferanten gewechselt. Der weitaus größte Teil ist beim bisherigen Versorger, wenn auch in einem günstigeren Tarif, geblieben.

Dabei geht der Wechsel nicht nur leicht vonstatten – in der Regel

Foto: Christian Muhrbeck



Besonders jüngere Leute kennen weder ihren Stromverbrauch noch ihre Kosten

kümmert sich der neue Versorger um alle Formalitäten –, es geht jetzt auch flotter als zuvor: Seit 1. April darf der Wechsel maximal drei Wochen in Anspruch nehmen.

Bei allem Spielraum, den diese Zahlen an möglichen und notwendigen Änderungen im Verbraucherverhalten dokumentieren, verweisen dena und Verbraucherschützer darauf, einen ins Auge gefassten neuen Versorger auf Solidität zu prüfen. Langfristige Vertragslaufzeiten von ein oder zwei Jahren erfordern eine besonders sorgfältige Kosten-Nutzen-Rechnung.

Udo Hildenstab

Anzeige

ZWEITE HAND VERLAG

Zweite Hand

Dick im Geschäft! Neues Format. Alles drin.

Jeden Mittwoch als Beilage in „Der Tagesspiegel“ bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Ab Januar 2012 gibt es die Zweite Hand im neuen großen Zeitungsformat mit allen Rubriken einschließlich FAHRZEUGE und IMMOBILIEN jeden Freitag aktuell sowie immer mittwochs mit ausgewählten PREMIUM-ANGEBOTEN als Sonderbeilage in „Der Tagesspiegel“ bei Ihrem Zeitschriftenhändler.

**ZWEITE HAND.
Ihr Anzeigenmarkt.
Einfach besser.**

10 Vermietertricks, die Sie kennen sollten



Immer wieder versuchen Vermieter, sich mit allerlei Tricks und Täuschungsmanövern Vorteile zu verschaffen, die am Ende zu Lasten und auf Kosten der Mieter gehen. Das fängt an bei schöngerechneten Betriebskostenvorschüssen bei der Neuvermietung und geht bis zur unberechtigten Forderung hinsichtlich der Schönheitsreparaturen nach dem Auszug. Betrug im rechtlichen Sinne ist dabei relativ selten im Spiel. Das Wesen des „Tricks“ besteht vielmehr darin, dass er in einer Grauzone gehandhabt wird. Meist fällt die Masche gar nicht auf, und der Mieter bezahlt anstandslos, weil er seine Rechte nicht kennt, es für aussichtslos hält, sich zu wehren oder weil den Schlichen des Vermieters nur schwer durch Beweise beizukommen ist. Auf der anderen Seite riskiert der Vermieter nicht viel: Kommt die Sache ans Licht, muss er allenfalls damit rechnen, das zu viel Verlangte zurückzubehalten. Das MieterMagazin nennt die zehn in der Praxis gängigsten Tricks und erklärt Ihnen, wie Sie sich dagegen wehren können.

miete“ oder wenigstens die Bruttomiete (inklusive der kalten Betriebskosten) zu nennen, wird inzwischen in Inseraten fast immer die Nettomiete angegeben. Auf die Frage, wie viel noch dazukommt, heißt es dann oft „je nach Verbrauch“. Das trifft zwar für die Heizkosten zu, doch die aktuellen Kosten für Müll, Grundsteuer und so weiter sind für alle Mietparteien im Haus gleich und dürften dem Vermieter bekannt sein. Um die tatsächliche Mietbelastung schönzurechnen – oder Hartz-IV-kompatibel zu machen – werden die Betriebskostenvorschüsse häufig für Neumieter unrealistisch niedrig angesetzt.

Was ist zu tun? Zur ersten Orientierung hilft ein Blick in die Berliner Betriebskostenübersicht, die als Anlage zum Mietspiegel erschienen ist (im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten). Demnach betragen die kalten Betriebskosten durchschnittlich 1,44 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich, dazu kommen 1,04 Euro für Heizung und Warmwasser. Allerdings handelt es sich hierbei um Durchschnittswerte, mit erheblichen Abweichungen nach oben und unten – je nachdem ob es beispielsweise einen Fahrstuhl gibt oder ob ein Hauswart bezahlt werden muss. „Besser ist es, sich beim Vormieter oder bei den Nachbarn zu erkundigen, was diese an Betriebskosten zahlen“, rät Michael Roggenbrodt vom BMV. Wer keine Angst hat, sich unbeliebt zu machen, kann sich natürlich auch vom Makler oder von der Hausverwaltung die letzte Betriebskostenabrechnung zeigen lassen – und zwar vor der Unterschrift unter den Mietvertrag.

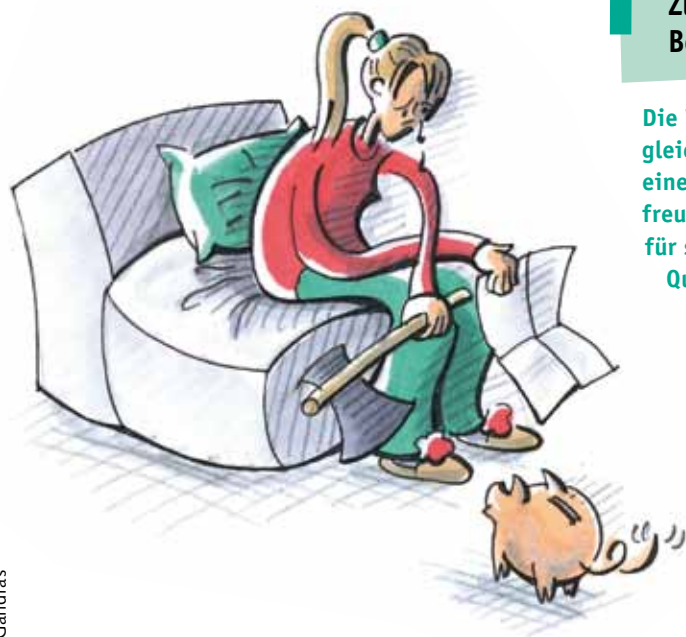
1

Zu niedrig angesetzte Betriebskostenvorschüsse

Die Wohnungssuche in Berlin gleicht mittlerweile bekanntlich einem Spießbrutenlaufen. Umso erfreuter war ein Suchender, als er für sich und seine Familie eine 105 Quadratmeter große Wohnung in Prenzlauer Berg fand. 870 Euro sollte die Wohnung kosten, dazu rund 40 Euro für die kalten Betriebskosten – so war es jedenfalls im Mietvertrag festgehalten. Bei der ersten Betriebskostenabrechnung fiel die Familie aus allen Wolken: Über 1000 Euro mussten sie nachzahlen.

Leider kein Einzelfall. „Lockangebote“ mit viel zu niedrig angesetzten Vorschüssen tauchen in vielen Wohnungsanzeigen auf. Statt wie früher üblich die sogenannte „Warmend-

Manche Betriebskostennachzahlung geht in die Hunderte, weil der Vermieter anfänglich die Miete schönrechnet





Renovieren gegen zeitweiligen Mieterlass ist meist ein Drauflege-Geschäft für den Mieter

kosten sollten nicht unterschätzt werden. Für den Vermieter würde sich ein solches Geschäft natürlich lohnen. Für zwei Monate Mietausfall wird die Wohnung komplett auf Vordermann gebracht. Vor allem in begehrten Szenelagen findet sich häufig ein Wohnungssuchender, der sich auf so etwas einlässt. Wenn der Vermieter Glück hat, bekommt er die Wohnung sogar ein zweites Mal von seinem Mieter renoviert. Viele Mieter denken nämlich: „Wenn ich die Wohnung beim Einzug renoviere, muss ich wenigstens beim Auszug nichts machen.“ Irrtum! Die Tatsache, dass man die Wohnung in einem erbärmlichen Zustand übernommen und sie mit hoher Eigenleistung renoviert hat, bedeutet nicht zwingend, dass man bei Auszug nicht renovieren muss. Das gilt nur, wenn man das ausdrücklich festgelegt hat, und zwar schriftlich.

Abwälzung von sonstigen Betriebskosten **3**

In einem Hochhaus in Friedrichshain wurde vor einigen Jahren ein Concierge-Dienst eingerichtet – zum Wohle aller Mieter, wie die Wohnungsbaugesellschaft meint. Die Kosten dafür legte sie deshalb auch auf alle Mieter um. „So geht es nicht“, heißt es beim Berliner Mieterverein.

16 umlagefähige Betriebskostenarten werden in der Betriebskostenverordnung aufgeführt. Außerdem gibt es den Kostenpunkt „sonstige Betriebskosten“. Viele Vermieter missbrauchen diese Position als Sammelbecken für alle möglichen

Kostenarten, die sie gern auf die Mieter abwälzen würden. Doch zusätzliche Kosten dürfen nur dann umgelegt werden, wenn sie zum einen gerichtlich als zulässig anerkannt worden sind und wenn sie außerdem konkret im Mietvertrag benannt werden. Insofern können beispielsweise die Kosten für eine Pförtnerloge oder für einen Sicherheitsdienst auf die Mieter umgelegt werden – aber eben nur, wenn sie im Mietvertrag unter „sonstige Betriebskosten“ aufgeführt sind. Das gleiche gilt beispielweise für die Dachrinnenreinigung oder die Kosten für den Betrieb einer Sauna im Haus. Im konkreten Fall des Hochhauses in Friedrichshain bedeutet dies: Wer neu einzieht, unterschreibt mit dem Mietvertrag, dass die Kosten für den Concierge zu den Betriebskosten gehören. Die Altmietler dagegen müssen nicht dafür zahlen, denn nachträglich ist eine solche Aufbürdung nicht möglich.



Auch wenn der Vermieter die Hand aufhält: Steht von einem Sicherheitsdienst nichts im Mietvertrag, dann kann er auch nicht auf den Mieter umgelegt werden

Mietfreiheit mit **2** Auflage zur Renovierung

Die sonnige Altbauwohnung mit Balkon und Erker am Boxhagener Platz gefiel Sabine Fräsch* richtig gut – allerdings war sie arg heruntergekommen. Das Bad war noch nicht einmal gefliest, die Badewanne völlig durchgerostet, selbst ein Waschmaschinen-Anschluss und eine vernünftige Ausstattung mit Steckdosen fehlten. „Großzügig“ machte ihr die Hausverwaltung das Angebot von zwei Monaten Mietfreiheit. Beim Berliner Mieterverein riet man ihr von diesem Deal ab.

„Bei solch umfangreichen Renovierungen steht der Aufwand in keinem Verhältnis zur Einsparung“, erklärt BMV-Rechtsberaterin Marlies Lau. Selbst wenn man die Arbeiten selber durchführen kann oder im Freundeskreis Handwerker hat – die Material-

4

Die Kleinreparaturenfrage

40 Euro sollte eine Mieterin aus Mitte wegen einer Rohrverstopfung zahlen. Die Hausverwaltung berief sich dabei auf die Kleinreparaturklausel. Doch die war gar nicht wirksam, wie man beim Berliner Mieterverein feststellte.

Die berühmt-berüchtigte Kleinreparaturklausel bedeutet praktisch eine Einschränkung der Instandhaltungspflicht des Vermieters. In vielen



Kommt Ihnen der Vermieter mit Kosten für Kleinreparaturen, dann schauen Sie erst mal, was dazu im Mietvertrag vereinbart ist

neueren Mietverträgen gibt es diese Vereinbarung, wonach sich der Mieter an den Kosten für kleinere Reparaturen beteiligen muss. „Wirksam ist eine solche Klausel aber nur dann, wenn eine Obergrenze für die Belastung des Mieters genannt wird“, erklärt BMV-Rechtsberaterin Dr. Jutta Reismann. Daran fehlte es im beschriebenen Fall. Auf Reismanns Schreiben hin lenkte die Hausverwaltung sofort ein. „Nach Prüfung der Rechtslage“ habe man festgestellt, dass dieser Paragraph im Vertrag der Mieterin nicht rechtskräftig ist, heißt es etwas kleinlaut im Antwortschreiben. Auch in einem anderen Fall musste die Rechtsberaterin den Eigentümer erst über die

Rechtslage aufklären. Hier ging es um ein kaputtes Türscharnier, für das der Mieter zur Kasse gebeten wurde – zu Unrecht. Die Kostenbeteiligung bei sogenannten Bagatellschäden gilt nämlich nur für Gegenstände, die dem direkten Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. „Das Scharnier fasst der Mieter in der Regel nicht an, es verschleißt durch Bewegen der Tür“, erklärt Dr. Reismann. Auch in diesem Fall zog der Vermieter seine Forderungen sofort zurück. Offenbar probiert man einfach mal, ob man damit durchkommt.

Ebenfalls ein beliebter Trick: Die Kostenbeteiligung wird auch von denjenigen Mietern verlangt, die gar keine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag haben – und das gilt für viele ältere Mietverhältnisse. Wichtig: Nach der Rechtsprechung gilt eine Obergrenze von 120 Euro. Das heißt aber nicht, dass man bei einer Rechnung in Höhe von 300 Euro 120 Euro davon übernehmen muss. Vielmehr darf die Reparatur insgesamt nicht mehr als 120 Euro kosten. Es muss sich also tatsächlich um Kleinigkeiten handeln.

5 **Bezugnahme auf den Oberwert des Mietspiegels**

Erstaunt musste eine Kreuzberger Mieterin der jüngsten Mieterhöhung entnehmen, dass für ihre einfach ausgestattete Wohnung mit vielen Nachteilen der oberste Wert des Mietspiegelfeldes gilt. Dieser Ansicht war zumindest ihr Vermieter. Beim Berliner Mieterverein kam man zu einem anderen Ergebnis.

Viele Vermieter legen ganz selbstverständlich den obersten Wert des Mietspiegels zugrunde, weil „das ja so im Gesetz steht“. Der entspre-

chende Paragraph 558 a Absatz 4 Satz 1 BGB ist in der Tat irreführend. Dort heißt es: „Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt.“ Doch das bedeutet nur, dass ein Mieterhöhungsverlangen, das den Oberwert nicht überschreitet, formal wirksam ist. „Das heißt: Der Mieter muss auf jeden Fall reagieren und dem Vermieter – wenn er anderer Ansicht ist – einen Gegenvorschlag machen“, erklärt der Rechtsexperte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski. Punkt für Punkt wird dann anhand bestimmter Kriterien die genaue Spanneneinordnung vorgenommen. Als Faustregel gilt: Für eine einfach ausgestattete Wohnung mit vielen Minuspunkten gilt der untere Spannenwert, für eine durchschnittliche Wohnung der mittlere und für eine Top-Wohnung mit vielen Extras der obere Wert. Können sich Vermieter und Mieter nicht einigen, muss der Mieter trotzdem zumindest eine Teilzustimmung erklären. Denn formal wirksam ist die Mieterhöhung gleichwohl. Über die zulässige Miethöhe muss dann das Gericht entscheiden. „Ausnahmsweise kann das Überschreiten des Oberwertes zulässig sein, wenn sogenannte positive Sondermerkmale des Mietspiegels vorliegen“, so Maciejewski.

Klingt kompliziert und ist es auch. Für Mitglieder des Berliner Mietervereins bedeutet das: Wer eine Mieterhöhung erhält, sucht die Rechtsberatung auf und holt sich Rat und Hilfe.

6 **Reparaturen werden mit der Begründung abgelehnt, der Mieter sei schuld**

Ein Mitglied des Berliner Mietervereins saß eines Sonntagnachmittags am Schreibtisch, als ein Fußball an sein Fenster knallte. Die Scheibe ging zu Bruch, den Schaden meldete er seiner Hausverwaltung. Doch die weigerte sich, die Scheibe auszuwechseln. Begründung: Dafür sei die Hausratversicherung des Mieters zuständig.



Von wegen „selber schuld“: Mäuse sind – wie vieles andere auch – ein Mietmangel, und dafür muss der Vermieter gerade stehen

Ob Rohrverstopfung, Schimmel oder Mäuseplage in der Wohnung – häufig wird von Vermietern argumentiert, der Mieter sei selber schuld und müsse den Schaden beheben beziehungsweise seine Versicherung einschalten. Gerade wenn es um kleinere Sachen geht, fallen viele Mieter auf diese Begründung herein und ersetzen eine zerbrochene Scheibe aus eigener Tasche oder kaufen eine Mausefalle. Das ist ungenau praktisch für den Vermieter, denn auf diese Weise bleiben seine Ausgaben für die Instandhaltung erfreulich niedrig. Dabei ist die Rechtslage eigentlich klar: Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung in einem ordnungsgemäßen, mängelfreien Zustand zu halten. Für Schäden an der Mietsache, also an allen mitvermieteten Gegenständen wie Türen, Fenstern, Einbauküche, Waschbecken und so weiter muss er aufkommen – es sei denn, der Mieter hat den Schaden selber verursacht. Klassisches Beispiel: der Rotweinfleck auf dem Teppich. Den muss der Mieter natürlich selber beseitigen, auch wenn der Teppich mitvermietet wurde. Den

kaputten Herd jedoch muss der Vermieter in Ordnung bringen, jedenfalls sofern er nicht beweisen kann, dass der Mieter ihn fahrlässig oder gar absichtlich beschädigt hat. Für den eingangs beschriebenen Fall heißt das: Es steht dem Vermieter frei, die zerbrochene Fensterscheibe den Fußballspielern in Rechnung zu stellen. Den Mieter geht das nichts an – er kann sich mit seinen Forderungen an den Vermieter halten.

Nichteinhalten der 20-prozentigen Kappungsgrenze bei Mieterhöhung

Schon wieder eine Mieterhöhung im Briefkasten. „Nach Paragraph 558 BGB werden Sie hiermit gebeten, einer Erhöhung Ihrer monatlichen Miete um 47,49 Euro zuzustimmen. Die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel wird damit nicht überschritten.“

Das mag sein, doch bevor man hier zustimmt, sollte man außerdem prüfen, ob die sogenannte Kappungsgrenze eingehalten ist. Innerhalb von drei Jahren darf die monatliche Nettomiete nämlich um maximal 20 Prozent angehoben werden. Ausgenommen ist lediglich eine Erhöhung der Betriebskostenvorschüsse sowie modernisierungsbedingte Mieterhöhungen. Viele Vermieter „übersehen“ das oder setzen auf die Unwissenheit ihrer Mieter. „Die Nichteinhaltung der 20-prozentigen Kappungsgrenze ist der Klassiker unter den Tricks und kommt in der Praxis sehr häufig vor“, bestätigt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung beim Berliner Mieterverein.

Wer sich nicht über den Tisch ziehen lassen will, sollte eine Mieterhöhung grundsätzlich in einer der Beratungsstellen des Berliner Mietervereins prüfen lassen. Hat man erst einmal unterschrieben, ist es zu spät. Ein Tipp: Auch die Nachbarn sind dankbar, wenn man sie über das Ergebnis dieser Prüfung informiert. Vielleicht ist ihre Mieterhöhung ja auch fehlerhaft.

Der Mieter wird zu einem neuen Mietvertrag gedrängt

8

„Nach der Modernisierung müssen wir mit Ihnen einen neuen Mietvertrag abschließen.“ Oder noch dreister: „Wir möchten Ihre vertragliche Regelung zur Übernahme der Schönheitsreparaturen der neuesten Rechtsprechung anpassen.“ Auf solche und ähnliche Tricks sollte man nicht reinfallen. Der alte Mietvertrag bleibt gültig – ohne Wenn und Aber.

Wenn der Vermieter einem einen neuen Mietvertrag aufschwätzen oder eine „freiwillige“ Vereinbarung abschließen will, ist dies fast immer zum Nachteil des Mieters. Klassisches Beispiel: In den vergangenen Jahren ließen sich etliche Mieter dazu überreden, ihre Bruttomietvereinbarungen auf Nettomietvereinbarungen zuzüglich der Vorschüsse umzustellen. Für all jene, die sich darauf einließen, verteuerte sich Jahr für Jahr die Miete, denn steigende Betriebskosten konnten fortan einfach per Betriebskostenabrechnung weitergegeben werden. Bei denen, die auf



Halten Sie Ihren alten Mietvertrag in Ehren – was Besseres kommt selten

ihrem alten Mietvertrag beharrten, wäre dazu jeweils ein formelles Mieterhöhungsverlangen notwendig gewesen.

Auch nach Komplettsanierung, Eigentümerwechsel oder Tod des Ehepartners bleibt der alte Mietvertrag gültig, ganz gleich, ob er noch aus der DDR oder gar aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg stammt. Den Mietvertrag sollte man wie seinen Augapfel hüten. Will der Vermieter partout einen neuen abschließen, will er meist die rechtliche Position des Mieters verschlechtern, etwa was die Kündigungsfristen oder die Übernahme der Schönheitsreparaturen betrifft. Finger weg von solchen Deals!

9 Die Preisbindung bei öffentlich geförderten Wohnungen wird missachtet

Zwei Studenten bezogen eine Zweizimmerwohnung in Friedrichshain. Die Miete fanden sie akzeptabel – bis sie zufällig von einem Nachbarn erfuhren, dass sie viel zu viel zahlen. Das Haus war nämlich mit öffentlichen Mitteln modernisiert worden und unterliegt daher einer Preisbindung.

Vor allem in bestehenden und ehemaligen Sanierungsgebieten gibt es viele solcher Häuser. Es gelten genau festgelegte, vergleichsweise niedrige Mieten. Bei bestimmten Förderprogrammen gibt es für Einkommensschwache darüber hinaus sogar eine „Ermäßigung“, so dass sie sogar weniger zahlen müssen als ihre gutverdienenden Nachbarn für die genau gleiche Wohnung. Die privaten Eigentümer solcher Objekte haben für die Einhaltung dieser Miethöhen vom Staat Fördergelder erhalten. Nicht wenige Eigentümer versuchen aber trotzdem mit allerhand Tricks, diese Vorschriften zu umgehen. Unter Missachtung des bezirklichen Belegungsrechts werden die Wohnungen an ahnungslose Neu-Berliner vermietet, die gar nicht auf die Idee kommen, dass es eine Preisbindung geben könnte.

Ein Tipp: Der Mietvertrag enthält in der Regel einen Hinweis, dass das Haus öffentlich gefördert wurde. In den Sanierungsgebieten gibt es Mieterberatungsgesellschaften, die genau wissen, welche Fördermiete für welche Wohnung gilt und die auch dabei helfen können, die Ansprüche durchzusetzen.



Nicht selten, aber selten nachweisbar: Wenn der Vermieter mit dem Handwerker kungelt

10 Unberechtigte Schadensersatzforderungen beim Auszug

Nach nur acht Monaten zog ein Ehepaar aus einer angemieteten Wohnung wieder aus, bei der Wohnungsabnahme mit einer Mitarbeiterin der Hausverwaltung gab es keinerlei Beanstandungen. Doch wenige Wochen später wurden plötzlich Lackabplatzungen an den Heizungsrohren, ein Wasserfleck und ähnliche Dinge bemängelt. Solange das nicht in Ordnung gebracht werde, so die Hausverwaltung, behalte man die Kautionshöhe von 1100 Euro ein.

Viele Mieter ärgern sich darüber, dass sie ihrer Kautionshöhe nach dem Auszug monate- oder gar jahrelang hinterherrennen müssen. Sofern keine Forderungen offen sind (zum Beispiel eine noch ausstehende Nebenkostenabrechnung) sollte die Kautionshöhe etwa spätestens sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgezahlt werden. Doch gerade die angeblich nicht korrekt ausgeführten Schönheitsreparaturen werden häufig zum Vorwand genommen, die Rückzahlung zu verzögern. Oder es wird behauptet, der Hausflur sei beim Umzug beschädigt worden. In dem beschriebenen Fall wollten das die Mieter nicht hinnehmen – zu Recht. „Nach einer Mietdauer von acht Monaten sind keine Schönheitsreparaturen fällig, zudem sind Lackabplatzungen üblicher Verschleiß“, erklärt Dr. Jutta Reismann vom BMV. Was den Wasserschaden betrifft: Der war dem Vermieter nach einem Unwetter schriftlich gemeldet worden, die Mieter trifft also keinerlei Verschulden. Das Problem in solchen Fällen: Nicht selten können die Vermieter ein Gefälligkeitsgutachten einer befreundeten Handwerksfirma vorlegen. Dieser Umstand lässt sich aber fast nie beweisen.

Was hilft? Wer auf Nummer sicher gehen will, kann sich bei der Wohnungsabnahme begleiten lassen. Der Berliner Mieterverein vermittelt sachkundige Personen, die im Streitfall vor Gericht als Zeugen dienen können (Kontakt siehe Serviceteil im MieterMagazin auf Seite 33). Ein solcher Service ist zwar kostenpflichtig, lohnt sich aber vor allem dann, wenn man mit der Hausverwaltung bereits schlechte Erfahrungen gemacht hat oder von den Nachbarn gehört hat, dass es beim Auszug immer wieder zu Schikanen kommt. Ansonsten gilt: Belege und Beweise sammeln, das heißt Fotos vom Zustand der Wohnung machen, Quittungen über durchgeführte Renovierungen aufheben und einen Bekannten zur Wohnungsabgabe als Zeugen mitnehmen.

Birgit Leiß

* Namen von der Redaktion geändert.

Sozialmieten
in Stuttgart sind
gedeckt: betrof-
fenes Wohngebäu-
de in der Altstadt
(Brennerstraße)



Foto: Marcel Morschhauser

SOZIALER WOHNUNGSBAU IN STUTTGART

Von den Schwaben lernen

Die Briefe mit den schlechten Nachrichten breiten sich im Berliner Stadtgebiet aus. In der Charlottenburger Gardes-Du-Corps-Straße erhielten vergangenes Jahr Bewohner von Sozialbauten eine Mieterhöhung auf 11 Euro kalt pro Quadratmeter. In der Weddinger Koloniestraße sollten sogar 15 Euro bezahlt werden. Seit der Senat die Anschlussförderung eingestellt hat, dürfen Vermieter die Mieten bestimmter Sozialwohnungen bis zur sogenannten Kostenmiete anheben. Das müsste nicht sein. Die baden-württembergische Landeshauptstadt Stuttgart zeigt, dass es auch anders geht.

Ausgangspunkt des Stuttgarter Modells ist die Föderalismusreform von 2006. Damals erklärte die Bundesregierung, dass fortan die Länder selbst den Sozialen Wohnungsbau regeln sollen. Baden-Württemberg

nutzte die neue Freiheit, um eine Mietobergrenze in geförderten Wohnungen festzulegen. In seinem 2007 beschlossenen Wohnraumförderungsgesetz legte das Land seine Kommunen darauf fest, die Sozialmiete auf „höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich eines im Förderprogramm festzulegenden Abschlags“ zu begrenzen.

Das Stuttgarter Kommunalparlament beschloss, die Miete seiner rund 11 000 Sozialwohnungen bei 90 Prozent der Miete einer vergleichbaren freifinanzierten Wohnung zu kappen. „Wir hatten schon früher an eine Kappungsgrenze gedacht, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen sollte“, sagt Siegfried Karrer, der damalige Leiter des Amtes für Liegenschaften und Wohnen in Stuttgart.

Bei Sozialwohnungen, deren Kostenmiete unter 90 Prozent einer vergleichbaren freifinanzierten Wohnung lag, wurde die bestehende Miete festgeschrieben. „Das Mietniveau sollte bleiben“, sagt Karrer rückblickend. Da das bundeseinheit-

liche Miethöhegesetz (MHG) die Erhöhungsmöglichkeiten einschränkt, kann es auch auf mittlere Sicht nicht zu solchen Mietsprüngen kommen, wie sie in Hunderten Berliner Sozialbauten nach Ablauf der Förderung eingetreten ist. Siegfried Karrer resümiert: „Meines Wissens musste bei uns niemand aus seiner Wohnung ausziehen“ – was Berliner Politiker nicht von ihren Sozialmietern behaupten können.

Für vier Prozent der Bewohner im Stuttgarter Sozialen Wohnungsbau gab es sogar eine positive Überraschung. Da bei ihnen die Kostenmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag, wurde ihr Mietpreis kurzerhand reduziert. Auch sie zahlen nur noch 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Ein Modell für Berlin?

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, fordert eine vergleichbare Regelung für die Bundeshauptstadt, um der Kostenexplosion Herr zu werden, wie sie in Sozialbauten bestimmter Förderjahrgänge stattfindet. Die Kostenmiete liegt in Berlin über der Vergleichsmiete – in Stuttgart liegt sie 22 Prozent darunter – doch im Gegensatz zu Baden-Württemberg sei sie auch „künstlich hochgerechnet“, so Wild. Die Stadtentwicklungsverwaltung, die das Phänomen als „historisch bedingt“ einstuft, winkt da ab: Das Stuttgarter Modell sei für die Bundeshauptstadt viel zu teuer: „Wenn wir die Sozialmieten bei 90 Prozent der Vergleichsmiete deckeln würden, müsste das Land Berlin jedes Jahr einen dreistelligen Millionenbetrag dafür aufbringen“, so Sprecherin Daniela Augenstein. Schließlich gäbe es in Berlin 150 000 Sozialwohnungen.

Die Kostenfrage will Mietervereinsgeschäftsführer Reiner Wild nicht gelten lassen: „Eine Subventionierung der Sozialmieten ist immer noch billiger, als wenn das Land Berlin über Wohngeld und Arbeitslosengeld die Mieten finanzieren muss, weil kein Mensch sie mehr bezahlen kann.“

Wibke Schönherr

Was ist die Kostenmiete?

Die Kostenmiete setzt sich aus Bau-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten zusammen. Sie ist im Sozialen Wohnungsbau Berlins sehr viel höher als in anderen Städten. Das liegt in erster Linie an der früheren West-Berliner Wohnungsbauförderung, die sich grundlegend von der in anderen Bundesländern unterschied. Während dort nur zinsgünstige Kredite, allenfalls noch Zuschüsse für den Sozialen Wohnungsbau ausgereicht wurden, hat die Berliner Politik ab den 70er Jahren sogenannte Aufwandshilfen gewährt. Damit gab es wenig Anreiz für private Bauherren, ebensowenig für städtische Unternehmen, kostenbewusst zu bauen, denn man konnte sich darauf verlassen, dass die Differenz zwischen Kostenmiete und Sozialmiete durch Mittel der öffentlichen Hand ausgeglichen wurde. Man ging vonseiten der Berliner Politik von der völlig unrealistischen Einschätzung aus, dass die Marktmieten relativ zügig die hohen Kostenmieten des Sozialen Wohnungsbaus überholen würden.

WS

LIEGENSCHAFTSPOLITIK DES SENATS

Grundstücksdeal mit beschränkter Wirkung

Der Liegen-
schafts-
fonds be-
treibt den Verkauf
landeseigener
Grundstücke und
Immobilienobjekte

Mit 30 000 neu zu bauenden Wohnungen will der Berliner Senat Druck vom Wohnungsmarkt nehmen und den rasanten Mietenanstieg dämpfen. Doch die Vergabe von verbilligten Wohnungsbaugrundstücken aus dem Landesbesitz stockt, denn es ist nicht festgelegt, wer zu welchen Bedingungen preisreduziertes Bauland erhalten soll. Deshalb wies Finanzsenator Ulrich Nußbaum (parteilos) im März den Liegenschaftsfonds an, bis auf Weiteres keine Grundstücke mehr ohne Bieterverfahren unter Wert abzugeben. Damit brüskierte er den Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD), der den Wohnungsneubau zum zentralen Punkt seiner Wohnungspolitik erklärt hat.

Mit der verbilligten Vergabe landeseigener Grundstücke will der rot-schwarze Senat Anreize für einen preisgünstigen Wohnungsneubau setzen. Um den Berliner Wohnungsmarkt zu entspannen, sollen jedes Jahr im Schnitt 6000 Wohnungen neu gebaut werden.

Der aktuelle Konflikt zwischen Stadtentwicklungssenator Müller und Finanzsenator Nußbaum ist schon in der Koalitionsvereinbarung angelegt. Darin heißt es: „Zur Förderung des Neubaus von Wohnungen wird der

Senat auch das Instrument der kostenlosen oder ermäßigten Grundstücksvergabe nutzen.“ Zwei Sätze weiter folgt das große Aber: „Dabei werden wir jedoch Belastungen für den Haushalt vermeiden.“ Jetzt, wo es an die Umsetzung geht, wird der Rechenstift gespitzt. Der Finanzsenator befürchtet Einnahmeverluste in zweistelliger Millionenhöhe.

Direktvergaben zu vergünstigten Preisen hat es bisher schon in gar nicht so seltenen Ausnahmefällen gegeben, um kultur- oder wirtschaftspolitische Ziele zu erreichen. Auf diese Weise wurde zum Beispiel der Umzug des Suhrkamp-Verlages nach Berlin subventioniert, und auch das Jüdische Museum hat die alte Blumengroßmarkthalle zum ermäßigten Preis erhalten. Solche Vergaben ohne Bieterverfahren beschließt ein Steuerungsausschuss, dessen Entscheidungen für die Öffentlichkeit kaum durchschaubar sind.

Finanzsenator fordert Kostenneutralität

Der Finanzsenator stoppte im März vorerst alle laufenden Verfahren dieser Direktvergabe. Zwar sollen auch weiterhin Grundstücke in besonderen Fällen ohne Ausschreibung vergeben werden, jedoch mit transparenteren Regeln. Außerdem forderte Nußbaum, dass die jeweils zuständige Behörde für die Mindereinnahmen einsteht. Wenn also die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung möchte, dass landeseigene Wohnungsbaugrundstücke billiger verkauft werden,



soll sie die Differenz aus ihrem Etat bestreiten.

Nußbaums Entscheidung gehe „völlig an den stadtpolitischen Erfordernissen vorbei“, kritisiert Katrin Lompcher, wohnungspolitische Sprecherin der Linken. Die vergünstigte Grundstücksvergabe müsse nach Kriterien erfolgen, „die für die Stadt einen Mehrwert bringen“, fordert die Ex-Senatorin. Dazu gehöre ein festgelegter Anteil von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. „Einen nachvollziehbaren Kriterienkatalog hätte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt längst erstellen können“, so Lompcher.

Bisher gibt es dazu nur die unverbindliche Absichtserklärung aus der Koalitionsvereinbarung, dass Wohnungen „dauerhaft günstig vermietet“ werden sollen.

Der vom Senat angekündigte Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen verspricht auch keine schnelle Lösung. Im StEP Wohnen werden die grundlegenden wohnungspolitischen Ziele und Maßnahmen festgelegt. Michael Müller erwartet eine Bearbeitungszeit von 18 bis 24 Monaten. Vor Sommer 2013 ist also mit einer konkreten Gesamtstrategie für die Berliner Wohnungspolitik nicht zu rechnen.

In diesem Jahr bringt der Liegenschaftsfonds 50 Grundstücke auf den Markt, die für den Bau von Ge-

Erster Blick über den Tellerrand: München

„Keine Stadt tut so viel wie München, um preiswerten Wohnraum zu erhalten, städtischen Wohnungsbestand auszuweiten und vor allem den Neubau anzukurbeln“, erklärt Oberbürgermeister Christian Ude (SPD) selbstbewusst. Die Münchner Ansätze sind in der Tat richtungweisend. Seit 1990 verfolgt die Stadt das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“, das nun zum fünften Mal für den Zeitraum bis 2016 fortgeschrieben wurde. München will jährlich für 3500 Wohnungen Baurecht schaffen und 1800 geförderte Wohnungen bauen. Für die untersten Einkommensgruppen sollen 900 Wohnungen entstehen, darunter 200 für besonders Benachteiligte. Für das Programm setzt die Stadt jährlich 160 Millionen Euro an Fördermitteln ein.

Die Bayernmetropole stellt für den geförderten Wohnungsbau nicht nur kommunalen Boden zur Verfügung, sie kauft auch selbst Grundstücke an. Die „sozialgerechte Bodennutzung“ sorgt dafür, dass in jedem Neubaugebiet 30 Prozent geförderte Wohnungen entstehen. Aus dem Wohnungsbestand kauft das Sozialreferat auch Belegungsrechte, um preisgünstigen Wohnraum für einkommenschwache Haushalte zu sichern.

js

geschosswohnungen geeignet sind. Insgesamt könnten hier rund 1875 Wohnungen gebaut werden. Im Jahr 2013 will der Fonds weitere Grundstücke anbieten, auf denen 1160 Geschosswohnungen entstehen könnten.

Die Investitionsbank Berlin (IBB) stellte in ihrem Wohnungsmarktbericht 2011 fest, dass die vom Senat angepeilten 6000 Neubauwohnungen pro Jahr nicht ausreichen. Es seien jährlich 10000 neue Wohnungen notwendig, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden.

Allein durch die zahlenmäßige Ausweitung des Wohnungsangebots kann nur wenig Druck vom Markt genommen werden. Das Angebot bleibt im unteren Marktsegment der billigen Wohnungen, wo der größte Mangel herrscht, weiter knapp. Auch der oft genannte „Sickereffekt“ funktioniert in der Praxis nur sehr eingeschränkt. Der Theorie zufolge machen diejenigen, die in den

setzen, was vor allem auf dem angespannten Wohnungsmarkt der innerstädtischen Bezirke auch gängige Praxis ist.

Der Berliner Mieterverein (BMV) warnt deshalb davor, die Wohnungspolitik zu sehr auf den Neubau zu konzentrieren. „Auch bei reduzierten Grundstückspreisen darf man sich nicht zu große Hoffnungen auf die Senkung der Mieten machen“,

Wenig Einfluss auf Miethöhe

erklärt Wibke Werner von der BMV-Geschäftsführung: „Das hat keinen wesentlichen Effekt auf die Miethöhen.“ Bei einem Neubau, der auf einem zum halben Preis abgegebenen landeseigenen Grundstück gebaut wird, reduziert sich die monatliche Nettokaltmiete gerade einmal um einen Euro pro Quadratmeter. Das zeigt, dass man ohne weitere Förderung keine wirklich preisgüns-

Zweiter Blick über den Tellerrand: Hamburg

Der Hamburger SPD-Senat hat das Ziel ausgegeben, jährlich 6000 Wohnungen neu zu bauen, und dazu im Juli 2011 mit den Bezirken den „Vertrag für Hamburg“ geschlossen. 30 Prozent der neuen Mietwohnungen sollen öffentlich gefördert werden und Haushalten mit mittlerem und geringem Einkommen zur Verfügung stehen. Die Stadt wendet dafür rund 190 Millionen Euro im Jahr auf. Der Senat der Hansestadt will zudem geeignete städtische Flächen bereitstellen sowie die kommunale Wohnungsbaugesellschaft SAGA GWG zum Bau von jährlich 1000 Wohnungen verpflichten. Die Opposition fordert angesichts des äußerst angespannten Hamburger Wohnungsmarktes, dass für die Hälfte der Neubauwohnungen Sozialbindungen gelten sollen. Unmut gibt es in den Bezirken, in deren Kompetenzen eingegriffen wird: Der Senat gibt jedem Bezirk die Anzahl der zu genehmigenden Wohnungen vor. *js*

dasteht, sondern auch aus ideologischen Gründen: Mit dem Verweis auf das Kostendesaster im früheren Sozialen Wohnungsbau hat der Senat die Frage einer wie auch immer

4 von 50:
für den Wohnungs-
bau geeignete ber-
lineigene Grund-
stücke, die zum
Verkauf stehen

Bernhard-Bästlein-
Straße 58

Gottlieb-Dunkel-
straße 68



Schlossallee 4



Franz-Jacob-
Straße

teuren Neubau ziehen, günstigeren Wohnraum frei, der dann denjenigen mit geringerem Einkommen zur Verfügung steht. Tatsächlich kann aber der Vermieter der freigewordenen Wohnung bei der Neuvermietung die Miete beliebig hoch an-

tigen Neubauwohnungen herstellen kann. Die Städte München und Hamburg setzen dazu selbstverständlich Fördermittel ein (siehe Kästen). In Berlin steht derlei nicht zur Debatte – nicht nur weil die Hauptstadt finanziell viel schlechter

gearteten neuen Wohnungsbauförderung bisher rigoros vom Tisch gefegt. Klar ist aber: Zum Nulltarif wird es keine mietspreisdämpfende Wohnungspolitik geben.
Jens Sethmann

alle Fotos: Christian Muhrbeck

Gartenfreuden mit einem Hauch Anarchie: Allmende-Kontor auf dem Tempelhofer Flugfeld



Fotos: Sabine Münch

Rund 5000 Euro kostet das im Jahr, die Wassergebühren kommen noch dazu. Das Geld müssen die Freizeitgärtner aufbringen, eine Beitragsordnung gibt es nicht: Jeder zahlt, was er gerade erübrigen kann. Auch Spenden sind willkommen. Kristin Radix ist optimistisch, dass sie diesen Spagat auch in diesem Jahr wieder hinbekommt. Kristin Radix sieht das Projekt nicht nur als Gemeinschaftsgarten, sondern vor allem als Begegnungsstätte, als „einen Ort für alle von allen“.

Als ein Ergebnis des Jugendwettbewerbs „Ideen für den Kiez“ im Programm „Soziale Stadt“ 2000 entstand im Helmholtzkiez der 300 Quadratmeter große „Kiezgarten Schliemannstraße“. Der Bezirk stellte eine Fläche mit Wasseranschluss und ausgetauschtem Boden zur Verfügung. 2003 wurde zum ersten Mal ausgesät und gepflanzt. Heute wachsen hier Beerensträucher, Kräuter, Obstbäume, Stauden sowie Gemüse und Blumen. Etwa 80 Prozent sind Nutzpflanzen. Es gibt keine abgegrenzten Parzellen, allen gehört alles

BERLINS GRÜNE PASSION

Die neue Lust am Gärtnern

Berlin gilt weltweit als Hauptstadt der interkulturellen oder alternativen Gärten. Etwa 60 Projekte bieten Betätigungsmöglichkeiten für betonmüde Großstädter – und es werden jährlich mehr. Als Teil des Grünflächensystems erfüllen sie wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Wer keine Lust hat, sich den Regularien einer Kleingartenanlage zu fügen, kann hier für wenig Geld säen, pflanzen, ernten und ein kleines Stück Stadt mitgestalten.

Eine gute Übersicht bietet die 48-seitige Dokumentation einer Berliner Fachtagung unter www.berlin21.net/fileadmin/pdf/Veranstaltungen/stadtpflanzen_doku.pdf

Weitere Informationen: Allmende-Kontor: www.allmende-kontor.de
 Bauergärten: www.bauerngarten.de
 Kiezgärten: www.urbanacker.net
 Mariannengärten: www.stiftung-interkultur.de
 meine ernte: www.meinernte.de
 planwerkstatt Generationengärten (Leit- und Beratungsstelle): www.generationengarten.de
 Prinzessinnengärten: www.prinzessinnengarten.net

Zu den über 74 000 Berliner Kleingärten, von denen die ersten Ende des 19. Jahrhunderts entstanden, kommen seit der Jahrtausendwende mehr und mehr Gemeinschaftsgärten, interkulturelle Gärten, Nachbarschaftsgärten, Kiezgärten, Hofgärten, Guerilla-Gärten, mobile Gärten, Bürgergärten, Bauergärten, offene Gärten, Generationengärten und so weiter.

Ihr Motto könnte, frei nach der Kletterpflanze Jelängerjeliaber (Gartengeißblatt, lat.: *Ionicera caprifolium*), Jebunterjeliaber, Jekleinerjeliaber oder Jenäherjeliaber oder ähnlich lauten. Ohne langfristige vertragliche Bindungen, Vereinssatzungen und ähnliche Restriktionen kann hier mit wenig Geld oder ganz und gar kostenlos gegärtnert werden. Selbstgezogenes Obst oder Gemüse schmeckt schließlich noch immer besser als jede im Bioladen gekaufte Ware. Und wo lernen Kinder heutzutage noch, wie gesät, gepflanzt, gejätet, pikiert, gegossen und schließlich geerntet wird?

Seit April 2011 betreibt das gemeinnützige „Allmende-Kontor“ im Tempelhofer Park einen 5000 Quadratmeter großen Gemeinschaftsgarten.

Jeder Berliner kann mitmachen. Inzwischen stehen 250 Interessenten auf der Warteliste. Hier kommt jeder mit jedem ins Gespräch, der gärtnerische Austausch wird nicht selten auch zum multikulturellen Austausch.

Grüne Freizeitbegegnungsstätte

Kristin Radix sorgt mit einem 13-köpfigen Organisationsteam dafür, dass immer genug Mutterboden vorhanden ist und dass auch Saatgut und Gartengeräte zur Verfügung stehen.



Alle machen alles, allen gehört alles: Kiezgarten Schliemannstraße in Prenzlauer Berg



Fotos: Kerstin Stelmacher



„Gärtnern all inclusive“ kann man bei Bauer Max von Grafenstein im Bauerngarten Havelmathen



– auch die Ernte. Streit gab es bisher noch nicht, so Kerstin Stelmacher, von Anfang an dabei und Ansprechpartnerin für alle. Diskutiert wird lediglich über den Anbau alter Sorten, Fruchtfolgen, ökologisches Saatgut und Biodiversität. Ein Dutzend Erwachsene fühlen sich für Gießen und Unkrautzupfen verantwortlich. Mitmachen kann jeder, auch zehn Kinder gehören zum „Stamm“. Die Hobbygärtner kommen aus verschiedenen Ländern, der älteste ist mittlerweile 70. Solche Nachbarschaftsgärten gibt es inzwischen an vielen Orten. Erster interkultureller Garten Berlins war 2003 der Wuhlegarten in Köpenick. Die 18 Parzellen werden von Angehörigen aus elf Nationen bewirtschaftet. Und der „Perivoli-Garten“ in Britz entstand auf Initiative griechischer Einwanderer. Auch einige Bauern vermieten oder verpachten Teile ihrer Felder am Rande der Stadt an lern- und arbeitswillige Berliner. Die Initiatoren um Inhaber Max von Grafenstein betreiben inzwischen drei Bauerngärten: in Pankow an der Blankenfelder Chaussee 5, in Havelmathen bei Gatow am Kladower Damm 57 und in Buckow bei Schönefeld am Querweg 6 ½. Hier können Interessenten im Frühjahr ein Stück Land übernehmen, in dem sich bereits Saatgut beziehungsweise junge Gemüsepflanzen befinden – etwa 25 verschiedene Sorten in Bioqualität.

Das Gießen übernimmt der Bauer, er veranstaltet auch regelmäßige Workshops. Der Pächter übernimmt die Pflege – zwei Stunden in der Woche sind in der Regel ausreichend. Gartenwerkzeug, Dünger, neues Saatgut, neue Jungpflanzen und das Wasser stellt der Bauer – gärtnern also „all inclusive“. Wer träumt nicht davon, mit Taschen voll frischer Mohrrüben, Radieschen und Kohlrabi direkt vom Feld nach Hause zu fahren? Die Kräuter aus dem betriebseigenen Kräutergarten gibt es gratis dazu. Eine etwa 45 Quadratmeter große Parzelle kostet für eine Saison 390, eine halbe 195 Euro.

Vom Dach ins Regal

Eine Parzelle versorgt in der Regel zwei bis vier Personen mit Ökogemüse. Das Motto der Bauerngärten: „Wir pflanzen – Sie ernten“. Auch die Familie Lutz Gericke in Rudow und der Gartenbaubetrieb Vogel in Wartenberg bieten derartige Flächen an. In Deutschland gibt es rund 1,2 Milliarden Quadratmeter Flachdächer auf Produktions- und Bürogebäuden. Auf rund einem Viertel dieser Fläche könnten Kräuter und Gemüse wachsen, schätzen Fachleute. Warum kann ein Supermarkt nicht das verkaufen, was er auf dem Dach anbaut? Vom Dachgarten ins Regal, ohne teure Transporte – frischer geht's nicht.

Das urbane Gärtnern ist erwachsen geworden

In der Hausbesetzerszene der 1970er und 1980er Jahre formierte sich in Berlin eine alternative Garten- und Grünbewegung. Der 6000 Quadratmeter große „Ziegenhof“ des Vereins Blockinitiative 128 e.V. am Klausener Platz in Berlin-Charlottenburg ist noch heute eine funktionierende Kiezoase, die von den damaligen Hausbesetzern noch immer ehrenamtlich betrieben und gepflegt wird. Auch die Kinderbauernhöfe am Mauerstreifen in Kreuzberg oder im Görlitzer Park wurden über 30 Jahre nahezu ausschließlich von Freiwilligen betrieben. In anderen Fällen, wie dem Naturschutzzentrum Ökowerk am Teufelssee im Grunewald, das vor über 25 Jahren entstand, beteiligen sich heute Bezirk und Land am Unterhalt.

In den 1990er Jahren entstanden im Rahmen einer weltweiten sozialen Bewegung unter dem Motto „community gardening“ beziehungsweise „urban gardening“ überall in der Stadt Nachbarschaftsgärten und „Interkulturelle Gärten“. Bis heute hat es die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt jedoch versäumt, diese neuen Formen der „urban agriculture“ in die Flächennutzungsplanung aufzunehmen, gerade auch in der Innenstadt entsprechende Flächen vorzuhalten und die zahlreichen Initiativen finanziell deutlich zu unterstützen. *rb*

In New York gibt es das bereits: Die Firma BrightFarms Inc. im Bezirk Brooklyn verkauft mit Erfolg Salat, Tomaten und Kräuter, die unter Glasdächern des Gebäudekomplexes Blue Sea Development wachsen. In Deutschland entwickelt gerade das Fraunhofer-inHaus-Zentrum in Duisburg einen Prototyp für dieses Modell, das seine Erfinder „Infarming“ nennen. Möglicherweise wird in den Mega-Cities der Zukunft die urbane Landwirtschaft unter dem Aspekt der Ernährungssicherheit und -gesundheit eine entscheidende Rolle spielen. *Rainer Bratfisch*

Landwirtschaft auf dem Dach: „Blue Sea Development“ in Brooklyn, New York



BERLINS STILLE PORTIERS

Ein hölzerner Diener

Einst hing das gute Stück in fast jedem Berliner Mietshaus: Der „stille Portier“ gab darüber Auskunft, wer in welcher Wohnung zu finden ist. Mit dem Einzug von Klingelanlagen verschwand das Bewohnerverzeichnis aus den Hausfluren. In manchen Häusern findet man noch verstaubte Glaskästen mit kaum mehr lesbaren Beschriftungen. Nur noch ganz selten werden stille Portiers auch heute noch auf dem aktuellen Stand gehalten.

Leibhaftige Portiers oder Conciergen, wie man sie aus großbürgerlichen Häusern in Paris oder Wien kennt, gab es im Berlin des 19. Jahrhunderts nur äußerst selten. Zu deren Aufgaben gehörte es, Besuchern zu erklären, in welcher Wohnung man denjenigen findet, den man besuchen möchte. Diese Arbeit konnte man auch einen Aushang oder Wegweiser erledigen lassen – der stille Portier war erfunden.

In Berliner Mietshäusern war ein stiller Portier unerlässlich. Mit Vorderhaus und manchmal mehreren Hinterhäusern waren die Mietskasernen für Ortsunkundige völlig unübersichtlich. Damit man auf der Suche nicht alle Aufgänge abklappern musste, gab es im Hausflur des Vorderhauses oder in der Durchfahrt zum ersten Hof den stillen Portier. In einem Holzkasten waren hinter einer Glasscheibe alle Mieter aufgeführt, systematisch unterteilt in Vor-

derhaus, Seitenflügel und Quergebäude, etagenweise geordnet. Daneben waren meist auch Name und Anschrift des Hauseigentümers angegeben. Oft gab der stille Portier auch Auskunft darüber, wo sich der zuständige Polizeianschnitt und der nächste Feuermelder befanden. Manchmal war auch die Adresse des Standesamtes oder der Standort des nächsten öffentlichen Fernsprechers verzeichnet.

Geführt und auf dem aktuellen Stand gehalten wurde der stille Portier meist vom Hauswart. Die Namen auf den Schildern wurden handschriftlich mit Tinte gezogen. Die Kästen selbst waren in der Regel handwerksmäßige Einzelanfertigungen vom Tischler. Die Anzahl und Anordnung der Felder war auf jedes Haus individuell zugeschnitten. Je nach dem, wie sehr der Eigentümer für sein Haus Geltung ausdrücken wollte, war der stille Portier aufwendig verziert oder auch schlicht funktional.

Am meisten geschätzt wurde der Auskunftskasten sicherlich von den Postboten. Briefkästen im Erdgeschoss waren wenig verbreitet, üb-

Hinweisgeber für pfiffige Wohnungssuchende

lich waren Briefschlitze in den Wohnungstüren. Wenn der Briefträger, der früher seine Touren mehrmals am Tag machte, gleich am Eingang sah, wohin der Brief musste, konnte er sich viel unnützes Treppensteigen ersparen.

Hilfreich war das Verzeichnis auch für findige Wohnungssuchende. So war es zum Beispiel in den 80er Jahren ziemlich aussichtslos, sich mit Hunderten anderen frühmorgens



in eine Schlange zu stellen, nur um als erstes die Zeitung mit den Wohnungsanzeigen zu bekommen und dann möglichst früh den Makler anrufen zu können. Etwas mühsamer, aber erfolgversprechender war es, durch die Straßen zu laufen und Wohnungen zu suchen, die offensichtlich leerstanden, aber nicht in den Zeitungen annonciert wurden. Wenn im betreffenden Haus auf dem stillen Portier der Eigentümer

Stiller Portier zum stillen Gedenken

Die Bewohner der Schwäbischen Straße 3 in Schöneberg haben einen stillen Portier zur Gedenktafel umfunktioniert. Im Hausflur stehen seit 1996 hinter Glas die Namen von 13 jüdischen Bewohnern des Hauses, die während des Nazi-Regimes nach Auschwitz, Theresienstadt, Riga und Sachsenhausen deportiert worden sind. Das Haus war eines der sogenannten Judenhäuser, in denen die Menschen zusammengepfercht wurden, bevor man sie in den Tod schickte. Allein aus dem Bayerischen Viertel wurden über 6000 Bewohner in die Vernichtungslager deportiert. Den Gedenk-

Portier in der Schwäbischen Straße haben die Hausbewohner aus eigener Initiative und auf eigene Kosten aufgehängt.

js



oder die Hausverwaltung angegeben war, konnte man dort gleich direkt anfragen, ob die Wohnung vermietet wird, ohne dass Dutzende andere Interessenten konkurrierten.

Als die Altbauten nach und nach mit Klingelanlagen ausgerüstet wurden, bedeutete dies das langsame Ende des stillen Portiers. Vereinzelt gab es schon Ende des 19. Jahrhunderts in großbürgerlichen Häusern Klingeln, bei denen über einen Drahtzug oder eine Kette, per Luftdruck oder – ganz modern – elektrisch eine Glocke betätigt wurde. „Häufig ist, besonders bei Corridorhüren, mit dem Schilde des Ziehknoifes noch eine Inschrifttafel verbunden, welche den Namen des Wohnungsinhabers enthält. Manchmal sind an solchen Gebäuden, welche eines Pförtners ermangeln, größere Metallplatten mit mehreren Zugknöpfen für jedes ein-

zelne Stockwerk angebracht“, heißt es im „Handbuch der Architektur“ von 1896. Das Klingeltableau übernahm die Aufgabe des stillen Portiers. In den einfachen Berliner Mietshäusern standen die Haustüren aber noch viele Jahrzehnte lang tagsüber offen. Klingel- und Türschließanlagen hielten hier erst ab den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts Einzug. Besucher können nun schon vor der Haustür am Klingelschild ablesen, wer im Haus wohnt, und nicht erst im Hausflur.

Mancher Portier hängt jetzt über der Wohnzimmercouch

20 Jahren nichts mehr aktualisiert worden ist. In den meisten Häusern gibt es auch keinen Hauswart mehr, der sich darum kümmern könnte. In unsanierten Hausfluren kann man an der Wand manchmal noch an staubigen Umrissen erkennen, wo der Holzkasten einmal gegangen hat. Viele ausrangierte stille Portiers, die nicht einfach auf dem Müll landeten, haben in vergangenen Jahrzehnten auf manchmal nicht ganz legalen Wegen Liebhaber gefunden und hängen heute als nostalgischer Wandschmuck oder Setzkasten an Wohnzimmerwänden.

Heute sind stille Portiers selbst bei Händlern von historischen Bauteilen und Trödlern kaum noch zu bekommen. „Einen stillen Portier kriege ich sehr selten rein“, sagt Wolfram Lieb-



chen, Inhaber von „Antike Bauelemente“ in der Lehrter Straße 25. Seine Ware – vom Türknauf bis zum Kachelofen – birgt er vor allem aus Häusern, die saniert oder abgerissen werden sollen. Besonders in Mietshäusern, die in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, fliegen die alten Ausstattungen unbarmherzig raus, wie Liebchen beobachtet hat. Die beiden stillen Portiers, die er in seinem Fundus hat, verkauft er nicht. „Das sind stumme Zeitzeugen“, so Wolfram Liebchen. Einen



besonders schönen Jugendstil-Portier verleiht er als Requisite für Filmproduktionen und ähnliches, einen anderen benutzt er als Aushängeschild für seine Firma.

Ein ganz untypisches Exemplar steht unter Denkmalschutz: Beim Bau des 1958 fertiggestellten Corbusierhauses – seinerzeit ein ultramodernes Gegenbild zum Alt-Berliner Wohnhaus – installierte man ganz traditionell auch einen stillen Portier. In dem Riesengebäude ist auch die Tafel etwas größer: 530 Namen sind hier auch heute noch verzeichnet, obwohl der Aushang dort eigentlich nicht mehr benötigt wird.

In einigen Berliner Häusern sind die stillen Portiers aber auch heute noch mehr als eine verblasste Tradition. Wo eine Türschließ- und Klingelanlage mit Gegensprechfunktion fehlt, hätten es Besucher und besonders Paketboten schwer. Der stille Portier ist zwar eine vom Aussterben bedrohte Spezies, aber noch längst nicht ganz verschwunden.

Jens Sethmann

Bei Wolfram Liebchen sind die stillen Portiers unverkäufliche Zeitzeugen

◀ Stille Portiers im Wandel der Zeit: Im Corbusierhaus (rechtes Bild) hat die Bewohnertafel mehr Schmuck als Nutzwert

Fotos: Christian Muhrbeck



zelne Stockwerk angebracht“, heißt es im „Handbuch der Architektur“ von 1896. Das Klingeltableau übernahm die Aufgabe des stillen Portiers. In den einfachen Berliner Mietshäusern standen die Haustüren aber noch viele Jahrzehnte lang tagsüber offen. Klingel- und Türschließanlagen hielten hier erst ab den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts Einzug. Besucher können nun schon vor der Haustür am Klingelschild ablesen, wer im Haus wohnt, und nicht erst im Hausflur.

Die stillen Portiers wurden zwar oft trotzdem weitergeführt, doch meist schloß die Tradition irgendwann ein. Wo die alten Holzkästen noch hängen, lassen manchmal altertümliche Handschriften, Adressangaben wie „Dimitroffstraße“ oder „1 Berlin 65“ und sechsstelligen Telefonnummern erkennen, dass hier seit mindestens



Foto: Christian Muhrbeck

Bei versteckten Kameras des Vermieters müssen Sie keinen Spaß verstehen

VIDEOÜBERWACHUNG

Big Brother vor Gericht ganz klein

Vier versteckte Kameras sollten die Mieter eines Hauses in Friedrichshain insgeheim überwachen. Der Zweck war klar: Die Vermieterin suchte Kündigungsgründe. Doch ein Richter erkannte in diesem Vorgehen eine schwere Persönlichkeitsrechtsverletzung und fällte ein Urteil mit Vorbildcharakter.

■ Weiteres zu diesem Urteil (Az. 25 C 84/12) finden Sie auf der Seite 30 in der Rubrik Mietrecht unter dem Titel „Videoüberwachungsanlage“

Drei kleine Stromverteilerdosen zur Straße vorm Hauseingang? Ein Sirenenkasten nach hinten zum Hof? Was die Mieter eines Hauses in der Friedrichshainer Bödikerstraße im November 2008 entdeckten, machte sie misstrauisch. Sie untersuchten die Anlagen näher, die da gerade von der Vermieterin ohne jegliche Informa-

tion montiert worden waren. „Was sie dabei entdeckt haben, war schon eine ziemliche Dreistigkeit“, stellt der Rechtsanwalt Max Althoff fest. Denn unter jedem Plastikgehäuse steckte eine Überwachungskamera. Die Mieter machten sie erst einmal mit Klebestreifen funktionsuntüchtig – und erwirkten umgehend eine einstweilige Verfügung zu deren Entfernung.

„Die Gesetzeslage ist ja eindeutig“, so der Rechtsanwalt. Das Montieren von Videokameras in einem Mietshaus, mit denen Bewegungen und Aktivitäten von Bewohnern und Besuchern überwacht werden können, ist ungesetzlich. „Auch ein Einbruch im Haus oder die Verschmutzung mit Graffiti rechtfertigen solche Maßnahmen nicht“, erläutert Althoff. Selbst Videokamera-Attrappen, die der Abschreckung dienen sollen, dürfen nicht so einfach angebracht werden. Das hatte bereits im Januar 2008 das Lichtenberger Amtsgericht entschieden. Seine Be-

gründung: Selbst die Androhung ständiger Beobachtung stelle „eine Beeinträchtigung der allgemeinen Handlungsfreiheit“ dar, denn sie setze die Mieter „einem permanenten Überwachungsdruck“ aus (Az. 10 C 156/07).

Mit der Demontage war es nicht getan

Druck hatte der Vermieter seit dem Erwerb des Hauses immer wieder auf seine Bewohner ausgeübt. „Mal kritisierte er die Vielzahl der Räder auf dem Hof, mal eine Verschmutzung der Wände – es gab ständig neue Anschuldigungen“, sagt Althoff. Die richteten sich vor allem gegen Mieter des Seitenflügels: einstige Hausbesetzer, die der Eigentümer gern raus haben wollte. Erste Kündigungen seien schon wenige Monate nach dem Erwerb des Hauses durch seinen jetzigen Besitzer, einem Unternehmen in Österreich, eingetroffen.

Doch mit der geheimen Überwachung seiner Mieter musste das Unternehmen nun eine herbe juristische Niederlage einstecken, denn mit der Demontage der versteckten Kameras war es nicht getan. Anwalt Althoff hatte im Namen einer Mieterin des Hauses Klage auf Schmerzensgeld beim Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg eingereicht – berechtigt, wie die Richter am 1. März dieses Jahres entschieden.


Wegen schwerer Persönlichkeitsrechtsverletzung wurde der Vermieter zu einer Zahlung von 650 Euro Schmerzensgeld verpflichtet.

In seiner Urteilsbegründung benannte das Gericht das Grundrecht auf Schutz der Persönlichkeit, wie es in den Artikeln 1 und 2 des Grundgesetzes verankert ist: Dies umfasst auch den Schutz vor unerwünschter Überwachung und der Fertigung von Videoaufnahmen durch Dritte.

Ein Urteil mit Vorbildcharakter nennt es der Jurist Althoff. Das Gericht hatte seiner Begründung noch hinzugefügt: „... die Geldentschädigung soll eben nicht nur der Genugtuung des Betroffenen dienen, sondern auch präventiven Charakter entfalten.“
Rosemarie Mieder

Nur bei 100 Prozent Zustimmung

Erlaubt ist die Installation von Überwachungskameras nur unter ganz bestimmten Bedingungen. Alle Mieter eines Hauses müssen vor dem Anbringen der Kameras vom Vermieter genau informiert werden – etwa über den Standort der Anlage, den Überwachungsbereich, die Überwachungszeit. Nur wenn danach die Einwilligung aller Mieter vorliegt, dürfen Kameras angebracht werden. Auch von jedem neu einziehenden Mieter muss diese Genehmigung eingeholt werden. Gibt es auch nur einen Mieter, der die Beobachtung nicht wünscht, darf keine Anlage angebracht werden. Nach § 6 b des Bundesdatenschutzgesetzes ist es auch in jedem Fall deutlich sichtbar anzuzeigen, dass eine Videoüberwachung erfolgt und von wem sie vorgenommen wird. *rm*

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Kautio

a) Der Verpächter kann bei fortbestehendem Sicherungsinteresse auch noch nach Beendigung der Pacht die vereinbarte Barkautio verlangen.

b) Dasselbe gilt für den Kautionsanspruch des Wohnungsvermieters.

BGH vom 22.11.2011 – VIII ZR 65/11 –

 Langfassung im Internet

Nicht jede Revision ist zulässig. Insbesondere dann nicht, wenn die Sache weder grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) hat noch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 ZPO) oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO) erforderlich ist. So war es auch vorliegend. Deshalb ist die Begründung des Bundesgerichtshofes für die Unzulässigkeit der Revision kurz: In Rechtsprechung und Literatur sei allgemein anerkannt, dass der Anspruch des Vermieters auf Leistung einer Mietsicherheit nicht mit der Beendigung des Mietverhältnisses erlösche, sondern bei fortbestehendem Sicherheitsbedürfnis auch danach noch geltend gemacht werden könne (Urteil vom 12.1.1981 – VIII ZR 332/79, NJW 1981, 976 ...). Wie der BGH bereits im Jahr 1981 für einen Pachtvertrag entschieden habe, bestehe kein Rechtsgrund dafür, den Verpächter hinsichtlich der Kautio nur deswegen, weil der Vertrag beendet sei, auf den in seinen tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen häufig umstrittenen Anspruch selbst zu verweisen ... Dasselbe gelte angesichts der insoweit identischen Interessenlage für den Kautionsanspruch des Vermieters einer Wohnung; einer erneuten höchstrichterlichen Entscheidung bedürfe es insoweit nicht.

...


Garagengemeinschaft

a) Zur Rechtsnatur einer Garagengemeinschaft nach § 266 ZGB-DDR.

b) Für die Kündigung eines mit einer Außen-GbR abgeschlossenen Mietvertrages genügt es, wenn sich aus der Kündigungserklärung entnehmen lässt, dass das Mietverhältnis mit der Gesellschaft gekündigt werden soll und die Kündigung einem vertretungsberechtigten Gesellschafter zugeht.

c) Das gilt auch dann, wenn den Gesellschaftern die Vertretungsbefugnis gemeinschaftlich zusteht.

BGH vom 23.11.2011 – XII ZR 210/09 –

 Langfassung im Internet


Die Grundstückseigentümerin verlangte von einer aus 16 Mitgliedern bestehenden „Garagengemeinschaft nach DDR-Recht“ die Räumung und Herausgabe einer mit einer Garagenanlage bebauten Grundstücksfläche in den neuen Bundesländern.

Der BGH gab dem statt und entschied wie aus den Leitsätzen ersichtlich. Die DDR-Garagengemeinschaft sei nunmehr als eine rechtsfähige Außen-GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach §§ 705 ff. BGB) zu qualifizieren.

Betriebskostenabrechnung

Eine Prozentzahl bedarf als allgemein verständlicher Verteilungsmaßstab keiner Erläuterung.

BGH vom 13.12.2011 – VIII ZR 286/10 –


 Langfassung im Internet

Der BGH setzt damit seine Rechtsprechung fort, wonach allgemein verständliche Verteilungsmaßstäbe keiner Erläuterung bedürfen (BGH vom 19.11.2008 – VIII ZR 295/07 –). Insbesondere hat der BGH schon entschieden, dass eine Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl nicht deshalb unwirksam sei, weil die Gesamtpersonenzahl mit einem Bruchteil angegeben worden war (BGH vom 15.9.2010 – VIII ZR 181/09 –). Entsprechendes gelte für Prozentzahlen eines Umlagemaßstabes.

Definition der Fernwärme

Um die Lieferung von Fernwärme handelt es sich nur dann, wenn der Energieversorger/Energiedienstleister hohe Investitionen vorzunehmen hat, um seine Vertragspflicht zur Wärmelieferung erfüllen zu können. Hieran fehlt es regelmäßig, wenn der Energieversorger/Energiedienstleister sich im Wesentlichen lediglich dazu verpflichtet, eine bereits vorhandene, im Eigentum des Kunden stehende funktionstüchtige Heizungsanlage für ein symbolisches Entgelt anzupachten, zu warten und zu betreiben.

BGH vom 21.12.2011 – VIII ZR 262/09 –

 Langfassung im Internet

Eine Wohnungseigentümergeinschaft und ein Energiedienstleistungsunternehmen stritten über die Laufzeit ihres Wärmelieferungsvertrags. Der Energielieferer schloss am 17.9.2002 einen vorformulierten Wärmelieferungsvertrag mit der Eigentümergeinschaft. In dem Vertrag war die Geltung der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) vereinbart. Weiter sah der Vertrag vor, dass der Heizraum und die Heizstation, in denen die Wärme erzeugt wird, vom Kunden, also der Wohnungseigentümergeinschaft, gestellt und von dem Energiedienstleistungsunternehmen für 1 Euro pro Jahr gepachtet werden solle und dass der Kunde die Kosten der baulichen Instandhaltung und künftig notwendig werdende Ersatzinvestitionen zu tragen habe. Die Laufzeit des Vertrages war mit 10 Jahren vereinbart. Die Wohnungseigentümergeinschaft hielt diese Laufzeitvereinbarung für unwirksam und hatte den Vertrag zum 31.8.2007 gekündigt.

Der BGH entschied, dass sich die Wirksamkeit einer zehnjährigen Vertragsbindung der Wohnungseigentümergeinschaft nicht aus § 32 Abs. 1 AVBFernwärmeV – der an sich eine zehnjährige Dauer erlaube – herleiten lasse, da der Wärmelieferungsvertrag vom 17.9.2002 nicht die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand habe. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei für den gesetzlich nicht definierten Begriff Fernwärme entscheidend, dass aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Heizungsanlage Wärme geliefert werde. Dies sei vorliegend aber gerade nicht der Fall, da die Heizanlage lediglich an den Energiedienstleister verpachtet wurde.

Die 10-Jahres-Laufzeitklausel halte aber auch nicht der Inhaltskontrolle des § 307 BGB stand, weil es mangels hoher Investitions- und Vorhaltekosten auf Seiten des Wärmelieferers an einer sachlichen Rechtfertigung für die zehnjährige Vertragsbindung fehle.

Für Mieter hat diese BGH-Entscheidung insoweit eine praktische Bedeutung, als hier vom BGH nochmals sehr eingehend ausgeführt wird, dass „Fernwärme“ im Rechtssinne etwas anderes ist als „Wärmecontracting“ oder „Wärmelieferung“. Die Umstellung auf Wärmecontracting im laufenden Mietverhältnis bedarf bekanntlich einer mietvertraglichen Vereinbarung. In vielen alten Mietverträgen ist aber lediglich Fernwärme vereinbart. Für die Umlage der Kosten von „Wärmecontracting“ beziehungsweise „Wärmelieferung“ reicht die mietvertragliche Vereinbarung von „Fernwärme“ aber nicht aus.

Baukostenzuschuss

Zur Berücksichtigungsfähigkeit von Mieterleistungen als abwohnbarer Baukostenzuschuss.

BGH vom 15.2.2012 – VIII ZR 166/10 –

➔ Langfassung im Internet

Ein Zwangsverwalter verlangte vom Mieter Räumung des Mietgrundstücks wegen angeblicher Mietrückstän-

de. Im Mietvertrag aus dem Jahre 2001 hieß es: „Die Parteien vereinbaren, dass der Mieter die in der beigefügten Liste aufgeführten Arbeiten in der vorgegebenen wertmäßigen Größenordnung bis zum 31. Dezember 2005 ausführt. Die Verrechnung des Wertes erfolgt unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 5,5 % mit der monatlichen Miete...“

Nach den Behauptungen des Mieters führten die Vermieter am 29.10.2005 eine Schlussabnahme durch und stellten dabei Baukosten von 320500 Euro fest.

In einem vom Mieter und den Vermietern unterzeichneten Schriftstück hieß es dazu:

- „ – festgestellte Baukosten 320500 Euro
- bereits abgewohnt zwei Jahre
- Mietzeit 18 Jahre + 3 Jahre wegen Nichtnutzbarkeit wegen der Bauzeit
- Das Abwohnen der Baukosten nach Anhang beginnt am 1.1.2004 und endet am 31.12.2023 [...]“

Nachdem der Mieter unter Hinweis auf die von ihm vorgenommenen Arbeiten und die mit den Vermietern getroffenen Vereinbarungen eine Mietzahlung an den Zwangsverwalter verweigert hatte, kündigte dieser unter dem 28.7.2006 das Mietverhältnis wegen der ausstehenden Mieten für die Monate Juni und Juli 2006 fristlos.

Vor dem Bundesgerichtshof erhielt der Mieter Recht: Er habe bis Ende 2023 an den Zwangsverwalter oder dessen Nachfolger keine Mieten mehr zu bezahlen. Er sei deshalb auch nicht in Zahlungsverzug geraten. Die Kündigung des Zwangsverwalters sei unwirksam.

Zwar sei nach § 1124 Absatz 2 BGB, der gemäß § 146 Absatz 1, § 148 Absatz 1 Satz 1, § 20 ZVG auch in der Zwangsverwaltung eines Grundstücks gegenüber dem eingesetzten Zwangsverwalter Anwendung finde, eine (Voraus-)Verfügung über Mietforderungen dem Grundpfandgläubiger beziehungsweise Zwangsverwalter gegenüber unwirksam und könne ihm deshalb nicht als Erfüllung entgegen gehalten werden, soweit sie sich auf die Miete für eine spätere Zeit als den zur Zeit der Beschlagnahme beziehungsweise Anordnung der Zwangsverwaltung laufenden Kalendermonat beziehe. Eine Ausnahme von dieser Regel bildeten jedoch Baukostenzuschüsse. Ein Baukostenzuschuss könne in Geld- oder Sachmitteln oder in Arbeitsleistungen erbracht werden. Die Vorzugsstellung derartiger abwohnbarer Baukostenzuschüsse liege darin begründet, dass der Mieter durch tatsächliche Leistungen, die an sich vom früheren Eigentümer und Vollstreckungsschuldner hätten aufgebracht werden müssen, einen Sachwert schafft, der dem Grundpfandgläubiger in Form einer Wertsteigerung des Grundstücks zugute komme.

Denn es sei mit Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht zu vereinbaren, wenn der Grundpfandgläubiger oder Zwangsverwalter sich gleichwohl auf eine durch § 1124 Absatz 2 BGB begrenzte Berücksichtigungsfähigkeit einer in solchen Leistungen liegenden Mietvorauszahlung berufen könne. Fazit: Abwohnbarer Baukostenzuschüsse von Mietern gehen in der Zwangsverwaltung nicht verloren.

Instandsetzung

Der Mieter ist verpflichtet, als Instandsetzung den Austausch eines vorhandenen Gasherdes durch einen Ceran-4-Platten-Elektroherd zu dulden.

*LG Berlin vom 21.12.2010
– 65 S 318/09 –*

Ein besonderes, das Interesse des Vermieters überwiegendes Interesse des Mieters am Gasherd auch für die Zukunft ist – nach Ansicht des Landgerichts – nicht ersichtlich. Die Abweichung vom vertraglich vorgegebenen Zustand mit einem Gasherd sei nach der Fortentwicklung der Ceranplattenkochtechnik mit schnelleren Aufheizzeiten nicht mehr so erheblich, dass dem Vermieter die Auswahl insoweit nicht einzuräumen wäre.

Im Vergleich zu der Zeit vor mehr als 10 Jahren, als das Berliner Landgericht einen solchen Austausch von Gas- in Elektroherde als nicht durch § 554 Absatz 1 oder 2 BGB gedeckt gesehen hat, seien diese Herde inzwischen erheblich weiter entwickelt worden. Sie seien bereits erheblich besser als die früher und in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts durchaus noch verbreiteten Elektroplattenherde.

Deren Nachteile beim Kochen gegenüber Gasherden, nämlich die Langsamkeit beim Aufheizen und die längere Hitzeabgabe nach dem Kochvorgang, seien inzwischen stark abgemildert. Nicht nur gerichtsbekannt, sondern allgemein bekannt sei, dass die Ceran-Oberfläche eine leichtere Reinigungsmöglichkeit biete, jeder Standardherd auch über eine schneller arbeitende Platte verfüge und die glatte Oberfläche zusätzliche Abstellmöglichkeit böte. Demgegenüber müssten Gasbackherde wegen immer noch etwas schwankendem Gasdruck intensiver überwacht werden. Schließlich spreche für den Vermieter sein Interesse, den Gasanschluss jedenfalls in der Perspektive für das Haus insgesamt nicht mehr vorhalten zu müssen.

Hier spreche für die Interessen des Vermieters auch, dass die mit Gas nicht ganz auszuschließenden Betriebsgefahren auf diese Weise jedenfalls in der Perspektive für das ganze Haus eliminiert werden können. So mindere sich die Gefahr des Entzündens von Gegenständen in unmittelbarer Nähe des Kochvorgangs erheblich, weil es kein offenes Feuer mehr gäbe. Gasexplosionen seien vollkommen vermeidbar. Auch die Gefahren, die mit dem Verbrennungsprozess und der Anreicherung der Innenraumluft mit Kohlenmonoxid oder Kohlendioxid eintreten könnten, seien so eliminiert. Kleinere Küchen mit wenig umbautem Raum könnten ebenfalls mit 4 Kochflächen ausgestattet werden, ohne für eine ausreichende Belüftung durch zusätzliche Baumaßnahmen sorgen zu müssen. Schließlich sei mit der Einsparung einer Energieart und der dafür notwendigen Installationen auch eine Kosteneinsparung für deren Unterhaltung und die Anschlusskosten dem Energielieferanten gegenüber verbunden, von der auch die Mieter profitierten, weil damit jedenfalls teilweise umlegbare Betriebskosten eingespart werden könnten.

Berliner Mietspiegel

Ein Dielenfußboden ist kein „hochwertiger Bodenbelag“.

*LG Berlin vom 9.12.2011
– 63 S 220/11 –*

☞ Langfassung im Internet

Die Vermieter verlangte vom Mieter, dass dieser einer Mieterhöhung zustimme. Zur Begründung berief er sich auf den Berliner Mietspiegel. Die Mietvertragsparteien konnten sich aber nicht einig werden, ob bei der Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel das Sondermerkmal „hochwertiger Bodenbelag“ zum Tragen komme. Der Mietspiegel definiert dort einen hochwertigen Bodenbelag mit „Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag. Wesentlich ist,

dass der Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist.“

Die Wohnung des Mieters verfügte nur über einen abgeschliffenen und gewachsen Dielenboden. Dies reichte dem Landgericht nicht für die Annahme des Sondermerkmals: Ein abgezogener, abgeschliffener und gewachsener Dielenboden sei nicht mit dem Sondermerkmal gleichzusetzen, denn er sei in Bezug auf Qualität, Ästhetik und Haltbarkeit nicht mit den im Mietspiegel genannten Beispielen und insbesondere nicht mit einem Parkettboden vergleichbar.

Kautio

Gerät der Mieter mit der Zahlung der Kautionsraten in Verzug, ist der Vermieter nicht gezwungen, den Mieter zunächst auf Zahlung der Kautio zu verklagen. Vielmehr stellt die Nichtzahlung der Kautio auch im Wohnraummietverhältnis eine schwerwiegende schuldhaft Pflichtverletzung des Mieters dar, welche den Vermieter nach ergebnisloser Abmahnung zur fristlosen Kündigung berechtigt.

*LG Berlin vom 17.10.2011
– 67 S 58/11 –*

☞ Langfassung im Internet

Belegeinsicht

Will der Mieter die Belege der Betriebskostenabrechnung einsehen, muss er sich nicht auf die Übersendung von Fotokopien verweisen lassen, wenn sich seine Wohnung mehrere Hundert Kilometer vom Sitz des Vermieters entfernt befindet. Der Mieter hat dann vielmehr einen Anspruch auf Einsicht in die Abrechnungsbelege am Ort der Mietwohnung.

*LG Freiburg vom 24.3.2011
– 3 S 348/10 –*

☞ Langfassung im Internet

Ein seltener Fall: Vermieter will Kopien schicken und darf nicht ... Der Mieter hatte eine Wohnung in Freiburg von einem in Karlsruhe ansässigen Vermieter angemietet. Die

jetzige Vermieterin, eine auf Wohnungsbewirtschaftung spezialisierte Firma mit Sitz in Bochum, war durch Erwerb der Wohnung in das Mietverhältnis eingetreten. Der Mieter hatte zur Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung die Vorlage der Belege in Freiburg gefordert; die Vermieterin hielt dies für unzumutbar und bot stattdessen die Übersendung von Fotokopien an. Das Landgericht gab dem Mieter Recht. Es greift die Gründe auf, mit denen der BGH (WuM 06, 200) umgekehrt das Interesse des Vermieters belegt hat, dem Mieter keine Kopien schicken zu müssen, sondern auf die Einsichtnahme verweisen zu können. Danach ergibt sich:

- Haben Vermieter und Mieter ihren Sitz am gleichen Ort, ist die Beleginsicht in den Räumen des Vermieters zu erfüllen.
- Befinden sich die Mietsache (beziehungsweise der Wohnsitz des Mieters) und der Sitz des Vermieters nicht am gleichen Ort, kann der Mieter Einsicht am Mietort jedenfalls dann verlangen, wenn Mietort und Sitz des Vermieters weit voneinander entfernt sind.
- Der Vermieter muss die Belege aber nicht aus der Hand geben. Er kann verlangen, dass der Mieter eine von ihm bestimmte Örtlichkeit am Ort der Mietwohnung zur Beleginsicht aufsucht.

Videoüberwachungsanlage

Ein Vermieter, der die Zugänge und den Hinterhof eines Mietshauses mit versteckt angebrachten Kameras überwacht, ist seinen Mietern wegen der dadurch begangenen schweren Persönlichkeitsrechtsverletzung schadensersatzpflichtig.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 1.3.2012 – 25 C 84/12 –, mitgeteilt von RA Max Althoff

➔ Langfassung im Internet

Im konkreten Fall hatte die Eigentümerin des in Berlin-Friedrichshain gelegenen Gebäudes im November 2008 vier Kameras ohne Wissen der Mieter installiert. Drei von diesen Kameras waren in kleinen Stromver-

teilerlosen versteckt und überwachten die Straße vor dem Hauseingang, beziehungsweise den Bereich der Toreinfahrt. Die vierte Kamera war auf den ersten Hinterhof gerichtet und in einem eigens dafür angebrachten Sirenenkasten montiert worden. Eine zu dieser Sirene gehörige Alarmanlage existierte nie.

Mieter des Hauses entdeckten die Kameras trotz deren Tarnung und erlangten im Wege einer einstweiligen Verfügung zunächst die Entfernung der Kameras. Die heimliche Überwachung dauerte insgesamt etwa einen Monat an.

In der Folge klagte eine Mieterin des Hauses auf Schmerzensgeldzahlung wegen Verletzung ihres Persönlichkeitsrechts durch die Kameraüberwachung. Das Amtsgericht schloss sich in seinem Urteil der Argumentation des Rechtsanwalts der Mieterin an und sprach der Mieterin eine finanzielle Kompensation in Höhe von 650 Euro zu.

Das Gericht stellte in seinem Urteil insbesondere darauf ab, dass die Mieterin durch die bloße Entfernung der Kameras nicht ausreichend rechtlich geschützt sei. Es entschied, dass die Geldentschädigung nicht nur der Genugtuung des Betroffenen diene, sondern darüber hinaus auch präventiven Charakter habe. Ohne eine finanzielle Entschädigung bliebe die Persönlichkeitsrechtsverletzung andernfalls sanktionslos.

Mietsicherheit

Eine Verpfändungserklärung, die die Auszahlung auch ohne Nachweis der Fälligkeit erlaubt, ist wirksam.

AG Mitte vom 4.5.2011 – 9 C 89/11 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter verlangte von der Bank (!) die zukünftige Unterlassung der Auszahlung des als Mietkaution verpfändeten Sparguthabens an den Vermieter. In der Verpfändungserklärung hieß es: „Die Pfandgläubiger können ohne Nachweis der Fälligkeit der Ansprüche aus dem Mietverhältnis unter Vorlage der über die Spareinlage ausgestellten Urkunde Auszahlung des verpfändeten Gut-

habens von der Bank nach Maßgabe der für das Sparkonto geltenden Bedingungen verlangen.“ Das Gericht wies die Klage des Mieters ab. Die entsprechenden Vorschriften der §§ 1228, 1282 BGB, die eine Fälligkeit voraussetzten, seien abdingbar. Die Verpfändungserklärung sei wirksam. Das AG Mitte verwies zur Begründung unter anderem auf eine Entscheidung des OLG Karlsruhe (vom 13.10.2009 – 19 U 88/09 –), dessen Leitsätze lauten: „Hat der Mieter als Kautions sein Sparguthaben an den Vermieter mit der Maßgabe verpfändet, dass dieser ohne besonderen Nachweis der Fälligkeit der gesicherten Ansprüche berechtigt ist, unter Vorlage der Sparurkunde jederzeit Auszahlung von der Bank zu verlangen, dann kann die Bank die Auszahlung grundsätzlich nicht mit der Begründung verweigern, die gesicherte Forderung sei zwischen den Mietvertragsparteien streitig. Die Bank darf die Auszahlung an den Vermieter verweigern, wenn auf Grund des unstrittigen Parteivorbringens oder liquider Beweismittel feststeht, dass der Vermieter im Verhältnis zum Mieter zur Einziehung nicht berechtigt ist. Ein solcher Fall liegt nicht vor, wenn der Mieter die gesicherte Forderung, über die der Vermieter eine Abrechnung erteilt hat, bestreitet.“

Richtigerweise ist in solchen Fällen der Vermieter in Anspruch zu nehmen. Hat der Mieter die Forderung aus einem Sparkonto dem Vermieter als Sicherheit verpfändet, kann er bei Streit über Ansprüche des Vermieters den Zugriff auf das Konto durch einstweilige Verfügung gegen den Vermieter verhindern. Die Vereinbarung des Mieters mit der Bank, gegen Vorlage des Sparbuchs sei die Auszahlung jederzeit möglich, ändert daran nichts (LG Berlin vom 5.9.2002 – 65 T 64/02 –). Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter allerdings nicht durch einstweilige Verfügung die Auszahlung an den Vermieter verhindern, sondern muss im Hauptverfahren, in dem die Gegenforderungen geprüft werden können, auf Rückzahlung klagen (LG Berlin vom 15.1.2007 – 62 T 5/07 –).

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

Achtung: In der Hauptgeschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 17 Uhr,
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 15 Uhr

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

U Altstadt Spandau
U Rathaus Spandau

Beratungszentrum Müllerstraße

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

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)

U Seestraße

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Hauptgeschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3 und U9)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Rechtsberatung:

Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet

U Wilmsdorfer Straße

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

U Walther-Schreiber-Platz
S Feuerbachstraße

Beratungszentrum Südstern

Hasenheide 63 (Laden),
nahe U Südstern

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee
(gegenüber Ring Center 1)

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)

U Rathaus Mitte
S Frankfurter Allee

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)

S Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße



Bitte beachten Sie

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

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

Briefzustellung: Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die Hauptgeschäftsstelle, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungszentrum
Südstern
in der Hasenheide 63



HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,
Mecklenburgische Straße 15

U S Heidelberger Platz,

Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen
Wohlfahrtsverbandes (dpw),
Brandenburgische Straße 80

U Blissestraße

Lichtenberg

■ **NEU!** Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,

Wandlitzstraße 13

S Karlsruhorst

■ Di 17-19 Uhr

Kiezclub Magnet, Strausberger Straße 5,
nahe Konrad-Wolf-Straße,

Tram M5, Werneuchener Straße

■ Di 18-19 Uhr

Kieztreff Karlsruhorst, Begegnungszentrum
LIBEZEM: Beratungsstelle ist geschlossen!

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstr. 57-60/nahe Frankfurter Allee

U S Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

S Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor, ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,

Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof,
Königstraße 43 (nahe Rathaus
und Meldestelle)

S Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz, U Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ **226 260**

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMW

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 226 26-152
Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 2 26260.

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

Bei Lärm durch den Nachbarn bietet der BMV seinen Mitgliedern eine Konfliktberatung und den Weg einer Problemlösung mittels Mediation. Außerdem steht den Mitgliedern das Angebot der kooperativen Verhandlung zur Verfügung. Diese eignet sich bei Konflikten mit dem Vermieter, wenn dieser zum Beispiel bei Wohnungsmängeln untätig bleibt und nicht reagiert. Das Verfahren findet mit dem Vermieter telefonisch oder im direkten Gespräch statt. Beide Verfahren werden von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Ziel ist immer eine einvernehmliche Lösung, um Eskalationen unter Mietern oder zwischen Vermieter und Mieter zu verhindern. Die Angebote sind für Mitglieder des BMV kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 17-18 Uhr: ☎ 44023862. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Unsere Mediatoren rufen zurück.

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr
Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 39208627 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm (Passwort-geschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Gut eine Woche früher als bisher können Sie ab sofort Ihr MieterMagazin lesen, wenn Sie auf die Online-Ausgabe umsteigen. Papierstapel gehören für Online-Nutzer der Vergangenheit an. Eine erweiterte Suchfunktion lässt Stichworte und Themen schnell und exakt auffinden, zudem haben Sie verschiedene Möglichkeiten, die digitalen Artikel zu lesen, zu drucken, abzuspeichern oder per E-Mail an Bekannte zu versenden. Wenn Sie künftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin lesen möchten, können Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service> anmelden.

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

www.salinas-konzerte.de

☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

Reisen, Versicherungen etc.

Der Deutsche Mieterbund bietet für die Mitglieder der Mietervereine besondere Konditionen bei Reisen, Versicherungen, Autovermietungen etc.

Information zu den Angeboten im Internet unter www.mieterbund.de oder beim Berliner Mieterverein, ☎ 226 260

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

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

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

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

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2,

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

E-Mail: AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Otto Eigen, ☎ 36 80 32 17

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,
Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63; jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über die Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Lilo Bertermann, Karin Korte,
Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber
(Bezirksleitung)

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

Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag
(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do im Monat ab 19 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,
☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich regelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore
Jagusch, Hans-Günther Miethe
(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,
☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum
Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr; jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,
Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder

zum Erfahrungsaustausch am

10. Mai 2012 (Do) um 19.30 Uhr

in der Beratungsstelle „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 m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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

Die Broschüren

Die Broschüren des Deutschen Mieterbundes haben einen Umfang von 80 bis 100 Seiten und kosten 6 Euro bzw. 5 Euro (*).



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

Urania

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

Mai 2012

Weitere Details unter www.uraniam.de

Mittwoch, 2.5.

- 17.00 Dokumentarfilm: **Gerhard Richter – Painting** (2011)
17.30 Prof. Regine Reichwein: **Eine Wirklichkeit oder viele?***
19.30 Dr. Dr. Eugen Drewermann: **Menschlich von Gott reden – Die großen Fragen***
20.00 Dokumentarfilm: **Gerhard Richter – Painting** (2011)

Donnerstag, 3.5.

- 17.00 Dokumentarfilm: **Gerhard Richter – Painting** (2011)
17.30 Dr. Gunnar Strunz: **Königsberg, die Kurische Nehrung und das nördliche Ostpreußen****
19.30 Dr. med. Wilfried Reuter: **Zusammen aufwachen***
20.00 Spielfilm: **Die eiserne Lady** (2011)

Freitag, 4.5.

- 16.15 Prof. Dr. Günter M. Ziegler: **Der Gordische Knoten – Neues aus der Knotentheorie***
17.00 Dokumentarfilm: **Gerhard Richter – Painting** (2011)
17.30 Dr. Andreas Erb: **800 Jahre Anhalt – Askanier, Dessauer, Bauhaus****
19.30 PD Dr. Volker Müller: **Das Netzwerk der kosmischen Strukturen****
20.00 Spielfilm: **Die eiserne Lady** (2011)

Sonntag, 6.5.

- 10.30 Philosophisches Cafe mit Prof. Dr. Lutz von Werder: **Ethik und Atomkrieg – Dieter Henrich**

Montag, 7.5.

- 16.00 **Gesundheitstag: Rückenschmerz – Volkskrankheit Nr. 1** – Eintritt frei
17.00 Spielfilm: **Die eiserne Lady** (2011)
19.30 Prof. Dr. Norbert Kapferer: **Philosophie Ost – Die Durchsetzung des Marxismus-Leninismus als Leitphilosophie in der DDR***
20.00 Spielfilm: **Die eiserne Lady** (2011)

Dienstag, 8.5.

- 17.30 Prof. Dr. Rudolf Tauber: **Zucker sind mehr als süß – Ihre Rolle bei Entzündung und Krebs***
19.30 Anja Grothe, M.A.: **Archäologie eines Schlachtfeldes aus dem Dreißigjährigen Krieg – Was ein Massengrab Verblüffendes verrät****

Donnerstag, 10.5.

- 17.30 Prof. Dr. Peter Schlobinski, Prof. Dr. Heike Wiese, Dr. Werner Scholze **Stubenrecht: Wie deutsch ist die deutsche Sprache?***
19.30 Prof. Dr. Claus Leggewie: **Mut statt Wut – Aufbruch in eine neue Demokratie***

Montag, 14.5.

- 17.00 Spielfilm: **Ziemlich beste Freunde** (2011)
17.30 Dr. Klaus Ueberreiter: **Brustaufbau mit Eigenfett – eine Alternative zu Silikon***
19.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: **Friedrich II. – ein Preußenkönig in der Kunstwelt Adolph Menzels***
20.00 Spielfilm: **Ziemlich beste Freunde** (2011)

Dienstag, 15.5.

- 17.00 Spielfilm: **Ziemlich beste Freunde** (2011)
17.30 Dr. med. Achim Kürten: **Ernährung und Wasser – Geheimnisse aus 3000 Jahren***
19.30 Klaus Grewe: **Die olympischen Spiele 2012 in London und ihre Vorbereitung – Große Ziele und großartige Gebäude****
20.00 Spielfilm: **Ziemlich beste Freunde** (2011)

Mittwoch, 16.5.

- 17.00 Spielfilm: **Ziemlich beste Freunde** (2011)
17.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: **Wie halte ich mein Gedächtnis jung?***
19.30 Prof. Dr. Thomas Pogge: **Was bedeutet globale Gerechtigkeit heute?***
20.00 Spielfilm: **Ziemlich beste Freunde** (2011)

Montag, 21.5.

- 17.00 Dokumentarfilm: **Miriam Makeba – Mama Africa** (2011, OmU)
19.30 Wolfgang Hund: **Sagen „Wahrsager“ die Wahrheit?***
20.00 Dokumentarfilm: **Miriam Makeba – Mama Africa** (2011, OmU)

Dienstag, 22.5.

- 17.00 Dokumentarfilm: **Miriam Makeba – Mama Africa** (2011, OmU)
17.30 Prof. Dr. Raúl Rojas: **Das Auto ohne Chauffeur – die Zukunft hat begonnen****
20.00 Jürgen Trittin: **Mehr Europa wagen – europäische Perspektiven jenseits der Euro-Krise***
20.00 Dokumentarfilm: **Miriam Makeba – Mama Africa** (2011, OmU)

Mittwoch, 23.5.

- 17.00 Dokumentarfilm: **Miriam Makeba – Mama Africa** (2011, OmU)
17.30 Dietmar Arnold: **Dunkle Welten – Bunker und Tunnel unter Berlin****
19.30 Prof. Dr. Wolfgang Wippermann: **Die Gründung der Bundesrepublik Deutschland – ein Grund zum Feiern?***
20.00 Dokumentarfilm: **Eckhart Tolle – Leben im Jetzt, Vortrag in Hannover** (2010)

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

Donnerstag, 24.5.

- 17.00 Spielfilm: **Hinter der Tür** (2011)
17.30 Prof. Dr. Heinz-Wilhelm Alten: **Petra und Masada – einzigartige Städte im Fels****
19.30 Petra Pinzler: **Immer mehr ist nicht genug – Vom Wachstumswahn zum Bruttosozialglück***
20.00 Spielfilm: **Hinter der Tür** (2011)

Freitag, 25.5.

- 15.30 Prof. Dr. Heinz-Wilhelm Alten: **Burgund – Keimzelle der abendländischen Kultur****
17.30 Dr. Helmut Brandl: **Das altägyptische Bubastis – Die Stadt der heiligen Katzen****
19.30 Dr. Volker Kitz, Dr. Manuel Tusch: **Psycho? Logisch! – Nützliche Erkenntnisse der Alltagspsychologie***

Dienstag, 29.5.

- 17.00 Spielfilm: **Hinter der Tür** (2011)
17.30 Dörthe Ziemer: **Zauberhafter Spreewald****
19.30 Dr. Andreas Jacke: **Marilyn Monroe und die Demokratie – My Week with Marilyn***
20.00 Spielfilm: **Hinter der Tür** (2011)

Mittwoch, 30.5.

- 17.00 Spielfilm: **Barbara** (2012)
17.30 Johannes Prittwitz: **Berlin – Wilhelmstraße – Politische Achse des Deutschen Reiches****
19.30 PD, Dr. med., PhD Frank Rühl: **Voran starb Tutanchamun? – Evolutionäre Medizin, Forschung an Mumien und Skeletten***
20.00 Spielfilm: **Barbara** (2012)

Donnerstag, 31.5.

- 17.00 Spielfilm: **Barbara** (2012)
17.30 Viola Zetzsche: **Peru – das Geheimnis der Bodenzeichnungen von Nasca****
19.30 Susann Sitzler: **Bauchgefühle – Mein Körper und sein wahres Gewicht***
20.00 Spielfilm: **Barbara** (2012)



Urania
NEUES WISSEN ERLEBEN

Bildungs- und
Veranstaltungs-
zentrum
Mehr als 1000
Veranstaltungen
im Jahr

In der **Urania** erfahren Sie immer
das Neueste aus der **Wissenschaft**.
Sie können interessante **Filme**
schauen und ein vielfältiges
Bühnenprogramm genießen.

Telefon: 030-218 90 91 www.uraniam.de

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania
oder unter www.uraniam.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 6,00/7,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins
unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2012 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €