

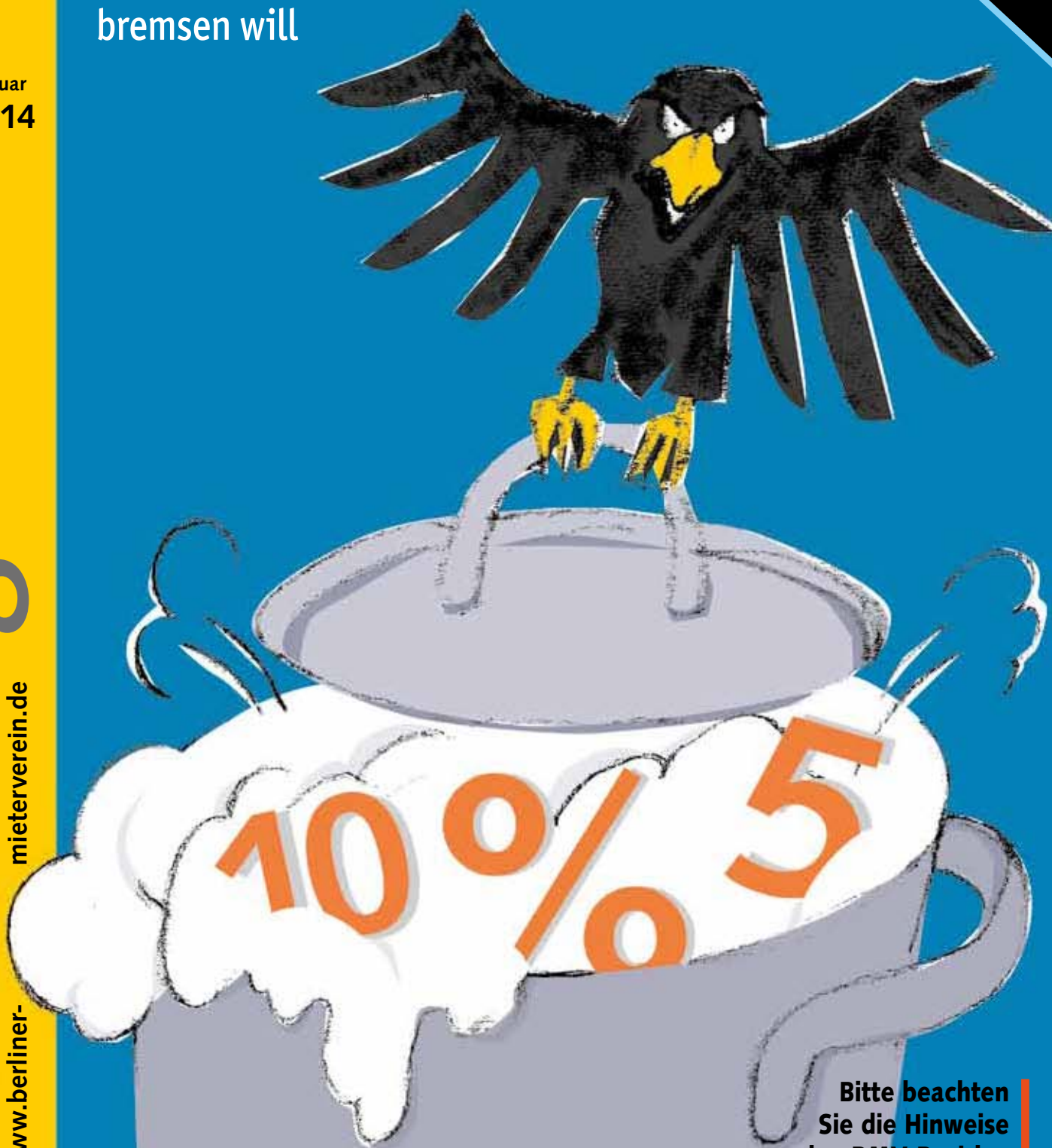
Magazin des
Berliner Mieter-
verein e.V.,
Landesverband
Berlin im
Deutschen
Mieterbund

Januar/Februar
1+2/2014

MieterMagazin
www.berliner-
mieterverein.de

GUT GEDECKELT?

Wie der Bund die Mieten
bremsen will



SPEZIAL

8 Sonderseiten über
**Wohnraum-
reserven,
die brach
liegen**

RADLOFTS
Fahrrad uff'm Balkong

BESUCHER
Kein Freibrief
für Rüpel

Bitte beachten
Sie die Hinweise
zu den BMV-Bezirks-
mitgliederversamm-
lungen auf den
Seiten 4/5

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

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2013/2014



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

LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

www.LAGERBOX.com

LAGERBOX sicher
sauber
trocken

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



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

Lagerbox Berlin 2
Karl-Marx-Straße 92-98
12043 Berlin (Ecke Neckarstr.)
T: 030 / 577 093 51
berlin2@lagerbox.com

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke
Türen • Rahmen • Möbel**
Renovierung • Modernisierung
Neubau (300m² Ausstellung)
Vulkanstraße 13 • 10367 Berlin
Tel. 55 25 55 - 25 / Fax -26

Polsterei Böker Meisterbetrieb

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

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

Berliner Lohnsteuerberatung für Arbeitnehmer e.V. Lohnsteuerhilfverein

BLB

Über 30 Jahre Erfahrung & Vertrauen -
über 50.000 zufriedene Mitglieder.

Wir beraten Sie als Arbeitnehmer, Beamten, Rentner und Arbeitslosen.
Wir erstellen Ihre Einkommensteuererklärung professionell und schnell.
Seien Sie herzlich willkommen in diesen Berliner Hauptberatungsstellen:

Charlottenburg
Suarezstraße 56
14057 Berlin
☎ 030 32 77 290

Hellersdorf
Rathener Straße 8
12627 Berlin
☎ 030 99 40 07 80

Marzahn
Marzahner Promenade 31 F
12679 Berlin
☎ 030 93 52 39 30

Friedrichshain
Strausberger Platz 18
10243 Berlin
☎ 030 24 04 58 62

Hohenschönhausen
Ahrenschooper Straße 22
13051 Berlin
☎ 030 92 80 166

Pankow
Schulstraße 3
13187 Berlin
☎ 030 47 47 00 31

Johannisthal
Winckelmannstr. 29
12487 Berlin
☎ 030 63 17 713

Köpenick
Alt-Müggelheim 9
12559 Berlin
☎ 030 65 98 254

Treptow
Schönefelder Chaussee 221
12524 Berlin
☎ 030 67 31 052

Weitere Berliner Beratungsstellen
und steuerliche Informationen
finden Sie auf unserer Internetseite:
www.blb-ev.de

Wir beraten Sie im Rahmen einer Mitgliedschaft, wenn Sie Einkünfte aus nichtselbstständiger Tätigkeit, Renten oder Unterhaltsleistungen erzielen, nicht selbstständig tätig sind und die Einnahmen aus den von Ihnen erzielten Nebeneinkünften (z. B. Vermietung, Kapitalvermögen) die Grenzen von 13.000 € bzw. 26.000 € bei Zusammenveranlagung nicht überschreiten.

PANORAMA

Modellprojekt Begegnungszone: Geregeltes Miteinander	6
Der Mietrechtstipp: Wer ist Mieter einer Wohnung?	6
Der Mietrechtstipp: Neuer Vermieter?	6
GSW modernisiert in Lichtenberg: Noch mal von vorne	7
Urteilen Sie selbst: Prosit Neujahr	7
Ökostrom: Preiswerter Strom vom Dach	8
Der Buchtipp: Wo die alten Promis wohnten	8
Der Mietrechtstipp: Was ist eine Sammelheizung?	8
Schimmel: Schnüffelspezialist mit Zertifikat	9
Heizkostenversicherung: Auf den Winter wetten?	9
Der Stadtentwicklungssenator bilanziert: Dynamik auf der Wunschliste	10
Der ideale Mieter: Solide, solvent und im Staatsdienst	10
WBM-Modernisierung am Alexanderplatz: ... Bündnis für was?	11
Der Buchtipp: Vertreibung im Zeitraffer	11
Der Mietrechtstipp: Schlüsselerückgabe bei Vertragsende: sicher und einfach	11
Altglascontainer: Duales System auf dem Scherbenhaufen	12
Der Literaturtipp: Outsourcing des Privaten?	12
BBU-Marktmonitor: Kühne These	13
Emdener Straße: Wahre Schönheit kommt von innen	13

TITEL

Wie der Bund die Mieten bremsen will: Gut gedeckelt?	14
--	----

HINTERGRUND

Trinkwasser: Das endgültige Aus für Bleirohre	19
Berliner Stromnetz: Weitermachen heißt die Devise	20
Besucher: Kein Freibrief für Rüpel	21
Radlofts: Fahrrad uff'm Balkon	22
Neues Hundegesetz: Fortsetzung folgt	23
10 Fragen zur Rückgabe der Wohnung: Was muss wer in welchen Fällen renovieren?	24

SPEZIAL

Wohnraumreserven, die brach liegen	26
---	----

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Instanzen-Rechtsprechung	36

SERVICE

Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40
Impressum	4
Leserbriefe	4



Gut gedeckelt? Wie der Bund die Mieten bremsen will

14

Die Ankündigungen der großen Koalition hat das MieterMagazin einem Faktencheck unterzogen. Ergebnis: Die Wege sind noch vage, die Richtung immerhin stimmt.



23

Nach dem „Bello-Dialog“ hat der Berliner Justizsenator ein Hunde-Gesetz vorbereitet. Und die Bürgerinitiative „Stadt und Hund“ ein Volksbegehren.

Die Debatte geht weiter



Ein für Mieter grundsätzliches Thema: Wer muss was in welchen Fällen renovieren?

10 Fragen – 10 Antworten,
ab Seite

24

Abbildungen: Peter Homann,
Sabine Münch, Christian Muhrbeck

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

Betr.: MieterMagazin 11/2013,
Seite 26, Rosemarie Mieder:
„Tauben in der Stadt – Fliegende
Vorurteilsträger“

Bekennende Taubenliebhaberin

Ich bin bekennende Taubenliebhaberin und bedanke mich, dass endlich jemand unsere Tauben ins rechte Licht stellt. Ich habe früher schwache Tauben eingefangen und sie mit Körnerfutter wieder aufgepäppelt, um sie dann wieder freizulassen. Die wenigsten Leute wissen, dass Tauben Körnerfresser sind, zu große Brotbrocken bleiben liegen und der Vogel bleibt hungrig. Oft habe ich es erlebt, dass die Leute schimmeliges Brot verfüttern, das geht gar nicht! Tauben füttern, schreiben Sie, ist nicht verboten. Andere sagen das Gegenteil. Was stimmt eigentlich?
G. Marold, 10999 Berlin

Ein öffentlich-rechtliches Verbot, Tauben zu füttern gibt es in Berlin nicht. Aber: Der Vermieter darf es seinen Mietern verbieten, diese Tiere zu füttern. Denn sollten sich Tauben in ein Haus einnisten, liegt ein Mangel vor, und die Bewohner haben dann das Recht, die Miete zu mindern.

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmvm@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 62. Jahrgang 2014

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelgrafik:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Fotografen/Bildagenturen:** BBU, Breimann & Bruun, cynoclub-Fotolia, Julia Gandras, Paul Glaser, Udo Hildenstab, Peter Homann, immowelt.de, Achim Melde, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Wichert/Göhring · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 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

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,
wir laden Sie herzlich zur Teilnahme an der diesjährigen Bezirksmitgliederversammlung in Ihrem Bezirk ein.

Im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlung können die Mitglieder des Berliner Mietervereins Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht.

Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieterverein (BMV) aktiv zu werden. Besuchen Sie die Versammlung in Ihrem Bezirk. Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen.

Marzahn-Hellersdorf

Dienstag, 11. März 2014, 18 Uhr

Kieztreff Marzahner Promenade 38

Tram 6, 16; Bus 191, 192, 195 (Marzahner Promenade)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Wohnen in Marzahn-Hellersdorf – Mietenentwicklung und Wohnungspolitik im Bezirk“
Referent: Bezirksstadtrat Stephan Richter
4. Aussprache zu Top 2 und 3
5. Nachwahl zur Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Marzahn-Hellersdorf

Lichtenberg

Montag, 24. März 2014, 18 Uhr

Kulturhaus Karlshorst, Treskowallee 112

am S-Bhf. Karlshorst; Tram 17, 27, 37; Bus 396

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
4. „Bündnis für Wohnen im Bezirk Lichtenberg – Ziele und Stand der Durchsetzung“ und „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“
Referent: Bezirksbürgermeister Andreas Geisel (SPD)
5. „Vorhaben der Großen Koalition und des Berliner Senats im Politikfeld Wohnen/Mieten und der Standpunkt des Berliner Mietervereins“
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV
6. Diskussion zu den Vorträgen
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Lichtenberg

Die Termine für alle weiteren bezirklichen Mitgliederversammlungen entnehmen Sie bitte dem Märzheft des MieterMagazin.

ACHTUNG: Änderung bei der Einzugs- ermächtigung für die Mitgliedsbeiträge

Liebe Mitglieder,

rund 80000 Mitgliedshaushalte haben dem Berliner Mieterverein mittels einer Einzugsermächtigung die Möglichkeit eingeräumt, den wiederkehrenden Mitgliedsbeitrag regelmäßig von ihrem Konto einziehen zu lassen. Diese Einzugsermächtigung muss nun ersetzt werden, weil ab 1. Februar 2014 ein europaweites Lastschriftverfahren (SEPA = Single Euro Payments Area – Einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum) verpflichtend wird. Ihre bisherige Einzugs-ermächtigung muss dabei **nicht** durch eine neu von Ihnen persönlich unterzeichnete Ermächtigung ersetzt werden. Vielmehr kann Ihre bisherige Erlaubnis zur Abbuchung übernommen werden, wenn der Berliner Mieterverein bestimmte Voraussetzungen erfüllt.

Diese Voraussetzungen haben wir mit der Abbuchung von Mitgliedsbeiträgen im Januar 2014 erfüllt, die noch nach dem alten Verfahren abgelaufen ist. Ihnen wurde über die Lastschrift im Januar 2014 im Bemerkungsfeld die von der Bundesbank erteilte Gläubiger-ID des Berliner Mietervereins (DE67ZZZ00000173654) und eine Mandatsreferenznummer, die beim Berliner Mieterverein aus Ihrer Mitgliedsnummer und der Bankleitzahl besteht, mitgeteilt. Die Summe, auf die sich die Ermächtigung bezieht, ist der fällige Mitgliedsbeitrag, der im Abbuchungsbeleg bezeichnet war. Darüber hinaus wurde Ihnen im Bemerkungsfeld der Lastschrift der Hinweis über den ersten SEPA-Abbuchungstag und die regelmäßig wiederkehrenden Abbuchungstage gegeben. Die genannten Informationen wurden Ihnen über das Bemerkungsfeld des Lasteneinzugs im Januar 2014 mitgeteilt, um die vom Gesetzgeber geforderte persönliche Unterrichtung zu erfüllen.

Für Mitglieder, die ihren Mitgliedsbeitrag nach Erhalt einer Rechnung bezahlen, hat sich der übermittelte Überweisungsträger ab Januar 2014 geändert. Das Konto des Berliner Mietervereins, auf das der Mitgliedsbeitrag überwiesen werden muss, wird nicht mehr mit der alten Kontonummer und der Bankleitzahl bezeichnet, sondern wie gesetzlich vorgesehen mit einer IBAN-Nummer und einer BIC-Nummer.

Wir danken für Ihr Verständnis.

Ihr Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

Vorstandssprechstunde

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

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

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

Ausstellung am Südstern



„Winterzeiten“

mit Bildern von Renée König

16. Dezember 2013 bis 15. März 2014

Ausstellung im BMV-Beratungszentrum
Südstern, Hasenheide 63
nahe U-Bahnhof Südstern
zu den üblichen Öffnungszeiten

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter www.berliner-mieterverein.de zum Abruf und Download bereit.

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung – Angebotserweiterung

Seit November 2013 bieten wir zusätzlich zweimal die Woche in den Abendstunden montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr für Mitglieder eine telefonische Kurzberatung unter ☎ 226 26-152 an. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit.

MODELLPROJEKT BEGEGNUNGSZONE

Geregeltes Miteinander

Die Maaßenstraße in Schöneberg soll zur ersten Berliner „Begegnungszone“ umgestaltet werden. Es geht um mehr Sicherheit und Platz für Fußgänger und Radler – ohne den Autoverkehr verbannen zu wollen. Nicht bei allen Anwohnern stößt das auf Begeisterung.

Streng genommen handelt es sich bei dem Berliner Modell gar nicht um eine Begegnungszone. Anders als beim Schweizer Vorbild haben Fußgänger hier keinen Vortritt. Nach der deutschen Straßenverkehrsordnung wäre das nicht zulässig. Vom viel diskutierten „Shared Space“-Konzept unterscheidet sich das Berliner Vorhaben ebenfalls. Beim – wie dies übersetzt heißt – „gemeinsam genutzten Raum“ sind Fußgänger, Radler und Autofahrer gleichberechtigt, Verkehrszeichen gibt es nicht. Shared Space als regelloses System sei gescheitert, in den Großstädten funktioniere das nicht, erklärt Horst Wohlfarth von Alm, Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. „Man muss es regeln, weil sonst die schwächsten Verkehrsteilnehmer an den Rand gedrängt werden.“ In den Beispielstädten in Hol-

land werde daher mit Verkehrszeichen nachgerüstet.

Die Maaßenstraße am Nollendorfpark wurde im Rahmen der Fußverkehrsstrategie des Senats als Pilotprojekt ausgewählt. Die Bergmannstraße in Kreuzberg und der Bereich um den Checkpoint Charlie sollen folgen. „Wir wollen die Straße so umgestalten, dass die Autos automatisch langsamer fahren und die Fußgänger mehr Raum bekommen“, sagt Wohlfarth von Alm. Erreicht werden soll das unter anderem durch die Einführung von Tempo 20 sowie die Verengung der Fahrbahn auf eine Spur pro Richtung. Wie die neu gewonnenen Flächen genutzt werden, beispielsweise für Sitzgelegenheiten oder einen Boule-Platz, steht noch nicht fest. Derzeit läuft ein intensives Beteiligungsverfahren. Bei Anwohnerversammlungen und per Online-Dialog können Bürger Vorschläge machen. Erst dann wird ein Entwurf vorgelegt.

Fest steht: Einen kompletten Umbau der Straße wird es nicht geben. Die Umgestaltung soll Modellcharakter für ganz Berlin haben und daher kostengünstig sein. In Abstimmung mit Behindertenverbänden wurde zu-



Grafik: Breimann & Bruun

dem entschieden, dass die Bordsteinkanten bleiben sollen. Sehbehinderte brauchen sie als Orientierung.

Die Meinung der Anwohner ist geteilt. Für einige ist der Wegfall von Parkplätzen unannehmbar, andere würden den Autoverkehr am liebsten ganz raushaben. Für Irritationen sorgt auch, dass es künftig keinen Radweg mehr geben soll. Doch das ist in Tempo-20-Zonen nicht zulässig, wie Wohlfarth von Alm erklärt. Der Umbau der Straße soll voraussichtlich im Sommer 2014 erfolgen.

Tempo 20 und mehr Platz für Fußgänger: Pilotprojekt Begegnungszone

■ Mehr Informationen im Internet: www.begegnungszonen.berlin.de

Birgit Leiß



DER MIETRECHTSTIPP

Wer ist Mieter einer Wohnung?

Jede Person, die im Vorspann des Mietvertrages als Mieter aufgeführt ist und den Mietvertrag auch unterschrieben hat, ist Mietpartei im Rechtssinne. Aber auch wenn beispielsweise beide Ehepartner im Mietvertrag genannt sind, jedoch nur einer von Ihnen unterschrieben hat, sind beide Mieter geworden, wenn dabei deutlich wird, dass der andere Ehegatte durch den Unterzeichnenden vertreten wird. Nimmt hingegen ein Mieter erst im laufenden Mietverhältnis einen Partner oder eine Partnerin auf, werden er oder sie dadurch nicht zur Mietpartei. Auch die in der Wohnung der Eltern aufwachsenden Kinder sind keine eigenständigen Mieter, auch dann nicht, wenn sie volljährig geworden sind.

mr



DER MIETRECHTSTIPP

Neuer Vermieter?

Nach § 566 BGB tritt der Erwerber eines Mietshauses in die bestehenden Mietverhältnisse mit allen Rechten und Pflichten ein. Es bedarf also keines neuen Mietvertrages, nur weil der Vermieter gewechselt hat. Der Eigentumsübergang kommt durch die Grundbucheintragung zustande. Auch deshalb hat der Mieter ein sogenanntes berechtigtes Interesse, das ihn zur Einsicht in das Grundbuch legitimiert. Oft ist im notariellen Kaufvertrag ein sogenannter Lasten-/Nutzenwechsel noch vor Grundbucheintragung vereinbart, so dass der Erwerber schon früher gegenüber den Mietern zum Beispiel zur Einforderung der Miete berechtigt sein soll. In diesem Fall müssen dem Mieter die entsprechenden Abtretungserklärungen und Vollmachten vorgelegt werden, damit keine Unsicherheit entsteht, an wen die aktuelle Miete zu zahlen ist.

mr

Noch mal von vorne

Für 13 Mieter einer GSW-Wohnanlage in Lichtenberg geht die Auseinandersetzung um eine umstrittene Modernisierung nach zwei Jahren noch einmal von Neuem los. Nachdem sie die Modernisierungsankündigung 2012 zurückweisen konnten, macht die Wohnungsbau-gesellschaft nun mit fast identi-schen Ankündigungen einen neuen Anlauf.

Die um 1930 gebaute Wohnanlage an Frieda-, Meta- und Irenenstraße wurde jahrzehntelang vernachlässigt. Von den rund 500 Wohnungen modernisiert das Wohnungsunternehmen GSW 200 zum Teil noch mit Ofenheizung ausgestattete Wohnungen. Die im März 2012 angekündigten Mietsteigerungen, die oft mehr als 2 Euro pro Quadratmeter betragen, waren für viele Bewohner nicht zu stemmen. Um die Verdrängung der ärmeren Mieter zu vermeiden, erließ der Bezirk 2012 eine Umstrukturierungsverordnung, die aber für den ersten Bauabschnitt zu spät kam: Viele Mieter hatten schon das Weite gesucht.

Wo die Mieter ausgezogen waren oder die Modernisierung akzeptiert hatten, fing die GSW an zu bauen. Jedoch konnten die Mieter, die sich gegen die überzogene Modernisierung wehrten, das Unternehmen dazu bringen, über individuelle Modernisierungsvereinbarungen zu verhandeln. So wurde in einem Fall die Mietsteigerung von 2,27 Euro auf

0,65 Euro pro Quadratmeter heruntergehandelt. Doch die im August 2012 aufgesetzte Vereinbarung wurde nie unterschrieben, und in der Folge passierte nichts.

Im Dezember 2013 folgten nun neue Modernisierungsankündigungen, die den alten sehr ähneln. Die Mietsteigerung soll im genannten Fall nun sogar 2,56 Euro pro Quadratmeter betragen – eine Erhöhung der Nettokaltmiete um 50 Prozent. „Wie bereits bei der ersten Modernisierungsankündigung darf auch diesmal bezweifelt werden, dass der Instandsetzungsanteil hinreichend in Abzug gebracht worden ist“, bemängelt Wibke Werner vom Berliner Mieterverein (BMV). Betroffen sind 13 Mietparteien. „Das geht nun noch mal komplett von vorne los“, sagt Lilo Bertermann von der BMV-Bezirksleitung Lichtenberg.

Die GSW hat indessen schon längst Vollzug gemeldet: In ihrem Geschäftsbericht 2012 wird das Lichtenberger Modernisierungsvorhaben bereits als „realisiert“ dargestellt. Dadurch habe „das Bewirtschaftungsergebnis der Wohnanlage deutlich und nachhaltig gesteigert“ werden können, vermeldet man stolz. Die Wohnungen konnten „nach der Sanierung zu einer Nettokaltmiete zwischen 8 und 8,50 Euro pro Quadratmeter neu vermietet werden“. Im Februar 2012 hatte die GSW noch verkündet, man wolle die Wohnungen neuen Mietern für durchschnittlich 7,50 Euro anbieten.

Jens Sethmann

Überteuerte Modernisierung im Lichtenberger Weitling-Kiez: Die GSW probiert es von Neuem



Foto: Sabine Münch



Illustration: Julia Gandras

**URTEILEN
SIE SELBST!**

Prosit Neujahr

Silvester ist ja erwiesenermaßen eine der gesellschaftlich akzeptierten Gelegenheiten, um mal in ausgelassener Gesellschaft so richtig tief ins Glas zu schauen. Günstigerweise bietet der Neujahrstag ausreichend Gelegenheit zum Ausschlafen des Rausches. Neben höllischen Kopfschmerzen und hässlichen Hinterlassenschaften auf öffentlichen Straßen und Plätzen kann das Erwachen am Tag nach Silvester jedoch auch für andere böse Überraschungen sorgen – proportional abhängig vom Grad der Entgleisung unter Alkoholeinfluss am Vorabend.

Henrike Hüllental* hatte ihre Vermieterin Paula Pochnich* definitiv auf dem falschen Fuß erwischt. Im Überschwang der Silvesternacht polterte sie im Morgengrauen gegen deren Tür, beschimpfte sie als „Schlampe“ und „Miststück“ und schleuderte die sorgsam gehüteten Topfpflanzen der Vermieterin die Treppe hinunter, wo die Töpfe zerschellten. Frau Pochnich sah das Vertrauensverhältnis zu ihrer Mieterin aufgrund der Beleidigungen ebenso nachhaltig zerrüttet wie den Hausfrieden und ihre hausgärtnerischen Bemühungen. Sie kündigte ihr fristlos. Frau Hüllental gab sich jedoch zerknirscht und zog sich mit dem Hinweis auf ihre temporäre Unzurechnungsfähigkeit nach Alkoholgenuß aus der Affäre. Wie hätten Sie entschieden?

Das Amtsgericht Köln erkannte in diesem Fall Gnade vor Recht. Es sah die Ausfalligkeiten der Mieterin als einmaligen Ausrutscher und die Kündigung damit als nicht wirksam an. Sollte sich ein ähnlicher Vorfall wiederholen, dürfte Frau Hüllental sich jedoch nicht mehr darauf berufen, dass ihr die Wirkung von Alkohol auf ihr Verhalten nicht bekannt war.

AG Köln vom 3. November 1998

– 210 C 148/98 –

Elke Koepping

* Name von der Redaktion geändert

ÖKOSTROM

Preiswerter Strom vom Dach

Der Anbieter wirbt mit Superlativen: „Bahnbrechende Innovation“, „Motor der Energiewende“, „die nächste Energierevolution“. Was ist dran am „ZuhauseStrom“, den das Hamburger Unternehmen LichtBlick derzeit in Berlin und Hamburg und demnächst bundesweit anbietet? Macht die Vor-Ort-Vermarktung von Strom tatsächlich die Energiewende bezahlbar?



Foto: LichtBlick

Direkter Draht: Die Fotovoltaik-Dächer im Hellersdorfer „Gelben Viertel“ sorgen für günstigen Mieterstrom

LichtBlick, bundesweiter Marktführer bei Ökostrom, bietet den Mietern im „Gelben Viertel“ in Hellersdorf zurzeit das neue Produkt „ZuhauseStrom“ an – ein Mix aus vor Ort erzeugtem Solarstrom und zertifiziertem Ökostrom. Lieferbeginn ist der 1. März 2014. Auf 50 Mietshäusern des Wohnungsbauunternehmens Stadt und Land wurden 2012 insgesamt 8000 Fotovoltaik-Module installiert – eine Fläche, etwa so groß

wie sechs Fußballfelder. Diese größte Dach-Fotovoltaik-Anlage Deutschlands kann pro Jahr rund 1,6 Millionen Kilowattstunden Ökostrom produzieren und so den Bedarf der rund 3000 Mietparteien zu 40 bis 50 Prozent decken. Da der Strom quasi vom Dach kommt, verbilligen sich Strompreiskomponenten wie etwa die Netzgebühren. Der Anbieter berechnet einen Grundpreis von 8,95 Euro brutto im Monat und einen Arbeitspreis von 24,75 Cent brutto pro Kilowattstunde. Die restlichen 50 bis 60 Prozent zur Bedarfsdeckung kom-

men aus zertifiziertem Ökostrom. Das Geschäftsmodell wird auch andernorts angeboten. Bei einem ähnlichen Projekt in Hamburg kommt der Strom aus einem Blockheizkraftwerk. Als Mindestgröße für ein ZuhauseStrom-Angebot nennt Heiko von Tschischwitz, Vorsitzender der LichtBlick-Geschäftsführung, ein Mehrfamilienhaus mit sechs Mietparteien. Mieter sollten ihren Vermieter auf die Möglichkeit aufmerksam machen. Strom vom eigenen Dach ist ein preiswerter Beitrag zur Energiewende. *Rainer Bratfisch*

Preisvergleich ausgewählter Stromanbieter

	Grundpreis/ Monat in Euro	Arbeitspreis/ kWh Jahres- verbrauch in Ct	Preis bei 3500 kWh/ in Euro	Tarifbedingungen
LichtBlick ZuhauseStrom Gelbes Viertel	8,95	24,75	973,65	100 % Ökostrom, jederzeit kündbar, Preisgarantie bis 31.12.2014
Greenpeace Energy	8,90	27,65	1074,55	100 % Ökostrom, jederzeit kündbar. Eingeschränkte Preisgarantie bis 31.12.2014
Naturstrom AG	7,95	26,95	1038,65	100 % Ökostrom, jederzeit kündbar. Preisgarantie bis 31.12.2014
Vattenfall Natur12	8,00	26,42	1020,70	100 % Ökostrom, 12 Monate Mindestvertragslaufzeit. Eingeschränkte Preisgarantie für 12 Monate. Einmaliger Wechselbonus: 75 Euro, einmaliger Treuebonus: 35 Euro
Vattenfall Berlin Basis (Grund- versorgung)	5,90	27,75	1042,00	Graustrom, über 60 % Kohle und Atom. Keine Preisgarantie

DER BUCHTIPP

Wo die alten Promis wohnten

Billy Wilder in der Sächsischen Straße, Heiner Müller im Lichtenberger Plattenbau und Heinrich Zille in Rummelsburg ... Wer kennt schon seine ehemals berühmte Nachbarschaft? Berlin war schon immer ein Anziehungspunkt für Vordenker, Kreative, Alternative und Widerständige. Die Journalisten Susanne Kilimann und Rasso Knoller sind für ihren ungewöhnlichen Berlinführer gründlich auf Spurensuche gegangen. Und haben die Adressen der „Promis“ von einst – Künstler, Politiker, Architekten, Wissenschaftler – an oft ganz unbekannten und überraschend unauffälligen Straßen und Plätzen gefunden. Wer das schmale Büchlein zur Hand nimmt, findet nicht nur den Weg zu den Adressen, er erfährt auch viel über die berühmten Berliner. *Rosemarie Mieder*



■ Berlin –
Wer wohnte wo?
Mit Stadtteilkarten
via reise verlag
Berlin 2014
9,95 Euro



DER MIETRECHTSTIPP

Was ist eine Sammelheizung?

Nach dem Berliner Mietspiegel sind unter einer Sammelheizung alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagen- oder Wohnungsheizung (Gas, Öl, Elektro), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen. *mr*

SCHIMMEL

Schnüffelspezialist mit Zertifikat

Für Schimmel kann sich die zweijährige Rhala richtig begeistern. Immer wenn sie die gesundheitsgefährdenden Pilze entdeckt, bekommt sie ein dickes Lob und meist auch ein Leckerli. Rhala ist eine frisch zertifizierte Schimmelspürhündin, die auch für Mitglieder des Berliner Mietervereins im Einsatz ist.

Nicht immer ist Schimmel sichtbar. Oft verbirgt er sich hinter Wandverkleidungen, in Hohlräumen oder unter Bodenbelägen. Das ist dann ein Fall für Rhala. In einer 20-monatigen Ausbildung hat sie gelernt, die zehn häufigsten Schimmelpilze auf den gängigen Baumaterialien zu erschnüffeln. Ihre feine Nase nimmt auch Konzentrationen wahr, die vom Menschen nicht bemerkt werden. Bevor es an die Arbeit geht, zieht Beate Metzner-Klein vom Ingenieurbüro „Grüne Luft“ ihrer Hündin Hausschuhe an. Wenn Rhala fündig geworden ist, zeigt sie das nämlich

durch Kratzen an. Die Schuhe verhindern, dass sie etwas zerkratzt. Bisher ist Rhalas Trefferquote tadellos. Den verdeckten Schimmel im Heizungsrohr eines Neubaus entdeckte sie ebenso sicher wie den Befall in der Wand zwischen Bad und Küche einer Erdgeschosswohnung. „Ein Vorteil ist, dass sie genau anzeigt, wo sich der Schimmelpilz befindet, ohne dass zuvor Proben entnommen oder Bauteile entfernt werden müssen“, erklärt Metzner-Klein. Denn manchmal nimmt zwar auch die menschliche Nase einen modrigen Geruch wahr, oder gesundheitliche Beschwerden legen einen Verdacht nahe, aber die Quelle lässt sich oft erst durch aufwendige Untersuchungen herausfinden. Ein Spürhund ist daher die kostengünstigere Alternative zu Luftuntersuchungen in der ganzen Wohnung – ohne lange Wartezeit auf die Laborergebnisse. Auch zur Erfolgskontrolle nach erfolgreicher Schimmelsanierung ist der Einsatz



von Schimmelspürhunden geeignet. Rhala ist übrigens ein Goldendoodle, eine spezielle Züchtung, die auch für Allergikerhaushalte geeignet ist. Das Umweltbundesamt hält den Einsatz von Spürhunden für sinnvoll, allerdings komme es auf die Qualität des Hund-Mensch-Gespans an. In jedem Fall seien bei einem positiven Befund weitere Messungen und Proben notwendig, bevor man sich zu einer Sanierung entschließt. Birgit Leiß

■ Der Einsatz eines Schimmelspürhundes kostet für Mitglieder des Berliner Mietervereins rund 90 Euro (inklusive Anfahrt). Ingenieurbüro Grüne Luft
☎ 36 992 666
www.grueneluft.de

HEIZKOSTENVERSICHERUNG

Auf den Winter wetten?

Heizkostenversicherung: Wer das Wetter nimmt wie es kommt, fährt vermutlich am besten

Einen ungewöhnlichen Versicherungsschutz bietet die Alliance Global Assistance (AGA): Wird ein Winter lang und eisig, kann man sich für steigende Heizkosten entschädigen lassen. Aber ob es wirklich lohnt, die Prämie dafür zu zahlen, hängt vom Unsichersten ab, das es gibt: vom Wetter.

Versichern lässt sich so ziemlich alles – mittlerweile sogar der Winter, das heißt: die mit ihm verbundenen Heizkosten. Die „Allianz Kälteschutz“-Police der Alliance Global Assistance (AGA) verspricht eine Entschädigung für all jene Tage zwischen dem 1. November und dem 31. März, die ungewöhnlich kalt werden. Der Versicherer vergleicht dazu die täglich gemessenen Durchschnittstemperaturen einer wohnortnahen Wetterstation mit den lokalen Durchschnittswerten der zurückliegenden dreißig Jahre. Außerdem fließt auch die Energieeffizienzklasse des Hauses mit in die Berechnung ein: Je älter und schlechter isoliert ein Wohnhaus ist, umso höher die Entschädigung – umso höher ist allerdings auch die zu zahlende Versicherungsprämie. Bei einer 100 Quadratmeter großen

Wohnung, Baujahr 1984 bis 2001, so errechnete die Stiftung Waren-test, seien einmalig 110 Euro fällig. Die Auszahlung könne in dem Fall maximal 2200 Euro betragen. Der eigene Energieverbrauch spielt in der Rechnung keine Rolle. „Eine Heizkostenversicherung ist wie eine Wette aufs Wetter“, gibt Rüdiger Strichau, Berater bei der Verbraucherzentrale Berlin, zu bedenken. Sie mag bei langen ungewöhnlich kalten Perioden lohnen, aber gerade die letzten eisigen Winter haben auch die Vergleichswerte gesenkt, die für die Versicherung maßgeblich sind. „Wir raten, nur existenzielle Risiken zu versichern“, so der Verbraucherberater. „Eine Heizkostenversicherung gehört ganz sicher nicht dazu.“ Rosemarie Mieder



Foto: Udo Hildensstab

DER STADTENTWICKLUNGSENATOR BILANZIERT

Dynamik auf der Wunschliste

In der Wohnungspolitik hat Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) einige mieterfreundliche Änderungen in die Wege geleitet. Die Umsetzung zieht sich jedoch in die Länge.

„Der Bereich Wohnen und Mieten spielt eine ganz herausragende Rolle“, erklärte Müller auf seiner Jahrespressekonferenz Anfang Januar. „Landesrechtlich haben wir alles ausgeschöpft, was möglich ist – lediglich der Punkt Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss noch diskutiert werden.“ Eine seit langem angekündigte Verordnung, mit der in Milieuschutzgebieten die Aufteilung in Eigentumswohnungen verhindert werden kann, wird immer noch von der Berliner CDU abgelehnt. Müller gibt sich zuversichtlich, die Blockade bald auflösen zu können, denn er erhofft sich Rückenwind von der Bundes-CDU, die eine Mietpreisbremse beschlossen hat: „Die Berliner CDU wird da sicherlich an der Spitze der Bewegung stehen.“ Lange dauert es auch mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen. Zwar wurde das entsprechende Gesetz im November beschlossen, doch die Ausführungs-

verordnung wird Müller wohl erst gegen Ende dieses Quartals erlassen. Noch mehr Geduld ist bei der Neubauförderung gefragt. Im Haushalt sind jährlich 64 Millionen Euro eingeplant, doch die ersten Fördermittel werden kaum vor Ende 2014 ausgegeben. Details stehen noch nicht fest. „Wir werden pro Jahr rund



Foto: Nils Richter

1000 Neubauwohnungen fördern können“, sagt Müller. Die Mieten sollen zwischen 6 und 8 Euro pro Quadratmeter nettokalt liegen. Nur für den Mittelstand sind das tragbare Mieten. Die schon seit vielen Jahren mehrfach angekündigte Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik kommt nicht in die Gänge. Noch immer herrscht

zwischen dem Stadtentwicklungs- und dem Finanzsenator Uneinigkeit, nach welchen Regeln landeseigene Grundstücke nicht wie bisher an den Höchstbietenden verkauft, sondern nach dem besten Nutzungskonzept vergeben werden sollen. Von 14 Testgrundstücken wurden nach ein- und einhalb Jahren gerade einmal fünf verkauft. „Ich wünsche mir da mehr Dynamik“, sagt Michael Müller.

„Wir haben Sorge, dass bei der Mieten- und Wohnungspolitik der Senat nun die Hände in den Schoß legt nach dem Motto, alles Notwendige sei getan“, befürchtet BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Dringend mahnt der BMV eine Korrektur des „Mietenbündnisses“ mit den städtischen Wohnungsunternehmen an, damit die Mieter bei Modernisierungen nicht verdrängt werden. Für die Sozialwohnungen müsse der Senat ein neues Mietensystem schaffen, die Befreiung von Belegungsbindungen stoppen und die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein senken. Zudem müsse die Neubauförderung so erhöht werden, dass mehr preisgünstige Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen entstehen.

Jens Sethmann

Trotz bislang
wenig sichtbarer
Erfolge optimis-
tisch: Berlins Stadt-
entwicklungssenator
Michael Müller

DER IDEALE MIETER

Am besten solide, solvent und im Staatsdienst

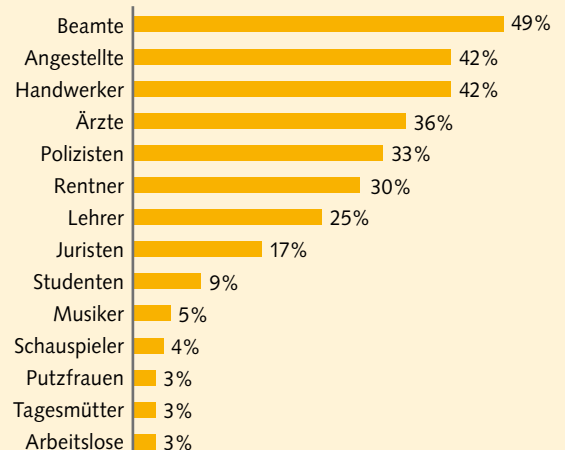
In der Vorstellung vieler Wohnungseigentümer ist der ideale Mieter Beamter. Das ist das Ergebnis einer Studie des Immobilienportals immowelt.de.

Dass Eigentümer an bestimmte Berufsgruppen lieber vermieten als an andere, ist offensichtlich nicht nur eine Frage des vermuteten Einkommens. Auch die Hoffnung auf praktische Vorteile oder stereotype Befürchtungen scheinen eine Rolle zu

spielen. Handwerker sind bei den Wohnungseigentümern beliebter als Lehrer (25 Prozent), und nur 17 Prozent möchten mit einem Juristen den Mietvertrag für ihre Wohnung unterschreiben.

Noch deutlich schlechtere Karten bei den Eigentümern haben allerdings Wohnungsbewerber, die einen künstlerischen Beruf ausüben: Schauspieler und Musiker rangieren nur knapp vor Tagesmüttern, Putzfrauen und Arbeitslosen.

Vermieter wollen am liebsten ...



Quelle: immowelt

... Bündnis für was?

Der Senat hat mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschlossen. Doch immer wieder kündigen die Unternehmen ihren Mietern teure Modernisierungen an, die die Mieten stärker steigen lassen als im Mietenbündnis vereinbart. Neuester Fall: ein Wohnblock der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) am Alexanderplatz.

Der Plattenbau-Wohnblock an der Karl-Liebknecht-, Memhard- und Rosa-Luxemburg-Straße umfasst 150 Wohnungen und wurde 1984 fertiggestellt. Von März bis Oktober will die WBM die Gebäude komplett sanieren. Fassaden und Dächer werden gedämmt, die gesamte Heizungsanlage wird erneuert, alle Fenster werden ausgetauscht, ebenso die Aufzüge, sämtliche Steigleitungen neu verlegt und die Bäder neu eingerichtet. Durch diese umfassenden Maßnahmen soll beispielsweise die Netto-

kaltmiete für eine 54-Quadratmeter-Wohnung von 260 auf 412 Euro steigen – also um 58 Prozent. Der neue Quadratmeterpreis liegt mit 7,65 Euro weit über dem Oberwert des Mietspiegels.

Nach dem Mietenbündnis darf die Wohnungsbaugesellschaft nach der Modernisierung den zutreffenden Mietspiegelwert zuzüglich der erzielten Betriebskosteneinsparung verlangen. Die WBM verspricht eine Heizkostensenkung um 0,56 Euro pro Quadratmeter. Mit dem Mietspiegel-Oberwert für die Beispielwohnung in Höhe von 5,87 Euro addiert ergibt das 6,43 Euro, die die WBM allerhöchstens verlangen dürfe.

Der in Aussicht gestellten städtischen Heizkosteneinsparung scheint die WBM aber selbst nicht zu trauen: Die monatlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser werden nur minimal von 88 Cent auf 84 Cent pro Quadratmeter gesenkt. Nach der Modernisierungsankündigung soll sich die Gesamtmiete da-

Foto: Sabine Münch



mit auf über 10,50 Euro pro Quadratmeter belaufen. „Die im Mietenbündnis getroffenen Vereinbarungen sind nicht einklagbar, und formell ist an der Modernisierungsankündigung nichts zu beanstanden“, sagt Stefan Schetschorke, Rechtsberater des Berliner Mietervereins. „Aber eine Mieterhöhung um 2,70 Euro pro Quadratmeter steht einem städtischen Wohnungsunternehmen nicht gut zu Gesicht.“ Die WBM hole hier den Instandsetzungsstau der letzten 30 Jahre nach. Schetschorke: „Das kennt man sonst nur von privaten Vermietern.“
Jens Sethmann

Weit oberhalb des Mietspiegels: Modernisierter Block Karl-Liebknecht-Straße 15-23 am Alex

DER BUCHTIPP

Vertreibung im Zeitraffer

Im Jahr 1978 zog die Fotografin Janet Delaney in einen Stadtteil San Franciscos, dessen Straßenbild von kleinen Geschäften und Handwerksbetrieben dominiert war: South of Market. Was als Kiezspaziergang beginnt, wird im Laufe der Jahre zur Dokumentation einer schleichenden Veränderung, die heute unter dem Begriff „Gentrifizierung“ zusammengefasst wird. Das Buch bildet die Zeit bis 1986 ab, eine Spanne von nicht einmal acht Jahren also, in der ein ganzes Viertel radikal ausgelöscht und durch ein neues ersetzt wurde. Auf lebensnahe Porträts alteingesessener Einwohner am Anfang des Buches folgen Künstlerporträts in Industrielofts, die sich um die Folsom Street ansiedelnde Schwulenszene, schick gekleidete Büroangestellte auf dem Weg in die Mittagspause, schließlich ausgebrannte Häuser, verwüstete Straßenzüge, Bauzäune – bedrohlich näherrückende Wolkenkratzer im Hintergrund. Ein beeindruckender Bildband, der im Zeitraffer eine Bewegung nachvollzieht, die zwischenzeitlich so auch in vielen anderen Städten stattgefunden hat – und Berlin hoffentlich in dieser Form erspart bleibt.

Elke Koepping



■ Janet Delaney, *South of Market*, Mack Books, London 2013, Hardcover, 128 Seiten, 40 Euro (in englischer Sprache), www.25books.com



DER MIETRECHTSTIPP

Schlüsselnrückgabe bei Vertragsende: sicher und einfach

Sollte kein gemeinsamer Übergabetermin für die gekündigte Wohnung mit dem Vermieter zustande kommen, besteht für den Mieter oft das Problem, wie er die zur Wohnung gehörenden Schlüssel am sichersten zurückgeben kann. Wohnt der Vermieter in Berlin oder hat die Hausverwaltung hier ihren Sitz, sollte man die Schlüssel dort gegen Quittung abgeben. Für einen einfachen Nachweis folgender Tipp: Man lege sämtliche Schlüssel auf einen Kopierer und fertige eine Kopie. Auf dieser lässt man sich dann vom Vermieter oder der Hausverwaltung den Erhalt bestätigen.

mr

ALTGLASCONTAINER

Duales System auf dem Scherbenhaufen

Wer in Lichtenberg, Marzahn oder Köpenick ab Anfang dieses Jahres Altglas entsorgen will, muss Flaschen und Gläser bedeutend weiter tragen. Denn die Container dafür sind aus den Wohnhöfen der drei Ostbezirke verschwunden. Mit Hausmüll in den Tonnen und falscher Sortierung begründen die Initiatoren diesen „Abbau Ost“. Wohl eher, um Kosten zu sparen, erwidern die Kritiker. Zu denen zählt auch der Berliner Mieterverein.

Pilotprojekt der weiten Wege: Viele Ostberliner Mieter müssen Altglas künftig in öffentlichen Containern entsorgen

An den Haaren herbeigezogen findet Henry Baumfelder aus Treptow die Argumente, mit denen in seinem Bezirk bereits Ende vergangenen Jahres die Altglascontainer abgezogen wurden: Falsche Sortierung und Müll in den Behältnissen für unterschiedlich farbiges Altglas. „Ich kann das aus meinem Wohnumfeld nicht bestätigen.“ Der BMV-Bezirksleiter in Treptow-Köpenick findet es auch ziemlich ärgerlich, dass erst nach Beschwerden vieler Mieter Aushänge in den Häusern angebracht wurden, die über den Wegfall der Container informierten.

Beschlossen vom Dualen System Deutschland (DSD), Betreiber des deutschen Mülltrennsystems, und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, werden 7700 von bisher 14000 Altglasbehältern von

Höfen, Müllplätzen und -räumen verschwinden. Betroffen sind ausschließlich die drei Ostbezirke Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick. Vorerst. Denn der Abzug der Altglascontainer soll hier „Modellprojekt“ sein und erst einmal bis 2015 laufen. Wird es als erfolgreich angesehen, könnten sich bald für alle Berliner weitere Wege ergeben, wollen sie ihre leeren Gläser und Flaschen entsorgen.

Das sei eine Maßnahme auch über die Köpfe der Vermieter hinweg, kritisierte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und protestierte zusammen mit den Fraktionen aller politischen Parteien, Bezirksbürgermeistern und Umweltverbänden gegen die Nacht- und Nebelaktion in einer Anhörung im Umweltausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses am 15. Januar.

Dazu eingeladen worden waren auch Experten aus Entsorgungswirtschaft und Glasindustrie. Die erläuterten, dass es mit dem Berliner Abfallglas tatsächlich ein Problem gebe: Zum einen enthielte es zu viele Fremdstoffe, etwa Keramikteile, die schlecht oder gar nicht zu entfernen seien und das Einschmelzen in der Glashütte erschwerten. Zum anderen würde oft nicht genau nach Farben getrennt. Ein anwesender Gutachter wies jedoch vor allem auf ein anderes Problem hin, für das die Bürger keinerlei Schuld trifft: Beim Umladen würden die Flaschen in den Müllwagen gepresst und so in viel zu kleine Scherben zerlegt. Die Industrie brauche aber möglichst große Bruchstücke, um sortieren zu können. Damit wäre dann auch wenig gewonnen, wenn aus dem bisherigen „Hol-System“ ein „Bringe-System“ würde.

„Der Abzug der Altglascontainer richtet sich klar gegen das duale System“, so erklärt Henry Baumfelder. Zu befürchten sei nun, dass wieder viel recyclebares Glas im Restmüll landen oder einfach auf der Müllstandsfläche abgeladen werden wird.

Rosemarie Mieder



DER LITERATURTIPP

Outsourcing des Privaten?

Die Internationale Gesellschaft für Zukunfts- und Trendberatung hat zentrale Trends künftigen Wohnens untersucht. Wie wirkt sich die zunehmende Mobilität auf das Wohnen aus? Welche Rolle wird das „Smart Home“ spielen? Die Wissenschaftler haben fünf Trendfelder ausgemacht: Wohnen wird dezentral, Raumzonen lösen starre Raumstrukturen ab, Wohnen wird gesundheitsfördernd und ökologischer, Städte müssen mehr identitätsstiftende Komponenten bieten, Wohnen wird spontaner. Aber „urbanes Kleinraumwohnen“ und stapelbare Wohnmodule als Ausweg aus der Wohnungsknappheit? Beängstigend: Werden wir künftig tatsächlich nicht mehr in vollständig ausgestatteten Wohnungen leben, sondern den privaten Wohnraum auf das persönlich Wichtigste und die täglich notwendigsten Wohnfunktionen beschränken und andere – wie Kochen oder ein Bad nehmen – einfach „outsourcen“? Wohnen wird sich dann nicht mehr nur auf die eigenen vier Wände reduzieren, sondern als „kollaboratives Leben“ das gesamte Umfeld umfassen. Drei Zimmer, Küche, Bad, und das lebenslanglich, haben für eine hochgradig mobile und vernetzte Gesellschaft laut Studie keine Zukunft. Ständiger Wandel statt Bleiben? Der Mensch ohne jede Privatheit? Die Studie bietet mehr Fragen als Antworten. Auch über die Bezahlbarkeit des neuen Wohnens sagt sie nichts aus. *rb*



■ Varga, Christiane; Seidel, Adeline; Lanzinger, Christof; Gatterer, Harry: *Zukunft des Wohnens*. Kelkheim 2013, 115 Seiten, zurzeit nur als PDF erhältlich, 150 Euro

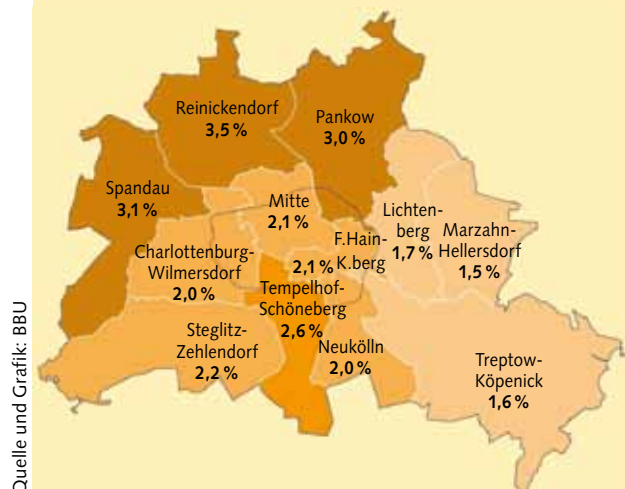
Kühne These

Bei der Vorstellung des neuen Marktmonitors des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) lobte Vorstandsmitglied Maren Kern ihre Mitgliedsunternehmen in den höchsten Tönen. Diese seien „schon immer mit eingebauter Mietpreisbremse unterwegs und sorgen so mietendämpfend für Wettbewerb“. Die Bestandsmieten seien auch 2012 moderat gestiegen. Doch so manche Einschätzung hält einem Fakten-Check nicht stand.

„2013 zogen 164 000 Menschen nach Berlin, von denen 60 000 jünger als 25 Jahre waren“, erklärte Maren Kern bei der Vorstellung des BBU-Marktmonitors. Diese Klientel wolle im „Auge des Partyorkans“ wohnen, nicht wissend, dass Berlin viele interessante Kieze habe. Viele Zuzügler seien bereit, dafür zu zahlen. Die Auswertung von rund 1,7 Millionen Datensätzen aus Suchprofilen des Internetportals Immobilien Scout24 aus dem ersten Quartal

2013 habe ergeben, dass Wohnungssuchende für ihre Idealwohnung in Berlin eine Nettokaltmiete von durchschnittlich 8,70 Euro pro Monat und Quadratmeter in Kauf nehmen würden. „Damit liegt die Mietzahlungsbereitschaft um fast 60 Prozent über dem aktuellen Mietspiegelmittelwert. Das zeigt, wie günstig Wohnen in Berlin nach wie vor ist“, schlussfolgert Maren Kern kühn. Dem widerspricht Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, vehement: „Die angeblich bereitwillig gezahlten Miethöhen von bis zu 8,70 Euro sind die derzeitigen Angebotsmieten in den innerstädtischen Quartieren.“ Von freiwilliger Zahlungsbereitschaft könne keine Rede sein. Wild: „Aus dem Vergleich dieser Miethöhen mit den Bestandsmieten zusätzlich den Schluss zu ziehen, in Berlin sei Wohnen günstig – das ist nicht redlich.“ Auch die Bestandsmieten der rund 550 000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen als stabil zu bezeichnen, hält einer genaueren Be-

Entwicklung der Nettokaltmieten in den BBU-Unternehmen 2012



Quelle und Grafik: BBU

trachtung nicht stand – 2012 mussten die Mieter wieder tiefer in die Tasche greifen. Der Anstieg der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr lag 2012 bei 2,4 Prozent, bei den Neuvertragsmieten bei 3,5 Prozent. Immerhin: Berlinweit liegen die Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen weiter unter dem Marktdurchschnitt. Nachgefragt werden laut BBU vor allem 60 bis 79 Quadratmeter große Wohnungen mit Balkon innerhalb des S-Bahn-Rings.

Rainer Bratfisch

■ 3,0 % und mehr
■ 2,5 bis 2,9 %
■ 2,0 bis 2,4 %
■ 1,5 bis 1,9 %
Berlin gesamt: 2,4 %

EMDENER STRASSE

Wahre Schönheit kommt von innen

Die Emdener Straße in Moabit wurde Ende 2013 als „schönste Straße Deutschlands“ ausgezeichnet. Nicht für ein beschauliches Stadtbild bekam die unscheinbare Straße den Preis, sondern für das Engagement ihrer Bewohner.

Es ist nicht ► sichtbare Schönheit, die die Emdener Straße auszeichnet

Äußerliche Schönheit strahlt die Emdener Straße nicht gerade aus. Beim Wettbewerb „Die schönste Straße Deutschlands“ des Netzwerks Nachbarschaft ging es aber um etwas Anderes: Prämiert wurden Aktionen, die mit Kreativität und Vielfalt einen nachhaltigen Nutzen für die Nachbarschaft bringen.

Als Teil des „Moabiter Drogendreiecks“ bezeichnet die Initiative „Emdener helfen Emdenern“ ihre Straße. Um das Image zu verbessern und

den Zusammenhalt in der Straße zu stärken, haben die Anwohner an zwei Aktionstagen im September 2012 und April 2013 Müll aufgesammelt, neue Blumen gepflanzt und Stromkästen bemalt. Sie wur-



Foto: Nils Richter

den dabei nicht nur von Anwohnern und Ladeninhabern unterstützt, auch das Bezirksamt Mitte half mit: Eine Wasserpumpe wurde repariert, das Straßenpflaster instandgesetzt und neue Fahrradbügel aufgestellt.

„Hier haben sich rund 100 Nachbarn zu einer starken Gemeinschaft zusammengeschlossen“, lobt Erdtrud Mühlens vom Netzwerk Nachbarschaft. Deshalb ist die Emdener Straße unter 115 Bewerbern als eine der zehn „schönsten Straßen“ ausgewählt worden. Mit dem Preisgeld in Höhe von 5000 Euro planen die Anwohner weitere Aktionen. „Langfristig hoffen wir, dass die Probleme in der Straße durch die gegenseitige Unterstützung abnehmen“, sagt Mit-Initiator Philip Schreiterer.

Jens Sethmann

GUT GEDECKELT?

Wie der Bund die Mieten bremsen will

In ihrem Koalitionsvertrag haben Union und Sozialdemokraten eine Reihe von Mietrechtsänderungen vereinbart. So will die Bundesregierung künftig eine Mietpreisbremse bei Wiedervermietungen einführen, die Modernisierungsumlage kappen, den Mietspiegel gerechter machen und den Missbrauch mit falschen Wohnflächenangaben stoppen. Auch wenn manche Korrekturen vage formuliert sind oder auf halbem Weg stehen bleiben, sind sie nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes (DMB) Schritte in die richtige Richtung.

Schlechter als mit der letzten schwarz-gelben Bundesregierung, die ein Paket von Mietrechtsverschlechterungen durchgepaukt hat, konnte es für die Mieter in Deutschland kaum kommen. Nachdem die FDP bei der Bundestagswahl an der Fünf-Prozent-Hürde gescheitert ist, sitzen im neuen Bundestag nur Parteien, die im Wahlkampf eine Mietenbegrenzung versprochen hatten. Im Detail unterschieden sich die Mietpreisbremsen-Modelle von CDU/CSU, SPD, Bündnisgrünen und Linken jedoch deutlich. Im Ende November verkündeten und Mitte Dezember beschlossenen Koalitionsvertrag haben CDU/CSU und SPD die Schnittmenge ihrer Positionen als Kompromiss festgehalten.



Foto: Peter Homann/Gegendruck

In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll die Miete bei der Wiedervermietung einer freigewordenen Wohnung künftig nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Viele Ausnahmen von der Regel

chen Vergleichsmiete liegen. Für Erstvermietungen in Neubauten und Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen soll diese Mietspiegel-Kappung aber ausdrücklich nicht gelten. Mieten, die schon mehr als zehn Prozent über dem ortsüblichen Maß liegen, werden auch nicht gesenkt. Bei einer anschließenden Neuvermietung soll mindestens die vom Vormieter bezahlte Miete verlangt werden dürfen, auch wenn diese schon die Kappungsgrenze überschritten hatte. Die Festlegung, wo ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht, sollen die Bundesländer bestimmen.

„Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete ist richtig und notwendig“, sagt Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB). Bisher gibt es für die Miethöhe nach Mieterwechseln praktisch keine gesetzlichen Regelungen. Der Vermieter kann vom neuen Mieter

eine beliebig hohe Miete fordern. Folge ist, dass derzeit vor allem in Groß- und Uni-

versitätsstädten die neu geforderten Mieten um 30 bis 40 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

„Wir haben die Mietpreisbegrenzung gefordert – gut, dass sie jetzt kommt“, sagt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. „Dass sie aber nur regional und erst nach entsprechenden Entscheidungen der Länder gelten soll, ist ein Wermutstropfen.“ In Stadtstaaten wie Berlin ist das weniger ein Problem. In Flächenländern

gekoppelt werden. Was in einem solchen Plan stehen soll und wer ihn aufstellt, lässt der Koalitionsvertrag offen.

In den Koalitionsverhandlungen hatten sich Union und SPD in der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Infrastruktur zunächst noch darauf verständigt, dass die Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen weiter gedrosselt werden sollten. Die Miete sollte in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten nur



Foto: Achim Melde/Bundesregierung

haben aber viele Städte schlechte Erfahrungen mit ihren Landesregierungen gemacht. So verweigern zum Beispiel Bayern und Hessen den Städten München und Frankfurt am Main seit Jahren, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten zu unterbinden. Die Landesregierungen lehnen die entsprechende Verordnung ab, weil sie wohnungspolitisch eine andere Ansicht haben, weil sie den Städten keine „Extrawurst“ braten möchten oder weil in den dortigen Rathäusern einfach nur die „falsche“ Partei regiert. Wegen solcher Befindlichkeiten könnte in Zukunft auch die Mietprelsbremse vielerorts nicht greifen.

Eine weitere Hürde: Eine Ausweisung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt soll mit der Erarbeitung eines „Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels“

noch um 15 Prozent innerhalb von vier Jahren erhöht werden. Nach heutiger Rechtslage sind Mieterhöhungen um 20 Prozent, bei einem angespannten Wohnungsmarkt um 15 Prozent in drei Jahren möglich. Dabei wird es auch bleiben, denn in der abschließenden Runde der Koalitionsgespräche wurde die weitergehende Empfehlung der Arbeitsgruppe wieder gekippt. „Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Mietrechtsverbesserung aus dem endgültigen Koalitionsvertrag heraus-

Wie ernst die neue Bundesregierung die Nöte der Mieter nimmt, werden die nächsten vier Jahre zeigen

Mietspiegel auf breiterer Datengrundlage

gestrichen wurde“, kritisiert Lukas Siebenkotten.

Die große Koalition will dafür sorgen, „dass im Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher darge-



stellt wird.“ Bisher werden die ortsüblichen Vergleichsmieten aus den Vertragsabschlüssen und Mietänderungen der vorangegangenen vier Jahre ermittelt. Dadurch wirken sich die derzeitigen hohen Neuvermietungsmieten stark auf den Mietspiegel aus und schrauben damit auch das allgemeine Mietpreisniveau in die Höhe. Der DMB hält deshalb eine Korrektur für notwendig. Was eine „breitere Basis“ sein wird, wird im Koalitionsvertrag jedoch nicht erläutert. DMB-Präsident Rips: „Künftig sollten meiner Meinung nach alle Mieten bei der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden, zumindest die der letzten zehn Jahre und nicht nur die teuren Vertragsabschlüsse der letzten vier Jahre.“ Eine kleine Erleichterung für Mieter dürfte die Begrenzung der Modernisierungsumlage bringen. Die Re-

gierung möchte, dass nicht mehr elf, sondern nur noch zehn Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden dürfen, und dass dieser Modernisierungszuschlag nicht mehr unbefristet, sondern nur noch so lange erhoben wird, bis sich die Investition wieder ausgezahlt hat – also in der Regel zehn Jahre lang. Außerdem soll die Härtefallklausel verbessert werden, um Mieter wirksam vor finanziellen

Last und Nutzen sollten übereinstimmen

Überforderungen zu schützen. „Das ist für Mieter eine Verbesserung, löst aber aus unserer Sicht noch nicht das grundsätzliche Problem der sozialen Verteilung der Modernisierungskosten“, so DMB-Direktor Siebenkotten. Der Mieterbund fordert

eine generelle Abschaffung der Modernisierungsumlage, weil sie nicht in das Vergleichsmietensystem passt. Stattdessen soll der energetische Zustand der Wohnung einen stärkeren Einfluss auf die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bekommen. Damit wäre dann die Miethöhe vom praktischen Nutzen der Sanierung abhängig und nicht von den bloßen Bau- und Materialkosten.

Die Pläne der Koalition „werfen eine Reihe von Fragen auf“, sagt Lukas Siebenkotten. So ist beispielsweise unklar, auf welchem Wege die Miete nach der Amortisation der Kosten gesenkt wird oder wie ein Mieter, der innerhalb der zehn Jahre nach der Modernisierung neu eingezogen ist, vom Auslaufen des Mietzuschlags erfährt. Welchen Inhalt die im Koalitionsvertrag angesprochene „Anpassung der Härtefallklausel“

Wohnungspolitik: Was sich die Koalition sonst noch vorgenommen hat

Neben den mietrechtlichen Änderungen hat die große Koalition weitere wohnungspolitische Beschlüsse gefasst. Sie bleiben aber zum Teil hinter der vorherigen Übereinkunft aus der Arbeitsgruppe zurück, über die das MieterMagazin in seiner letzten Ausgabe berichtet hat (MieterMagazin 12/2013, Seite 19, „Die Richtung stimmt“).

Das Vorhaben, den Wohnungsneubau durch Steuerabschreibungsmöglichkeiten voranzutreiben, taucht in der Endfassung des Koalitionsvertrages nicht mehr auf. Die Bundesmittel für den Sozialen Wohnungsbau bleiben bis Ende 2019 bei der jetzigen Höhe von 518 Millionen Euro pro Jahr – eine Summe, die BMV-Geschäftsführer Reiner Wild für „völlig unzureichend“ hält. DMB-Direktor Lukas Siebenkotten mahnt: „Die Bundesregierung wird uns erklären müssen, wie sie ohne zusätzliche Anreize den Wohnungsneubau ankurbeln und die energetischen Gebäudesanierungen voranbringen will.“

Um den generationengerechten Umbau des Wohnungsbestandes zu fördern, ist ein neues Programm „Altersgerecht Umbauen“ vorgese-

hen. Über die Höhe der geplanten Investitionszuschüsse steht im Koalitionsvertrag nichts.

Ebenfalls vage sind die Aussagen zur Städtebauförderung. Die Arbeitsgruppe hatte 700 Millionen Euro eingeplant, die auch die neue Bauministerin Hendricks vorsieht, im Vertrag heißt es aber nur, dass man die Bundesmittel „jährlich erhöhen“ wolle. Das Teilprogramm „Soziale Stadt“, mit dem vor allem die Quartiersmanagements in benachteiligten Stadtteilen arbeiten, möchte man zum „Leitprogramm der sozialen Integration“ aufwerten. Die Mittel dafür sollen zudem flexibler eingesetzt werden können. Damit wird die unter der schwarz-gelben Regierung eingeführte Beschränkung auf bauliche Investitionen wieder aufgehoben. „Wir begrüßen das, aber wir brauchen konkrete Zahlen“, mahnt DMB-Direktor Siebenkotten. Er fordert 150 Millionen Euro für die „Soziale Stadt“.

Das Wohngeld will die Koalition an die Mieten- und Einkommensentwicklung anpassen. „Gut und richtig – zusätzlich muss aber auch die Heizkostenkomponente realisiert werden“, so Siebenkotten. Von der

ursprünglich angekündigten Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses ist im Koalitionsvertrag keine Rede mehr.

Voll und ganz erfüllt wurden die Mieterbund-Forderungen zur Maklerprovision. Hier will die Bundesregierung das Bestellerprinzip einführen. Es soll Eigentümern und Hausverwaltungen nicht mehr möglich sein, die Kosten für einen Mak-

„Soziale Stadt“ soll zum Leitprogramm der sozialen Integration werden (hier: Hausaufgabenhilfe im Rahmen einer Neuköllner Quartiersmanagement-Initiative)



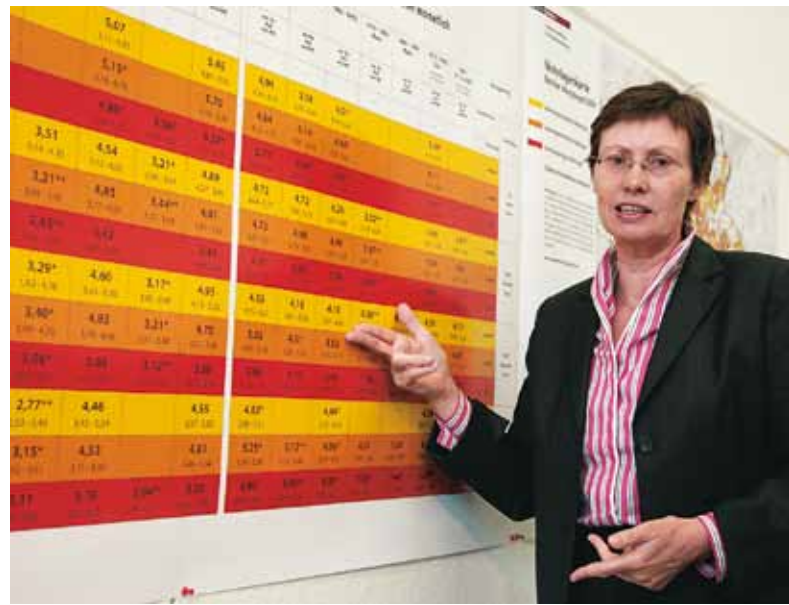
Foto: Sabine Münch

ler grundsätzlich auf die Mieter abzuwälzen. Künftig gilt: Wer einen Makler engagiert, muss ihn auch bezahlen.

js



Fotos: Christian Muhrbeck



Die drei wesentlichen Ankündigungen der großen Koalition: Senkung und zeitliche Begrenzung der Modernisierungsumlage, realitätsnaher Mietspiegel, Preiskappung bei neuen Mietverträgen

haben soll, bleibt ebenfalls offen. Auch eine längst überfällige Mietrechtsänderung hat sich die neue Koalition vorgenommen: Künftig soll nur die tatsächliche Wohnfläche Grundlage für Mietfestsetzungen, Mieterhöhungen oder Betriebskostenabrechnungen sein. In der Rechtsprechung der letzten Jahre hatte sich durchgesetzt, dass die im Mietvertrag genannte Quadratmeterzahl maßgeblich ist – vorausgesetzt, sie weicht nicht mehr als zehn Prozent von der tatsächlichen Wohnfläche ab. Das führte dazu, dass Mieter für Wohnraum, den es nur auf dem Papier gibt, bis zu einem Zehntel mehr Miete und Betriebskosten zahlen müssen.

„Die grobe Richtung stimmt“, fasst DMB-Direktor Siebenkotten zusammen. Der Koalitionsvertrag sei eine solide Grundlage für die neue Legislaturperiode. „In einer Reihe von Punkten muss aber nachgearbeitet und konkretisiert werden.“ Der Mie-

terbund bemängelt vor allem, dass die Mietrechtsverschlechterungen, die im Mai 2013 in Kraft getreten sind, nicht angetastet werden. Außerdem müssten die nicht mehr nachvollziehbaren Lücken im Kündigungsschutz geschlossen werden, die durch die Rechtsprechung der letzten Monate und Jahre aufklappten.

Wohnungswirtschaft vereint in Abwehrstellung

Die Wohnungswirtschaft äußert sich indessen nahezu entsetzt über die Koalitionsvereinbarung. „Der Koalitionsvertrag sorgt für eine negative Zukunftsperspektive in der Wohnungswirtschaft“, erklärt Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), nennt den Koalitionsvertrag „bittersüß“.

„Die Immobilienwirtschaft scheint für die Politik die Melkkuh der Nation zu werden“, kritisiert Walter Rasch, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW).

Trotz ihrer voraussichtlich nur geringen Auswirkungen schlägt die Mietpreisbremse den Vermietern schwer auf den Magen. „Mietpreisbremsen sind ohnehin völlig kontraproduktiv. Sie führen grundsätzlich nicht dazu, dass Wohnen bezahlbarer wird“, behauptet Axel Gedaschko. „Mietpreisbremsen verschrecken Bauherren und sorgen somit für ein knapp bleibendes Immobilienangebot“, pflichtet ihm Walter Rasch bei. „Es muss Schluss sein mit der Diskussion um Mietpreisbremsen: Dies ist kein effizientes Mittel, um sozialverträgliche Mieten zu generieren.“ Der BFW-Präsident prophezeit: „Der Wohnungsbau wird erschwert, die Märkte bleiben weiter angespannt.“ Auch Maren Kern kritisiert die Kap-

pungsgrenze: „Als Instrument gegen Auswüchse am Mietwohnungsmarkt halten wir sie für völlig überzogen und ungeeignet.“

Für Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), ist

trübt“, meint auch Mieterbund-Präsident Franz-Georg Rips. „Ziel der sogenannten Mietpreisbremse ist es, Auswüchse und Übertreibungen auf Wohnungsmärkten zu verhindern, auf denen die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt.“ Die Mietpreisbremse könne und werde nicht alle Wohnungsmarktprobleme lösen. Sie werde weder den Neubau ankurbeln, noch Investitionen in den Neubau verhindern. „Nutznießer der Begrenzung werden in erster Linie die Mieter sein, die aus beruflichen Gründen oder zur Ausbildung in die Stadt ziehen, oder junge Familien, die eine gemeinsame Wohnung beziehen wollen“, erklärt Rips. Gereizt reagieren die Vermieterverbände auch auf die Beschränkung

unternehmen nicht die volle Modernisierungsumlage auf ihre Mieter um, da diese sich das in vielen Fällen gar nicht leisten können. Mit der nun geplanten zeitlichen Befristung der Modernisierungsumlage werden die Vermieter künftig gezwungen sein, von Anfang an die volle Modernisierungsumlage zu erheben, um ihre Kosten überhaupt refinanzieren zu können. Das bedeutet: Die Mieten

SPD-Minister in den relevanten Ressorts

steigen.“ Dem Koalitionsvertrag zufolge werden sozial denkende Vermieter aber keineswegs daran gehindert, statt zehn Prozent beispielsweise nur fünf Prozent der Baukosten umzulegen und diesen Zuschlag dann nicht zehn, sondern 20 Jahre lang bis zur Amortisation zu erheben.

Der Koalitionsvertrag ist erst einmal nur eine Absichtserklärung der Parteien. Jetzt kommt es in den kommenden vier Jahren darauf an, das Programm umzusetzen. Das liegt weitestgehend in den Händen von SPD-Ministern. Die Bereiche Bau und Stadtentwicklung sind aus dem nach wie vor CSU-geführten Verkehrsministerium herausgelöst und ins Umweltministerium verlegt worden. Die neue Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ist Barbara Hendricks (SPD). Vom Wirtschafts- und Energieminister Sigmar Gabriel (SPD) wird erwartet, dass für die Kostenverteilung der energetischen Gebäudesanierung eine gerechte Lösung gefunden wird. Für die beabsichtigten Mietrechtsänderungen ist der Justiz- und Verbraucherschutzminister Heiko Maas (SPD) verantwortlich. „Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit der neuen Bundesregierung“, sagt DMB-Direktor Siebenkotten. „Die neuen Minister und die geänderten Ressortzuschnitte bieten gute Chancen für einen grundlegenden politischen Neuanfang – jetzt kann die neue Bundesregierung den Stillstand der letzten Jahre in der Wohnungs- und Mietenpolitik überwinden.“

Jens Sethmann

Foto: Christian Muhrbeck



Von der schwarz-roten Koalition ebenfalls angekündigt: Der Mieter soll nur die Wohnfläche bezahlen, die tatsächlich vorhanden ist, und den Makler bezahlt der, der ihn beauftragt



Foto: Sabine Münch

das „Panikmache“. Er erwartet, dass die Mieten langsamer steigen als bisher und dass die „Renditejäger“ aus dem Markt gedrängt werden. „Durch Einführung der Kappungsgrenze bei Wiedervermietungen werden sich die Eigentümer auf das Wesentliche konzentrieren, nämlich auf langfristige Investitionen in die Erhaltung der Immobilie“, so Wild.

Die Preisbremse verhindert nur Übertreibungen

„Die Kritik von Wohnungswirtschaft, Maklern und Banken ist oft unsachlich und von wenig Sachkenntnis ge-

der Modernisierungsumlage. „Hier wird eine neue Regulierung aufgebaut, die Modernisierungen behindert“, sagt Maren Kern. GdW-Chef Gedaschko spricht von einer „massiven Konjunkturbremse“ und zeichnet ein düsteres Bild: „Die geplanten Maßnahmen werden wie ein bundesweit unbefristetes Investitionsverhinderungsprogramm wirken.“ Die Folgen seien sinkende Steuereinnahmen und steigende Arbeitslosigkeit. Die Begrenzung der Umlage führe nicht zu bezahlbaren Mieten, sondern bewirke sogar das Gegenteil, meint Axel Gedaschko: „Schon heute legen viele Wohnungs-

Bleirohre sind dadurch erkennbar, dass sich ihre Oberfläche leicht einritzen oder abschaben lässt



Foto: Nils Richter

■ Wasserproben, abgefüllt in eine saubere 0,5-Liter-Mineralwasserflasche, können im Labor der BWB in der Motardstraße 35 in 13629 Berlin nach vorheriger Anmeldung unter der kostenfreien Rufnummer 0800-2927587 zur Analyse abgegeben werden. Weitere Informationen beim Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) unter www.berlin.de/lageso/gesundheit/trinkwasserhygiene/ oder den BWB unter bwb.de/content/language1/html/blei.php und der kostenlosen Service-Nummer 0800-2927587

TRINKWASSER

Das endgültige Aus für Bleirohre

Laut Trinkwasserverordnung dürfen sich seit dem 1. Dezember 2013 nur noch maximal 0,01 Milligramm Blei in 1 Liter Trinkwasser befinden. Dieser Grenzwert wird aber nur eingehalten, wenn im Wasserversorgungssystem keine Bleirohre mehr vorhanden sind. Vermieter müssen Mieter über noch vorhandene Bleileitungen informieren – per Schreiben oder durch Aushang – und die Rohre umgehend ersetzen lassen.

Bleileitungen wurden noch bis Anfang der 1970er-Jahre verbaut, seit 1973 sind sie verboten. Der Grund: Blei ist ein Nerven- und Blutgift. Bereits sehr geringe Mengen beeinträchtigen die Blutbildung und Intelligenzentwicklung, insbesondere bei Ungeborenen, Säuglingen und Kleinkindern. Bei Erwachsenen kann sich Blei in den Knochen einlagern. Fachleute schätzen, dass heute nur noch rund 3900 Gebäude in Berlin Hausanschlüsse beziehungsweise Leitungen in den Häusern aus Blei

haben – vor zehn Jahren waren es noch rund 29000.

„Kein Vermieter oder Hausbesitzer kann behaupten, die von Blei ausgehende Gefahr nicht gekannt zu

Seit 30 Jahren Überzeugungsarbeit

haben, von nichts zu wissen oder überrascht worden zu sein“, erklärt Stephan Natz, Pressesprecher der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Rund 285000 Hausanschlussleitungen gibt es heute in der Stadt – sie liegen in der Regel in der Verantwortung der Wasserbetriebe und dürfen nur von ihnen ausgetauscht werden. Die Kosten, die dafür anfallen, tragen aber zum allergrößten Teil die Hauseigentümer. Stephan Natz: „Wir haben mindestens 30 Jahre lang argumentiert und mit Aktionspreisen gelockt, damit Hauseigentümer bleihaltige Hausanschlussleitungen austauschen lassen.“ Als dennoch viele nicht reagierten, sei man Wohngebiet für Wohngebiet, Straße für Straße durchgegangen, und habe schließlich sogar die Amts-

ärzte alarmiert. Heute sind nahezu alle Anschlussleitungen in vermieteten Häusern bleifrei. „Über die Hausinstallationen allerdings, die bis zu den Wasserhähnen führen, gibt es keine verlässlichen Daten.“

Wie erkennt man nun Bleileitungen? Sichtbare Leitungen aus Blei, zum Beispiel vor oder hinter dem Wasserzähler, lassen sich leicht mit einem Messer einritzen oder abschaben. Sie erscheinen silbergrau.

Mieter sollten aber immer zuerst ihren Vermieter befragen, ob noch Bleileitungen im Haus in Betrieb sind. Gibt der Vermieter keine zufriedenstellende Auskunft, kann eine Analyse des Trinkwassers in Auftrag gegeben werden. Schwangere und Eltern mit Kindern im ersten Lebensjahr können bei den Berliner Wasserbetrieben (BWB) bei Vorlage des Mutterpasses oder der Geburtsurkunde kostenlos ihr Trinkwasser auf einen eventuellen Bleigehalt testen lassen. Sonst kostet die Überprüfung 18,47 Euro. Zertifizierte Untersuchungsstellen, die das Sanitär- und Heizungshandwerk vermittelt, bestimmen ebenfalls den Bleigehalt des Wassers. Die Kosten sind allerdings höher.

Ergibt die Analyse, dass der Grenzwert überschritten wird, liegt ein gesundheitsgefährdender Mangel der Mietsache vor, der zu einer Mietminderung von 5 bis 10 Prozent oder zur Einbehaltung eines Teils der Miete bis zur Beseitigung des Mangels berechtigt. Im Fall der Grenzwert-Überschreitung kann der Mieter auch die Kosten für die Wasseruntersuchung vom Vermieter zurückverlangen.

Betroffene Mieter sollten das Gesundheitsamt informieren und den Vermieter auffordern, die Bleirohre in einer bestimmten Frist auszutauschen. Das Gesundheitsamt kann den Vermieter verpflichten, innerhalb bestimmter Fristen die Ursache der Überschreitung zu beseitigen. Andernfalls werden Mahnbescheide verschickt und Bußgelder erhoben. Der Austausch der Bleirohre ist eine Instandsetzungsmaßnahme, die Kosten dürfen nicht auf die Mieter umgelegt werden.

Rainer Bratfisch

Andere Verursacher

Blei im Trinkwasser – das muss nicht unbedingt von den alten Rohren kommen. Auch andere Werkstoffe können das giftige Schwermetall abgeben: verzinkter Stahl oder Kupfer- und Messinglegierungen beispielsweise. Solche Stoffe können auch in Armaturen wie etwa Wasserhähnen enthalten sein. Grundsätzlich sollte Trinkwasser nicht mehr als vier Stunden in den Leitungen stehen. Wenn der Wasserhahn länger nicht benutzt wurde: das Wasser laufen lassen, bis es gleichbleibend kühl aus der Leitung kommt. Das abgelassene Wasser kann man zum Putzen oder Blumengießen verwenden.

rm

Energiewende und Bürgerbeteiligung stehen weiter auf der Tagesordnung – auch wenn der Volksentscheid knapp gescheitert ist



Foto: Peter Homann/Gegendruck

BERLINER STROMNETZ

Weitermachen heißt die Devise

Der Energie-Volksentscheid ist knapp am notwendigen Quorum gescheitert. Doch das ist für die Initiatoren noch lange kein Grund aufzugeben. Sie engagieren sich weiter für eine Energieversorgung in Bürgerhand.

Knapp 600 000 Stimmen sind für Stefan Taschner ein klares Mandat. Der Sprecher des Berliner Energietischs gibt sich ungebrochen kämpferisch: „An unseren Aufgaben und Zielen hat sich durch das knappe Scheitern

des Volksentscheids nichts geändert, und wir werden weiter Druck auf den Senat ausüben.“ Die Ziele, das sind die Rekommunalisierung des Berliner Stromnetzes und ein ökologisch und sozialverträglich ausgerichtetes Stadtwerk. Gerade mal rund 21 000 Stimmen fehlten den Initiatoren des Energie-Volksentscheids am 3. November 2013 zum Erfolg.

Zwar hätte das Abstimmungsergebnis so oder so keinen unmittelbaren Einfluss auf das Bieterverfahren um das Berliner Stromnetz gehabt – die Senatsverwaltung für Finanzen muss die neue Konzession in einem transparenten und diskriminierungsfreien Auswahlverfahren vergeben. Doch, so Taschner, das Ja so vieler Berliner zu den Zielen des Energietischs sei ein klares politisches Statement, das auch der Senat nicht einfach ignorieren könne. „Damit in Sachen Netz die richtigen Weichen gestellt werden und es nicht beim Mini-Stadtwerk des Senats bleibt, werden wir sowohl parlamentarische als auch außerparlamentarische Hebel nutzen“, betont er.

Außerparlamentarisch plant der Energietisch verschiedene öffentlichkeitswirksame Aktionen. Einen parlamentarischen Weg, so Taschner, biete zum Beispiel die Enquete-Kommission, die die Opposition im Berliner Abgeordnetenhaus aus Grünen-, Linken- und Piratenfraktion

einrichten will. „Wir gehen davon aus, dass der Berliner Energietisch als Interessenvertreter dazu eingeladen wird“, erklärt Taschner. Die Enquete-Kommission soll sich im Sinne der Energiewende unter anderem mit den Zielsetzungen, Aufgaben und Geschäftsfeldern eines Berliner Stadtwerks befassen sowie mit Fragen, die im Zusammenhang mit der möglichen vollständigen oder teilweisen Rekommunalisierung der Energienetze stehen. Auch Möglichkeiten, die Bürger bei Stadtwerk und Netzgesellschaft zu beteiligen, soll die Kommission thematisieren.

Rückendeckung bekommt der Energietisch auch von der Genossenschaft BürgerEnergie Berlin eG (BEB), die sich um eine Netzbeteiligung bewirbt. Sie hat zusammen mit der Umweltschutzorganisation BUND Berlin sowie den oppositionellen Abgeordnetenhausfraktionen Mitte Dezember einen Appell gestartet,

Still und heimlich?

der noch bis zum 14. März online unterschrieben werden kann. Der Volksentscheid sei ein klares Signal gewesen für die Energiewende und für echte Bürgerbeteiligung, heißt es darin. Doch anstatt die Bürger wenigstens an der Diskussion um die Vergabekriterien zu beteiligen, wolle der Senat still und heimlich alleine darüber entscheiden. Anfang dieses Jahres wird festgelegt, wie die Kriterien „sicher, preisgünstig, verbraucherfreundlich, effizient und umweltverträglich“ gewichtet werden. Das wiederum hat Einfluss auf die jeweiligen Chancen der Bewerber. Der Senat solle die Berliner nicht nur bei den Vergabekriterien mitreden lassen, fordern die Initiatoren des Appells. Er soll auch das Stromnetz weder ganz noch teilweise Vattenfall überlassen, die Bürger dauerhaft über das Netz mitentscheiden lassen und die Vertragsentwürfe über das Stromnetz veröffentlichen.

Wer das Berliner Stromnetz in den nächsten 20 Jahren betreiben wird, entscheidet sich Ende dieses Jahres. Bis dahin bleibt es mit Sicherheit spannend.

Kristina Simons

Mehr Geld fürs Stadtwerk

Der Senat hat sich inzwischen dafür entschieden, dass sein Stadtwerk doch nicht an die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR), sondern als Tochtergesellschaft an die Berliner Wasserbetriebe (BWB) angegliedert sein soll. Die BWB erarbeiten deshalb derzeit einen Business-Plan, der unter anderem Ausrichtung, Aufgaben und Ziele der neuen Gesellschaft umreißen soll. Die rot-schwarze Berliner Regierungskoalition hat sich derweil auf eine finanzielle Aufstockung des Stadtwerks geeinigt: Im Doppelhaushalt 2014/2015 sind dafür nun jeweils 5,5 statt 1,5 Millionen Euro vorgesehen. Der Opposition reicht das allerdings nach wie vor nicht. So lasse sich bestenfalls ein Pseudo-Stadtwerk auf die Beine stellen, kritisieren Ramona Pop und Jochen Esser von Bündnis 90/Die Grünen und fordern 60 Millionen Euro für die nächsten beiden Jahre. ks

Ein Bewerber weniger

Der chinesische Staatskonzern State Grid Corporation of China (SGCC) hat sich aus dem Bieterverfahren um das Berliner Stromnetz zurückgezogen. Um eine vollständige Netzübernahme bewerben sich nun neben der landeseigenen Berlin Energie noch die Vattenfall-Tochter Stromnetz Berlin und das holländische Unternehmen Alliander. Die Genossenschaft BürgerEnergie Berlin und der Stadtwerkeverbund Thüga streben eine Netzbeteiligung an. ks

BESUCHER

Kein Freibrief für Rüpel

Mieter müssen für das Fehlverhalten ihrer Gäste gerade stehen. Jedenfalls im Prinzip. Doch es kommt eben auf den Einzelfall an, wie das viel beachtete „Ohrfeige-Urteil“ aus Neukölln zeigt.

In dem verhandelten Fall hatte der Gast eines Mieters der Hausbesitzerin eine Ohrfeige gegeben. Der Vorfall war Höhepunkt eines jahrelangen Streits. Der Mieter hatte den Bekannten immer wieder bei sich wohnen lassen und ihm auch einen Wohnungsschlüssel gegeben. Die Vermieterin war damit nicht einverstanden, es gab mehrere Abmahnungen. Schließlich kam es zur Eskalation. Bei einer Auseinandersetzung über die richtige Mülltrennung im Haus beleidigte der Besucher die Vermieterin und ohrfeigte sie. Diese erteilte dem rabiatischen Gast daraufhin ein Hausverbot. Als der Mieter sich davon nicht beeindrucken ließ und den Bekannten weiter bei sich wohnen ließ, erhielt er eine fristlose Kündigung. Das Landgericht Berlin erklärte die fristlose und auch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung für unwirksam (18. März 2013 – 65 S 494/12 –). Der Mieter müsse sich zwar grundsätzlich das Verhalten eines Mitmieters oder Untermieters anrechnen lassen, nicht aber ohne Weiteres die Handlungen eines Besuchers. Ebenso wie die Vorinstanz,

das Amtsgericht Neukölln, bewerte man die Ohrfeige zwar eindeutig als Körperverletzung. Doch der Mieter habe in diesem Fall keinen Einfluss auf die Situation gehabt, daher sei die Kündigung nicht gerechtfertigt.

Gute Gründe für manierliches Verhalten

„Entscheidend ist die Frage, ob der Mieter die Möglichkeit hatte, das Verhalten des Gastes zu beeinflussen“, erklärt der



Illustration: Julia Gandras

Rechtsexperte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski. Zwar ist der Mieter grundsätzlich verantwortlich für das vertragswidrige Verhalten seiner Besucher, doch abgesehen davon, dass eine Kündigung stets eine erhebliche, schuldhaftige Pflichtverletzung voraussetzt, ging das Gericht hier von einem Exzess des Gastes aus. „Das heißt, die Ohrfeige war nicht vorauszusehen, der Mieter hatte auch keine Chance, sie zu verhindern“, so Maciejewski. Anders sähe es beispielsweise aus, wenn man einen Gast einlädt, der zwei Promille im Blut hat und von dem man weiß, dass er alkoholisiert zu aggressivem Verhalten neigt.

Ähnlich sah es das Amtsgericht Lichtenberg vor einigen Jahren. Bei einer Silvesterfeier waren Briefkästen und

Hauswand von Partygästen beschädigt worden. Das rechtfertigte aber nicht zwangsläufig die fristlose Kündigung, entschied das Gericht (29. Juni 2005 – 11 C 80/05 –). Ein solcher Grund läge nur dann vor, wenn der Mieter damit rechnen muss, dass seine Gäste Schaden anrichten und er trotzdem nichts dagegen unternimmt.

In dem Neuköllner Fall spielte es zudem eine Rolle, dass die Vermieterin wiederholt unberechtigte Abmahnungen verschickt hatte. Auch das Hausverbot für den Besucher war zuvor gerichtlich aufgehoben worden. Die Vermieterin konnte sich daher auch nicht auf die Zerrüttung des Mietverhältnisses berufen. Zu

der habe sie selber beigetragen, so das Gericht.

Grundsätzlich sind Mieter gut beraten, darauf zu achten, dass ihre Gäste nicht über die Stränge schlagen. Wenn ihre Besucher sich daneben benehmen, etwa das Treppenhaus beschädigen, Lärm machen oder in anderer Weise den Hausfrieden stören, drohen dem Mieter Abmahnungen, Schadensersatzansprüche und schlimmstenfalls die Kündigung. Auf jeden Fall sollte man seine Gäste auch zu einem zivilisierten Verhalten gegenüber dem Vermieter anhalten. Das gilt auch für den Umgang mit dem Hauswart oder vom Vermieter beauftragten Handwerkern.

„Ein Freibrief für schlechtes Benehmen ist das Urteil jedenfalls nicht“, warnt Maciejewski.

Birgit Leiß

Für Besucher ▶ haftet der Mieter – im schlimmsten Fall droht ihm die Kündigung

Besucher brauchen keine Vermieterzustimmung

Grundsätzlich können Vermieter gegenüber unverschämten Besuchern ihrer Mieter ein Hausverbot aussprechen. Dazu muss es aber triftige Gründe geben, eine heftig geführte Meinungsverschiedenheit reicht da nicht aus. Daneben kann auch zivilrechtlich gegen einen störenden Besucher vorgegangen werden, etwa über eine Unterlassungsklage.

Ansonsten gilt: Mieter sind berechtigt, Besucher zu empfangen. Das muss dem Vermieter nicht angezeigt oder gar von ihm genehmigt werden. Als Besucher gelten – nicht zahlende – Gäste, die maximal sechs bis acht Wochen bleiben. Sie sind dann auch in den besonderen vertraglichen Schutzbereich des Mietverhältnisses einbezogen. Das heißt: Wenn ein Gast beispielsweise aufgrund einer losen Treppenstufe stürzt und sich verletzt, kann er Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter geltend machen. *bl*

Auch als Abstell-
fläche für
Kinderwagen,
Rollstühle und
anderes geeignet



Foto: Wichert/Göhring

RADLOFTS

Fahrrad uff'm Balkon

Wer sein Fahrrad liebt, der schleppt es oftmals auch in den vierten Stock. Nur dort ist es trocken und diebstahlsicher untergebracht. Manche stellen es im Flur ab, andere hängen es im Schlafzimmer an einen Haken. Wesentlich komfortablere Varianten werden derzeit im Neubau erprobt.

Als Gegenpol zum umstrittenen „Carloft“ in Kreuzberg hat eine Baugruppe aus Lichtenberg ihr „Fahrradloft“ konzipiert. Für die Fahrräder sind eigene, überdachte Balkone zur Straße hin vorgesehen, wobei jede Wohnung zwei Balkone hat: einen direkt am Aufzug gelegenen für die Räder

Doch warum muss das Rad unbedingt mit in die Wohnung? Wäre ein Abstellraum im Erdgeschoss nicht die bessere Lösung gewesen? „Einen entsprechenden großen Raum als Abstellfläche opfern zu müssen, hätten wir schade gefunden“, meint Architekt und Initiator Lars Göhring. Einen Keller wird es nicht geben, und der 2000 Quadratmeter große Garten soll zum Spielen und Erholen genutzt werden. Zur Baugruppe gehören viele Familien, aber auch Singles und ältere Paare. Fast alle haben mehrere Räder und nutzen diese täglich. „Wir haben richtige Fahrradfans, die ihr Rad gern immer in ihrer Nähe haben wollen, aber Alltagsradler gibt es auch“, berichtet Göhring. Der größte Vorteil der Fahrradbalkone sei, dass sie gleichzeitig als Abstellplatz für Kinderwagen, Rollstühle oder ähnliches genutzt werden können. Pkw-Stellplätze wird es übrigens nicht geben. Den „Tiefgaragenwahnsinn“ wolle man nicht mitmachen. 42 Wohnungen sollen am Nöldnerplatz in Lichtenberg entstehen, der Baubeginn ist für Frühjahr 2014 geplant.

Auch im Mietwohnungsbau gibt es ein erstes Beispiel für das Wohnen mit Rad. In den 48 Wohnungen, die derzeit im ehemaligen Hertie-Kaufhaus in der Turmstraße 29 entste-

hen, können die Räder – aber auch der Kinderwagen oder der Rollator – in einer „Bike-Box“ im Eingangsbereich verstaut werden. Damit das nagelneue „Mini-Loft“ keinem Schaden nimmt, wird der Fußboden in diesem Bereich mit einem speziellen Belag ausgestattet sein. Zudem gibt es eine Ladestation für das Elektrobike. „Bike-Living“ nennt der Bauherr, die „MIB AG“ ihr Konzept. Die Idee ist aus ganz pragmatischen Erwägungen entstanden: „Wir haben uns den Kiez intensiv angeschaut und dabei festgestellt, dass alle Fahrrad fahren, daher stand bald der Fahrradgedanke im Mittelpunkt“, erzählt Lars Neubauer, der als kaufmännischer Projektmanager für das Objekt verantwortlich ist. Dazu kam, dass zusätzlich zum normalen Fahrradstuhl an der Turmstraße noch ein alter Lastenaufzug an der Hofseite vorhanden war. Dieser wurde nun speziell für den Fahrradtransport umgebaut. In einem Aufzugsvorraum säubern Bürsten, die in den Boden eingelassen sind, die schmutzigen Reifen. Außerdem kann man hier sein Fahrrad aufpumpen.

Gute Nachbarschaft

Nach Neubauers Überzeugung richtet sich „Bike-Living“ nicht nur an gut betuchte Mieter. „Das ist einfach eine Frage des Komforts, ganz egal, ob man ein 3000 Euro teures Mountainbike oder eine Kiezgurke für 50 Euro hat.“ Zudem gehe der Trend zu den E-Bikes, und die könne man nicht einfach in den Hof stellen. Wer will, kann die Box natürlich auch als Ankleideraum oder ähnliches nutzen. Das Konzept komme „super“ an. Obwohl die Vermietung noch gar nicht begonnen hat – Ende September sollen die Wohnungen fertig sein –, gebe es bereits viele Interessenten. Einige hätten sogar angeboten, mehr als die angesetzten 10 Euro nettokalt pro Quadratmeter zahlen zu wollen.

Ob die Fahrradlofts zum Trend werden, bleibt abzuwarten. Fest steht: Um dem Drahtesel-Chaos in Hof und Keller vorzubeugen, muss im Neubau nach kreativen Lösungen gesucht werden. *Birgit Leiß*

Fahrradparkplätze sind im Neubau Pflicht

Die Berliner Bauordnung schreibt für den Neubau zwei Fahrradabstellplätze pro Wohnung vor. Mindestens die Hälfte davon ist innerhalb des Gebäudes in eigens dafür bestimmten Räumen einzurichten. Die Ausführungsvorschriften enthalten außerdem Anforderungen an die Erreichbarkeit, Abschließbarkeit, Beleuchtung und Standsicherheit.

Alternativ dazu haben die Eigentümer auch die Möglichkeit, Stellplätze auf dem öffentlichen Straßenland vor dem Gebäude anzulegen oder eine Ablöse zu zahlen. Eine Stellplatzpflicht für Autos gibt es in Berlin bereits seit 1997 nicht mehr.

bl

und einen zweiten mit Blick auf den Garten. Der Aufzug ist nicht nur ausreichend groß für Anhänger und Lastenräder, sondern hat auch zwei gegenüberliegende Türen. So kann man sein Fahrrad bequem reinschieben, ohne umständlich rangieren zu müssen. An beiden Seiten des Balkons wird es zudem elektrische Türöffner geben.

NEUES HUNDEGESETZ

Fortsetzung folgt

Das neue Hundegesetz, das in diesem Jahr verabschiedet werden soll, will die Vierbeiner überall in der Stadt an die Leine legen. Es sein denn, Herrchen oder Frauchen sind zuverlässige Halter. „Aber wer soll das kontrollieren?“, fragt die Initiative „Stadt und Hund“ und auch der stellvertretende Leiter des Lichtenberger Ordnungsamtes. Mit der Unterschriftensammlung zu einem Volksbegehren sollen Alternativen vorgestellt und der Dialog weitergeführt werden.

„Berlin braucht keine Erneuerung des Hundegesetzes, sondern die konsequente Durchsetzung der geltenden Bestimmungen.“ Für Christof Wüllner von der Initiative „Stadt und Hund“ ist der Gesetzentwurf, den der Berliner Senator für Justiz und Verbraucherschutz, Thomas Heilmann (CDU), im Dezember vergangenen Jahres der Öffentlichkeit präsentierte, unzureichend und eher verwirrend. Der Vorschlag schließt den über ein Jahr geführten Bello-Dialog ab – ein Versuch, das konfliktgeladene Verhältnis zwischen Hundehaltern und Hundegegnern in Berlin möglichst demokratisch zu diskutieren und zu entspannen.

Einer der Hauptpunkte im Entwurf des Senators ist die Einführung des Leinenzwangs im gesamten Stadtgebiet – derzeit gilt er nur an bestimmten Orten, beispielsweise in öffentlichen Grünanlagen und dort, wo viele Menschen versammelt sind. Geht es nach dem Plan Heilmanns, werden künftig – ähnlich wie in Hamburg – Hunde überall angeleint. Es sei denn, Hundehalter oder -halterin sind zuverlässig und sachkundig. Das sind sie, wenn sie einen „Hundeführerschein“ vorlegen und nachweisen können, dass es mit dem Tier über mindestens drei Jahre hinweg keine

Gefahrsituation gab. Bei einem Test muss der Halter auch demonstrieren, dass der Hund gut erzogen ist und auf sein Kommando hört. „Mit diesen Voraussetzungen dürfen die Hunde dann aber auch frei durch Grünanlagen und über Liegewiesen laufen“, so Christof Wüllner. „Ich frage mich, wer das kontrollieren soll.“



Foto: cynoclub-Fotolia

Diese Bedenken äußert auch Dirk Fleischer, stellvertretender Leiter des Ordnungsamtes Lichtenberg. Die Idee eines Hundeführerscheins findet er durchaus richtig: „Viele Hundehalter führen ihre Tiere falsch – wer soll aber den Führerschein kontrollieren?“ Derzeit laufen in Lichtenberg-Hohenschönhausen zehn Mitarbeiter je Schicht Patrouille. Immer zu zweit sind fünf Streifen auf 534 Straßen im Bezirk unterwegs. Kontrollieren sollen sie Verkehr, Lärm, Müll, Jugendschutz und bei entsprechendem Wetter auch noch den Winterdienst. Da bleibt – im Wortsinne – manches liegen. Ganze 15-mal im Jahr 2013 konnte in Lichtenberg ein Halter auf frischer Tat

erwischt und für die Hinterlassenschaft seines Hundes belangt werden. Wenn sich da nichts ändert, so Christof Wüllner, führen auch andere Bestimmungen nicht zu mehr Ordnung und Sauberkeit. Seine Initiative „Stadt und Hund“ probt seit 2003 erfolgreich Strategien für ein rücksichts- und verständnisvolles Miteinander. Zu dem gehört vor allem der Einsatz von derzeit circa 350 Beutelspendern, die gerade in Gebieten mit großer Hundedichte für deutlich mehr Sauberkeit sorgen.

Werben und überwachen?

Um ihre Idee und ihre Erfahrungen flächendeckend umzusetzen, hat „Stadt und Hund“ im November letzten Jahres mit der Unterschriftensammlung für ein Volksbegehren

begonnen. Dessen Ziel: ein „Gesetz zur Minimierung der Hundekotbelastung in Berlin“. Es soll die Aufstellung von circa 5000 Beutelspendern in Berlin ermöglichen, deren Auffüllung die Berliner Stadtreinigung mit übernehmen könnte. Diese Maßnahme soll gekoppelt sein an eine öffentlichkeitswirksame Werbekampagne – und vor allem an eine „Abfallwacht“. Ein ständiges Team aus 60 Mitarbeitern, die den bezirklichen Ordnungsämtern zur Seite stehen und Herrchen und Frauchen im wahrsten Sinne des Wortes auf die Finger sehen, soll die richtige Entsorgung von Hundekot kontrollieren und Verstöße ahnden.

Rosemarie Mieder

Wer keinen ►
Hundeführerschein
hat, soll sein Tier
in Zukunft an der
Leine führen

„Stadt und Hund“ wirbt für Volksbegehren

Die Diskussion rund um Hund und Halter hat mit dem Bello-Dialog eine breitere Öffentlichkeit erreicht. „Stadt und Hund“ will sie weiterführen und die notwendigen 20000 Unterschriften für ein Volksbegehren zusammenbekommen.

Infos und Unterschriftenlisten unter

www.berlin-haeufchenfrei.de

oder beim: Projektbüro „Stadt und Hund“,
Lahnstraße 13, 12055 Berlin, ☎ 252 99 277

rm

10 FRAGEN ZUR RÜCKGABE DER WOHNUNG

Was muss wer in welchen Fällen renovieren?

Hat der Mieter seine Wohnung mit neutralen Wandfarben gemietet, darf er sie am Ende des Mietverhältnisses nicht mit bunt gestrichenen Wänden zurückgeben, entschied kürzlich der Bundesgerichtshof (6. November 2013 – VIII ZR 416/12 –). Obwohl im Mietvertrag die Klausel zur Durchführung der Schönheitsreparaturen unwirksam und der Mieter nicht zur Durchführung verpflichtet gewesen war, billigte der BGH dem Vermieter einen Schadensersatzanspruch gegen den Mieter in Höhe der Renovierungskosten zu, da die bunten Wände eine Pflichtverletzung des Mieters darstellten. Die Entscheidung gibt Anlass, einmal die Renovierungspflichten bei Rückgabe der Wohnung näher zu betrachten.

Eine grellfarbene Wand muss der Vermieter bei der Wohnungsrückgabe nicht hinnehmen – auch wenn der Mieter ansonsten nicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist

1. Was sind Schönheitsreparaturen?

Schönheitsreparaturen sind malermäßige Arbeiten, die erforderlich sind, um die Räume in einen zur Vermietung geeigneten Zustand zu versetzen. Maßgeblich ist nach dem Bundesgerichtshof (18. Februar 2009 – VIII ZR 210/08 –) eine gesetzliche Definition aus dem Sozialen Wohnungsbau (§ 28 Abs. 4 Zweite Berechnungsverordnung), wonach Schönheitsreparaturen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen umfassen.

2. Wann ist der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet?

Voraussetzung ist eine wirksame Klausel zur Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter im Mietvertrag. Grundsätzlich gehören Schönheitsreparaturen als Instandhaltungspflichten in den Verantwortungsbereich des Vermieters. Nur in engen Grenzen ist die Übertragung auf den Mieter erlaubt. Die Schönheitsreparaturen betreffen daher nur den Innenbereich der Wohnung und gehen über Malerarbeiten nicht hinaus. Weitere Voraussetzung ist, dass die Renovierung auch nötig ist. Der Bundesgerichtshof hat in der Vergangenheit Schönheitsreparaturklauseln mit starren Fristen für un-

wirksam erklärt, da hier ohne Berücksichtigung des Renovierungsbedarfs die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung allein auf Grund des Zeitablaufs angenommen wurde.

3. Wann besteht Renovierungsbedarf?

Renovierungsbedarf besteht, wenn die Mieträume unansehnlich geworden sind. Anhaltspunkte dafür geben die nach Räumen gestaffelten üblichen Fristen von drei, fünf und sieben Jahren. Sind diese Zeiträume abgelaufen, ist zu vermuten, dass Schönheitsreparaturen notwendig sind. Vor Ablauf der Fristen muss der Vermieter den Renovierungsbedarf beweisen, nach Ablauf der Fristen ist der Mieter gegebenenfalls in der Pflicht darzulegen, dass ein Renovierungsbedarf noch nicht gegeben ist.

4. Wer muss die Schönheitsreparaturen durchführen, wenn im Mietvertrag nichts dazu geregelt ist?

Ohne vertragliche Regelung greift die gesetzliche Instandhaltungspflicht des Vermieters, der dann renovieren muss. Der Mieter braucht die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses nur besenrein übergeben (Bundesgerichtshof, 28. Juni 2006 – VIII ZR 124/05 –). Im laufenden Mietverhältnis kann er die Renovierung durch den Vermieter verlangen. In diesem Fall ist der Vermieter verpflichtet, für die Durchführung einen neutralen beziehungsweise gedeck-



Foto: Christian Muhrbeck

ten Farbton zu wählen (Amtsgericht Mitte, 8. August 2013 – 121 C 135/13 –) oder er muss ihm hinsichtlich der Farbgestaltung ein gewisses Mitspracherecht einräumen (Landgericht Berlin, 4. Oktober 2013 – 65 S 190/12 –).

5. Wann sind Schönheitsreparaturklauseln unwirksam?

Auf Grund der Vielzahl von Entscheidungen kann hier nur eine Orientierung gegeben werden. Vorformulierte Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen sind zum Beispiel unwirksam,

- wenn sie starre Ausführungsfristen ohne Verlängerungsspielraum enthalten (Bundesgerichtshof, 23. Juni 2004 – VIII ZR 361/03 –). Aber Vorsicht! Wird der Fristenplan mit Formulierungen wie „im Allgemeinen“, „regelmäßig“, „in der Regel“ oder „üblicherweise“ verknüpft, liegt keine starre Fristenregelung vor.

- wenn sie Farbvorgaben enthalten. Während des Mietverhältnisses kann nicht das Weiße der Wohnung verlangt werden (Bundesgerichtshof, 14. Dezember 2010 – VIII ZR 198/10 –), denn der Mieter kann während des Mietverhältnisses die Wohnung so gestalten, wie er möchte, solange keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

Farbvorgaben sind nur für den Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe wirksam. Sie müssen dem Mieter zudem noch einen gewissen Gestaltungsspielraum lassen, wie zum Beispiel das Streichen in „neutralen Farben“ (Bundesgerichtshof, 22. Februar 2012 – VIII ZR 205/11 –).

■ wenn mehr gefordert wird als rechtlich zulässig. Weder können Malerarbeiten außerhalb der Wohnung verlangt werden noch das Abschleifen des Holzfußbodens oder die Erneuerung eines Teppichs. Es darf auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Mieter die Schönheitsreparaturen eigenhändig vornimmt.

6. Muss im Rahmen der Schönheitsreparaturen tapeziert werden, und wenn ja, wie oft?

Tapezieren gehört im Grundsatz zu den Schönheitsreparaturen. Im Einzelfall ist zu bewerten, ob die Erneuerung einer Tapete erforderlich ist. Eine Raufasertapete kann der Mieter überstreichen, soweit das noch möglich ist. Drei Anstriche und mehr sind zulässig, wenn die Tapete nicht abgenutzt ist (Amtsgericht Münster, 10. März 2003 – 49 C 774/97 –; Amtsgericht Charlottenburg, 26. April 2004 – 202 C 100/04 –).

7. Muss man Dübellöcher beseitigen?

Ist der Mieter durch eine wirksame Klausel im Vertrag zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, gehört auch das Verschließen von Dübellöchern dazu. Braucht der Mieter wegen einer unwirksamen Klausel keine Schönheitsreparaturen durchführen, können auch die Dübellöcher bleiben. Etwas anderes gilt, wenn die Anzahl von Dübellöchern ein angemessenes Maß überschreitet. Dann liegt eine Beschädigung der Mietsache vor, deren Beseitigung der Vermieter verlangen kann. Was ein angemessenes Maß ist, hängt vom Einzelfall ab. Unstreitig überschreiten 50 bis 60 Dübellöcher in einem Zimmer den üblichen Umfang (Amtsgericht Mönchengladbach, 2. August 2013 – 11 C 329/11 –).

8. Was versteht man unter einer Beschädigung der Mietsache?

Als Beschädigung gilt beispielsweise ein Sprung im Emaille einer Badewanne oder in einer Wandfliese, tiefe Kerben im Parkett und auch die übermäßige Anzahl von Dübellöchern – immer vorausgesetzt, der Schaden wurde vom Mieter verursacht.

9. Was gilt, wenn der Mieter eine unrenovierte Wohnung zu Mietbeginn übernommen hat?

Dann kann ihn trotzdem die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen treffen, wenn sie wirksam



Fotos: Nils Richter

im Vertrag vereinbart wurde. Klauseln mit der Verpflichtung zu einer Anfangsrenovierung sind jedoch unwirksam, da dem Mieter nicht die Lasten des Vormieters aufgebürdet werden sollen.

10. Warum müssen bunt gestrichene Wände beim Auszug neu gestrichen werden, wenn man nicht zu den Schönheitsreparaturen verpflichtet ist?

Diese Entscheidung betrifft nur Fälle, in denen der Mieter die Schönheitsreparaturen im Prinzip nicht durchführen muss. Der Bundesge-

richtshof urteilte in seiner eingangszitierten Entscheidung, dass knallbunte Wände eine Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs darstellen können und gegebenenfalls zu einem Schadensersatzanspruch des Vermieters führen. Der Mieter muss dann die bunten Wände in neutralen Farben streichen, ist allerdings nicht zur Renovierung der ganzen Wohnung verpflichtet. Eine andere Bewertung kann sich dann ergeben, wenn der Mieter zu Ver-



Ist man vertraglich zum Renovieren verpflichtet, kann man eine Raufasertapete überstreichen, wenn sie keinen substantziellen Schaden aufweist – verschuldete Schäden an Wänden und Böden muss ein Mieter in jedem Fall reparieren



tragsbeginn eine nicht renovierte Wohnung übernommen hat. Im Übrigen kann sich der Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen eines anzusetzenden Abzugs „neu für alt“ reduzieren, das heißt, der Vermieter muss sich eventuelle Kosten anrechnen lassen, die er ohne den Vertragsverstoß des Mieters (die bunten Wände) für eine Renovierung hätte aufwenden müssen.

Wibke Werner

Wohnraumreserven, die brach liegen

Nachdem der Berliner Senat jahrelang keinerlei Probleme auf dem Wohnungsmarkt erkennen wollte, machte die neue Koalition vor zwei Jahren eine Kehrtwende und bekannte, dass Berlin rasant auf eine Wohnungsnot zusteuert. Mietern mit geringem Einkommen ist das Debakel schon seit langem bekannt. Bezahlbare Wohnungen zu finden ist mittlerweile überall schwierig – nicht nur in den Innenstadtbezirken. Zur Lösung des Problems setzt die rot-schwarze Regierung nun ganz auf Neubau. Doch damit entstehen gerade nicht die preiswerten Wohnungen, die am nötigsten gebraucht werden. Neubau ist der teuerste Weg, den Wohnungsbestand auszuweiten, aber bei Weitem nicht der einzige. Viel effektiver wäre es, die bestehenden Wohnraumreserven zu aktivieren: Zehntausende Wohnungen sind zweckentfremdet worden und werden der Spekulation überlassen. Ein großes Potenzial an bestehenden Wohnungen könnte für eine soziale Wohnungsver-sorgung mobilisiert werden, wenn man sozialpolitische Mittel nutzt, wohnungspolitische Instrumente entschlossen einsetzt und architektonische Scheuklappen ablegt.

Tausende von Wohnungen werden tageweise an Berlin-Touristen vermietet – und sind so dem knappen Markt entzogen

Berlin hat sich ab Mitte der 90er Jahre von einer aktiven Wohnungspolitik verabschiedet. Die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus wurde 1997 eingestellt. Auf die Belegungsbindungen und die Fehlbelegungsabgabe wurde großzügig verzichtet. In den Sanierungsgebieten wurde 2001 das Förderprogramm zur Wohnhausmodernisierung auf Null heruntergefahren. Zudem wurden kommunale Wohnungen im großen Stil verschleudert: 1998 wurde die Wohnungsbaugesellschaft Gehag mit rund 27 000 Wohnungen komplett an einen Finanzinvestor verkauft, 2004 ging die GSW mit rund 60 000 Wohnungen ebenfalls an eine sogenannte „Heuschrecke“. Durch weitere Einzelverkäufe und

SPZIAL



Foto: Christian Muhrbeck

Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus Ost ging der Wohnungsbestand der sechs städtischen Gesellschaften bis 2010 auf 258 000 zurück – nicht einmal mehr 14 Prozent aller Wohnungen in der Hauptstadt. Mit all diesen Maßnahmen gab der Senat soziale Steuerungsmöglichkeiten aus der Hand und überließ den Wohnungsmarkt den Privaten.

Die Augen fest geschlossen

Anlass für diesen Rückzug war der vermutete Wohnungsleerstand. Auch wenn den Verantwortlichen klar sein musste, dass von den angeblich bis zu 150 000 leeren Wohnungen ein

großer Teil gar nicht zur Vermietung stand, diente der Leerstand immer wieder als Beweis für einen entspannten Berliner Wohnungsmarkt. Spätestens 2007 hätte der Senat aber die Anspannung erkennen müssen. Die Statistiken und Wohnungsmarktberichte dokumentierten einen wachsenden Zuzug nach Berlin, sehr geringe Neubauzahlen und stärker steigende Mieten. Doch man schaute weiter weg. Nach 2007 erlebt Berlin im Durchschnitt Jahr für Jahr einen Zuwachs von 13 000 Menschen – Tendenz weiter steigend. Im Jahr 2011 wuchs Berlin sogar um 40 000 Einwohner. Die Zahl der neugebauten Wohnungen bewegte sich in dieser Zeit um 3500 pro Jahr, gebaut wurde

vor allem in der oberen Preisklasse. Gebrauchte werden aber bezahlbare, kleine Wohnungen. Mittlerweile leben in den 1,9 Millionen Berliner Wohnungen 1,99 Millionen Haushalte. Rechnerisch haben also 90 000 Haushalte keine eigene Wohnung.

Als Folge der Wohnungsknappheit steigen die Mieten stärker an. Der Berliner Mietspiegel 2009 wies noch eine Durchschnittsmiethöhe von 4,83 Euro pro Quadratmeter aus, 2013 ist der Wert auf 5,54 Euro angestiegen. Bei Wiedervermietungen werden deutlich höhere Preise verlangt: Aktuelle Studien haben Durchschnittswerte zwischen 7 und 8 Euro netto ermittelt.

Bei diesen Preisen finden nicht nur Menschen mit wenig Geld kaum noch bezahlbare Wohnungen. Am meisten stecken die rund 600 000 Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe in der Klemme. Um der Wohnaufwendungsverordnung gerecht zu werden, dürfen Hartz-IV-Wohnungen je nach Größe eine Nettokaltmiete von höchstens 5,01 Euro bis 5,44 Euro pro Quadratmeter aufweisen. Solche Wohnungen sind auf dem Markt kaum erhältlich. Für einen Einpersonenhaushalt übernimmt das Jobcenter je nach Heizungsart nur eine Bruttowarmmiete von etwa 415 Euro, bei einem Paar mit zwei Kindern rund 669 Euro.

Längst liegen auch viele der 150 000 Sozialwohnungen mit ihren Mieten über den Hartz-IV-Werten – Anlass

für den Mieterverein, eine Veränderung des Mietensystems für diesen Wohnraum zu fordern. Die Befreiung von Belegungsbindungen müsse gestoppt, die Einkommensgrenze für einen Wohnberechtigungsschein gesenkt werden.

Auch Durchschnittsverdiener – das mittlere Haushaltsnettoeinkommen liegt knapp über 2100 Euro – haben ihre Probleme, wenn der Vermieter

Niedrigste Einkommen – größte Mietsteigerungen

für 80 Quadratmeter eine Warmmiete von 800 Euro verlangt. Gerade dort, wo die Haushaltseinkommen niedrig und die Arbeitslosenzahlen hoch sind – Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte – steigen auch die Mieten am rasantesten. Das Ausweichen an den Stadtrand ist derweil kaum noch eine Alternative, denn dort haben die Mieten ebenfalls angezogen. Viele Mieter schränken sich deshalb in ihrer Lebenshaltung ein und rücken näher zusammen. Ganz gegen den allgemeinen Trend nimmt die Wohnfläche pro Einwohner in Berlin ab: Allein im Jahr 2011 ist sie von 38,7 auf 38,4 Quadratmeter gesunken. Auch die Wohnungsbelegung stieg von 1,82 auf 1,84 Personen. Es brauchte vier Jahre und einen Wechsel an der Verwaltungsspitze, bis sich der Senat das Problem eingestand und Gegenmaßnahmen ankündigte. Senator Michael Müller



Foto: Nils Richter



Foto: Sabine Münch

(SPD) setzt vor allem auf den Neubau von Wohnungen, um den Engpass zu beseitigen. In ihrer Koalitionsvereinbarung von 2011 haben SPD und CDU beschlossen, bis 2016 den Bau von 30 000 Wohnungen anzuschieben, also 6000 pro Jahr. Das Ziel ist mittlerweile nach oben korrigiert worden. Der Entwurf des Stadtentwicklungsplans Wohnen sieht vor, bis 2020 jährlich 11 500 Wohnungen zu bauen, in den folgenden fünf Jahren jeweils 6000 Wohnungen.

„Wohnungsbau ist notwendig, aber er ist kein Allheilmittel“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Denn der Wohnungsneubau ist teuer. Bauexperten rechnen vor, dass man mindestens eine Nettokaltmiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter verlangen müsse, wenn sich das Bauen rentieren soll. Die jüngst in Berlin beschlossene Neubauförderung in Höhe von 64 Millionen Euro pro Jahr reicht nur für einen Bruchteil der neu zu bauenden Wohnungen. Bis die ersten Fördermittel abgerufen werden können, wird sicher

Berlins Stadtentwicklungssenator Michael Müller (oben Mitte) setzt auf Neubau – nicht forciert wird Aus- und Umbau im Gebäudebestand

◀ Für Hartz-IV-Empfänger sind selbst Sozialwohnungen häufig zu teuer – oder sie stehen gar nicht zur Verfügung, weil sie von Normalverdienern belegt sind (links: Jobcenter Neukölln, rechts: Gropiusstadt)



Foto: Sabine Münch



Foto: Paul Glaser

noch ein Jahr vergehen. Und auch die kostenlose Vergabe landeseigener Baugrundstücke hat einen sehr geringen Mietsenkungseffekt: Bei den ersten Projekten sind damit für nur 13 Prozent der Wohnungen die Mieten auf 6,50 Euro pro Quadratmeter heruntersubventioniert worden.

Für Mieter mit geringem Einkommen bringt der Neubau also keine Verbesserung – weder direkt noch indirekt. Die wohlhabenderen Mieter, die in die Neubauwohnungen ziehen, machen zwar zum Teil billigere Altbauwohnungen frei, doch diese werden bei der Neuvermietung in aller Regel mit einem kräftigen Aufschlag weiter vermietet. Der vielzitierte „Sicker-effekt“ funktioniert also auf einem engen Wohnungsmarkt nicht. Weil verlangt wird, was der Markt hergibt, haben Mieter mit wenig Geld nach wie vor das Nachsehen.

Man kann die Nachfrage nach günstigen Wohnungen nicht dadurch befriedigen, dass man einfach eine bestimmte Zahl an neuen Wohnungen auf den Markt wirft. Für das obere und mittlere Marktsegment bringt der Neubau eine Entspannung. Für das untere Drittel muss man aber dringend Maßnahmen ergreifen, die den vorhandenen Wohnungsbestand bezahlbar halten.

Viele rechtliche Möglichkeiten dazu lässt der Senat immer noch ungenutzt. Das Vorgehen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum ist zu zaghaft. Der Milieuschutz wird dadurch geschwächt, dass der Senat den Bezirken nicht die Möglichkeit gibt, in den Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu unterbinden. Mit der Ausweitung der städtischen Wohnungsbestände auf 300 000 beschreitet Berlin zwar einen richtigen Weg. Das nützt aber nichts, wenn die Wohnungsbaugesellschaften den Wohnraum nicht sozial bewirtschaften. Trotz eines Mietenbündnisses fallen die städtischen Wohnungsunternehmen immer wieder mit teuren Modernisierungsankündigungen und Mietangeboten auf, die weit über dem Berliner Mietspiegel liegen.

Jens Sethmann

Zukauf mit Zweifach-Wirkung

Nachdem jahrzehntelang kommunale Wohnungen verramscht wurden, sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen nun wieder auf Wachstumskurs. Durch Bestandserweiterung kann das Angebot dringend benötigter Wohnungen schneller erweitert werden – und das zu deutlich günstigeren Preisen.

Seit Herbst 2011 haben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften 13 890 Wohnungen hinzugekauft (Stand: Juli 2013). Die neuen Bestände verteilen sich recht gleichmäßig über die Stadt, nur in Marzahn-Hellersdorf kam keine einzige Wohnung hinzu. Die meisten befinden sich in Spandau (2407 Wohnungen), aber auch Mitte (1840) und Neukölln (1781) sind stark vertreten. Auffällig sind die großen Unterschiede zwi-

schen den Unternehmen. So sind die Wohnungsbaugesellschaft Mitte sowie das Unternehmen Stadt und Land mit 363 beziehungsweise 341 neu hinzugekauften Wohnungen am zurückhaltendsten.

„Passende Angebote zu finden ist nicht immer einfach, die neuen Bestände müssen ins Portfolio passen“, äußert sich dazu der Sprecher des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), David Eberhard. Allerdings sind die Unternehmen auch wirtschaftlich ganz unterschiedlich aufgestellt. Bekanntlich ist die Kapitaldecke der WBM wesentlich dünner als beispielsweise die der Gewobag, die mit 5489 Zukäufen klarer Spitzenreiter ist.

Nach Angaben des BBU überwiegen Paketverkäufe, zum Beispiel aus der Hand von Finanzinvestoren. Als Neubestände finden sich beispielsweise 4680 ehemalige BVG-Wohnungen, die im November 2012 von Degewo und Gesobau gemeinsam gekauft wurden. Aber auch Einzelkäufe gibt es. So hat die Stadt und Land gerade aktuell einen Altbau mit 21 Wohnungen in der Otto-Franke-Straße in Adlershof erworben. Man kaufe in diesen Fällen von Eigentümern, die aufgrund überzogener Renditeerwartungen in eine wirtschaftliche Schieflage geraten

Mietpreise im mittleren Bereich

sind, erklärt Gewobag-Vorstand Markus Terboven. Nur so könne man die Preise bekommen, die man brauche, um günstige Mietwohnungen anzubieten. Ironie der Geschichte: Mitunter gelangen wieder genau jene Bestände in den Schoß der Unternehmen, die im Rahmen der Privatisierung veräußert worden waren. So hat die Howoge im April 2013 einen Wohnblock in Lichtenberg zurückgekauft, der nach mehreren Eigentümerwechseln völlig heruntergewirtschaftet war. Beim Berliner Mieterverein begrüßt man die Bestandserweiterung. „Auch wenn die Aufkäufe nicht gerade die preisgünstigsten Mieten bescherten, so sind es doch Wohnungen, die für mittlere Einkommensschichten geeignet sind“, meint Geschäftsführer Reiner Wild. Die Miethöhen, so heißt es



Foto: Nils Richter

Degewo-Gesobau-Zukauf von 4680 Wohnungen in den Ceciliengärten (oben), Stadt-und-Land-Zukauf von 21 Wohnungen in der Otto-Franke-Straße



Foto: Nils Richter

beim BBU, seien sehr unterschiedlich und hingen unter anderem von der Mietenpolitik des Voreigentümers und der Fluktuation der letzten Jahre ab. Luxusobjekte seien aber keine darunter, das Mietniveau bewege sich überwiegend im mittleren Bereich des Mietspiegels. „Weitere Ankäufe sind geplant, das Hauptaugenmerk liegt dabei auf vertretbaren Kaufpreisen“, so der BBU-Sprecher.

Zwar sind Mieter städtischer Wohnungsunternehmen auch nicht immer vor rücksichtslosen Modernisierungen oder überzogenen Mietforderungen gefeit – aufgrund ihrer besonderen sozialen Verantwortung agieren die Städtischen aber anders als beispielsweise ein Investmentfonds. Durch besseres Vermietungsmanagement und Abbau von Instandhaltungsdefiziten gelangen wieder bezahlbare Wohnungen auf den Markt. Vor allem aber kann das Land Berlin über seine Präsenz in den Aufsichtsräten der städtischen Wohnungsgesellschaften endlich wieder seinen Einfluss geltend machen, um eine sozialverträgliche Mietenentwicklung zu gestalten. Die Bestandserweiterungen sind daher zweifellos ein richtiger Schritt für die Mieterstadt Berlin. Die Fehler der Vergangenheit, insbesondere den Verkauf der GSW mit ihren über 65 000 Wohnungen, können sie jedoch nicht wettmachen.

Birgit Leiß

Wohnraum steht auch deshalb häufig leer, weil er bei einem späteren Verkauf ohne Mieter einen höheren Preis erzielt

Foto: Sabine Münch



SPEZIAL

Zurück zum eigentlichen Zweck

Wohnungen nicht als Wohn-, sondern als Gewerberaum zu vermieten, ist für den Eigentümer in der Regel lukrativer. Büromieter zahlen durchaus den doppelten Mietpreis, unter Umständen sogar weit mehr. Durch Zweckentfremdung wurden viele Mietwohnungen in der Vergangenheit dem Markt entzogen.

Um den Wohnraum zu schützen, gab es früher in Berlin die Zweckentfremdungsverbotverordnung. Artfremde Nutzungen als Büro, Arztpraxis oder

Anwaltskanzlei mussten sich Eigentümer ebenso genehmigen lassen wie den längeren Leerstand oder den Abriss von Wohnraum.

Im Jahr 2002 kippte jedoch das Berliner Oberverwaltungsgericht die Verordnung. Es bestünde keine Grundlage mehr für die Regelung, weil die Wohnraumversorgung der Bevölkerung nicht mehr gefährdet sei, so das Gericht. Es bezog sich in der Begründung auch ausdrücklich auf Äußerungen des damaligen Stadtentwicklungssenators Peter Strieder (SPD), der kaum eine Gelegenheit ausließ, auf den angeblich entspannten Wohnungsmarkt hinzuweisen.

Auch seine Nachfolgerin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) hielt in ihrer gesamten Amtszeit bis 2011 an dieser Darstellung fest. Die zum Beweis angeführten hohen Leerstandszahlen hielten einer genauen Überprüfung allerdings nicht stand. Eine Untersuchung des Berliner Mietervereins von 2009 ergab deutliche Hinweise darauf, dass mehr als die Hälfte der rund 100 000 länger als sechs Monate leer stehenden Wohnungen dem Markt gar nicht zur Verfügung standen. Damit gab es damals schon keinen Leerstand mehr, der über die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Fluktuationsreserve von drei Prozent hinausging.

Die politische und richterliche Fehleinschätzung zeigte Folgen: Seit dem Ende des Zweckentfremdungsverbots im Jahr 2002 ging eine Umnutzungswelle durch die Wohnhäuser der Stadt. Deren Ausmaß ist nicht zu erfassen. Ohne die Genehmigungspflicht ging der Nutzungswandel kom-

plett an den Bauämtern vorbei und tauchte in keiner Statistik auf. Dazu kommt, dass es auch vorher eine hohe Dunkelziffer an Fehlnutzungen gab, weil Wohnungen ohne Genehmigung umgenutzt wurden und die schwach besetzten Bezirksämter nicht immer den notwendigen Ehrgeiz zeigten, um Zweckentfremdungen zu entdecken und zu unterbinden.

Ferienapartments sind ein einträgliches Geschäft

Ein relativ neues Phänomen sind die Ferienwohnungen. Die gewerbliche Kurzzeitvermietung von Wohnungen an Berlin-Touristen, Messegäste oder Kongressbesucher erlebt seit einigen Jahren einen wahren Boom. Selbst wenn die Ferienapartments viel billiger als vergleichbare Hotelzimmer angeboten werden, reicht eine nur 50-prozentige Auslastung meist locker aus, um mehr Einnahmen einzuspielen als durch eine reguläre Vermietung. In der Berliner Verwaltung schätzte man im Frühjahr 2012 die Zahl der Wohnungen, die als Ferienherberge zweckentfremdet werden, auf 12 000. Inzwischen dürften es noch mehr sein, weil der Senat schon Ende 2011 ein neues Zweckentfremdungsverbot angekündigt hat und vermutlich viele Vermieter noch schnell vorher Ferienwohnungen eingerichtet haben.

Weil die Bezirke Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg nicht mehr länger auf den Senat warten wollten, haben sie Anfang 2013 in ihren Milieuschutzgebieten die Feriennutzung untersagt. Davon werden aber nur Teile der vom Tourismusboom besonders betroffe-

nen Ortsteile Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Kreuzberg erfasst. Die Sanktionierung ist schwierig. Es muss nachgewiesen werden, dass die Wohnungen ständig an wechselnde Gäste für höchstens vier Wochen vermietet werden. Die knapp besetzten Bezirksämter sind dabei auf die Mithilfe der Nachbarn angewiesen. Ein berlinweites Zweckentfremdungsverbot wäre weitaus hilfreicher. Im November 2013 hat der Senat tatsächlich ein neues Gesetz zum Verbot von Zweckentfremdungen beschlossen. Nach Inkrafttreten der zugehörigen Verordnung müssen Ferienwohnungsanbieter ihre Touristenapartments beim Bezirksamt melden. Sie erhalten eine Übergangsfrist von zwei Jahren, danach muss die Wohnung wieder regulär vermietet werden. Bei gewerblichen Büromietern, freiberuflichen Kanzleien und Praxen in Wohnungen bleiben die Gewerbmietverträge bis zum Ende der Lauf-

nehmung Wohnraum zweckentfremdet, leer stehen lässt oder beseitigt, muss mit bis zu 50 000 Euro Bußgeld rechnen.

Verwaltung unter Zeitdruck

Der guten Absicht entgegen läuft allerdings die „Genehmigungsfiktion“: Wenn die personell ausgedünnten Bezirksämter es nicht schaffen, einen Antrag auf Zweckentfremdung innerhalb von 14 Wochen zu bearbeiten, gilt die Nutzung automatisch als genehmigt, und zwar unbefristet. Der Senat gesteht den Bezirken insgesamt 17 zusätzliche Stellen zu. Die Bezirksämter werden die Mitarbeiter voraussichtlich in einer Dienststelle bündeln, um schlagkräftiger handeln zu können. Es ist dennoch zu befürchten, dass das knappe Personal die Aufgabe nicht bewältigt und somit ungewollt massenhaft Zweckentfremdungen genehmigt werden.

Über den Wohnungsleerstand wird seit zwei Jahren kaum noch gesprochen. Auf dem Markt gibt es praktisch keinen Angebotsüberhang mehr. Damit Mieter die Möglichkeit zum Umzug haben, ist ein Leerstand von drei Prozent („Fluktuationsreserve“) notwendig. In Berlin wären das knapp 60 000 Wohnungen. In den Beständen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ist die Leerstandsquote mit 2,6 Prozent schon unter diese Quote gesunken, laut Zensus lag sie 2011 bei 3,4 %.

Auf der anderen Seite gibt es aber immer noch einen nennenswerten Leerstand, der nicht Bestandteil des Marktgeschehens ist. Die letzte Leerstandserhebung stammt noch aus dem Jahr 2010. Seinerzeit standen 133 000 Wohnungen leer, davon 98 000 sechs Monate und länger. Einer Eigentümerbefragung der Investitionsbank Berlin (IBB) zufolge waren damals rund 76 000 Wohnungen zwar grundsätzlich marktgängig, wurden jedoch nicht angeboten. Als Gründe wurden vor allem laufende oder geplante Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen genannt. Eigentümer lassen aber auch viele Wohnungen wegen eines geplanten Verkaufs unvermietet – also in spekulativer Absicht,

denn leere Wohnungen erzielen deutlich höhere Preise als bewohnte. Hochgerechnet betraf das im Jahr 2010 über 10 000 Wohnungen. Weitere 14 000 Wohnungen wurden nicht vermietet, weil der aktuelle Bauzustand zu schlecht war und auch nichts geplant war, um die Wohnungen wieder vermietbar zu machen. Diese Zahlen dürften sich seither reduziert haben, machen aber deutlich, dass mit einer konsequenten Bekämpfung von spekulativem Leerstand und mit der Instandsetzung von unvermietbarem Wohnraum eine fünfstellige Zahl an Wohnungen „aktiviert“ werden kann. Wie gut das Zweckentfremdungsverbot gegen spekulativen Leerstand greift, wird die Praxis zeigen. Für Modernisierungsvorhaben gesteht das Gesetz den Eigentümern einen Leerstand von einem Jahr Dauer zu. Bei den Eigentümern von Wohnungen, die wegen ihres schlechten Zustands nicht vermietet werden, handelt es sich häufig um „private Amateurvermieter mit eher geringem Professionalisierungsgrad“, so die IBB-Leerstandsanalyse. Daher seien Beratungsangebote zu technischen Instandsetzungsfragen und Finanzierungsmöglichkeiten notwendig.

Jens Sethmann

◀ Mindestens 12 000 Berliner Wohnungen werden diskret als Ferienapartments vermietet



zeit gültig. Die zweckfremde Nutzung kann aber auch darüber hinaus weiter genehmigt werden – dann nämlich, wenn „private Interessen das öffentliche Interesse“ überwiegen, also zum Beispiel die wirtschaftliche Existenz

Ausnahmen in begründeten Fällen

des Betriebs oder des Ferienwohnungsvermieters gefährdet ist oder wenn der Verlust an Wohnraum durch die „Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum“ ausgeglichen wird. Das Gesetz macht auch einen länger als sechs Monate andauernden Leerstand und den Abriss von Wohnungen genehmigungspflichtig. Wer ohne Ge-

Win-Win-Strategie: Wohnungstausch

Es könnte so einfach sein: Da gibt es die Familie, die wegen Zuwachs dringend eine größere Wohnung sucht, und ein paar Straßen weiter die verwitwete Rentnerin, die keine vier Zimmer mehr braucht. Wenn sie ihre Wohnungen tauschen könnten, wären beide Seiten zufrieden. Warum also wird dieses Potenzial kaum genutzt?

Durch Wohnungstausch entstehen zwar keine zusätzlichen Wohnungen. Aber die vorhandenen Wohnflächen werden besser genutzt. Zahlen darüber, wie viele Mieter sich gern vergrößern beziehungsweise verkleinern würden, gibt es nicht. Fest steht: Nach

SPEZIAL



Fotos: Sabine Münch

Scheidung, Auszug der Kinder oder Auflösung einer Wohngemeinschaft verändern sich die Bedürfnisse. Doch wer für eine Zweizimmerwohnung genauso viel zahlen soll wie für die jetzige Vierzimmerwohnung – falls überhaupt eine zu finden ist – verzichtet lieber auf den Wohnungswechsel. Zwar wurde im Mietenbündnis zwischen dem Berliner Senat und den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein erleichterter Wohnungstausch vereinbart. Insbesondere Seniorenhaushalte sollen bevorzugt mit Wohnraum versorgt werden, wenn sie große, familiengerechte Wohnungen freimachen. Doch bislang ist das Ganze ein Flop. Gerade mal 80 Mieterhaushalte haben nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) im Jahr 2013 von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Besonders intensiv wird das Angebot allerdings auch nicht beworben. Ein

Mäßige Unterstützung durch die WBGen

Wohnungspool, in dem auch mögliche Tauschwohnungen der anderen Wohnungsbaugesellschaften aufgelistet sind, existiert nicht. Die Nachfrage sei gering und der Aufwand für die Wohnungsunternehmen zu groß“, wiegelt BBU-Sprecher David Eberhard ab: „Passende Angebote zu finden ist sehr schwierig, auch weil die meisten Mieter in ihrem Kiez bleiben wollen.“ Wie es anders geht, macht die Stadt Wien für ihre sogenannten Gemeindewohnungen vor. Hier kann man in ei-

ner Online-Datenbank nach einer passenden Tauschwohnung suchen oder in der Zeitung ein kostenloses Inserat aufgeben. Auch mit Privat- oder Genossenschaftswohnungen darf getauscht werden, allerdings ist hier die Zustimmung des Vermieters erforderlich.

Seit gut einem Jahr bieten auch 44 Genossenschaften in ganz Deutschland einen flexiblen Wohnungstausch an. „Anlass war die große Nachfrage von Familien“, erklärt Jörg Wollenberg vom Vorstand der Berliner Bau-genossenschaft. Um hier Anreize zu schaffen, wurde die Möglichkeit eines Wohnungstausches vereinfacht, und zwar bundesweit. Wer zu einer anderen Genossenschaft wechselt, kann die Geschäftsanteile unkompliziert auf die neue übertragen lassen. Bisher mussten die Mitglieder oft ein Jahr oder länger auf die Rückzahlung warten, aber gleichzeitig schon Geschäftsanteile bei der neuen Genossenschaft zeichnen. „Wir schlagen damit zwei Fliegen mit einer Klappe: Zum einen reduzieren sich die Wohnkosten für Senioren, zum anderen können viele dann gleich eine barrierearme Wohnung beziehen“, so Wollenberg. Die Tauschwohnung wird zum gleichen Quadratmeterpreis wie die aufgegebene Wohnung vermietet. Die Miethöhe dürfte für die meisten Mieter das Entscheidende sein. Wenn man sich wesentlich verkleinert, will man verständlicherweise eine deutliche Ersparnis sehen. Die Regelungen im Berliner Mietenbündnis sind hier sehr schwammig. Es heißt lediglich, dass die Bruttowarmmiete der



angebotenen Wohnung niedriger sein soll als in der vorherigen Wohnung. Der Berliner Mieterverein fordert dagegen, dass die Mieten im Falle eines Tausches unverändert bleiben. „Das ist auch plausibel, schließlich hat der Vermieter durch den Wohnungswechsel keinerlei Aufwand“, so Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild. Er geht sogar noch einen Schritt weiter und fordert ein gesetzlich festgelegtes Recht auf Wohnungstausch – auch bei privaten Vermietern.

Birgit Leiß

Solange es für die Älteren nur Nachteile bringt, werden sie ihre Wohnung nicht mit beengt lebenden Familien tauschen

Vor dem Vorkauf steht ein Hintergedanke

Das Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand ist ein wirksames Instrument, um Eigentümer zu einem sozialverträglichen Umgang mit ihrer Wohnimmobilie zu veranlassen. Die Krux: In Berlin wird es nicht angewendet.

In förmlich festgelegten Sanierungs- und Erhaltungsgebieten kann die Stadt das Vorkaufsrecht ausüben. Wenn ein Eigentümer mit seinem Haus etwas plant, was den Zielen der Sanierung oder der Erhaltungssatzung widerspricht, kann die Stadt das Grundstück erwerben.

Hamburg und München nutzen diese Möglichkeit offensiv, insbesondere in sozialen Erhaltungs- („Milieuschutz“) gebieten. In diesen Quartieren soll die Zusammensetzung der Bewohner-

SPEZIAL

schaft bewahrt werden. Deshalb werden Luxussanierungen und Modernisierungen, die über den Standard hinausgehen und die Mieten stark verteuern, nicht genehmigt.

In den Hamburger Erhaltungsgebieten prüft die Verwaltung bei jedem Grundstücksverkauf, ob spekulative Methoden erkennbar sind, die das stadtentwicklungspolitische Ziel gefährden. Ist das der Fall, übt die Stadt ihr Vorkaufsrecht aus. Sie erwirbt die Immobilie zum Verkehrswert und veräußert sie anschließend zu einem ähnlichen Preis an einen „zuverlässigen Eigentümer“ – das sind in der Regel Genossenschaften, die keine Gewinnerzielungsabsicht haben.

Der Kauf ist nicht das Ziel

Insgesamt ist es aber nicht das vorrangige Ziel, in den Besitz der Häuser zu gelangen. Vielmehr möchte man damit die Eigentümer dazu bringen, eine sogenannte Abwendungsvereinbarung mit der Stadt zu schließen: Der Käufer kann das Vorkaufsrecht abwenden, wenn er sich dazu verpflichtet, das Haus im Sinne der sozialen Erhaltungssatzung zu bewirt-

den, in zwei Fällen ist der Käufer zurückgetreten. Für 55 Gebäude mit zusammen 1130 Wohnungen wurden Abwendungsvereinbarungen unterzeichnet. Die Stadt hat dafür nur rund 100000 Euro aufgewendet. Die Stadt München geht noch offensiver vor. In den letzten 20 Jahren hat sie durch Vorkaufsrecht und Abwendungsvereinbarungen 430 Immobilien mit 6000 Wohnungen einer sozialverträglichen Entwicklung zugeführt.

Allein die Tatsache, dass es dieses Vorkaufsrecht gibt, macht seinen Erfolg aus. „Es hat eine hohe abschreckende Wirkung“, erklärt Klaus Dobbrodt von der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung. Wohnungsspekulanten wird signalisiert, dass ihr Geschäftsmodell hier nicht funktioniert. Als Hamburger und Münchner Verwaltungsmitarbeiter im September 2012 auf Einladung des Bezirksamts Pankow von ihren positiven Erfahrungen berichteten, zeigte sich Stadtentwicklungsstadtrat Jens-Holger Kirchner entschlossen, das Vorkaufsrecht auch in Pankow anzuwenden. In der Praxis trifft er aber noch auf Hindernisse, vor allem finanzieller Art. Für die knapp gehaltenen Bezirks Haushalte ist es ohne weitere Zuweisungen unrealistisch, in einen Kaufvertrag über ein ganzes Wohnhaus einzutreten.

„Wir prüfen derzeit, ob ein Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausgeübt werden kann und welche Voraussetzungen hierfür zu schaffen sind“, berichtet Stadtrat Jens-Holger Kirchner. Der Vorkauf zugunsten Dritter kann

Der „Vorkauf zugunsten Dritter“ löst das Geldproblem

laut Baugesetzbuch angewandt werden, wenn die zu erwerbende Wohnbebauung „für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden soll“. Als „Dritte“, für die das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, kommen vor allem die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in Frage. In einem solchen Fall würde die Wohnungsbaugesellschaft den Kaufvertrag direkt abschließen, der Bezirk braucht den Kaufpreis also auch nicht kurzfristig



Foto: Nils Richter

„vorzuschießen“. Auch Friedrichshain-Kreuzberg, der zweite Bezirk, der seit Jahren konsequent mit dem Milieuschutz arbeitet, will den Vorkauf zugunsten Dritter anwenden und hat dazu schon mit der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag eine mögliche Mitstreiterin gefunden.

Jens Sethmann

Ein Vorkaufsrecht des Bezirks hätte die Mieter geschützt: modernisierte Gebäude in der Gleimstraße (links) und in der Hasenheide (oben)



Foto: Nils Richter

schaften. Dazu gehört, dass die Miete bei Neuvermietungen die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten darf und dass modernisierungsbedingte Mietsteigerungen bei einer bestimmten Höhe gekappt werden. Seit 1995 ist das Vorkaufsrecht in Hamburg in acht Fällen mit insgesamt 149 Wohnungen ausgeübt wor-

Konsequent sozial

Der Ankauf von Belegungsrechten ist eine sehr flexible Art der sozialen Wohnungspolitik. Sie schafft quasi Sozialwohnungen im Bestand. Berlin nutzt allerdings nicht einmal die vorhandenen Sozialbindungen im Sinne der Mieter.

Das Prinzip ist einfach: Die Stadt zahlt dem Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung einen bestimmten Betrag und erwirbt damit für einen festgelegten Zeitraum das Recht, einen Mieter mit Wohnberechtigungsschein dort unterzubringen. Das Wohnungsamt schlägt berechnete Mieter vor, der Eigentümer wählt dann den Mieter aus. Der Mieter zahlt eine vergünstigte Miete, der Vermieter bekommt von der Stadt zum Ausgleich eine Subvention.

Für die Stadt hat das Verfahren den Vorteil, dass sie viel schneller auf Wohnungsengpässe reagieren kann, als wenn sie erst Sozialwohnungen bauen müsste. Die Belegungsrechte sind

SPEZIAL

auch günstiger als der Neubau. Zudem kann man unabhängig von verfügbarem Bauland gezielt in den Stadtteilen ankaufen, in denen gebundene Wohnungen fehlen, und damit die soziale Mischung beeinflussen. So könnte man zum Beispiel im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, wo es wenige Sozialwohnungen gibt und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften kaum vertreten sind, ein Wohnungsangebot für Geringverdiener schaffen.

Schnell und punktgenau: Belegungsrechte-Zukauf

Die Stadt Frankfurt am Main bemüht sich intensiv um den Ankauf von Belegungsrechten. Von 2007 bis 2012 hat sie für 696 Wohnungen Belegungsrechte erworben. Hier zahlen die Mieter eine Nettokaltmiete von 5 Euro pro Quadratmeter. Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete trägt die Stadt Frankfurt. Zusätzlich erhalten die Vermieter eine Bonuszahlung in Höhe von 10 Euro pro Quadratmeter und Bindungsjahr. Die Stadt bezahlt beispielsweise für eine 75-Quadratmeter-Wohnung mit 15-jähriger Bindungsdauer insgesamt 38 520 Euro. Die Stadt München hat sich das Ziel gesetzt, jährlich Belegungsbindungen für 200 Wohnungen zu kaufen und stellt dafür pro Jahr fünf Millionen Euro zur Verfügung. Berlin ist von einem solchen Engagement noch weit entfernt. Wenn Berlin die vorgesehene Neubauförderung von 64 Millionen Euro pro Jahr für den Ankauf von Belegungsrechten einsetzen würde, könnten – dem Frankfurter Preisbeispiel folgend – jährlich bei weiteren 1660 Wohnungen die Mieten für 15 Jahre bei 5 Euro nettokalt gehalten werden. Freilich: Berlin besitzt schon Belegungsbindungen für insgesamt rund 260 000 Wohnungen – nutzt seine Rechte aber nicht konsequent. „Bevor Berlin Belegungsrechte kauft, sollte es zunächst die bestehenden Belegungsrechte nutzen und endlich mit den Freistellungen aufhören“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Von den 143 000 Sozialwohnungen sind 34 300 von der Belegungsbindung ausgenommen. Dazu gibt es 27 000 Sozialwohnungen, bei denen

nach der Streichung der Anschlussförderung sämtliche Bindungen entfallen sind, sowie weitere Sozialwohnungen, deren Belegungsrechte durch Einzelfreistellungen der Bezirke nicht wahrgenommen werden. Genutzt werden die Belegungsbindungen bei den noch 90 000 Wohnungen im Ostteil, die aufgrund der Altschuldenhilfe gebunden sind, sowie bei 28 000 Wohnungen, deren Modernisierung im Rahmen der Stadterneuerung gefördert wurde. Unter dem Strich wird die Belegungsbindung noch bei knapp 200 000 Wohnungen ausgeübt. Darauf kann man sich aber nicht ausruhen, denn die Bindungen laufen in den nächsten Jahren massenhaft aus. Nach einer Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

gibt es im Jahr 2022 nur noch 139 000 Wohnungen, bei denen man Belegungsrechte geltend machen kann.

Eine vorsichtige Trendwende hat die Senatskoalition im Mai 2013 angekündigt. Wenn Grundstücke durch Bebauungspläne wertvoller werden – etwa indem eine Brache zu Wohnbauland erklärt wird – möchte Berlin diese Wertsteigerung abschöpfen und unter anderem zum Ankauf von Belegungsbindungen verwenden. Wie oft solch ein Fall vorkommt und welche Summen dabei erlöst werden, ist offen.

Völlig ungelöst ist immer noch das Problem der Miethöhe: Sozialwohnungen sind oft teurer als preisfreie Wohnungen und für die Bedürftigen kaum bezahlbar. Beim Zugang zu den Wohnungen, die tatsächlich noch der Belegungsbindung unterliegen, ist Berlin zudem seit 2002 besonders großzügig. Die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein (WBS) hat Berlin um 40 Prozent über das

bundesweite Limit angehoben. Das heißt, man kann in Berlin mit einem deutlich höheren Einkommen als vom Bundesgesetzgeber gedacht einen WBS bekommen. Theoretisch können 57 Prozent aller Berliner eine Sozialwohnung beziehen. Die wirklich Armen müssen deshalb auch mit Durchschnittsverdienern um die gebundenen Wohnungen konkurrieren. Der Mieterverein schlägt deshalb vor, die Einkommensgrenze auf höchstens



Foto: Nils Richter

20 Prozent über dem Bundeswert abzusenken. „Damit aber der Soziale Wohnungsbau für diese Haushalte auch bezahlbar wird, muss dringend ein neues Mietensystem, die Richtsatzmiete, eingeführt werden“, fordert Reiner Wild. Die Sozialmieten sollten auf diese Weise im Schnitt auf weniger als 5 Euro pro Quadratmeter festgesetzt werden.

Jens Sethmann

Werden Belegungsbindungen nicht genutzt, trifft das die einkommensschwachen Haushalte: Betroffener Sozialbau in der Heinrich-Zille-Siedlung (oben) und im Märkischen Viertel (unten)

Foto: Christian Muhrbeck

Ausbau ist Neubau – aber preiswerter

Neue Wohnungen kann man nicht nur durch Neubau schaffen. Durch Aus- und Umbauten lassen sich noch viele bestehende Gebäude für Wohnzwecke nutzen.

Berlins Dächer ►
bergen ein enormes
Wohnungspotenzial

SPEZIAL

Eine große ungenutzte Wohnraumreserve befindet sich unter den Dächern Berlins: Die Dachböden vieler Altbauten könnten meist mit relativ geringem Aufwand als Wohnraum ausgebaut werden. Heute werden Dachgeschosswohnungen, meist exklusiv ausgestattet, als „Penthouse“ vermarktet und entsprechend teuer vermietet oder verkauft. Das müsste aber nicht sein. Früher war das Verhältnis zum „Wohnen unter dem Dach“ ein anderes: Je höher die Wohnung lag, desto niedriger war die Miete. In der Dachkammer hauste der sprichwörtliche „arme Poet“. Man kann natürlich auch heute mit durchschnittlichen Ausstattungsstandards bezahlbare Dachgeschosswohnungen schaffen. In den 80er Jahren gab es in West-Berlin dafür sogar ein staatliches Förderprogramm.

Eine Statistik über ausgebaute Dachgeschosse gibt es nicht. Das Potenzial ist aber immens. Rund 26 Prozent des Berliner Wohnungsbestandes be-

werden immer öfter zu großzügigen Wohnungen umgebaut, auch hier hauptsächlich mit luxuriöser Ausstattung. Dabei war das „Loft“-Wohnen anfangs auch nur ein Notbehelf avantgardistischer Künstler. Es ist keine Gesetzmäßigkeit, dass zum Wohnen umgenutzte Gewerberäume immer besonders teuer sein müssen.

Alte Hüllen, neuer Nutzen

Wenig beachtet werden die Remisen auf den Altbau-Hinterhöfen. Die ehemaligen Wagenunterstände, Ställe oder Werkstattgebäude dienen heute oft nur noch als Abstellraum für das Werkzeug des Hausmeisters oder stehen sogar ganz leer. Mit ihrer ruhigen Lage im letzten Hof drängen sich die Remisen buchstäblich dazu auf, zum Wohnen umgebaut zu werden.

In Berlin gibt es zudem immer noch einen nennenswerten Büroflächenleerstand. Dem Büromarktbericht des Maklerunternehmens Angermann zufolge stehen in Berlin rund 940 000 Quadratmeter Bürofläche leer. Darunter sind auch einige ungenutzte Verwaltungsgebäude des Landes Berlin. Was liegt näher, als diese in Wohnhäuser umzubauen? Grund und Boden befinden sich bereits in öffentlicher Hand, die Gebäudehülle ist vorhanden, es muss nur Geld für den Innenausbau aufgewendet werden.

Ein Beispiel wäre das Hochhaus des Steglitzer Kreisel, dessen Asbestsanierung das Land Berlin ohnehin zahlen muss. Nachdem das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf 2007 ausgezogen ist und sich kein anderer Büronutzungsinteressent gefunden hat, hätte man auch auf die Idee kommen können, dort in öffentlicher Regie

preisgünstige Wohnungen einzurichten. Stattdessen zahlt das Land Berlin Jahr für Jahr rund eine Million Euro für den Unterhalt des leeren Hochhauses. Im Sommer 2013 trat ein Investor auf den Plan, der aus dem Kreisel tatsächlich ein Wohnhochhaus mit 250 Wohnungen machen will – im Luxussegment. Berlin hat schon viele öffentliche Immobilien verkauft, die andere schließlich für Wohnzwecke umgebaut haben. So hat eine Baugruppe die Altbauten des Urbankrankenhauses in Kreuzberg gekauft und hier 145 Wohnungen eingerichtet. Die Neubewohner haben zwischen 2300 und stolzen 3500 Euro für den Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. Selbst das ehemalige Gefängnis in Rummelsburg wurde zu einer edlen Wohnadresse. Wo einmal bis zu 1000 Häftlinge einsaßen, sind nun 143 Wohnungen entstanden.

Dass öffentliche Gebäude auch billiger umgenutzt werden können, haben zwei Baugemeinschaften vorgemacht. Eine aufgegebene Kindertagesstätte in der Lichtenberger Alfred-Jung-Straße wurde 2008 bis 2010 in ein Wohnhaus mit 20 Wohnungen umgebaut. Der Plattenbau entspricht nun dem Niedrigenergiestandard. Dennoch haben die Kosten nur 1000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Die alte Schule Karlshorst wurde nach 14 Jahren Leerstand 2006 bis 2008 in ein Mehrgenerationenwohnhaus mit 21 Wohnungen umgebaut. Die Hausgemeinschaft hat sich einer Genossenschaft angeschlossen. Die Nettokaltmiete beträgt zwischen 4,65 Euro und 7,50 Euro pro Quadratmeter – deutlich weniger als die 8,50 Euro, die üblicherweise als geringste Miete gelten, die mit Neubau erzielt werden kann.

Jens Sethmann



Auch die kreative Umnutzung vorhandener Gebäude schafft Wohnraum: „Berlin-Campus“ – ehemaliges Rummelsburger Gefängnis


findet sich in Altbauten, die vor 1919 errichtet wurden. Selbst wenn man davon ausgeht, dass sich nur die Hälfte dieser Dachgeschosse für den Ausbau eignen, und davon schon die Hälfte ausgebaut worden ist, bleibt überschlagsmäßig noch ungenutzter Dachraum für 30 000 Wohnungen. Ähnliches gilt auch für die Umnutzung von Gewerberäumen. Alte Fabriketagen



Foto: Sabine Münch

Foto: Sabine Münch




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

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Ehewohnung

Die im Rahmen eines Bedarfsdeckungsgeschäftes nach § 1357 Abs. 1 BGB wirksam begründete Mitverpflichtung eines Ehegatten aus einem von dem anderen Ehegatten vor der Trennung abgeschlossenen Energielieferungsvertrag für die Ehewohnung endet nicht ohne Weiteres schon mit der Trennung oder mit dem Auszug des mitverpflichteten Ehegatten aus der Ehewohnung; dies gilt auch für die nach Trennung oder Auszug verbrauchte Energie.

BGH vom 24.4.2013 – XII ZR 159/12 –

 Langfassung im Internet

Ein Energieversorgungsunternehmen schloss im Jahr 2008 mit dem Ehemann einen Vertrag über die Lieferung von Strom an die in der damaligen Ehewohnung gelegene Entnahmestelle. Im Zeitpunkt des Vertragschlusses bestand eine Lebensgemeinschaft zwischen den Eheleuten. Die Eheleute trennten sich im November 2009. Im Mai 2010 zog die Ehefrau aus der vormaligen Ehewohnung aus. Das Energieversorgungsunternehmen kündigte den Stromlieferungsvertrag am 14. September 2010 wegen Zahlungsrückstands und stellte anschließend eine Rechnung über seine bis zur Kündigung erbrachten Stromlieferungen. Vor Gericht wurde darüber gestritten, ob die Ehefrau auch für den Teil der Rechnung des Stromversorgers haftet, der den Zeitraum nach ihrem Auszug aus der vormaligen Ehewohnung erfasst.

Entscheidungserheblich ist hierbei die Rechtsfrage, ob die nach § 1357 Abs. 1 BGB wirksam begründete Mitverpflichtung eines Ehegatten aus einem von dem anderen Ehegatten vor der Trennung abgeschlossenen Energielieferungsvertrag für die Ehewohnung ohne Weiteres bereits mit der Trennung oder mit dem Auszug aus der Ehewohnung endet. Der BGH hat diese Frage verneint.

Eine solche Enthaltung des mitverpflichteten Ehegatten lasse sich insbesondere nicht aus § 1357 Abs. 3 BGB herleiten. Unmittelbar sei diese Vorschrift hier nicht anwendbar, weil sie für den Fall des Getrenntlebens nur die Wirkungen des § 1357 Abs. 1 BGB und damit die Mithaftung des nicht vertragschließenden Ehegatten bei Abschluss eines neuen Bedarfsdeckungsgeschäftes in der Trennungszeit ausschließe. So liege der Fall hier nicht, weil es sich bei einem Versorgungsvertrag über die Lieferung von Strom um einen Be-

zugsvertrag (Dauerlieferungsvertrag) und damit um ein echtes Dauerschuldverhältnis handle und es für die Begründung der hieraus resultierenden Forderungen auf den Abschluss des Dauerschuldvertrags und nicht auf die daraus hervorgehenden Einzelverbindlichkeiten ankomme. Eine Regelung zur Enthaltung eines Ehegatten von einer während bestehender ehelicher Lebensgemeinschaft wirksam begründeten Mitverpflichtung lasse sich § 1357 Abs. 3 BGB dagegen nicht entnehmen.

Die maßgebliche Vorschrift hat folgenden Wortlaut: „§ 1357 BGB – Geschäfte zur Deckung des Lebensbedarfs


(1) Jeder Ehegatte ist berechtigt, Geschäfte zur angemessenen Deckung des Lebensbedarfs der Familie mit Wirkung auch für den anderen Ehegatten zu besorgen. Durch solche Geschäfte werden beide Ehegatten berechtigt und verpflichtet, es sei denn, dass sich aus den Umständen etwas anderes ergibt. ...

(3) Absatz 1 gilt nicht, wenn die Ehegatten getrennt leben.“

Schneebeseitigungsfirma

Verpflichtet sich der Unternehmer, eine bestimmte Fläche von Schnee- und Eisglätte freizuhalten, ist Werkvertragsrecht anwendbar.

BGH vom 6.6.2013 – VII ZR 355/12 –

 Langfassung im Internet

Mit dieser Entscheidung des BGH ist der jahrelange Streit in der Rechtsprechung entschieden, ob ein sogenannter „Winterdienstvertrag“ im rechtlichen Sinne ein Werkvertrag oder ein Dienstvertrag ist.

Die Frage ist nicht etwa bloß akademischer Natur, sondern von großer praktischer Bedeutung: Beim Werkvertrag kann wegen Schlechtleistung die Vergütung entsprechend gekürzt werden, beim Dienstvertrag nicht.

Im vorliegenden Fall hatte ein Hauseigentümer gegen die Rechnung des Schneebeseitigungsunternehmens eingewandt, dass es die vereinbarte Leistung an näher bezeichneten Tagen nicht vollständig erbracht habe, und deshalb einen Teil der vereinbarten Vergütung einbehalten.

Der BGH gab dem Hauseigentümer dem Grunde nach Recht: Die Vertragsparteien hätten einen Werkvertrag geschlossen. Gegenstand eines Werkvertrags könne auch ein durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein (§ 631 Abs. 2 BGB). Sei der Vertragsgegenstand die erfolgreiche Bekämpfung von Schnee- und Eisglätte, bestehe der Werkerfolg maßgeblich darin, dass die Gefahrenquelle beseitigt werde. Das Werk sei nicht abnahmebedürftig, denn Sinn und Zweck des Winterdienstes sei es, dass der Unternehmer den Winterdienst versehe, ohne dass der Besteller jedes Einsatzergebnis billigen solle. Sofern der Unternehmer seine vertragliche Verpflichtung unvollständig erfüllt habe, sei das geschuldete

Werk mangelhaft. Eine Fristsetzung zur Nacherfüllung sei entbehrlich. Die Vergütung könne entsprechend gemindert werden (§ 638 BGB).

Garagenkündigung

Nach der Rechtsprechung des Senats spricht bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage – dasselbe hat für einen Stellplatz zu gelten – eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Unerheblich ist es dabei, dass dem Mieter bei der Anmietung der Wohnung vom Vermieter zugesagt wurde, dass er bei Freiwerden einer Garage diese zur Wohnung hinzumieten könne. Denn hieraus ergibt sich nicht der Schluss, dass die Parteien ungeachtet der besonderen Bedingungen über die Vertragslaufzeit und die Kündigung des Garagenmietvertrages einen einheitlichen Mietvertrag über Garage und Wohnung schließen wollten.

BGH vom 8.10.2013 – VIII ZR 254/13 –

➔ Langfassung im Internet

Angabe der Gesamtkosten

Zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen einer Betriebskostenabrechnung im Wohnraummietrecht.

BGH vom 9.10.2013 – VIII ZR22/13 –

➔ Langfassung im Internet

Aus der Entscheidung ergibt sich: Wenn bereits das Hauswartunternehmen eine gesonderte Rechnung für jede Wohneinheit erstellt, braucht der Vermieter nur den sich daraus ergebenden Betrag anzugeben und nicht, welche Gesamtkosten auf die gesamte Wirtschaftseinheit entfallen. Es liegt dann schon keine Umrechnung durch den Vermieter vor, wenn er den seitens des jeweiligen Leistungserbringers für die der Abrechnung zugrunde liegenden Wohneinheit ermittelten Rechnungsbetrag lediglich weitergibt. Es steht hier also kein interner Rechenschritt, der zur (formellen) Unwirksamkeit der Abrechnung führen könnte, in Rede.

Verjährungsbeginn

Für die Frage der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters setzt die Rückerlangung der Mietsache außer der Übertragung des Besitzes an der Wohnung vom Mieter an den Vermieter die Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe voraus.

BGH vom 23.10.2013 – VIII ZR 402/12 –

➔ Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, ob die halbjährige Verjährungsfrist nach § 548 BGB bei Ende des Mietverhältnisses schon

durch die Rückgabe der Wohnungsschlüssel an den Hauswart ausgelöst wird. Vorliegend verlangte der Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses Schadensersatz. Das Mietverhältnis endete zum 31.12.2009. Bereits am 20.12.2009 hatte der Mieter aber nach seinem Auszug die Wohnungsschlüssel dem Hauswart übergeben. Am 30.6.2010 reichte der Vermieter wegen einer Schadensersatzforderung beim Gericht einen Mahnbescheid ein. „10 Tage zu spät!“, jubelte der Mieter und berief sich auf Verjährung.

Gibt der BGH Mietern in solchen Fällen Recht? Nun, es kommt darauf an. Der BGH differenziert folgendermaßen:

Richtig sei es zwar, dass für den Beginn der kurzen Verjährung nicht Voraussetzung sei, dass der Mietvertrag schon beendet ist. Gibt der Mieter die Wohnungsschlüssel aber an den Hausmeister zurück, laufe die Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters nur, wenn der Hausmeister mit der Rücknahme der Wohnung beauftragt sei. Ansonsten beginne die Verjährung erst, wenn der Vermieter von der Rückgabe erfahre.

Die Kenntnis des Hauswarts von der Rückgabe der Wohnungsschlüssel sei dem Vermieter nur zuzurechnen, wenn der Hauswart konkret damit beauftragt sei, die Wohnungsschlüssel zum Zweck der Übergabe der Wohnung entgegenzunehmen. Ansonsten erhalte der Vermieter durch die Schlüsselrückgabe an den Hauswart zwar die Sachherrschaft über die Wohnung zurück, er sei jedoch mangels Kenntnis davon nicht in der Lage, sich daraufhin ein umfassendes Bild vom Zustand der Wohnung zu machen, was nach Sinn und Zweck des § 548 BGB Voraussetzung für den Beginn der Verjährungsfrist sei.

Zur Aufklärung dieser Angelegenheit im vorliegenden Fall hat der BGH deshalb die Sache an das Landgericht zurückverwiesen.

Instanzen-Rechtsprechung

Beleidigung

Enthält das Widerspruchsschreiben des Mieters zu einem Mahnbescheid Äußerungen zu den „kriminellen Hausverwaltungsgeschäften und Machenschaften des Vermieters“, rechtfertigt das nicht in jedem Fall die Kündigung des Mietverhältnisses.

LG Berlin vom 20.3.2013

– 65 S 403/12 –

➔ Langfassung im Internet

Das Gericht weist darauf hin, dass die Rechtsprechung bei Äußerungen eines Beteiligten zur konkreten Vorbereitung oder während eines gerichtlichen Verfahrens dem hier von beeinträchtigten anderen Be-

teiligten im Grundsatz bis zur Beendigung des Verfahrens hiergegen gerichtete Abwehr- und Schadensersatzansprüche versagt, sofern das Vorbringen nicht auf der Hand liegend falsch ist und keine unzulässige Schmähkritik darstellt. Nichts anderes könne letztlich aber auch im vorliegenden Fall für die auf den Vortrag eines Mieters im Rahmen eines Mahnverfahrens gestützte Kündigung eines Mietverhältnisses gelten. Dem liege die Erwägung zugrunde, dass auf den Ablauf eines gerichtlichen Verfahrens nicht dadurch Einfluss genommen oder seinem Ergebnis nicht dadurch vorgegriffen werden dürfe, dass ein an diesem Verfahren in irgendeiner Weise Beteiligter durch Abwehr- oder

Schadenersatzansprüche in seiner Äußerungsfreiheit eingeengt werde. Dabei spiele es keine Rolle, ob es sich um tatsächliche Behauptungen oder Werturteile handele.

In Anbetracht des Umstandes, dass die im Mahnverfahren geltend gemachten Forderung aus Sicht des Mieters unberechtigt war, sei auch nicht ersichtlich, dass insofern nicht mehr die Auseinandersetzung in der Sache, sondern die Diffamierung der Person des Hausverwalters im Vordergrund stand. Eine solche Äußerung in einem laufenden Verfahren sei dann aber noch hinnehmbar, weil sie nicht außerhalb der Wahrnehmung der Rechte in dem Verfahren liegend, in dem die Äußerung gefallen ist, einzustufen sei.

Berliner Mietspiegel

Für das erfolgreiche Bestreiten der Qualifiziertheit des Berliner Mietspiegels 2011 ist es erforderlich, sich fundiert mit den im Endbericht zum Mietspiegel 2011 dargestellten methodischen Ansätzen der Datenerhebung im Einzelnen auseinander zu setzen. Der Endbericht ist auf den Internetseiten der Senatverwaltung für Stadtentwicklung Berlin verfügbar, eine substantiierte Auseinandersetzung demnach möglich.

LG Berlin vom 23.9.2013
– 67 S 303/13 –, mitgeteilt
von RA Norbert Wilke

Der 146-seitige Endbericht zum Mietspiegel 2013 ist hier zu finden: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel_Berlin_2013_Methodenbericht_druck.pdf

Einstweilige Verfügung

Der Mieter hat im Wege der einstweiligen Verfügung einen Anspruch auf Entfernung des Gerüsts, welches ohne jegliche Ankündigung angebracht worden war und die Sicht aus der Wohnung des Mieters behindert.

LG Berlin vom 27.9.2013
– 65 T 158/13 –, mitgeteilt
von RA Marek Schauer

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter begehrte von der Vermieterin die Unterlassung des weiteren Gerüstaufbaus sowie den Abbau des Gerüsts im bisher errichteten Umfang im Wege der einstweiligen Verfügung. Das Gericht gab dem Antrag des Mieters statt.

Der Mieter hatte vorgetragen, dass die Vermieterin die Fassade des Vorderhauses, in welchem die von ihm angemietete Wohnung belegen war, eingerüstet hat, ohne dass ihm dies schriftlich angekündigt worden sei. Er hat dies sowie den Umstand, dass dies die Sicht aus seiner Wohnung erheblich behindere, durch eidesstattliche Versicherung auch glaubhaft gemacht. Veranschaulicht hat der Mieter seinen Vortrag dann durch Fotografien der Einrüstung. Diese ließen erkennen, dass Arbeiter auf dem Gerüst beschäftigt waren, so dass nicht nur die Verschattung der Wohnung, die erhöhte Einbruchgefahr, sondern auch die Einsichtsmöglichkeit in die Wohnung durch die mit dem Aufbau beschäftigten Arbeiter eine Beeinträchtigung im Mietgebrauch darstellten, die nicht unerheblich war.

Da keine schriftliche Ankündigung erfolgt war, habe der Mieter – so das Landgericht – diese Gebrauchsbeeinträchtigung seiner Wohnung nicht zu dulden. Selbst wenn es sich hier um Erhaltungsmaßnahmen im Sinne von § 555 a Abs. 1 BGB gehandelt haben sollte, seien diese nach dem Absatz 2 der Norm anzukündigen, wenn nicht ihre sofortige Durchführung zwingend erforderlich sei. Für das Vorliegen einer derartigen Notmaßnahme sei aber hier nichts ersichtlich gewesen. Bis zu einer ordnungsgemäßen Ankündigung einer solchen Maßnahme bestehe kein Recht der Vermieterin, eigenmächtig den Mietgebrauch in mehr als unerheblicher Weise zu stören. Die Ausführungen des Amtsgerichts, dass sich der Besitz im Sinne von § 854 BGB im Wesentlichen auf die Wohnung des Mieters und nicht auf die Fassade des Objekts beziehe, treffe zwar insofern zu, als dem Mieter Alleinbesitz nur an den überlassenen Wohnräumen zustehe. Werde aber dieser Alleinbesitz durch Arbeiten außerhalb der Wohnung be-

einträchtigt, greife dennoch der Besitzschutz der §§ 858, 862 BGB ein, unabhängig davon, ob der Mieter Besitzer der Hausfassade sei oder nicht.

Da der Mieter gemäß § 862 Abs. 1 Satz 1 BGB die Beseitigung der Störung verlangen könne, sei das Gerüst entsprechend dem Verfügungsantrag zu demontieren, wobei hierfür eine angemessene Frist von 10 Tagen zu setzen sei, weil insoweit ein einmal erstelltes Gerüst nicht innerhalb von kürzerer Frist abgebaut werden könne.

Ordentliche Kündigung

Zahlt der Mieter wenige Tage nach Erhalt der wegen unstreitigen Zahlungsverzugs ausgesprochenen ordentlichen Kündigung den ausstehenden Betrag vollständig nach und hat er in den letzten Jahren die Miete immer regelmäßig und vollständig entrichtet, führt dieses Verhalten in der Gesamtschau dazu, dass seine Vertragsverletzung in „milderem Licht“ erscheint und die ordentliche Kündigung deshalb gemäß § 242 BGB als rechtsmissbräuchlich anzusehen ist.

LG Berlin vom 4.10.2013
– 63 S 421/12 –, mitgeteilt
von RAin Gabriele Tollkühn
➔ Langfassung im Internet

Es ging um ein relativ neues Phänomen. Immer mehr Vermieter kündigen bei Zahlungsverzug nicht nur fristlos, sondern zugleich auch ordentlich mit der gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsfrist. Während der Mieter durch rechtzeitige Nachzahlung des Mietrückstandes die fristlose Kündigung hinfällig machen kann, bleibt die ordentliche Kündigung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes trotz Ausgleich des Rückstandes grundsätzlich bestehen. Eine analoge Anwendung des § 569 Abs. 3 Nummer 2 BGB auf die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nummer 1 BGB hält der BGH für ausgeschlossen. Allerdings hat er entschieden, dass eine Nachzahlung die Pflichtverletzung des Mieters im Einzelfall in milderem Licht erscheinen lassen kann

und damit auch die ordentliche Kündigung hinfällig werden kann. Das Landgericht hatte in vorliegendem Fall diese Rechtsprechung des BGH angewendet und die Räumungsklage des Vermieters abgewiesen. Entscheidend war hier, dass der Mieter unmittelbar nach Erhalt der Kündigung nachgezahlt hatte und das langjährige Mietverhältnis bisher im Hinblick auf die Mietzahlungen „unbelastet“ war.

Schadensersatz

1. Muss die Feuerwehr wegen eines epileptischen Anfalls des Mieters dessen Wohnungseingangstür aufbrechen, steht dem Vermieter gegen den Mieter kein Schadensersatzanspruch in Höhe der Reparaturkosten zu, weil der Mieter für den Schaden an der Tür gemäß §§ 827, 276 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht verantwortlich ist.

2. Rücklastschriftgebühren infolge Unterdeckung des Kontos hat der Mieter dem Vermieter zu erstatten, weil es eine schuldhaft Pflichtenverletzung darstellt, wenn der Mieter trotz erteilter Einzugsermächtigung eine Deckung seines Kontos in Höhe der monatlich geschuldeten Mieten zu deren Fälligkeit nicht sicherstellt.

*AG Mitte vom 8.4.2013
– 20 C 321/12 –, mitgeteilt
von RA Uwe Thieß*

Vergleichswohnung

Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhungserklärung (noch) nicht vermietet sind, scheiden als taugliche Vergleichsobjekte aus.

*AG Spandau vom 5.2.2013
– 5 C 415/12 –, mitgeteilt
von RA Thomas Wetzel*

Von den genannten drei Vergleichswohnungen war eine im Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhungserklärung am 30.5.2012 mit dem angegebenen Mietzins noch nicht vermietet. Wie sich im Zustimmungsprozess herausstellte, war zwar der Mietvertrag über die Vergleichswohnung bereits am 18.4.2012 geschlos-

sen worden. Als Mietbeginn war jedoch der 1.6.2012 vereinbart. Unter dem vereinbarten Entgelt im Sinne des § 558 Abs. 1 Nummer 4 BGB kann nach Auffassung des Amtsgerichts aber nur ein Entgelt verstanden werden, das für die Vergleichswohnung zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens auch fällig war.

Ein Mietzins, der zwar der Höhe nach schon vereinbart, aber, weil das Mietverhältnis erst in Zukunft tatsächlich begründet werden soll, auch erst in Zukunft fällig wird, könne als Vergleichsmietzins nicht herangezogen werden, da ein zukünftig geschuldeter Mietzins nicht schon für einen vorhergehenden Zeitpunkt ein Indiz für die Ortsüblichkeit dieses Mietzinses sein könne.

Die Mieterhöhung war damit nicht ausreichend begründet, weshalb die Zustimmungsklage des Vermieters vom Gericht abgewiesen wurde.

Sprachkundigkeit

Wer ohne Kenntnis des Vertragsinhalts einen Vertrag unterzeichnet, kann sich nicht im Nachhinein auf seine fehlenden Sprachkenntnisse berufen.

*AG Wetzlar vom 23.10.2012
– 38 C 1078/12(38) –*

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter wollte die Wohnung verkaufen. In diesem Zusammenhang kam es zu Gesprächen zwischen ihm und der Mieterin. Am 17.12.2011 unterzeichnete die Mieterin einen „Aufhebungsvertrag“, in dem es hieß: „Die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag einvernehmlich zum 30.6.2012 aufgehoben wird. Die Wohnung ist zum o.g. Zeitpunkt in vertragsgemäßem Zustand an den Vermieter zurückzugeben.“

Als es so weit war, weigerte sich die Mieterin auszuziehen, da sie infolge fehlender Deutschkenntnisse den Inhalt des Dokuments nicht verstanden habe. Das Amtsgericht gab jedoch dem Vermieter Recht. Der Aufhebungsvertrag habe das Mietverhältnis zum 30.6.2012 beendet.

Der Umstand, dass die Mieterin man-

gels hinreichender Kenntnisse der deutschen Sprache den Inhalt des Vertrags nicht verstanden haben will, sei unerheblich.

Wer ohne Kenntnis des Vertragsinhalts einen Vertrag unterzeichne, könne sich nicht im Nachhinein auf seine fehlenden Sprachkenntnisse berufen. Der Mieterin sei zuzumuten gewesen, sich vor ihrer Unterschrift über den Inhalt des ihr vorgelegten Vertragswerks kundig zu machen. Es sei für sie ihren eigenen Angaben zufolge erkennbar gewesen, dass sie eine rechtsgeschäftliche Willenserklärung abgeben sollte. Wenn sie dies getan habe, ohne sich über den Inhalt der Erklärung im Klaren zu sein, trage sie alleine das Risiko, dass sie einen für sie ungünstigen oder von ihr nicht gewollten Vertrag schließe. Sie könne sich daher nicht darauf berufen, dass sie dabei einem Irrtum unterlegen war. Daher bestehe auch kein Anfechtungsgrund.

Die Mieterin sei über den Inhalt des Schriftstücks, den sie ihrer eigenen Behauptung nach nicht verstanden hat, nicht im Irrtum gewesen, er war ihr schlicht nicht bekannt. Daher sei eine Irrtumsanfechtung sachlogisch nicht möglich. Ein Vertragspartner könne sich nicht über einen Umstand im Irrtum befinden, über den er sich vor oder bei Abgabe der Willenserklärung keine Gedanken gemacht habe.

Waschmaschine

1. Auch wenn im Keller des Mietshauses eine Waschküche zur Verfügung steht, kann der Betrieb einer handelsüblichen Waschmaschine nicht formularvertraglich untersagt werden.

2. Im Einzelfall kann der Vermieter den Betrieb der Waschmaschine aus wichtigem Grund untersagen. Ein solcher wichtiger Grund liegt aber nicht in dem Auftreten zweier Rohrverstopfungen oder Wasserschäden im Abstand von 2 ½ Jahren, deren Ursache nicht hinreichend geklärt ist.

*AG Eschweiler vom 5.4.2013
– 26 C 268/12 –*

➔ Langfassung im Internet

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 17 Uhr,
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 15 Uhr,
Samstag von 9 bis 13 Uhr

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
♿ Zugang im EG
rollstuhlgeeignet
🚶 Eberswalder Straße

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
🚶 Spichernstraße (U3 und U9)
♿ Zugang im EG rollstuhlgeeignet
Rechtsberatung:
Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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



Beratungs-
zentrum
Südsterne
in der Hasen-
heide 63

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 39 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

Kiezclub Magnet, Strausberger Straße 5,
nahe Konrad-Wolf-Straße,
Tram M5, Werneuchener Straße

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte,
Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,
ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr
sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Mietpreisbremse**

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: ☎ 226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 226260.

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 18-19 Uhr: ☎ 859568623. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Die Mediatoren rufen zurück.

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

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,
☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 20989265 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de
☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast
www.distel-berlin.de
☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de
☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de
☎ 821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de
☎ 49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 90 139 - 4777

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml
Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/
Stiftung Warentest –
Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,
☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59
www.berlin.hilfelotse-online.de
BIWIA – Berliner Initiative Wohnen
im Alter: www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme,
Bernhard Virgens (Bezirksleitung)
Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag im Monat um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19;
Kontakt auch über die Geschäftsstelle des BMV, ☎ 226 260

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,
Ralf Kießling (Bezirksleitung)

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

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert,
Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

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

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

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

Pankow

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

■ Kontaktmöglichkeiten: Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7
Offenes Treffen für alle Mieterinnen und Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr; jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:
Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,
Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstraße 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.

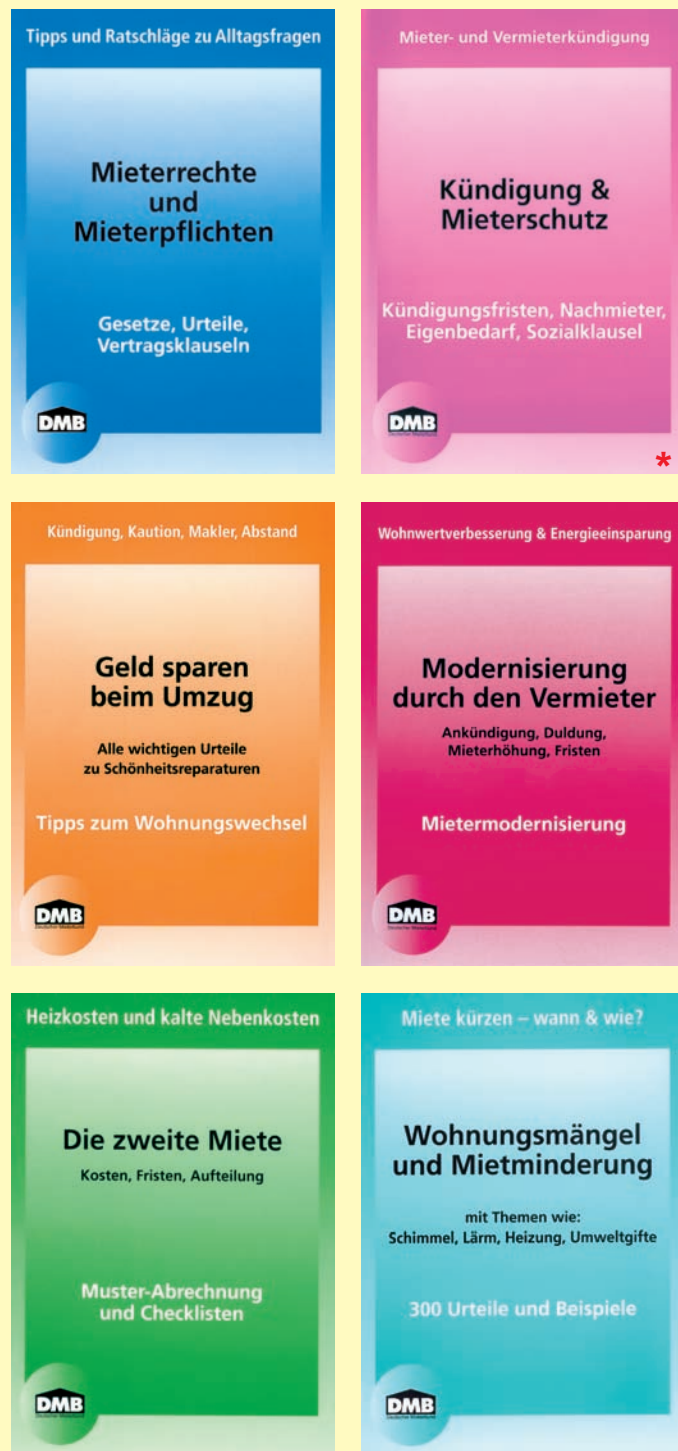
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(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.

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

Die Broschüren

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



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



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

Februar 2014

Weitere Details unter www.urania.de

Montag, 3.2.

15.30 Knut Elstermann: Meine Winsstraße**

17.00 Spielfilm: Frau Ella (2013)

17.30 Dr. Martin Bauschke: Die Menschenrechte aus christlicher Sicht*

19.30 Prof. Dr. Wolfgang Wippermann: Die Wehrmachts-Verschöpfung zwischen Hitler und der Reichswehr*

20.00 Spielfilm: Frau Ella (2013)

Dienstag, 4.2.

15.30 Johannes Prittwitz: Alter Markt und neues Landtagsschloss**

17.00 Spielfilm: Frau Ella (2013)

17.30 Dr. med. Guido Bruning: Krampfadern und Thrombosen –

Was bringen die neuen Behandlungsoptionen?*

19.30 Prof. Dr. Daniel Koerfer: Diplomatenjagd Joschka Fischer und Das Amt*

20.00 Spielfilm: Frau Ella (2013)

Mittwoch, 5.2.

15.30 Dr. Ingolf Ebel: Achtsamkeit – Modebegriff oder ernsthaftes Programm zur Lebensgestaltung?*

17.30 Elke Krauskopf, M.A.: Berühmte Museen der Welt – Der Prado in Madrid**

19.30 Prof. Dr. Carl-Ludwig Holtfrerich: Zehn Mythen zur Staatsverschuldung*

Donnerstag, 6.2.

15.30 Uwe Marek: Die polnische Ostseeküste –

Auf Entdeckungsreise zwischen Stettin und Kolberg**

17.00 + 20.00 Spielfilm: Prince Avalanche (2013)

17.30 Dr. Kai Romhardt: Wirtschaften wie ein Buddha?

Grundlagen einer buddhistisch inspirierten Wirtschaftsethik mit Präsentation von Erfahrungen des Netzwerks „Achtsame Wirtschaft“*

19.30 Prof. Dr. Wilfried Endlicher: Die Stadt im globalen Klimawandel – Können urbane Grünflächen bei der Anpassung helfen?*

Freitag, 7.2.

16.00-21.00 Der KulTouren-Reisetag in der Urania

Kurzvorträge unserer Reiseleiterinnen und Reiseleiter, Eintritt frei

Sonntag, 9.2.

10.30 Politisches Café mit Wilfried Bommert und Prof. Dr. Michael Brzoska:

Land Grabbing und der Wettstreit um Ressourcen – Konfliktsache und neuer Kolonialismus?*

11.00 Chor Kreativ – Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt

Montag, 10.2.

15.30 Chr. W. Engelbert: Traditionelle Abendländische Medizin (TAM) wieder entdeckt*

17.00 Deutsche Kurzfilm-Delikatessen (div. Länder, div. RegisseurlInnen, ca. 90 Min.)

17.30 M. Semsch: Australien – mit dem Elektrofahrrad rund um den Fünften Kontinent**

19.30 Urania-Reihe: Stadtgespräche – Berlin im Wandel

Verkehr 2025 – Dauerstau und volle Bahnen? – Eintritt frei

20.00 Internationale Kurzfilm-Highlights (div. Länder, div. RegisseurlInnen, ca. 90 Min.)

Dienstag, 11.2.

15.30 Prof. Dr. med. Jürgen Kiwit: Mit festem Schritt ins Alter.

Moderne Therapien gegen Gangstörungen*

17.00 Liebeslust – Die Kurzfilme (div. Länder, div. RegisseurlInnen, ca. 90 Min.)

17.30 Jan von Flocken: Berühmte Herrschergestalten des Mittelalters:

Heinrich der Löwe kontra Friedrich Barbarossa*

19.30 Dr. Günther Bachmann, Prof. Lutz Engelke: Future Lab Germany –

Entscheidet sich die Zukunft des Kapitalismus in Deutschland?*

20.00 Deutsche Kurzfilm-Delikatessen (div. Länder, div. RegisseurlInnen, ca. 90 Min.)

Mittwoch, 12.2.

17.00 Internationale Kurzfilm-Highlights (div. Länder, div. RegisseurlInnen, ca. 90 Min.)

17.00 Gesundheitstag „Wenn der Rücken schmerzt“ – Eintritt frei

19.30 Mathias Tietke: Yoga kontrovers – 10 populäre Irrtümer über Yoga*

20.00 Liebeslust – Die Kurzfilme (div. Länder, div. RegisseurlInnen, ca. 90 Min.)

Donnerstag, 13.2.

15.30 Jürgen Grothe: Die Luisenstadt – einen Berliner Stadtteil neu entdecken**

17.00 Festivwelt – Kurzfilmüberraschungsprogramm

17.30 Dr. med. Ilse Zilch-Döpfke: Herausforderung Krebs*

19.30 Dr. David Schnarch: Intimität und Verlangen – sexuelle Leidenschaft in dauerhaften Beziehungen – Vortrag in engl. Sprache mit dt. Übersetzung –

Freitag, 14.2.

10.00 Seniorenmesse „Freizeit – Bildung – Wohnen“ – Eintritt frei

17.30 Stefanie Stahl: Wie das Selbstwertgefühl die Liebe bestimmt*

19.30 Dr. Wolfgang Krüger: Die lebendige Liebe – wie sie (dauerhaft) gelingt*

20.00 Die feisten: Versuchslabor

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

Samstag, 15.2.

9.00 Seminar mit Dr. med. Achim Kürten:

Selbstheilungskräfte stärken von Qi-Gong bis Selbstakupunktur

17.30 Prof. em. Dr. Eva Jaeggi: Alte Liebe rostet schön*

19.30 Björn Süfke: Männer in Beziehungen – eine psychologische Aufklärung*

Sonntag, 16.2.

10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:

An die Sonne – Ingeborg Bachmann

Montag, 17.2.

10.00 Exklusive Sonderführung mit Klaus Dorst: Knobelsdorff oder Friedrich der Große? Knobelsdorffs künstlerischer Anteil am Schloss Sanssouci**

17.00 + 20.00 Spielfilm: Eltern (2013)

17.00 Gesundheitstag „Volkskrankheit Arthrose“ – Eintritt frei

19.30 Prof. Dr. Dr. M. Rapp: Vom Umgang mit Demenz – für Betroffene und Angehörige*

Mittwoch, 19.2.

17.00 + 20.00 Spielfilm: Eltern (2013)

17.00 Gesundheitstag „Beinschmerz –

kranker Rücken oder kranke Gefäße?“ – Eintritt frei

19.30 Prof. Dr. Ingo Kowarik, Ingrid Cloos: Biodiversität und Stadtlandschaft – Strategien für Berlin**

Donnerstag, 20.2.

15.30 Hildegard Rupeks-Wolter M.A.: Prachtvolle Paläste und Zauber der Gartenbaukunst in Florenz**

17.00 + 20.00 Spielfilm: Lunchbox (2013)

17.30 Schülerinnen im Gespräch mit Uli Hauser: Wie wir Schule machen –

Lernen wie es uns gefällt, Moderation: Petra Gerster (ZDF)

19.30 Dr. Andreas Goetze: Wenn der Geist sich radikalisiert – Wurzeln des Fundamentalismus – Annäherungen an ein Phänomen in Religion und Politik*

Freitag, 21.2.

15.30 Wolfgang Feyerabend: Theodor Fontane und Berlin*

17.30 Dr. med. Achim Kürten: Heil Dich selbst – bei Allergien, Asthma und anderen Erkrankungen des Immunsystems*

19.30 Greta Taubert: Apokalypse jetzt!
Wie ich mich auf eine neue Gesellschaft vorbereite*

Sonntag, 23.2.

17.00 Studio für Historischen Tanz Berlin e.V.

Tanz auf dem Vulkan. Rauschendes Fest am Rande des Abgrunds

Montag, 24.2.

15.30 PD Dr. med. Ingo Fietze: Endlich wieder gut schlafen!

Ursachen und Heilung von Schlafstörungen*

17.30 Günter Creutzburg: Burgund und Elsass**

19.30 Dokumentarfilm mit Filmgespräch: Intensivstation (2013)

Dienstag, 25.2.

15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Das friderizianische Berlin und seine Prachtbauten**

17.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: Gehirnforschung und Langzeitverhalten*

19.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: El Greco und die Moderne*

20.00 Spielfilm: Lunchbox (2013)

Mittwoch, 26.2.

15.30 Prof. Dr. U. Granacher: Wie sinnvoll ist Kraft- und Gleichgewichtstraining im Alter?*

17.30 Dr. Ralf Schummer: Das Baltikum*

19.30 Prof. Dr. H. Westphal: Tropische Küsten – Brennpunkte des Wandels** – Eintritt frei

20.00 Spielfilm: Lunchbox (2013)

Donnerstag, 27.2.

15.30 Dr. Birgit Haustedt: Die wilden Jahre in Berlin.

Frauen in den turbulenten 1920/30iger Jahren**

17.30 Dr. Edmund Semler: Ernährung und Chronobiologie – Essen nach der inneren Uhr*

19.30 Prof. Dr. Marcel Hunecke: Psychologie der Nachhaltigkeit – Psychische Ressourcen für Postwachstumsgesellschaften*

20.00 Spielfilm: Auf den zweiten Blick (2011)

Freitag, 28.2.

15.30 Dr. Christian Simon: 300 Jahre Moabit – Kirchen, Knäste und Kasernen**

17.30 Daniel Rettig: Gute alte Zeiten – Warum Nostalgie uns glücklich macht*

20.00 Spielfilm: Auf den zweiten Blick (2011)

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 7,00/8,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2014 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €