

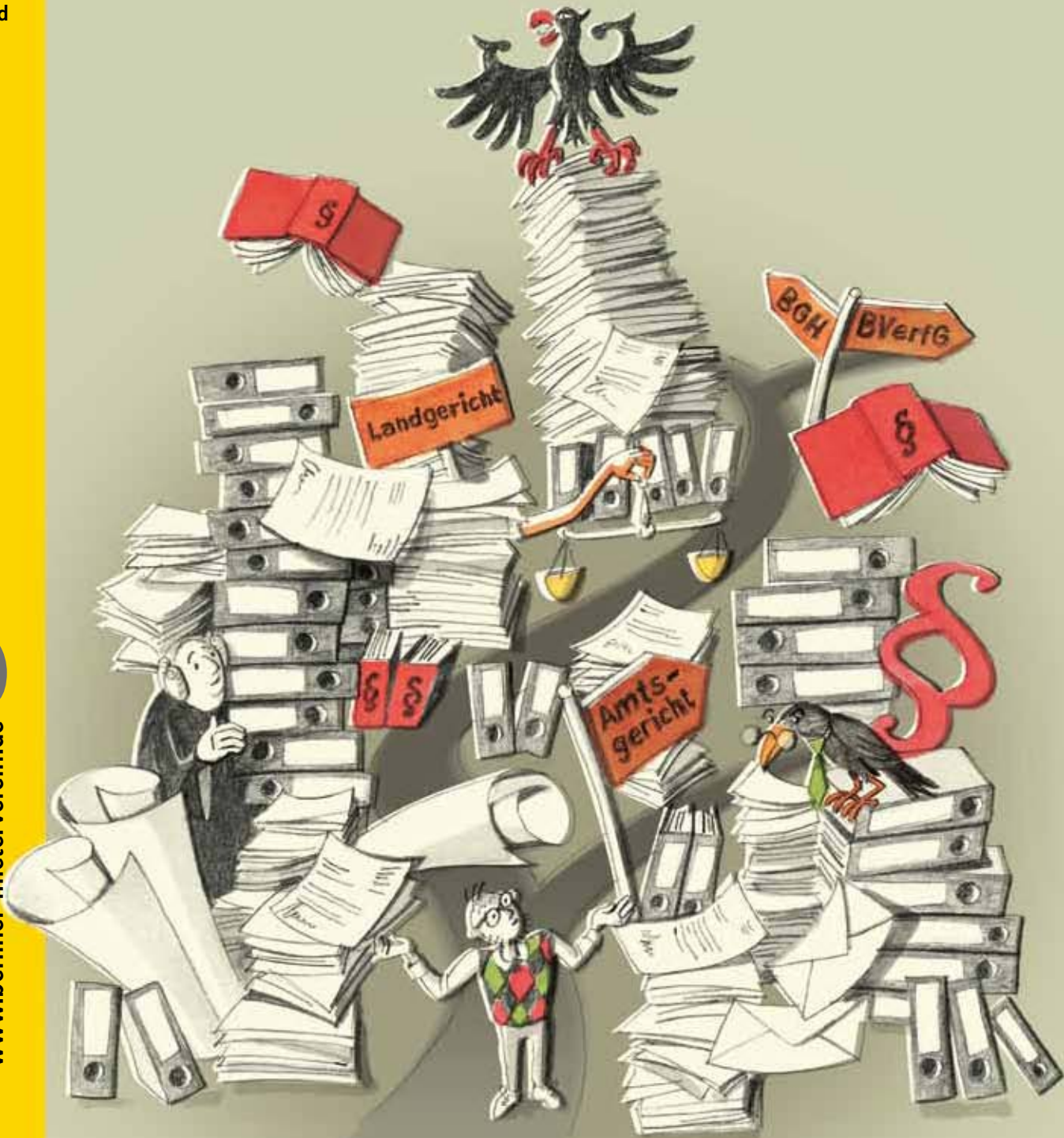
Magazin des
Berliner Mieter-
verein e.V.,
Landesverband
Berlin im
Deutschen
Mieterbund

Juni
6/2018

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

KLAGE, STREITWERT, BERUFUNG

Der Weg durch die Instanzen



MIETERMAGAZIN-
GESPRÄCH

**Wildtiere bringen
Wohlfühlmomente
in die Stadt**

VORKAUFSRECHT

**Kein Schnäppchen,
kein Rabatt**

RUNDER TISCH
BERLINER LIEGEN-
SCHAFTSPOLITIK

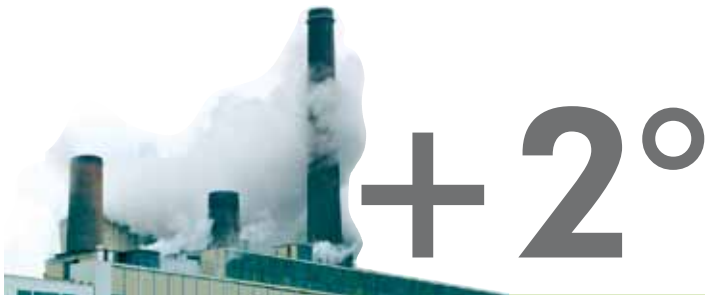
Rebellisches Nest

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein: Sie haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

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

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>

Viel Wissen ... für wenig Geld

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2018/2019



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

INHALT

PANORAMA

Pankower Tor: Bewegen sich demnächst die Bagger?	6
Ausstellungstipp: Der Helmholtz-Kiez gestern und heute	6
Vonovia: Zahlmeister sind die Mieter	7
Urteil des Bundesverfassungsgerichts: Grundsteuer muss neu berechnet werden	7
Kommunales Vorkaufsrecht: Rasante Entwicklung	8
Kastanienallee 38: Mini-Balkon zum Maxi-Preis	8
Kameruner Straße 5/Lüderitzstraße 22: Erster Fall einer Zwangsverwaltung?	9
Buchtipp: Wege zu mehr Lebensglück	9
Sanierung: Bestandsschutz für Zille	10
Städtische Wohnungsunternehmen: Wohnungstausch mit gleichbleibender Miete	10
IBB-Wohnungsmarktbericht: „Die Aufgabe kann größer nicht sein“	11
Bauordnung: Abriß wieder genehmigungspflichtig	11
Energieberatung vor Ort: „Irgendetwas findet sich immer“	12
Buchtipp: Mieterstrom in der Praxis	12
Hafenplatz 6-7/Köthener Straße 28-32: Alle sollen bleiben können	13
Veranstaltungstipp: 26 Stunden Großstadtsafari	13

TITEL

Klage, Streitwert, Berufung: Der Weg durch die Instanzen	14
---	----

HINTERGRUND

BMV-Delegiertenversammlung 2018: Im Grundsätzlichen einig	19
Runder Tisch Berliner Liegenschaftspolitik: Rebellisches Nest	20
MieterMagazin-Gespräch: Wildtiere bringen Wohlfühlmomente in die Stadt	21
Hausboote: Der Wohnsitz auf dem Wasser wird nicht gern gesehen	22
MieterMagazin-Lexikon Stadtentwicklung (1): Vom Plan zur Baugenehmigung	24
Vorkaufsrecht: Kein Schnäppchen, kein Rabatt	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

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



Was verbirgt sich hinter **14**
Begriffen wie **Klage,**
Streitwert, Berufung & Co.?
Unser Beitrag weist den
Weg durch die Instanzen



Viel Einigkeit in Sachfragen
zwischen Stadtentwicklungssenatorin
Lompscher und Mieterverein
offenbarte die diesjährige
BMV-Delegiertenversammlung



Wohnen auf dem Hausboot
verbindet man mit Individualität
und Naturnähe. Gern gesehen
wird es von den Berliner Behörden
nicht.

Abbildungen: Julia Gandras,
Christian Muhrbeck, Nils Richter

Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Leserinnen und Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.

Betr.: MieterMagazin 4/2018, Seite 19, Jens Sethmann:

„Mietrecht und Wohnungsmarkt – GroKo nimmt die Probleme nicht ernst“

Was soll schlecht sein an der Eigentumsförderung?

Was ist denn schlecht daran, wenn die Bundesregierung Eigentumsbildung bei selbst genutzten Wohnimmobilien fördern will?

Sicherlich löst das auf den ersten Blick nichts am aktuellen Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage in attraktiven oder wirtschaftsstarke Ballungsgebieten. Aber erstens muss eine Bundesregierung das gesamte Bundesgebiet und nicht nur Berlin im Blick haben; zweitens zielt das Förderprogramm hauptsächlich auf junge Familien ab, die bevorzugt kleine Häuser bauen und damit mittelfristig Druck von innerstädtischen Mietwohnungsmärkten nehmen; und drittens täte gerade Berlin eine höhere Eigentumsquote (selbst genutzt) gut, denn eine kleinteilige Privateigentumsverteilung ist ein gutes Mittel gegen Immobilien Spekulation durch Großinvestoren

(so wie AGs mit viel Streubesitz der Aktien schwieriger durch Finanzfonds übernommen werden können).

Sicherlich kann man sich nur ab Mittelstand aufwärts Wohneigentum leisten, aber eine Bundesregierung muss das gesamte soziale Gefüge des Landes im Blick haben. Gerade dem normalen Mittelstand, dem ohne die Förderprogramme Eigentumsbildung nur schwer möglich ist, die Option von Wohneigentum zu eröffnen, ist ein wichtiges Instrument sozialer Politik, denn in Generationensicht profitieren davon die Familien im Land, die Vermögenswerte werden gleichmäßiger verteilt und dem beschleunigten Auseinanderklaffen von Arm und Reich mit gleichzeitiger Auszehrung des für ein funktionierendes Gemeinwesen wichtigen Mittelstandes wird etwas entgegengesetzt.

Selbst genutztes und vernünftig finanziertes Wohneigentum ist auch ein wichtiger Baustein in der Altersvorsorge. Eine abbezahlte Eigentumswohnung lässt im Alter mehr von der Rente übrig als eine Mietwohnung. Das Armutsrisiko von Eigentümern sinkt gegenüber Mietern. In anderen Gegenden Deutschlands und in anderen Ländern der Welt ist Wohneigentum viel weiter verbreitet als in der Mieterstadt Berlin. Die sozialen Probleme sind dadurch nicht gerade stärker als bei uns. Auch einem Mieterverein stünde Pro-Eigentumsdenken durchaus gut.

Ich bin jedenfalls froh, vor sechseinhalb Jahren gekauft zu haben und die schreckliche Entwicklung des Mietmarktes in Berlin nicht mehr als Betroffener miterleben zu müssen.

S. Gerhold per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 3/2018, Titel: „1968 – Wie junge Aufrührer die Stadtentwicklung nachhaltig beeinflusst haben“

So viel Zeit muss sein

Zum ersten Mal habe ich mich über Euch geärgert. Ich gehöre zu der Generation der aufmüpfigen 68er und ich weiß, dass es auch weibliche

„Aufrührer“ gab, wenn auch – zugegeben – meist in zweiter Reihe (wie übrigens auf Eurem Titelfoto). Die Männer rissen immer schnell die Wortführerschaft an sich. Daraus und aus der Wut der Frauen entstand die Frauenbewegung. Eigentlich sind wir doch längst so weit, dass der weibliche Anteil nicht mehr einfach weggelassen wird. Also: Aufrührer und Aufrührerinnen.

So viel Zeit muss sein!

B. Bein per E-Mail

Betr.: Mietzahlung in der DDR

Wie war das damals?

Ich bin in der DDR aufgewachsen und lebe heute noch in Berlin. Ich kann mich an die Zeit erinnern, als uns der Monatslohn in bar im Betrieb vorgezählt und ausbezahlt wurde. Mit der „Lohntüte“ ging es dann nach Hause. Ein Girokonto bei der Berliner Sparkasse gab es da noch nicht. Wir haben uns nun gefragt: Wie haben wir eigentlich unsere Miete an die KWV (*Kommunale Wohnungsverwaltung, Anmerkung der Redaktion*) bezahlt? Wir haben viel gerätselt, ältere Kollegen und Freunde gefragt, niemand konnte uns diese Frage beantworten. Als gäbe es schon immer die Überweisung per Dauerauftrag.

Kann sich jemand noch daran erinnern, wie das war?

B. Jakobi per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 5/2018, Seite 14 ff., Jens Sethmann/Birgit Leiß: „Aus dem Innenleben einer Wohnmaschine – das Corbusierhaus wird 60“

Wer braucht das?

Wozu ein sechsseitiger Jubelartikel über eine hässliche „Wohnmaschine“, bei der auch noch Kindergarten und Gemeinschaftsgeschoss gestrichen wurden? Wer braucht das? Was wir brauchen, sind nachbarschaftlicher Zusammenhalt, begrünte Höfe statt Autoparkplätze, Hoffeste, Fahrradunterstellplätze und vieles mehr.

K. Büchner 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: bmv@berliner-mieterverein.de · **Konto für Beitragszahlungen:** bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · **Bankverbindung für sonstige Zahlungen:** IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · **BIC:** COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 66. Jahrgang 2018 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Erweiterte Öffnungszeiten in der Mietervereins-Geschäftsstelle

In der Spichernstraße 1 gibt es seit Mai 2018 erweiterte Öffnungszeiten: Geöffnet ist jetzt **montags, dienstags und mittwochs von 9 bis 18.30 Uhr**.

Bestehen bleiben folgende Öffnungszeiten: donnerstags 9 bis 19 Uhr, freitags 9 bis 17 Uhr und samstags 9 bis 13 Uhr

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Wenn das Sozialrecht und Fragen zur Wohnung ineinandergreifen, stehen Mieterinnen und Mieter häufig vor undurchdringlichen Vorschriften und Anträgen. Der Berliner Mieterverein bietet daher seinen Mitgliedern eine Beratung zu Sozialrecht und Miete an.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin:

Servicetelefon ☎ 030-226260

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



Berliner Mieterverein bei Facebook

<https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/>

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen:

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Mehr zu diesem Service auf Seite 32. Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-3471 0821
E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de



Lichtzeichnungen

Fotografie von Claudia Haarmann

10. Juni bis 31. August 2018

im Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63, ☐ Südstern, zu den üblichen Öffnungszeiten
Vernissage: Samstag, 9. Juni 2018, 17 Uhr

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächster Termin: Montag, 25. Juni 2018.

In den Monaten Juli und August findet keine Vorstandssprechstunde statt.

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

*Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),
Dr. Jutta Hartmann (Schatzmeisterin),
Gundel Riebe (Schriftführerin)*

Einsender dieses
Fotos ist H. Rempe

Augenblicke

Ob ein Bild zum
Nachdenken, ein Mo-
tiv mit Witz oder ein
Foto aus ungewöhn-
licher Perspektive:
Schicken Sie dem
MieterMagazin Ihre
Momentaufnahme
rund um das Thema
Wohnen – die Redak-
tion honoriert den
Abdruck mit 40 Euro.



PANKOWER TOR

Bewegen sich demnächst die Bagger?

Pankow bekommt ein neues Stadtquartier mit 2000 Wohnungen, in bester Lage, mit Verkehrsanbindung und der notwendigen Infrastruktur. Nach zehn Jahren haben die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, das Bezirksamt Pankow und der Investor eine Grundsatzvereinbarung zur Nachnutzung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow unterzeichnet.

Noch in seiner vorletzten Ausgabe berichtete das MieterMagazin unter der Überschrift „Nur die Kröten bewegen sich“ über den Stillstand der Arbeiten am Pankower Tor. Jetzt wird Berlins größte Brache endlich bebaut. Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher freut sich, „dass wir mit der Unterzeichnung der Grundsatzvereinbarung hier einen positiven Schlusspunkt setzen konnten“. Bezirksbürgermeister Sören Benn betont: „Wir haben jetzt eine Grundlage, auf der wir hoffentlich sehr bald bauen können.“ Und auch Kurt Krieger, der 500 Millionen Euro in das neue Viertel investieren will, gibt sich optimistisch und spricht von einem „rot-rot-grünen Beispielprojekt“.

Geplant sind eine neue Straße, eine Straßenbahntrasse entlang der Granitzstraße in Richtung Weißensee, ein Parkplatz für 800 Pkw, ein Fahrradparkhaus mit 1000 Plätzen am S-Bahnhof Pankow und ein Fußgänger- und Radfahrertunnel in Verlängerung der Neumannstraße und Hadlichstraße. Auch Grünflächen, eine Schule, Geschäfte, ein Möbel-fachmarkt und ein Shopping-Center, über dessen Größe bis zuletzt gestritten wurde, sind vorgesehen.

Andreas Otto, in der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen für Baupolitik zuständig und Mitglied im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen: „Dass Herr Krieger jetzt 2000 Wohnungen auf dem Gelände bauen will, ist ein großer Fortschritt und Erfolg unserer bündnisgrünen Intervention. Jetzt muss der Senat dafür sorgen, dass auch tatsächlich ein

Drittel Sozialwohnungen sind. Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild wirft ein: „Hätte die Bahn die Grundstücke an das Land Berlin vergeben, wäre dem Bezirk die Auseinandersetzung um die geplanten riesigen Einkaufszentren erspart geblieben.“

Für die Nutzung des denkmalgeschützten Rundlokschuppens am S-Bahnhof Heinersdorf wurde noch

keine Lösung gefunden, er wurde aus der Vereinbarung herausgenommen. Immerhin: Es bewegt sich etwas. Das Informationszentrum am S-Bahnhof wurde bereits gesäubert. Kurt Krieger rechnet mit zwei Jahren Vorbereitungszeit, dann könnten die Bagger rollen. Nach zwei Jahren Bauzeit könnten die ersten Wohnungen bezugsfertig sein.

Rainer Bratfisch



Foto: Christian Muhrbeck

Nach zehnjähriger Debatte ist am Pankower Tor jetzt der Baubeginn in Sicht

AUSSTELLUNGSTIPP

Der Helmholtz-Kiez gestern und heute

Als der Kiez um den Helmholtzplatz in Prenzlauer Berg im Dezember 2014 aus der Sanierung entlassen wurde, waren fast alle Wohnungen saniert, aber auch fast alle „Ureinwohner“ weggezogen. Der Grund: Die Mieten waren für viele unbezahlbar geworden. Heute ist der Kiez eine begehrte Wohnadresse. Gesina von Schroeder hat den Wandel ihres Kiezes hautnah miterlebt und dokumentiert, in einem Band mit Interviews und in zahlreichen Fotos. Einen Teil dieser Fotos zeigt die Apotheke Am Helmholtzplatz zurzeit unter dem Motto „Ansichtssachen“. Damals gab es noch Aufschriften wie „Ich habe keine Angst mehr“ und „Wer das hier kauft, ist doof!“ an den Häusern. Abblätternde Farben, fehlender Putz, gesperrte Balkone – der morbide Charme der unsanierten Häuser ist heute nur noch zu erahnen. Nach dem Besuch der Ausstellung sollte man einen Rundgang um den Platz machen. Die Zeiten haben sich geändert, die Bewohner haben sich geändert. Auch die Fotografin lebt nicht mehr im Kiez. Aber ihre Fotos dokumentieren ein Stück Kiezgeschichte. *rb*



Foto: Gesina von Schroeder

■ Apotheke am Helmholtzplatz, Raumerstraße 14 a, 10437 Berlin, Öffnungszeiten: Montag bis Freitag von 8 bis 19 Uhr, Samstag von 8.30 bis 13.30 Uhr

Zahlmeister sind die Mieter

Das Wohnungsunternehmen Vonovia, Deutschlands größter Vermieter, erzielt für seine Aktionäre hohe Gewinne, indem mit Modernisierungen die Mieten in die Höhe getrieben werden. Der Deutsche Mieterbund (DMB) übt harsche Kritik.

Vonovia verkündet stolz eine Steigerung der Mieteinnahmen um 4,2 Prozent im Jahr 2017. An die Aktionäre will sie eine Dividende von 675 Millionen Euro ausschütten. Zahlmeister sind die Mieter der knapp 350 000 Wohnungen, insbesondere wenn sie eine Modernisierung über sich ergehen lassen mussten. Sie haben Mietsteigerungen um bis zu 80 Prozent zu tragen.

Der DMB hat bei der Untersuchung von Vonovia-Modernisierungen mehrere Muster erkannt. Die Modernisierungsankündigungen enthalten oft nur immer wiederkehrende Textbausteine mit allgemein gehaltenen Informationen. Der Beginn und die voraussichtliche Dauer der einzelnen Arbeiten werden nicht mitgeteilt. Der von den Modernisierungskosten abzuziehende Instandhaltungsanteil wird pauschal sehr niedrig angegeben, der konkrete Zustand in den Mietwohnungen spielt dabei keine Rolle.

Die prognostizierte Heizkostensparnis wird hingegen großzügig ermittelt. Sie liegt nahezu immer zwischen 50 und 60 Prozent der bisherigen Heizkosten und macht zwischen 0,29 und 0,45 Euro pro Quadratmeter und Monat aus. Dem stehen angekündigte Mieterhöhungen zwischen 2,16 und 4,88 Euro pro Quadratmeter gegenüber. Trotz der behaupteten Einsparungen hat die Vonovia in keinem Fall die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen abgesenkt.

Angesichts der systematischen Ausnutzung der Rechtslage zu Lasten der Mieter fordert DMB-Geschäftsführer Ulrich Ropertz: „Der Gesetzgeber muss die Mieterhöhungsspiel-

Foto: Nils Richter



räume aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen drastisch einschränken, bestehende Schlupflöcher schließen und eindeutig

definieren, wann Härtegründe auf Mieterseite greifen und Mieterhöhungen ausschließen.“

Jens Sethmann

Bei Vonovia-Modernisierungen geht es Mietern drastisch ans Portemonnaie

URTEIL DES BUNDESVERFASSUNGSGERICHTS

Grundsteuer muss neu berechnet werden

■ *Bundesverfassungsgericht vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 11/15, 1 BvR 639/11 und 1 BvR 889/12 – Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“*
www.grundsteuerreform.net

Nach Ansicht des Mietervereins hat die Grundsteuer in der Betriebskostenabrechnung nichts zu suchen

Das Bundesverfassungsgericht hat die Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und verlangt eine Neuregelung bis Ende 2019.

Das Urteil hat keinen überrascht. Die Berechnung der Grundsteuer beruht auf völlig veralteten Einheitswerten aus dem Jahr 1964 im Westen, im Ostteil sogar von 1935. Die kurze Frist, die das Gericht für eine Neuregelung gesetzt hat, hatte jedoch niemand erwartet.

Der Bundesrat hat sich in den letzten Jahren mit drei Modellen beschäftigt, die alle eine Neubewertung sämtlicher Grundstücke und Gebäude voraussetzen. Das würde schätzungs-

weise zehn Jahre dauern. Ein Modell, das sich dagegen schnell umsetzen lässt, ist die reine Bodensteuer, die von der Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ unter Beteiligung des Deutschen Mieterbundes (DMB) seit sechs Jahren gefordert wird. Dabei wäre der Bodenrichtwert die einzige Bemessungsgrundlage. Die Bebauung der Grundstücke bliebe außer Betracht. „Mehrfamilienhäuser würden entlastet und unbebaute Grundstücke deutlich höher belastet“, erklärt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten.

Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert außerdem, dass die Grundsteuer nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden darf. „Die Grundsteuer ist eine Eigentumsteuer und hat bei den Betriebskosten nichts zu suchen“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Sollte es bis Ende 2019 zu keiner Neuregelung kommen, drohen den Städten und Gemeinden Milliardenverluste. Die Grundsteuer macht rund 15 Prozent der kommunalen Einkünfte aus. Berlin nahm 2017 rund 804 Millionen Euro an Grundsteuern ein.

Jens Sethmann



Foto: Fotolia

BERICHT ZUM KOMMUNALEN VORKAUFRECHT

Rasante Entwicklung

Die Bezirke machen immer häufiger von ihrem Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten Gebrauch, wie ein aktueller Bericht des Senats belegt. 674 Mietwohnungen wurden Investoren bislang vor der Nase weggeschnappt, zum Schutz der Mieter und zur Eindämmung der Spekulation mit Wohnraum.

Das Instrument im Baugesetzbuch existiert schon lange, aber bis vor Kurzem war es praktisch ungenutzt. Erst mit dem vom Senat im August 2017 beschlossenen Konzept zur Ausübung von Vorkaufsrechten durch die Bezirke wird es zunehmend angewendet, allen voran von Friedrichshain-Kreuzberg, wo man gerade kürzlich wieder die Zähne zeigte und das Gebäude Pintschstraße 14 zugunsten der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft Gewobag erwarb. Von einer „rasanten Entwicklung“

spricht der Bericht, den Stadtentwicklungs-senatorin Katrin Lomp-scher (Linke) künftig jährlich vorlegen will. Demnach haben sich die ausgeübten Vorkaufsrechte seit 2015 versechsfacht. Der in sozialen Erhaltungsgebieten gesicherte Wohnraum hat sich verachtfacht. Im Berichtszeitraum 2015 bis 2017 wurden 16 Mietshäuser mit 472 Wohnungen rechtskräftig erworben. In 14 weiteren Fällen konnten die Mieter durch sogenannte Abwendungsvereinbarungen geschützt werden. Damit verpflichtet sich der Käufer, die Ziele des Milieuschutzes einzuhalten. Grund für die gewachsene Bedeutung dieses städtebaulichen Instruments sei zum einen der zunehmende Druck auf dem Wohnungsmarkt und die enorm gestiegenen Bodenpreise. Zum anderen sind in den letzten Jahren immer mehr Erhaltungsverordnungen erlassen worden.

Foto: Christian Muhrbeck



Der Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrat Florian Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen) ist ein eifriger Anwender des Vorkaufsrechts

Nicht alle Bezirke sind allerdings so aktiv wie Friedrichshain-Kreuzberg. So hat Pankow – trotz des grünen Baustadtrats – erstmals Anfang 2018 für die Belforter Straße 16 von seinem kommunalen Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Im Bezirk Mitte kam es bislang lediglich zu einer einzigen Abwendungsvereinbarung, nämlich für die Amsterdamer Straße 14/Malplaquetstraße 25. Lichtenberg und Treptow-Köpenick, wo es ebenfalls Gebiete mit sozialer Erhaltungssatzung gibt, haben bisher auf die Anwendung dieses Instruments verzichtet.
Birgit Leiß

MODERNISIERUNG KASTANIENALLEE 38

Mini-Balkon zum Maxi-Preis

Die Versuche mancher Eigentümer, mit unsinnigen Modernisierungen die Rendite in die Höhe zu treiben, nehmen immer abenteuerlichere Formen an. Ein aktueller Fall aus Berlin-Mitte.

Jürgen Lindner aus der Kastanienallee 38 hat einen ruhigen Balkon zum Hof und ist eigentlich ganz zufrieden damit. Im Januar 2018 teilte ihm sein Vermieter mit, dass ein Zweitbalkon zur Straße hin angebaut werden soll – für eine Mieterhöhung von sage und schreibe 92 Euro im Monat. Dabei wäre der geplante Zweitbalkon gerade mal 0,7 Quadratmeter groß. „Das ist kein Balkon, das ist lediglich ein Austritt, auf den man einen Blumenkasten stellen kann“, ärgert sich der Mieter. Auf Anraten des Berliner Mietervereins (BMV) lehnte Jürgen Lindner die Zustimmung zu dieser Modernisierung ab.

Mieter Jürgen Lindner am geplanten Balkon-Standort



Foto: Christian Muhrbeck

„Ein 0,7 Quadratmeter großer, nicht nutzbarer Balkon ist völlig unwirtschaftlich und stellt keine Wohnwertverbesserung dar“, erklärt BMV-Rechtsberater Heinz Kleemann. Er stützt sich auf ein Urteil des Landgerichts Berlin, wonach der Anbau eines zweiten Balkons keine Verbesse-

rung ist, wenn auf dem bereits vorhandenen ein bis zwei Personen Platz finden (LG Berlin vom 15. November 2005 – 63 S 77/05). Hintergrund im Fall Kastanienallee ist wohl der angestrebte höhere Verkaufserlös. Die Wohnungen in dem Altbau sind bereits umgewandelt und werden zum Verkauf angeboten. Eigentümer ist ein Konsortium namens „Otto Limited“, verwaltet werden die Wohnungen von der Ernst G. Hachmann GmbH. Dort wollte man dem MieterMagazin keine offizielle Stellungnahme geben, ließ aber durchblicken, dass noch nicht klar sei, ob der Minibalkon wirklich kommt. Zudem sei lediglich bei einer Wohnung ein Zweitbalkon geplant. Viele der anderen Mieter würden sich über den Balkonanbau freuen, so ein Mitarbeiter, der nicht namentlich genannt werden wollte.
Birgit Leiß

Erster Fall einer Zwangsverwaltung?

Die katastrophalen Zustände in einem Weddinger Eckhaus haben das Bezirksamt bereits mehrfach zum Handeln gezwungen. Nun steht die Frage: Können einem unfähigen und unverantwortlichen Vermieter die Zügel aus der Hand genommen werden? Das neue Zweckentfremdungsverbotgesetz ermöglicht die Zwangsverwaltung.

Die Fenster und Türen sind fest verschlossen und verriegelt – niemandem soll der Zutritt zum Haus Kameruner Straße 5, Ecke Lüderitzstraße 22 mehr möglich sein. Sein Eigentümer, der Arzt im Ruhestand Santosh A., lässt das fünfgeschossige Mietshaus, in dem vor allem Menschen aus Bulgarien und Rumänien wohnten, seit Jahren verkommen. Trotz mehrerer Aufforderungen, den Zustand zu ändern, türmten sich bei einer Begehung des Hauses durch das Wohnungsaufsichtsamt Müllberge und tummelten sich Ratten im Hof. Nach einem Kellerbrand gab es zeitweise keinen Strom und keine Heizung mehr, schließlich drehten auch die Wasserbetriebe den Hahn zu, weil der Verbrauch nicht nachzuvollziehen und die Bezahlung nicht gesichert war.

„Das Wohnhaus war in einem unhaltbaren Zustand“, erklärt Stephan Winkelhöfer, Integrationsbeauftragter beim Bezirksamt Mitte. „Wir haben den Eigentümer aufgefordert, zu räumen. Er hat – wie immer eigentlich – nicht reagiert, also haben wir das Haus Mitte April schließlich räumen müssen.“ Da hielten sich noch 56 Bewohner in den verwahrlosten Räumen auf. Nur die Hälfte von ihnen hatte einen Mietvertrag vorweisen können. Familien mit Kindern waren schon Wochen vorher aufgrund des sanitären Notstandes aus dem Haus herausgeholt und in Notunterkünften untergebracht worden.

Nun geht es um die Frage, wann und wie das Gründerzeithaus wieder für Wohnzwecke hergerichtet werden kann. Dazu muss jetzt nicht

nur desinfiziert werden, es braucht einen Sanierungsplan und Kostenvorschläge für die grundlegenden Baumaßnahmen, die in dem Haus stattfinden müssen. Aber noch immer ist Santosh A. Eigentümer – und der muss erst mal einbezogen werden.

„Wir haben uns mit einem Schreiben an ihn gewandt mit Terminvorschlägen für ein Gespräch, um gemeinsam zu beraten“, erklärt Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat in Mitte. Und fügt hinzu: „Es wäre allerdings für mich wirklich überraschend, wenn er mit einem Konzept hierher käme.“ So denkt man im Bezirksamt Mitte über einen zweiten Weg nach, den das neue Zweckentfremdungsverbotgesetz möglich macht: Seit dem 1. Mai lässt es in bestimmten Fällen zu, dass einem unwilligen oder unfähigen Vermieter die Zügel aus der Hand genommen und seine Immobilie zwangsverwaltet wird.

„Juristisch würden wir mit der Zwangsverwaltung des Hauses im Wedding Neuland beschreiten –



Foto: Sabine Mittermeier

noch gibt es für solche Vorgehensweise keine Präzedenzfälle in Berlin“, erklärt Gothe. Er betont aber zugleich, dass Bezirk und Senat sich einig sind, die Möglichkeiten zu prüfen und den Weg zu versuchen, den das Gesetz ermöglicht.

Rosemarie Mieder

Das Haus ist geräumt – wie geht es nun weiter?

BUCHTIPP

Wege zu mehr Lebensglück



Daniel Fuhrhop: *Einfach anders wohnen – 66 Raumwunder für ein entspanntes Zuhause, lebendige Nachbarschaft und grüne Städte*, oekom Verlag, München 2018, 14 Euro

Irgendwie ist immer zu wenig Platz. In Schränken und Abstellkammern sammeln sich Dinge an, die man nicht braucht. Andererseits bleiben viele Räume ungenutzt. Platz schaffen und Platz besser nutzen – dafür gibt der Ratgeber „Einfach anders wohnen“ Anregungen. 66 Tipps reichen von der Schublade bis zum Stadtviertel: Sie machen Mut zum Entrümpeln, stellen intelligente Kompaktmöbel vor, zeigen verschiedene Modelle, wie man Wohnraum mit anderen teilen kann, und geben Beispiele, wie man ungenutzte Räume im Stadtviertel für die Nachbarschaft belebt. Der Autor Daniel Fuhrhop hat vor drei Jahren mit seiner Streitschrift „Verbietet das Bauen!“ die These aufgestellt, dass auch ohne Wohnungsneubau genug Platz für alle da ist. Das neue Buch zeigt nun mit vielen Bildern, was alles möglich ist. „Platz sparen rettet Freiräume in den Städten und schon die Umwelt“, so Fuhrhop. Seine Überzeugung: „Auf weniger Raum leben macht glücklich.“ Weniger zu besitzen entlastet, weniger Wohnraum schont den Geldbeutel und ein näherer Kontakt zu Mitbewohnern und Nachbarn bereichert das Leben. „Entrümpeln, umbauen, zusammenrücken – es gibt viele Wege zu mehr Wohnglück“, erklärt der Autor. js

SANIERUNG

Bestandsschutz für Zille

Die Stargarder Straße in Prenzlauer Berg gehört zum Sozialen Erhaltungsgebiet Helmholtzplatz. Um die Mieter vor der Verdrängung aus ihrem Kiez zu schützen, müssen hier unter anderem Grundrissänderungen der Wohnungen vom Bezirksamt geprüft und genehmigt werden. Dass diese begrüßenswerte Festlegung jedoch auch kontraproduktiv ausgelegt werden kann, erfährt zurzeit Stephan Moll, Eigentümer des Hauses Stargarder Straße 55.

Das Gebäude macht einen gepflegten Eindruck, die Mieter sind zufrieden. Stephan Moll gehört nicht zu den Vermietern, die durch Luxusmodernisierungen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und überhöhte Mieten bei Wiedervermietung versuchen, das große Geld zu machen. Seit ein Mieter die 36 Quadratmeter große Einzimmerwohnung im ersten Stock des Seitenflügels verlassen hat, wird diese von Moll saniert.

Da er das Bad von 75 auf 115 Zentimeter verbreitern möchte, damit die neuen Mieter nicht mehr zur Dusche über das Toilettenbecken steigen müssen, beantragte er pflichtbewusst beim Bezirksamt eine Grundrissänderung. Die Reaktion von Vollrad Kuhn, stellvertretender Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bürgerdienste: „Gemäß den im Amtsblatt veröffentlichten Prüfkriterien für Modernisierungsmaßnahmen in unseren sozialen Erhaltungsgebieten sind Grundrissveränderungen untersagt.“ Tatsächlich gibt es in Berlin noch Tausende dieser „Schlauchbäder“ oder „Frankfurter Bäder“. Aber muss wirklich alles so bleiben, wie es ist? Laut Statistik ist ein Bad durchschnittlich acht Quadratmeter groß – das in der Stargarder Straße entspricht mit 2,85 Quadratmetern nicht den geltenden DIN-Vorschriften, und auch nach der Umgestaltung wäre es nur 4,37 Quadratmeter „groß“. Die Verbreiterung des Bades hätte keinen Einfluss auf die

Miethöhe. Stephan Moll hat Klage gegen den Bescheid des Bezirksamtes eingereicht. Die Wohnung steht seit acht Monaten leer, bis zu einem Gerichtstermin werden weitere Monate vergehen – die Wohnung kann nicht vermietet werden. Die Erhaltung des Status Quo kann hier nicht die Lösung sein. Ein so kleines Bad galt zu Zilles Zeiten als großzügig, aber wer möchte wie zu Zilles Zeiten wohnen?
Rainer Bratfisch

Scheitert eine Badverbreiterung von 75 auf 115 Zentimeter an Prüfkriterien?



Foto: Christian Muhrbeck

STÄDTISCHE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Wohnungstausch mit gleichbleibender Miete

■ *Internetadresse der künftigen Wohnungstauschbörse: www.inberlinwohnen.de*

Bei den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird ab August eine Wohnungstauschbörse eingerichtet. Tauschpartner können Wohnungen dann ohne Neuvermietungszuschlag anmieten.

Viele Berliner Familien wohnen in zu kleinen Mietwohnungen, finden aber keinen bezahlbaren familien-tauglichen Wohnraum. Auf der anderen Seite haben vor allem ältere Menschen Wohnungen, die zum Beispiel nach dem Auszug der Kinder unnötig groß sind. Was liegt da näher als ein Wohnungstausch? Die Idee ist nicht neu, scheiterte bisher aber am Markt: Kaum jemand gibt seine liebgewonnene große Wohnung auf, wenn eine kleinere Wohnung bei der Neuvermietung nicht billiger ist und eventuell auch noch in einem ganz anderen Stadtteil liegt. Im August startet nun eine unternehmensübergreifende Tauschplattform, die vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisiert wird. Es können dann also auch Degewo-Mieter mit WBM-Mietern tauschen. Unter den insgesamt 300000 Mietparteien werden sich leichter Tauschpartner finden lassen. Wichtiger ist aber: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat die Gesellschaften dazu verpflichtet, beiden Tauschenden die Wohnungen zu den alten Konditionen zu überlassen. Man zahlt also die Miete, die der Tauschpartner bisher gezahlt hat. Einen Neuvermietungszuschlag, der sonst laut Mietpreisbremse bis zu zehn Prozent betragen darf, gibt es beim Wohnungstausch nicht.
Jens Sethmann

Jetzt wird der Wohnungstausch attraktiver

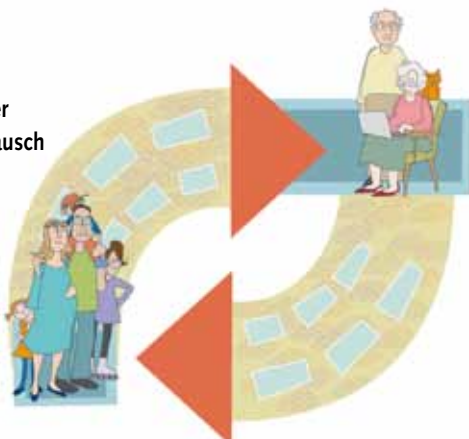


Illustration: Lisa Smith

„Die Aufgabe kann größer nicht sein“

In Berlin nimmt der Wohnungsbau Fahrt auf, doch die Mieten steigen weiter rasant. Bei Neuanmietungen werden schon weit über zehn Euro pro Quadratmeter verlangt. Die Zahlen des IBB-Wohnungsmarktberichts sind für den Berliner Mieterverein (BMV) ein Hilferuf an Bundesjustizministerin Barley.

In den letzten zehn Jahren haben sich die Angebotsmieten in Berlin verdoppelt. Im Jahr 2017 lagen sie im Mittel bei 10,15 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Das ist erneut eine Steigerung um mehr als einen Euro innerhalb eines Jahres. Und der Anstieg geht weiter: Im letzten Quartal 2017 wuchs der Wert auf 10,80 Euro an. Innerhalb des S-Bahnrings liegen die geforderten Mieten schon bei rund 12 Euro. Insgesamt wurde nur noch jede zehnte Wohnung für weniger als 7 Euro angeboten.

„Der Anstieg im unteren Preissegment beunruhigt uns“, sagt Jürgen Allerkamp, Vorstand der Investitionsbank Berlin (IBB) bei der Vorstellung des Berichts. Vor allem bestehende Wohnungen werden teurer, während die geforderten Mieten für Neubaugewohnungen bei 13 Euro stagnieren. „Die Angebotsmieten im Bestand holen dramatisch auf“, erklärt Arnt von Bodelschwingh vom Forschungsinstitut RegioKontext, der den Bericht erarbeitet hat. „Die Aufgabe könnte größer nicht sein“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher. „Wir brauchen den Schutz bezahlbarer Wohnungen dringender denn je und müssen die Potenziale für den Wohnungsneubau nutzen.“ Mit Baugenehmigungen für jeweils rund 25000 Wohnungen wurde in den letzten beiden Jahren ein Stand erreicht wie seit 20 Jahren nicht mehr. Eine weitere Steigerung des Neubaus ist schwierig, denn die Bauwirtschaft arbeitet an ihrer Kapazitätsgrenze. Auch der Blick auf die Flächenreserven der Umlandgemein-



Foto: Sabine Mittermeier

den ist wenig ermutigend: „Wir können die Engpässe im Berliner Wohnungsmarkt nicht im Umland lösen“, fasst Arnt von Bodelschwingh zusammen. Zur Begrenzung der Mieten fordert Senatorin Lompscher vom Bund Änderungen im Mietrecht: „Ich kann nur dringend appellieren, dass auf Bundesebene schnell Taten folgen.“ BMV-Geschäftsführer Reiner Wild

verlangt eine Begrenzung der Mietsteigerungen auf zwei Prozent im Jahr sowie eine Schärfung der Mietpreisbremse: „Es geht offenbar nicht anders, wir brauchen ein empfindliches Bußgeld für Vermieter, die die Mietpreisbremse missachten, und wir brauchen eine weitgehende Abschaffung der Ausnahmeregeln.“

Jens Sethmann

Der IBB-Wohnungsmarktbericht misst die Temperatur

■ IBB-Wohnungsmarktbericht 2017 unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

ÄNDERUNG DER BAUORDNUNG

Abriss wieder genehmigungspflichtig

■ Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der aktuellen Fassung unter gesetz.berlin.de

Die Berliner Bauordnung wurde geändert. Für das Abreißen von Wohnraum braucht man wieder eine Genehmigung. Außerdem wurde die Gültigkeitsdauer von Baugenehmigungen verkürzt.

Wer ein Haus mit Wohnraum abreißen will, braucht wieder eine Genehmigung. Damit hat der Senat einen Fehler von 2005 berichtigt. Damals wurden in der Bauordnung Abrisse genehmigungsfrei gestellt. Man musste sie nur noch beim Be-

zirksamt anzeigen. Gegen die Vernichtung von günstigem Wohnraum hatten die Ämter fortan keine Handhabe mehr. Schon im Zweckentfremdungsverbot wurde festgelegt, dass Wohnhäuser nicht mehr einfach abgerissen werden dürfen. Dies wurde nun auch in der Bauordnung verankert.

Außerdem wurde die Gültigkeit von Baugenehmigungen und Bauvorbescheiden um ein Jahr verkürzt. Sie verfallen jetzt, wenn der Bau zwei Jahre nach Erteilung nicht begonnen wurde oder nach sechs Jahren nicht fertiggestellt ist.

Mit dieser Verschärfung wird das spekulative Horten von baureifen Grundstücken erschwert. Viele Immobilienhändler holen Baugenehmigungen für Brachflächen nur ein, um den Verkaufswert des Grundstücks zu steigern. Dieses Spekulationsmodell wird durch den erhöhten Zeitdruck nun etwas unbequemer.

Jens Sethmann

Günstiger Wohnraum soll nicht so einfach vernichtet werden können



Foto: Johann H. Addicks / Wikipedia

MIT DER ENERGIEBERATUNG VOR ORT

„Irgendetwas findet sich immer“

Wer seine Stromrechnung senken will, kann sich eine kostenlose Energiesparberatung nach Hause holen. Selbst Stromsparprofis können hier noch etwas dazulernen.

Vor-Ort-Termin in Kreuzberg. Eine Dreizimmer-Altbauwohnung im vierten Stock. „Ich nehme an, dass ich ziemlich energieeffizient lebe, aber ich finde, das ist eine gute Möglichkeit, zu überprüfen“, sagt Bewohnerin Ursula Trappentreu zu ihrer Motivation. Julian Affeldt, Energieberater beim Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) schaut sich ihre letzte Stromrechnung an und kann bestätigen: Sie liegt im unteren Durchschnitt. Alles bestens also? Nein, sagt der Energieberater, man findet immer Kleinigkeiten.

Bei seinem Rundgang durch die Wohnung schaut er sich zunächst die Beleuchtung an. Zum Erstaunen der Bewohnerin findet er mehrere stromfressende Halogenlampen und sogar eine Uralt-Glühbirne mit 60 Watt. Er empfiehlt den Austausch durch LED-Lampen. Vorbildlich dagegen ist die Verwendung von abschaltbaren Steckdosenleisten in allen Zimmern. „Der Stromverbrauch durch Stand-by wird oft unterschätzt“, weiß Julian Affeldt. Als Nächstes lässt er in der Dusche das warme Wasser eine Minute lang laufen. Mithilfe eines Strommessgerätes prüft er, ob der Einbau eines Sparduschkopfes etwas bringen würde. In diesem Fall fällt das Ergebnis negativ aus.

Auch beim Waschen macht Ursula Trappentreu vieles richtig. Sie wäscht nur bei 30 oder 40 Grad. 60 oder 90 Grad seien überflüssig, erklärt der Energieberater. Dass man Kurzprogramme wegen des höheren Energieverbrauchs möglichst vermeiden soll, ist der Wohnungsinhaberin dagegen neu: „Ich habe immer gedacht, dass man damit nicht nur Zeit, sondern auch Strom spart.“ Da die Waschmaschine erst acht Jahre alt ist, lohnt sich ein Neukauf noch



Foto: Nils Richter

nicht. Verblüfft reagiert Ursula Trappentreu auch auf den Hinweis, dass es günstiger ist, Wasser auf dem Gasherd zu kochen, statt wie bisher den Wasserkocher zu benutzen. Bei einem zweiten Termin in einigen Wochen wird eine Auswertung der vorgeschlagenen Maßnahmen erfol-

gen. Die Beratung findet im Rahmen des KliB-Projekts statt („Klimaneutral leben in Berlin). Der Schwerpunkt liegt auf nicht-invasiven Maßnahmen, das heißt es geht vor allem um Verhaltensänderungen und weniger um Neuanschaffungen.

Birgit Leiß

Energieberater Af-feldt geht akribisch die Einsparmöglichkeiten durch

■ Terminvereinbarung für eine Vor-Ort-Beratung unter www.berliner-energiecheck.de
Telefon (030) 78 79 00-60
Strommessgeräte können in vielen Stadtteilbibliotheken kostenlos ausgeliehen werden.

BUCHTIPP

Mieterstrom in der Praxis

Prognosen gehen davon aus, dass bundesweit 50 Prozent des Haushaltsstroms der 17 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lokal als Mieterstrom erzeugt werden könnten. Der Strom würde dabei vom Vermieter oder von einem Kooperationspartner dezentral in Blockheizkraftwerken beziehungsweise mit Fotovoltaik- oder anderen Anlagen produziert und ohne Nutzung der großen Netze direkt an die Mieter geliefert. Der nicht im Gebäude genutzte Strom kann ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist und vergütet werden. Die Vorteile: Mieterstrom ist kostengünstiger als der von den Energiekonzernen gelieferte Strom, entlastet die Stromverteilnetze und leistet einen wichtigen Beitrag zur Energiewende. Am 25. Juli 2017 ist das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom in Kraft getreten. Noch sind zahlreiche rechtliche, finanzielle und technische Aspekte zu klären. Auch im Mietrecht und in der Betriebskostenverordnung ist der Begriff Mieterstrom noch nicht verankert. Das „Praxishandbuch Mieterstrom“ zeigt Wege auf, um dieses Potenzial zu nutzen – auch anhand praktischer Erfahrungen, zum Beispiel der Berliner Energieagentur GmbH, die bereits rund 4000 Haushalts- und Gewerbekunden mit preiswertem Strom aus Blockheizkraftwerken und Fotovoltaikanlagen versorgt.

rb



Behr, Iris; Großklos, Marc (Hg.): Praxishandbuch Mieterstrom – Fakten, Argumente und Strategien. Wiesbaden 2017. 39,99 Euro

Alle sollen bleiben können

In Friedrichshain-Kreuzberg werden auch außerhalb der Milieuschutzgebiete die Daumenschrauben für Investoren angezogen – zum Segen für die Mieter. Beispiel: Hafensplatz/Köthener Straße.

Der Gebäudekomplex mit rund 220 Wohnungen war nach Ablauf der Sozialförderung Ende 2017 an die Grundstücksgesellschaft Hafensplatz Berlin mbH verkauft worden. Die teilte den geschockten Mietern mit, dass ein Teilabriss des Hauses sowie ein Neubau mit größeren, familiengerechten Wohnungen und einem Mix von Arbeiten, Kunst und Gastronomie geplant sei. Das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 3/18 („Kreuzberger Mischung ohne Kreuzberger?“).

Für die bereits begonnene Entmietung gebe es keinerlei rechtliche Grundlage, stellte der Bezirksbaustadtrat Florian Schmidt (Grüne) auf einer Mieterversammlung Anfang Mai klar. Bisher liegt weder ein Abriss-, noch ein Bauantrag vor. Der neue Eigentümer sei „kein Böser“, aber er sei naiv an die Sache herangegangen, so Schmidt: „Wir haben ihm jetzt die Pistole auf die Brust gesetzt.“ Es werde keine Entwicklung geben „auf Kosten der Menschen, die hier leben“. Im Klartext: Der Bezirk, der derzeit mit dem Eigentümer verhandelt, will keinem Konzept zustimmen, bei dem nicht alle Mieter bleiben können.

Konkret wurde beschlossen, ein eigenes unabhängiges Gutachten einzuholen, um zu überprüfen, ob wirklich abgerissen werden muss. Der Investor behauptet, die Substanz des 1970er-Jahre-Baus sei so schlecht, dass eine Sanierung „keine realistische Option“ darstelle. Als Weiteres hat der Bezirk die asum GmbH mit einer sozialen Mieterbetreuung beauftragt. In dem ehemaligen Sozialen Wohnungsbau wohnen viele Mieter, die völlig verängstigt und überfordert seien.

Der sogenannte Mieterberater des Eigentümers, der für erhebliche

Verunsicherung sorgte, soll nach dem Willen des Bezirks abgezogen werden. Man habe dem Eigentümer zudem klargemacht, dass auch die vielen Mieter mit befristeten Verträgen langfristig geschützt seien. „Nach unserer Rechtsauffassung entfällt der Befristungsgrund Abriss, weil noch gar keine Abrissgenehmigung erteilt wurde“, so der Baustadtrat. Ein Teil der Wohnungen sei zudem an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen.

Man darf gespannt sein, ob sich der Investor auf diese Forderungen einlässt, denn das Grundstück liegt weder im Sanierungs-, noch im Milieuschutzgebiet – dafür in einer Toplage, nur wenige Gehminuten vom Potsdamer Platz entfernt. Doch für sein Konzept, das einen höheren Ge-



Foto: Sabine Mittermeier

werbeanteil sowie eine höhere Bebauungsdichte vorsieht, braucht der Investor die Zustimmung des Bezirks.
Birgit Leib

Muss hier wirklich abgerissen werden?

VERANSTALTUNGSTIPP 26 Stunden Großstadtsafari

Beim langen Tag der Stadtnatur präsentiert Berlin seit nunmehr elf Jahren ein Wochenende lang seine grünen Seiten. So kann man Yoga im Bürgerpark Pankow machen, einen Familientag auf dem Kinderbauernhof Waslala mitten im Köpenicker Plattenbauviertel erleben oder eine Radtour in Neuköllns grünen Süden unternehmen. Auch echte Geheimtipps sind dabei. Wer hätte gedacht, dass man von einer Deponie in Blankenburg einen der schönsten Sonnenuntergänge Berlins genießen kann? „Wenn die Sonne untergeht, fängt die Stadt an zu leuchten“, heißt es in der Beschreibung der Abendwanderung auf die höchste Erhebung Berlins, die Arkenberge. Ein weiterer Berg mit immerhin 66 Metern ist der Kreuzberg, bislang eher weniger bekannt als Zuhause für viele einheimische Pflanzen und Kräuter. Wer's nicht glaubt, kann sich mit einem Heilpraktiker auf die urbane Kräuterführung „Der Berg ruft“ begeben. Zahlreiche Angebote richten sich an Kinder. Sie können beispielsweise bei einer Großstadtsafari durch den Tiergarten Füchse, Biber und andere wilde Tiere beobachten. Ebenfalls spannend für die Kleinen: mit Oliver Igel, dem Bezirksbürgermeister von Treptow-Köpenick, eine vergnügliche Erkundungstour durch den Plänterwald machen, inklusive Quizrunde und Waldbuffet. Insgesamt gibt es rund 500 Veranstaltungen an 150 Orten in einem Zeitraum von 26 Stunden. Veranstalter ist die Stiftung Naturschutz Berlin.

bl



Foto: Gesina von Schroeder

■ Langer Tag der Stadtnatur am 16. und 17. Juni 2018

Info- und Anmelde-Hotline: ☎ 26394141
Das 26-Stunden-Ticket für alle Veranstaltungen kostet 7 Euro (ermäßigt 5 Euro), Einzelveranstaltung 4 Euro. Kinder und Jugendliche unter 18 haben freien Eintritt.

Programm unter www.langertagderstadtnatur.de

Stadtweit liegen außerdem kostenlose Programmhefte aus.

KLAGE, STREITWERT, BERUFUNG

Der Weg durch die Instanzen

alle Illustrationen: Julia Gandras



Nur zwei Prozent aller mietrechtlichen Auseinandersetzungen landen vor Gericht. Doch ganz gleich, ob man vom Vermieter verklagt wird, beispielsweise auf Duldung der Modernisierung, oder ob man selber seine Rechte durchsetzen muss, etwa auf eine mangelfreie Wohnung – es ist nicht einfach, im Dschungel der Paragraphen und Instanzen den Überblick zu behalten. Wieso ist häufig gar keine Berufung beim Landgericht möglich? Wieso entscheiden Richter in scheinbar gleich gearteten Fällen ganz unterschiedlich? Und wer legt fest, wie hoch der Streitwert des Verhandlungsgegenstands ist?

Petra Kuhn* hätte sich nicht träumen lassen, dass sie einmal so häufig mit Gerichten zu tun haben würde. Amtsgericht, Landgericht, Verhandlungen mit unterschiedlich gut vorbereiteten Richtern und Anwälten – all das kennt die Mieterin nun zur Genüge. Fast 50 Jahre lebte sie in einer Wohnung in Dahlem. Der Ärger fing an, als das Haus 2001 vom Wohnungsunternehmen GSW an einen Privateigentümer verkauft wurde. Der wollte seine Geschäftsräume erweitern – und zwar in die Wohnung von Petra Kuhn: „Er hat mir gesagt, dass er nicht eher ruhen würde, bis ich raus bin“, erzählt die 78-Jährige. Als sie eine Kündigungsklage wegen Eigenbedarfs erhielt, kontaktierte sie einen Rechtsberater beim Berliner Mieterverein (BMV). Da die BMV-Rechtsberater nur außergerichtlich vertreten und nicht vor Gericht tätig werden können, wurde ihr empfohlen, einen Rechtsanwalt mit der Ver-

tretung zu beauftragen. Das könnte zum Beispiel einer der insgesamt 80 für den Mieterverein in der Beratung tätigen und im Mietrecht versierten Vertragsanwälte sein. Aber natürlich bestehe freie Anwaltswahl. Anders als bei einer strafrechtlichen Verhandlung geht es bei zivilrechtlichen Streitigkeiten nicht um einen Gesetzesverstoß und die Klärung der Schuld. Daher gibt es auch keinen Staatsanwalt. Ein Gerichtsverfahren bei Mietstreitigkeiten kommt ins Rollen, wenn die Klageschrift beim Amtsgericht eingereicht wird. Welches der zehn Berliner Amtsgerichte zuständig ist, richtet sich nach der Adresse der Mietwohnung. In der Klageschrift, die dem Beklagten vom Gericht als Kopie zugestellt werden muss, wird ausgeführt, welche Forderungen erhoben werden (Klageantrag) und warum diese Ansprüche bestehen. In Petra Kuhns Fall legte ihr Vermieter dar, warum

sein Sohn unbedingt ihre Wohnung beziehen muss – von einer Erweiterung der Geschäftsräume war nun nicht mehr die Rede. Der Kläger, also derjenige, der die Klageschrift einreicht, sollte schon beim Einreichen Beweismittel auf den Tisch legen, also beispielsweise Zeugen benennen oder Sachverständigen-gutachten vorlegen. So ging Petra Kuhns Vermieter detailliert auf die beengte Wohnsituation seines Sohnes ein. Der Gegner oder Beklagte, wie es juristisch heißt – übrigens nicht zu verwechseln mit einem Angeklagten in einem Strafprozess – hat nach Zustellung der Klageschrift eine Frist von zwei Wochen, sich dazu zu äußern und dem Gericht mitzuteilen, ob er sich gegen die Klage verteidigen will. Es versteht sich von selbst, dass man diese Aufforderung unbedingt ernst nehmen und innerhalb der gesetzten Frist reagieren sollte, am besten nachdem man eine Rechtsberatung aufgesucht hat. Ansonsten kann man den Prozess allein deswegen verlieren, weil man sich nicht gerührt hat. Gleichzeitig teilt das Gericht Ort und Zeit des ersten Verhandlungstermins mit, sofern es sich nicht zunächst für ein schriftliches Verfahren entscheidet. Dieser Verhandlungstermin beginnt mit einem Güteversuch, bei dem es darum geht, den Rechtsstreit einvernehmlich beizulegen. Dazu werden in der Regel beide Parteien geladen.



*Den eigenen
Anwalt mit Unter-
lagen und Nachweisen
„füttern“ kann prozess-
entscheidend sein.*

Manchmal wird aber auch darauf verzichtet, etwa wenn bereits ein Einigungsversuch vor einer außergerichtlichen Gütestelle stattgefunden hat

Am Anfang steht die Güteverhandlung

oder wenn eine Einigung aussichtslos erscheint.

Bleibt die Güteverhandlung erfolglos, schließt sich die eigentliche Verhandlung unmittelbar an. Ein persönliches Erscheinen ist bei anwaltlicher

Vertretung meist nicht vorgeschrieben. Petra Kuhn hatte auf Anraten ihres damaligen Anwalts auf einpersönliches Erscheinen verzichtet. Er wollte offenbar verhindern, dass die Situation zu emotional wird. Im Nachhinein bereut Petra Kuhn das: „Man ist einfach besser auf dem Laufenden, wenn man mitbekommt, was besprochen wird.“ Auch einen Anwaltszwang gibt es beim Amtsgericht nicht. Theoretisch könnte man sich also selber vertreten, was jedoch definitiv nicht zu empfehlen ist und wozu es für Mitglieder des Mietervereins auch gar keinen Grund gibt.

Spart Zeit und Nerven: Gerichtliche Mediation



Seit 2013 sind alle Zivilgerichte verpflichtet, ein Mediationsverfahren anzubieten. Dabei geht es darum, eine einvernehmliche Lösung für den Streit zu finden, ohne die richterliche Entscheidung abzuwarten. Als Pilotprojekt, mit dem nicht zuletzt die Gerichte entlastet werden sollen, gibt es diese Möglichkeit bereits seit 2006. Insgesamt werden in Berlin pro Jahr rund 700 solcher Güterichterverfahren durchgeführt, davon 500 bis 550 beim Landgericht. Das Verfahren funktioniert wie eine klassische Mediation: Beide Parteien und ihre An-

wälte setzen sich an einen Tisch und werden von einem der rund 50 speziell geschulten Berliner Güterichter dabei unterstützt, einen Kompromiss zu finden. Die Richter nehmen dabei keine rechtliche Bewertung des Falls vor und machen auch selber keine Vorschläge. Ein solcher Versuch lohnt sich auf jeden Fall und führe in der Praxis oft zu guten Ergebnissen, sagt Anne-Ruth Moltmann-Willisch von der Koordinierungsstelle für gerichtliche Mediation: „Gerade bei Mietsachen werden häufig Lösungen gefunden, die ein Richter als

Vergleich gar nicht vorschlagen könnte.“

Doch warum sollte man sich auf einen solchen Deal einlassen, statt die Streitigkeit durchzufechten, zumal wenn man sich „im Recht“ fühlt? „Weil der Gang durch zwei Instanzen viel Zeit und Nerven kostet und für nicht rechtsschutzversicherte Mieter auch mit einem hohen Kostenrisiko verbunden ist“, sagt Moltmann-Willisch. Dazu kommt: Eine hundertprozentige Prozesssicherheit gibt es nie. Selbst bei vermeintlich eindeutigen Sachverhalten gibt es ►►

Petra Kuhn erinnert sich noch gut daran, dass sie später völlig irritiert war, dass sich Anwalt und Richter gegenseitig nur Gesetze und Urteile an den Kopf knallten: „Als Laie versteht man da nur Bahnhof.“ Wie lan-

ge ein solches Verfahren in der Erstinstanz dauert, ist ganz unterschiedlich. Manchmal wird das Urteil gleich nach der ersten Verhandlung verkündet, in anderen Fällen dauert es viele Monate, weil noch Zeugen zu laden oder Sachverständigengutachten einzuholen sind.

Von den rund 25 000 Mietsachen, die jährlich vor den Berliner Amtsgerichten verhandelt werden, landen nur zehn Prozent in der zweiten Instanz beim Landgericht Berlin. Das hat vor allem zwei Gründe. Zum einen kann man natürlich das Amtsgerichtsurteil akzeptieren. Gerade für nicht rechtsschutzversicherte Mieter ist der Gang in die nächsthöhere Instanz ein hohes finanzielles Risiko, zumal vor dem Landgericht Anwaltszwang herrscht. Zum anderen gibt es eine wichtige Hürde: Man kann nur dann Berufung einlegen, wenn der Beschwerdewert 600 Euro übersteigt. Auch die Fristen sind zu beachten. Die Berufung muss inner-

Vor Berliner Amtsgerichten werden alljährlich 25 000 Mietsachen verhandelt.



Rechtzeitig Berufung einlegen

halb eines Monats nach Zustellung des begründeten Urteils des Amtsgerichts eingelegt werden. Wer diese Frist unentschuldigt versäumt, kann gegen das Amtsgerichtsurteil nichts mehr unternehmen. Es wird



dann rechtskräftig und damit bindend für die Beteiligten.

Doch wie berechnet sich der Beschwerdewert? Eine Frage, die zwischen Anwälten und Richtern immer wieder zu Uneinigkeit führt, vor allem wenn es um nicht-finanzielle Streitigkeiten geht. Während die Sache bei einer Mieterhöhung noch recht einfach ist – hier gilt das 42-fache der monatlichen Mieterhöhung als Beschwerdewert – wird es bei Mietminderungen schon schwieriger. Zwar wird auch hier im Allgemeinen der 42-fache Mietminderungsbetrag angesetzt, doch es stellt sich die Frage, welcher Minderungsbetrag über-

►► immer ein Prozessrisiko. Viele wollen nicht jahrelang mit dieser Ungewissheit leben. Außerdem, so die Richterin, müsse man den Lösungsvorschlag nicht annehmen: „Man kann dann immer noch abrechnen und sagen, man überlässt die Entscheidung dem Gericht.“ In 30 bis 35 Prozent der Fälle endet das Mediationsverfahren ohne Erfolg. Aber auch dann erleichtert es fast immer den Fortgang des Verfahrens, so die Erfahrung von Moltmann-Willisch: „Es ist praktisch nie so, dass die Beteiligten aus einem solchen Verfah-

ren zerstrittener herausgehen als sie zuvor sind.“

Die Teilnahme am Verfahren ist freiwillig. Manche Anwälte halten nicht viel davon, auch bei den Mietern herrscht oft Unverständnis und Skepsis. „Doch wenn der Rechtsanwalt gute Erfahrungen mit Mediation gemacht hat oder auch sieht, dass allein eine rechtliche Bewertung des Konfliktes nicht zur Lösung führt, wird er seinen Mandanten überzeugen können“, so Moltmann-Willisch. Das Mediationsverfahren ist nicht zu verwechseln mit der „normalen“

Güteverhandlung, die jeder Verhandlung vorgeschaltet ist. Im Unterschied zur Mediation wird diese von dem mit dem Rechtsstreit befassten Richter durchgeführt. Dieser lässt zudem eine eigene rechtliche Einschätzung des Rechtsstreits einfließen. Den Begriff „Güterichter“, wie sich die richterlichen Mediatoren seit 2013 nennen sollen, hält Anne-Ruth Moltmann-Willisch daher für irreführend: „Es klingt zu sehr nach ‚soft skill‘ und Friedensrichter, dabei ist es ein gut strukturiertes Verfahren.“

b/



Vor welcher der fünf Berliner Landgerichtskammern verhandelt wird, kann sich der Kläger nicht aussuchen.

haupt angemessen ist. Geht es bei dem Streit um die Erlaubnis zur Hundehaltung, wird die Berechnung vollends willkürlich. So hat ein Richter unlängst den Streitwert in einem solchen Fall auf 400 Euro festgesetzt. Soviel sei das Haustier wert. Es ist kein Geheimnis, dass manche Richter sich bemühen, möglichst unter 600 Euro zu bleiben, damit der Streit nicht in die nächste Instanz geht.

In Ausnahmefällen gibt es auch die Möglichkeit einer streitwertunabhängigen Zulassungsberufung. Wenn die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung dies erfordert, hat das Amtsgericht die Berufung zum Landgericht zuzulassen, auch wenn der Streitwert unter 600 Euro liegt. Mit Fortbildung des Rechts ist gemeint, dass sich die gesellschaftlichen Verhältnisse so geändert haben, dass die Gesetze dem sozusagen hinterherhinken.

Mit dem Urteil des Landgerichts – häufig ist es auch ein Vergleich – ist dann der Rechtsweg für Mieter in aller Regel beendet (Ausnahmen siehe Kasten auf Seite 18). Nicht selten kommt das Berufungsgericht zu einer anderen Entscheidung als das Amtsgericht. Zu beachten ist, dass das Urteil immer nur für den jeweiligen Einzelfall gilt. Wenn ein Mieter beispielsweise bei einem Streit um eine Modernisierung den

Prozess gegen seinen Vermieter gewonnen hat, hilft dies zunächst nur ihm allein. Mittelbar kann jedoch auch ein Nachbar aus einem solchen Urteil Nutzen ziehen, da üblicherweise angenommen wird, dass ein Gericht in einem vergleichbaren Fall auch wieder gleich entscheiden wird. Nicht vergessen darf man auch, dass es regionale Unterschiede gibt. So unterscheidet sich zum Beispiel die Berliner Rechtsprechung von der in Hamburg: „Das hat mit der Unabhängigkeit der Richter zu tun, sie haben bei der Auslegung einen gewissen Spielraum“, erklärt Frank Maciejewski, Rechtsexperte des BMV. Was vielen Mietern nicht klar ist: Beim Landgericht wird der Fall nicht mehr neu aufgerollt. Sebastian Bartels ist stellvertretender BMV-Geschäftsführer und war lange Zeit als Anwalt tätig. Er hat seinerzeit Petra Kuhn vertreten: „Nur wenn das Landgericht der Ansicht ist, dass das Amtsgericht Fehler gemacht hat, kann es sich noch einmal mit dem Sachverhalt befassen, wobei es sich in aller Regel nicht mit neuen Tatsachen beschäftigen darf.“ Wird zum Beispiel ein Zeuge vor dem Amtsgericht nicht erwähnt, kann er vor dem Landgericht in der Regel nicht mehr

vorgeladen werden. „Man braucht daher einen Anwalt, der möglichst gleich in der ersten Verhandlung alle Dinge auf den Tisch legt“, sagt er. Beim Berliner Landgericht gibt es fünf Kammern, die für Wohnraummietsachen zuständig sind. Es hat sich unter Mietern herumgesprochen, dass sie sich in ihren Auffassungen durchaus voneinander unterscheiden. Manche gelten als besonders vermietetfreundlich. Bei welcher Kammer man landet, richtet sich nach dem Amtsgericht der Erstinstanz. Petra Kuhns Vermieter verfolgte die diversen Eigenbedarfskün-

Unterschiedliche Auffassungen bei den Kammern

digungen stets bis zum Landgericht – ohne Erfolg. Zum Verhängnis wurde der Mieterin dann die Sache mit der Untervermietung. Weil sie ein Zimmer ihrer großen Wohnung untervermieten wollte, beantragte sie eine Untermieterlaubnis. Bis diese endlich erteilt wurde, war der potenzielle Untermieter abgesprungen. Einen weiteren Antrag auf Untermieterlaubnis lehnte der Vermieter ab. „Das Ganze hat sich ewig hingezogen, und finanziell wurde es immer enger für mich“, erzählt die Mieterin. Schließlich vermietete sie – ohne die Erlaubnis abzuwarten – an einen Mann unter, der – so vermutet

Termine und Fristen bei Gericht sind unbedingt zu beachten.



Zwei weitere Instanzenwege führen nach Karlsruhe

Der Bundesgerichtshof (BGH) ist bekanntlich das oberste Gericht in Sachen Wohnraummietrecht. Doch nicht jedes Urteil, mit dem die unterlegene Partei unzufrieden ist, landet in Karlsruhe. Nur wenn es um Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung, um eine Vereinheitlichung in der Rechtsprechung oder um die „Fortbildung des Rechts“ geht, kann

das Landgericht eine Revision zulassen und den Fall zum BGH überweisen. Dort wird dann die endgültige, rechtlich bindende Entscheidung gefällt.

Grundsätzlich haben beide Parteien auch die Möglichkeit, eine Verfassungsbeschwerde einzulegen, entweder beim Verfassungsgericht des Landes Berlin oder beim Bundesver-

fassungsgericht in Karlsruhe. Das kommt aber nur in Frage, wenn zu klären ist, ob das Gericht mit seinem Urteil gegen die Verfassung verstoßen hat. So hat die Deutsche Wohnen nach ihrer Niederlage vor dem Berliner Landgericht Verfassungsbeschwerde gegen den Berliner Mietspiegel eingelegt.
bl



sie – ein Bekannter des Vermieters war und mit ihm unter einer Decke steckte. Der Vermieter kündigte ihr daraufhin wegen unerlaubter Untervermietung. Das Amtsgericht gab ihm Recht. Auf Anraten ihres Anwalts ließ sie sich auf einen Vergleich ein: „Immerhin hat sie eine Entschädigung bekommen, und ihr wurde eine verlängerte Auszugsfrist eingeräumt, die Richterin hatte durchblicken lassen, dass sie bei Ablehnung des Vergleichs zugunsten des Vermieters entscheiden würde“, erklärt Bartels. Für Petra Kuhn, die damit nach 50 Jahren ihre Wohnung verlor, war das eine bittere Erfahrung. „Der Vermieter hat alles getan, um

mich rauszuekeln – und die Richterin hat mitgespielt.“

Auch Bartels sieht durchaus Verfahrensfehler. Dass das Gericht in Petra Kuhns Fall den Boten, der die Kündigung zugestellt hat, nur schriftlich

Zeugenvernehmung – ein wunder Punkt

angehört hat, obwohl er in Berlin wohnt, sei ein typisches Beispiel dafür, dass Beweisverfahren oft nicht ordentlich durchgeführt werden. Die Mieterin hatte ausgesagt, das Kündigungsschreiben nicht erhalten zu

haben. Anders als Frau Kuhn sieht er darin aber keinen Beleg für Voreingenommenheit des Gerichts: „Richter machen Fehler. Manche verlieren bei langer Prozessdauer den Überblick oder verrennen sich. Manche sind bei komplizierten Sachverhalten auch überfordert.“ Die Zeugenvernehmung ist ein wunder Punkt, sagt Bartels: „Ob das Gericht beispielsweise das Foto eines Zimmers als Beweis dafür gelten lässt, dass der Mieter ein Messie ist, oder ob er einen Vor-Ort-Termin anordnet, spielt eine ganz wesentliche Rolle.“ Einige Richter suchen den einfachsten Weg.

Nicht nur Richter, auch Anwälte sind unterschiedlich gut motiviert und vorbereitet. So kann es prozessentscheidend sein, darauf zu pochen, dass ein bestimmter Satz eines Sachverständigen ins Protokoll aufgenommen wird. Auch Mieter können und müssen selber viel dazu beitragen, etwa indem sie dem Anwalt gut zuarbeiten. Es wird oft unterschätzt, dass der Anwalt seine Sache nur gut machen kann, wenn er vom Mieter mit Schriftverkehr, Kontauszügen, Lärmprotokollen und so weiter „gefüttert“ wird. Sebastian Bartels bedauert den Fatalismus, der bei vielen Mietern zu beobachten sei, gemäß dem Sprichwort „Vor Gericht und auf hoher See ist man in Gottes Hand.“

Petra Kuhn sagt rückblickend, dass es sich trotz allem gelohnt habe, um ihre Wohnung zu kämpfen: „Und es war gut, Herrn Bartels an meiner Seite zu haben.“

Birgit Leiß

* Name ist der Redaktion bekannt



Eine Festlegung des Streitwerts durch den Richter ist nicht immer nachvollziehbar.

„Nahe an den Forderungen der Mieterverbände“: Berlins Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher



Fotos: Christian Muhrbeck

BMV-DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2018 Im Grundsätzlichen einig

Nie waren die Wohnungsmarktp Probleme der Hauptstadt in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten so ausgeprägt wie heute. Und nie ist es vorgekommen, dass sich der Berliner Mieterverein (BMV) und das für das Wohnen zuständige Senatsmitglied in der Analyse und den notwendigen Lösungen so einig sind. Die BMV-Delegiertenversammlung gab davon ein eindruckliches Zeugnis ab.

Der erste Montag im Mai wartete mit mehreren wohnungspolitischen Nachrichten auf: Die Investitionsbank Berlin verkündete wie alljährlich die Zahlen zu Mietsteigerungen und Versorgungslage auf dem

Wohnungsmarkt – wie zu erwarten schlechte Nachrichten für die Mieter – und Vertreter der Großen Koalition im Bund kündigten ein Gesetzespaket an, das den rasanten Mietanstieg in vielen Städten Deutschlands abbremsen soll – mit halbherzigen, zum Teil untauglichen Schritten.

Das sei eben das, was herauskomme, wenn eine im Wahlergebnis schlechte CDU mit einer schlechten SPD und einer angeschlagenen CSU koalieren: der kleinste gemeinsame Nenner, so Dr. Rainer Tietzsch, der als Vorsitzender die an diesem nachrichtenreichen Tag stattfindende Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins leitete.

Die Gast- und Auftaktrede vor den 131 Delegierten geriet der Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) zwar hauptsächlich zum Referat ihrer bisher erfolgten Bemühungen im Kampf gegen ausufernde Mieten und fehlende Wohnungen, wurde von den Anwesenden aber mit viel Beifall bedacht, denn in der Beurteilung dessen, was schiefgelaufen ist in der Mieten- und Wohnungspolitik und was man ändern muss, lagen Auditorium und Senatorin nah beieinander.



Ehre, wem Ehre gebührt

33 Jahre im Vorstand des Berliner Mietervereins, davon 27 als Vorsitzender: Kaum jemand hat länger die Geschicke des Mietervereins an maßgeblicher Stelle mitgestaltet als Edwin Massalsky. Der Reinickendorfer hat in seiner Amtszeit eine Vervielfachung der Vereinsmitgliederzahl und den Zusammenschluss der Mietervereine von Ost- und West-Berlin im Jahr 1990 erlebt. Im vergangenen Jahr ist er nicht mehr zu den Vorstandswahlen angetreten, wurde aber bei der diesjährigen BMV-Delegiertenversammlung einstimmig zum Ehrenvorsitzenden ernannt. Wir gratulieren. *uh*

Der als Gast auf dem Podium anwesende Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, gab zu Protokoll: „Ich habe noch keinen Minister oder Senator erlebt, der so nahe an den Forderungen der Mieterverbände ist.“

Der BMV-Vorsitzende Tietzsch blickte in seinem Tätigkeitsbericht auf Arbeit und Neuerungen innerhalb des Mietervereins. Die Nutzung der elektronischen Medien mit ihren Informationsangeboten spiele eine immer größere Rolle. Auch sei es „notwendig, das Feld der sozialen Netzwerke zu bespielen“, der Verein komme dem seit einigen Monaten nach. Er habe seine Zweifel, ob ein Online-Angebot mehr als eine strukturierte Information sein könne, doch wenn eine Online-Rechtsberatung möglich sei, dann sollte dieses Angebot vonseiten der organisierten Mieterschaft kommen.

Solide gewirtschaftet

BMV-Vorstandsmitglied und Kassenwartin Dr. Jutta Hartmann berichtete von einem Nettozuwachs von 2,2 Prozent bei den Vereinsmitgliedern auf jetzt 122 000 Mitglieds Haushalte. Neben einer soliden Geschäftstätigkeit trägt auch ein solches bei anderen deutschen Mietervereinen unerreichtes Wachstum zu einem gesunden Haushalt bei.

„Denken wir aber daran“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild, „dass diese guten Ergebnisse auch einer sehr ungunstigen Sache geschuldet sind: Eine Welle von Mieterhöhungen nach dem letzten Mietspiegel hat den Beratungsbedarf in dieser Stadt enorm in die Höhe getrieben.“ Womit er den Delegierten den Weg zurück von den vereinsinternen Erfreulichkeiten in die weniger erfreulichen Realitäten des Berliner Mieteralltags wies. Umso wichtiger sei es, dass Berlin eine schlagkräftige Mietervertretung habe. Wild versprach: „Das wollen wir auch im nächsten Jahr sein.“ Die abschließende lebhaftige Diskussion um die eingebrachten wohnungspolitischen Anträge zeigte, dass der Verein seine Aufgaben kennt und mit Engagement angeht. *Udo Hildenstab*

Ein Fall für den „Runden Tisch Liegenschaftspolitik“: das bundeseigene Grundstück Ratiborstraße 14 in Kreuzberg



Foto: Christian Muhrbeck

RUNDER TISCH BERLINER LIEGENSCHAFTSPOLITIK

Rebellisches Nest

Alle drei bis vier Monate wird am Runden Tisch zur Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik über den Umgang mit Grundstücken im öffentlichen Eigentum diskutiert. Die Sitzungen sind öffentlich. Daniela Brahm ist von Anfang an dabei. Für die Künstlerin und Mitgründerin des ExRotaprint, einem Ort für Gewerbe, soziale und kulturelle Projekte im Wedding, ist es „ein Erfolg des Runden Tisches, dass zumindest hier die Verhandlung liegenschafts- und bodenpolitischer Themen auf Augenhöhe zwischen Verwaltung, Politik und den diversen stadtpolitischen Initiativen und Akteuren stattfindet“.

An die Stelle der Ausverkaufspolitik früherer Jahre ist eine strategische Immobilienbewirtschaftung getreten. Bei der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) wurde ein Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA) eingerichtet, in dem Liegenschaften zur späteren Verwendung aufbewahrt werden. Grundstücke sollen nicht mehr verkauft, sondern im Erbbaurecht vergeben werden. Nachdem der Runde Tisch 2017 eine Erbbaurechtswerkstatt durchgeführt

hat, ist als nächstes eine Werkstatt zum Konzeptverfahren bei der Grundstücksvergabe geplant. „Der Runde Tisch hat der stadtpolitischen Diskussion eine Richtung gegeben, auf die sich heute viele, auch in Politik und Verwaltung, beziehen“, betont Daniela Brahm. Jedoch müsse „der Runde Tisch darauf achten, dass er mit Aufgaben und Erwartungen nicht überfrachtet wird“, gibt Andreas Krüger zu bedenken. Der Projektentwickler – unter anderem des Modulor-Hauses am Moritzplatz und des Geländes des ehemaligen Blumengroßmarkts in der südlichen Friedrichstadt – ist Moderator des Runden Tisches. Er weist darauf hin, dass es nun darum gehe, „durch Verstetigung und Professionalisierung das Profil zu schärfen.“ Dafür sind im Berliner Landeshaushalt für 2018 und 2019 je 40000 Euro vorgesehen. Koordiniert wird der Runde Tisch vom Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrat Florian Schmidt, der sich

freut, dass es gelungen ist, „uns quasi ins Abgeordnetenhaus einzunisten“. Er betont, dass der Koalitionsvertrag zum Teil unter Rückgriff auf den Runden Tisch gestaltet wurde, warnt jedoch auch: „Wir dürfen uns trotz Professionalisierung und partieller Institutionalisierung von tragenden Figuren nicht unsere Spontaneität, Unabhängigkeit und unseren rebellischen Geist nehmen lassen.“

Schon beim ersten Runden Tisch setzte sich Reiner Wild, der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, dafür ein, dass auch Initiativen aus den Stadtteilen, die sich für einzelne Grundstücke engagieren, ihr Anliegen am Runden Tisch vortragen können. Verschiedene Liegenschaftsfälle wurden seither behandelt, aktuell zum Beispiel das ehemalige Straßenbahndepot in der Belziger Straße in Schöneberg, das als Fahrzeugsammelstelle der Polizei genutzt wird. Der ursprüngliche Plan, das im Landeseigentum befindliche Grundstück zu verkaufen, wurde aufgrund der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik aufgegeben. Der Bezirk möchte es nun mit der städtischen Wohnungsgesellschaft WBM zu einem Standort für Kultur und Soziales entwickeln.

Ein weiterer Liegenschaftsfall ist die Ratiborstraße 14 in Kreuzberg. Auf dem Areal, das der Bundesanstalt

Nutzer wollen BImA-Grundstück selbst kaufen

für Immobilienaufgaben (BImA) gehört, sind über 20 Handwerksbetriebe mit 80 Arbeitsplätzen, eine Kindertagesstätte, eine Wagenburg und ein Biergarten ansässig. Der Senat möchte dort Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUFs) errichten. Die Nutzerinnen und Nutzer begrüßen es, dass Geflüchtete auf dem Grundstück wohnen sollen, sehen jedoch die MUFs mit Skepsis. Am liebsten würden sie ihr Grundstück selbst von der BImA übernehmen, um dort sicher bleiben zu können. Sie hoffen nun auf die Bezirkspolitik, die Unterstützung für den Erhalt des Areals signalisiert hat.

Elisabeth Voß

Der Startschuss

Am 3. November 2011 forderten mehr als 1000 stadtpolitisch Aktive mit einem Positionspapier den sofortigen Stopp des Verkaufs öffentlicher Grundstücke. Es war das Gründungsmanifest der Initiative StadtNeudenken, die ein Jahr danach, am 9. November 2012, zum ersten Runden Tisch zur Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik ins Berliner Abgeordnetenhaus einlud.

<http://stadt-neudenken.tumblr.com/>

Wildtiere bringen Wohlfühlmomente in die Stadt

Berlin eine naturferne Metropole? Von wegen! Die Stadt bietet Tausenden von Wildtieren Lebensräume und Nahrungsquellen. Auch wenn uns die einen willkommener sind als die anderen – wir können gut mit der Vielfalt leben. Ein wenig Aufmerksamkeit, kleine Änderungen an der Fassade, weniger Ordnung im Hof helfen sogar bedrohten Arten und sind für die Tiere überlebenswichtig, meint Derk Ehlert, der Wildtierexperte des Berliner Senats.



Foto: Nils Richter

Vögeln gehen häufig bei Sanierungsmaßnahmen die Brutplätze verloren

MieterMagazin: Herr Ehlert, wie viele Wildtierarten gibt es eigentlich in unserer Stadt?

Ehlert: Eine riesige Bandbreite! In Berlin leben ja nicht nur die uns bekannten Wildtiere wie Fuchs, Wildschwein, Dachs, Igel oder unsere Wildvögel, sondern auch viele kleinere Tiere wie beispielsweise Insekten und Spinnen. Nehmen wir die Pflanzen dazu, die Pilze und Flechten, konnten wir bisher 20000 Wildarten nachweisen. Aber das ist längst kein Gesamtüberblick. Von vielen wissen wir einfach nichts, weil sie sehr klein sind. Dazu kommt: Es verschwinden Arten, werden verdrängt, während andere neu auftauchen.

MieterMagazin: Was bedeuten Wildtiere für eine Stadt wie Berlin?

Ehlert: Wildtiere und auch -pflanzen bedeuten Naturnähe, die sich heute viele Menschen wünschen. Die Berliner genießen es, wenn sie am Morgen und Abend Vogelstimmen hören, wenn sie Eichhörnchen im Hof beobachten können, wenn Mauersegler über die Dächer fliegen, Sperlinge und Hausrotschwänze auf den Büschen sitzen und Fledermäuse durch die Dämmerung huschen. Das sind Wohlfühlmomente.

Und dazu bringen uns etliche tatsächlich auch einen konkreten Nutzen. Nehmen sie nur die Mauersegler: Ein einziger Vogel frisst im Jahr fünf bis acht Kilo Insekten. Er muss natürlich weiterhin Brutmöglichkeiten haben. Die werden ihm durch Modernisierungen oft genommen. Die Vögel, die ja eigentlich in Felsen gebrütet haben, brauchen Schlupflöcher: Höhlungen durch fehlende Ziegel, Nischen in Dächern, „ruinöse“ Hauswände. Kurz: Für sie ist jede Instandsetzung und Sanierung eine Katastrophe, denn sie nimmt ihnen die Nistplätze. Wir müssen uns

die Frage stellen: Wie weit sind wir bereit, Wildtiere in der Stadt zu akzeptieren und zu unterstützen?

MieterMagazin: Aber wie soll das gehen in einer immer dichter werdenden Stadt, in der Brachen zugebaut, Bäume gefällt und Dächer gedämmt werden?

Ehlert: Bleiben wir bei den Vögeln: Indem wir beispielsweise auf ihre Brutplätze achten. Mieter haben oft aus ihrem Küchenfenster oder vom Balkon aus die Hauswand, das Dach oder die Bäume im Hof im Blick. Sie sollten vor einer Sanierung den Vermieter auf Nester und Einfluglöcher aufmerksam machen und im besten Fall mit ihm gemeinsam über Ersatz für die Tiere nachdenken: Brutsteine können in die Fassade eingelassen, Nistkästen aufgehängt, Insektenhotels aufgestellt werden.

Weniger ist mehr

Wohnungsbaugesellschaften sind dem Naturschutz gegenüber heute sehr aufgeschlossen, da hat ein Umdenken eingesetzt. Ein Blick in so manche Vorgärten und Innenhöfe zeigt, dass vogel- und insektenfreundliche Sträucher gepflanzt werden, wie Kupferfelsenbirne oder Vogelbeere. Dass oft schon überlegt wird, wann Strauch- und Rasenschnitt wirklich sein müssen, und nicht ein Reisig- und Laubhaufen über den Winter in einer Ecke liegen bleiben kann. Im Sinne des Naturschutzes gilt: Weniger ist mehr. Nicht alles perfekt aufräumen, Laub unter den Sträuchern liegen lassen. *Das MieterMagazin-Gespräch führte Rosemarie Mieder.*

Was Berlins Wildtierexperte Mietern rät

Nicht nur die Sommer- oder Herbstbepflanzung länger in Kübeln und Balkonkästen stehen lassen, sondern auch die Wintergestecke. Bis in den April hinein bieten sie Insekten Schutz vor dem Frost – hier „verstecken“ sich sogar Bienen. Außerdem finden Vögel auch an Wintergestecken etwas zu fressen. Das gleiche gilt für Gehölze, die an Rankegittern in Töpfen wachsen. Sie sollten nicht schon im, sondern erst zum Frühjahr zurückgeschnitten werden. Derk Ehlert, der seit 18 Jahren Berlins Wildtierexperte ist, gibt übrigens auch gerne persönlich Auskunft und veranstaltet viele Führungen, etwa am Tegeler See. Wer sie erleben möchte und Fragen an den Experten hat, sollte in diesen Kalender schauen und sich anmelden: www.umweltkalender-berlin.de

HAUSBOOTE

Der Wohnsitz auf dem Wasser wird nicht gern gesehen

Vor allem im Sommer kommen die Anfragen: Gibt es irgendwo einen freien Liegeplatz für ein Hausboot? Das Wohnen auf den Berliner Gewässern ist mit den Jahren immer attraktiver und zugleich schwieriger geworden. Die Behörden mögen es nicht, wenn jemand dauerhaft vor Anker gehen will. So muss man entweder unerschrocken sein oder schon lange seinen Platz am Ufer haben. Neue Genehmigungen gibt es allenfalls für eine temporäre Nutzung der Wohnschiffe.

Elisabeth K. hatte schon immer den Traum, auf dem Wasser zu wohnen. Als sich die Möglichkeit ergab, das Wohnschiff einer Bekannten zu mieten, griffen ihr Mann und sie sofort zu. Seit 24 Jahren leben die beiden inzwischen auf dem ausgedienten Kahn am Plötzenseer Kolk. Sie haben das Schiff längst gekauft, die rund 90 Quadratmeter immer weiter ausgebaut und gehören damit zu jenen – sehr wenigen – Berlinern, die man nur über einen Steg erreicht, wenn man sie besuchen will. Der Blick geht durch die Fenster in Wohnräume auf Wasserhöhe, auf das langgezogene Deck mit Tisch und Stühlen, Kräuterbeeten und Blumentöpfen, das Beiboot an der Seite. Laut Definition der Binnenschiffahrtsstraßenordnung (BinSchStrO) ist Elisabeth K.s Zuhause eine

schwimmende Anlage und unterscheidet sich damit von Kleinfahrzeugen, etwa Motorbooten, für die das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Kennzeichen ausgibt.

„Eine schwimmende Anlage ist in der Regel nicht für die Fortbewegung gedacht“, erklärt Stefan Sühl vom Berliner Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA). „Es liegt fest an einem Ort, und wenn es beispielsweise auf eine Werft muss, dann geht das nur über einen Sondertransport.“ Kein Kennzeichen heißt allerdings noch lange nicht, dass ein

Behinderung oder Gefahr für den Schiffsverkehr ausgeht. Als Zweites muss auch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz grünes Licht geben. Die entscheidet

Kein Dauerwohnsitz

beispielsweise unter Aspekten des Umweltschutzes und der Stadtplanung. Auf die Frage, wie groß denn die Chance ist, eine Genehmigung zu bekommen, heißt es aus dem WSA: „Wir räumen Antragstellern auf den Bundeswasserstraßen grundsätzlich

Vorab informieren!

Jeder, der über ein Hausboot nachdenkt, sollte sich vor dem Kauf oder Bau eines solchen Schiffes erst einmal die Informationsmaterialien anschauen, die das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin auf seiner Homepage zur Verfügung stellt.

Sie klären ausgiebig darüber auf,

- was als Hausboot betrachtet wird,
- welche Genehmigungen erforderlich sind,
- welche privatrechtlichen Verträge abgeschlossen werden müssen,
- welche Stellen an Bundeswasserstraßen sich überhaupt für Hausboote eignen
- und wie Transporte über die Bundeswasserstraßen zu erfolgen haben.

Wichtig sind vor allem diese beiden Informationsblätter:

- Hausboote an Bundeswasserstraßen
- Kleinfahrzeuge – Eigenbauten – Hausboote – Flöße

Zu finden unter www.wsa-b.de/



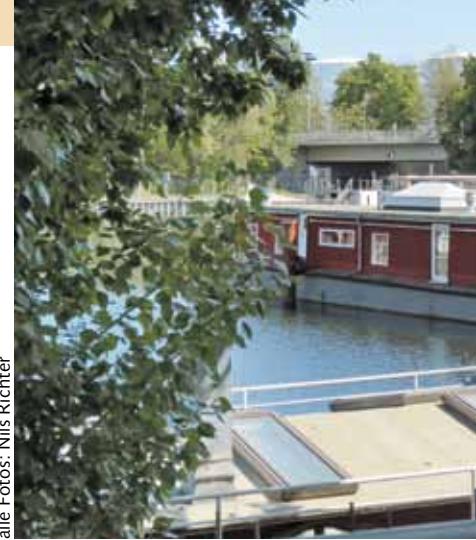
Hausboot genehmigungslos irgendwo ankern darf. Im Gegenteil: Eine schwimmende Anlage setzt umständliche Genehmigungsverfahren voraus.

Zuerst einmal muss das WSA eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Erlaubnis geben, denn auf Flüssen und Seen gilt das Bundeswasserstraßengesetz. So wird beispielsweise geprüft, ob von dem Hausboot eine

keine Nutzungsmöglichkeit als Dauerwohnsitz ein.“ Anträge auf Hausbootliegeplätze würden unter der Maßgabe einer temporären Nutzung – also zu Freizeit- und Erholungszwecken – geprüft.

„Eigentlich leuchtet mir nicht ein, was so kompliziert daran sein sollte, an einigen Stellen Liegeplätze für Hausboote auszuweisen“, erklärt Erik A., der selbst seit Langem die

alle Fotos: Nils Richter





einmal die Grachtenstadt Amsterdam mit 52 Quadratkilometern ist so wasserreich.

Wäre Wohnen auf dem Wasser – zumindest an einigen Stellen – nicht auch eine Möglichkeit, das drängende Wohnraumdefizit um einige Quadratmeter zu schmälern? Diese Überlegung stand wohl hinter der kleinen Anfrage eines CDU-Abgeordneten am 17. Juli vergangenen Jahres. Die Antwort der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: „Hausboote haben für den Senat im Rahmen des Wohnungsbaus keine Bedeutung.“ Im Land Berlin gäbe es keine Ausweisung von Flächen für Hausboote zu Wohnzwecken.

Wasserlagen sind für alle da

„Klar gibt es da tolle Wohnvorstellungen von Floating Homes und Investoren, die super Wohnparks für die Spree konzipieren würden“, erklärt der Pressesprecher des Senats, Matthias Tang. „Aber wir sind der Meinung, die Wasserlagen sind für

langsam gewachsen“, meint Erik A. In Berlin aber waren Flüsse jahrhundertlang Grenze und Todesstreifen.

„Und jetzt glaube ich, sind die bunten Hausboote, die ja oft selbst zusammengezimmert sind, den Mietern in den teuren Wohnungen mit Wasserblick eher ein Dorn im Auge.“ So formiere sich Widerstand der Anwohner um die Rummelsburger Bucht, wo sich bis zum Brand im vergangenen Jahr eine kleine Kolonie mitten auf dem See zusammengefunden hatte. Lummerland nannte sich die schwimmende Wagenburg in Sichtweite nobler Townhäuser.

„Die Vorwürfe lauten ja, dass die Hausboote das Wasser verdrecken, ihre Fäkalien da reinließen, den Müll illegal entsorgten“, sagt Erik A. Dabei lebten Hausbootler oft umweltbewusster als mancher an Land:

„Die haben Solarzellen auf den Dächern, vermeiden Müll, wo sie können und trennen sehr diszipliniert.“

Wie Elisabeth K. und ihr Mann: Gewaschen wird mit Waschnüssen, im Bad gibt es eine Komposttoilette – und eine Mülltonne steht drau-

◀ Der Plötzenseer Kolk ist einer von vier alten Hausbootstandorten in Berlin

meiste Zeit im Jahr auf seinem Hausboot lebt. Wo es ankert, möchte er lieber nicht in der Zeitung lesen. „Ich habe eine Möglichkeit gefunden – aber das ist in Berlin nicht gern gesehen.“ Er bekommt gerade jetzt im Sommer fast täglich Anrufe von Interessenten – die Berliner Gewässer sind in den Jahren nach dem Mauerfall immer attraktiver geworden. Aber das Wohnen auf Spree, Havel und Dahme ist etwas für wenige Liebhaber, Hartnäckige und Aussteiger geblieben. Zu den vielleicht 50 bis 60 geduldeten Bootsliegeplätzen vor



Die bunten, individuell zusammengemauerten Hausboote sind nicht nur Behörden, sondern oft auch Nachbarn ein Dorn im Auge

allem in den alten Hausbootkolonien am Plötzenseer Kolk, im Flutkanal der Tiergartenschleuse und in Spandau sind in den vergangenen Jahrzehnten so gut wie keine neuen hinzugekommen.

Dabei hat Berlin einiges zu bieten: Flüsse, Kanäle und Seen stellen zusammen rund sechseinhalb Prozent der Stadtfläche. Insgesamt sind das knapp 60 Quadratkilometer. Nicht

alle da.“ So stehe es auch im Koalitionsvertrag: Die Ufer sollten zu Erholungszwecken für die Bevölkerung zugänglich sein.

Wie aber regeln das andere Städte, etwa Amsterdam (rund 2500 Hausboote) oder London (rund 4000 Hausboote, Tendenz steigend), für die doch die gleichen Rahmenrichtlinien gelten? „Anders als in Berlin sind die Hausbootkolonien dort

ben an Land, wo sie regelmäßig von der BSR abgeholt wird. „Wir haben hier alles, was man braucht: Strom, Internet, Telefon. Wir haben ja hier auch als Familie gelebt. Unsere beiden Söhne sind auf dem Schiff groß geworden.“

Nach einem Liegeplatz aber braucht am Kolk niemand mehr zu fragen. Da ist seit Jahren keiner frei.

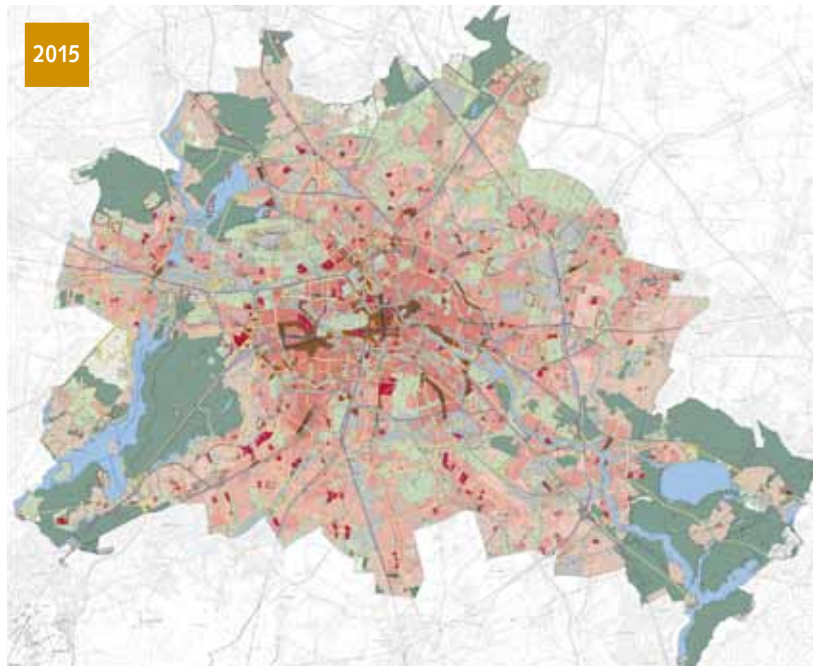
Rosemarie Mieder

MIETERMAGAZIN-LEXIKON STADTENTWICKLUNG (1)

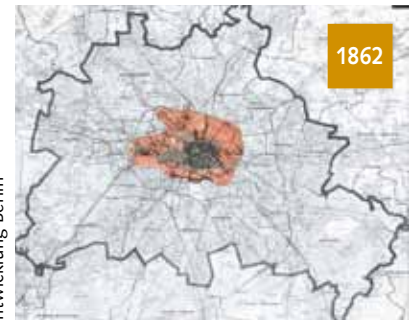
Vom Plan zur Baugenehmigung

Was ist eigentlich ein Sanierungsgebiet? Wo kann die Stadt das Vorkaufsrecht nutzen? Was ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt? Und was sagt ein Bebauungsplan aus? Die bau- und wohnungspolitische Debatte ist voller Fachbegriffe, die das MieterMagazin in einer kleinen Serie erklären wird. In dieser Ausgabe geht es um den Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und sonstige Fragen der Bauleitplanung.

– zum Beispiel allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet, Gewerbegebiet, Kerngebiet, Grünflächen, Verkehrsflächen oder Gemeinbedarfs- und Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung – und das Maß der Bebauung, also die zulässige Baudichte, die Höhe der Gebäude, einzuhaltende Baufluchtlinien und Baugrenzen. Darüber hin-



2015



1862



1939

alle Grafiken: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin

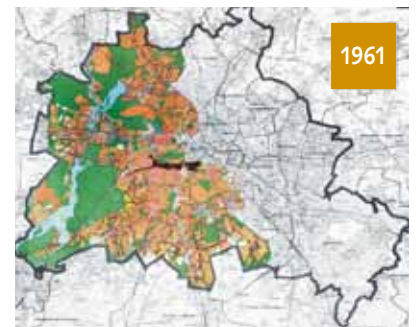
Am Anfang steht der Flächennutzungsplan – seine Vorläufer reichen 150 Jahre zurück

Die Stadtplanung ist bundeseinheitlich im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Weil das Bauen in die gewünschten Bahnen geleitet werden soll, spricht das Gesetz von der Bauleitplanung. Sie ist zweistufig angelegt: die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung. Die vorbereitende Bauleitplanung ist der **Flächennutzungsplan** (FNP, auch F-Plan). Jede Gemeinde stellt für ihr gesamtes Gebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung dar. Wo soll gewohnt werden? Wo können neue Gewerbegebiete entstehen? Welche Flächen sollen landwirtschaftlich genutzt werden oder dem Naturschutz vorbehalten sein? Der FNP bildet die absehbaren Bedürfnisse der nächsten 20 Jahre ab. Es werden meist nur grobe Nutzungskategorien angegeben, etwa Gewerbe-, Wohnbau- oder gemischte Bauflächen. Der aktuelle Berliner FNP stammt aus dem Jahr 1994, wurde aber ständig punktuell an neue Bedürfnisse ange-

passt. Eine komplette Neuaufstellung wird deshalb nicht angestrebt, obwohl 20 Jahre längst abgelaufen sind. Die Darstellungen im Plan sind nie grundstücksscharf. Ein konkretes Baurecht kann aus dem FNP also nicht abgeleitet werden. Das ist der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Die verbindliche Bauleitplanung ist der **Bebauungsplan** (B-Plan). Ein B-Plan wird aufgestellt, wenn für ein Bauvorhaben genaue, bindende Vorgaben notwendig sind oder

B-Plan: Streitpunkt zwischen Bezirk und Senat

wenn eine Fläche für öffentliche Zwecke gesichert werden soll. Ein B-Plan kann ein ganzes zu entwickelndes Stadtviertel oder auch nur ein einzelnes Grundstück umfassen. B-Pläne können sehr detaillierte Vorschriften machen. Standardmäßig wird die Art der Nutzung festgelegt



1961

aus kann ein B-Plan auch bestimmen, wo Sozialwohnungen entstehen sollen, wie Häuser gestaltet werden, wo Parkplätze entstehen oder wo Flächen für die Regenwasserversickerung angelegt werden sollen. Der B-Plan darf nur nicht den Festlegungen des übergeordneten FNP zuwiderlaufen. Die Zuständigkeit für die B-Pläne liegt bei den Bezirken. Wenn die Senatsverwaltung aber eine „außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung“ erkennt, kann sie ein B-Planverfahren an sich ziehen. Das führt oft zu

■ *Flächennutzungsplan Berlin:* www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/

Übersichtskarte der Bebauungspläne: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-plan-verfahren/berlin/

Baunutzungsplan und historische Flächennutzungspläne: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp-de/historie/

Streit, denn die „außergewöhnliche Bedeutung“ ist nicht eindeutig definiert. In der Vergangenheit hat die Senatsverwaltung den Bezirken immer wieder die Planungshoheit entzogen, wenn diese einen Bebauungsplan in eine Richtung entwickelt haben, die dem Senat nicht passte – auch wenn das fragliche Projekt für die Gesamtstadt unbedeutend war. Zu jedem B-Plan gehört eine ausführliche Begründung. In der Regel dauert das Verfahren bis zur Festsetzung des B-Plans durch die Bezirksverordnetenversammlung mindestens zwei Jahre.

Wegen der Arbeitsbelastung in den Planungsämtern hat sich in den letzten Jahren eingeschlichen, dass B-Planverfahren gar nicht mehr bis zur endgültigen Festsetzung durchgeführt werden, sondern oft schon eingestellt werden, wenn die sogenannte „Planreife“ erreicht ist. Dann ist der Plan so weit ausgearbeitet, dass er als Grundlage für Baugenehmigungen dienen kann.

Bauleitpläne sind unbegrenzt gültig, sofern sie nicht geändert, von einem neueren Plan „überschrieben“ oder offiziell aufgehoben werden. Die Bauleitplanung soll eigentlich die Ziele der Kommunen darstellen. In der Praxis reagieren die Städte oft nur noch auf Investoren, die mit ihren Bauplänen ins Rathaus kommen. Die Planungsämter ändern dann den FNP oder stellen einen B-Plan auf, um das Projekt zu ermöglichen oder in verträgliche Bahnen zu lenken. Die Bauleitplanung ist vielfach zur „Baubegleitplanung“ herabgesunken. Weil B-Pläne nur aufgestellt werden, wenn eine Planung erforderlich erscheint, gibt es in der Stadt weite Flächen ohne verbindliche Bauleitplanung, den sogenannten **unbeplanten Innenbereich**. Soll hier etwas gebaut werden, wird die Frage der Zulässigkeit nach dem Paragraphen 34 des Baugesetzbuchs beantwortet. Demnach wird ein Bauvorhaben genehmigt, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung (...) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Eine Baulücke, die ausschließlich von viergeschossigen Wohnhäusern umgeben ist, kann also nur mit einem Wohn-

Foto: Michael Hughes



haus in gleicher Höhe bebaut werden. Weder ein Bürogebäude noch ein Hochhaus wären hier zulässig. Eine Besonderheit im Westteil Berlins ist der **Baunutzungsplan**. Bevor mit dem Bundesbaugesetz – dem Vorläufer des BauGB – Flächennutzungs- und Bebauungspläne als Standard festgelegt wurden, hatte der West-Berliner Senat im Jahr 1961 für das ganze Gebiet der Teilstadt einen

West-Berlin hat keinen unbeplanten Innenbereich

Baunutzungsplan aufgestellt. Die Aussagen dieses Plans waren detaillierter als bei einem FNP, aber gröber als in einem B-Plan. Mit der Einführung des Bundesbaugesetzes hat der Senat beschlossen, den Baunutzungsplan als Bebauungsplan in das neue Recht überzuleiten. Das heißt, West-Berlin ist mit einer verbindlichen Bauleitplanung vollständig abgedeckt. Es gibt hier keinen unbeplanten Innenbereich, wo Bauanträge nach Paragraph 34 entschieden werden. Wo keine neueren Bebauungspläne aufgestellt wurden, gilt der Baunutzungsplan heute noch.

Der Plan ist jedoch veraltet und schreibt Stadtplanungsvorstellungen fest, die heute niemand mehr vertritt: eine strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten und eine starke Senkung der Bebauungsdichte. Das führt vielerorts zu einer absurden Rechtslage. So ist beispielsweise die Südliche Friedrichstadt im Baunutzungsplan als Kerngebiet ausgewiesen, in dem Geschäfte, Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe und Büros zulässig sind – keinesfalls aber Wohnungen. Das traditionelle



Foto: MieterMagazin-Archiv

Geschäfts- und Zeitungsquartier, das sich hier einmal befand, war jedoch im Krieg nachhaltig zerstört worden und mit dem Mauerbau war auch die Verbindung zur alten City im Bezirk Mitte abgeschnitten. Wenn man hier sinnvollerweise Wohnungen bauen wollte – wie etwa um 1970 am Mehringplatz oder bei der Internationalen Bauausstellung 1987 –, musste das Bezirksamt gut begründete Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Baunutzungsplans erteilen oder einen neuen B-Plan aufstellen, was noch aufwendiger und langwieriger war. Das ist auch heute noch so. Obwohl der mittlerweile 57 Jahre alte Baunutzungsplan längst keine Entscheidungshilfe mehr darstellt, sondern zu einer grotesken Baurechtshürde geworden ist, traut sich niemand, ihn einfach für ungültig zu erklären.

Jens Sethmann

Die Aufstellung des Flächenutzungsplans in den 1980ern begleitete erstmals eine umfassende Bürgerbeteiligung

■ Gesetzestext des BauGB: www.gesetze-im-internet.de/bbaug/

Wer plant was?

Stadtplanung ist ein Kernstück der kommunalen Selbstverwaltung und damit grundsätzlich Sache der Städte und Gemeinden. Nur wenn es um Dinge von überörtlicher Bedeutung geht, zum Beispiel Fernstraßen, Bahnstrecken, Hochschulen oder Kraftwerke, liegt die Planungshoheit beim Land oder beim Bund. Da Berlin Bundesland und Stadt zugleich ist, kann es vieles selbst gestalten. Für den Flächennutzungsplan und stadtweit bedeutsame Planungen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Heft in der Hand. Die Zuständigkeit für Bebauungspläne und kleinteiligere Planungen liegt im Grundsatz bei den Bezirken.

js

VORKAUFRECHT

Kein Schnäppchen, kein Rabatt

Das Vorkaufsrecht ist keine Chance, besonders günstig an eine Eigentumswohnung zu kommen – auch wenn der Begriff das suggerieren mag. Seine Rechte sollte der Mieter trotzdem kennen.

Will der Eigentümer eine umgewandelte Wohnung erstmals verkaufen, so hat der darin wohnende Mieter gegenüber Dritten ein Vorkaufsrecht



Illustration: Julia Gandras

Ein Vorkaufsrecht hat man nur dann, wenn eine Mietwohnung erstmalig in Einzeleigentum umgewandelt wird – nicht jedoch, wenn man bereits in eine Eigentumswohnung gezogen ist und diese erneut den Besitzer wechselt oder wenn das ganze Haus veräußert wird. Nicht zum Zug kommen Mieter außerdem, wenn der Vermieter die Wohnung verschenkt oder an einen Familien- oder Haushaltsangehörigen verkauft.

Vorkaufsrecht heißt weder, dass man seine Wohnung als Erster zum Kauf angeboten bekommt, noch dass man auf einen Rabatt hoffen darf. Vielmehr darf der Vermieter die Wohnung ganz offiziell vermarkten und sogar einen notariell beglaubigten Kaufvertrag mit einem Dritten abschließen. Erst dann ist er verpflichtet, den Mieter zu informieren und ihn ausdrücklich auf dessen Vorkaufsrecht hinzuweisen. Der Mieter erfährt damit, wer die von ihm bewohnte Wohnung gekauft hat und zu welchem Preis.

Laut Gesetz bleiben ihm ab Zugang des Schreibens zwei Monate Zeit, in diesen bereits geschlossenen wirksamen Kaufvertrag einzutreten – zum gleichen Preis und zu den gleichen Konditionen. Der Erstkäufer hat dann das Nachsehen, erklärt Frank Maciejewski, Rechtsexperte beim Berliner Mieterverein. „Der hat das aber gewusst, denn der Notar muss darauf hingewiesen haben.“ Nicht selten werden Mieter von den Kaufinteressenten telefonisch gedrängt, sich zu entschei-

den. Manchmal will sogar der Eigentümer im Vorfeld einer geplanten Umwandlung schon mal einen schriftlichen Verzicht auf das Vorkaufsrecht. Eine solche Erklärung ist bindend, erklärt Frank Maciejewski: „Es gibt aber keinen Grund, sich darauf einzulassen.“

Die wenigsten Mieter können es sich leisten, ihre Wohnung zu kaufen, weiß Stefan Schetschorke, Leiter der BMV-Rechtsabteilung: „Angesichts der Mondpreise, die in Berlin mittlerweile verlangt werden, ist das für Durchschnittsverdiener unerschwinglich.“ Und wenn man dennoch kaufen will? Es genügt eine – unbedingt schriftliche – Mitteilung an den Vermieter oder den Notar, dass man von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen will. Doch Vorsicht: Man tritt damit ohne weitere Formalitäten automatisch in den Kaufvertrag ein. Wer das Vorkaufsrecht geltend macht, dann aber beispielsweise einen für den Kauf notwendigen Kredit nicht bekommt, macht sich schadensersatzpflichtig. Trickereien zur Aushebelung des Vorkaufsrechts sind gang und gäbe. Oft erfahren die Mieter erst im Nachhinein vom Verkauf ihrer Wohnung. Manchmal sollen Wohnungen umgebaut oder zusammengelegt werden. Oder sie wurden im Paket verkauft, und der Investor will sich

Zehn Jahre Schutz bei Eigenbedarfskündigung

nicht mit dem Vorkaufsrecht einzelner Mieter herumplagen. Grundsätzlich gilt in solchen Fällen: Ist der Käufer bereits im Grundbuch eingetragen, ist es zu spät. Dann kommt allenfalls Schadensersatz in Betracht – sofern ein Schaden eingetreten ist. „Den Mieter trifft die Beweislast dafür, dass er – hätte er davon gewusst – das Vorkaufsrecht auch tatsächlich ausgeübt hätte.“


Wer nicht kaufen will, muss gar nichts unternehmen. In Berlin ist man nach einer Umwandlung zehn Jahre lang vor einer Kündigung geschützt. Erst danach wäre gegebenenfalls eine Kündigung wegen Eigenbedarfs möglich.

Birgit Leiß

Wie viel kostet meine Wohnung?

Sie wollen wissen, für wie viel die Wohnung in Ihrem Haus verkauft wurde? Das Maklerunternehmen Homeday macht's möglich. Auf einer interaktiven Karte sind bestimmte Adressen verzeichnet. Wer die Punkte anklickt, erfährt beispielsweise, dass die 95 Quadratmeter große Wohnung in der Leibnizstraße 58 im letzten Jahr für 570000 Euro verkauft wurde. Homeday wertet dabei nach eigenen Angaben Immobilienangebote aus dem Internet und aus den Zeitungen aus, außerdem fließen Daten wie Baujahr oder Lage mit in die Preisberechnung ein. Datenschutzrechtlich höchst problematisch, findet allerdings der Berliner Mieterverein dieses neue Angebot.

bl

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes


Mieterhöhung

1. Der Mieter kann die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB sowohl ausdrücklich schriftlich wie mündlich als auch konkludent durch Zahlung der Mieterhöhung erteilen. Eine mietvertragliche Schriftformklausel ändert hiernach nichts.

2. In der zweimaligen vorbehaltlosen Zahlung der geforderten neuen Miete liegt eine Zustimmung durch schlüssiges Verhalten. Es bleibt offen, ob auch eine einmalige Zahlung hierfür ausreicht.

3. Für die Bewertung des Verhaltens des Mieters als schlüssige Zustimmung kommt es nicht darauf an, ob er seinen Dauerauftrag entsprechend geändert oder die erhöhte Miete im Wege einer jeweils zum Fälligkeitstermin veranlassten Überweisung entrichtet hat. Denn in beiden Fällen ist ein Tätigwerden des Mieters erforderlich, das wiederum bei Fehlen eines Rückforderungsvorbehalts tragfähige Rückschlüsse auf seine Willensrichtung zulässt.

BGH vom 30.1.2018 – VIII ZB 74/16 –

 Langfassung im Internet

Wenn der Vermieter nach einer Mieterhöhung Klage auf Zustimmung erhebt, obwohl der Mieter der Mieterhöhung schon zugestimmt hat, verliert der Vermieter den Prozess und hat die Prozesskosten zu tragen. Im vorliegenden Fall hatte der Mieter eine ausdrückliche schriftliche Zustimmung, die der Vermieter von ihm verlangt hatte, nicht abgegeben. Er hatte die neue Miete aber vor Klageeinreichung bereits dreimal gezahlt.


Das Amtsgericht ging davon aus, dass der Mieter durch Zahlung schlüssig seine Zustimmung erklärt hatte und legte dem Vermieter die Prozesskosten auf.

Der BGH teilte diese Auffassung, indem er wie aus den Leitsätzen ersichtlich entschied. Aus den Gründen der BGH-Entscheidung ergibt sich, dass schon eine zweimalige vorbehaltlose Zahlung der neuen Miete als vollwertige Zustimmung anzusehen ist. Normale Schriftformklauseln in Mietverträgen würden an dem Ergebnis nichts ändern, da ihnen rein deklaratorischer – beweisleichter – Charakter zukomme. Die Einhaltung der deklaratorischen Schriftform sei aber nicht Gültigkeitsvoraussetzung eines von ihr erfassten Rechtsgeschäfts, wie der hier streitigen Zustimmung.

Anspruch auf Untervermietung

a) Bereits der Wunsch, nach dem Auszug eines bisherigen Wohngenossen nicht allein zu leben, kann ein nach Abschluss des Mietvertrags entstandenes berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einer Untervermietung begründen. Entsprechendes gilt bei einer aufgrund einer nachträglichen Entwicklung entstandenen Absicht, Mietaufwendungen teilweise durch eine Untervermietung zu decken.
b) Für die Beurteilung der Frage, ob das berechtigte Interesse nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist, kommt es auch bei einem nach § 563 Abs. 1, 2 BGB erfolgten Eintritt eines Mieters auf den Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Mietvertrags an.

BGH vom 31.1.2018 – VIII ZR 105/17 –

 Langfassung im Internet


Nach dem Tod der Mieterin trat deren Lebensgefährte gemäß § 563 Abs. 2 Satz 3 BGB in das Mietverhältnis ein. Um nicht allein leben zu müssen und die Wohnung halten zu können, beanspruchte er die Genehmigung zur Untervermietung eines Zimmers an einen Arbeitskollegen. Wie aus den Leitsätzen ersichtlich sah der BGH das berechtigte Interesse an der Untervermietung in einem solchen Fall als gegeben an.

Dass für die zusätzliche Voraussetzung des § 553 BGB hinsichtlich des Anspruchs auf Genehmigung der Untervermietung – Entstehen des berechtigten Interesses nach Abschluss des Mietvertrages – auch im Falle des Mietvertragseintritts gemäß § 563 BGB auf den Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Mietvertrages mit dem zwischenzeitlich verstorbenen Mieter abzustellen ist – und nicht auf den Zeitpunkt des Mietvertragseintritts des Haushaltangehörigen –, hat der BGH hier ausdrücklich klargestellt.

Mietüberzahlung durch Jobcenter

Hat das Jobcenter das dem Wohnungsmieter zustehende Arbeitslosengeld II als Bedarf für Unterkunft und Heizung versehentlich auch noch nach der Beendigung des Mietverhältnisses im Wege der Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II an den bisherigen Vermieter gezahlt, kann es von diesem – unter dem Gesichtspunkt einer fehlenden (widerrufenen) Anweisung – unmittelbar die Herausgabe der ohne rechtlichen Grund erfolgten Zuvielzahlung im Wege der Nichtleistungskondition (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB) verlangen.

BGH v. 31.1.2018 – VIII ZR 39/17 –

 Langfassung im Internet

Die Mietzahlungen erfolgten auf Antrag der Mieter nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II direkt durch das Job-Center an den Vermieter. Das Mietverhältnis endete zum 31. Juli 2014. Bereits am 24. Juli hatten die Mieter beim Job-Center einen Mietvertrag über eine neue Wohnung eingereicht. Dennoch überwies das Job-Center am nächsten Tag versehentlich noch die Miete für August 2014 an den Ver-

mieter. Dieser behielt den Betrag ein, weil er aus dem Mietverhältnis noch Forderungen gegen die Mieter zu haben glaubte. Nun klagte das Job-Center gegen den Vermieter auf Rückzahlung. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Trotz der Direktüberweisung der Miete vom Job-Center an den Vermieter habe die Rückabwicklung gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB innerhalb der bestehenden Leistungsbeziehungen, mithin einerseits zwischen den früheren Mietvertragsparteien und andererseits zwischen Mieter und Jobcenter, zu erfolgen. Das Landgericht und letztlich der BGH beurteilten die Sachlage hingegen anders. Zwar habe der Vermieter bei objektiver Betrachtung die Zahlung der Miete nicht durch eine Leistung des klagenden Job-Centers, sondern vielmehr durch eine Leistung ihrer (ehemaligen) Mieter erhalten, denen gegenüber das Job-Center wiederum in seiner Eigenschaft als Sozialleistungsträger im Rahmen des bestehenden Bedarfs für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II Sozialleistungen zu erbringen hatte. Insoweit hätten die Mieter mit ihrem Antrag nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II dem Job-Center lediglich die Anweisung erteilt, die ihnen zustehenden Unterstützungsleistungen direkt an den Vermieter zu zahlen. Dennoch stehe dem Job-Center ein direkter Rückzahlungsanspruch gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB (Nichtleistungskondiktion) gegen den Vermieter zu. Denn die Mieter hätten ihren Antrag nach § 22 Abs. 7 Satz SGB II bereits vor Ausführung der Zahlung gegenüber dem Job-Center (konkulent durch Vorlage des neuen Mietvertrags) widerrufen. Vor allem aber habe der Vermieter aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses bereits bei Erhalt des Geldes gewusst, dass ihm der für den Monat August 2014 überwiesene Betrag nicht zustand und es damit an einer Leistung der Mieter als ihrem (ehemaligen) Vertragspartner fehlte. Diesen Betrag habe der Vermieter vielmehr in sonstiger Weise auf Kosten des Job-Centers ohne rechtlichen Grund erlangt (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB).

Belegeinsicht

a) Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die von diesem erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts beanspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte zutreffend sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. Der Darlegung eines besonderen Interesses an dieser Belegeinsicht bedarf es nicht.

b) Ein Mieter ist zur Leistung von Betriebskostennachzahlungen nicht verpflichtet, solange und soweit der Vermieter einem berechtigten Verlangen nach Belegvorlage nicht nachgekommen ist.

BGH vom 7.2.2018 – VIII ZR 189/17 –

➔ Langfassung im Internet

Schadensersatzanspruch

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen. Einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf es dazu nicht. Das gilt unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht.

BGH vom 28.2.2018 – VIII ZR 157/17 –

➔ Langfassung im Internet

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hatte der Vermieter Schadensersatz in Höhe von 5171 Euro gefordert wegen eines vom Mieter zu verantwortenden Schimmelbefalls in mehreren Räumen, wegen mangelnder Pflege der Badezimmerarmaturen und eines Lackschadens an einem Heizkörper sowie wegen eines daraus resultierenden, fünfmonatigen Mietausfalls. Eine Frist zur Beseitigung der betreffenden Schäden hatte der Vermieter dem Mieter zuvor nicht gesetzt. Daraus ergab sich die juristische Frage, ob der Schadensersatzanspruch hier auch ohne Fristsetzung entstanden war.

Der Bundesgerichtshof bejaht die Frage. Denn das in § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB als Anspruchsvoraussetzung vorgesehene Fristsetzungserfordernis gelte nur für die Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten (§ 241 Abs. 1 BGB) durch den Mieter. In diesen Fällen müsse der Vermieter dem Mieter grundsätzlich zunächst eine weitere Gelegenheit zur Erfüllung seiner Leistungspflicht geben, bevor er (statt der geschuldeten Leistung) Schadensersatz verlangen könne. Als eine derartige Leistungspflicht sei etwa die vom Mieter wirksam aus dem Pflichtenkreis des Vermieters übernommene Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen anzusehen.

Im Gegensatz dazu handele es sich bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und insbesondere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln, um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht (§ 241 Abs. 2 BGB). Deren Verletzung begründe einen Anspruch des geschädigten Vermieters auf Schadensersatz (neben der Leistung) bereits bei Vorliegen der in § 280 Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen („Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.“). Daher könne ein Vermieter bei Beschädigungen der Mietsache vom Mieter gemäß § 249 Abs. 2 BGB nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen, ohne diesem zuvor eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt zu

haben. Dies gelte auch unabhängig davon, ob der Vermieter einen entsprechenden Schadensersatz bereits vor oder (wie hier) erst nach der in § 546 Abs. 1 BGB geregelten Rückgabe der Wohnung geltend mache.

Kündigungssperrfrist

a) Die Kündigungsbeschränkung nach § 577 a Abs. 1 a Satz 1 BGB erfordert nicht, dass zusätzlich zu den im Tatbestand dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen – hier die nach der Überlassung an den Mieter erfolgte Veräußerung des vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft (§ 577 a Abs. 1 a Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BGB) – an dem vermieteten Wohnraum Wohnungseigentum begründet worden ist oder der Erwerber zumindest die Absicht hat, eine solche Wohnungsumwandlung vorzunehmen.

b) Diese Auslegung des § 577 a Abs. 1 a Satz 1 BGB verstößt weder gegen die verfassungsrechtlich geschützten Rechte des Vermieters gemäß Art. 3 Abs. 1 GG und Art. 14 GG noch gegen den verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

BGH vom 21.3.2018 – VIII ZR 104/17 –

👉 Langfassung im Internet

Hier hatte der jetzt 70-jährige Mieter 1981 eine 160 Quadratmeter große Vierzimmerwohnung in Frankfurt gemietet. Im Januar 2014 kaufte eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) das Haus und trat als Vermieter in den Mietvertrag ein. Vier Monate später kündigte die Gesellschaft den Mietvertrag wegen Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter. Dieser benötige als erfolgreicher Immobilienunternehmer repräsentative Wohnräume in entsprechender Wohnlage in der Nähe seines Büros. Amts- und Landgericht wiesen die Räumungsklage ab. Der BGH bestätigte diese Entscheidungen.

Der Bundesgerichtshof ließ die Frage offen, ob in diesem Fall überhaupt Eigenbedarf vorliegt. Darauf komme es auch gar nicht an, weil der Vermieter vor Ablauf der dreijährigen Kündigungssperrfrist gar nicht hätte kündigen dürfen (in Berlin gilt gemäß § 577 a Abs. 2 BGB sogar eine zehnjährige Kündigungssperrfrist.).

Der 2013 eingeführte § 577 a Abs. 1 a Satz 1 BGB gelte trotz der Überschrift des § 577 a BGB („Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung“) unabhängig davon, ob die Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde, umgewandelt werden soll oder nicht. Die amtliche Gesetzesüberschrift gebe lediglich schlagwortartig wieder, welche Materie die Vorschrift betreffe, ohne den Regelungsbereich in allen Einzelheiten zu umfassen. Maßgebend sei daher grundsätzlich, jedenfalls bei dessen – hier gegebener – Eindeutigkeit, der Wortlaut des Gesetzes.

Anders als Kapitalgesellschaften (GmbH oder AG) könne eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die eine Immobilie erworben habe, wegen Eigenbedarfs zugunsten eines Gesellschafters kündigen.

Mit der Einführung des § 577 a Abs. 1 a BGB habe der Gesetzgeber zwar insbesondere beabsichtigt, die fakti-

sche Umgehung des in § 577 a Abs. 1 BGB vorgesehenen Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach dem sogenannten „Münchener Modell“ zu unterbinden. Bei diesem verzichte eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergeinschaft nach dem Erwerb des mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks zunächst auf die Begründung von Wohnungseigentum und den anschließenden Verkauf von Eigentumswohnungen an Interessenten. Stattdessen kündige sie den betreffenden Mietwohnraum wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter oder der Miteigentümer und umgehe so die Kündigungssperrfrist des § 577 a Abs. 1 BGB.

Mit der eingefügten Neuregelung des § 577 a Abs. 1 a BGB wollte der Gesetzgeber jedoch nicht allein Umgehungen der Sperrfrist nach dem „Münchener Modell“ entgegenwirken, sondern ausdrücklich auch etwaigen neuen Umgehungstatbeständen vorbeugen. Deshalb habe er für ein Eingreifen der Sperrfrist jede Veräußerung eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder an mehrere Erwerber ausreichen lassen, da sich nach seiner Einschätzung bereits hierdurch das Verdrängungsrisiko für den Mieter erhöhe und dieser insoweit eines Schutzes bedürfe.

Auch die weitere 2013 vorgenommene Einfügung eines Abs. 2 a in § 577 a BGB unterstreiche, dass der Gesetzgeber das Eingreifen der Kündigungsbeschränkung nach § 577 a Abs. 1 a Satz 1 BGB nicht an die Begründung von Wohnungseigentum oder eine darauf gerichtete Absicht, sondern alleine an das Tatbestandsmerkmal der Veräußerung des vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber beziehungsweise an eine zu deren Gunsten erfolgte Belastung geknüpft habe.

§ 577 a Abs. 1 a BGB verstoße auch nicht gegen höherrangiges Verfassungsrecht. Denn neben der Rechtsposition des Vermieters sei auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) geschützt. Den insoweit zum Schutz des Mieters erforderlichen Eingriff in die Eigentumsrechte des Vermieters habe der Gesetzgeber mit der Kündigungssperrfrist in § 577 a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 1 a Satz 1 BGB dabei auf das erforderliche Maß beschränkt und etwa davon abgesehen, einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts grundsätzlich zu verwehren, sich entsprechend § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines Gesellschafters zu berufen. Ebenso wenig verletze es das verfassungsrechtliche Gleichbehandlungsgebot (Art. 3 Abs. 1 GG), dass nach § 577 a Abs. 1 a Satz 1 BGB nur der Erwerb durch eine Personengesellschaft oder -mehrheit, nicht aber durch eine Einzelperson die Sperrfrist auslöse. Denn es liege auf der Hand, dass sich mit jeder weiteren Person, deren Eigenbedarf dem Mieter gegenüber geltend gemacht werden könne, die Wahrscheinlichkeit für den Mieter erhöhe, auch tatsächlich wegen Eigenbedarfs in Anspruch genommen zu werden.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Kündigungs-sperrfrist des § 577 a Abs. 1 a BGB nicht für jede Personen-mehrheit gilt. In Satz 2 des Absatzes werden Gesellschafter

oder Erwerber, die derselben Familie oder demselben Haus-halt angehören und die ein (noch) nicht umgewandeltes Mietshaus erwerben, von dieser Kündigungssperrfrist befreit.

Instanzen-Rechtsprechung

Staffelmiete

§ 557 a Abs. 2 BGB erfasst auch (nachträgliche) Mieterhöhungen aufgrund zurückliegender Modernisierungen während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung.

*LG Berlin vom 28.2.2018
– 65 S 225/17 –, mitgeteilt
von RA Bernd Schütze*

➔ Langfassung im Internet

Ist eine wirksame Staffelmiete vereinbart, kann der Vermieter auch nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung keine Mieterhöhung nach § 559 BGB für solche Maßnahmen verlangen, die er während der Dauer der Staffelmietvereinbarung durchgeführt hat. Mit dieser Auffassung tritt die Kammer des LG Berlin der bisher herrschenden Meinung entgegen.

Modernisierungs-mieterhöhung

1. Die Erklärung nach § 559 b Abs. 1 BGB muss so ausgestaltet sein, dass eine überschlägige Überprüfung des verlangten Mehrbetrages dem Mieter ohne besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung und ohne Einsicht in die Belege möglich ist.

2. Hat der Vermieter mehrere Modernisierungsarbeiten gleichzeitig durchführen lassen, so muss er die Gesamtkosten zunächst auf die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen aufteilen. Mussten für eine oder mehrere Modernisierungsarbeiten verschiedene Gewerke ausgeführt werden, so muss innerhalb der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen nochmals nach Gewerken, zum Beispiel Maurerarbeiten, Malerarbeiten, Installationsarbeiten, Gerüst und so weiter untergliedert werden.

3. Bei Energieeinsparmaßnahmen muss der Vermieter konkrete

Tatsachen aufführen, wie etwa die Nennung der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert), anhand derer der Mieter die behauptete Einsparung von Heizenergie nachvollziehen kann. Fehlt es daran, ist das Erhöhungsverlangen unwirksam.

4. Es reicht hingegen nicht aus, wenn der Vermieter in der Erhöhungserklärung die (Primär-)Energieverbräuche vor und nach Durchführung der Maßnahme gegenüberstellt, da diese insbesondere auch vom Wohn- und Heizverhalten des jeweiligen Mieters abhängen.

5. Eine nach Modernisierung reduzierte Fensterbankbreite stellt nur eine unerhebliche Einschränkung der Tauglichkeit nach § 536 Abs. 1 S. 3 BGB dar.

*LG Bremen vom 22.3.2018
– 2 S 124/17 –*

➔ Langfassung im Internet

Modernisierung

Bei einer erheblichen Verringerung der Fensterfläche nach Modernisierung ist pro Fenster eine Minderung um 3 Prozent gerechtfertigt.

*AG Tempelhof-Kreuzberg vom
14.12.2017 – 8 C 186/17 –,
mitgeteilt von RAin Andrea Klette*

➔ Langfassung im Internet

Die Höhe der Mietminderung war auch hier aufgrund der Umstände des Einzelfalls zu bemessen und hing insbesondere von der Schwere des Mangels sowie dem Grad und der Dauer der Minderung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch ab. Die bei der vom Vermieter durchgeführten Modernisierungsmaßnahme unstreitig erfolgte Verkleinerung der Flächen an den Fenstern in vier Zimmern von über 30 Prozent und die durch das Aufbringen der Dämmplatten deutlich dicker gewordene Außenmauer führen nach allgemeiner Lebenserfah-

rung zu einem geringeren Tageslicht-einfall in die Wohnung. Dieser Mangel rechtfertigt nach Ansicht des Gerichts eine Mietminderung von insgesamt 12 Prozent.

Berliner Mietspiegel

Das wohnwerterhöhende Merkmal des Berliner Mietspiegels 2017 „vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe“ liegt nicht vor, wenn die Stellplätze nicht kostenlos zur Verfügung gestellt werden, sondern kostenpflichtig von den Mietern zu mieten sind.

*AG Wedding vom 30.11.2017
– 13 C 227/17 –, mitgeteilt
von RAin Petra M. Goebel*

Leider enthält das Urteil nur den im Leitsatz wiedergegebenen Satz ohne weitere Begründung. Die Verfasser des Berliner Mietspiegels 2017 sehen die Rechtslage anders. Im Interviewer-Handbuch zum Berliner Mietspiegel 2017 schreiben sie auf Seite 34: Unter einem vom Vermieter zur Verfügung gestellten Pkw-Parkplatzangebot ist eine Fläche gemeint, die nur von den Mietparteien genutzt werden kann. Hierbei kann es sich sowohl um eine direkt an das Gebäude anschließende, als auch um eine separat liegende Parkfläche handeln (circa 500 Meter Entfernung), teilweise durch eine Schranke oder Zaun abgegrenzt, die vom Vermieter angelegt und betreut wird. Öffentliche Parkflächen zählen nicht hierzu. Auch vom Wohnungseigentümer eingerichtete Parkplätze, die mit gesondertem Mietzuschlag zur Verfügung gestellt werden, wie Tiefgaragenplätze, die der Mieter gesondert vom Vermieter angemietet hat, fallen hierrunter. Oftmals befinden sich auch die Stellplätze im Hof eines Gebäudes und werden durch ein Hinweisschild an der Hofeinfahrt ausgewiesen.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

- **Spontan:** Beratung ohne Terminvereinbarung (es kann zu Wartezeiten kommen!)
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr, Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr, Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr (samstags jedoch nicht in den Beratungszentren Wilmersdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Beratung mit Terminvereinbarung**
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Termin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

- ♿ Zugang im EG über mobile Rampe
- 🚇 Altstadt Spandau
- 🚳 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

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

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

- ♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
- 🚇 Eberswalder Straße

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße

Wilmersdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmersdorfer Arcaden)

- ♿ Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgeeignet
- 🚇 Wilmersdorfer Straße
- 🚳 Charlottenburg

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

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

Beratungszentrum

Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe 🚇 Südsterne

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

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

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

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

- ♿ Zugang rollstuhlgerecht (bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)
- 🚇 Frankfurter Allee
- 🚳 Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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



Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit
erhalten Sie über unser
Servicetelefon ☎ 030-226 260

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13

🟡 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus im Ostseevierviertel,
Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG.,
Raum 204

🟡 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,
Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

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

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,
Oranienburger Straße 204,
Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und S Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus Mittelhof,
Königstraße 43

(nahe Rathaus und Meldestelle)

🟡 Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

+ Do 10-11 Uhr
AWO-Laden,
Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz,

U Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40

🟡 Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Alle Informationen auch im Internet abrufbar unter
www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm

Mein BMV

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 BMV“ 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:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

Mo 17-19 Uhr (jeden 1. Montag):

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ Telefonberatung und Kontakt:
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:
☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, 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,
☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

■ Wohnflächenberechnung
■ Schönheitsreparaturen
■ Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat
■ Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
■ Geräuschmessung für technische Anlagen
■ Elektromog/Mobilfunk
■ Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
■ Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de ☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 4777

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

■ Wohnen im Alter

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

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Huser (Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorff-

platz, Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des Monats um 17 Uhr in

der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Karin Jansen (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat um 18 Uhr in der Senioren-

freizeitstätte Torstraße 190

(Achtung: neue Adresse!)

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm

Laumann

Kontaktmöglichkeiten: [bmv-neukoelln@](mailto:bmv-neukoelln@freenet.de)

freenet.de und über Thomas Koch, Ge-

schäftsstelle des BMV ☎ 030-22626-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do

im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Wolfgang Marquardt, Karin Kemner,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovczy (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat im

Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstr. 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Viel Wissen für wenig Geld

Die Broschüren

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



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

Programm im Juni 2018

Weitere Details unter www.urania.de

Freitag, 1.6.

- 17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Warum wir 120 Jahre alt werden könnten*
19.30 Uhr Prof. Dr. Tilman Santarius: Smarte grüne Welt? Digitalisierung zwischen Überwachung, Konsum und Nachhaltigkeit*

Sonntag, 3.6.

- 10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Der antiquierte Mensch – Günther Anders

Montag, 4.6.

- 16.30 Uhr Spielfilm: Lucky
17.30 Uhr Dr. Stefan Wolle: 100 Orte der DDR-Geschichte*
19.00 Uhr Spielfilm: Lucky
19.30 Uhr Michaela Wiegel: Emmanuel Macron – Ein Visionär für Europa und eine Herausforderung für Deutschland*

Dienstag, 5.6.

- 16.30 Uhr Spielfilm: Lucky
17.30 Uhr Dr. med. Andreas Lüschow:
Warum existieren immer noch keine effektiven Therapien der Alzheimererkrankung?*
- 19.00 Uhr Spielfilm: Lucky
19.30 Uhr Prof. Dr. Achim Kramer: Die biologische Uhr des Menschen – von Eulen und Lerchen*, Eintritt frei

Montag, 11.6.

- 17.30 Uhr Dr. Gerhard Groß: Das Ende des Ersten Weltkrieges und das Entstehen der Dolchstoßlegende*
19.30 Uhr Dr. Gregor Gysi, Dr. Jürgen Neffe,
Moderation Dr. Svenja Flaßpöhler:
Karl Marx – Perspektiven aus Ost und West

Dienstag, 12.6.

- 16.30 Uhr Spielfilm: The Death of Stalin
17.30 Uhr Prof. Birgit Wilkes: Licht und Demenz*
19.00 Uhr Spielfilm: The Death of Stalin
19.30 Uhr Prof. Dr. Rainer Schimming: Vom Urknall bis Klima – Können wir der Wissenschaft vertrauen?*

Mittwoch, 13.6.

- 15.30 Uhr Christian W. Engelbert, M.A., Dr. Kathrin Ernst: Schwindel – Auswege aus dem Labyrinth*
16.30 Uhr Spielfilm: The Death of Stalin
17.30 Uhr Dr. Andreas Gehrlach: Eine Kulturgeschichte des Diebstahls*
19.00 Uhr Spielfilm: The Death of Stalin
19.30 Uhr Thomas R. Hoffmann: Das Wandern als Thema der Malerei des 19. Jahrhunderts*

Donnerstag, 14.6.

- 16.30 Uhr Spielfilm: Die stille Revolution
17.30 Uhr Wolfgang Klare: Das Baltikum*
19.00 Uhr Spielfilm: Die stille Revolution
19.30 Uhr Fabian Ritter: Die Insel der Delfine*

Freitag, 15.6.

- 17.30 Uhr Raphael Thelen, Thomas Victor: Straße der Träume*
19.30 Uhr Dr. Ulrich Bleyer, Bernd Kolb:
In welcher Zukunft wollen wir leben?*

Montag, 18.6.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: The King – mit Elvis durch Amerika (Original: The Promised Land)
17.30 Uhr Podiumsdiskussion: Prof. Dr. Harald Bodenschatz, Harald Asel u.a.,
Europäischer Mythos Berlin*
19.00 Uhr Dokumentarfilm: The King – mit Elvis durch Amerika (Original: The Promised Land)
19.30 Uhr Dr. Manfred Osten, Prof. Dr. Rüdiger Safranski:
Das Glück bei Goethe – oder: Die Kunst des Überlebens*

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

Dienstag, 19.6.

- 16.00- Gesundheitsstag: Ärzte des Deutschen
18.00 Uhr Beckenbodenzentrums informieren, Eintritt frei
19.30 Uhr Dr. Christoph Münz, Moderation Dr. Andreas Goetze:
Der Holocaust und der Staat Israel

Mittwoch, 20.6.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: The King – mit Elvis durch Amerika (Original: The Promised Land)
17.00- Gesundheitsstag: Seltene Erkrankungen –
19.00 Uhr Im Dialog für eine bessere Versorgung, Eintritt frei
19.00 Uhr Dokumentarfilm: The King – mit Elvis durch Amerika (Original: The Promised Land)
19.30 Uhr Mario Ohoven: Chancen und Gefahren für den deutschen Mittelstand*

Donnerstag, 21.6.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: Free Lunch Society – komm, komm Grundeinkommen
17.30 Uhr Karin Horn: Die Slowakei – vielfältig und modern*
19.00 Uhr Dokumentarfilm: Free Lunch Society – komm, komm Grundeinkommen
19.30 Uhr Prof. Dr. Ulrike Guerot:
Warum Europa eine Republik werden muss – Eine politische Utopie*

Freitag, 22.6.

- 17.30 Uhr Robert Muschalla: Sparen – Geschichte einer deutschen Tugend?*
- 19.30 Uhr Prof. Dr. Hartmut Rosa: Wie aber verändert sich die Zeit?*, Eintritt frei

Sonntag, 24.6.

- 10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Ende und Neuanfang des Menschen – Ray Kurzweil

Montag, 25.6.

- 17.30 Uhr Prof. Dr. Ulrich Pfeil: Die Berliner Luftbrücke – jenseits der Mythen und Legenden des Kalten Krieges*
19.30 Uhr Dr. h. c. Edelgard Bulmahn:
Krisenprävention und Friedensförderung – eine Herausforderung für die Außen- und Sicherheitspolitik*

Dienstag, 26.6.

- 19.30 Uhr Prof. Dr. Matthias Steinmetz: Stephen Hawking und die Rätsel des Universums*

Mittwoch, 27.6.

- 15.30 Uhr Carl-Peter Steinmann: Die Friedhöfe an der Bergmannstraße*
17.30 Uhr Gisela Gehrman: Ehe und Partnerschaft jenseits der 65*
19.30 Uhr Dr. Cornelius Adebahr: Der Iran – von innen und von außen betrachtet*

Donnerstag, 28.6.

- 17.30 Uhr Thea Herold: Du hast Zeit – Eine Liebeserklärung an die Pause*
19.30 Uhr Prof. Dr. Hartmut Grote: Gravitationswellen – Geschichte einer Jahrhundertentdeckung*

Freitag, 29.6.

- Dr. med. Dipl.-Theol. Hans Willner: Update AD(H)S – was gibt es Neues?*
- 19.30 Uhr Anlässlich der Biennale: Gabriele Horn – We don't need another hero

Sonntag, 1.7.

- 11.00 Uhr Führung mit Carl-Peter Steinmann:
Vier Gottesacker auf einem Weinberg – die Friedhöfe an der Bergmannstraße