



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

Januar/Februar
1+2/2016

erMagazin
www.berliner-mieterverein.de

MieterMagazin-Extra
Nachbarschaft



ACHTUNG

BMV-Bezirksmitglieder-
versammlungen
auf Seite 27

MIETRECHTSREFORM TEIL ZWEI

**Auf gutem, aber
halbem Weg**

**BOXEN FÜR
PAKETZUSTELLER
Postkasten XXL**

Der Kündigungsschutz wird
ausgehöhlt

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
AUSSERGEWÖHNLICHES
BEWEGEN.**

MIT DEINER UNTERSCHRIFT.
DEINER SPENDE. DEINEM EINSATZ.
SEI DABEI.

AMNESTY.DE

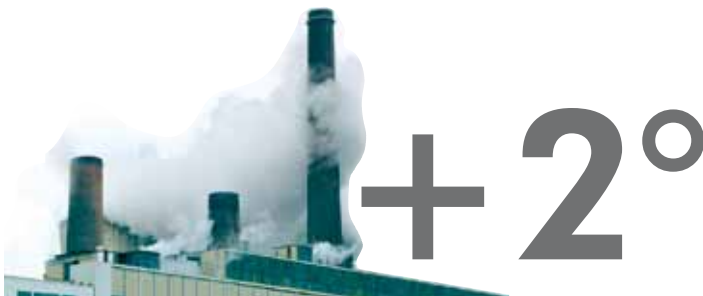


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



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

PANORAMA

Mietvertragsformulare: Keine Wohnfläche vereinbart	6
Buchtipp: Gemeinsam wohnen in Europa	6
Milieuschutz in Friedrichshain-Kreuzberg:	
Vorkauf statt Verkauf	7
„Soziale Stadt“: Senat baut Quartiersmanagement aus	7
Enquete-Kommission Neue Energie:	
Verspätung in den Fahrplan eingebaut	8
Hartz IV-Empfänger zahlen bei der Miete mit	8
EnEV 2016: Strengere Energieanforderungen an Neubauten	9
Neue Berliner Bauordnung:	
Rauchwarnmelder werden Pflicht	9
Concierge-Kosten: Der Hund wird gestrichen	10
Buchtipp: Die Schönheit stümperhafter Maklerfotografie	10
Wohnlagenänderung: Anträge jetzt stellen	11
Zusammenarbeit gegen Wohnungsverlust:	
Vorbild mit Makel	11
Michael-Brückner-Straße 8:	
In die Obdachlosigkeit entlassen	12
Grundsteuer: Nachzahlungen abgewehrt	12
„Variowohnen“: Klein, preiswert, flexibel	13
Eine Lösung muss her	13
Infotipp: Höheres Wohngeld seit Januar	13

TITEL

Der Kündigungsschutz wird ausgehöhlt	14
---	----

HINTERGRUND

Mietrechtsreform Teil zwei: Auf gutem, aber halbem Weg	19
Wohnungsneubau: Bauland verzweifelt gesucht	20
Kabelnetzbetreiber: Ordnung ins Kabelgewirr	22
Berliner Dienstmädchen um 1900:	
Auguste auf dem Hängeboden	24
Boxen für Paketzusteller: Postkasten XXL	26

EXTRA

Nachbarschaft	28
----------------------------	----

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Instanzen-Rechtsprechung	38

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
BMV-Bezirksmitgliederversammlungen 2016	27
Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40



Die Gefahr einer Wohnungskündigung nimmt zu, denn die Gerichte urteilen zunehmend im Sinne der Vermieter. Ein Trend ist unverkennbar:

Der Kündigungsschutz wird ausgehöhlt 14



Dienstmädchen waren vor rund 100 Jahren die größte weibliche Berufsgruppe in Berlin. Ihr Einkommen war mager, ihre Unterbringung spartanisch. Übernachten musste **Auguste auf dem Hängeboden**



Verwirrend ist die Technik und das Angebot bei der Übertragung von Telefongesprächen, Fernsehsendern und Internetangeboten in die Wohnung. Das MieterMagazin bringt **Ordnung ins Kabelgewirr**

Abbildungen: Nils Richter, Wikimedia Commons, Julia Gandras

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

Betr.: MieterMagazin 12/2015, Seite 14, Rainer Bratfisch: „universal design wird allen gerecht“

Es fehlt an der Umsetzung

Unsere Umwelt so zu gestalten, dass sie für alle gleichermaßen gut nutzbar ist und dass das auch ästhetisch aussieht, halte ich natürlich für absolut erstrebenswert. Dafür braucht es eigentlich kein neues – es ist nicht mal neu – hippestes Etikett wie „Universal Design“. Ich finde es viel wichtiger, mehr Bewusstsein über die Bedürfnisse von Alten und bewegungs- und anders eingeschränkten Menschen zu schaffen, und dass dies dann auch in entsprechende Gestaltung einfließt. Da findet sich auch der Geist des „Universal Design“ wieder. Wenn diese Bewegung zu dem Bewusstsein beiträgt, finde ich es gut. Es in Gesetze zu gießen oder „Weltmarktführer“ zu werden, scheint mir nicht erstrebenswert. Meiner Meinung nach ist die bestehende DIN völlig ausreichend. Die Entwicklung neuer Regelungen würde nur zusätzlich Energie und Steuergeld kosten.

Ihre Ausführungen, dass Begriffe wie „rollstuhlgerecht“ oder „barrierearm“

stigmatisieren würden, verstehe ich nicht. Wenn entsprechende Gestaltung umgesetzt wird, hängt da kein Schild mit diesen Begriffen – also an welcher Stelle wird stigmatisiert? Die Frage ist, ob die genannten Begriffe positiv belegt sind, und für viele Menschen ist das so.

Das schwungvolle Fazit des Artikels versetzt ein wenig in Aufbruchstimmung, aber vergebens: Es gibt dies alles schon, es müsste nur umgesetzt werden.

U. Bartels per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 11/2015, Seite 10: „Angriff auf soziale Standards“

Pflichtlektüre

Die Befürchtungen der Bürger sind mehr als berechtigt. Wer sich näher über die TTIP/CETA-Abkommen informieren will, sollte unbedingt das Buch „Der Unfreihandel“ von Petra Pinzler (Rowohlt Taschenbuch, 12,99 Euro) lesen. Dieses Buch sollte Pflichtlektüre unserer Abgeordneten werden. Vielleicht findet sich ja einer der reichen Deutschen, der die Kosten in Höhe von circa 8500 Euro dafür übernimmt. Vielleicht könnten Sie auch in der nächsten Ausgabe des MieterMagazin auf dieses Buch hinweisen.

D. Janus, 12347 Berlin

... was wir hiermit tun.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 11/2015, Seite 12, Udo Hildenstab: „Vonovia will Deutsche Wohnen übernehmen – Immobiliendeal zeugt von ‚Marktgier‘“

Wer schluckt wen?

Das lebende Inventar dieser Immobiliendeals ist tief besorgt nach bereits gemachten Erfahrungen. Schlagworte wie: „strategische“, „operative und wertsteigernde Vorteile“ für diese Transaktionen bedeuten für Mieter nie Gutes. Jeder Mieter zuckt zusammen, wenn das Argument vom „Nutzen der Synergieeffekte“ fällt. Oft heißt das Personalabbau, und

in Folge schlechtere Dienstleistungen, anonyme Service-Center, und dazu weitere Trickserien bei den „Neben“kostenabrechnungen. Zudem kaufen diese börsennotierten Finanzdienstleister lediglich bereits vorhandene Bestände auf, die sich lukrativ aufwerten oder weiterverkaufen lassen. Gestaltungsmöglichkeiten für eine soziale Stadtentwicklung werden durch die zunehmende Machtkonzentration von Finanzkonzernen in der Wohnungswirtschaft behindert. Schon jetzt macht sich ihre wachsende Dominanz und starke Lobby im Bereich wohnungspolitischer Gesetzgebungsverfahren bemerkbar (unter anderem: Attacke auf den Berliner Mietspiegel, Ausnahmeregelungen bei der „Mietpreisbremse“).

Angesichts dieser Problemlage, verstärkt durch die staatliche Verpflichtung, für anerkannte Flüchtlinge dauerhaft Wohnraum zu schaffen, ist es höchste Zeit, eine Definition von Wohnraum, als wesentlicher Bestandteil eines sozialen Gemeinwesens, im Grundgesetz zu verankern und zu schützen. Ein allererster Schritt dazu könnte eine großflächige Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten sein.

Egal, wer nun wen schlucken möchte: Es wird Zeit, dass sich in unserer marktkonformen Demokratie die alte Einsicht wieder verbreitet, dass Wohnen keine beliebige Ware ist.

Barbara von Borovitz, Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf des BMV (für zahlreiche Mieter der Deutsche Wohnen)

Betr.: MieterMagazin 11/2015, Seite 4, Leserbrief: „Mehr davon“ von K. Schlenzog

Bürger_innensteig gefällig?

Vermieter_innen sieht nicht nur idiotisch aus – es ist es auch. Das soll besser zu schreiben oder zu lesen sein? Wie weltfremd ist dieser Mensch Schlenzog oder kann man auch Mensch_in sagen? Schlenzog ist garantiert ein Mensch, der auch einen Bürger_innensteig haben möchte. Mehr Beispiele gefällig?

W. Plikat per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmvm@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 64. Jahrgang 2016 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Nils Richter · **Fotografen/Bildagenturen:** bpk, Büro für ungewöhnliche Maßnahmen, Deutsches Historisches Museum, epr, Fotos aus der Luft, Julia Gandras, Gebewo, Peter Hohmann, Itzehoer Versicherungen, Birgit Leiß, MAD, Christian Muhrbeck, Sabine Münch, Nils Richter, WBM, Wikimedia Commons, Heinrich Zille · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **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

Gut zu wissen

Beratungsstelle Torstraße in Mitte geschlossen

Die Beratungsstelle in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205 wurde zum Jahresende 2015 geschlossen. Nehmen Sie unsere Beratungszentren in Anspruch.

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

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Mehr zu diesem Service auf Seite 40.

Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

www.berliner-sozialgipfel.de

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

Achtung!

Bezirksmitgliederversammlungen 2016

Die Mitglieder des Berliner Mietervereins können im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlungen 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. In diesem Jahr werden auch die Bezirksleitungen und die Delegierten zur Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins (BMV) gewählt. Termine finden Sie auf Seite 27.

Mietspiegel 2017

Wohnlagenfestlegung im Mietspiegel

Im Frühjahr 2017 erscheint der nächste Berliner Mietspiegel. Bevor die Datenerhebungen beginnen, haben Mieter und Vermieter **bis zum 29. Februar 2016** die Möglichkeit, Änderungen für die Wohnlageneinstufung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu beantragen. Nutzen Sie diese Möglichkeit, auf den Mietspiegel Einfluss zu nehmen, wenn sich Ihr Wohnumfeld verändert hat. Weitere Informationen und einen Musterantrag finden Sie im Internet unter: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl202.htm

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: Montag, 15. Februar 2016 und Montag, 21. März 2016. Eine Anmeldung ist bis 14 Tage vor dem Termin unter ☎ 030-226 26-120 erforderlich.

Edwin Massalsky (Vorsitzender),
Dr. Rainer Tietzsch (Schatzmeister),
Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)

Neue Angebote

Samstagsberatung auch ohne Termin in vielen Beratungszentren

Wir bieten zusätzlich an:

Beratung ohne Terminvereinbarung,

samstags von 9 bis 13 Uhr in den Beratungszentren Frankfurter Allee, Südsterne, Walther-Schreiber-Platz, Schönhauser Allee, Altstadt Spandau und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins

In diesen und anderen Beratungszentren des Berliner Mietervereins ist samstags auch eine Beratung nach Terminvereinbarung möglich. Terminvereinbarungen und Auskünfte zu den Beratungsangeboten des Berliner Mietervereins:

Servicetelefon ☎ 030-226 260

Neues Beratungsangebot in Reinickendorf

Seit September bieten wir unseren Mitgliedern eine Beratung in Wittenau an: Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, Ecke Roedernallee, nahe U-Bhf. Wittenau (250 m Fußweg) und S-Bhf. Wittenau (400 m Fußweg),
Beratungszeit: mittwochs von 17 bis 19 Uhr



Einsenderin dieses Fotos ist Sabine Nowack.

Augenblicke

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

MIETVERTRAGSFORMULARE

Keine Wohnfläche vereinbart



Foto: Nils Richter

In einem „Optima“-Mietvertrag wird die Wohnfläche ganz bewusst nicht genannt – eine Unterlassung mit Kalkül?

Ein Mietvertrag ohne Angabe der Wohnfläche? Was zunächst absurd klingt, taucht beim Berliner Mieterverein immer häufiger auf. Einige Verträge nennen gar keine Quadratmeterzahl, andere versuchen mit allerlei geschraubten Formulierungen eine klare Angabe zu umgehen.

Im Rahmen der Aktion Mietpreisüberprüfung stieß der Berliner Mieterverein (BMV) kürzlich auf ein ungewöhnliches Mietvertragsformular der „Hausverwaltung Optima GmbH“. Dort heißt es: „Die Parteien sind darüber einig, dass eine bestimmte Wohnfläche wie auch bestimmte Maße einzelner Räume weder zugesichert noch vereinbart oder sonst für die vertragliche Nutzung maßgebend sind.“ Zwei Seiten später findet sich dann der Hinweis, dass für die Umlage der Heizkosten eine „Mietfläche von etwa 68,41 Quadratmetern“ zugrunde gelegt wird. Und weiter: „Dieser Betrag stellt im Übrigen eine Kalkulationsgrundlage für den vereinbarten Mietpreis nicht dar.“ Warum man diese merkwürdigen Formulierungen verwendet, wollte Optima-Geschäftsführer Norbert E. Hentschel auf Nachfrage nicht mit-

teilen. In barschem Ton weist er lediglich darauf hin, dass ein solches Vorgehen weder von Gerichten bislang gerügt noch vom Gesetzgeber untersucht wurde.

„Es gibt keine Verpflichtung, im Mietvertrag eine Wohnfläche anzugeben“, erklärt der Rechtsexperte des BMV, Frank Maciejewski. Fehlt diese Angabe, ist allerdings auch keine Mietminderung wegen Wohnflächenabweichung möglich. Maciejewskis Vermutung: Genau darum gehe es den Vermietern. Seit einem BGH-Urteil aus dem Jahre 2004 gilt nämlich: Ist die Wohnfläche mehr als zehn Prozent kleiner als im Mietvertrag vereinbart, ist dies ein Mangel (BGH vom 24. März 2004 – VIII ZR 295/03). Für Mieterhöhungen dagegen ist grundsätzlich die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich, wie der BGH in

einem aktuellen Urteil entschieden hat (BGH vom 18. November 2015 – VIII ZR 266/14).

Doch ohne eindeutige Angabe wird es für den Mieter erheblich schwieriger, die korrekte Miethöhe zu berechnen, sagt Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des BMV: „Bei allen Auseinandersetzungen um Mieterhöhungen oder Betriebskostenabrechnungen sind die Mieter somit im Ungewissen.“ Auch bei Einzug können die Mieter nicht – oder zumindest nicht ohne Weiteres – überprüfen, ob die Kapazitätsgrenze entsprechend der Mietpreisbremse eingehalten wird. Bei dem überprüften Mietvertrag der Optima war die verlangte Miete ganz offensichtlich überhöht. Werner empfiehlt daher, bei Einzug nachzumessen. *Birgit Leiß*

BUCHTIPP

Gemeinsam wohnen in Europa



wohnbund e.V.
(Hrsg.): *Europa
– Gemeinsam
wohnen / Europa
– Co-Operative
Housing. Berlin
2015. 25 Euro*

Mehrgenerationenwohnen, Bewohnergenossenschaften, Seniorenwohnprojekte, Ökosiedlungen und integratives Wohnen sind nur einige Beispiele für neue gemeinschaftliche Wohnformen, die zurzeit europaweit erprobt werden. Die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen ist eine der großen Herausforderungen angesichts des demografischen Wandels, sich verändernder Familienstrukturen und Arbeitsbedingungen sowie eines wachsenden Umweltbewusstseins. Autoren aus elf europäischen Ländern berichten in dem Sammelband über ihre konkreten Erfahrungen mit baulichen und sozialen Konzepten und unterschiedlichen Trägerformen. Micha Fedrowitz geht von 2000 bis 3000 gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Deutschland aus. Eine neue österreichische Selbsthilfebewegung findet mittlerweile auch international Beachtung. In der Schweiz agieren zahlreiche gemeinnützige Stiftungen als Vermieter. Beim „Centraal Wonen“ in den Niederlanden hat jeder Haushalt sein eigenes Haus oder seine eigene Wohnung in einem Cluster. Küchen, Waschküchen, Hobbyräume, Werkstätten, Gärten und so weiter teilen sich die Bewohner. Die Mischung aus Eigentums-, Miet- und geförderten Wohnungen beziehungsweise Häusern funktioniert. Seniorenwohnprojekte nach diesem Modell senken die Pflegekosten. Für ältere Immigranten gibt es spezielle Gemeinschaftswohnprojekte. Der Blick über den Gartenzaun lohnt. *rb*

Vorkauf statt Verkauf

Mit dem Kauf ▶
des Hauses
Wrangelstraße 66
hat der Bezirk
Friedrichshain-
Kreuzberg ein
neues Kapitel
Wohnungspolitik
aufgeschlagen

Um die Spekulation mit Wohnraum zu verhindern, nutzt der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erstmals sein Vorkaufsrecht: Im Milieuschutzgebiet Luisenstadt erwirbt der Bezirk das Haus Wrangelstraße 66, das in Eigentumswohnungen aufgeteilt verkauft werden sollte.

Die Milieuschutzverordnung soll die Wohnbevölkerung vor Verdrängung schützen, indem übermäßig teure Modernisierungen und die Eigentumsumwandlung untersagt werden. Zudem kann die Stadt ein Vorkaufsrecht ausüben, bei dem sie in einen bereits ausgehandelten Kaufvertrag als Erwerber eintritt. In Hamburg oder München ist dies nicht ungewöhnlich. In den Berliner Milieuschutzgebieten wurde bislang nur einmal das Vorkaufsrecht ausgeübt und zwar im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Im Juli 2015 haben die Mieter der Wrangelstraße 66 erfahren, dass ihre 30 Wohnungen bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind und nun von ihrem Vermieter im Paket an einen einzigen Käufer verkauft werden sollten. Der Bezirk trat daraufhin an den Käufer heran, um eine sogenannte Abwendungsvereinbarung abzuschließen: Wenn sich der Käufer dazu verpflichtet, mit dem Haus im Sinne des Milieuschutzes umzugehen, verzichtet der Bezirk auf sein Vorkaufsrecht. „Eine Abwendungsvereinbarung zwischen Bezirk und aktuellem Käufer kam jedoch nicht zustande“, teilt Baustadtrat Hans Panhoff mit. Die Bezirksverordnetenversammlung hat deshalb im Dezember die Ausübung des Vorkaufsrechts beschlossen. „Mit dem Fall Wrangelstraße 66 sichert der Bezirk nicht nur bezahlbaren Wohnraum in einem Kiez, er



Foto: Nils Richter

schlägt auch ein neues Kapitel kommunaler Wohnungspolitik auf“, jubelt die Hausgemeinschaft. „Das Haus in der Wrangelstraße 66 wird Gemeingut!“ Es ist vorgesehen, das Haus an eine Kooperation aus der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag und einer Stiftung zu übertragen. *Jens Sethmann*

„SOZIALE STADT“

Senat baut Quartiersmanagement aus

Seit Jahresbeginn hat Berlin vier neue Quartiersmanagementgebiete (QM). Damit gibt es nun 37 Fördergebiete des Programms „Soziale Stadt“.

Die vier neuen Quartiersmanagement-Gebiete sind Boulevard Kastanienallee in Hellersdorf mit 5800

Einwohnern, Badstraße in Gesundbrunnen mit 17 200 Einwohnern, Klixstraße/Auguste-Viktoria-Allee in Reinickendorf mit 20 600 Einwohnern und das Kosmosviertel in Altglienicke mit 5800 Einwohnern.

Zwei bestehende Quartiersmanagements werden erweitert. Das Quartier Wassertorplatz in Kreuzberg wird

bis an die Alexandrinen- und Oranienstraße ausgedehnt. Und das Neuköllner Gebiet Sonnenallee/High-Deck-Siedlung wird mit dem Bereich zwischen Sonnen- und Neuköllnischer Allee fast doppelt so groß. Das Quartiersmanagement ist seit 1999 die Berliner Strategie, um städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligte Stadtteile zu stabilisieren und aufzuwerten. Quartiersmanager aktivieren dazu die Anwohner und bündeln Investitionen in öffentliche Einrichtungen und in das Wohnumfeld, um den sozialen Zusammenhalt zu verbessern. Von den bisherigen 34 Quartiersmanagementgebieten ist der Wrangelkiez in Kreuzberg 2015 aus dem Programm entlassen worden. In den Quartieren Magdeburger Platz in Tiergarten, Reuterplatz in Neukölln und Sparrplatz im Wedding werden die Verfahren Ende 2016 abgeschlossen. *Jens Sethmann*

■ Informationen zu allen Quartiersmanagement-Gebieten www.quartiersmanagement-berlin.de

◀ Eines der neuen QM-Gebiete liegt um die Reinickendorfer Klixstraße/Auguste-Viktoria-Allee



Foto: Nils Richter

Stilllegen oder mit Gas betreiben fordert der Enquete-Bericht für Berlins Kohlekraftwerke (hier: Kraftwerk Klingenberg)



Foto: „Fotos aus der Luft“

ENQUETE-KOMMISSION NEUE ENERGIE

Verspätung in den Fahrplan eingebaut

Ein klimaneutrales Berlin bis 2050, Kohleausstieg bis 2030 sowie die Rekommunalisierung der Strom- und Gasnetze – das hat eine Enquete-Kommission des Abgeordnetenhauses zum Thema „Neue Energie für Berlin“ nahezu einstimmig beschlossen. In Sachen Netzzrückkauf bleibt der Senat allerdings dahinter zurück.

Der Bericht wird fast vollständig von allen Fraktionen getragen. Nur bei den Fragen der Rekommunalisierung schert die CDU aus. Mit ihrer Minderheitsposition konnte die CDU im Senat gegen die SPD durchsetzen, dass das Stromnetz künftig hälftig von dem Energieunternehmen Vattenfall und dem Land Berlin betrieben

wird und eine vollständige Übernahme durch Berlin frühestens 2023 erfolgen kann.

Der SPD-Abgeordnete Daniel Buchholz kritisiert den Senatsbeschluss: „Wir würden eine echte Rekommunalisierung für lange Zeit zurückstellen müssen.“ Michael Schäfer von den Grünen stellt mit Entsetzen fest, „dass ganz offensichtlich mehrere Tausend Stunden Arbeit komplett ignoriert wurden und der Senat völlig an den Empfehlungen der Kommission vorbei entschieden hat“. Auch Harald Wolf von den Linken spricht von einer „klaren Missachtung“ der Enquete-Kommission durch den Senat. Pavel Mayer von den Piraten appelliert: „Der aktuelle, der nächste und der darauffolgende Senat wären gut beraten, diesen Bericht sehr ernst zu nehmen, denn eine bessere Handlungsgrundlage wird eine Berliner Regierung in den nächsten zehn Jahren nicht in die Hand bekommen.“

Jens Sethmann

■ Vollständiger Bericht der Enquete-Kommission unter www.parlament-berlin.de/ad05/17/IIIPlen/vorgang/d17-2500.pdf

Nach eineinhalbjähriger Arbeit hat die 16-köpfige Enquete-Kommission – bestehend aus elf Abgeordneten und fünf Experten – im November einen 300-seitigen Bericht vorgelegt. „Um das ehrgeizige Ziel einer klimaneutralen Stadt bis zum Jahr 2050 zu erreichen, müssen jetzt weitreichende Entscheidungen getroffen werden“, sagt der Kommissionsvorsitzende Jörg Stroedter (SPD). Die Kommission empfiehlt den Ausstieg aus der Braunkohle bis zum Jahr 2020 und aus der Steinkohle bis zum Jahr 2030. Die Kraftwerke Klingenberg, Moabit und Reuter-West sollen stillgelegt oder zu klimafreundlichen Gaskraftwerken umgerüstet werden. Der Gebäudebestand soll bis 2050 weitgehend energetisch saniert sein. „Da Berlin eine Mieterstadt ist, müssen soziale Belange ein Kernbestandteil der energiepolitischen Umsetzungsstrategie sein“, so Stroedter. Die Kommission spricht sich dafür aus, das Strom- und das Gasnetz zu rekommunalisieren. Und auch die Rücknahme des Fernwärmenetzes in die öffentliche Hand soll geprüft werden.

Hartz IV-Empfänger zahlen bei der Miete mit



Foto: Christian Muhrbeck

Eigentlich sollen die Jobcenter bei Hartz IV-Empfängern für die Miet- und Heizkosten aufkommen. Nach einer Übersicht der Bundesagentur für Arbeit mussten die Bedarfsgemeinschaften im vergangenen Jahr aber rund 620 Millionen Euro aus ihren Regelleistungen für die Unterbringung beisteuern. Das sind rund vier Prozent der Wohnkosten. Zwischen den tatsächlichen Wohnkosten und den anerkannten Kosten für Unterkunft und Heizung liegen danach im Durchschnitt 197 Euro im Jahr. Von Land zu Land gibt es aber deutliche Unterschiede. Der Anteil in Rheinland-Pfalz liegt mit 285 Euro im Jahr am höchsten. Auch im Saarland und in Bayern müssen die Hartz IV-Empfänger überdurchschnittlich viel für ihre Wohnkosten aus ihren Regelleistungen aufbringen.

dmb

ENEV 2016

Strengere Energieanforderungen an Neubauten

Mit dichten ►
Fenstern und moderner Heiztechnik sind die neuen EnEV-Vorgaben kein Problem

Seit gut vier Wochen gibt es innerhalb der Energieeinsparverordnung neue Anforderungen. Sie betreffen den Neubau und setzen an drei wichtigen Stellschrauben an: der Gebäudehülle, dem Energieträger und der Heizungstechnik.

Knapp 40 Prozent des Energiebedarfs in Deutschland und etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen entfallen auf Gebäude. Deshalb besteht gerade hier ein gewaltiges Sparpotenzial. Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die im Mai 2014 beschlossen wurde, bündelt einen ganzen Strauß von Anforderungen, sowohl an bereits be-

stehende als auch an neue Gebäude. Mit dem 1. Januar 2016 haben sich diese Anforderungen noch einmal verschärft – die neue Stufe der EnEV gilt diesmal allerdings nur für Neubauten. Die müssen von vornherein so geplant und realisiert werden, dass sie einen 25 Prozent niedrigeren Primärenergiebedarf pro Jahr haben als bisher.

Im Wesentlichen sind es drei Faktoren, die es ermöglichen die neuen strengereren Vorgaben der EnEV einzuhalten: eine gut gedämmte Gebäudehülle mit wärmeverglasten Fenstern, die Art der eingesetzten Energie und die Technik für Heizung und Warmwasser.

Rainer Bratfisch



Foto: epr

NEUE BERLINER BAUORDNUNG

Rauchwarnmelder werden Pflicht

Der Berliner Senat hat eine Neufassung der Bauordnung beschlossen. Nachverdichtungen sollen erleichtert werden und für Neubauten wird ein höherer Anteil barrierefreier Wohnungen Pflicht. Rauchwarnmelder müssen auch in bestehenden Wohnungen eingebaut werden.

In Aufenthaltsräumen – die Küche zählt nicht dazu – muss der Vermieter zukünftig Rauchmelder installieren. Für Neubauten gilt dies unverzüglich, für bestehende Wohngebäude gibt es eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020. Auf schon angebrachte mietereigene Rauchwarnmelder muss der Vermieter keine Rücksicht nehmen. Elf Prozent der Installationskosten können jährlich auf die Miete umgelegt werden. Die Kosten für die regelmäßige Funktionsprüfung der Rauchmelder sind im mietrechtlichen Sinn umlagefähige Betriebskosten. Dennoch befürwortet der Berliner Mieterverein (BMV) die Neuregelung. „Sicherheit geht vor“, sagt BMV-Ge-

schäftsführer Reiner Wild. Berlin führt als eines der letzten Bundesländer die Rauchwarnmelder-Pflicht ein.

Um den Wohnungsneubau zu erleichtern, werden die Regelungen zum nötigen Abstand zwischen zwei Gebäuden gelockert. Damit sollen Nachverdichtungen vereinfacht werden. Vorgesehen sind außerdem Erleichterungen für Vorhaben zur Energieeinsparung – vor allem das Anbringen von Wärmedämmungen – und für die Erschließung – zum Bei-

spiel der Ein- oder Anbau von Aufzügen. An kleinere PflEGewohnge-meinschaften und Tagespflegereinrichtungen für höchstens zehn Kinder wird die Bauordnung künftig keine gesonderten Anforderungen mehr stellen.

In Neubauten ist künftig erforderlich, dass ein Drittel der Wohnungen barrierefrei zugänglich ist, ab 2020 soll es sogar jede zweite neue Wohnung sein. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) fürchtet, dass dadurch die Neubaukosten stark ansteigen werden. „Es ist wichtig, dass ein bestimmter Anteil barrierefreier und barrierearmer Wohnungen vorgeschrieben wird“, meint hingegen BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Dabei müssten aber nicht alle Wohnungen nach der strengen DIN-Norm barrierefrei sein.

Die neue Bauordnung soll bis zum Sommer vom Abgeordnetenhaus beschlossen werden und anschließend in Kraft treten.

Jens Sethmann



Foto: Itzehoer Versicherungen

◀ **Neubauten müssen ab sofort, Bestandsbauten bis Ende 2020 mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet sein**

CONCIERGE-KOSTEN

Der Hund wird gestrichen



Foto: Nils Richter

Die Kosten des Concierge-Dienstes bei der „Deutsche Wohnen“ am Franz-Mehring-Platz explodieren

Für rund 760 Mieter aus Friedrichshain war die erste Betriebskostenabrechnung ihres neuen Eigentümers, der „Deutsche Wohnen AG“, ein Schock. Teilweise bis zu 1000 Euro sollen sie für 2014 nachzahlen. Vor allem die Kosten für den Concierge sind exorbitant gestiegen.

In den Hochhäusern in der Straße der Pariser Kommune sowie am Franz-Mehring-Platz 4/5 war bereits 2001 ein Concierge-Dienst eingeführt worden. Schon damals waren nicht alle Mieter damit einverstanden, aber da die Kosten mit rund 22 Euro pro Monat und Wohnung überschaubar waren, lenkten die meisten ein. Unter der Position „Sonstige Betriebskosten“ wurde der Concierge mitsamt einem Sicherheitsdienst in den vergangenen Jahren mit knapp 70000 Euro jährlich abgerechnet.

Doch nun sollen die Mieter plötzlich fast 190000 Euro dafür aufbringen. Die Deutsche Wohnen begründet das mit einem Wechsel der Sicherheitsfirma. „Uns ist ein Rätsel, wie der alte Anbieter zu diesen Preisen arbeiten konnte“, meint Pressesprecher Marko Rosteck vom Wohnungsunternehmen. Der neue Sicherheitsdienst Gegenbauer halte den Mindestlohn ein. Außerdem habe man „in Abstimmung mit den Mietern“ die Sicherheitsleistungen erhöht. Nachdem es immer wieder zu Problemen mit randalierenden Trinkern und Drogenabhängigen ge-

kommen sei, habe man zusätzlich für nachts eine Arealstreife, bestehend aus zwei Mann plus Hund, eingesetzt. „Wir haben von den Mietern positive Rückmeldungen bekommen, die Situation hat sich verbessert“, sagt Marko Rosteck. Dennoch habe man Verständnis für die Kritik an den gestiegenen Kosten. Daher habe man beschlossen, die Leistungen wieder etwas herunterzufahren. Statt einer Zwei-Mann-Streife mit Hund soll nachts künftig nur noch eine Person patrouillieren. Die Kosten würden dadurch um etwa ein Drittel sinken.

Die Bewohner, von denen sich etliche an den Berliner Mieterverein (BMV) gewandt haben, überzeugt das nicht.

„Eine Streife mit Hund habe ich hier noch nie gesehen“, meint ein Mieter. Dazu kommt, dass die Deutsche Wohnen die Kosten auch auf diejenigen Mieter abwälzt, die gar keine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung haben. Das ist unzulässig, heißt es beim BMV. Für seine Mitglieder hat der Verein bereits in einigen Fällen eine Rückerstattung erreicht.

Zunächst will man beim BMV jedoch prüfen, ob die Gesamtkosten rechnerisch korrekt sind und in welcher Höhe sie umgelegt werden dürfen. Zu diesem Zweck wurden sämtliche Rechnungen und Belege bei dem Wohnungsunternehmen angefordert. *Birgit Leiß*

BUCHTIPP

Die Schönheit stümperhafter Maklerfotografie



Andy Donaldson: *Maklerfotos aus der Hölle – Die schlimmsten Immobilienfotos der Welt*, DuMont Buchverlag, Köln 2015, 12,99 Euro.

■ *Kuriose Maklerfotos aus aller Welt veröffentlicht der Autor auch in seinem Blog TerribleRealEstateAgentPhotos.com (auf Englisch).*

Als der Schotte Andy Donaldson in London eine Wohnung suchte, stieß er in den Immobilienportalen im Internet auf einen unverhofften Schatz: Massenhaft skurrile Fotos, mit denen Makler die Häuser und Wohnungen bewerben wollen, die aber eigentlich nur abschreckend wirkten. Da gab es haarsträubend hässliche Interieurs und irrsinnige Möblierungen zu sehen, verdreckte Bäder, schimmelige Wände, vermüllte Räume und überwucherte Gärten. Manche Aufnahmen sind völlig unscharf und so fehlbelichtet, dass sie wie Szenen aus einem alten Gruselfilm wirken. Diese Fotos hat Donaldson gesammelt und mit britischem Humor kommentiert. Zum Beispiel schreibt er zum Bild eines winzigen Raumes, der vollständig von einem Bett eingenommen wird: „Wenn es unmöglich ist, mit dem falschen Bein aufzustehen, wird jeder Tag garantiert ein guter Tag.“ Zu einem Haus, das im 45-Grad-Winkel fotografiert wurde: „Eine Besichtigung der Immobilie ist unbedingt ratsam – möglichst bevor sie die Straße hinunter in das benachbarte Dorf rutscht.“ Der Autor versteht sein Buch als Hommage an die „unfähigen Fotografen und ihr schlechtes Auge fürs Detail“. Die Fotos sind „prächtige visuelle Belege eines flüchtigen Augenblicks“, so Donaldson, „und dafür sollten wir den Immobilienmaklern dieser Erde ewig dankbar sein.“ *rb*

WOHNLAGENÄNDERUNG

Anträge jetzt stellen



Foto: Nils Richter

Eine „gute ► Wohnlage“ im Mietspiegel-Sinn muss auch ein gepflegtes, grünes Umfeld haben

Im Frühjahr 2017 erscheint der nächste Berliner Mietspiegel, für den jetzt die Vorbereitungen beginnen. Mieter und Vermieter können bis zum 29. Februar 2016 andere Wohnlageneinstufungen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beantragen, wenn sich das Wohnumfeld änderte.

Jeder Antrag auf Wohnlagenänderung wird von der Arbeitsgruppe Mietspiegel, in der neben Mitarbeitern der Senatsverwaltung die großen Mieterorganisationen und Vermieterverbände sowie Sachverständige vertreten sind, in einem mehrstufigen Verfahren geprüft. Unterschieden wird zwischen den Wohnlagen einfach, mittel und gut. Die einfache Wohnlage in den Zen-

tren der Stadt ist zum Beispiel von einer überwiegend geschlossenen, stark verdichteten Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, einem ungepflegten Straßenbild und einem schlechten Gebäudezustand geprägt. Demgegenüber setzt eine gute Wohnlage in zentraler Gegend eine hochwertige Bauweise, guten Gebäudezustand, umfangreiche Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand sowie gute Einkaufsmöglichkeiten und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr voraus.

In den Anträgen sollte der Änderungswunsch mit Bezug zu diesen Kriterien begründet werden. Zwischen den Wohnlageneinstufungen können erhebliche Mietpreisunterschiede liegen, ein Änderungsbegehren kann sich also lohnen. Für den letzten Mietspiegel wurden über 1000 Änderungsanträge gestellt, ein gutes Drittel davon von Mietern, der Rest von Vermietern. Insgesamt 5611 Adressen wurden in eine andere Wohnlage eingestuft.
ww

■ Vorlage für den Antrag auf Wohnlagenänderung unter www.berliner-mieterverein.de

ZUSAMMENARBEIT GEGEN WOHNUNGSVERLUST

Vorbild mit Makel

Drohende Wohnungsverluste abzuwenden ist sinnvoller als die anschließende Betreuung und Unterbringung Obdachloser. Das ist auch der Ansatz einer berlinweit einzigartigen Kooperation zwischen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gesobau, dem Bezirk Pankow und dem sozialen Träger Gebewo. Kürzlich wurde die Zusammenarbeit um weitere fünf Jahre verlängert.

Die Kooperation, die seit 1999 besteht, sei heute notwendiger denn je, meint Pankows Sozialstadträtin Lioba Zürn-Kasztantowicz (SPD): „Bei steigenden Mieten und knapper werdendem Wohnraum fallen bestimmte Bevölkerungsgruppen schneller durchs Raster.“ Berlin ist mittlerweile die Hauptstadt der Räumungsklagen. Das Modell habe daher stadtweite Vorbildfunktion. Dennoch hätten andere Wohnungsbaugesellschaften bisher kein Interesse gezeigt. Die Gesobau hat es bislang nur in ihren Beständen in Pankow eingeführt.

Das zweistufige Maßnahmenkonzept sieht die Unterstützung und Beratung durch einen externen Partner, die „Gebewo – Soziale Dienste gGmbH“ vor. Sobald wegen Mietrückstands die Kündigung eines Mieters droht, nehmen die Sozialpädagogen der Gebewo Kontakt zu dem Betroffenen auf. Sie machen sich zunächst ein Bild über dessen finanzielle Situation und versuchen dann, die

Übernahme der Mietschulden durch Sozialamt oder Jobcenter zu erreichen.

Seit 1999 hatte man insgesamt 1033 Beratungsfälle. Bei 577 davon konnte die Räumung abgewendet werden. Das sei angesichts der Vielzahl von Schwierigkeiten ein gutes Ergebnis, meinen Gebewo und Gesobau. Häufig stecken hinter den Mietschulden der Verlust des Arbeitsplatzes, Trennung, Krankheit oder Suchtprobleme. Es handelt sich um Menschen, die ansonsten auf der Straße gelandet wären.

Allerdings stellt sich die Frage, wie so die Gesobau dennoch unter den Wohnungsbaugesellschaften Spitzenreiter bei Zwangsräumungen ist – so jedenfalls eine Statistik aus den Jahren 2008 bis 2012. Prokurist Lars Holborn hat darauf keine schlüssige Antwort: „Räumung ist für uns immer ein letztes, schmerzliches Mittel – aber wir können nicht ganz darauf verzichten.“

Birgit Leiß

► Eine Gebewo-Beraterin hilft, einen drohenden Wohnungsverlust abzuwenden



Foto: Gebewo

MICHAEL-BRÜCKNER-STRASSE 8

In die Obdachlosigkeit entlassen

Wasser vom ►
Nachbarn, Heizen
mit Gaskartuschen:
Eigentlich ist das
Haus unbewohnbar

Der Fall Michael-Brückner-Straße 8 zeigt, dass die Behörden beim Umgang mit sogenannten Problemhäusern völlig hilflos sind. Da wird ein Haus offenbar in Entmietungsabsicht mit kinderreichen rumänischen und bulgarischen Familien überbelegt. Sogar Schuppen und Kellerräume werden illegal zu Wohnungen ausgebaut und zu horrenden Preisen vermietet. Mittlerweile ist das Haus praktisch unbewohnbar, es gibt weder Strom noch Wasser oder Heizung. Dennoch sieht sich der Bezirk außerstande, vernünftige Wohnverhältnisse zu erzwingen.

„Das Schlimmste ist der Gestank, auch für die Kinder ist das schrecklich“, gibt ein rumänischer Familienvater in gebrochenem Deutsch zu verstehen. Die Familie gehört zu den letzten verbliebenen Mietern. Nachdem die ohne Genehmigung ausgebauten Kellerwohnungen An-

fang Oktober durch eine defekte Abwasserpumpe mit Fäkalien überflutet wurden, ließ die Hausverwaltung kurzerhand das Wasser abstellen. Seitdem müssen die Familien, zum Teil mit Neugeborenen, ohne benutzbare sanitäre Anlagen auskommen. Wasser holen sie sich bei Nachbarn, geheizt wird mit Gaskartuschen.

Der Altbau in Schöneeweide ging nach mehreren Eigentümerwechseln und Zwangsversteigerungen im Jahre 2013 an die jetzige Eigentümerin. Lediglich optisch ließ diese das Haus in Ordnung bringen. Die Elektro- und Wasserinstallationen sind veraltet und zum Teil defekt, was immer wieder zu verstopften Abflüssen und Wasserschäden führte. Angesichts dieser Zustände zogen die meisten Altmietern nach und nach aus. Die freiwerdenden Wohnungen wurden zu extrem überhöhten Preisen an Zuwanderer vermietet. Zeitweise wa-



ren bis zu 270 Personen in dem Haus gemeldet.

Ob der Eigentümerin die Zustände über den Kopf gewachsen sind oder ob sie andere Pläne hat, ist unklar. Fest steht, dass die Schäden nicht repariert wurden. Einige Bewohner sind zu Bekannten gezogen, andere kamen in Pensionen oder Wohnungsloseneinrichtungen unter.

„Der Bezirk entlässt uns einfach in die Obdachlosigkeit“, empört sich einer der Altmietern. „Statt die Reparaturen selber in Auftrag zu geben, zahlt man lieber 30 Euro pro Tag und Person für eine Ferienwohnung.“ Auch Markus Kladrow, der sich als Seelsorger für Migranten um die Bewohner kümmert, sieht den Bezirk in der Pflicht. „In ein paar Tagen und mit rund 12000 Euro könne man die größten Mängel in Ordnung bringen.“

Doch das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat zwischenzeitlich sogar eine Nutzungsuntersagung für das gesamte Haus in Aussicht gestellt. Das wäre eine Katastrophe für die Mieter, denn sie würden dadurch sämtliche Rechte verlieren und könnten gekündigt werden. Man wolle über die entgangenen Mieteinnahmen Druck auf die Eigentümerin aufbauen, heißt es bei der Bauaufsicht. Eine Ersatzvornahme sei ein extrem aufwendiges Verfahren und zudem ein gravierender Eingriff in fremdes Eigentum, gibt Behördenleiterin Ulrike Zeidler zu bedenken. Schon personell könne man das nicht leisten. Glück im Unglück: Die Mieter werden nicht nur von Markus Kladrow, sondern auch von der Organisation „Amaro Foro“ unterstützt. Über einen Anwalt wurde inzwischen eine einstweilige Verfügung durchgesetzt. Das Geld für die Reparaturen kann somit notfalls vom Konto der Eigentümerin gepfändet werden. *Birgit Leiß*

GRUNDSTEUER

Nachzahlungen
abgewehrt

Die Mieter der ehemaligen Reichsbanksiedlung in Schmargendorf konnten mit Hilfe des Berliner Mietervereins (BMV) erhebliche Grundsteuer-Nachforderungen zurückweisen.

Für die Siedlung am Kissinger Platz mit 259 Wohnungen ist die Grundsteuer vom Finanzamt nachträglich neu festgesetzt worden. Deshalb sollten die Mieter der GSW (inzwischen „Deutsche Wohnen“) je nach Wohnungsgröße 200 bis 500 Euro nachzahlen.

Prinzipiell darf ein Vermieter die Grundsteuer auch im Nachhinein umlegen. „Er muss das aber spätestens drei Monate nach Kenntnis der Neuveranlagung tun“, sagt BMV-Rechtsberaterin Caspar. Die



Foto: Sabine Münch

GSW hat jedoch zu lange gewartet. Zudem forderte sie die Nachzahlungen über die vergangenen vier Jahre auch von Mietern, die noch gar nicht so lange dort wohnen. Caspar beanstandete deshalb die Abrechnungen. Mit Erfolg: In fast allen Fällen akzeptierte die GSW die Einwände. Kurz vor Weihnachten bekamen die Mieter, die sich gewehrt haben, korrigierte Abrechnungen, in denen die Grundsteuer-Nachforderungen komplett gestrichen waren. *Jens Sethmann*

Mit ihren Forderungen an die Mieter ist die GSW in der Reichsbanksiedlung nicht durchgekommen



Foto: Birgit Leiß

„VARIOWOHNEN“

Klein, preiswert, flexibel

Klein, flexibel, günstig und citynah – diesen Wohnraumwunsch hegen nicht nur junge Leute. Darum sollten „Variowohnungen“ vielen Mietergruppen Raum bieten können. Damit sich auch Investoren der Herausforderung stellen, hat das Bundesbauministerium ein Förderprogramm mit innovativem und wissenschaftlichem Ansatz aufgelegt.

■ Mehr Informationen im Internet unter www.forschungsinitiative.de

Ein Förder- ►
programm soll
den Bau modularer
Kleinstwohnun-
gen ankurbeln

Alle Semester wieder: Tausende von jungen Leuten suchen an ihrem Studien- und Ausbildungsort eine Bleibe. Hilfestellung kommt nun vom Bundesbauministerium, das Ende vergangenen Jahres ein Förderprogramm zum Bau von Kleinstwohnungen aufgelegt hat. Mit insgesamt 120 Millionen Euro sollen Investoren angeregt werden, bezahlbare kleine module Wohneinheiten zu entwickeln und zu bauen – sogenannte Variowohnungen. Die sind zwar erst einmal für Studierende und Auszubildende gedacht,

die Wohnmodule könnten aber später durchaus auch von anderen Mietergruppen genutzt werden. Für Flüchtlinge beispielsweise, die in einer Stadt Fuß fassen und erst einmal bezahlbar und gut unterkommen wollen. Oder für Senioren, die sich verkleinern müssen, aber auch mit einer geringen Rente weiter innerstädtisch wohnen wollen. Kosten sollen diese Variowohnungen zwischen 260 und 280 Euro Warmmiete.

Weil hier auch innovative und experimentelle Ansätze bei den Entwürfen und der Ausführung gefragt sind, werden die Wohnprojekte wissenschaftlich begleitet. Die Mittel zum Modellvorhaben kommen aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm der Bundesregierung und stehen sowohl für Forschungsleistungen als auch für anteilige Investitionsunterstützung bereit.

Bis zum 30. Juni dieses Jahres läuft die Frist, innerhalb der sich Investoren um Aufnahme in das Förderpro-

gramm bewerben können. Bewilligt werden die Anträge vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen.

Rosemarie Mieder



Foto: Nils Richter

Eine Lösung muss her



Foto: Büro für ungewöhnliche Maßnahmen

Der Streit um die Mieterhöhungen in mehreren Gebäuden der Weddinger Koloniestraße schwelt weiter. Die Mieterhöhungen, die vom Eigentümer vorgenommen wurden, nachdem es für diese Sozialwohnungen keine Anschlussförderung gab, sind nämlich nur ausgesetzt, nicht aber zurückgenommen worden. Die Frage ist, ob die Wohnungen prinzipiell noch als gefördert gelten. Die Zeit spielt dem Vermieter nun in die Hände. Immer mehr Mieter ziehen aus. Es muss schnell eine Lösung her. js

INFOTIPP

Höheres Wohngeld seit Januar



„Neues Wohngeld 2016“ (Herausgeber: DMB) ist erhältlich in der BMV-Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, Infoblatt Nr. 60 „Wohngeld“ im Internet: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl060.htm

Nach Berechnungen der Bundesregierung können rund 870 000 Haushalte in Deutschland in den Genuss des am 1. Januar erhöhten Wohngeldes kommen. Hierzu muss ein Antrag gestellt werden – in Berlin beim Wohnungsamt des Bezirks. Wer bereits Wohngeld mit einem Bewilligungszeitraum über den 1. Januar 2016 hinaus bezieht, erhält die Erhöhung automatisch. Die Höhe des Wohngelds – maximal 434 Euro für einen Einpersonenhaushalt, maximal 526 bei zwei, maximal 626 bei drei Personen – hängt neben der Anzahl der Personen vom Einkommen und der Miete ab, für die je nach Haushaltsgröße Obergrenzen gelten. Bezieher staatlicher Transferleistungen, zum Beispiel Grundsicherung oder BaFög, haben keinen Wohngeldanspruch. Welcher Anspruch in welcher Höhe gegebenenfalls existiert und wie man Wohngeld beantragt, erläutert ein Infoblatt des Deutschen Mieterbunds („Neues Wohngeld 2016“) im Detail und anhand von Beispielen. Eine ausführliche Erläuterung bietet auch das soeben aktualisierte Info-Blatt Nr. 60 des Berliner Mietervereins („Wohngeld“). uh

Eigenbedarf für das Au-pair-Mädchen, Kündigungen wegen verweigerter Modernisierungsarbeiten, Räumungsurteile wegen angeblich überzogener Mietminderung – die Liste solcher Gerichtsurteile aus den letzten Jahren ist lang. Für Vermieter war es noch nie so einfach, unliebsame Mieter loszuwerden. Dabei sind die Folgen ungleich dramatischer als noch vor fünf oder zehn Jahren. Weil sich häufig keine bezahlbare Wohnung in gleicher Lage findet, geht mit dem Zuhause auch das soziale Umfeld verloren. Droht eine Kündigung, ist eine gute anwaltliche Vertretung unverzichtbar. Werden alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft, kann mancher Kündigungsversuch erfolgreich abgewehrt werden.

Der Kündigungsschutz wird ausgehöhlt

Claes Meyers tragischer Fall fand dank eines engagierten Anwalts ein glückliches Ende. Der sehbehinderte Mieter und seine blinde Lebensgefährtin waren im Juli 2014 durch Polizei und Gerichtsvollzieher zwangsweise geräumt worden – für die beiden eine traumatische Erfahrung, die sie bis heute nicht verwunden haben. Die Genossenschaft GeWoSüd hatte ihnen die Wohnung in der Tempelhofer Eythstraße wegen angeblicher Zahlungsrückstände in Höhe von circa 800 Euro gekündigt. Dabei ging es um diverse Aufrechnungen wegen Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung, einer strittigen Mieterhöhung sowie einer vereinbarten Umzugsentschädigung, die der Vermieter noch nicht ausbezahlt hatte. Claes Meyer sagt, er habe das Kündigungsschreiben nie bekommen. Weil er nicht reagierte, erging ein sogenanntes Versäumnisurteil. Darin wurden die beiden Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt. Erst einige Wochen später wur-

de ihnen das Urteil in blindengerechter Form zugänglich gemacht. Claes Meyer legte sofort Einspruch ein. Noch bevor darüber entschieden war, beauftragte die Genossenschaft den Gerichtsvollzieher mit der Räumung. „Leider habe ich viel zu spät einen Anwalt eingeschaltet“, räumt Claes Meyer selbstkritisch ein. Dabei ist er seit vielen Jahren Mitglied im Berliner Mieterverein.

Ein Kampf bis heute

Nach der Räumung schlief Meyer eine Zeitlang auf dem Sofa von Bekannten, bis er schließlich übergangsweise in der Wohnung eines sozialen Trägers unterkam. Seine Lebensgefährtin wurde in einer Kriseneinrichtung untergebracht. Im April dieses Jahres kam dann die gute Nachricht: Das Gericht hatte das Versäumnisurteil aufgehoben. Ein zur Kündigung berechtigender Mietrückstand habe zu keinem Zeitpunkt vorgelegen, so die Amtsgerichtsabteilung. Rechts-

anwalt Cornelius Krakau hatte die Forderungen und Gegenforderungen im Detail zusammengestellt – und das Gericht vollständig überzeugt. Die Genossenschaft konnte weder den Zugang des Kündigungsschreibens beweisen noch einen Bankbeleg für die angeblich gezahlte Entschädigung vorlegen. Am liebsten hätte die GeWoSüd das Mietverhältnis gegen eine Abfindung beendet, doch Claes Meyer bestand darauf, wieder in seine alte Wohnung zurückzuziehen. Bis heute kämpft er um Schadensersatz, denn sein Vermieter hat den Großteil seines Mobiliars entsorgt. „Unsere Möbel, Bücher in Blindenschrift, persönliche Erinnerungsstücke – alles ist weg!“ Der Fall zeigt: Wenn es um Zahlungsrückstände geht, kennen Vermieter und Gerichte kein Pardon. Kündigungsrelevant ist nicht erst ein Rückstand von zwei Monatsmieten, sondern bereits eine Monatsmiete plus ein Cent, wie der Bundesgerichtshof (BGH) im Jahre 2012 entschied





alle Fotos: Nils Richter



(BGH vom 10. Oktober 2012 – VIII ZR 107/12). Zwar ist eine fristlose Kündigung nach dem Gesetz erst bei einem Mietrückstand von zwei Monatsmieten zulässig. Eine ordentliche, also fristgemäße Kündigung, so der BGH, kann jedoch bereits dann ausgesprochen werden, wenn der Rückstand eine Monatsmiete übersteigt. Das ist auch deswegen so fatal, weil lediglich eine fristlose Kündigung durch vollständige Zahlung der Mietschulden „geheilt“ werden kann. Innerhalb von zwei Jahren darf man davon aber nur einmal Gebrauch machen. Eine fristgemäße Kündigung dagegen kann auch durch vollständige Begleichung der Mietschulden nicht abgewendet werden. Insofern kann man von Glück sprechen, wenn der Vermieter „nur“ fristlos kündigt. Meist werden jedoch gleichzeitig die ordentliche und die fristlose Kündigung ausgesprochen – und Mieter verlieren auch dann ihre Wohnung, wenn sie ihre Mietschulden auf Heller und Cent zurückbezahlt haben.

Besonders tragisch: In dem Fall, der dem genannten BGH-Urteil zugrunde liegt, hat eine Behörde den Rückstand zumindest mitverantwortet. Hartz-IV-Bezieher Dieter Scholz hatte über ein Jahr lang nicht bemerkt, dass das Jobcenter zwar die Grundmiete, nicht jedoch einen erhöhten Heizkostenvorschuss an seine Vermieterin überwies. Daraufhin erhielt er eine ordentliche Kündigung. Kurz vor Ablauf der Kündigungsfrist bezahlte Scholz die ausstehende Summe. Das Jobcenter ging, warum auch immer, fortan davon aus, dass Dieter Scholz nicht mehr an dieser Adresse wohnte und stoppte die Mietzahlung. Daraufhin erfolgte eine zweite Kündigung wegen Zahlungsverzugs. „Ich bin sofort zum Jobcenter gegangen und habe den Irrtum aufgeklärt“, sagt Scholz. Man habe ihm zugesichert, dass die Miete innerhalb von drei Tagen überwiesen werde. Es dauerte dann doch länger, was aber letztendlich gar nicht entscheidend war. Der BGH erklärte nämlich schon die erste Kündigung für wirksam. Die nachträgliche Zahlung ändere nichts an der erheblichen Pflichtverletzung. Die Folge: Nach 40 Jahren musste Dieter Scholz aus seiner Wohnung in der Eisenbahnstraße in Kreuzberg ausziehen – und die Vermieterin konnte die Wohnung zum doppelten Mietzins neu vermieten. „Sie hatte nur nach einem Vorwand gesucht, mich loszuwerden“,

ist sich Scholz sicher. Er ist nicht das einzige Opfer der Entmietungsversuche der Hauseigentümerin. Andere Mieter im Haus erhalten alle paar Jahre Eigenbedarfskündigungen, die vom Landgericht mit schöner Regelmäßigkeit als vorgeschoben zurückgewiesen werden.

Auch eine wiederholt zu spät gezahlte Miete kann einer Kündigung rechtfertigen, wie kürzlich wieder einmal bestätigt wurde (AG Tempelhof-Kreuzberg vom 8. September 2015 – 9 C 79/15). Im konkreten Fall hatte der Mieter stets zur Monatsmitte überwiesen, was vom vorigen Vermieter auch nicht beanstandet worden war. Doch der neue Eigentümer wollte das nicht hinnehmen und mahnte den Mieter ab. Gemäß Vertrag sei die Miete bis zum dritten Werktag des Monats fällig. Als der Mieter trotzdem sein Zahlungsverhalten nicht änderte, erhielt er die Kündigung. Nach vorangegangener Abmahnung sei das rechtmäßig, so das Gericht.

Einen „Warnschuss“ gibt es nicht

Generell gilt jedoch: Bei Zahlungsverzug darf auch ohne Mahnung gekündigt werden. Viele Mieter gehen fälschlicherweise davon aus, dass es erst einmal einen „Warnschuss“ geben müsse. „Das ist im Arbeitsverhältnis schließlich auch so“, meint Josef Hesse. Der Mieter verlor seine Wohnung in Prenzlauer Berg, weil er nach einem verlorenen Rechtsstreit wegen Betriebskostennachforderungen den ausstehenden Betrag zu spät überwiesen hatte. „Als Normalbürger kann man sich nicht vorstellen, dass man wegen einer solch lächerlichen Verfehlung auf die Straße gesetzt wird“, meint er. Vor Gericht führten die beiden Eigentümer zusätzlich an, dass der geschuldete Betrag ohne Zinsen überwiesen worden sei. „Ich hatte die Zinsen selber ausgerechnet und meine Vermieter um Bestätigung des Betrags gebeten“, so der Mieter. Stattdessen setzten diese eine Pfändung durch, was besonders absurd ist, weil es lediglich um ein paar Euro ging. Josef Hesse hatte aber bereits während

◀ **Protest-Sit-in
gegen Mieterver-
treibung in Prenz-
lauer Berg 2015**

des Prozesses eine volle Warmmiete als Sicherheit überwiesen – in der Hoffnung, damit die Kündigung abwehren zu können. Auch der Umstand, dass Hesse einmal aus Versehen eine Monatsmiete auf

Mieter das Risiko eines Rausschmisses unterschätzen. „Gerade wenn man weiß, dass der Vermieter ein Interesse daran hat, die Wohnung freizubekommen, sollte man ihm keine offene Flanke bieten“, sagt

Alleinerziehenden folgten Monate des Zitterns, bis die Räumungsklage im August 2015 vom Amtsgericht zurückgewiesen wurde. Ein formaler Fehler hatte ihn gerettet. Weil nur einer der beiden Eigentümer die Kündigung unterschrieben hatte und die Kündigung auch nicht im Namen des Miteigentümers ausgesprochen hatte, ist sie unwirksam. „Ich habe meine Lektion gelernt, sowas passiert mir nie wieder“, hat sich Hofmann geschworen. Die Wohnung sei schließlich etwas Existenzielles. Im „Kreuzköllner“ Kiez lebt er seit vielen Jahren, seine Tochter geht hier zur Schule. „Die Vorstellung, wegziehen zu müssen, ging mir schon sehr nahe.“ Die Fälle zeigen, dass die Rechtslage von Vermietern systematisch dazu benutzt wird, um Alt-Mieter zu verdrängen. Dass Mieter ihre Wohnung räumen müssen, obwohl der Vermieter finanziell voll zufriedengestellt wurde, sei absurd, kritisiert der Berliner Mieterverein. Die Schonfristzahlung müsse auch für die fristgerechte Kündigung gelten, fordert Geschäftsführer Reiner Wild. Eine entsprechende Gesetzesänderung fordert auch die Neue Richtervereinigung, ein Zusammenschluss von Richtern und Staatsanwälten. Häufig suchen Eigentümer auch nach anderen kündigungsrelevanten Verstößen. Das gilt insbesondere

„Man hat nur einen Vorwand gesucht, um mich loszuwerden.“
Kündigungsoffer Dieter Scholz



das Geschäftskonto der Hausverwaltung statt auf deren Mietkonto überwiesen hatte, wurde gegen den Mieter ins Feld geführt. All diese Umstände, so das Gericht, seien nicht dazu geeignet, das Vertrauen des Eigentümers in eine pünktliche und vollständige Zahlungsweise des Mieters herzustellen (AG Mitte vom 12. Dezember 2012 – 12 C 312/10). Die Kündigung sei daher rechtmäßig, eine Abmahnung sei bei einer solch erheblichen Pflichtverletzung nicht erforderlich.

Das Risiko wird unterschätzt

„Lebensfremd“ nennt Josef Hesse diese Argumentation. Ein Versehen bei der Überweisung könne schließlich jedem mal passieren: „Nach der Zahlungsmoral des Vermieters fragt niemand, bis heute habe ich weder Kautions noch die zusätzlich auf das falsche Konto einbezahlte Summe zurückbekommen.“ Auch er ist sich sicher, dass es seinen Vermietern nur darum ging, ihn loszuwerden und die Wohnung danach teurer zu vermieten. 18 Jahre lang hatte er in der Prenzlauer Allee gewohnt, die Miete war günstig. Mit der Wohnung verlor er sein gesamtes Lebensumfeld. Weil er in Prenzlauer Berg keine bezahlbare Wohnung mehr fand, musste er in ein Arbeitnehmerapartment nach Marzahn ziehen. Beim Berliner Mieterverein hat man die Erfahrung gemacht, dass viele

Rechtsberater Stefan Schetschorke vom Berliner Mieterverein (BMV). Glimpflich ging es dagegen für Mario Hofmann* aus. Weil sein Anwalt einen Formfehler im Kündigungsschreiben fand, kann er in seiner Wohnung bleiben. Der Selbstständige, der sich selber als „etwas verpeilt“ bezeichnet, hatte in einer Phase der finanziellen und persönlichen Krise ein paar Mal die Miete nicht oder nur verspätet gezahlt. Im Oktober 2014 schickte ihm sein Vermieter dann die ordentliche und gleichzeitig die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Innerhalb weniger Tage zahlte er alles nach.

„Mein Fehler war, viel zu spät einen Anwalt eingeschaltet zu haben.“
Kündigungsoffer
Claes Meyer



Die fristlose Kündigung war damit vom Tisch, nicht aber die ordentliche. In der Hoffnung, seinen Vermieter von seiner Zuverlässigkeit zu überzeugen, richtete der Mieter einen Dauerauftrag ein. „Dass ich seitdem immer pünktlich die Miete bezahle, hat ihn nicht beeindruckt. Er wollte mich loswerden und die Wohnung dann teurer vermieten.“ Für den

nach Eigentümerwechseln. Da wird dann plötzlich die nicht genehmigte Untervermietung beanstandet, obwohl diese jahrzehntelang kein Problem war. Auch die Verweigerung von Sanierungsarbeiten kann ein Kündigungsgrund sein – selbst wenn die Frage der Duldungspflicht noch gar nicht geklärt ist. So hielt der Bundesgerichtshof kürzlich die fristlose

Kündigung von Mietern für zulässig, die beauftragten Handwerkern den Zutritt in die Wohnung verwehrt hatten. Die Mieter argumentierten, dass zunächst einmal geklärt werden müsse, ob sie überhaupt verpflichtet seien, die angekündigten Arbeiten zu dulden. Die Karlsruher Richter sahen das anders (BGH vom 15. April 2015 – VIII ZR 281/13).

Auch bei den ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten werden die Rechte der Vermieter zunehmend

Die Vermieter-Hürden werden niedriger

gestärkt. Bestes Beispiel: die sogenannte Verwertungs- oder Abrisskündigung, die früher auf wenige Ausnahmefälle beschränkt war. Mittlerweile wurden die Hürden erheblich gesenkt. Beispielhaft in dieser Hinsicht ist eine BGH-Entscheidung aus dem Jahre 2009: „Erstmals wurden hier die Renditeerwartungen eines Finanzinvestors höher bewertet als die Bestands- und Wohninteressen der Mieter“, kritisiert der Deutsche Mieterbund (DMB). In dem konkreten Fall ging es um ein 1914 erbautes, stark sanierungsbedürftiges Mietshaus. Laut Gutachten des Eigentümers hätte eine Sanierung mehr gekostet als ein Neubau. Der Eigentümer wollte daher zugunsten eines Neubaus abreißen und kündigte allen Mietern. Der BGH entschied: zu Recht (BGH vom 28. Januar 2009 – VIII ZR 8/08). Seine Begründung: Die geplanten Baumaßnahmen stell-

ten sich als angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks dar, weil sie von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen seien. Zudem sollte in erheblichem Umfang neuer Wohnraum geschaffen werden.

Zwei Jahre später sorgte eine ähnliche Entscheidung für Aufsehen. Hier ging es um einen fast leerstehenden, maroden Wohnblock in Hamburg, der abgerissen werden sollte. Der letzte verbliebene Mieter wehrte sich gegen die Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung – und unterlag. Entscheidend sei, so der BGH, dass sich der in den 1930er Jahren erbaute Wohnblock in einem schlechten Zustand befände. Der nicht mehr zeitgemäße Wohnstandard ließe sich durch bloße Sanierung nicht beheben. Durch den geplanten Neubau dagegen würden moderne, bedarfsgerechte Mietwohnungen entstehen (BGH vom 9. Februar 2011 – VIII ZR 155/10).

Beim DMB kritisiert man die Entscheidung, weist aber darauf hin, dass es sich um einen Einzelfall handle. Eine Rolle spielte auch, dass der Abriss Teil eines städtebaulichen Konzepts und für die verbliebenen Bewohner ein Sozialplanverfahren aufgestellt worden war. Ein Freibrief für abrisswillige Eigentümer ist die

Entscheidung daher nicht. Nach wie vor gilt: Ein Eigentümer muss detailliert darlegen, warum eine Sanierung wirtschaftlich unzumutbar wäre. Dass der Verkauf einer leeren Wohnung mehr Geld einbringt, reicht nicht als



*„Nach der Zahlungsmoral des Vermieters fragt keiner.“
Kündigungsoffer
Josef Hesse*

Grund für einen Rauswurf der Mieter. Eine Spekulation darf mit der Kündigung nicht verfolgt werden. Der häufigste Kündigungsgrund lautet jedoch: Eigenbedarf. Auch hier ist die Vorgehensweise vermieten-seits äußerst ruppig geworden, wie es BMV-Rechtsberater Michael Häberle formuliert. „Die Anforderungen an den Kündigungswiderspruch sind stark gestiegen, mittlerweile wird fast jeder Eigenbedarf vor Gericht akzeptiert.“ Die Unterbringung eines Au-pair-Mädchens, die Umnutzung der Wohnung zur Anwaltskanzlei oder für gelegentliche Berlin-Besuche – all dies wurde bereits höchstrichterlich als Eigenbedarf anerkannt.

Gründe, Klauseln, Fristen: Ihr Recht in Sachen Kündigung

Mieter einer Wohnung genießen – im Gegensatz zu Gewerbemieter – einen gesetzlichen Kündigungsschutz. Der Vermieter darf ein unbefristetes Mietverhältnis nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse geltend machen kann. Hierfür gibt es mehrere Möglichkeiten:

■ **Eigenbedarf:** Der Vermieter benötigt die Wohnung für sich selbst, einen Familienangehörigen oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person.

■ **Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung:** Der Vermieter wird durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Hauses oder der Eigentumswohnung gehindert. Meist geht es um den Abriss oder die Kernsanierung des Gebäudes. Der Vermieter muss im Einzelfall nachweisen, dass er erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleidet, wenn er das Haus nicht abreißt.

■ **Sonstiges Interesse:** Der Vermieter kann das Mietverhältnis auch aus anderen, wichtigen Gründen kündigen. Beispiele: Eine Genossenschaft will einem ausgeschlossenen Mitglied kündigen oder eine Behörde will einen Mitarbeiter mit Wohnraum versorgen. In der Praxis kommt diese Begründung sehr selten vor. Wichtig: Wenn in Berlin eine Mietwohnung erstmalig in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird, ist eine Kündigung wegen Eigenbe-



Selbst die Unterbringung einer umfangreichen Puppensammlung rechtfertigt nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts die Kündigung eines Mieters (Urteil vom 31. Januar 1994 – BvR 1465/93).

Die Folge dieser rigiden Rechtsprechung: Selbst durchschaubare Fälle von vorgetäuschem Eigenbedarf werden vor Gericht durchgewunken. Das musste auch Familie Schwarz* aus Zehlendorf erfahren. Bereits acht Monate nach dem Einzug erhielt sie eine Kündigung wegen Eigenbedarfs. Die Begründung der Eigentümerin: Ihre Tochter, die ebenfalls im Haus wohnt, benötige die 140 Quadratmeter große Wohnung für das Au-pair-Mädchen. Später hieß es dann,

140 Quadratmeter für das Au-pair-Mädchen

die Tochter brauche zwei zusätzliche Arbeitszimmer. Während das Amtsgericht die Kündigung zurückwies, erlebten die Mieter in der zweiten Instanz eine Niederlage. Selbst die Tatsache, dass im Haus eine Wohnung freistand, beeindruckte die Richter nicht. Die Vermieterin argumentierte, die Wohnung sei stark vom Schimmel befallen und bedürfe einer Sanierung. Dafür habe sie kein Geld. Die Richter wiederum waren der Ansicht, dass ein Vermieter ohnehin frei wählen kann, welche Wohnung er haben möchte. Angesichts dieser vermietetfreundlichen Sichtweise ließ sich Familie Schwarz schweren Herzens auf einen Vergleich ein.

*„Man kündigte mir wegen Eigenbedarfs nach einem Hausverkauf, der gar nicht zulässig war.“
Kündigungsoffer
Aragon Schraga*



„Wir waren völlig fertig mit den Nerven.“ Die vereinbarte Abfindung für den Auszug reichte aber nicht mal, um die mit dem Umzug verbundenen Kosten zu decken.

Doch nicht immer haben Eigentümer Erfolg mit ihren Eigenbedarfswünschen. Als nicht ausreichend begründet wies das Amtsgericht Mitte kürzlich die Kündigung von Aragon Schraga und seiner Familie zurück (Amtsgericht Mitte vom 29. Oktober 2015 – 25 C 560/13). Das Mieter-Magazin hat über den skandalösen Fall bereits berichtet (Ausgabe 5/2015, Seite 11: „Spekulant entern Friedrichswerder“). Trotz eines zehnjährigen Veräußerungsverbots wurde das Townhouse am Caroline-von-Humboldt-Weg im Jahre 2013 weiterverkauft. Die neuen Eigentümer kündigten zwei Mietern umgehend. Angeblich wollte das Unternehmerpaar aus München das gesamte Townhouse als Familiendomizil ausbauen. Die Mieter fanden durch intensive Recherchen heraus, dass ihre neuen Eigentümer über diversen

Immobilienbesitz in Berlin verfügen, darunter ein Penthouse am Kurfürstendamm, eine Villa in Kladow sowie ein repräsentatives Anwesen in Dahlem. Im Kündigungsschreiben war das nicht erwähnt worden. In die Dahlemer Villa ist die Eigentümerfamilie inzwischen eingezogen, der Grund für den Eigenbedarf ist also weggefallen. Entscheidend für das Gericht war jedoch, dass der angebliche Nutzungswunsch voller „Widersprüchlichkeiten und Unwahrheiten“ vorgetragen wurde. Noch ist das Urteil nicht rechtskräftig. Das Verfahren gegen den zweiten betroffenen Mieter läuft noch.

Trotz der restriktiven Rechtsprechung: Zur Verzweiflung besteht kein Grund. In vielen Fällen lässt sich etwas erreichen – allerdings nur, wenn man rechtzeitig aktiv wird. Das A und O: sich rechtzeitig beim Mieterverein beraten lassen und einen auf Mietrecht spezialisierten Anwalt nehmen.

Birgit Leiß

** Namen geändert*

► darf oder mangelnder wirtschaftlicher Verwertung zehn Jahre lang ausgeschlossen („Kündigungssperrfristverordnung“). Bei einer Berufung auf „Sonstiges Interesse“ gilt das allerdings nicht.

Selbst wenn der Vermieter zu Recht gekündigt hat, kann man sich unter Umständen auf Härtegründe berufen. Als solche gelten unter anderem hohes Alter, Schwangerschaft, bevorstehendes Examen oder schwere Krankheit. Wichtig: Der Widerspruch

muss dem Vermieter spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist schriftlich mitgeteilt werden. Das Gericht kann dann eine unbefristete oder befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses anordnen.

Zu den eingangs genannten Möglichkeiten kommt noch eine weitere außerordentliche Kündigungsmöglichkeit hinzu: die schuldhaft, nicht unerhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten. Damit sind Verstöße gegen den Mietvertrag oder gegen die Haus-

ordnung gemeint, zum Beispiel Tierhaltung trotz Verbot, nicht genehmigte Untervermietung, ständige Ruhestörungen oder Mietschulden. Hier sind sogar fristlose Kündigungen möglich, nämlich dann, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter keinen Umständen weiter zumutbar ist. Voraussetzung ist aber in der Regel, dass der Mieter vorher abgemahnt wurde. Nur beim Zahlungsverzug bedarf es keiner vorherigen Abmahnung. *bl*

MIETRECHTSREFORM TEIL ZWEI

Auf gutem, aber halbem Weg

Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) hat die Grundlinien für die zweite Stufe der Mietrechtsreform vorgelegt. Sein Arbeitspapier behandelt Fragen zum Mietspiegel, zu Mieterhöhungen nach Modernisierung, zur Wohnfläche und zur Kündigung – Punkte, die der Berliner Mieterverein (BMV) und der Deutsche Mieterbund (DMB) seit langem als verbesserungswürdig ansehen. Soll das Gesetzpaket noch in dieser Legislatur verabschiedet werden, ist Eile geboten.

„Wir sehen in den Vorschlägen für eine weitere Mietrechtsreform viele gute Ansätze“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Die Lösungsansätze gehen aber nicht weit genug“, ergänzt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten.

Der BMV begrüßt den Vorschlag, die Anforderungen für einen qualifizierten Mietspiegel präziser zu fassen. Grundlage für einen neuen Mietspiegel sollen dem Papier zufolge nicht mehr nur die neuen Mieten bei Vermietung und die Mieterhöhungen aus den vorangegangenen vier, sondern der vergangenen zehn Jahre sein. Damit wird der Mietspiegel auf einer breiteren Basis stehen und nicht nur die teureren Mieten der jüngsten Zeit abbilden. Es fehlt jedoch die Verpflichtung für Kommunen ab einer bestimmten Größe, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Die Modernisierungsumlage soll von elf auf acht Prozent der Modernisierungskosten abgesenkt werden. Von einer zeitlichen Begrenzung dieses Mietzuschlags, wie er bisher im Koalitionsvertrag vereinbart war, wird abgesehen. Stattdessen soll die Mie-

te nach einer Modernisierung um nicht mehr als 50 Prozent in acht Jahren, maximal um 4 Euro pro Quadratmeter, steigen. „Die zumutbaren Mietsteigerungen nach Modernisierungen sind weiterhin zu hoch“, kritisiert Wild. Die Absenkung der Umlage erlaubt immer noch enorme Mietsteigerungen

Die Kappung greift zu spät

bei teuren Modernisierungen, und die Kappung greift zu spät: Beispielsweise träte bei der gegenwärtigen Berliner Durchschnittsmiete von 5,84 Euro pro Quadratmeter nettokalt die Deckelung erst bei einer Mieterhöhung von mehr als 2,92 Euro pro Quadratmeter ein. Dieses Limit kann nur die allerschlimmsten Modernisierungsexzesse verhindern. „Wir setzen uns für eine Abschaffung der Prozentumlage ein“, so Wild. Stattdessen sollte ein Zuschlag innerhalb der Vergleichsmiete möglich werden, der sich an der Energieeffizienzsteigerung orientiert. Die Grundlinien des Ministeriums sehen vor, dass Mieter künftig auch dann eine finanzielle Härte gegen eine Modernisierung einwenden können, wenn lediglich der allgemein übliche Ausstattungszustand hergestellt wird. Der Vorschlag wird vom BMV begrüßt. Die vorgesehene Festlegung, dass ein Härtefall erst vorliegt, wenn mehr als 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufgewandt werden müssen, ist allerdings eine zu hohe Hürde.

Beim Thema Wohnfläche hat sich das Justizministerium zu einer längst überfälligen gesetzlichen Klarstellung durchgerungen: Für Mieterhö-



Foto: Christian Muhrbeck

hungen und die Betriebskostenumlage soll die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich sein – und nicht etwa eine von der Realität weit abweichende Quadratmeterzahl, die im Mietvertrag steht. In den letzten Jahren hat sich in der Rechtsprechung durchgesetzt, dass Mieter Flächenabweichungen von bis zu zehn Prozent hinnehmen müssen. Der BGH rückte bei Mieterhöhungen erst kürzlich zu Gunsten der tatsächlichen Wohnfläche von seiner bisherigen Rechtsprechung ab.

Positiv bewertet der BMV auch die vorgesehene Neuregelung, dass Mieter mit einer Nachzahlung von Mietrückständen auch ordentliche Kündigungen abwenden können. Damit wird der Vermieterstrategie der Boden entzogen, bei Zahlungsverzug nicht nur eine fristlose, sondern auch eine ordentliche Kündigung auszusprechen, um die Schonfristzahlung zu verhindern und die Wohnung zu räumen.

Jens Sethmann

Der Bundes-
justizminister will
im Mietspiegel die
Mieterhöhungen
der vergange-
nen zehn Jahre
berücksichtigen

Bremser innerhalb der Koalition

Nachdem die Bundesregierung im Frühjahr 2015 die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip für Maklerleistungen verabschiedet hat, steht nun Teil zwei der Mietrechtsreform an. Laut Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD soll das Gesetz noch in dieser Legislatur, also bis Herbst 2017 beschlossen werden. Die Erfahrungen aus der Debatte um die Mietpreisbremse und erste Äußerungen der Unionsfraktion zum Maas-Vorschlag lassen befürchten, dass die Union auch diesmal versuchen wird, das Gesetz zu verwässern und das Verfahren zu verzögern. Der Justizminister muss also schnell einen Gesetzentwurf formulieren und ihn auch gegen Widerstände durchsetzen.

js

WOHNUNGSNEUBAU

Bauland verzweifelt gesucht

Dass in Berlin dringend viele neue Wohnungen gebaut werden müssen, bezweifelt niemand mehr. Durch Zuzug gewinnt die Stadt jedes Jahr rund 40 000 Einwohner. Dazu kommt noch eine unberechenbare Zahl von Flüchtlingen, die auch ein Dach über dem Kopf brauchen. Doch obwohl es in Berlin jede Menge Brachflächen gibt, sind kurzfristig bebaubare Grundstücke knapp und teuer.

■ Informationen zum Flächennutzungsplan (FNP): www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/ Initiative zur Grundsteuerreform: www.grundsteuerreform.net

Von einer „historischen Aufgabe“ spricht Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel, wenn er an den Neubau dringend benötigter Wohnungen denkt. „Ich bin aber sicher, dass wir dies meistern werden. 30 000 Wohnungen pro Jahr zu bauen ist keine Hexerei“, erklärt der Senator. Auch in den 90er Jahren hat Berlin in dieser Größenordnung Wohnungen gebaut. „Wir brauchen dazu natürlich Bauplätze“, so Geisel. „Wir sind permanent dabei, neue Flächen zu aktivieren und die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau neuer Wohnungen zu schaffen.“ Der 2014 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 zeigt zwar Flächen auf, die für den Bau von 215 000 Wohnungen reichen, kurzfristig verfügbar sind davon aber nur die wenigsten Grundstücke.

Bauen vereinfachen. Bei Bauvorhaben mit mehr als 200 Wohnungen entzieht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt grundsätzlich den Bezirken das Bebauungsplan-Verfahren, um die Planung zu beschleunigen. Bei den Buckower Feldern, dem Mauerpark und der Elisabethhöhe hat er dies getan – offensichtlich auch, um Bürgerbegehren auf Bezirksebene abzuwehren.

Grundstückstransfer an kommunale Unternehmen

Landeseigene Grundstücke werden von der Berliner Immobilienmanagement (BIM) als Sachwerteinlage an die sechs städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften übereignet. Im November 2015 hat der Senat eine dritte Tranche beschlossen: Die 43 Grundstücke liegen in allen Bezirken und haben einen Verkehrswert von 82 Millionen Euro. Zusammen mit den Grundstücken aus den ersten beiden Tranchen wurden so Flächen im Wert von 108 Millionen Euro an die Wohnungsbau-Gesellschaften übertragen, die dort über 2000 Wohnungen errichten können.

Auch für den Bau von Flüchtlingsunterkünften für 24 000 Menschen werden händierend Flächen gesucht. Die Grundstücke müssen etwa 10 000 Quadratmeter groß sein, denn der Senat plant Modulbauten, die aus mehreren fünfgeschossigen Einheiten für je 75 Bewohner bestehen. Dazu kommt jeweils ein eingeschossiges Funktionsgebäude. Die Unterkünfte haben kleine Zimmer und sollen später auch für andere Zwecke nutzbar sein, zum Beispiel als Studentenwohnheim. Die Genehmigungsverfahren für diese Modulbauten entzieht der Senat den Bezirken ebenfalls. Im Auftrag der Se-



natsverwaltung für Finanzen wurden 5514 Grundstücke überprüft. Als geeignet haben sich aber nur 85 Flächen herausgestellt, davon sind lediglich 51 kurzfristig nutzbar. Diese Bauplätze sind sehr ungleich verteilt. Sie liegen vor allem am Stadtrand und ballen sich in Buch und Neu-Hohenschönhausen. Innerhalb des S-Bahn-Rings liegen hingegen nur drei Standorte, in den Bezirken Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg gar keine. Der Senat will deshalb auch auf das Tempelhofer Feld zugreifen. Im November brachte er eine Änderung der entsprechenden Gesetze auf den Weg, mit der die Errichtung von mobilen Flüchtlingsunterkünften an den Rändern des ehemaligen Flugfeldes erlaubt werden soll. Das im Mai 2014 per Volksentscheid beschlossene Gesetz schreibt eigentlich die vollständige Freihaltung des Feldes vor. Der Senat will nun dort, wo er einst den Bau von 4700 Wohnungen vorgesehen hatte, mobile Bauten für Flüchtlinge und Asylsuchende aufstellen – befristet bis Ende 2019. Kritiker sind sehr skeptisch, sieht es doch ganz so aus, als wollte der Senat die erstbeste Gelegenheit nutzen, den ungeliebten Volkswillen aufzuweichen. Andreas Geisel versichert: „Wir stellen damit das Ergebnis des Volksentscheids und das geltende Tempelhofer-Gesetz nicht in Frage. Es geht nicht um die Bebauung der Ränder des Tempelhofer Feldes, sondern um die befristete Möglichkeit, dort Flüchtlinge unterzubringen.“



Konversionsflächen verkauft der Bund jetzt mit Nachlass, wenn sie für den Wohnungsbau genutzt werden (hier: Rheinpfalzallee 83 in Karlshorst)

Der Senat hat deshalb mehrere Änderungen des Flächennutzungsplans vorgenommen, um auf Flächen, die für andere Nutzungen vorgesehen waren, das Wohnen zu ermöglichen (siehe Kasten). Eine Änderung der Bauordnung und ein Wohnungsbau-Beschleunigungsgesetz sollen Genehmigungsverfahren abkürzen und das



Um Länder und Kommunen bei der Schaffung von Sozialwohnungen und der Unterbringung von Flüchtlingen zu unterstützen, gibt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Bundesliegenschaften verbilligt ab. Der Haushaltsausschuss des Bundestages hat dazu im Dezember eine neue Richtlinie beschlossen. Für öffentliche Zwecke gab es schon vorher Preisnachlässe. Nun gehören auch der Bau von Sozialwohnungen und Flüchtlingsunterkünften zu den Zwecken, für die Verbilligungen gewährt werden. Wenn auf einem Grundstück mindestens acht Sozialwohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden sollen, verringert sich der Kaufpreis um 25000 Euro pro neu geschaffener Wohneinheit. Für Flächen, auf denen Flüchtlingsunterkünfte entstehen sollen, gibt es einen Nachlass von 350000

bis 500000 Euro pro Kaufvertrag. Das gilt aber nur für Konversionsflächen, also Grundstücke, die ehemals militärisch genutzt wurden. In Berlin sind das zum Beispiel die Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne in Spandau, die Kaserne Hessenwinkel in Rahnsdorf und die Rheinpfalzallee 83 in Karlshorst. Sie gehören zu den Flächen, die der Senat für die Flüchtlingsunterbringung vorsieht.

Altlasten und fehlende Erschließung

Warum ist es so schwierig, schnell bebaubare Grundstücke zu finden? Wenn man die Innenstadt auf dem S-Bahn-Ring umkreist oder auf den Ausfallstraßen stadtauswärts fährt, sieht man schließlich massenhaft Brachflächen, die sich auf den ersten Blick für den Wohnungsbau eignen. Insbesondere die ehemals gewerblich genutzten Flächen sind jedoch häufig mit Altlasten verseucht. Bevor hier auch nur eine Wohnung gebaut wird, müsste man einen teuren und langwierigen Bodenaustausch vornehmen. Viele Grundstücke haben auch keine Erschließung. Man müsste also erst Straßen, die Kanalisation, Strom-, Gas-, Fernwärme- und Telekommunikationsleitungen heranführen. Darüber hinaus sehen private Eigentümer oft keinen Anreiz, Brachflächen zu bebauen, denn die Grundsteuer ist für ein unbebautes Grundstück sehr niedrig oder wird dem Eigentümer sogar vollständig erlassen. Nur für voll genutzte Grundstücke wird die volle

Grundsteuer erhoben. Der Deutsche Mieterbund (DMB) und der Naturschutzbund Deutschland (NABU) fordern deshalb eine Grundsteuerreform. „Besteuert werden darf künftig nur noch der Boden. Die Größe und der Wert des Grundstücks müssen Maßstab für die Höhe der Grundsteuer sein, nicht mehr die vorhandene Bebauung“, so DMB-Präsident Franz-Georg Rips und NABU-Vorsitzender Olaf Tschimpke in einer gemeinsamen Erklärung. „Wir brauchen Anreize, um teil- und unbebaute Grundstücke zu bebauen und zu verdichten und Baulücken

◀ Wo mehr als 200 Wohnungen entstehen, zieht die Senatsverwaltung das Planungsverfahren an sich (hier: am Mauerpark in Mitte)

Mehr Wohnen im Flächennutzungsplan

Im November hat der Senat den Berliner Flächennutzungsplan (FNP) an zehn Stellen geändert, um dort den Bau von 6580 Wohnungen zu ermöglichen. Allein auf dem ehemaligen Militärgelände in Lichterfelde-Süd sollen 2500 Wohnungen entstehen. Rund 1000 Wohnungen können auf einem brachliegenden Gewerbegebiet am Blockdammweg in Karlshorst errichtet werden. In Mahlsdorf sollen auf zwei Flächen an der Elsenstraße und an der Parlerstraße 920 Wohnungen entstehen. In Spandau wird eine Gewerbefläche zwischen Niederneuendorfer Allee und Havel in ein Wohngebiet mit 315 Wohnungen umgewandelt sowie ein Teil des Waldkrankenhaus-Geländes an der Griesingerstraße für den Bau von rund 200 Wohnungen erschlossen. In Kreuzberg werden an der Stresemannstraße, am Halleschen Ufer und an der Lindenstraße Gemeinbedarfs- und Kerngebiete in Mischgebiete umgewidmet, damit dort insgesamt 720 Wohnungen entstehen können. An der Wexstraße in Schöneberg sollen bis zu 400 Wohnungen gebaut werden. Durch Umplanungen in der Wissenschaftsstadt Adlershof entstehen zusätzlich 350 Wohnungen. Am Mohnweg in Altglienicke stehen Flächen für 100 Wohnungen bereit und auf dem Gelände des ehemaligen Auguste-Viktoria-Krankenhauses in der Leonorenstraße in Lankwitz können 80 Wohnungen entstehen.

js

zu schließen. Gleichzeitig dürfen Investitionen, wie Sanierungen, Um-, An- oder Ausbauten, nicht mit höheren Steuern bestraft werden.“ Eine Grundsteuerreform, die den Wert des Bodens zum Maßstab macht, würde das spekulative Zurückhalten von Bauflächen teurer machen, brächte so Bewegung in den Grundstücksmarkt und setzte Investitionsanreize für den Wohnungsbau.

Jens Sethmann

◀ Innerhalb des S-Bahn-Rings gibt es nur wenige öffentliche Flächen für den Wohnungsbau (hier: Umgebung des Postbank-Hochhauses)



KABELNETZBETREIBER

Ordnung ins Kabelgewirr

Knapp die Hälfte der deutschen Haushalte nutzt Kabelfernsehen. Inzwischen kommen vielerorts auch Telefon und Internet durchs Kabel. Gleichzeitig geraten Kabeldienstleister immer wieder durch zweifelhafte Geschäftspraktiken in die Schlagzeilen. Was Mieter beachten sollten, die Kabel-TV empfangen möchten, klärt dieser Beitrag.

■ Weitere Informationen zu Rechten und Pflichten im Vertragsverhältnis mit Kabeldienstleistern finden sich in den Infoblättern 66 und 67 des Berliner Mietervereins online unter www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter Mehr über die Digitalisierung deutscher TV-Haushalte steht im kürzlich erschienenen Digitalisierungsbericht der Medienanstalten: www.die-medienanstalten.de/publikationen/digitalisierungsbericht.html

Kabel und Satellit bringen das Fernsehen in die allermeisten deutschen Haushalte. Zurzeit sehen 46,5 Prozent der deutschen Haushalte fern über Satellit, 46,1 Prozent über Kabel. Weitere 9,7 Prozent nutzen DVB-T – digitales Fernsehen via Antenne.

Das deutsche Breitbandkabelnetz wurde in den 1980er Jahren von der Bundespost, später der Telekom, aufgebaut, um Haushalte mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen zu versorgen. Heute können über das Netz vielerorts auch Telefongespräche und Breitbandinternet übertragen werden. Dazu wird es seit Jahren „rückkanalfähig“ ausgebaut, was eine Signalübertragung in beide Richtungen ermöglicht. Die Anbieter bieten die drei Funktionen mittlerweile häufig als Paket, das sogenannte „Triple Play“, an. Für den Kunden hat das den Vorteil nur einer Rechnung und eines Ansprechpartners. Außerdem locken die Anbieter

mit Kombi-Kostenersparnissen. Verbraucherzentralen raten allerdings, das Kleingedruckte in den Verträgen genau durchzulesen. Sonst entpuppt sich ein Angebot womöglich als Kostenfalle, etwa durch Gratis-Abos von Pay-TV, die ungekündigt kostenpflichtig werden. Zudem seien bei einer Störung unter Umständen alle drei Kommunikationswege betroffen.

Drei Anbieter beherrschen den Markt

Das Breitbandkabelnetz ist heute privatisiert und im Wesentlichen in der Hand dreier großer Anbieter: Unitymedia, Tele Columbus und Vodafone. Der Konzern Vodafone hat 2014 „Kabel Deutschland“ geschluckt, seit September 2015 firmiert der aufgekaufte Anbieter auch unter dem Namen der Muttergesellschaft Vodafone. Tele Columbus hat wiederum in diesem Jahr mit Primacom und Pepcom zwei große Konkurrenten übernommen. Lediglich in den neuen Bundesländern behaupten sich neben den Großanbietern noch kleine, regionale Betreiber, teilweise aus Wohnungswirtschaft oder Elektrohandwerk. In Berlin sind vor allem Tele Columbus und Vodafone aktiv.

Die Marktkonzentration ist extrem: Als 2012 Kabel Deutschland versuchte, Tele Columbus zu übernehmen, meldete das Bundeskartellamt Bedenken an. Die geringe Anbieterzahl hat für Verbraucher den Nachteil, dass kaum Wettbewerb besteht und Anbieter die Preise mehr oder weniger diktieren können – als Begründung dienen hohe Kosten für Netzausbau und -instandhaltung. Bis 2013 haben auch einige Anbieter, darunter Kabel Deutschland, bestimmte Privatsender nur ver-

schlüsselt und gegen Extra-Gebühr angeboten. Dies wurde 2013 vom Bundeskartellamt untersagt.

Auch wegen solcher Schlagzeilen genießen Kabelanbieter bei vielen Verbrauchern keinen allzu guten Ruf. Die Zahl der Anschlüsse ist seit Jahren leicht rückläufig. Denn: Während beim Satellitenfernsehen nur einmal Geld in die Hand genommen werden muss, um eine Satellitenschüssel zu kaufen und zu montieren, bezahlt man für den Kabelempfang regelmäßig monatliche Nutzungsgebühren. Trotzdem gibt es für viele Nutzer keine Alternative zum Kabel, sei es, weil sie viele Sender in guter Qualität empfangen wollen oder weil der Vermieter die Installation einer „Schüssel“ auf Dach oder Balkon untersagt.

Als Mieter hat man zwei Möglichkeiten, an einen Kabelanschluss zu kommen: Häufig bestellt der Vermieter einen Sammelanschluss für alle Mieter im Haus und legt die Kosten über die Betriebskosten um.

Die Rückkanalfähigkeit erlaubt Datentransfers per TV-Kabel in beide Richtungen

Die zweite Möglichkeit: Der Mieter schließt direkt mit der Kabelservicefirma einen Einzelanschluss für seine Wohnung ab.

Bei einem Sammelvertrag profitieren die Mieter meist von günstigeren Konditionen, die der Vermieter als „Großabnehmer“ mit dem Kabelanbieter aushandeln kann. Dies gilt insbesondere für Wohnungsbau- gesellschaften mit Tausenden Wohnungen.

TV-Programm, Telefon und Internet bieten etliche Anbieter als Paket an

Wenn die Wohnung zum Zeitpunkt des Einzugs bereits verkabelt ist, muss der Mieter die laufenden Kosten anteilig zahlen, wie im Vertrag vereinbart – unabhängig davon, ob er den Anschluss nutzt oder nicht. Soll ein Wohnhaus während eines laufenden Mietvertrags verkabelt werden, muss der Mieter dies in der



Bei einem Einzelvertrag mit dem Kabelanbieter muss sich der Mieter die Anschlussarbeiten vom Vermieter genehmigen lassen

Regel dulden, da es sich meist um eine Modernisierung handelt. Dies gilt bei modernen rückkanalfähigen Netzen auch dann, wenn ein Wohnhaus bereits eine Gemeinschaftsantenne besitzt.

Der Mieter muss daher dulden, dass das Netz installiert wird. Er muss aber nicht alle damit verbundenen Kosten akzeptieren. 11 Prozent der Installationskosten dürfen zu einer Mieterhöhung führen. Bei den Anschlusskosten ist strittig, ob es sich um Baukosten handelt. In manchen Verträgen tauchen aber auch gar keine einmaligen Anschlusskosten auf – diese werden stattdessen auf die laufenden Kosten aufgeschlagen. Die monatlichen Grundgebühren – nicht zu verwechseln mit dem obligatorischen Rundfunkbeitrag – dürfen wie Betriebskosten behandelt und auf alle Mieter umgelegt werden. Wer den Anschluss nicht nutzen möchte, hat also keinen Anspruch, diesen verplomben zu lassen. Anders im Sozialen Wohnungsbau: Dort dürfen die laufenden Kosten nur auf diejenigen Wohnungen umgelegt werden, die mit Zustimmung

der Mieter angeschlossen wurden. Kostenerhöhungen, die etwa durch einen Produkt- oder Anbieterwechsel entstehen, müssen Mieter grundsätzlich „schlucken“ – es sei denn, der Vermieter verstößt gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit. Dies nachzuweisen, ist auf dem konkurrenzarmen Markt aber schwer. Betriebskosten des Netzes (Strom und Wartung) können auch im Sozialen Wohnungsbau anteilig verlangt werden.

Nimmt der Vermieter keine Verkabelung vor, bleibt dem Mieter nur ein direkter Einzelvertrag mit einem Kabeldienstanbieter. Dabei hat er immerhin den Vorteil, dass er frei über Anbieter und Angebot wählen kann. Allerdings muss er die Zustimmung des Vermieters einholen, bevor er einen Übergabepunkt im Keller anlegen und von dort aus ein Kabel zu seiner Wohnung verlegen lässt. Wenn die Verkabelung fachgerecht ausgeführt wird und optisch nicht stört, muss der Vermieter der Installation normalerweise zustimmen, da das Recht auf Informationsfreiheit gegenüber den Eigentümerinteressen überwiegt. Wichtig: Beim Auszug muss der Mieter dann, falls nicht anders ausgehandelt, den ursprünglichen Zustand wieder herstellen. Haben ein oder mehrere andere Mieter im Haus bereits einen Vertrag mit einer Firma abgeschlossen, müssen Mieter für einen Neuabschluss dieselbe Firma beauftragen – oder auf einen Kabelanschluss verzichten. Das größte Problem von Einzelverträgen sind die langen Laufzeiten von mehreren Jahren. Einen Austritt

Problem beim Einzelvertrag: lange Laufzeit

vor Vertragsende sehen sie nicht vor. Übernimmt der Nachmieter den Vertrag nicht, muss man unter Umständen weiterzahlen – auch bei sehr langen Laufzeiten, wie der Bundesgerichtshof entschieden hat. Vertragsklauseln, die den Nachmieter in die Pflicht nehmen, sind unwirksam.

Nahezu alle Verträge erlauben Preiserhöhungen etwa durch eine Ausweitung des Senderangebots.



Bei einem vom Vermieter abgeschlossenen Sammelvertrag gibt es in der Regel kein Recht, den Anschluss verplomben zu lassen

Nur wenige räumen dem Nutzer für diesen Fall ein Recht auf außerordentliche Kündigung ein. Dieses Recht kann dem Mieter aber nicht grundsätzlich abgesprochen werden, im Zweifelsfall muss ein Gericht entscheiden.

Katharina Buri

Analog ist bald passé

Seit einigen Jahren wird die Übertragung des Kabelsignals vom analogen PAL auf das digitale DVB-C umgestellt. Dadurch können mehr Sender empfangen werden, Zusatzangebote wie Internetzugang werden möglich. Heute empfangen bereits 72,5 Prozent der Kabelnutzer ein digitales Signal – Tendenz steigend. Ältere TV-Geräte benötigen zum Empfang einen Digitalreceiver, der vom Anbieter kostenpflichtig gemietet oder gekauft werden kann. In die neuen Geräte ist dieser DVB-C-Tuner bereits integriert.

Momentan transportieren die Leitungen sowohl analoge als auch digitale Signale. Sobald der letzte Nutzer auf digital umgestellt hat, soll die analoge Übertragung komplett eingestellt werden – dem Verband deutscher Kabelnetzbetreiber (ANGA) schwebt dafür das Jahr 2018 vor.

kb

BERLINER DIENSTMÄDCHEN UM 1900

Auguste auf dem Hängeboden

■ **Literatur**
 Heidi Müller: *Dienstbare Geister – Leben und Arbeitswelt städtischer Dienstboten.* Dietrich Reimer Verlag, Berlin 1985
 Violet Schultz: *In Berlin in Stellung – Dienstmädchen im Berlin der Jahrhundertwende.* Edition Hentrich, Berlin 1989
 Ingrid Schaub: *Zwischen Salon und Mädchenkammer – Frauen in Biedermeier und Kaiserzeit.* Goldmann, München 1998

Kaum jemand kennt noch die Kammern, die in den bürgerlichen Wohnungen Berlins um 1900 die Schlafstatt für die Dienstmädchen beherbergten. Klein und in die unattraktivsten Ecken eines Grundrisses verbannt, sind diese winzigen Räume längst im Zuge von Modernisierungen der übrigen Wohnungsfläche zugeschlagen worden. Falls sie überlebt haben, dienen sie heute allenfalls noch als Abstellraum. Keiner käme auf die Idee, dass hier früher jemand sein Zimmer hatte. Auch die berühmten Hängeböden in Flur und Küche sind nur noch dem Hörensagen nach geläufig, sie sind inzwischen ebenso Geschichte.

Es waren mittellose junge Mädchen und ledige Frauen bis etwa 30 Jahre, die vom Land in die Großstädte zogen, um dort „in Stellung“ zu gehen, wie es damals hieß. Dienstmädchen bildeten um die Wende zum 20. Jahrhundert die größte weibliche Berufsgruppe, und fast 70 Prozent des Bürgertums hatten mindestens ein Dienstmädchen. In den meisten Großstädten wurden die Dienstboten außerhalb der Etagenwohnungen in unbeheizten Mansardenzimmern auf dem Boden untergebracht. In Berlin dagegen, wo in den Dachgeschossen der Mietshäuser Waschküchen und Trockenböden untergebracht waren, schliefen sie zum großen Teil in den Etagenwohnungen ihrer Herrschaften. Wenn es die Größe der Wohnung zuließ, legte man allerdings auf eine räumliche Trennung zum Personal

sehr viel Wert. Dienstboten hatten nur durch den separaten Lieferanten- und Hintereingang Zutritt zur Wohnung. Zu erreichen war der Nebeneingang über eine zweite Treppe. In den Wohnungsgrundrissen der Gründerzeit befinden sich die Kammern für das Personal meist neben der Küche, der Speisekammer oder dem Bad – ein Kleinraum, den man von der übrigen Fläche abgeknappst hatte. In diesem winzigen Raum beschränkte sich die Möblierung auf das Nötigste: eine eiserne Bettstelle, ein Stuhl, ein paar Kleiderhaken an der Wand und ein Wäscheständer fanden darin Platz. War der Zuschnitt etwas größer geraten, kamen noch Schrank, Kommode oder Waschtisch dazu. Außerdem wurden von der Herrschaft Bettdecke und -wäsche gestellt. Die einzigen Möbel, die die Dienstboten vom Land in die Stadt mitbrachten, waren aus Weiden geflochtene, abschließbare Reisekörbe – woran man sie bei ihrer Ankunft auf den Bahnhöfen untrüglich erkennen

Beim Bürgertum gehörte die Beschäftigung eines Dienstmädchens zum guten Ton



Illustrationen: Wikimedia Commons



Illustration: Heinrich Zille



konnte. Da es vielen Mädchen verboten war, ihre Zimmer abzuschließen, boten die Weidenkörbe oft die einzige Möglichkeit, um persönlichen Besitz unterzubringen und ihren Lohn aufzubewahren.

Privatheit nicht vorgesehen

Die Schlafkammern mit ihren spartanischen Ausstattungen waren nicht als privates Refugium für eigene Wohnansprüche gedacht. So heißt es mahnend in dem zeitgenössischen Ratgeberbuch „Die Hausfrau in ihrem Schalten und Walten“: „Von Zeit zu Zeit muss die Hausfrau sich auch vergewissern, dass die Mädchen, wenn sie nach dem abendlichen Aufräumen der Küche und der Erledigung der letzten Geschäfte ihre Kammer aufsuchen, nicht etwa noch lange aufbleiben, vielleicht noch mit anderen Dienstboten aus dem Hause Schwatzkränzchen abhalten oder gar im Bette lesen. Ganz abgesehen von den sonstigen Unzuträglichkeiten und Gefahren, die mit derartigen nächtlichen Treiben verbunden sind, gebietet schon die Rücksicht auf die Gesundheit der Dienstboten, die von mindestens 6 Uhr morgens bis nachts 9 und 10 Uhr und länger auf den Beinen sind, dass sie sich einer ausreichenden Nachtruhe hingeben.“ Ein großer Teil der Landmädchen stellte von der Herkunft her keine großen Ansprüche an die Unterbringung. Es genügte, wenn das Zimmer ein Fenster hatte und das nötige Mobiliar enthielt. Oft waren sie von zu Hause aus oder von ihren Stellungen



Foto: Deutsches Historisches Museum

Schon unter den Zeitgenossen des 19. Jahrhunderts waren die Meinungen über diese Schlafstätte sehr geteilt. 1862 wettete die konservativ orientierte „Kreuzzeitung“ gegen den Missstand, während es für einen Berliner Prokuristen bei der innenarchitektonischen Planung seiner neuen Wohnung 1875 außer Zweifel stand, dass „Auguste natürlich auf den Hängeboden muss“. Erst als die Baupolizeiordnung von 1887 die Mindesthöhe für solche Räume aus gesundheitlichen und hygienischen Gründen auf 2,70 Meter festlegte, wurde die Errichtung von Hängeböden in Neubauten unterbunden. Allerdings nutzte man die vorhandenen Vorschläge selbstverständlich weiter. Weitsichtig vermutete ein paar Jahre später Oskar Stillich, Nationalökonom an der Berliner Humboldt-

benen Hängeboden begnügen oder aber hatten gar keinen privaten Bereich. Ihnen wurde lediglich ein allgemein zugänglicher Raum zugewiesen, der als Wäsche- oder Bügelkammer oder als Badezimmer eingerichtet war. So beschreibt ein Berliner Dienstmädchen ihre Situation: „Es steht in demselben mein Bett, Nachttisch, Waschtisch, ein Schrank für meine Kleider, mein Wäschekorb, die Badewanne und ein Säulenofen.“

„Veränderungsdruck“

Nicht zuletzt diese Arbeits- und Lebensbedingungen führten dazu, dass laut einer zeitgenössischen statistischen Umfrage über 90 Prozent der Berliner Dienstmädchen „sich verändern“ wollten. Viele Dienst-

◀ Berlin hatte um 1880 für Arbeitsuchende vom Lande rund 450 Vermittlungsbüros (Maler: Fritz Paulsen)

in der Landwirtschaft noch schlechtere Schlafgelegenheiten gewöhnt. Andererseits bedeutete eine Mädchenkammer im Vergleich zu anderen Schlafmöglichkeiten eine geradezu luxuriöse Unterbringung. Häufig hatten die Dienstmädchen nur auf dem berüchtigten Hängeboden ihre reine Schlafstatt. Dabei handelte es sich um kleine Gelasse, die in den hohen Wohnungen durch eingezogene Zwischendecken über der Speisekammer, dem Bad oder Flur entstanden, in die man von der Küche oder vom Flur aus mit Hilfe einer Leiter kam. Sie waren mit Türen versehen, und nur in den wenigsten konnte man stehen oder hatte Tageslicht. Die meisten waren nicht höher als 1,50 Meter und so klein, dass nur ein Bett und ein Reisekorb darin Platz fanden.

Theodor Fontane verewigte 1897 einen solchen Hängeboden in seinem Roman „Der Stechlin“, in dem das Dienstmädchen Hedwig berichtet: „Als ich nach Berlin kam, da gab es noch die Hängeböden. Immer sind sie in der Küche, mitunter dicht am Herd oder auch gerade gegenüber. Und nun steigt man auf eine Leiter und wenn man müde ist, kann man auch runterfallen. Aber meistens geht es. Und man macht eine Tür auf und schiebt sich in ein Loch hinein, ganz so wie in einen Backofen. Und am schlimmsten ist es im Sommer. Draußen sind 30 Grad, und auf dem Herd war den ganzen Tag Feuer; da ist es dann, als ob man auf den Rost gelegt würde. Aber ich glaube, sie dürfen so was nicht mehr bauen. Polizeiverbot.“

16 Stunden am Tag zu Diensten

Für die jungen Landfrauen gab es in der Stadt im Grunde nur die Dienstbotenstellung als Möglichkeit zum Gelderwerb, da diese auch in der bürgerlichen Gesellschaft akzeptiert und unterstützt wurde. Man fand, dass diese haus- und familienbezogene Frauenarbeit der „eigentlichen Bestimmung des Weibes“ noch am ehesten entgegen kam. Gleichzeitig verhielt der Stellenantritt als Dienstmädchen auch ein Dach über dem Kopf, regelmäßiges Essen und soziale Kontakte. Dienstmädchen hatten mit 16 Stunden die längsten Arbeitszeiten aller Beschäftigten und die größte Abhängigkeit von der Familie der Dienstherrn. Die Rechte und vor allem die Pflichten der im Haus ihrer Arbeitgeber wohnenden Dienstmädchen wurden durch die preußische Gesindeordnung von 1810 geregelt. Feste Arbeitszeiten waren darin nicht vorgesehen. Auch nachdem die Gesindeordnung 1918 aufgehoben wurde, fand der Acht-Stunden-Tag keine Anwendung, blieben Urlaub, nächtliche Ruhepause, Freizeit oder die Gewährung eines ganzen freien Tages ungeregt.



Foto: bpk

„Ganz wie ein Backofen“: der berüchtigte Berliner Hängeboden

Akademie, dass diese noch immer so verbreitete Form der Unterbringung „eine Tatsache sei, von der die Geschichtsschreibung der Zukunft vielleicht einmal mit Staunen Kenntnis nehmen wird“.

Um 1900 hatten 54 Prozent von 432 befragten Berliner Dienstmädchen ein Zimmer für sich allein. Die Übrigen mussten sich mit dem beschrie-

mädchen suchten ihre Arbeitgeber danach aus, wo ihnen ein angemessenes Zimmer zum Schlafen geboten wurde. Heute erinnert allenfalls noch die Stellung eines Au-pair-Mädchen entfernt an die Zeiten der Dienstboten, die Tag und Nacht unter dem Dach ihrer Herrschaft zu bringen mussten.

Jens Sethmann

BOXEN FÜR PAKETZUSTELLER

Postkasten XXL

■ Unter www.dhl.de/de/paket/pakete-empfangen/paketkasten.html kann man einen DHL-Paketkasten konfigurieren und bestellen. Unter www.parcellock.de finden sich Informationen zum aktuellen Stand des ParcelLock-Kastens.

Paketstationen ► sind jetzt auch für Privathäuser erhältlich

Immer mehr Menschen bestellen im Internet – auch, um Zeit zu sparen. Die hat man aber ganz schnell wieder verloren, wenn man das Paket nicht selbst entgegen nehmen kann. Abhilfe sollen private Paketboxen im Hinterhof schaffen, wie sie der Paketzusteller DHL und andere Anbieter gerade einführen.

2014 wurden in Deutschland fast 2,8 Milliarden Päckchen und Pakete verschickt – die Zahl steigt seit Jahren kontinuierlich. Die meisten davon enthalten Internet-Bestellungen. Verwunderlich ist das nicht: Während man sich beim konventionellen Shoppen mitunter durch überfüllte Einkaufspassagen quält oder lange Wege zurücklegen muss, um das Gewünschte zu bekommen, ist es im Internet immer nur einen Klick entfernt. Dass die Rechnung aber manchmal auch nicht aufgeht, weiß jeder, der tagsüber wenig zu Hause ist und häufiger eine Benachrichtigungskarte im Briefkasten findet. Das Paket könne beim Nachbarn

abgeholt werden, heißt es da (der dann garantiert nicht zu Hause anzutreffen ist), oder in der nächsten Filiale (die nur von 9 bis 18 Uhr geöffnet hat und wo zu den Stoßzeiten Schlangestehen garantiert ist). Um die Kunden und auch die eigenen Paketzusteller zu entlasten, tüfteln die Zustellunternehmen seit Jahren an Lösungen. Der Anbieter

Verschiedene Anbieter, unterschiedliche Konzepte

DHL hat vor Jahren Paketstationen im öffentlichen Raum eingeführt, die an registrierte Kunden rund um die Uhr Sendungen ausspucken oder Rücksendungen entgegennehmen. Nun geht das Unternehmen noch einen Schritt weiter: mit fest am Wohnhaus installierten privaten Paketkästen, in die der Zusteller DHL-Sendungen direkt hineinlegt. Der Kunde erhält per SMS oder E-Mail eine Benachrichtigung und öffnet sein Fach mit einem Computerchip. Auch Rücksendungen können über den Paketkasten abgewickelt werden. Der Konzernvorstand spricht von der „größten Erfindung seit dem Briefkasten“. Die diebstahlsicheren Kästen sind bereits erhältlich, sie können in unterschiedlicher Größe und Ausstattung gekauft (ab 99 Euro) oder gemietet (ab 1,99 Euro pro Monat) werden. Paketkästen lassen sich – das Einverständnis des Eigentümers oder der Hausverwaltung vorausgesetzt – auch vor Mehrfamilienhäusern montieren. Seit März betreibt DHL ein Pilotprojekt mit Mietshäusern der Vonovia (früher: Deutsche Annington) auch in Berlin. Ein ähnliches System entwickeln momentan auch die Wettbewerber DPD, GLS und Hermes. Sie haben im September gemeinsam die Firma ParcelLock gegründet, die einen an-

bieterneutralen Paketkasten auf den Markt bringen will. In diesen können sämtliche Zustellfirmen, also etwa Lieferdienste von Supermarktketten, Biokisten oder Apotheken, Kurierdienste und sogar Pizza-Services oder Freunde und Bekannte ihre Lieferungen ablegen. Möglich macht es eine entsprechend offene IT-Struktur, die mit individuellen und zeitlich begrenzten TAN-Nummern für die Zusteller – ähnlich wie beim Online-Banking – arbeitet. In der Anbieter-offenheit unterscheidet sich die Box vom DHL-Paketkasten, der „aus Sicherheitsgründen“ nur firmeneigene



Foto: Nils Richter

Innovative Zustellungs-Ideen

Je schneller und innovativer, desto besser: Im Wettkampf um Kunden lassen sich die Zustellfirmen einiges einfallen. Hier eine Auswahl aktueller Ideen:

■ **Zustellung per Drohne:** Amazon und Google experimentieren mit Drohnen, die Pakete ausliefern – Google will schon 2017 in den USA damit starten. Auch DHL testet einen „Paketkopter“, der Pakete in schlecht zugängliche Gebiete zustellt.

■ **Lieferung in den Kofferraum:** DHL, Amazon und Audi haben sich für ein Pilotprojekt zusammengetan, bei dem Pakete in den Kofferraum des geparkten Autos zugestellt werden.

■ **Privatleute als Paketboten:** Diverse Anbieter testen Plattformen, bei denen Privatpersonen die Auslieferung übernehmen und sich so etwas dazuverdienen.

■ **Transport per Fernbus:** Ein Berliner Startup will Pakete flexibel und ökologisch mit Fernbussen auf die Reise schicken.

■ **Flexibler Zustellungsart:** Bei UPS „MyChoice“ (leider noch nicht in Deutschland angeboten) kann die Lieferadresse kurzfristig verändert werden – je nachdem, wo sich der Empfänger aufhält.

■ **Umweltfreundlich ans Ziel:** UPS testet in Hamburg die Zustellung mit Sackkarre, Lastenrad und E-Cargo-Bike anstelle von LKW. Das Resultat: weniger zugeparkte Straßen, keine Emissionen auf der „letzten Meile“.

kb

Sendungen aufnimmt. Die ersten ParcelLock-Paketkästen sollen im Sommer 2016 auf den Markt kommen. Für Mietshäuser sind Paket-taschen geplant, die direkt an der Wohnungstür angebracht werden können, ohne Schäden zu hinterlassen.

Neben den Zustelldiensten haben auch zahlreiche Unternehmen und Start-ups die Marktlücke erkannt und bieten unterschiedliche, diebstahlsichere Aufbewahrungssysteme für Ein- und Mehrfamilienhäuser an. Einige dieser Systeme sind auch für Mieter interessant, da sie keine Festinstallation benötigen. Etwa die „Lockbox“: Pakete werden in einer Plastikbox angeliefert und diese per Metallseil und Anker an der Tür befestigt. Oder der „PaketButler“, eine faltbare Kiste, in der Lieferungen verstaut werden.

Katharina Buri

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2016

*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 Mieter-
vereins Einfluss auf die Aktivitäten des Ver-
eins nehmen. Die Bezirksleitung informiert
über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktio-
nen werden besprochen, Informationen gege-
ben und Erfahrungen ausgetauscht. In diesem
Jahr werden auch die Bezirksleitungen und die
Delegierten zur Delegiertenversammlung des
Berliner Mietervereins (BMV) gewählt.*

*Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieter-
verein aktiv zu werden. Besuchen Sie die Ver-
sammlung in Ihrem Bezirk. Bitte den Mitglieds-
ausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMaga-
zin mit Adressenaufkleber) mitbringen.*

*Weitere Einladungen zu Mitgliederversamm-
lungen folgen in der März-Ausgabe des Mieter-
Magazin.*

Lichtenberg

Montag, 14. März 2016, 18 Uhr

Hochschule für Technik und
Wirtschaft (HTW),
Treskowallee 8, Raum A 017
U-Bhf. Tierpark (mit 400 m
Fußweg); Tram 27, 37, M17
(Treskowallee/HTW)

Tagesordnung

1. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
2. „Was hat das Jahr 2015 auf dem
Gebiet Wohnen/Mieten gebracht
und weitere Forderungen des Ber-
liner Mietervereins und des Deut-
schen Mieterbundes“
Referentin: Wibke Werner,
stellvertretende Geschäfts-
führerin des BMV
3. Diskussion zu 2.
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl der Delegierten zur Dele-
giertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Anträge

Bezirksleitung Lichtenberg

Marzahn- Hellersdorf

**Mittwoch, 16. März 2016,
18 Uhr**

Kieztreff Marzahner
Promenade 38
S-Bhf. Marzahn
(mit 500 m Fußweg);
Tram 6, 16; Bus 191, 192, 195
(Marzahner Promenade)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Betriebskosten –
die zweite Miete“
Referentin: Wibke Werner,
stellvertretende Geschäfts-
führerin des BMV
4. Aussprache zu 2. und 3.
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Dele-
giertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung
Marzahn-Hellersdorf*

Reinickendorf

**Donnerstag, 17. März 2016,
18.30 Uhr**

Mehrzweckraum der
Till-Eulenspiegel-Grundschule,
Humboldtstraße 8-13,
13407 Berlin-Reinickendorf
U-Bhf. Paracelsus-Bad;
S-Bhf. Alt-Reinickendorf
(800 m Fußweg);
Bus 120, 122, 322, 320
(Paracelsus-Bad)

Tagesordnung

1. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
2. „Aktuelle Berliner Mieten-
und Wohnungspolitik“
Referent: Dr. Rainer Tietzsch,
Vorstand des BMV
3. Wahl der Bezirksleitung
4. Wahl der Delegierten zur Dele-
giertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Reinickendorf

Spandau

**Mittwoch, 23. März 2016,
18.30 Uhr**

Seniorenclub Lindenufer,
Mauerstraße 10 A

Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm,
Bezirksleiter
2. Vortrag Bezirksstadtrat
Stephan Machulik:
„Wohnsituation in Spandau
in Hinblick auf Integration
der Flüchtlinge“
3. Diskussion zu Punkt 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu Punkt 4
6. Wahl der Bezirksleitung
7. Wahl der Delegierten zur Dele-
giertenversammlung des BMV
8. Verschiedenes

Bezirksleitung Spandau

Vorankündigungen:

Charlottenburg-Wilmersdorf

Dienstag, 5. April 2016

Mitte

Donnerstag, 14. April 2016

Tempelhof-Schöneberg

Montag, 11. April 2016



Foto: Nils Richter

Zwei Nachbarschaften in Berlin In guten und schlechten Zeiten

Mieter umliegender Häuser mit einschließt. Die meisten leben hier seit vielen Jahren. Wie Britta, die ihre fünf Kinder in der Warthestraße großgezogen hat. „Ich kann überall klingeln, wenn ich Hilfe brauche und habe sogar schon Gäste bei Nachbarn untergebracht.“ Ein vertrautes Miteinander: Der Schwatz auf halber Treppe, die Sorge um einen Kranken, das selbstverständliche Kümern um Blumen, Post und sogar um Haustiere, wenn jemand verweist ist. „Kürzlich haben Nachbarn überlegt, ob sie sich nicht doch irgendwo eine Wohnung kaufen“, erzählt Veronika Otto. „Aber das haben sie schnell wieder aufgegeben.“ Veronika Otto: „Was nützt einem denn die schönste Wohnung, wenn da jeder für sich lebt?“

Eine Frage, die sich auch Renate Brandtstätter vor drei Jahren stellen musste. Damals wurde ihr Wohnblock in der Gartenfelder Straße 128 in Haselhorst saniert und die 70-Jährige mit ihrem Mann für fünf Monate in eine Ersatzwohnung umquartiert. Zu der Zeit lebte das Paar schon über 50 Jahre in seinem Aufgang. Es war wie in einer Großfamilie, erinnert sie sich noch immer begeistert. „Wir hatten die Schlüssel der Nachbarn, haben zusammen gefeiert, auf die Kinder aufgepasst und wer gebacken hatte, klingelte nebenan und gab was vom Kuchen ab.“

Nach der Sanierung zog niemand ihrer einstigen Nachbarn mehr zurück. Die Brandtstätters entschieden sich dennoch für ihre

einstige Wohnung. Und darüber sind sie heute glücklich. Zwar leben nun viele Jüngere in ihrem Haus, und die kommen aus vielen Nationen. „Aber wir kommen alle prima miteinander klar“, sagt die Seniorin. Wenn sie eine schwere Tasche schleppt,



Foto: Nils Richter

wird ihr die nicht selten aus der Hand genommen und nach Hause getragen. Dafür kümmert sie sich um Nachbarwohnungen, wenn Mieter in den Urlaub fahren, führt für einen bettlägerigen Bewohner den Hund spazieren, und wenn jemand an ihrer Tür klingelt, hat sie immer Zeit und einen Kaffee parat. Beispielsweise für Gisela Voß, deren Mann vor ein paar Jahren gestorben ist. „Wenn ich nicht gute Nachbarn wie Renate gehabt hätte“, erzählt die 70-Jährige, „wäre es mir sehr schlecht gegangen.“ Gemeinsam sitzen sie oft und überlegen, ob es früher nicht doch besser war – als es noch die belebte Einkaufsstraße am Haselhorster Damm gab, mit so vielen Läden – dem Fischgeschäft, der Confiserie, einem Friseur, der Post.

„Alles weg“, sagt Renate Brandtstätter, „und damit auch viele Möglichkeiten, Nachbarn zu treffen.“ Deshalb hat die Seniorin wenigstens eine weitere Bank auf dem Spielplatz in ihrer Nähe durchgesetzt. Für eine gute Gemeinschaft müsse man doch auch was tun, erklärt sie. Und Plätze, an denen man miteinander ins Gespräch kommen kann, gehören einfach dazu.

Rosemarie Mieder

Warthestraße 49 in Berlin-Neukölln. Gegen 19 Uhr öffnet sich eine Wohnungstür im Erdgeschoss: Veronika Otto stellt Stühle und Instrumente auf den kleinen gefliesten Platz am Fuße der dunklen Holzterrasse. Mehr und mehr Hausbewohner kommen die Treppe herunter und immer wieder öffnet sich auch die Haustüre. Lichter werden aufgestellt, Glühwein eingegossen, Plätzchen verteilt. Das Konzert im Treppenhaus kann beginnen.

**Konzert bei
Kerzenschein im
Treppenhaus:
Nachbarn in
der Neuköllner
Warthestraße 49**

13 Jahre ist es her, dass die Musikerin Veronika Otto mit ihrer Familie hier eingezogen ist: „Ich habe damals spontan mein Cello genommen und unten an der Treppe angefangen zu spielen“, erinnert sie sich. Es dauerte nicht lange, da öffnete sich eine Wohnungstür und ein Nachbar kam mit einer Flasche Sekt herunter. Seitdem treffen sich die Bewohner des Hauses zwei-, dreimal im Jahr zu ihren Treppenhauskonzerten und es ist eine Nachbarschaft gewachsen, die mittlerweile auch

Nachbarschaften, wie sie im Buche stehen

Das Buch „Ein Haus in Neukölln“ erzählt von den Bewohnern der Warthestraße 49. Alte und Junge kommen zu Wort. Ihre gewöhnlichen und zugleich ungewöhnlichen Geschichten sind auch die Geschichte dieser besonderen Nachbarschaft.

www.verkanntenverlag.de

Die Siedlung Haselhorst in Berlin-Spandau wurde zwischen 2011 und 2013 saniert. Erhalten wurde damit nicht nur ein Baudenkmal der Moderne. Die über 70-jährige Chronik der Siedlung („Moderne Baukunst in Haselhorst“) berichtet auch über jahrzehntelange gute Nachbarschaften.

www.berlinstory-verlag.de



Digitale Netzwerke Nachbarschaft 2.0

In der Anonymität der wachsenden Großstadt gewinnen hyperlokale Netzwerke zunehmend an Bedeutung. Zwar haben sich Nachbarn von jeher vernetzt. Erst seit Kurzem findet diese aber im Internet statt. Ein kleiner Ausflug in die Nachbarschaft 2.0.

Aufkleber am Briefkasten: Was kann ich bei wem ausleihen?



„Ohne Nachbarn wäre es mir schlecht ergangen“: Gisela Voß mit Renate Brandtstätter aus der Gartenfelder Straße

„Polly & Bob“ organisierte ein morgendliches Tai Chi auf dem Boxhagener Platz



Foto: Nils Richter

Als meine Nachbarin – zuvor in der Schweiz beheimatet – in unser Berliner Mietshaus zog, stellte sie sich allen neuen Nachbarn vor und verteilte dabei Muffins. Kurz darauf lud sie zum gemeinsamen Glühweintrinken in den Hof. Damit war sie voll im Trend. Denn nachdem der Begriff „Nachbarschaft“ lange Zeit als piefig galt und Unangenehmes wie Streit oder Kehrwoche suggerierte, gewinnt er in den letzten Jahren wieder an Bedeutung. Kein Wunder: Wir leben in einer wachsenden Stadt mit 3,5 Millionen Einwohnern, von denen mehr als die Hälfte alleine wohnt. Die Menschen werden immer älter, die Anzahl Alleinerziehender nimmt stetig zu. Für viele Menschen ist der Alltag nur zu stemmen, weil sie gut mit ihrem direkten Umfeld vernetzt sind. Ob Einkaufsdienste, Kinderbetreuung oder Blumengießen im Urlaub: informelle Netzwerke sprießen in fast jedem Mehrfamilienhaus. Schon seit Jahrzehnten gibt es in allen Berliner Bezirken zudem Nachbarschafts- oder Stadtteilzentren, in denen man zu gemeinsamen Aktivitäten zusammenkommt oder Beratung für alles Mögliche findet. Neu ist allerdings, dass sich Nachbarn immer häufiger im Internet kennenlernen und vernetzen. Es scheint einfacher zu sein, sich erst einmal im vermeintlich anonymen Raum zu beschnuppern.

2014 ging die Berliner Online-Plattform „WirNachbarn“ ans Netz, die sich als eine Form von digitaler Nachbarschaftshilfe ver-

steht. Die Nutzer können Angebote oder Gesuche aufgeben, Beobachtungen oder Empfehlungen teilen, Veranstaltungen ankündigen und ähnliches. Um sich anmelden zu können, muss man sich einer Identitätsüberprüfung unterziehen, denn der Anbieter wirbt damit, dass nur Nachbarn mit „echten Namen“ mitmachen können. Mittlerweile sind rund 10 000 Berliner registriert. Das Angebot ist kostenlos – auf längere Sicht wird man wohl versuchen, Geld durch Werbung auf der Plattform zu verdienen. Ähnlich arbeitet „nebenan.de“, ebenfalls eine Plattform aus Berlin, die im Sommer 2015 gestartet ist.

Vorbild beider Portale – und anderer lokaler Netzwerke in Deutschland – sind US-amerikanische Seiten wie „nextdoor.com“, wo sich fast 90 000 Nachbarschaften aus dem ganzen Land austauschen. In den US-Netzwerken steht der Sicherheitsgedanke stärker im Vordergrund als in Deutschland. Dort wird beispielweise debattiert, wer Pakete aus dem Briefkasten klaut oder wie mit streunenden Katzen umzugehen ist. Anders als bei „WirNachbarn“ und „nebenan.de“ stehen bei dem Netzwerk „Polly & Bob“, das bislang auf den Berliner Bezirk Friedrichshain beschränkt ist, gemeinsame Aktivitäten im Vordergrund. Zwar findet auch hier die Vernetzung online statt. Ziel ist es aber, das Virtuelle ins Reale zu ziehen: mit gemeinsamen Offline-Aktionen wie Stammtischen, Wohnzimmerkonzer-



Foto: WBM

Nachbarschaftsnetze im Internet:

<https://wirnachbarn.com>,
www.nebenan.de,
<http://blog.pollyandbob.com>,
www.netzwerk-nachbarschaft.net

ten oder Abendessen mit Flüchtlingen. Die 2013 gegründete Plattform hat heute über 2000 registrierte Mitglieder, die einen monatlichen Mitgliedsbeitrag von mindestens zwei Euro zahlen. Schon deutlich länger, nämlich seit 2004, ist das „Netzwerk Nachbarschaftshilfe“ online. Das unabhängige Aktionsbündnis regt gemeinsame Aktionen im direkten Wohnumfeld an und lobt Preise für vorbildliche Nachbarschaften aus, die beispielsweise gemeinsame Begrünungsaktionen starten. Über 180 000 Menschen aus 1700 Nachbarschaften sind auf der kostenlosen Internetseite registriert.

Ob virtuell oder real, die Vernetzung scheint zu funktionieren: Eine aktuelle Studie zeigt, dass mehr als dreißig Prozent der Deutschen einen direkten Nachbarn als „guten Freund“ bezeichnen.

Katharina Buri

Biete Backform, suche Bügelbrett

Eine Form von Nachbarschaftshilfe ist die sogenannte Shared Economy, im Deutschen auch als Ko-Konsum („kollaborativer Konsum“) bezeichnet. „Nutzen statt Besitzen“, lautet die Devise. Die Idee: Gegenstände, die nicht dauerhaft benötigt werden, werden mit anderen geteilt. Aber wie erfährt man, dass beim Nachbarn ein Fondue-Topf oder ein Fahrradanhänger darauf warten, ausgeliehen zu werden? Das Schweizer Start-up „Pumpipumpe“ verschickt gegen einen Unkostenbeitrag Sticker mit Icons, die am Briefkasten angebracht werden können. Damit signalisiert man der Nachbarschaft, was man selbst zu verleihen hat. Auf einer Karte sind die Verleihorte verzeichnet – in Berlin immerhin an die 1100. **kb**
www.pumpipumpe.ch



Nachbarschaftszusammenschlüsse Solidarität im Ernstfall

Nichts schweißt eine Hausgemeinschaft mehr zusammen wie der gemeinsame Kampf gegen eine teure Modernisierung oder die Entmietungsversuche eines Neueigentümers. Und manchmal erwächst daraus ein weitergehendes Engagement.

Über ein halbes Jahr lang hatten sich die Mieter der Grunewaldstraße 87 gegen die schlimmen Zustände gewehrt. In dem einstigen „Horror-Haus“ lebten zeitweise Hunderte von Roma-Familien unter katastrophalen Bedingungen. Seit August 2015 ist nun Ruhe eingekkehrt. Angespornt vom Erfolg haben sich die Altmietler und andere Anwohner zu einer Initiative zusammengeschlossen. Sie macht sich für Verkehrsberuhigung im Kiez stark und fordert vom Bezirk eine

**Hausgemeinschaft
Vorbergstraße
beim „Investoren-
Casting“**



Foto: Nils Richter

melnen derzeit Unterschriften für die Einführung von Tempo 30“; berichtet Marija Kühn-Dobos.

Gerade wenn es um den Kampf gegen Modernisierung und Umwandlung eines Hauses geht, werden Mietergemeinschaften je-

und beschlossen, kreativ zu werden“, erzählt Friederike Sittler. Anknüpfen konnte man dabei an die gewachsene Hausgemeinschaft. Zum kreativen Protest gehört das sogenannte Investoren-Casting. Immer, wenn eine Besichtigung stattfindet, kommen die anderen Bewohner dazu, trinken gemütlich ein Glas Wein und schauen sich die Kaufinteressenten an. Dabei fallen dann auch Bemerkungen wie „An Ihrer Stelle würde ich eine leere Wohnung kaufen.“ Natürlich sind die Möglichkeiten begrenzt, aber einen gewissen Einfluss hat man offenbar: Mittlerweile schicke die Maklerin nur noch Käufer, die ins Haus passen. „Wir haben aber auch keine miese Stimmung gemacht und waren immer nett und freundlich“, erklärt Friederike Sittler den Erfolg. Mindestens ebenso entscheidend war das solidarische Verhalten aller Bewohner. „Natürlich gab es auch mal Konflikte, aber der Vermieter konnte uns nicht gegeneinander ausspielen, weil wir immer im Bilde waren, wem was angeboten wurde“, so Sittler. Das gilt auch für diejenigen Mieter, die ihre Wohnung gekauft haben. „Ich habe schon öfter in der Wohnungseigentümergeinschaft eine Lanze für die Mieter gebrochen“, sagt etwa Kristina Wetzel.

Mittlerweile sind die meisten Wohnungen verkauft. Alle Mieter konnten bleiben. Nach wie vor gibt es regelmäßige Treffen. Außerdem wurde ein Verein gegründet mit dem erklärten Ziel, dass Menschen unterschiedlicher Bildung, Herkunft, Lebensweise, Einkommen und sexueller Orientierung wohnen bleiben können. Auch Eigentümer dürfen Mitglied werden – sofern sie sich dazu verpflichten, auf Eigenbedarfskündigungen zu verzichten und keine Mieterhöhungen über dem Inflationsausgleich vorzunehmen.

Birgit Leiß

Ein Park in Bürgerhand

Der Volkspark Lichtenrade hat eine besondere Geschichte. Ende der 1970er Jahre als Protest gegen die geplante Bebauung quasi besetzt, wird die 46 000 Quadratmeter große Grünfläche seit 1981 von Anwohnern gepflegt und gestaltet. Dazu wurde ein Pachtvertrag zwischen einem Trägerverein und dem Bezirk geschlossen. „Ich möchte etwas für die Allgemeinheit tun, außerdem würde es den Park ohne uns wohl nicht mehr geben“, sagt der Vorsitzende Wolfgang Spranger. Der Bezirk hat kein Geld für die Pflege. Verstärkung kann die Truppe gut gebrauchen. Jüngere Leute, so Sprangers Erfahrung, nutzen den Park zwar gerne, seien aber nicht bereit, sich zu engagieren.

bl

Trägerverein Lichtenrader Volkspark e.V.

Kontakt: ☎ 030-7452630 oder 0162-5454931 (Wolfgang Spranger)

www.vorbergstr3.de

**Ohne nachbarschaftliches
Engagement gäbe
es den Volkspark
Lichtenrade nicht**

Grundreinigung der nahegelegenen Grünflächen. Einige Familien mussten hier nach der Räumung monatelang campieren. „Wir wollen, dass keine Kinder mehr auf dem Zebrastrifen angefahren werden und sam-

doch auf eine harte Probe gestellt. Zu unterschiedlich sind die Interessen. Einige kasieren hohe Abfindungen oder können ihre Wohnung sogar kaufen, andere werden verdrängt. Genau das wollten die Bewohner der Vorbergstraße 3 vermeiden. Sie wollten sich nicht auseinanderdividieren lassen. Entstanden ist eine außergewöhnliche Hausgemeinschaft – in der sogar einige der neuen Eigentümer die hauseigenen T-Shirts mit dem Slogan „Mieterschutz statt Eigenbedarf“ tragen.

Angefangen hat alles Ende 2013. Nachdem der Schöneberger Altbau an eine norwegische Investmentgesellschaft verkauft worden war, stand die Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen an. „Wir haben uns dann ziemlich schnell zusammengerauft



Foto: Nils Richter



Nachbarschaft-
licher Einsatz für
einen Kreuzberger
Gemüsehändler

Nachbarschaft mit „Anderen“
Integration beginnt
an der Haustür

Berlin ist eine weltoffene Stadt. Fast jeder dritte Hauptstädter kommt aus dem Ausland. Toleranz und Respekt für andere Ansichten, Lebensweisen, Kulturen und Religionen sind unerlässliche Merkmale funktionierender Nachbarschaften.

In manchen Quartieren in Kreuzberg, Wedding und Neukölln sind Migranten in der Mehrheit. Der Zustrom von Flüchtlingen verstärkt diese Tendenz. Sie sind bei der Integration in die Gesellschaft besonders auf funktionierende Nachbarschaften angewiesen. Wer hilft Asylbewerbern, wenn sie ei-

ne passende Unterkunft gefunden haben oder zumindest für längere Zeit in einem geeigneten Hostel wohnen, bei Behörden-gängen und bei der Eingewöhnung in eine völlig neue Umgebung?

Das Bezirksamt Mitte hat mit Ehrenamtli-chen eine Sondersozialkommission „Wohn-begleitung für Flüchtlinge“ gegründet, die im Januar ihre Arbeit aufgenommen hat. Sie soll bei der Wohnungssuche, der Woh-nungsbesichtigung, dem Umzug und der Erledigung der damit verbundenen Forma-litäten helfen, aber auch beraten, wenn es zum Beispiel um die Vorstellung bei den Nachbarn, die Einhaltung der Nachtruhe oder die Mülltrennung geht.

Inzwischen gibt es in jedem Bezirk zahlrei-che positive Beispiele für gelebte Nachbar-schaften mit Angehörigen anderer Kulturen. Im August 2015 wurde das stadtweite gemeinnützige Projekt „Berlin hilft!“ ge-gründet, um die ehrenamtliche Hilfe der Berliner für Flüchtlinge und Hilfesuchen-de zu koordinieren. Auf Initiative einer Fri-seurmeisterin aus Charlottenburg mit türki-schem Migrationshintergrund und mit Hil-fe türkischstämmiger Spender wurde in der Notunterkunft Fehrbelliner Platz 4 im No-vember 2015 ein Friseursalon eröffnet. Im Stadtteilbüro Friedrichshain findet regelmä-ßig ein Stricktreff statt. Der „Reistrommel e.V.“ berät Flüchtlinge aus Asien. Als Ahmet



Foto: Nils Richter

Çalışkans Gemüseladen „Bizim Bakkal“ in der Wrangelstraße 77 vom Vermieter die Kündigung bekam, protestierten die Nachbarn so lange, bis diese zurückgenommen wurde.

Hüseyin Ünlü betreibt am Leopoldplatz das „Café Leo“. Die Mieter aus der Nachbar-schaft nutzen das Angebot neben dem neuen Fontänenfeld auch als soziale An-laufstelle. Als das Straßen- und Grünflä-chenamt ankündigte, die Sondernutzung nicht weiter zu gewähren, gab es massive Proteste. Im November 2015 versprach Carsten Spallek, Bezirksstadtrat für Stadt-entwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ord-nung in Mitte, die Ausnahmegenehmigung für den Betreiber zu verlängern, bis ein ab-geschlossenes Konzept zur Gestaltung des Leopoldplatzes vorliegt.

Viele Beispiele belegen, dass ein berei-cherndes Zusammenleben der Kulturen möglich ist – wenn alle Seiten dazu bereit sind. Toleranz und Respekt – zwei wichtige Grundlagen funktionierender Integration – beginnt immer in der unmittelbaren Nach-barschaft. Warum nicht den türkischen Nachbarn mal zum Kaffee einladen? Aber gehören zu den „anderen Kulturen“ wirklich nur die Kulturen der Menschen, die aus dem Ausland in die Stadt kommen? Unterscheiden sich die Kulturen unterschied-licher sozialer Schichten der deutschen Be-wohner nicht in gleichem Maße? Die Lebens-gewohnheiten eines Akademikers und ei-nes Hartz-IV-Empfängers, die in einem Haus wohnen, können mindestens ebenso ver-schieden sein.

Die „Berliner Mischung“ wird so denn auch nicht durch andere Kulturen, sondern vor allem durch steigende Mieten bedroht, die die Stadt zunehmend in arme und in reiche Viertel aufteilt. Der Senat muss mit seiner Wohnungspolitik und dem Bau von Sozial-wohnungen für Einkommensschwache und für Flüchtlinge dieser Entwicklung entge-genwirken. Berlin war immer ein Schmelz-tiegel der Kulturen und Gesellschaftsschich-ten – und hat einen guten Ruf zu verteidigen.

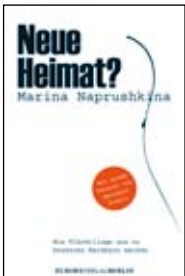
Rainer Bratfisch

Die „Reistrommel“
berät Flüchtlinge
aus Asien



Foto: Nils Richter

Flüchtlinge in der Nachbarschaft



Marina Naprushkina, geboren 1981 in der weißrussischen Hauptstadt Minsk, lebt seit einigen Jahren in Berlin – als Performance-Künstlerin, Ak-tivistin und Autorin. Im September 2013 gründete sie die Initiative „Neue Nachbarschaft/Moabit“. Sie soll Migranten, Asylbewerber und die Bevöl-kerung in der Nachbarschaft zusammenführen. Über 100 Ehrenamtliche engagieren sich hier. Zurzeit baut ihre Initiative ein „Kulturhaus“ für die Nachbarschaft aus der ganzen Welt. Das Credo der Autorin: Flüchtlinge können uns zu besseren Nachbarn machen. Ihr Buch zeigt, wie's geht.

rb

Marina Naprushkina: Neue Heimat? Wie Flüchtlinge uns zu besseren Nachbarn machen. Berlin 2015, 16,99 Euro



Foto: Nils Richter



Foto: Peter Hohmann

Zugeschlossene Tore (Marthashof), offener Protest (Kottbusser Tor)

Nachbarschaften und soziale Abgrenzung Arm und Reich rücken auseinander

Berlin ist im Vergleich zu anderen Städten sozial gut durchmischt. Doch seit rund 20 Jahren spaltet sich die Stadt zunehmend in Arm und Reich auf. Damit geht auch eine Entsolidarisierung der Stadtgesellschaft einher. Nachbarschaftliche Beziehungen leiden darunter.

Die räumliche Entmischung von Arm und Reich hat ihren Anfang während der Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts. Reiche Bürger kehrten der engen und

war, wollte damit auch das „Durcheinanderwohnen der Gesellschaftsklassen“ fördern (siehe Kasten). Auch wenn es diese Mischung in vielen Häusern tatsächlich

Soziale Mischung anno 1868

James Hobrecht beschrieb das von ihm beabsichtigte „Durcheinanderwohnen“ im Jahr 1868 mit blumigen Worten: „In der Mietskaserne gehen die Kinder aus den Kellerwohnungen in die Freischule über denselben Hausflur wie diejenigen des Rats oder Kaufmanns auf dem Weg nach dem Gymnasium. Schusters Wilhelm aus der Mansarde und die alte bettlägerige Frau Schulz aus dem Hinterhaus, deren Tochter durch Nähen oder Putzarbeiten den notdürftigen Lebensunterhalt besorgt, werden in dem I. Stockwerk bekannte Persönlichkeiten.“ **js**

schmutzigen Stadt den Rücken und zogen in landschaftlich schön gelegene Villenkolonien, die von privaten Bauspekulanten erschlossen worden waren. Die erste Villenkolonie war Lichterfelde (ab 1865), gefolgt von Westend (ab 1868) und Grunewald (ab 1890).

Gleichzeitig entstand rund um das alte Berlin ein Mietskasernengürtel mit einer sehr dichten Wohnbebauung. Der Regierungsbaumeister James Hobrecht, dessen 1862 beschlossener Bebauungsplan die Grundlage für eine gigantische Stadterweiterung

gab, war die Mietskasernenstadt deutlich sozial gespalten: Der Norden und Osten waren überwiegend proletarisch geprägt, während der Westen als bürgerlich galt. Der Publizist Kurt Tucholsky charakterisierte das 1926 so: „Berlin S. arbeitet, Berlin N. jeht uff Arbeit, Berlin O. schuftet, Berlin W. hat zu tun.“

Insgesamt war Berlin aber noch durchmischer als zum Beispiel englische Städte, deren strikte Trennung in „good neighbourhoods“ und „bad neighbourhoods“ seinerzeit als Schreckbild galt. Es gab in allen Tei-

len Berlins auch kleinere Inseln für Privilegierte. So baute der Beamten-Wohnungsverein um 1900 auch in den proletarischen Vierteln seine fortschrittlichen Wohnanlagen, in denen zwar nur Staatsbedienstete, Bahn- und Postbeamte oder Lehrer wohnten, die sich aber nicht von ihrem Umfeld abschotteten. Auch versuchten einige Bauspekulanten, in Arbeitervierteln gehobene Wohnhausensembles zu entwickeln. Die Knorrpromenade in Friedrichshain ist dafür ein gutes Beispiel. Die Straße hat an ihrem Anfang kleine Torbauten, die aber eher als symbolische Abgrenzung zu verstehen sind. Die äußerste Form sozialer Abschottung ist die „Gated Community“, eine umzäunte und bewachte Siedlung mit strenger Zugangskontrolle. Solche freiwilligen Reichenghettos zum Fernhalten nicht dazugehöriger Fremder kamen ab den 1970er Jahren in den USA auf und breiteten sich ab den 90er Jahren in Ländern mit großem sozialen Gefälle aus, vor allem in Südamerika, Südafrika und Osteuropa. In Deutschland gibt es nur wenige Beispiele, am bekanntesten ist „Arcadia“ in Potsdam.

Abgrenzungstendenzen gibt es allerdings auch mitten in Berlin, zum Beispiel Marthashof, eine als „Urban Village“ (städtisches Dorf) bezeichnete Wohnanlage in der Schwedter Straße in Prenzlauer Berg. In der Baugenehmigung ist festgehalten, dass ein Kinderspielplatz auf dem Gelände tagsüber öffentlich zugänglich sein soll. Seit dem Bezug der Wohnungen im Jahr 2010 ist das Zugangstor aber immer abgeschlossen und das Bezirksamt sieht keine Handhabe, der Öffentlichkeit zu ihrem Recht zu verhelfen. Eine gedeihliche Nachbarschaft zwischen neuen und alten Anwohnern kann so nicht entstehen und ist wohl auch nicht gewollt. Wie eng die Beziehungen unter Nachbarn sind, hängt stark davon ab, wie nah sie beieinander wohnen. In reichen und armen Wohngebieten gibt es aber Unterschiede, wofür sich Nachbarn engagieren. In ärmeren Vierteln schließen sich Nachbarn bei existenziellen Fragen zusammen, etwa die Initiative „Kotti & Co“, die sich gegen Mietersteigerungen in Sozialwohnungen am Kottbusser Tor gegründet hat, oder die Bewegung „Bizim Kiez“ gegen die Verdrängung im Wrangelkiez. In bürgerlichen Stadtteilen dreht sich das nachbarschaftliche Engagement eher um weniger dramatische Probleme wie der Umbau einer Straße oder das Fällen von Bäumen. **Jens Sethmann**



Gebaute Nachbarschaften Platz für Kommunikation

Soziale Interaktion von Nachbarn braucht auch räumliche Nähe. Bauliche und architektonische Faktoren und die Stadtplanung beeinflussen deshalb entscheidend die Entwicklung stabiler und vitaler Nachbarschaften.

Grünes Dorf ►
in der Vertikalen:
Wohnentwurf
„Cloud Corridor“

Die architektonische und bauliche Gestaltung von Wohnhäusern, Plätzen und Straßen fördert, provoziert oder verhindert bestimmte menschliche Verhaltensweisen – so auch das Streben nach einer funktionierenden Nachbarschaft. Mangelnder baulicher Lärmschutz beeinträchtigt zum Beispiel jedes Zusammenleben. Dicht bebaute Wohnquartiere begrenzen den Ausblick. Nachträglich angebaute Balkone auf engen Hinterhöfen mögen zwar zwischenmenschliche Kontakte bewirken, fördern indessen ebenso den Voyeurismus und die soziale Kontrolle entsprechend veranlagter Mitbewohner.

Parks, an den Bürgersteigen, in Bahnhöfen und Einkaufszentren als Begegnungsstätten immer mehr der allgemeinen Sparsamkeit zum Opfer.

Doch eine Trendwende deutet sich an. Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften setzen heute bei der Planung neuer oder bei der Sanierung bestehender Wohnanlagen wieder mehr auf Stätten der Begegnung. Die Idee ist alt: Bereits 1906 richtete die Berliner Baugenossenschaft (bbg) in der Malplaquetstraße in Wedding einen Bürgersaal für Gemeinschaftsveranstaltungen ein. Seit acht Jahren treffen sich dort wieder Anwohner – aber nicht nur diese – zum Beispiel zum Erzählcafé. In Mariendorf betreibt die bbg eine Freizeithalle, auch in anderen Kiezen gibt es nachbarschaftsfördernde Gemeinschaftsräume, die gegen eine geringe Gebühr auch für private Feierlichkeiten genutzt werden können. Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ betreibt den Schollen-Treff Wittenau, wo Ausstellungen, Skatabende, Filmvorführungen, Spielenachmittage und ähnliches stattfinden. Die Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain eG hat in der Landsberger Allee ein Genossenschaftszentrum mit Bibliothek eingerichtet, die Berlin-Brandenburger Wohnungsbaugenossenschaft die Mehrgenerationen-Freizeitanlage Wuhle-Anger. Viele seniorengerechte Wohnanlagen haben Ruhezeiten in den Fluren, die gern als Treffpunkt genutzt werden.



Foto: MAD

In anderen Wohnanlagen können Mieter auch selbst aktiv werden und Gebäude und Außenbereiche nachbarschaftsfreundlich gestalten. Vielleicht stimmt der Vermieter zu, wenn ein ungenutzter Kellerraum oder eine ehemalige Waschküche zum Partyraum umfunktioniert wird. Auch das Anlegen von Mietergärten oder die Mitwirkung bei der Gestaltung des Innenhofes fördert die Nachbarschaft.

Immer mehr architektonisch anspruchsvolle Projekte stellen die Förderung der Nachbarschaft in den Mittelpunkt. Das chinesisch-amerikanische Architekturbüro MAD hebt zum Beispiel eine dörfliche Struktur aus der Ebene in die Vertikale. Ein sogenannter Cloud Corridor, bestehend aus Verbindungswegen, Balkonen und Gärten, verbindet eine Gruppe von neun Hochhäusern, um durch nachbarschaftliche Begegnung die Isolation in der eigenen Wohneinheit zu überwinden. Das Projekt ist ein Modell, ob es je gebaut wird, steht in den Sternen. Auf jeden Fall gilt: Eine gute Nachbarschaft entsteht nicht von selbst. Bauherren, Planer und Architekten haben ihren Beitrag zu leisten.

Rainer Bratfisch



Fotos: Nils Richter

Orte der nachbarschaftlichen Begegnung: Freizeitheim Wuhle-Anger und Bibliothek in der Landsberger Allee

Wenn Stadtautobahnen organisch gewachsene Kiezstrukturen zerschneiden und breite Straßen Schneisen in die Städte schlagen, verhindert das eine Nähe als bauliche Grundvoraussetzung intakter Nachbarschaften. Der Trend geht heute – bedingt auch durch steigende Einwohnerzahlen in den Städten – zum Rückbau, zur Verdichtung. Aber eine höhere bauliche Dichte fördert nicht automatisch Urbanität und Nachbarschaft. Für eine gute Nachbarschaft spielt die Kommunikation zwischen den Mietern eine entscheidende Rolle. Kleinere Läden, Gaststätten und Kioske an Bürgersteigen, Straßen und Plätzen sind Orte ungezwungener Kommunikation. Aber auch in den großen Einkaufszentren muss es ruhige Bereiche zum Verweilen geben. Leider fallen Bänke in

Begegnungsort Hinterhof

1200 Hinterhöfe soll es in Berlin geben. Ihre Verwandlung in kleine grüne Stadträume verbessert nicht nur das Stadtklima und stabilisiert die pflanzliche und tierische Artenvielfalt im urbanen Raum, sondern schafft Erholungsmöglichkeiten und nachbarschaftliche Begegnungsstätten für den Menschen. Immer mehr Mieter begrünen gemeinsam ihre Höfe, gestalten sie kindgerecht um und feiern Hoffeste. Auch Hausbesitzer erkennen das Gestaltungspotenzial ihrer Höfe. Der Bezirk Pankow unterstützt seit Jahren engagierte Bürger mit dem „100-Höfe-Programm“. Die Hofbegrünung kann mit bis zu 600 Euro gefördert werden – ein Beispiel auch für andere Bezirke.

rb



Nachbarschaftskonflikte Friedliche Lösungen suchen

**Herrscht „dicke
Luft“ zwischen
Nachbarn, dann
hilft womöglich
die professionelle
Mediation**

Nachbarschaftsstreitigkeiten gehören zum Alltag – im Mietshaus ebenso wie in der Reihenhaussiedlung. Wer nicht auf einer einsamen Insel wohnt, wird sich mit Sicherheit schon mal über laute Musik, Bohrmaschinen am Sonntag, Fahrräder im Treppenhaus oder ähnliches geärgert haben. Da hilft nur eins: Rücksichtnahme gepaart mit Toleranz.

Die Deutschen gelten als Weltmeister darin, ihre Nachbarn wegen Kindergeschrei, Grillen auf dem Balkon oder ähnlichen Streitigkeiten vor den Kadi zu zerren. In einem Wohnhaus prallen eben unterschiedliche Gewohnheiten, Tagesrhythmen und Empfindlichkeiten aufeinander.

Bestes Beispiel: Lärm – der Streitpunkt Nummer eins. Zu Hause will man seine Ruhe haben – und darauf hat man auch einen Anspruch. Aber nicht jedes Geräusch ist verboten. Nächtliches Duschen beispielsweise ist ebenso hinzunehmen wie das Toben von Kindern oder der polternde Rollator in der Wohnung obendrüber. Grundsätzlich gilt: Überempfindliche müssen unter Umständen störende Geräusche hinnehmen. Erst dann, wenn ein normal empfindlicher Durchschnittsmensch das Geräusch nicht mehr erträgt, ist es unzulässig – es sei denn, es ist ortsüblich oder unvermeidlich.

Einige Beispiele aus der Rechtsprechung:

■ **Kinderlärm:** Der Krach spielender und tobender Kinder muss in der Regel hinge-

nommen werden. Die Gerichte setzen hier die Toleranzschwelle sehr hoch an. Trampeln, Stampfen, Lachen und Schreien – all dies gilt als „selbstverständlicher Ausdruck kindlicher Entfaltung“, wie es im Landes-Immissionsschutzgesetz heißt. Trotzdem müssen die Eltern darauf achten, dass andere Hausbewohner nicht unzumutbar gestört werden.

■ **Bohrmaschinen und Staubsauger:**

Beim Gebrauch müssen die allgemeinen Ruhezeiten eingehalten werden. Die meisten Hausordnungen sehen eine Nachtruhe von 22 bis 7 Uhr, eine Mittagsruhe von 13 bis 15 Uhr sowie eine Sonntagsruhe vor.

■ **Musizieren:** Grundsätzlich gehört das Spielen eines Instruments zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung. Die meisten Gerichte halten zwei bis drei Stunden am Tag für zumutbar. In den Ruhezeiten muss Zimmerlautstärke eingehalten werden. Bei besonders lauten Instrumenten wie Klavier oder Saxofon bedeutet das de facto ein Spielverbot.



Foto: Nils Richter

■ **Feiern:** Ab 22 Uhr muss auf die Einhaltung der Nachtruhe geachtet werden. Übermäßiger Partylärm ist vertragswidrig und berechtigt den Vermieter, dem Mieter nach Abmahnung fristlos zu kündigen (AG Köln vom 11. September 1985 – 204 C 499/83).

Zoff gibt es mitunter auch wegen Qualm und Gestank. Dauerbrenner im Sommer: das Grillen auf dem Balkon. Hier urteilen die Gerichte höchst unterschiedlich. Einige halten dreimaliges Grillen im Jahr für tolerierbar, andere zweimal im Monat. Auf jeden Fall dürfen Nachbarn nicht durch Qualm oder Rauch belästigt werden. Je nach den örtlichen Gegebenheiten kann das auch bedeuten, dass man gar nicht mit Holzkohle grillen darf.

Ein anderer Streitpunkt ist das Rauchen. Grundsätzlich gilt: In der eigenen Wohnung oder auf dem Balkon darf gequalmt werden. Für Aufsehen sorgte kürzlich der Fall des Kölner Rentners Friedhelm Adolfs, dem nach 40 Jahren die Wohnung gekündigt wurde, weil er den Aschenbecher nicht leerte und seine Wohnung zum Flur hin lüftete. Doch während ihn das Landgericht zur Räumung verurteilte, hob der Bundesgerichtshof das Urteil dann wieder auf (BGH vom 18. Februar 2015 – VIII ZR 186/14).

Beim Berliner Mieterverein empfiehlt man ratsuchenden Mietern, bei Konflikten zunächst das Gespräch mit dem Nachbarn zu suchen. Hat man es mit uneinsichtigen Zeitgenossen zu tun, sollte man sich aber nicht scheuen, seine Rechte durchzusetzen. Unter Umständen darf die Miete gemindert werden. Außerdem kann der Vermieter den Störenfried abmahnen und gegebenenfalls sogar kündigen.

Birgit Leiß

Konfliktvermittlung

Erfolgversprechender als ein Rechtsstreit ist häufig eine Konfliktvermittlung (Mediation), wie sie der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern kostenlos anbietet. Bei einem solchen Verfahren setzen sich die Parteien zusammen mit dem Mediator an einen Tisch und versuchen – ohne Schuldzuweisungen und Vorwürfe – eine faire Lösung zu finden. „In 95 Prozent aller Fälle geht es um Lärm“, sagt der Mediator Marco Waelisch. Im Idealfall treffen beide Seiten verbindliche Vereinbarungen, zum Beispiel nur zu bestimmten Zeiten Klavier zu spielen. „Eine frühzeitige Beratung ist sinnvoll – ist der Konflikt bereits eskaliert, ist es oft zu spät“, so Waelisch.

bl

Mediation und Konfliktberatung

Kontakt: ☎ 859 56 86 23, Montag 18 bis 19 Uhr,
außerhalb dieser Zeit bitte eine Nachricht hinterlassen

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Schadensersatzpflicht des Vermieters

Unterlässt der Vermieter ihm angebotene Maßnahmen zur Abwendung von Störungen des Mietgegenstandes durch Dritte (hier: Staubeinwirkung durch Baustelle), können sich Schadensersatzansprüche des Mieters aus §§ 280 Abs. 1 und 536 a Abs. 1 Alt. 2 BGB ergeben. In diesem Fall könnte der Vermieter den Eintritt des Mietmangels – erhebliche Staubbelastung des angemieteten Raums – zu vertreten haben.

BGH vom 24.6.2015 – XII ZR 78/14 –

 Langfassung im Internet

Zwischen den Parteien bestand ein im Jahr 2001 geschlossener Mietvertrag über einen in einem Einkaufszentrum gelegenen Ladenraum zum Betrieb eines Fachgeschäfts für Silberschmuck. Ab März 2010 befand sich auf einem der an das Einkaufszentrum angrenzenden Plätze eine Großbaustelle zur Errichtung einer U-Bahn.

Mit ihrer Klage hat die Vermieterin Mietrückstände in Höhe von rund 40000 Euro geltend gemacht. Die Mieterin hat sich hiergegen unter anderem damit verteidigt, dass die Großbaustelle zu einer erheblichen Staubentwicklung geführt habe, durch die der Mietgebrauch eingeschränkt und die Miete gemindert gewesen sei. Schließlich hat die Mieterin unter anderem einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 93582,25 Euro geltend gemacht. Dieser Betrag stelle den an ihrer Auslageware durch die Staubentwicklung verursachten Schaden dar, für den die Vermieterin aufzukommen habe. Dies hat die Mieterin zum einen damit begründet, dass die Vermieterin das Angebot des die Großbaustelle betreibenden Unternehmens, vor die Eingänge des Einkaufszentrums einen sogenannten Schmutztunnel mit Filteranlagen zu bauen, nicht angenommen habe. Zum anderen habe sie auch eigene Schutzmaßnahmen unterlassen.

Die Vorinstanzen hatten einen Schadensersatzanspruch der Mieterin verneint. Der BGH hat dies im Beschluss über die von der Mieterin erhobenen Nichtzulassungsbeschwerde im Grundsatz gegenteilig bewertet. Wenn der Mieterin der Nachweis ihrer Behauptung gelinge, der Vermieterin sei von dem die Großbaustelle betreibenden Unternehmen die Einrichtung von die Staubeinwirkungen verhindernden Maßnahmen angeboten worden, was die Vermieterin jedoch ausgeschlagen habe, käme bei einer solchen Sachlage ein Schadensersatzanspruch der Mieterin in Betracht. Ein solcher könnte nicht nur aus § 280 Abs. 1 BGB, sondern auch aus § 536 a Abs. 1 Alt. 2 BGB folgen, weil die Vermieterin dann den Eintritt des Mietmangels – erhebliche Staubbelastung des angemieteten Raums – zu vertreten haben könnte. In diesem Falle käme es nicht auf einen Verzug der Vermieterin mit der Mangelbeseitigung an (§ 536 a Abs. 1 Alt. 3 BGB).

Mieterhöhung nach Modernisierung

Zur Frage, ob eine Mieterhöhung nach § 559 BGB, die mehr als zehn Prozent höher ausfällt als in der Modernisierungsankündigung angegeben, nach § 559 b Abs. 2 Satz 2 BGB insgesamt erst sechs Monate später wirksam wird oder ob dies nur für den Teil der Mieterhöhung gilt, der diese Grenze überschreitet.

BGH vom 6.10.2015 – VIII ZR 76/15 –

 Langfassung im Internet

Die Vermieterseite hatte argumentiert, dass beim Überschreiten der angekündigten Mieterhöhung um mehr als 10 Prozent die Mieterhöhung praktisch aufgeteilt werden müsste. So sollte die Mieterhöhung in Höhe der ursprünglichen Ankündigung „sofort“ geltend gemacht werden dürfen. Nur der Teil der Mieterhöhung, der die Ankündigung um 10 Prozent überschreitet, sollte sechs Monate später wirksam werden. Diese Rechnung machte der Bundesgerichtshof aber nicht mit. Er wies darauf hin, dass der Gesetzgeber ersichtlich auch die Interessen des Mieters im Blick gehabt habe, über eine beabsichtigte Modernisierung rechtzeitig und zutreffend informiert zu werden. Aus dem Umstand, dass der Gesetzgeber mit der Möglichkeit der Mieterhöhung nach § 559 BGB einen Anreiz zur Modernisierung geben wollte, ergebe sich nicht, dass bei Überschreiten der angekündigten Mieterhöhung um mehr als 10 Prozent die Mieterhöhung nur im Umfang der Überschreitung der ursprünglich angekündigten Mieterhöhung später wirksam werde.

Denn der Gesetzgeber habe ersichtlich auch die Interessen des Mieters im Blick gehabt, über eine beabsichtigte Modernisierung rechtzeitig und zutreffend informiert zu werden. Am Ende der Gesetzesbegründung zum damaligen § 3 MHG sei insoweit ausgeführt, dass eine Ankündigung des Vermieters für den Mieter „ohne praktischen Wert“ sei, wenn die tatsächliche Erhöhung um mehr als 10 Prozent höher ausfalle als

die angekündigte, und dass deshalb die gleiche Folge eintreten solle wie in dem Fall, dass dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung (überhaupt) nicht mitgeteilt worden sei.

Kündigungsausschluss

Die Formulklausel „Das Mietverhältnis beginnt am 1.5.2011 und läuft fest bis zum 30.4.2015. Innerhalb dieser Festlaufzeit kann das Mietverhältnis von keiner Vertragspartei gekündigt werden. Ab dem 1.5.2015 läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien mit gesetzlicher Kündigungsfrist gekündigt werden.“ stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar und ist deshalb nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

Als Individualvereinbarung bei gleichzeitig vereinbarter Staffelmiete ist die Klausel teilunwirksam.

BGH vom 7.10.2015 – VIII ZR 247/14 –

➔ Langfassung im Internet

Die Formulklausel ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs deshalb unwirksam, weil sie nicht gewährleistet, dass die Kündigung auf jeden Fall zum Ablauf von vier Jahren seit Abschluss des Mietvertrages möglich sein muss (BGH vom 8. Dezember 2010 – VIII ZR 86/10 –). Die Regelung im Mietvertrag gehe zum Nachteil des Mieters über diese Grenze hinaus, indem sie eine Kündigung erstmals nach dem 30. April 2015 ermögliche. Die Kündigung könne nach dieser Regelung frühestens zum Ablauf des 31. Juli 2015 erklärt werden, so dass die Bindung des Mieters mehr als vier Jahre nach Vertragsabschluss betragen würde. Sofern es sich bei der Klausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handele, wäre der Kündigungsausschluss deshalb insgesamt unwirksam und das Mietverhältnis hätte durch ordentliche Kündigung des Mieters beispielsweise schon im Jahre 2013 beendet werden können.

Sollte es sich bei der Klausel hingegen um eine durch explizites Aushandeln zustande gekommene Individualvereinbarung handeln – was der BGH im vorliegenden Fall nicht zu entscheiden hatte –, wäre zwar die angesichts der gleichzeitigen Staffelmietvereinbarung höchstens zulässige Dauer des Kündigungsausschlusses gleichfalls überschritten. Denn gemäß § 557 a Abs. 3 BGB könne bei einer Staffelmiete ein Kündigungsausschluss längstens in der Weise vereinbart werden, dass die Kündigung erstmals auf den Zeitpunkt erfolgt, zu dem seit Vertragsschluss vier Jahre abgelaufen seien. Hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen seien unwirksam (§ 557 a Abs. 4 BGB). Dies würde bei einer Individualvereinbarung aber lediglich zur Teilunwirksamkeit des Kündigungsausschlusses insoweit führen, als die Höchstfrist des § 557 a Abs. 3 BGB überschritten sei (BGH vom 14. Juni 2006 – VIII ZR 257/04 –). Der Mieter hätte in diesem Fall das Mietverhältnis erstmals zum Ablauf des 30. April 2015 kündigen können. Als Individualklausel ohne gleichzeitige Vereinbarung

einer Staffelmiete wäre der Kündigungsausschluss hingegen wirksam.

Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung

a) Die Zivilgerichte haben im Rahmen eines Rechtsstreits über ein Mieterhöhungsverlangen zu prüfen, ob eine von der Landesregierung erlassene Kappungsgrenzen-Verordnung den Anforderungen an die gesetzliche Ermächtigung in § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB in Verbindung mit Satz 2 genügt und auch im Übrigen mit höherrangigem Recht in Einklang steht.

b) Die vorgenannte gesetzliche Ermächtigungsgrundlage genügt dem Bestimmtheitsgebot nach Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG und verstößt weder gegen die Eigentums-garantie des Art. 14 Abs. 1 GG noch gegen den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) oder gegen die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG).

c) Die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin vom 7. Mai 2013 (GVBl. S. 128) hält sich im Rahmen des der Landesregierung als demokratisch legitimiertem und politischem Staatsorgan von der gesetzlichen Ermächtigung in mehrfacher Hinsicht eingeräumten politischen Beurteilungs- und Gestaltungsspielraums. Dieser ist von den Fachgerichten nur beschränkt dahin überprüfbar, ob die getroffene Maßnahme den Rahmen der Zweckbindung der gesetzlichen Ermächtigung überschreitet.

d) Die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin vom 7. Mai 2013 genügt ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Sie verletzt weder die Eigentums-garantie (Art. 14 Abs. 1 GG) noch den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) oder die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG).

BGH vom 4.11.2015 – VIII ZR 217/14 –

➔ Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 1. September 2013 forderte der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Miete um 20 Prozent. Er hält die Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung insbesondere deswegen für unwirksam, weil diese die Kappungsgrenze für das gesamte Stadtgebiet Berlins herabsetze, obwohl nicht in allen Stadtteilen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei. Der Mieter hatte nur einer Erhöhung um 15 Prozent zugestimmt. Die Klage des Vermieters hatte in allen Instanzen keinen Erfolg. Der BGH entschied am Ende, dass die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin rechtmäßig ist, so dass der Vermieter im Hinblick auf § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB vom Mieter nicht die Zustimmung zu einer 15 Prozent übersteigenden Mieterhöhung verlangen kann.

Zunächst bejahte der BGH eine Verpflichtung der Zivilgerichte, zu prüfen ob eine von der Landesregierung erlassene Kappungsgrenzen-Verordnung den Anforderungen an die gesetzliche Ermächtigung in § 558 Abs. 3

Satz 3 BGB in Verbindung mit Satz 2 genüge und auch im Übrigen mit höherrangigem Recht in Einklang stehe. Nach Durchführung der gebotenen Prüfung gelangte der BGH zu der Überzeugung, dass die Kappungsgrenzen-Verordnung auf einer verfassungsmäßigen Ermächtigungsgrundlage beruhe, den gesetzlichen Rahmen nicht überschreite und ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen genüge.

Die Ermächtigungsgrundlage für die Kappungsgrenzen-Verordnung (§ 558 Abs. 3 Satz 3 BGB) begegne keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Insbesondere verstoße sie nicht gegen die in Art. 14 Abs. 1 GG verbürgte Eigentumsgarantie, sondern erweise sich als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Die genannte Bestimmung verfolge ein legitimes, dem öffentlichen Interesse dienendes Regelungsziel, nämlich in Gebieten mit besonderer Gefährdungslage einen zu raschen Anstieg von Mieten auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zu dämpfen. Sie stelle einen angemessenen, auch die Belange der Vermieter hinreichend berücksichtigenden und damit verhältnismäßigen Interessenausgleich her. Insbesondere sei zur Erreichung des Regelungszwecks ein weniger einschneidendes, aber gleich wirksames Mittel nicht eindeutig feststellbar. Denn der Gesetzgeber habe sich bei § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB für eine geringe Eingriffsintensität entschieden. Er habe – anders als bei früheren Gesetzesänderungen – keine flächendeckende und zeitlich unbefristete Absenkung der Kappungsgrenze vorgesehen. Die gesetzliche Maßnahme sei auch nicht unzumutbar, denn der Kernbereich des Eigentums (Bestandsgarantie) werde hierdurch nicht berührt. Es sei weder geltend gemacht noch erkennbar, dass die Wirtschaftlichkeit der Vermietung hierdurch ernsthaft in Frage gestellt sei.

Des Weiteren sei die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin vom 7. Mai 2013 von der Ermächtigungsgrundlage des § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB gedeckt. Es sei nicht zu beanstanden, dass der Berliner Senat die gesamte Stadt Berlin als Gebiet ausgewiesen habe, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet und daher die Mieterhöhungsmöglichkeit auf eine Steigerung um höchstens 15 Prozent begrenzt sei (vgl. § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB).

Der Gesetzgeber habe dem Ordnungsgeber als seinerseits demokratisch legitimates Rechtssetzungsorgan bei der Beurteilung und Ermittlung der für den Erlass der Verordnung nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB maßgeblichen Umstände einen weiten wohnungsmarkt- und sozialpolitischen Beurteilungs- und Einschätzungsspielraum eingeräumt, der anhand der örtlichen Gegebenheiten ausgefüllt werden müsse. Dies gelte zunächst für die Festlegung der relevanten Gebiete nebst der Auswahl der Bezugsebene (gesamte Gemeinde oder Teile hiervon), aber auch für den zeitlichen Geltungsbereich der Verordnung und für die Auswahl geeigneter methodischer Ansätze. Diese Spielräume überschreite der Ordnungsgeber erst dann, wenn sich seine Erwägungen

nicht mehr innerhalb der Zweckbindung der Ermächtigungsgrundlage bewegen und offensichtlich verfehlt seien.

Das sei hier nicht der Fall. Denn es sei nicht feststellbar, dass etwa allein die Beschränkung der Gebietsbestimmung auf bestimmte Teile von Berlin sachgerecht gewesen wäre oder dass der Ordnungsgeber ungeeignete Indikatoren herangezogen hätte. Zutreffend sei der Berliner Senat bei Erlass der Verordnung davon ausgegangen, dass in Anbetracht des mit § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB verbundenen Regelungszwecks vom Gesetzgeber bei der Beurteilung der Mangellage eine Differenzierung nach Gemeindeteilen nicht zwingend vorgeschrieben werde. Es spreche auch nichts dafür, dass die zur Bestimmung der Wohnungsmarktsituation vom Berliner Senat herangezogenen Indikatoren ungeeignet gewesen wären. Soweit der Vermieter abweichendes Datenmaterial herangezogen habe, lasse er zum einen außer Acht, dass dieses im Zusammenhang mit einem anderen Gesetzesvorhaben erhoben worden sei und lasse zum anderen unberücksichtigt, dass Gerichte nicht ihre eigene Bewertung an die Stelle des weitreichenden Beurteilungs- und Einschätzungsspielraums des Ordnungsgebers setzen dürften und daher nur überprüfen könnten, ob das methodische Konzept des Ordnungsgebers – so wie hier – tragfähig sei.

Die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin verletze schließlich auch keine Grundrechte des Vermieters. Insbesondere verstoße sie nicht gegen das Eigentumsgrundrecht (Art. 14 Abs. 1 GG). Die getroffene Maßnahme stelle einen verhältnismäßigen Eingriff dar. Der Senat von Berlin sei vor allem nicht gehalten gewesen, als mildere Maßnahme den Geltungsbereich der Verordnung nur auf einen Teil des Stadtgebiets zu erstrecken. Das wäre nur dann der Fall gewesen, wenn eindeutig feststünde, dass eine beschränkte Gebietsausweisung den mit der Verordnung angestrebten Zweck sachlich gleichwertig erreichen würde. Dabei sei zu berücksichtigen, dass dem Ordnungsgeber hinsichtlich der Einschätzung der Erforderlichkeit einer Maßnahme ein Beurteilungs- und Prognosespielraum zukomme.

Dieser Spielraum sei hier nicht überschritten, denn mit einer stärkeren räumlichen Begrenzung der Verordnung wäre nicht in gleicher Weise rasch und wirksam eine Verlangsamung des Anstieges der Bestandsmieten zu erreichen. Die besondere Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sei aufgrund der vor allem in Ballungsräumen, Industrie- und Universitätsstädten sowie in Städten mit herausgehobener zentraler Lage oder Funktion wirkenden vielfältigen Impulse und der hierdurch ausgelösten spezifischen Labilität des Wohnungsmarktes grundsätzlich räumlich nicht exakt eingrenzbar.

Wohnflächenabweichung

a) Die bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages getroffene Beschaffenheitsvereinbarung zur Wohnungsgröße ist – und zwar auch bei Abweichungen

von bis zu 10 Prozent – nicht geeignet, die bei einer späteren Mieterhöhung zu berücksichtigende Größe der Wohnung durch einen von den tatsächlichen Verhältnissen abweichenden fiktiven Wert verbindlich festzulegen (Aufgabe der Senatsrechtsprechung, zuletzt Senatsurteil vom 8. Juli 2009 – VIII ZR 205/08, NJW 2009, 2739 Rn. 10, 13 mwN). Vielmehr ist jede im Wohnraummietvertrag enthaltene, von der tatsächlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnflächenangabe für die Anwendbarkeit des § 558 BGB und die nach dessen Maßstäben zu beurteilende Mieterhöhung ohne rechtliche Bedeutung. Maßgeblich für den nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Abgleich der begehrten Mieterhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete ist allein die tatsächliche Größe der vermieteten Wohnung.

b) Auch in Fällen, in denen sich nachträglich herausstellt, dass die tatsächliche Wohnfläche über der bis dahin von den Mietvertragsparteien angenommenen oder vereinbarten Wohnfläche liegt, kommt bei einseitigen Mieterhöhungen die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB zur Anwendung, zu deren Bemessung die zu Beginn des Vergleichszeitraums geltende Ausgangsmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüberzustellen ist.

BGH vom 18.11.2015 – VIII ZR 266/14 –

➔ Langfassung im Internet

Der Bundesgerichtshof hat damit seine bisherige Rechtsprechung korrigiert. Für Wohnflächenabweichungen gilt nicht mehr generell eine 10-prozentige Toleranzgrenze. Bei Mieterhöhungen gilt jetzt die tatsächliche Wohnfläche – egal, welche Wohnungsgröße im Mietvertrag vereinbart ist, und egal, wie hoch die prozen-

tuale Abweichung ist. Zu entscheiden hatte der Bundesgerichtshof hier einen atypischen Fall. Während im Mietvertrag eine Wohnfläche von 156,95 Quadratmetern genannt wurde, war die Wohnung tatsächlich 210,43 Quadratmeter groß. Der Vermieter wollte die Miete von 629,75 Euro um 15 Prozent erhöhen und zusätzlich die bisher nicht berücksichtigte Wohnfläche erstmals für eine Mieterhöhung nutzen. Zwar kann sich nach der Entscheidung des BGH der Vermieter mit seiner Mieterhöhung auf die tatsächliche Wohnfläche stützen, er muss aber immer die Kappungsgrenze einhalten. Eine Mieterhöhung von mehr als 15 Prozent beziehungsweise 20 Prozent in drei Jahren ist nicht zulässig. Für Mieter viel wichtiger ist aber natürlich die umgekehrte Frage: Was ist, wenn die Wohnung tatsächlich kleiner ist als im Mietvertrag angegeben? Auch dann gilt: Es kommt auf die tatsächliche Wohnfläche und nicht auf die vereinbarte an.

Der BGH hält aber ausdrücklich daran fest, dass ein zur Minderung der Miete führender Mangel der Wohnung im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB infolge Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB) gegeben ist, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt.

Nicht Stellung genommen hat der BGH in dieser Entscheidung zu der Frage, ob für die Umlage von Betriebskosten von der tatsächlichen Wohnfläche abweichende Vereinbarungen maßgeblich sein können. Bislang galt: Weicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche ab, so ist der Abrechnung von Betriebskosten die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Abweichung nicht mehr als 10 Prozent beträgt (BGH vom 31.10.2007 – VIII ZR 261/06 –).

Instanzen-Rechtsprechung

Videoüberwachung

Ein Vermieter darf nur in eng umrissenen Ausnahmefällen eine Videokameraattrappe im Hausflur installieren.

LG Berlin vom 28.10.2015 – 67 S 82/15 –, mitgeteilt von RA Hans-Chr. Widegreen, Fachanwalt für IT-Recht, Höch Kadelbach Rechtsanwälte, Berlin

➔ Langfassung im Internet

Anmerkung des Einsenders:
Mit Urteil vom 28. Oktober 2015 (Az. 67 S 82/15) hat das LG Berlin nunmehr auch die Nutzung einer Videokameraattrappe in einem Mietshaus untersagt, wenn diese nicht durch ein überragendes Inter-

esse des Vermieters gerechtfertigt werden kann.

Die Kameraattrappe befand sich im Hausflur eines Mietshauses und ließ nicht ohne Weiteres erkennen, ob sie funktionstüchtig ist. Wie das Gericht zutreffend feststellte, sind solche Attrappen mit einer funktionsfähigen Videoüberwachung gleichzusetzen, da der Überwachungsdruck für die betroffenen Mieter gleich hoch ist. Schließlich können sie nicht erkennen, ob die Kamera tatsächlich aufzeichnet. Dies soll auch dann gelten, wenn der Vermieter seine Mieter auf die Funktionsunfähigkeit hingewiesen hat. Denn die Betroffenen können nicht nachvollziehen, ob es stets bei der Attrappe geblieben ist oder die Attrappe durch eine funktionsfähige Kamera ersetzt wurde.

Um die Anbringung einer Kameraattrappe zu rechtfertigen, bedarf es – wie bei einer funktionsfähigen Kamera – schwerwiegender und wiederholter Vorkommnisse im Mietshaus. Fahrraddiebstähle, Beschädigungen an den Briefkästen oder der Hauseingangstür sowie das Abstellen von Sperrmüll reichen insoweit nicht aus. Derartige Vorfälle sind innerhalb eines Mietshauses alltäglich und rechtfertigen keine besonderen Maßnahmen, insbesondere keinen derart weitreichenden Eingriff in das Verhalten und die Rechte der Mieter wie eine Kameraattrappe. Mit dieser Entscheidung schließt sich das LG Berlin der überwiegenden Meinung in der bundesweiten Rechtsprechung an und stärkt damit die Rechte der Berliner Mieter.

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,
Samstag von 9 bis 13 Uhr (jedoch nicht in den Beratungszentren Müllerstraße, Wilmsdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Wunschtermin:** Beratung mit Terminvereinbarung
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südsterne
♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet
(Begleitperson auf Rampe erforderlich)

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
U Spichernstraße (U3 und U9)
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr,
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

Schriftverkehr: Sollte nach Ihrem Gespräch in der Beratungsstelle juristischer Schriftverkehr mit Ihrem Vermieter oder Behörden erforderlich sein, wird Ihre Angelegenheit zur weiteren Bearbeitung an die 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 Wartefrist nach Beitritt. Eine telefonische Beratung erfüllt diese Obliegenheitsverpflichtung nicht. Es gelten die Bedingungen der Prozesskostenversicherung.

Briefzustellung: Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die 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

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 39 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Fr 15-17 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

Hedwig Stadtteilzentrum,
Hedwigstraße 12, nahe Suermondstraße
und Konrad-Wolf-Straße
Tramhaltestellen: Am Faulen See
(Tram 27) und Oberseestraße (M 5)

■ 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 Str. 44/Ecke Lübecker Str.
U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

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:

☎ 030-226 260

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. Alle Informationen auch im Internet abrufbar unter
www.berliner-mieterverein.de

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 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 ☎ 030-226260.

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.

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Wilmersdorfer Straße 50/51

■ **Wilmersdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle

Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

Mo 18 -19 Uhr unter ☎ 030-859 56 86 23.

Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen, unsere Mediatoren rufen zurück.

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **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, ■ Anhalter Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen: Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz, ☎ 030-29431 07 oder ☎ 0178/7800780 Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer, ☎ 030-209892 65 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 oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

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 MieterMagazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 50 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 50 Euro
Gutscheincode: mieterverein: Bestellung: www.joycard.de, ☎ 30369957

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 0180/232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0,

Fax 030-4900099 28,

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme

(Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag im Monat

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum

Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Dominik Giese (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

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. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz, Ingeborg Ilgner,

Cornelia Wolter (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch 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.

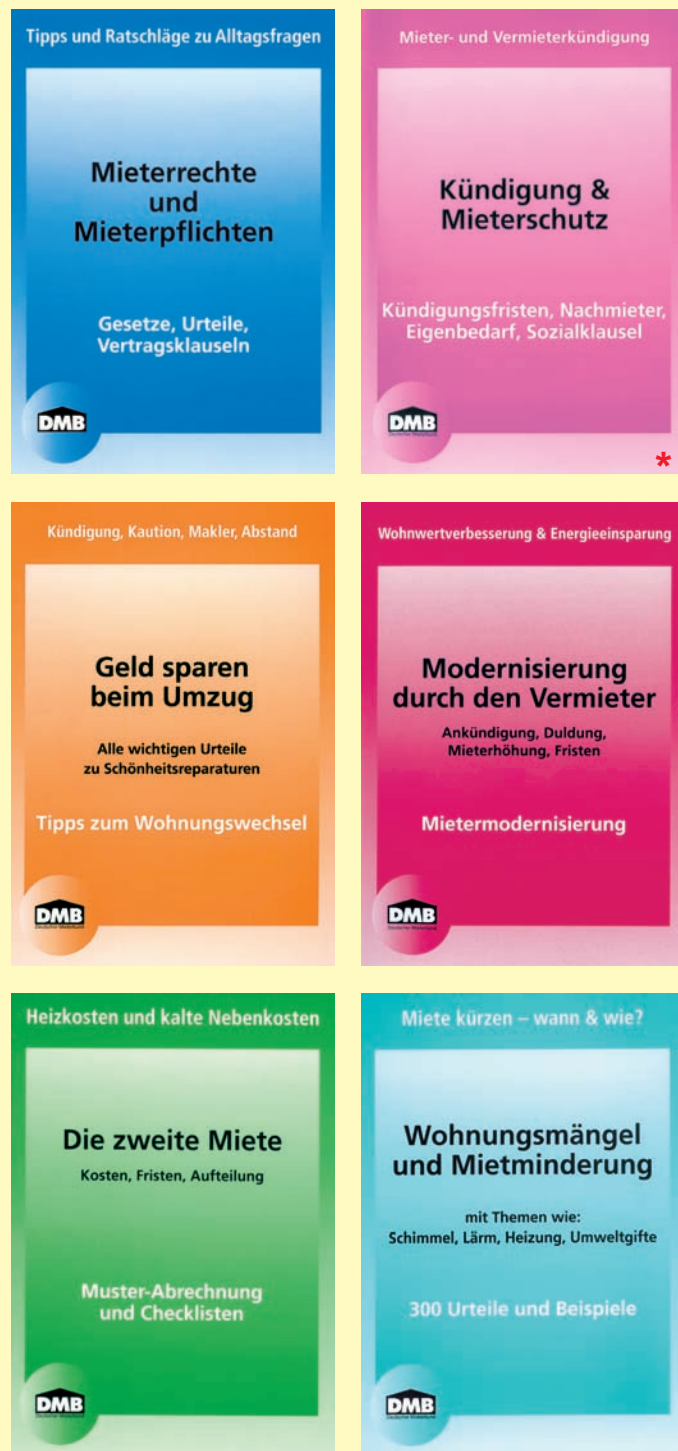
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(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 2016

Weitere Details unter www.urania.de

Montag, 1.2.

- 15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Die Zisterzienser in der Mark Brandenburg*
16.30 +19 Uhr Spielfilm: Der große Tag
17.30 Uhr Prof. Dr. Andreas Michalsen: Heilfasten als Heilungsimpuls*
19.30 Uhr Prof. em. R. Reichwein: Entstehung und Vermeidung von Konfliktpotenzialen*

Dienstag, 2.2.

- 15.30 Uhr Dr. Gunnar Strunz: Der Deutsche Orden – eine Großmacht des Mittelalters*
16.30 +19 Uhr Spielfilm: Der große Tag
17.30 Uhr Hubert Seipel: Putin*
19.30 Uhr Klaus-Peter Geese: Rotkäppchen – der Wandel im Markt*
19.30 Uhr Klaus-Peter Geese: Rotkäppchen – der Wandel im Markt*

Mittwoch, 3.2.

- 15.30 Uhr Dr. G. H. M. Komander: Marc Chagall, biblische Poesie und irdische Farben*
16.30 +19 Uhr Spielfilm: Der große Tag
17.30 Uhr Prof. Dr. med. Friedrich Wilhelm Lohmann: Bluthochdruck vorbeugen*
19.30 Uhr Prof. Dr. Christian von Scheve: Kollektive Emotionen als Herausforderung pluraler Gesellschaften*

Donnerstag, 4.2.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. med. Jörg Spitz: Weltkrebstag – Krebszellen mögen keine Sonne*
16.30 +19 Uhr Spielfilm: Familienbande
17.30 Uhr Prof. Dr. Norbert Kathmann: Zwangsstörungen erkennen und behandeln*
19.00 Uhr Urania außer Haus: Jochen Metzger: Zahlungsverkehr 2.0 – Wie Internet und Smartphones das Bezahlen verändern, Eintritt frei
19.30 Uhr Dr. Martina Fischer: Zivile Konfliktbearbeitung*

Freitag, 5.2.

- 15.30 Uhr Elke Krauskopf: Das Städel Museum in Frankfurt am Main*
17.30 Uhr Sigrid Engelbrecht: Schalt' die Welt auf Pause*
19.30 Uhr Prof. Dr. Dr. h.c. Wolfgang Eberhardt, Prof. Dr. Gerd Ganteför: Die Energiewende – Pro und Contra*

Samstag, 6.2.

- 11.00- Der KulTouren-Reisetag in der Urania mit 6 Multimediale Vorträge
16.00 Uhr von Stefan Eggert, Dr. Gunnar Strunz, Dr. Gerhild Kommander, Dr. Matthias Müller-Lentrodt, Heidrun Richter, Eintritt frei

Sonntag, 7.2.

- 10.30 Uhr Politisches Café mit Prof. Dr. Peter Neumann u. a.: Islamistischer Terror in Europa – wie gefährdet sind wir?

Montag, 8.2.

- 15.30 Uhr Carl-P. Steinmann: Das berühmte Zellengefängnis in der Lehrter Straße*
16.30 +19 Uhr Spielfilm: Familienbande
17.30 Uhr Michael Thoss: Digitale Gesundheit – IT im Krankenhaus*
19.30 Uhr Prof. Dr. Stefan Gold: Wenn Kummer das Herz bricht – Der Zusammenhang zwischen Depression/Stress und körperlichen Erkrankungen*

Dienstag, 9.2.

- 15.30 Uhr Rainer Reusch: Georg Baselitz oder wie das Befolgen der eigenen Paranoia die Welt auf den Kopf stellt*
17.30 Uhr Klaus Klöppel: Breslau – europäische Kulturhauptstadt 2016*
19.30 Uhr Live-Multimedia Vortrag: Torsten Weigel – 23° Süd. Abenteuer Weltumrundung*

Mittwoch, 10.2.

- 15.30 Uhr Christian W. Engelbert: Borreliose – die Syphilis der Neuzeit?*
- 17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann: Max Beckmanns Liebe zu Berlin*
- 19.30 Uhr Prof. Dr. Marco Bohnhoff: Hydraulic Fracturing – Eine wissenschaftliche Bestandsaufnahme* Eintritt frei

Donnerstag, 11.2.

- 15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Ernst Litfaß – Der „Säulenheilige“ aus der Adlerstraße*
17.30 Uhr Vladislav Martynok: Der Norden Spaniens*

Freitag, 12.2.

- 16.00 Uhr Prof. Dr. Günter M. Ziegler: Panorama der Mathematik, III – Über Fehler*
17.30 Uhr Nina Deißler: Flirten – Lebensphilosophie zur Leichtigkeit*
19.30 Uhr Prof. Dr. phil. Benigna Gerisch: Wenn Frauen an der Liebe verzweifeln*

Samstag, 13.2.

- 11.00 Uhr Interaktiver Workshop: Sabine Asgodom: Liebe wild und unersättlich*
16.00 Uhr Kinderballett: Hänsel & Gretel
17.30 Uhr Dr. Wolfgang Krüger: Wege aus der Beziehungsroutine*
19.30 Uhr Dr. Oskar Holzberg: Schlüsselsätze der Liebe*

Sonntag, 14.2.

- 10.30 Uhr Das Philosophische Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Von der Liebe und vom Lachen
16.00 Uhr Hänsel & Gretel, Kinder- und Jugendballett des Staatsballetts Berlin

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

Montag, 15.2.

- 15.30 Uhr Dr. Th. Schäfer: Wie frei sind wir – und was bedeutet das für unser Leben?*
- 16.30 +19 Uhr Spielfilm: Das brandneue Testament
- 17.30 Uhr Anja Grothe: Der Dreißigjährige Krieg – Archäologen ermitteln*
- 19.30 Uhr Vortrag mit Podiumsdiskussion: Wie gelingt die Organisation der Integration von Flüchtlingen und Zuwanderern als Beitrag nachhaltiger Stadtentwicklung? Eintritt frei

Dienstag, 16.2.

- 16.30 +19 Uhr Spielfilm: Das brandneue Testament
- 17.00 Uhr Gesundheitstag: Volkskrankheit – Arthrose
- 20.00 Uhr Podiumsdiskussion: Volker Beck, Prof. Dr. Micha Brumlik, Imam Ender Cetin, Dr. Markus Dröge: Wie viel Religion verträgt der Staat?

Mittwoch, 17.2.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. med. Fritz von Weizsäcker: Erhöhte Leberwerte – was tun?*
- 17.30 Uhr Dr. Thomas Olbricht, Sarah Sonderkamp: Private view – Cindy Sherman*
- 19.30 Uhr Buchvorstellung: Prof. Dr. Andraes Nachama, Prof. Dr. Walter Homolka: Basiswissen Judentum – Religion, Philosophie, Geschichte und heutiges Leben*

Donnerstag, 18.2.

- 15.30 Uhr Gabriele Teutloff, Jürgen Alex: Die Villenkolonie Alsen*
- 17.30 Uhr Live-Multimedia Vortrag: Kai-Uwe Küchler: Hurtigruten – Norwegen mit dem Postschiff*
- 20.00 Uhr Live-Multimedia Vortrag: Kai-Uwe Küchler: Abenteuer Island – Magie einer Insel*

Freitag, 19.2.

- 15.30 Uhr Elke Krauskopf: Gustav Klimt – Im Bann der Frau*
- 17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Hausapotheke – Bewährtes und Neues*
- 19.30 Uhr Diskussion: Wie ist Syrien noch zu retten? Prof. Dr. Mamoun Fansa, Dr. Michael Lüders, Friederike Stolleis
Moderation: Dietmar Ringel
- 20.00 Uhr POWER! PERCUSSION-Show

Samstag, 20.2.

- 16-17.30 Uhr Workshop: LET'S PLAY DRUMS!
- 20.00 Uhr POWER! PERCUSSION-Show

Sonntag, 21.2.

- 10.30 Uhr Workshop: Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt
- 15.00 Uhr Familienkonzert: Für Elise – Wie Beethovens Meisterwerk WIRKLICH entstand...

Montag, 22.2.

- 15.30 Uhr Rainer Haubrich: Berlin – Glanz und Elend eines Stadtbildes*
- 16.30 +19 Uhr Spielfilm: Wie auf Erden
- 17.30 Uhr Klaus-Werner Haupt: Okzident & Orient*
- 19.30 Uhr Prof. em. Regine Reichwein: Emotionale Gleichgültigkeit*

Dienstag, 23.2.

- 16.30 +19 Uhr Spielfilm: Wie auf Erden
- 19.30 Uhr Infotainment Achim Sam: „Iss was?!" – Low Carb, Vegan, Weizen-Wampe, Paleo – locker bleiben im Ernährungswahn!*

Mittwoch, 24.2.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. med. Uwe Trefzer: Die Haut – das größte Organ des Menschen*
- 17.30 Uhr Dr. des. Katja Brinkmann: Syrien – Nachbar im Fadenkreuz
- 19.30 Uhr Dr. Gregor Gysi, Jakob Augstein: Ausstieg links? Eine Bilanz nach 25 Jahren als Politiker in der ersten Reihe*

Donnerstag, 25.2.

- 15.30 Uhr K. Schwahlen: Tempelhof – wunderbare Mischung aus Weltstadt und Provinz*
- 17.30 Uhr Mario Naujoks: Rom, Assisi und Vicenza*
- 19.30 Uhr Prof. Dr. Ludger Schiffler: Wie helfe ich mir beim Fremdsprachenlernen?*

Freitag, 26.2.

- 20.00 Uhr Swing-Gala-Show: The Ebony Big Band Jazz Orchestra

Samstag, 27.2.

- 20.00 Uhr Flamencoshow: Azabache Flamenco

Montag, 29.2.

- 15.30 Uhr Dr. Thomas Schäfer: Was ist Glück?*
- 17.30 Uhr Dr. med. Olaf Göing: Das Blut und seine Bestandteile*
- 19.30 Uhr Sylvia Wetzel: Wer bin ich, wenn ich „ich“ sage?*

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,00/9,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2016 und Personalausweises: 6,50/7,50 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €