



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

Januar/Februar
1+2/2017

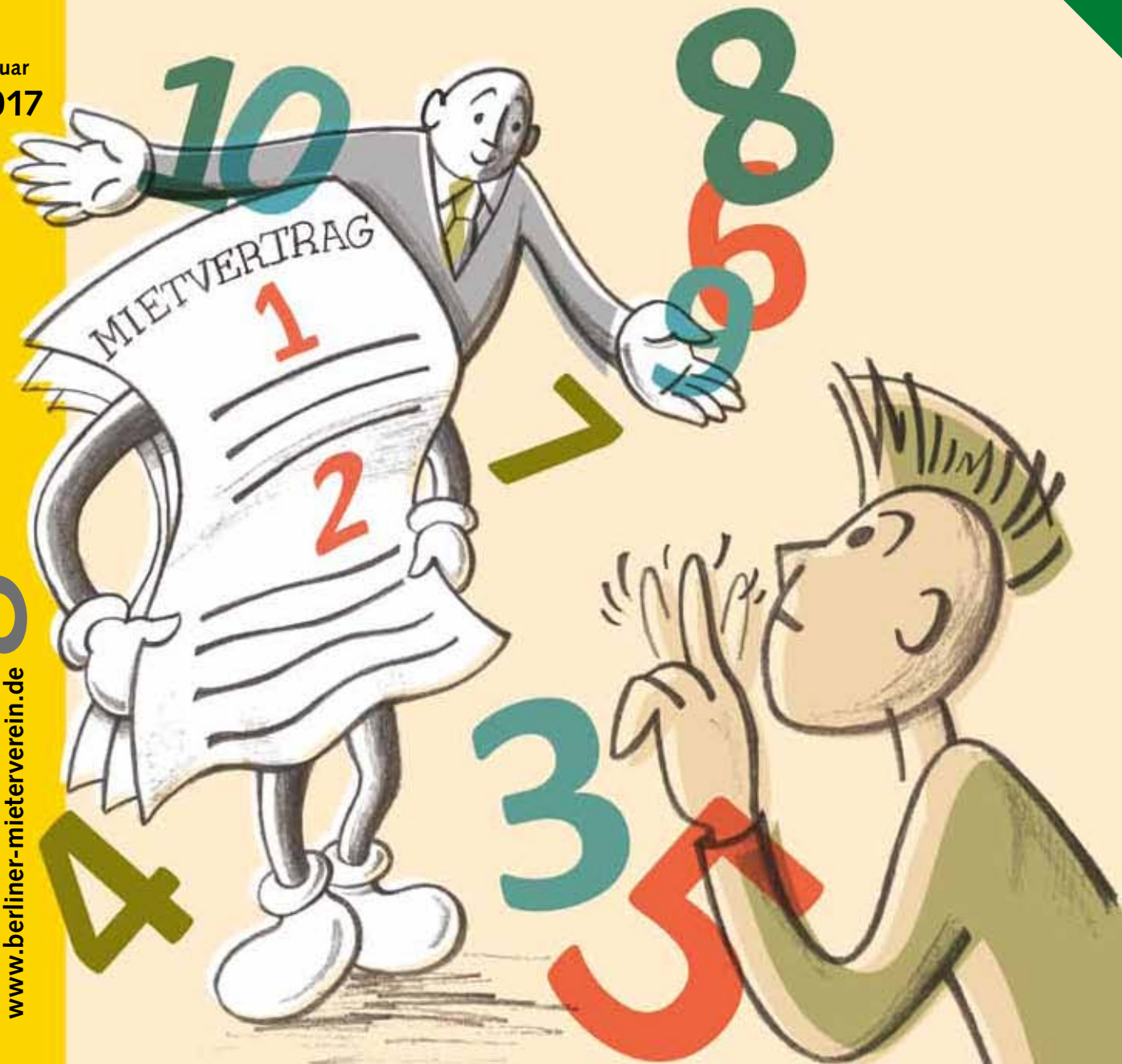
**UMBAU VON
GEWERBE- ZU
WOHNRAUM**

**Wohnen, wo
vormals gear-
beitet wurde**

**NACHTRUHE
EINST UND HEUTE**

**Nachtwächter,
Toresschluss und
Musizierverbot**

**SPEZIAL
Möbliertes
Wohnen**



**10 unwirksame Klauseln
und ihre Folgen**

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

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

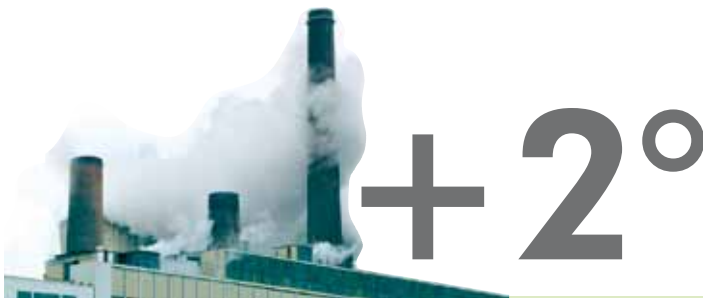


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

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

Energie: Quartier-Strom mit neuer Technik	6
WG-Zimmer immer teurer	6
Gasag: Irreführende Werbung	7
Wohnkostenübernahme:	
Neuvermietungszuschlag bleibt	7
Klimaschutzplan 2050: Klimagas-Ausstoß von Gebäuden soll noch deutlicher sinken	8
Schimmel in jeder fünften Wohnung	8
Energieeinsparung in Wohngebäuden:	
Ehrgeiziges Ziel ist erreichbar	9
Berlichingenstraße 12: Kalte Räumung?	9
Elisabethhaue: Ackerbau statt Wohnungsbau	10
Bevölkerungsentwicklung: Neue Gründerzeit	10
Mietpreisbremse:	
Nur jeder dritte Mieter überprüft die Miete	11
Pilot-Projekte von Wohnungsunternehmen in Europa:	
Auszeichnung für Nachhaltigkeit und Verantwortung	11
Siedlung Westend: Kartenspiele	12
Webtipp: Sicher in den eigenen vier Wänden	12
Gebäudeenergiegesetz: Gebündelter Klimaschutz	13
Müllabfuhr und Straßenreinigung: Schwacher Trost	13

TITEL

Mietvertrag: 10 unwirksame Klauseln und ihre Folgen	14
--	----

HINTERGRUND

Umbau von Gewerbe- zu Wohnraum:	
Wohnen, wo vormals gearbeitet wurde	20
Nachtruhe einst und heute:	
Nachtwächter, Toresschluss und Musizierverbot	22
IBA Basel 2020: Wohnen im Dreiländer-Quartier	24
Ratten: Hartnäckig, aber nicht unbesiegbar	25

SPEZIAL

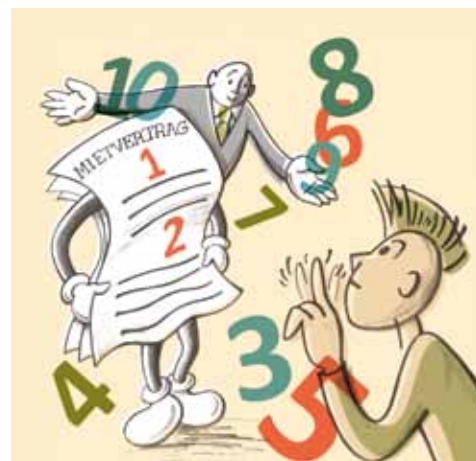
Möbliertes Wohnen:	
Wachsende Nachfrage, gepuschte Preise	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs	35
Instanzen-Rechtsprechung	38

SERVICE

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



Trotz häufiger Verwendung in Formularmietverträgen haben gewisse Vereinbarungen keinen rechtlichen Bestand.

Wir erläutern **10 unwirksame Klauseln und ihre Folgen** **14**



24

Das schweizerische Basel unterhält traditionell ein offenes Verhältnis zu den angrenzenden deutschen und französischen Kommunen. Jetzt ist eine gemeinsame **Internationale Bauausstellung** in der Planung.

Wo **Ratten** überhand nehmen, müssen sie bekämpft werden. Sie sind **hartnäckig, aber nicht unbesiegbar.**

25



Abbildungen: Julia Gandras, IBA Basel, R. Koenig (pa)

Der Fall Dr. Andrej Holm

Der von der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lomp-scher, sowie der Partei „Die Linke“ vorgeschlagene Staatssekretär für Wohnen, der Wissenschaftler der Humboldt-Universität Dr. Andrej Holm, hat nach heftigen Auseinandersetzungen um den Umgang mit seiner kurzen Tätigkeit für den Staatssicherheitsdienst der DDR sein Amt wieder räumen müssen.

Dr. Holm war Gastredner auf der letzten Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins. Mit seiner Analyse über die besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt für einkommensschwache Haushalte hat er viel Zustimmung und Wertschätzung bei den Delegierten des Mietervereins gefunden. Nicht jeder teilt seine grundsätzlichen politischen und ökonomischen Einschätzungen und Strategien, aber viele waren sicher gespannt darauf, wie sich die Identifikationsfigur von zahlreichen Mieterinitiativen und Mietervertretern in den konkreten Auseinandersetzungen mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wohl geschlagen hätte.

Die Benennung Holms war für viele auch ein Hoffnungsschimmer in der neuen Koalition. Aber gab es Anlass für eine Idealisierung? In welcher Art und Weise er sein Amt ausüben wollte, darüber war mangels der kurzen Amtszeit nichts in Erfahrung zu

bringen. Es steht dem Berliner Mieterverein weder an, die Stasi-Tätigkeit von Dr. Holm und seinen Umgang damit noch mögliche Fehler und Unterlassungen der Linken bei der Benennung zu bewerten, auch nicht mögliche Kommunikationsdefizite des Regierenden Bürgermeisters bei der angekündigten Entlassung. Anscheinend ging es im Streit um die Benennung um eine hochsymbolische Angelegenheit. Anders ist nicht zu erklären, weshalb es am Ende nur noch um pro und contra gehen konnte.

Musste der Mieterverein nicht aktiv – also unabhängig von Dr. Holms Umgang mit der Stasitätigkeit – für ihn eintreten, weil er ein Opfer der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu werden drohte? Unzweifelhaft werden sich nach dem Rücktritt manche in der Baubranche die Hände reiben. Gleichwohl besteht für Verschwörungstheorien kein Anlass. Die Koalition musste handeln, und zwar letztendlich unabhängig vom Votum der Humboldt-Uni über eine dortige Entlassung als Wissenschaftler wegen der Falschaussagen bei der Bewerbung. Dabei erschien eine Rückkehr zu den Sachfragen wegen der „Causa Holm“ insbesondere bei SPD und Grünen ohne seine Entlassung offenbar als gefährdet.

Der Berliner Mieterverein wehrt sich mit aller Entschiedenheit gegen die Stimmung, dass mit der Demission von Andrej Holm nun keine sozialer orientierte Mieten- und Wohnungspolitik mehr stattfindet. SPD, Linke und Grüne haben ihre Ziele in der Koalitionsvereinbarung festgehalten. Viele der Einschätzungen und Maßnahmen stimmen mit der Bewertung und den Forderungen des Berliner Mietervereins überein. Wir werden in diesen Punkten den Senat tatkräftig unterstützen, ohne auf den Status eines kritischen Begleiters zu verzichten.

Aber wir werden uns auch nichts vormachen. Es gehört mit zur Ehrlichkeit, die Grenzen politischer Einflussnahme auf Landesebene für eine soziale Mieten- und Wohnungspolitik zu erkennen, zu lang sind die Erfahrungen unserer mehr als 120 Jahre alten Organisation. Nichtsdes-

totrotz, der Berliner Mieterverein wird sich auch in der Auseinandersetzung mit Vermietern und ihrer Verbände für einen starken Mieterschutz einsetzen.

Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins

Leserbriefe

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 12/2016, Seite 14, Birgit Leiß: „Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau – Drastische Höhen“

Ergänzung

In unserem Beitrag haben wir auf die Möglichkeit eines Mietausgleichs in Härtefällen für Berliner Haushalte in Sozialwohnungen hingewiesen. Dabei handelt es sich um den „Mietzuschuss für Sozialwohnungen“. Informationen hierzu finden Sie unter www.mietzuschuss.berlin.de

Anträge beziehungsweise Anfragen richten Sie bitte an
zgs consult GmbH
Antragscenter Mietzuschuss
Brückenstraße 5, 10179 Berlin
☎ 030 - 28409302
post@mietzuschuss-berlin.de

Betr.: MieterMagazin 12/2016, Seite 26, Rosemarie Mieder: „Crowd-investing – Totalverlust nicht ausgeschlossen“

Nullsummenspiel

Vielen Dank für den informativen Artikel. Mieterinnen und Mieter sollten meines Erachtens nie in irgendwelche Immobilienfonds oder ähnliches investieren, da damit die Mieten tendenziell hochgetrieben werden – eben um Rendite zu erzielen. Für Mieterinnen und Mieter ist das ein Nullsummenspiel: Auf der einen Seite erzielt man einen Gewinn, auf der anderen verliert man ihn durch eine höhere Miete.

W. Wendt 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)
65. Jahrgang 2017

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, IBA Basel, Jens Kalaene, R. Koenig (pa), Tina Merkau/Berliner Stadtwerke, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Musée Fabre Montpellier, Susanne Nöllgen, Nils Richter, Florian Schuh (pa), Stiftung Stadtmuseum Berlin, Kersten Urbanke, Peter Wehn · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins 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



Ausstellung

Bilder in Acryl und Tusche von Ute Lempp

im Beratungszentrum
Südstern, Hasenheide 63,
Südstern, zu den
üblichen Öffnungszeiten
bis 31. März 2017

Gut zu wissen

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 32.
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

Mediation und Konfliktberatung

Die Zeiten der telefonischen Beratung und die Rufnummer haben sich geändert.
Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr.
Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Neue Rufnummer: ☎ 030-34710821
E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

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, 20. Februar 2017 und Montag, 20. März 2017.

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)

Vorankündigung

Bezirksmitgliederversammlungen 2017

Ab Mitte März finden die Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins in Ihrem Bezirk statt. Hier informiert Sie die Bezirksleitung über Probleme der Mieter im Bezirk, Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Sie sind sehr herzlich eingeladen, sich über die Arbeit des Berliner Mietervereins zu informieren und mitzudiskutieren.

Bitte notieren Sie die folgenden Termine:

Charlottenburg-Wilmersdorf:
Dienstag, 28. März 2017, 19 Uhr

Marzahn-Hellersdorf:
Mittwoch, 29. März 2017, 18 Uhr

Reinickendorf:
Donnerstag, 23. März 2017, 18.30 Uhr

Tempelhof- Schöneberg:
Montag, 27. März 2017, 19.15 Uhr

Die Tagesordnungen und Veranstaltungsorte für diese und alle weiteren Mitgliederversammlungen entnehmen Sie bitte der Märzausgabe des MieterMagazins.

Geänderte Beratung

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Wir sind in ein größeres Ladenobjekt umgezogen. Sie finden uns ab sofort in der Frankfurter Allee 85. Unser neues Beratungszentrum liegt zwischen dem Ring-Center und dem Bezirksamt Friedrichshain. Fahrverbindungen: S-/U-Bhf. Frankfurter Allee, U-Bhf. Samariterstraße.

Hohenschönhausen

Die Beratungsstelle im Hedwig Stadtteilzentrum ist geschlossen. Sie finden uns ab sofort im Nachbarschaftshaus im Ostseevierviertel, Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG. Raum 204, der Zugang ist barrierefrei, neue Beratungszeit: dienstags von 17 bis 19 Uhr
Fahrverbindungen: S75 Wartenberg, Tram M4, M5, Bus 256, 359



Einsenderin dieses Fotos ist Elke Stachowiak.

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.

ENERGIE

Quartier-Strom mit neuer Technik

Ein Schweizer Unternehmen hat eine kombinierte Solar-Wind-Kraftanlage entwickelt, die auf den Dächern von Hochhäusern installiert werden kann. Die Vorteile: Sie arbeitet nahezu geräuschlos, beeinträchtigt nicht das Stadtbild und ist für Tiere ungefährlich. Im November vergangenen Jahres hat das Berliner Wohnungsunternehmen Gewobag auf einem Hochhaus am Blasewitzer Ring in Spandau zehn sogenannte Windrail-Module installiert.

Das Windrail-Prinzip kombiniert drei Arten der alternativen Stromerzeugung: Erstens wird der natürliche Wind, der die Dachkante überströmt, genutzt. Zweitens verwertet die Anlage die Druckunterschiede an der Kante von Flachdächern. Und drittens wird die Sonnenenergie, die auf die Installation trifft, in Strom verwandelt. Ein Windkanal mit jeweils zwei Windturbinen verstärkt und nutzt die Druckunterschiede am Gebäude: Die Luft strömt durch einen zweieinhalb Meter langen sogenannten Venturi-Kanal. Durch den Druckunterschied vor und hinter dem Kanal wird die natürliche Windgeschwindigkeit erhöht. Dadurch steht mehr Windleistung bei gleicher Fläche zur Verfügung. Der Wind kühlt zugleich die über den Windrails angebrachten Solarpaneele.

Eine Marktstudie der Universität St. Gallen ergab, dass in der Schweiz etwa auf jedem hundertsten Gebäude Windrails installiert werden könnten. In Deutschland, wo es mehr Wind, aber zum Teil weniger Sonneneinstrahlung gibt, ist das Potenzial noch größer. Je nach Standort kann ein Windrail-System auf dem Dach 15 bis 70 Prozent des Strombedarfs eines Hauses decken. „Während klassische Windräder in Großstädten allenfalls an der Peripherie begrenzte Plätze finden, ist das Potenzial für diese Kombi-Technik immens“, so Andreas Irmer, Geschäftsführer der Berliner Stadtwerke. Auf einem zwölfgeschossigen Hochhaus am

Blasewitzer Ring in Spandau haben die Gewobag und die Berliner Stadtwerke im November 2016 mit der Züricher Anergdy AG als Pilotprojekt zehn Windrails sowie 332 Photovoltaikmodule in Betrieb genommen, die rund 94 500 Kilowattstunden Ökostrom pro Jahr erzeugen und damit rund 45 000 Kilogramm CO₂ pro Jahr vermeiden.

Der vor Ort erzeugte kostengünstige Ökostrom kann von den Mietern über die Stadtwerke bezogen werden. Die Konditionen: Arbeitspreis (netto) 20,67 Cent/Kilowattstunde, Grundpreis (netto) 6,68 Cent/Kilowattstunde. Insgesamt nutzen bereits über 600 Haushalte das Quartier-Strom-Angebot der Gewobag. Im Quartier Blasewitzer Ring hat die Vermarktung erst begonnen. Im Gebäude selbst wird der Strom auch für Licht, Fahrstühle und Lüftung genutzt und trägt so zur Senkung

Foto: Tina Merkau/Berliner Stadtwerke



Kombination aus umweltfreundlicher Energie: Windrails auf einem Spandauer Hochhaus

der Betriebskosten bei. Genaue Angaben zur Betriebskosteneinsparung sind laut Gewobag-Sprecherin Josette Honnef zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. „In jedem Fall werden die Betriebskosten für Hausstrom und Hausbeleuchtung unter den derzeitigen liegen. Darüber hinaus ist der Preis des auf den Häusern produzierten und selbst genutzten Stromes langfristig konstant.“

Rainer Bratfisch

WG-Zimmer immer teurer



Foto: Jens Kalaene

Nach einer Untersuchung des Moses-Mendelssohn-Instituts mussten Studentinnen und Studenten für ein WG-Zimmer im Durchschnitt 349 Euro zahlen, 5,8 Prozent mehr als im Vorjahr, da mussten noch 330 Euro gezahlt werden. Die höchste Miete für ein WG-Zimmer muss in München gezahlt werden: 560 Euro und 7,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Es folgen Frankfurt mit 460 Euro, Hamburg mit 430 Euro und Stuttgart mit 425 Euro. In Berlin und Ingolstadt stiegen die Preise für ein WG-Zimmer am stärksten, in Berlin um 10,5 Prozent auf 420 Euro und in Ingolstadt um 11,3 Prozent auf 413 Euro. In Köln müssen 400 Euro gezahlt werden, 3,9 Prozent mehr als im Vorjahr, und in Düsseldorf 395 Euro, das sind 9,7 Prozent mehr als noch im Vorjahr. *dmb*

Irreführende Werbung

Ende letzten Jahres warb der Versorger Gasag unter seinen Berliner Kunden für einen Tarifwechsel. Dass dieses persönlich adressierte Schreiben einen erfundenen Jahresverbrauch auswies, entdeckte nur, wer es aufmerksam las. Eine Irreführung der Kunden, fand die Verbraucherzentrale Berlin und mahnte das Unternehmen ab.

Als „gute Nachricht“ war das Anschreiben an Manfred Mocker adressiert: Die Gasag kündigte ihrem Kunden zum neuen Jahr eine Preissenkung an. Die fiel noch einmal höher aus, warb das Schreiben, wenn Mocker den Tarif wechseln und von „Erdgas Komfort“ auf „Erdgas Fix“ umsteigen würde.

Ein Blick auf die Spalte „Ihr Jahresverbrauch“ ließ Manfred Mocker allerdings stutzig werden: „Da wir nur eine Kochstelle mit Gas haben“,

so erklärt er, „verbrauchen wir im Jahr kaum 250 kWh. Auf dem an mich gerichteten Schreiben war aber von 22 828 kWh die Rede.“ Da stand kein Wort von einer Beispielrechnung – die Verbrauchsdaten, so suggerierte das Schreiben, seien seine ganz persönlichen.

Manfred Mocker prüfte, rechnete und kam zu dem Ergebnis: „Der Wechsel zum vorgeschlagenen anderen Tarif ist erst ab einem Verbrauch von 3000 kWh sinnvoll. Für uns dagegen würde das eine kräftige Erhöhung der Rechnung mit sich bringen.“ Er rief beim Gaslieferanten an: Das sei ganz einfach ein Versehen, so die Antwort, er solle Brief und Auftragsformular zerreißen.

„Ich war erst einmal beruhigt, bis ich mitbekam, dass alle meine Nachbarn mit Gasanschluss ein solch Schreiben erhalten hatten.“ Überall stimmten der angegebene und der tatsächliche

Foto: Christian Muhrbeck



Jahresverbrauch nicht überein und überall musste man schon genau hinsehen und nachrechnen. Mocker wandte sich an die Verbraucherzentrale Berlin. Von dort wurde das Unternehmen abgemahnt und unterzeichnete eine Unterlassungserklärung. Nun dürfen Schreiben nicht mehr mit „Ihr Jahresverbrauch“ und „Ihre Jahreskosten“ werben, wenn die tatsächlichen Daten nicht damit übereinstimmen.

Wer allerdings bereits einen Auftrag zum Tarifwechsel unterzeichnet hat, sollte genau prüfen und gegebenenfalls widerrufen.

Rosemarie Mieder

Die „gute Nachricht“ an ihre Kunden brachte der Gasag eine Unterlassungserklärung ein

WOHNKOSTENÜBERNAHME

Neuvermietungszuschlag bleibt

Seit dem 1. Januar 2017 gilt die neue Ausführungsverordnung (AV) Wohnen, mit der die Wohnkostenübernahme für Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften geregelt ist. Der Neuanmietungszuschlag wird weiterhin gewährt. Der neue Senat hat zusätzliche Verbesserungen angekündigt.

Erhalten bleibt der Zuschlag für Neuanmietungen, der vor einem Jahr befristet bis Ende 2016 eingeführt worden ist. Bei einer erforderlichen Neuanmietung dürfen die Richtwerte um 10 Prozent überschritten werden, bei Obdachlosen, Flüchtlingen und Menschen, die von Wohnungslosigkeit

bedroht sind, um 20 Prozent. Die Regelung habe sich bewährt. Der neue rot-rot-grüne Senat hat sich darauf verständigt, die AV Wohnen noch einmal zu überarbeiten, um Zwangsumzüge von Hartz-IV-Empfängern zu vermeiden. Für die Ermittlung der Richtwerte sollen künftig nicht nur die Mieten aus der einfachen Wohnlage einbezogen werden, sondern auch die aus der mittleren Wohnlage. Wenn wie bisher nur die einfache Wohnlage berücksichtigt wird, reicht für viele Bedarfsgemeinschaften die Kostenübernahme nicht aus. Sie müssen entweder einen Teil der Miete aus ihrem knapp bemessenen Regelbedarf bestreiten oder umziehen. Mit der angekündigten Neuregelung will der Senat die soziale Entmischung der Stadt stoppen. Sie soll spätestens am 1. Januar 2018 in Kraft treten.

Jens Sethmann



Foto: Nils Richter

Der Senat will ► Zwangsumzüge von Hartz-IV-Beziehern vermeiden

■ *BMV-Info Nr. 136: Hinweise zur Wohnung bei Arbeitslosengeld II*
www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl136.htm

Es war eine der letzten Amtshandlungen des vormaligen Sozialsenators Mario Czaja (CDU), als er im Dezember die neue AV Wohnen erließ. Die Richtwerte für die angemessene Bruttokaltmiete sind nicht geändert worden. Die Werte für die Heiz- und Warmwasserkosten sind aber auf Grundlage des bundesweiten Heizspiegels 2016 angepasst worden. Dadurch ändert sich – je nachdem, womit die Heizung befeuert wird – die Höchstsumme, die das Jobcenter insgesamt übernimmt.

KLIMASCHUTZPLAN 2050

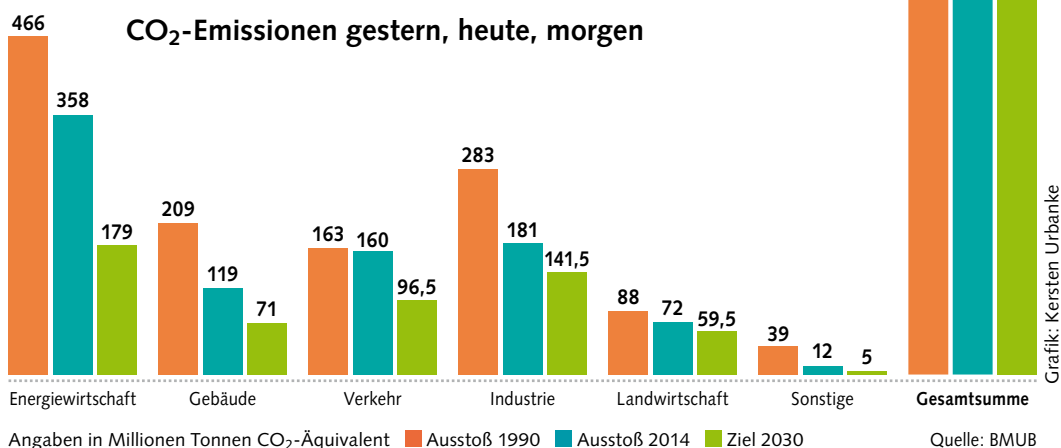
Klimagas-Ausstoß von Gebäuden soll noch deutlicher sinken

Der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung sieht vor, dass im Gebäudebereich der Ausstoß von Kohlendioxid (CO₂) bis 2030 um zwei Drittel gegenüber 1990 reduziert wird. Wegen dieser Vorgabe hatten sich die Immobilienverbände aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen vorerst verabschiedet. Der Deutsche Mieterbund (DMB) bleibt trotz Skepsis gesprächsbereit.

Beinahe hätte Bundesumweltministerin Barbara Hendricks (SPD) im November mit leeren Händen zum Weltklimagipfel nach Marrakesch fahren müssen. Erst in letzter Minute einigte sich die Bundesregierung auf konkrete Ziele zur Umsetzung des Pariser Klimaschutzabkommens. Bis 2050 soll Deutschland „weitgehend treibhausgasneutral“ werden. Das heißt, die Emission von CO₂-Äquivalenten wird um 80 bis 95 Prozent vermindert.

Für die einzelnen Wirtschaftszweige sind Einsparziele formuliert, die bis 2030 erreicht werden sollen. Aus dem ersten Entwurf waren vor allem auf Betreiben des Wirtschaftsministers zwischenzeitlich alle konkreten Reduzierungsziele gestrichen worden. Bis kurz vor Hendricks Abflug wurde um Prozente geschachtelt. Die größte Reduzierung wird dem Gebäudebereich abverlangt: Der CO₂-Ausstoß soll bis 2030 um 66 bis 67 Prozent sinken. Die Bereiche Verkehr und Landwirtschaft, die bisher schon wenig zur CO₂-Reduzierung beigetragen haben, müssen hingegen ihren Ausstoß nur um 40 bis 42 Prozent beziehungsweise um 31 bis 34 Prozent senken.

Aus Protest gegen die ungleiche Belastung hatten die Verbände der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) sowie Haus & Grund ihre Zusammenarbeit mit der Bundesregierung im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen auf Eis gelegt. „Die weiteren Schritte müssen nicht nur wirtschaftlich sein, sondern auch einen



Beitrag für die Bezahlbarkeit von Wohnen und Bauen leisten“, sagt BID-Vorsitzender Andreas Ibel. „Wenn die Erkenntnisse der Bündnisarbeit dafür nicht genutzt werden, verliert das Bündnis seine Sinnhaftigkeit.“ „Die angehobenen Einsparvorgaben im Gebäudebereich sehen wir auch skeptisch“, erklärt DMB-Sprecher Ulrich Ropertz, „weil die Zielverfehlung in anderen Sektoren nicht über den Gebäudebereich ausgeglichen

werden darf.“ Um das Ziel nicht aus den Augen zu verlieren, seien aber jetzt konkrete Einsparvorgaben im Gebäudebereich notwendig. Der Deutsche Mieterbund hat deshalb nicht erwogen, aus dem Bündnis auszusteigen. „Natürlich müssen wir mit der Politik im Gespräch bleiben“, so Ropertz. Offenbar ist der BID inzwischen wieder an den Verhandlungstisch zurückgekehrt.

Jens Sethmann

Schimmel in jeder fünften Wohnung



Foto: MieterMagazin-Archiv

20 Prozent der deutschen Haushalte kämpfen mit Schimmel. In jeder vierten Wohnung, in der Kinder leben, ist Schimmel zu finden. Besonders betroffen von der Schimmelproblematik sind Bade- und Schlafzimmer. Das sind die Ergebnisse einer Studie von Immowelt. Bei 50 Prozent der Befragten befand sich Schimmel im Bad, 28 Prozent hatten im Schlafzimmer mit Schimmel zu kämpfen. Vielen der Befragten ist die damit verbundene Gefahr nicht bewusst. 19 Prozent der von Schimmel Betroffenen glauben, dass die Sporen keinen Einfluss auf ihre Gesundheit haben. 14 Prozent gaben dagegen an, so schnell wie möglich die Wohnung wechseln zu wollen.

dmb

Ehrgeiziges Ziel ist erreichbar

Der Primärenergiebedarf von Gebäuden soll bis 2050 um 80 Prozent sinken. Eine aktuelle Studie der Deutschen Energie-Agentur (dena) belegt: Die technischen Möglichkeiten für das Erreichen dieses ehrgeizigen Ziels sind vorhanden.

Die dena hat für ihre Studie die Energieverbrauchsabrechnungen von 121 energieeffizienten Wohnhäusern sowie die Angaben der Eigentümer zur Nutzung und zum baulichen Zustand der Gebäude analysiert. Lag der jährliche Energieverbrauch 2008 noch bei rund 150 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche, würden die sanierten oder neu errichteten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit wärmegeämmter Gebäudehülle und

effizienter Anlagentechnik nur noch 50 bis 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter verbrauchen, wenn sie mit Gas, Öl oder Pellets beheizt werden, oder rund 20 Kilowattstunden bei einer elektrischen Wärmepumpenheizung. Der Energieverbrauch energieeffizienter Wohngebäude liege in der Praxis im Schnitt 60 bis 95 Prozent niedriger als der eines Durchschnittsgebäudes im Jahr 2008. Als wichtigste Faktoren, die die Verbrauchskennwerte der Gebäude beeinflussen, erwiesen sich der Einbau von Wärmepumpen, Solarthermie und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie der Dämmstandard. Angaben zu den Kosten der energetischen Sanierung sucht man in der Studie leider vergeblich.

Foto: Christian Muhrbeck



Das Fazit der Studie: Das Ziel der Bundesregierung, bis 2050 nahezu klimaneutrale Städte beziehungsweise einen klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren, sei technisch möglich. Ungeklärt ist jedoch nach wie vor, wie die Kosten des Klimaschutzes sozial gerecht verteilt werden können. Eine energetische Modernisierung führt derzeit zu Mieterhöhungen, die drei- bis viermal höher sind als der Betrag, der durch sinkende Heizkosten eingespart wird.
Rainer Bratfisch

Energetische Sanierung kann den Energieverbrauch um bis zu 95 Prozent senken

■ *Download der Studie:*
<https://shop.dena.de>
→ *Energieeffiziente Gebäude*
→ *Studien*

BERLICHINGENSTRASSE 12

Kalte Räumung?

■ *Weitere Infos im Internet unter www.wem-gehoert-moabit.de*

Die Situation um das Wohnheim für wohnungslose Männer in der Berlichingenstraße 12 spitzt sich zu. Nachdem der Vermieter bereits im Juni das Wasser abstellen ließ, mussten die Bewohner Anfang Dezember ohne Heizung ausharren. Unbekannte hatten den Gaszähler ausgebaut und die Anlage manipuliert.

Die Bewohner des Wohnheims protestierten im Dezember gegen ihre Kündigung



Foto: Sabine Mittermeier

Die Berlichingenstraße 12 in Moabit ist seit vielen Jahren ein Wohnheim für Männer, die auf der Straße gelandet waren. Jeder hat sein eigenes Zimmer, sogar Hunde dürfen mitgebracht werden. Ende 2015 kündigten die Eigentümer, eine Erbgemeinschaft, dem bisherigen Träger „Gästehaus Moabit“, und vermieteten an einen neuen Betreiber. Begründung: Man wolle hier künftig Flüchtlinge unterbringen. Zu dieser Zeit betrug der Tagessatz für die Unterbringung von Geflüchteten fast das Doppelte von dem für Obdachlose, zudem waren Mehrbettzimmer vorgesehen. Doch der Bezirk teilte dem Eigentümer postwendend mit, dass er an dieser Stelle keine Flüchtlingsunterkunft wünsch. Inzwischen haben sich Senat und Bezirke grundsätzlich darauf geeinigt, Unterkünfte für Wohnungslose nicht für Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen. Beide Gruppen sollen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Die ursprünglichen Pläne sind also vom Tisch.

Was der Eigentümer stattdessen mit dem Haus vorhat, ist unklar. Bislang verweigerte er sich jedem Gespräch, auch Bezirksbürgermeister Stephan von Dassel (Grüne), der sich für die Bewohner einsetzt, stieß auf taube Ohren. Presseanfragen bleiben unbeantwortet. Auch um den Heizungsausfall mitten im Winter hat sich niemand gekümmert. Nur dank der spontanen Spende eines Weihnachtsmarktbetreibers konnte die Gasanlage repariert werden. Ob die Männer bleiben können, ist ungewiss. Sowohl der ehemalige Betreiber als auch die einzelnen Bewohner wurden auf Räumung verklagt. Die Verfahren laufen noch. Juristisch gesehen ist der Ausgang ungewiss. Weil der ehemalige Betreiber der eigentliche Mieter ist und es sich somit um eine gewerbliche Weitervermietung handeln dürfte, greift der Kündigungsschutz nicht. Bezirksbürgermeister von Dassel will sich weiterhin für eine Lösung einsetzen.
Birgit Leiß

ELISABETHAUE

Ackerbau statt Wohnungsbau

Der neue Senat hat in seiner Koalitionsvereinbarung elf große Wohnungsbaustandorte festgelegt, auf denen rund 37 000 Wohnungen entstehen sollen. Das bislang größte und umstrittenste Vorhaben, die Elisabethaue, ist hingegen auf Eis gelegt.

„Das Potenzialgebiet Elisabethaue wird zur Bebauung in dieser Legislaturperiode nicht weiter verfolgt“, heißt es im rot-rot-grünen Koalitionsvertrag. Ein Sieg für die Bürgerinitiative Elisabeth-Aue e.V., die sich vehement gegen die Bebauung der landwirtschaftlich genutzten, 70 Hektar großen Fläche gewehrt hatte. „Wir sind überaus glücklich, dass wir unserem Ziel ein Stück näher gekommen sind“, erklärt der Verein, der nun ein Nutzungskonzept für den dauerhaften Schutz der Flächen erarbeiten will. Das Ackerland im Pankower Norden hat einen hohen ökologischen

Wert als Kaltluftschneise für die Innenstadt. Gleichzeitig ist das Terrain nur schlecht an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Deshalb hatten sich auch die Pankower Bezirksverordneten parteiübergreifend gegen die Bebauung ausgesprochen.

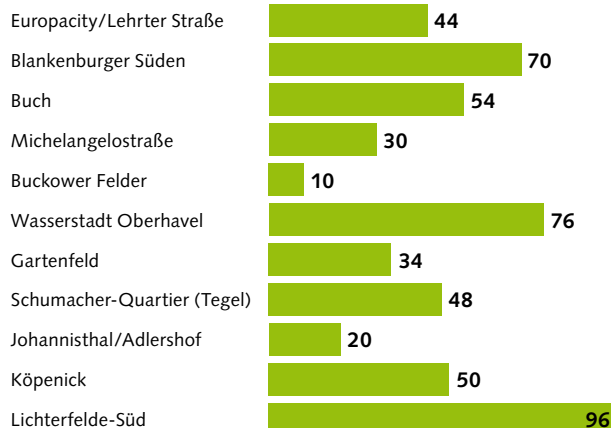
Laut Koalitionsvertrag will der Senat die neu zu bauenden Stadtquartiere „lebendig, sozial gemischt, grün und partizipativ planen“, und zwar zusammen mit den Bezirken und mit breiter Öffentlichkeitsbeteiligung. Die bisherige Praxis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, den Bezirken die Zuständigkeit für Bauvorhaben ab 200 Wohnungen zu entziehen, dürfte damit passé sein. Zudem sollen die neu zu bauenden Stadtviertel stadtverträglich sein und eine leistungsfähige Nahverkehrserschließung haben. Bei einigen Neubaugrundstücken muss diesbezüglich nachgebessert werden: So sind die

Foto: Nils Richter



Der Protest gegen die Bebauung der Elisabethaue war erfolgreich

Die 11 neuen Wohnungsbaustandorte laut Koalitionsvertrag



Angaben in Hektar

Buckower Felder ähnlich schlecht angebunden wie die Elisabethaue.

Jens Sethmann

Grafik: Kersten Urbanke

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Neue Gründerzeit



Foto: Florian Schuh (pa)

Der Zuzug vor allem auch jüngerer Menschen verschafft Berlin ein anhaltendes Wachstum (hier: Messe Studyworld Berlin 2016)

Im ersten Halbjahr 2016 wurde in Berlin ein Bevölkerungszuwachs von 43 800 Personen registriert – ein auffällig starkes Wachstum gegenüber den Vorjahren, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bekannt gab. Seit 2011 war eine vergleichbare Zahl jeweils erst zum Jahresende erreicht worden.

Der Grund für den Boom liegt im Zuzug aus dem Ausland. Ende 2015 kamen besonders viele schutzsuchende Flüchtlinge in Deutschland an. Bei ihrer Registrierung kam es teilweise zu Verzögerungen, so dass sie erst 2016 im Einwohnerregister erfasst wurden. Von den Neuberlinern kommen 37 200 Personen aus dem Ausland, darunter die meisten aus Syrien, Afghanistan und dem Irak.

Auch wenn die Zahl der Geflüchteten, die bei uns ankommen, wieder zurückgeht – das Wachstum Berlins wird auch in den kommenden Jahren anhalten. Seit 2005 wächst die Hauptstadt in den letzten Jahren immer stärker. Der Senat spricht von einer „dritten Gründerzeit“ und geht in einer aktuellen Prognose von einem Bevölkerungswachstum um 7,5 Prozent bis zum Jahr 2030 aus.

Noch höher sind die Prognosen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW), das für die Hauptstadt bis 2035 einen Anstieg um knapp 15 Prozent – von heute 3,65 Millionen Einwohnern auf gut 4 Millionen – voraussagt.

Während in den ländlichen Räumen nach und nach die Anzahl der Menschen weniger wird, so das IW, wird es in den Metropolen eng: Junge Menschen kommen für die Ausbildung oder das Studium, Zuwanderer aus dem europäischen Ausland, weil sie mit den wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen in ihren Heimatländern unzufrieden sind. Senioren genießen in den Ballungsräumen eine bessere Versorgung, ein attraktiveres Freizeitangebot und mehr soziale Kontakte. Nicht zuletzt schaffen urbane Bürozentren neue Arbeitsplätze.

Katharina Buri

MIETPREISBREMSE

Nur jeder dritte Mieter überprüft die Miete

Die Bilanz nach 20 Monaten Mietpreisbremse ist ernüchternd: In Berlin wird der im Mietspiegel festgelegte obere Schwellenwert bei der Wiedervermietung um durchschnittlich 27,8 Prozent überschritten, ergab eine Analyse.

Trotz einer oft rechtlich nicht zulässigen zu hohen Miete hat das Meinungsforschungsinstitut „YouGov“ festgestellt: „Viele Mieter sind unsicher, ob sie gegen eine überbezahlte Miete klagen würden.“ 35 Prozent der Befragten geben an, kein Geld für eine juristische Auseinandersetzung zu haben, 15 Prozent scheuen einen Streit mit dem Vermieter und

13 Prozent fehlt es an Erfahrungen mit Gerichtsverfahren. Überhaupt hat nur knapp jeder dritte Mieter in Deutschland schon einmal mithilfe des Mietspiegels überprüft, ob er zu viel für seine Wohnung zahlt. Eine aktuelle Studie des Beratungsunternehmens „Analyse & Konzepte“ ergab, dass nur 18 Prozent der Mieter ihre Miete als hoch und nur 2 Prozent als viel zu hoch empfinden. 44 Prozent der Mieter wären jedoch bereit, für eine geringere Miete auf Wohnfläche zu verzichten. In Berlin waren bis Ende 2016 nur wenige Klagen wegen überhöhter Mieten bei den Amtsgerichten anhängig. Zwei Fälle wurden bislang mit Urteil

entschieden – zugunsten der Mieter. Die meisten Verfahren enden mit Vergleichen. Die niedrige Zahl von rechtlichen Verfahren verweist einmal mehr auf die praktische Unwirksamkeit der Mietpreisbremse. Der Berliner Mieterverein engagiert sich für eine Verbesserung des Gesetzes noch in dieser Legislaturperiode.
Rainer Bratfisch

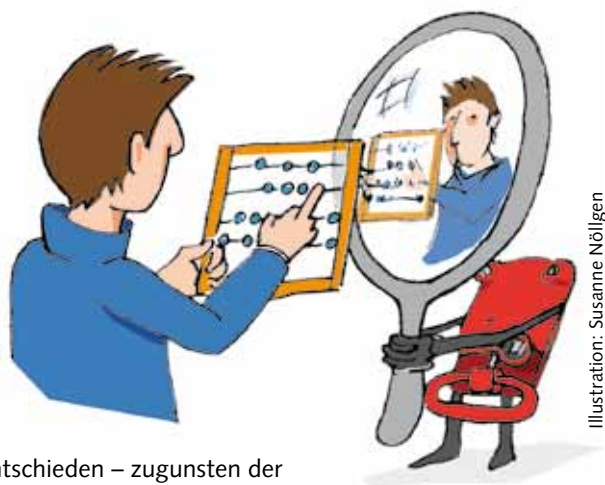


Illustration: Susanne Nöllgen

Nur eine Minderheit der Mieter prüft, ob die Mietforderung rechters ist

PILOT-PROJEKTE VON WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN EUROPA

Auszeichnung für Nachhaltigkeit und Verantwortung

Seit 2014 zeichnet die European Responsible Housing Initiative (ERHIN), die Europäische Initiative für verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft, in mehreren Kategorien Pilotprojekte europäischer Wohnungsunternehmen aus. Das mehrstufige Pilotprojekt „Berufsausbildung – Schlüsselfaktor für erfolgreiche Integration geflüchteter Menschen“ des Berliner Wohnungsunternehmens Gewobag belegte 2016 bei den European Responsible Housing Awards einen ersten Platz.

Preiswürdig: Die Gewobag bietet geflüchteten jungen Leuten eine Ausbildungsperspektive

Das Projekt „Venning Eco LIFE“ im belgischen Kortrijk war der Sieger in der Kategorie „Lokale soziale Nachhaltigkeit“. Die soziale Stigmatisierung dieses Bezirks der 75000-Einwohner-Stadt soll durch städtebauliche Maßnahmen beendet werden. Der IFC Habitat La Sablière in Paris wurde in der Kategorie „Ökologische Nachhaltigkeit“ ausgezeichnet. Im Mittelpunkt des Projekts steht ein Warmwasserversorgungsnetz, das von einem thermodynamischen Hybridgenerator betrieben wird. Die Shepherds Bush Housing Group in London erhielt den Preis für „Verantwortungsvolle Unternehmensführung und faire Stakeholderbeziehungen“. Alle Mitarbeiter – vom Chef bis zum Azubi – besuchen regelmäßig die Mieter und sind persönlich für die Beseitigung von Mängeln verantwortlich.

Für „Verantwortungsvolle Personalführung“ wurde die Berliner Gewobag geehrt. Sie bietet Flüchtlingen drei- bis vierwöchige Praktika sowie eine Berufsausbildung an. Sind diese an kaufmännischen Berufen interessiert und erfüllen sie die notwendige

gen sprachlichen und fachlichen Voraussetzungen, werden sie ein Jahr lang in Schulungen auf die Ausbildung und die Berufsschule vorbereitet. Bei der Auswahl der Kandidaten arbeitet die Gewobag eng mit der Agentur für Arbeit zusammen. Gewobag-Vorstandsmitglied Snezana Michaelis: „Es ist wichtig, Menschen in Arbeit zu bringen, weil das eine zwingende Voraussetzung für Integration ist.“

Moussa Sheikh Akriem zum Beispiel kam vor drei Jahren aus Syrien nach Berlin. Rund 100 Unternehmen hat er damals angeschrieben, bis er bei der Gewobag einen Praktikumsplatz bekam – und seine erste Wohnung. Sein Pate Bastian Franke von der Abteilung Rechnungswesen hilft nicht nur bei beruflichen Problemen, sondern beantwortet auch Fragen zu den sozialen und wirtschaftlichen Verhältnissen in Deutschland. Die Preisverleihung wurde von der Internationalen Mieterallianz (IUT) und Housing Europe organisiert. Juryvorsitzende war Barbara Steenberg, Leiterin des IUT-Büros in Brüssel.
Rainer Bratfisch



Foto: Tina Merkau

SIEDLUNG WESTEND

Kartenspiele

Die Bewohner der Siedlung Westend durften kürzlich bei einem Mieterworkshop mit bunten Kärtchen über den Grundriss ihrer künftigen Wohnungen abstimmen. Dumm nur, dass es für den geplanten Neubau noch gar keine Baugenehmigung gibt. Die meisten Mieter würden ohnehin lieber in ihren jetzigen Häusern wohnen bleiben. Doch die sind nach Überzeugung ihres Vermieters, des Immobilienunternehmens Deutsche Wohnen, unsanierbar und sollen abgerissen werden.

Von einer „Pflichtveranstaltung“ spricht Steffen Unger von der Bürgerinitiative Siedlung Westend. Ein wirklicher Dialog sei offenbar nicht erwünscht gewesen. Für den geplanten Abriss und anschließenden Neubau muss der Bebauungsplan geändert werden. Die Initiative hat in jahrelanger Überzeugungsarbeit erreicht, dass die Bezirksverordneten eine Vereinbarung mit den Mietern zur Bedingung machen. Das heißt: Ohne Einigung mit den Mietern keine Änderung des B-Plans und somit auch kein Neubau. Eigentlich sollte bereits 2017 mit dem Bau begonnen werden. Ob dieser Termin gehalten werden kann, ist fraglich.

Unterdessen drückt die Deutsche Wohnen auf die Tube, um mit den derzeit rund 150 Mietern in Einzelgesprächen Vereinbarungen zu erzielen. Dabei geht es auch um die Einkommenssituation. 25 Prozent der 600 neuen Wohnungen sollen preisgebunden sein. Genaue Angaben zur Miethöhe will man bei der Deutsche Wohnen zumindest öffentlich nicht machen. Die Bestandsmieter bekämen auf jeden Fall Sonderkonditionen, so Unternehmenssprecher Marko Rosteck. „Sie müssen lediglich einen geringen Aufschlag auf die jetzige Miete zahlen – und das für eine Neubauwohnung im Erstbezug.“ Außerdem würden sie vorrangig mit Stellplätzen versorgt. Nach Angaben von Steffen Unger wurde den Mietern ein Umzug zur gleichen Bruttowarmmiete

wie zuvor angeboten. „Wir fordern aber die gleiche Nettokaltmiete, außerdem wollen wir faire Regelungen über Entschädigungszahlungen für unser Inventar“, so Unger.

Die grundsätzliche Diskussion um den Abriss der ehemaligen Alliiertensiedlung hält man bei der Deutsche Wohnen für erledigt. Man habe nachgewiesen, dass eine Modernisierung der bestehenden Gebäude aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht sinnvoll sei, so Sprecher Rosteck. Zudem schaffe man 400 zusätzliche Wohnungen. „Es gibt aber keinen Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen“, kritisiert Steffen Unger. 75 Prozent der Wohnungen können frei vermietet werden zu Preisen, wie sie in dieser Gegend üblich sind. Dafür werden nicht nur 200 Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete von 5,90 Euro pro Quadratmeter abgerissen, sondern auch jede Menge Grün vernichtet.



Foto: Nils Richter

Kritik gibt es auch am Grundriss der neuen Wohnungen. Die Zimmer seien kleiner und der Schnitt zum Teil unpraktisch, gerade für Familien, sagt Unger. Auch die vorgesehenen offenen Küchen stoßen nicht bei allen Mietern auf Begeisterung. Die Deutsche Wohnen versprach, die Mieterwünsche in die Planungen einfließen zu lassen. Im Frühjahr soll es dann einen Mieterworkshop zur Verkehrssituation geben.

Birgit Leiß

Bewohner der Siedlung Westend würden gern ihre jetzigen Wohnungen erhalten

■ Weitere Infos auf der Website der Anwohnerinitiative www.siedlung-westend.org

WEBTIPP

Sicher in den eigenen vier Wänden



■ Kostenloser Download unter www.baufi24.de/ratgeber/optimaler-einbruchschutz-fuer-ein-sicheres-zuhause/

Die ungebetenen Besucher kommen mitten in der Nacht, aber auch um die Mittagszeit. Sie sind ver mummt oder treten in Handwerksmontur auf. Sie haben einen Kuhfuß dabei, aber meist reicht ihnen ein Schraubendreher. Die dunklen Monate zwischen Oktober und März sind Hochsaison für Wohnungs- und Hauseinbrüche. Welche Möglichkeiten es gibt, sich selbst und seine Wohnung zu schützen, zeigt jetzt ein E-Book, das kostenfrei aus dem Netz heruntergeladen werden kann. Das Internetportal BauFi24.de und die Initiative für aktiven Einbruchschutz „Nicht bei mir!“ geben darin Ratschläge für präventives Verhalten, aber auch einen Überblick über Sicherheitstechnik, die durchaus einen großen Teil der Einbruchversuche vereiteln kann. Denn für die meisten Einbrecher, so erklären die Autoren, muss es vor allem schnell gehen: Angekippete Fenster, offene Wohnungseingangstüren, überquellende Briefkästen sind eine Einladung. Das E-Book erläutert in kurzer und übersichtlicher Form, wie gerade auch Mieter vorbeugen können, was sie mit dem Vermieter absprechen sollten, worauf sie in Bezug auf einen Versicherungsfall achten müssen. Es zeigt, wo man fachlichen und polizeilichen Rat bekommt und welche Finanzhilfe es für jene gibt, die sicherheitsmäßig aufrüsten wollen und müssen.

rm

Gebündelter Klimaschutz

Um Deutschland für die Erreichung der ehrgeizigen Klimaschutzziele auf Kurs zu bringen, ist jetzt ein Gebäude-Energiegesetz im Gespräch, dass die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz und das Erneuerbare-Energien-Gesetz zusammenführen soll.

Eigentlich war für 2017 eine weitere Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) geplant. Doch das Bundeswirtschaftsministerium hat jetzt vorgeschlagen, die Energieeinsparverordnung (EnEV) beziehungsweise das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) in einem Gebäudeenergiegesetz zusammenzulegen.

Ein Abgleich der EnEV und des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien (EEWärmeG) ist bereits im Koalitionsvertrag festgeschrieben. Außerdem verlangt die EU-Gebäu-

derichtlinie, dass ab 1. Januar 2019 alle neuen Gebäude als Niedrigstenergiegebäude ausgeführt werden müssen. Passiert ist bisher nichts. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie will den Niedrigstenergiegebäudestandard jetzt nur für neu zu errichtende Gebäude der öffentlichen Hand definieren oder, als zweite Option, den Neubaustandard für alle Gebäude verschärfen – nicht mit einer Novellierung der EnEV, sondern mit einem neuen Gebäudeenergiegesetz.

Für jeden Energieträger sollen Nachhaltigkeitsfaktoren eingeführt werden, ein Bonus-System soll Solarheizungen und Quartier-Strom effektiver machen. Ein mit den Ländern abgeglichener Gesetzentwurf liegt jedoch noch nicht vor. Mit einer Verabschiedung des neuen Gebäudeenergiegesetzes vor der Bundestagswahl im September 2017 ist deshalb wohl nicht zu rechnen.

Foto: Christian Mührbeck



Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins: „Der BMV begrüßt, dass die EnEV und das EEWärmeG zusammengefasst werden.“ Wichtig sei aber, welche Anforderungen an die Gebäudeeigentümer zukünftig gestellt würden. Es gehe dabei aber nicht nur um CO₂ als Indikator, sondern auch um die Endenergieeinsparung – vor allem im vorhandenen Bestand. Das neue Gesetz müsse einen Sanierungsfahrplan beinhalten, wobei die Verpflichtungen Vermieter und Mieter nicht überfordern dürfen. Wild: „Das neue Gesetz muss durch eine Verbesserung des Mieterschutzes ergänzt werden.“

Rainer Bratfisch

Über die künftigen Energiestandards im Baubereich herrscht beim Bund noch keine Klarheit

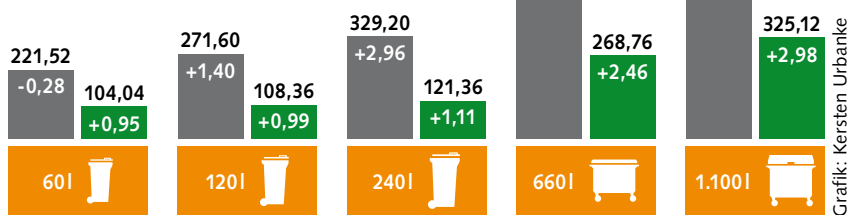
MÜLLABFUHR UND STRASSENREINIGUNG

Schwacher Trost

Die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) erhöhen 2017 und 2018 ihre Gebühren jährlich um 1,9 Prozent bei der Müllabfuhr und 1,3 Prozent bei der Straßenreinigung. Damit steigen auch die Betriebskosten für die Mieter.

Sabine Thümmler, Sprecherin der BSR, begründet die aus ihrer Sicht „moderaten Gebührenanpassungen“ mit den Tarifabschlüssen für den öffentlichen Dienst. Die BSR erfülle damit zugleich die Vorgaben des Ende 2015 unterzeichneten Unternehmensvertrages. Und überhaupt bleibe Berlin die günstigste Großstadt in Deutschland, was die Abfallgebühren betrifft – was für viele Berliner ein schwacher Trost ist, für die die Betriebskosten ein wichtiger Kostenfaktor sind. Immerhin: Die Wertstofftonne, die Annahme der meisten Abfälle auf den Recyclinghöfen und die Weih-

Die neuen Hausmüll- und Bio-Tarife



Alle Angaben in Euro/Jahr ■ Hausmüll ■ Biomüll

Quelle: BSR

Grafik: Kersten Urbanke

nachtsbaumsammlung bleiben zumindest bis Ende des Jahres 2018 kostenlos.

Andererseits: Für ein 500 Quadratmeter großes Grundstück erhöhen sich die Gebühren für die Straßenreinigung zwischen 1,80 Euro in der Reinigungsklasse 4 und 18 Euro in der Reinigungsklasse 1a. Bei der Sperrmüllabfuhr bietet die BSR zwar

jetzt eine garantierte Wartezeit zwischen einer und drei Wochen, das Mindestentgelt verdoppelt sich jedoch bei der Abholung innerhalb einer Woche von 48 auf 96 Euro. Originalton Stadtreinigung: „Die Dienstleistungen der Sperrmüllabfuhr wurden kundenfreundlich ausdifferenziert.“

Rainer Bratfisch

MIETVERTRAG

10 unwirksame Klauseln und ihre Folgen



Alle Illustrationen: Julia Gandras

Wann haben Sie sich das letzte Mal Ihren Mietvertrag genau angeschaut? Es könnte sich lohnen, denn abgesehen davon, dass viele Formulare eine wahre Fundgrube für kuriose Regelungen sind („Wäsche waschen für haushaltsfremde Personen verboten“) ist er schlicht und einfach die Grundlage Ihres Mietverhältnisses – ganz gleich, ob das gute Stück 5 oder 50 Jahre alt ist. Dabei ist wichtig, dass Sie nicht unbedingt alles hinnehmen müssen, was in dem Vertrag schwarz auf weiß steht. Manche Vereinbarungen können Sie getrost ignorieren, weil sie vom Gesetz oder der Rechtsprechung für unwirksam erklärt wurden. Andererseits: Längst nicht jede Klausel, die befremdlich oder anmaßend anmutet, ist unzulässig. 90 Prozent aller Mietverträge, so schätzt der Deutsche Mieterbund, enthalten unwirksame Klauseln. Einen einheitlichen oder gar „amtlichen“ Vordruck gibt es nicht. Wir sagen Ihnen, welche Klauseln – so oder ähnlich – häufig verwendet werden, aber keine Gültigkeit haben.

Mietsicherheit

„Der Mieter bietet dem Vermieter zusätzlich zur vereinbarten Kautions, eigenständig und unaufgefordert eine selbstschuldnerische Bürgschaftserklärung an.“

Eine solche Klausel ist nicht zulässig. Nach § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) darf die Mietsicherheit höchstens drei Nettokaltmieten betragen. Darüber hinaus darf der Vermieter keine Sicherheitsleistung fordern. Nur wenn ihm freiwillig eine

weitere Sicherheit neben der Kautions angeboten wurde, darf der Vermieter auf diese zurückgreifen (BGH vom 7. Juni 1990 – IX ZR 16/90). Andernfalls kann die Rückgabe der Kautions verlangt werden. Allerdings verlangen viele Vermieter ohne diese Vertragsklausel vom Wohnungssuchenden mündlich eine „freiwillige“ Übersicherung. Eine Übersicherung wäre es auch, zusätzlich zur Kautions ein „Schlüsselpfandgeld“ zu verlangen. Unwirksam ist auch dieser Passus: „Der Mieter ist verpflichtet, eine Privat-Haftpflichtversicherung abzuschließen und dies auf Verlangen des Vermieters nachzuweisen.“

Das etwaige Risiko, das durch die Kautions nicht mehr abgedeckt ist, gehört zum allgemeinen Risiko des Vermieters, meinte dazu das Landgericht Berlin (16. September 1992 – 26 O 179/92).

Wohnflächenangabe

„Die Größe der Wohnung beträgt circa 68 Quadratmeter. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes.“





Immer häufiger hat man es beim Berliner Mieterverein (BMV) mit Mietverträgen zu tun, die sich vor der eindeutigen Angabe einer Quadratmeterzahl drücken. Die Intention ist klar: Es soll verhindert werden, dass der Mieter die Miete kürzt, wenn sich nachträglich herausstellt, dass die Wohnung viel kleiner ist als im Mietvertrag angegeben. Liegt die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10 Prozent unter der vertraglich vereinbarten, gilt das nämlich als Mangel. Doch solchen Trickereien hat der Bundesgerichtshof (BGH) vor einigen Jahren einen Riegel vorgeschoben. Es mache keinen Unterschied,

ob im Mietvertrag die Wohnfläche exakt oder aber mit einer Circa-Angabe beschrieben werde. Allein maßgeblich ist, ob die jeweilige Angabe um mehr als 10 Prozent von der tatsächlichen Wohnfläche nach oben abweiche (BGH vom 10. März 2010 – VIII ZR 144/09).

Kündigungsfristen und Mietdauer

„Die Kündigungsfrist für den Mieter beträgt 5 Monate.“

Eine solche Vereinbarung ist nicht bindend. Die Kündigungsfrist des

Mieters beträgt grundsätzlich drei Monate, der Mieter kann also stets bis zum dritten Werktag des Monats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Für den Vermieter können hingegen längere, über die gesetzliche Regelung hinausgehende Kündigungsfristen vereinbart werden.

Außerdem kann die Kündigung für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen sein. Folgende Regelung ist nicht zu beanstanden: *„Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 2016 und läuft auf unbestimmte Zeit. Vermieter und Mieter vereinbaren, dass beiderseitig für die Dauer von 24 Monaten ab Mietbeginn auf das Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses verzichtet wird. Das Mietverhältnis ist demnach erstmalig ab dem 31. August 2018 kündbar.“*

Voraussetzung ist, dass der Kündigungsausschluss für maximal vier Jahre vereinbart wurde. Ein längerer Zeitraum wäre wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (BGH vom 8. Dezember 2010 – VIII ZR 86/10). Außerdem muss der Kündigungsausschluss für beide Seiten gelten.

Beim Abschluss von Zeitmietverträgen gibt es ebenfalls viele Fehler.

„Niemals auf mündliche Absprachen verlassen“

MieterMagazin: Kann man verlangen, dass man den Mietvertrag zur Prüfung mit nach Hause nehmen kann, bevor man ihn unterschreibt?

Krakau: Das ist durchaus üblich, und ich wüsste keinen vernünftigen Grund, der dagegen spricht. Ein seriöser Vermieter wird damit keine Probleme haben. Man sollte den Vertrag in jedem Fall in Ruhe durchlesen und die unklaren Punkte in der Mieterberatung besprechen. Wenn darauf bestanden wird, dass man sofort vor Ort unterschreibt, sollte man misstrauisch werden. Dann ist möglicherweise etwas faul. Aufpassen sollte man vor allem, ob die Miethöhe korrekt angegeben und die Vorauszahlung für die Neben-

kosten realistisch ist. Viele Mieter schauen nur auf die Gesamtmiete. Oft werden aber die Nebenkosten viel zu niedrig angesetzt. Nach ein-



Foto: Nils Richter

einhalb Jahren erlebt dann mancher eine böse Überraschung in Form einer happigen Nebenkosten-Nachzahlung. Hüten sollte man sich auch

davor, zu unterschreiben, dass die Wohnung komplett renoviert übergeben wurde, wenn das gar nicht der Wahrheit entspricht. Das ist dann im Nachhinein schwer anzufechten. Gut überlegen sollte man sich außerdem, ob man einen beiderseitigen Kündigungsausschluss unterschreibt. Zieht man doch früher aus, ist unter Umständen noch jahrelang die Miete zu zahlen.

MieterMagazin: Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Mietvertragsvordrucke. Wo liegen die Knackpunkte?

Krakau: Einige Formulare, zum Beispiel der des Haus-und-Grund-Verlags, sind ausgesprochen vermieterefreundlich. Sie werden ständig der

Rechtsanwalt
Cornelius Krakau
erläutert, worauf
man bei einem
neuen Mietver-
tragsabschluss
achten sollte

Häufig heißt es lapidar:

„Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 2016 und endet am 31. August 2018.“

Doch der Vermieter kann nicht einfach so einen befristeten Vertrag abschließen. Vielmehr muss nach § 575 BGB einer der drei folgenden Gründe vorliegen: Eigenbedarf, eine geplante bauliche Veränderung (Abriss oder Umbau) oder die geplante Vermietung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten (bei Werkdienstwohnungen). Wichtig: Der Grund für die Befristung muss bereits bei Vertragsabschluss schriftlich mitgeteilt werden. Wird, wie in diesem Beispiel, überhaupt kein Grund genannt, ist die Vereinbarung unwirksam und das Mietverhältnis

läuft unbefristet. Ausnahmen gelten lediglich für Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, für möblierte Zimmer in einer vom Vermieter bewohnten Wohnung und bei Studentenwohnheimen.

Staffelmiete und Miethöhe

„Das Mietverhältnis beginnt am 15. Mai 2011. Es wird eine Staffelmiete vereinbart. Ab 1. Mai 2012 tritt die erste Staffel in Höhe von 50 Euro in Kraft.“

Solche Staffelmietvereinbarungen, bei denen die Miete ohne weitere Aufforderung in regelmäßigen Sprüngen steigt, sind bei neueren Mietverträgen sehr häufig. Um wirksam zu sein, muss nach § 557 a BGB die Miete mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben. Das heißt in diesem Beispielfall: Die Vereinbarung ist unwirksam. Für den Mieter bedeutet das, dass er zumindest die erste Staffel nicht zahlen muss. Das Landgericht Berlin hat sogar entschieden, dass ein Verstoß in der Regel zur Unwirksamkeit der gesamten Staffelmietvereinbarung führt (LG Berlin vom 2. Februar 1995 – 62 S 294/94).

Die einjährige Sperrfrist für Erhöhungen gilt übrigens auch für die seltenere Indexmietvereinbarung. Dabei ist der Mietanstieg an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gekoppelt. Da die Miete sehr viel stärker steigt als die Lebenshaltungskosten, ist das für den Mieter unter Umständen eine vorteilhafte Vereinbarung. Es kommt jedoch auf den Einzelfall an. Die Rechtsberatung des Berliner Mietervereins hilft hier weiter.

Wer neu in eine Wohnung eingezogen ist, sollte zudem prüfen lassen, ob die Miete nicht überhöht ist. Dabei sollte man sich nicht auf sein Bauchgefühl verlassen nach dem Motto: „Hier in der Gegend zahlen alle so viel.“ Seit der Einführung der Mietpreisbremse in Berlin gelten Beschränkungen: Die Nettokaltmiete darf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das Problem: Bei zuvor umfassend modernisierten Wohnungen und Neubauten greift die Bremse nicht. Eine weitere Ausnahme gilt, wenn der Vermieter bereits eine höhere Miete gezahlt hat. Es lohnt sich, vom Berliner Mieterverein prüfen zu lassen, ob ein Verstoß gegen die Miet-



►► aktuellen Rechtslage angepasst und sind dann in der Regel nicht angreifbar. Manche Vermieter basteln sich ihre Verträge auch selbst zusammen. Dann sind oft unwirksame Klauseln enthalten. Das ist aber gar nicht das Problem. Für den Mieter ist das nur von Vorteil, denn wenn eine Vereinbarung unzulässig ist, tritt automatisch die gesetzliche Regelung an ihre Stelle, und die ist meist günstiger. Ein Laie kann das jedoch unmöglich beurteilen. Wer beispielsweise drei Kampfhunde mit in die Wohnung bringen will, sollte sich die Genehmigung dafür schriftlich geben lassen und nicht darauf vertrauen, dass die Klausel zur Tierhaltung unwirksam ist. Apropos Schriftform: Ganz wich-

tig ist es, sich nie auf mündliche Absprachen zu verlassen, etwa wenn der Vermieter verspricht, die Fenster noch in Ordnung zu bringen. In vielen Mietverträgen steht der Passus, dass mündliche Absprachen unwirksam sind – und das gilt dann auch.

MieterMagazin: Aber warum verwenden manche Vermieter Mustermietverträge, von denen Sie wissen, dass sie veraltet sind und unwirksame Klauseln enthalten? Zum Beispiel gibt es in vielen Verträgen immer noch das Schlüsselpfandgeld, obwohl das eindeutig unzulässig ist.

Krakau: Es werden allenfalls ein paar Mieter sein, die ihr Geld zurückfordern. Der Rest weiß nicht, dass das unzulässig ist oder scheut davor zu-

rück, sich mit dem Vermieter anzulegen. Wer will sich schon gleich zu Beginn des Mietverhältnisses unbeliebt machen? Auf diesen Umstand setzen Vermieter. Manche Mieter nehmen alles wortwörtlich, was im Vertrag steht. Manche Dinge haben sich eben über Jahrzehnte eingeschliffen und gelten quasi als Naturgesetz, etwa dass man als Mieter beim Auszug die Wohnung renovieren muss. Ich hatte schon Mandanten, die aus allen Wolken gefallen sind, als sie erfuhren, dass Sie gar nichts hätten machen müssen, weil ihre Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen unwirksam ist.

Interview: Birgit Leiß



Der Mietvertragstext: Vorformuliert oder ausgehandelt?

Bei der Frage, ob eine Vereinbarung im Mietvertrag gilt oder nicht, kommt es oft darauf an, ob es sich um eine vorformulierte Vertragsbedingung handelt oder um eine individuell ausgehandelte Vereinbarung. Zum Schutz des Verbrauchers – also auch des Mieters – gibt es in den Paragraphen 305 bis 310 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) nämlich einige Regelungen zur Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (ABG).

Für den Mieter bedeutet das: Wenn der Vermieter etwas in den Vertrag hineinschreibt, was gegen Treu und Glauben verstößt, überraschend oder intransparent (schwer verständlich) ist oder in anderer Weise gegen das Gesetz verstößt, dann ist diese Regelung ungültig, auch wenn der Mieter sie unterschrieben hat. Voraussetzung ist jedoch, dass es sich tatsächlich um eine AGB handelt und nicht um eine zwischen Mieter und Vermieter ausgehandelte Indi-

vidualvereinbarung. Die Unterscheidung ist nicht ganz einfach. AGB sind im Mietrecht alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen.

Ob der Vermieter ein gedrucktes Mietvertragsformular benutzt oder es mit der Schreibmaschine oder per Hand schreibt, spielt dabei keine Rolle.

Entscheidend ist, dass der Vermieter den gleichen Text mehrfach verwendet. Nach heutiger Rechtsprechung ►►

preisbremse vorliegt. Auch noch nach Unterzeichnung des Mietvertrags kann man dann die Miete „anfechten“ und das zuviel gezahlte Geld zurückverlangen.

Betriebskosten

„Der Mieter trägt die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung. Darüber hinaus trägt der Mieter folgende Betriebskosten: Bankgebühren, Mietausfallversicherung, Reparaturkostenversicherung.“

Solche Kostenarten zählen nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten, auch wenn man das unterschrieben hat. Es handelt sich um Verwaltungskosten und die muss der Vermieter selber tragen.

Grundsätzlich gilt: Man muss nur für die Betriebskosten aufkommen, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Hierfür genügt eine Vereinbarung im Mietvertrag, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat (BGH vom 10. Februar 2016 – VIII ZR 137/15).

Es gibt 16 umlagefähige Betriebskostenarten, dazu kommen „Sonstige Betriebskosten“. Dabei ist die Kategorie „Sonstige Betriebskosten“ kein Auffangbecken für alle möglichen Kosten. Vielmehr muss explizit genannt werden, welche zusätzlichen Leistungen der Vermieter hier geltend machen will, beispielsweise Dachrinnenreinigung, die Wartung eines Rauchmelders oder einen Wachschatz.

Nutzung der Wohnung und Hausordnung

„Das Spielen des Cello wird, abweichend zur bestehenden Regelung in der Hausordnung, auf maximal 1 bis 2 Stunden die Woche für die Zeit von 15 bis 18 Uhr eingeschränkt.“

Der Mieter, der diese Klausel unterschreiben musste, ist von Beruf Cellist. Lediglich ein bis zwei Stunden pro Woche zu üben – das muss er

nicht hinnehmen, zumindest wenn es sich um eine sogenannte Formulklausel handelt, also wenn ihm diese Vereinbarung vorgesetzt wurde, ohne dass er die Möglichkeit hatte, darüber zu verhandeln (zur wichtigen Unterscheidung Formulklausel oder Individualvereinbarung siehe Kasten oben).

Es gehört zur vertragsgemäßen Nutzung, dass man in der Wohnung musizieren darf. Eine Beschränkung auf ein bis zwei Stunden pro Woche ist zu restriktiv.



►► versteht man darunter mindestens drei bis fünf Fälle. Handelt es sich um einen gewerblichen Vermieter, also etwa eine Wohnungsbau-gesellschaft, eine Genossenschaft oder ein Immobilienunternehmen, reicht sogar die einmalige Verwen-dung.

Von einer individuell ausgehandel-ten Vereinbarung ist nur dann aus-zugehen, wenn sich Vermieter und Mieter quasi an einen Tisch gesetzt und über bestimmte Punkte verhan-

delt haben. Oder wenn ein Schrift-wechsel existiert, bei dem über gewisse Bestimmungen diskutiert wird.

Individuellen Vereinbarungen sind fast keine Grenzen gesetzt sind. Man kann, überspitzt gesagt, ver-traglich festhalten, dass der Mieter für den Hausbesitzer die Brötchen holen muss. Sofern eine Individual-vereinbarung nicht sittenwidrig ist oder gegen das Gesetz verstößt, ist sie bindend.

Nach der neueren Rechtsprechung dürften es Vermieter allerdings schwer haben, mit der Behauptung einer Individualvereinbarung vor Ge-richt durchzukommen. Eine Indi-vidualvereinbarung setzt voraus, dass beide Parteien bei der Auswahl der in Betracht kommenden Vertrags-texte frei sind und die Gelegenheit haben, alternativ eigene Textvor-schläge einzubringen (BGH vom 14. April 2010 – VIII ZR 123/09).

Birgit Leiß

Tierhaltung

„Die Haltung von Tieren in der Wohnung ist untersagt.“

Als Formulklausel ist dies unzu-lässig, weil damit auch das Halten von Kleintieren wie Wellensittiche, Fische und Meerschweinchen verbo-ten wäre. Eine derartige Regelung würde den Mieter unangemessen benachteiligen. Aber Vorsicht: Die Unwirksamkeit einer Klausel bedeu-tet nicht, dass nun jede Tierhaltung erlaubt wäre. Vielmehr kommt es darauf an, was zum vertragsgemä-ßen Gebrauch gehört. Dies muss jeweils unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls geprüft werden.

Instandhaltung und Mängelbeseitigung

„Die Wohnung wird wie besichtigt übernommen. Mängelrügen jeder Art sind ausgeschlossen.“

Dies ist ein besonders dreister Ver-such, das Recht auf die Beseitigung von Mängeln außer Kraft zu setzen. Grundsätzlich gilt: Das Recht auf eine mangelfreie Wohnung darf nicht mietvertraglich ausgeschlossen wer-den, insofern kann man diese Rege-lung ignorieren.

Viele Verträge bemühen sich auch, die Instandhaltungspflicht des Ver-mieters einzuschränken, etwa so: „Geschirrspüler und die Kühlgefrier-

kombination in der Küche werden zur Nutzung überlassen. Im Fall ei-nes Defekts wird der Vermieter die-se Ausstattung nicht instandsetzen.“ Auch diese Klausel ist unwirksam.

Ausgesprochen beliebt und bei neueren Mietverträgen schon Stan-dard ist die sogenannte Kleinrepara-turklausel. Mit ihr können Mietern die Kosten für kleinere Reparaturen auferlegt werden. Ob man zur Kas-se gebeten werden kann, hängt von der genauen Formulierung ab – und natürlich, ob man in seinem Miet-vertrag überhaupt eine solche Klau-sel findet. Voraussetzung ist zum ei-nen, dass im Vertrag eine Kostenbe-grenzung der einzelnen Reparatur ge-nannt ist (75 bis 120 Euro). Liegen die Reparaturkosten über der genann-ten Summe, muss der Mieter nicht



Gerade Hausordnungen, die Bestand-teil des Mietvertrags sind, enthalten häufig eine Vielzahl seltsamer Verbo-te und Vorschriften. Allerdings sind nicht alle unwirksam.

Folgender Passus geht in Ordnung: „Das sichtbare Aufhängen und Aus-legen von Wäsche oder Betten auf Balkon oder in Fenstern ist unzu-lässig.“ Sofern nicht auch noch das Wäschetrocknen in der Wohnung untersagt ist, stellt diese Klausel kei-ne unangemessene Benachteiligung des Mieters dar.

Das gilt auch für folgende mietver-tragliche Vereinbarung: „Der Mieter ist verpflichtet, in den Wohnräumen Waschmaschinen und Geschirrspüler nur mit einem sogenannten Aqua-Stopp in Betrieb zu nehmen und dies auf Verlangen dem Vermieter nach-zuweisen.“



zahlen – auch nicht anteilig. Außerdem muss ein Höchstbetrag pro Jahr genannt werden (maximal 6 bis 8 Prozent der Nettojahresmiete). Ist die Kleinreparaturklausel unwirksam, etwa wegen einer zu hohen Obergrenze, darf der Mieter gar nicht zur Übernahme von Reparaturkosten herangezogen werden.

beim Auszug renovieren muss, sind unwirksam. Das Gleiche gilt für Vorgaben zur Ausführungsart („Die Arbeiten sind von einem Fachbetrieb durchzuführen“) oder zur Farbwahl („Fenster und Türen sind nur weiß zu streichen“).

Vorsicht: Die Rechtsprechung ist kompliziert und für den Laien nicht zu durchschauen. Es kommt auf den

steht schon darüber, wann von einer „längeren Abwesenheit“ auszugehen ist. Ebenso unklar ist, was mit der schnell erreichbaren Stelle gemeint ist. Schließlich fehlt es an einer Klarstellung, zu welchem Zweck und unter welchen Umständen der Vermieter den hinterlegten Schlüssel benutzen darf. Das ist wegen der besonderen Schutzwürdigkeit der Privatsphäre des Mieters nicht hinzunehmen.

Eine Formularbestimmung, die dem Vermieter von Wohnraum ein Recht zum Betreten der Mietsache ganz allgemein „zur Überprüfung des Wohnungszustandes“ einräumt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters ebenfalls unwirksam (BGH vom 4. Juni 2014 – VIII ZR 289/13).

Hat der Vermieter allerdings einen sachlichen Grund, kann er auch ohne schriftliche Vereinbarung nach vorheriger Anmeldung die Wohnung besichtigen, beispielsweise um sich Wohnungsmängel anzusehen, wenn die Wohnung ausgemessen werden oder wenn sie Wohnungs- oder Kaufinteressenten gezeigt werden soll.

Birgit Leiß



Schönheitsreparaturen

„Der Mieter hat Schönheitsreparaturen durchzuführen in Küche, Bad und WC alle drei Jahre, in den übrigen Räumen alle fünf Jahre.“

Der Bundesgerichtshof hat in den letzten Jahren reihenweise Formularklauseln zu Schönheitsreparaturen für ungültig erklärt. In vielen Fällen bedeutet das, dass der Mieter bei Auszug nicht renovieren muss. Weil nach dem Gesetz der Vermieter zur Instandhaltung der Wohnung verpflichtet ist, kann das mitunter sogar heißen, dass der Vermieter während des Mietverhältnisses zum Streichen der Wohnung antreten muss. Starre Renovierungsfristen, wie im oben genannten Beispiel benachteiligen den Mieter unangemessen und sind unwirksam, da ein Renovierungsbedarf allein auf Grund des Zeitablaufs angenommen wird. Auch sogenannte Endrenovierungsklauseln, nach denen der Mieter

genauen Wortlaut an. Der kleine Zusatz „Im Allgemeinen“ oder „in der Regel“ kann dazu führen, dass die Vereinbarung doch wirksam ist. Auch die schlichte Formulierung „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ ist zulässig. Da es hier um richtig viel Geld geht, sollte man immer in der Mietrechtsberatung klären lassen, ob man zum Renovieren verpflichtet ist.

Besichtigungen durch den Vermieter

„Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlassen.“

Diese Regelung ist unwirksam, zum einen, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt, zum anderen, weil sie ungenau ist. Unklarheit be-



UMBAU VON GEWERBE- ZU WOHNRAUM

Wohnen, wo vormals gearbeitet wurde

In der Streustraße verwandelte die Wohnungsbaugesellschaft Gesobau ihren früheren Verwaltungskomplex in 42 Wohnungen

Wohnraum ist knapp in Berlin. Auch der langsam in Gang kommende Neubau konnte die Wohnungsnot noch nicht abmildern. Gleichzeitig gibt es in der Stadt immer noch einen nicht unerheblichen Gewerberaumleerstand. Was liegt da näher, als die verwaisten Büros zu Wohnungen umzubauen?

Gewerbenutzungen versprechen immer noch höhere Mieteinnahmen als das Wohnen. Nicht umsonst müssen Wohnungen mit einem Zweckentfremdungsverbot geschützt werden. Wenn aber Bürogebäude leer stehen und sich kein neuer Gewerbemietler findet, ist es allemal profitabler, die Räume als Wohnungen zu vermieten, auch wenn der Umbau manchmal sehr aufwendig ist. Konsequenterweise kann die Umnutzung von Gewerberäumen den Wohnungsmarkt zumindest ein Stück weit entlasten. In Berlin stehen rund 680.000 Quadratmeter Büroflächen leer. Würde man diese vollständig umbauen, könnten rechnerisch rund 10.000 Wohnungen durchschnittlicher Größe entstehen – Platz für 20.000 Menschen.

Im leerstehenden Büroturm Steglitzer Kreisel entstehen 248 Wohnungen

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gesobau verwandelte in der Weißenseer Streustraße einen ganzen Bürokomplex in Wohnungen. Das Gebäude Streustraße 117 war erst 1995 als Verwaltungsgebäude errichtet, die benachbarten Num-

mern 118, 119 und 120 sind um 1900 als Wohnhäuser gebaut worden, wurden aber seit den 90er Jahren von der Gesobau als Bürogebäude genutzt, ebenso wie das damit verbundene Gewerbegebäude im Hinterhof der Börnestraße 5 a. Insgesamt sind in den fünf Gebäuden 42 Wohnungen entstanden, die ein bis vier Zimmer haben und zwischen 30 und 114 Quadratmeter groß sind. Anfang 2016 wurden sie bezogen. Dass der baurechtliche Bestandschutz entfällt, hat einige aufwendige Folgen: Beim Umbau müssen nämlich nun alle Anforderungen der Bauordnung eingehalten werden, die für einen Neubau gelten: von der Wärmedämmung über den Schall- und



Foto: Peter Wehn

Brandschutz bis hin zur Barrierefreiheit. Für einen zeitgemäßen Trittschallschutz musste die Gesobau deshalb in den Altbauten die Holzbalkendecken durch Ziegeldecken ersetzen. Außerdem wurden an den Hoffassaden Wärmedämmplatten montiert und neue Fenster eingesetzt. An der Straßenfront wurden die Kastendoppelfenster aufgearbei-



Foto: Peter Wehn

tet. Die meisten Wohnungen erhielten einen Balkon. Und natürlich mussten Bäder und Küchen neu eingebaut werden. Die geforderten barrierefreien Wohnungen brachte die Gesobau in dem neueren Gebäude in der Streustraße 117 unter, das bereits einen Fahrstuhl hatte. So konnte man sich bei den Altbauten den Anbau von Aufzügen sparen. Die Auflagen haben die Umbauten verteuert. Doch obwohl die Wohnungen nun Neubau-Standard haben, liegen die Mieten zwischen 7,50 Euro und 9,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt – und damit immer noch merklich unterhalb der Mieten, die üblicherweise bei neugebauten Wohnungen verlangt

Der Kreisel: Ende gut – alles gut?

werden. Der Umbau war eines von sieben Modellvorhaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). „Um angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten, bietet der Bestand viel Potenzial“, lautet das Fazit von BBSR-Direktor Harald Herrmann.

Ein spektakuläres Projekt ist der Umbau des Steglitzer Kreisels: Die CG-Gruppe plant, das 30-stöckige ehemalige Verwaltungsgebäude ab März 2017 für 277 Millionen Euro in einen Wohnturm umzubauen. Der von 1969 bis 1980 errichtete Baukomplex ist ein Symbol für den West-Berliner Baufilz: Nach einer Baukostenexplosion und dem Konkurs des Bauträgers sprang die öf-

Bürostadt wird Wohnviertel

In Frankfurt am Main stehen über 1,3 Millionen Quadratmeter Büroflächen leer – doppelt so viel wie in Berlin. Die Stadt hat deshalb ein großes Umnutzungsprojekt angeschoben: Die Bürostadt Niederrad wird Schritt für Schritt in ein gemischtes Wohnviertel umgebaut. In dem reinen Gewerbegebiet aus den 70er Jahren herrscht ein Büroleerstand von 30 Prozent, einige Gebäude sind seit Jahren ungenutzt. Im Jahr 2010 wurde ein erstes Bürohochhaus in 98 Wohnungen umgebaut – seinerzeit eine aufsehenerregende Pioniertat. Das Stadtplanungsamt stellte nun zwei Bebauungspläne auf, die eine Mischnutzung zulassen. Durch Umnutzung und Verdichtung sollen weitere 4.000 Wohnungen für 8.000 Menschen sowie Kitas und Einkaufsmöglichkeiten entstehen. Einen neuen Namen erhält die Bürostadt auch: Lyoner Viertel.

js

fentlich Hand ein. Hauptnutzer des Turms war das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, bis es Ende 2007 wegen der Asbestbelastung auszog. Für den neuen Eigentümer ist der Kreisel hingegen ein „Wahrzeichen Berlins, das allein schon wegen seiner Historie das Potenzial für eine erfolgreiche Projektentwicklung bietet“. Der Investor will hier 248 Wohneinheiten schaffen, davon 182 im Turm – pro Etage vier bis acht Wohnungen. Die Räume sind 3,50 Meter hoch und werden gehoben ausgestattet. Die Mieten sollen zwischen 9 und 25 Euro pro Quadratmeter liegen.

Derselbe Investor, ein ähnliches Projekt: Die CG-Gruppe möchte auch das 23-geschossige Hochhaus des früheren Postscheckamts am Halleschen Ufer in Kreuzberg zum Wohnhaus umbauen. Das 1971 fertiggestellte Gebäude wurde 2014 von der Postbank verkauft. Hier soll künftig allerdings nicht nur gewohnt werden: Unter dem Namen „Xberg Tower“ wird das Gebäude zum „Vertical Village“, zum senkrechten Dorf. Im unteren Drittel sind gewerbliche Nutzungen und „Community-Services“ vorgesehen, darüber 320 Apartments für „digitale Nomaden“. Diese 42 bis 82 Quadratmeter großen möblierten Wohnungen sollen

landentwicklung hat das Bezirksamt mit der CG-Gruppe vereinbart, dass 25 Prozent der Neubauwohnungen zu 6,50 Euro pro Quadratmeter an Sozialmieter vergeben werden. Ausdrücklich günstige Wohnungen sollten im Jahr 2012 beim Umbau eines leerstehenden Bahn-Verwaltungsgebäudes in der Frankfurter Allee 216 entstehen. „Discount-Wohnen“ lautete der Slogan. Für 15 Millionen Euro wurde vor vier Jahren aus dem 145 Meter langen

Das Etikett täuscht

Neugeschoss von 1970 eine kleine Wohnmaschine namens „Q 216“ mit 430 Kleinstwohnungen. Auf jede Etage passen 47 Einzimmer-Apartments mit je 22 bis 40 Quadratmetern. Weil die Mittelflurerschließung beim Umbau beibehalten wurde, ist jede Wohnung nur zu einer Seite ausgerichtet: entweder nach vorn auf die sechsspurige Straße und eine Tankstelle oder nach hinten auf das Gleisfeld des Bahnhofs Lichtenberg – keine ideale Wohnlage. Deshalb zielte man auf Mieter mit kleinem Geldbeutel: Studenten und Auszubildende mit einem Einkommen unter 1000 Euro sowie alleinstehende Sozialhilfeempfänger. Die kleinsten

Nicht nur Bürohäuser lassen sich zu Wohnungen umbauen, auch andere Gewerbeflächen kann man für Wohnzwecke nutzen. Zum Beispiel Kaufhäuser. So wurden im Jahr 2011 in den Obergeschossen des ehemaligen Kaufhofs am Anton-Saefkow-Platz in Lichtenberg 84 Wohnungen eingerichtet. Weil die Räume vier Meter hoch sind, nannte der Investor sie „Star-Lofts“, auch wenn sie nur 55 Quadratmeter groß sind. Auch hier sind die meisten Apartments zu einer Seite hin orientiert. Dafür haben sie aber großzügige Loggien bekommen. Zur Warmmiete von 10,50 Euro pro Quadratmeter wurden dem Makler die Mini-Lofts seinerzeit geradezu aus den Händen gerissen.

Nachdem das Hertie-Kaufhaus in der Turmstraße 2009 geschlossen hatte, baute ein Investor das 1961 errichtete Gebäude im Jahr 2013 für kleinere Gewerbeeinheiten um und verwandelte die oberen beiden Stockwerke in 48 Wohnungen mit 45 bis 70 Quadratmetern. Der Clou: Mit dem vorhandenen Lastenaufzug können die Mieter ihr Fahrrad mit auf ihre Wohnetage nehmen. Unter dem Namen „Bike Living“ wurden die Wohnungen für 10 Euro pro Quadratmeter vermietet.



Foto: Nils Richter

Das alte Postscheckamt am Halleschen Ufer wird künftig 320 möblierte Apartments beherbergen



Fotos: Peter Wehn



◀ 430 Kleinstwohnungen entstanden in dem ehemaligen Büro-Plattenbau in der Frankfurter Allee, 84 Mini-Lofts im ehemaligen Kaufhof am Anton-Saefkow-Platz

nettokalt 18 Euro pro Quadratmeter kosten. Baustart für das 115-Millionen-Euro-Projekt soll ebenfalls im März 2017 sein.

Der Turmumbau ist Teil eines größeren Neubauvorhabens am Halleschen Ufer und an der Großbeerensstraße, bei dem bis 2019 weitere 496 Wohnungen entstehen sollen. Nach dem Prinzip der kooperativen Bau-

Wohnungen waren für 299 Euro warm zu haben. Das klingt günstig, doch lagen die Nettokaltmieten über 10 Euro – Discount-Wohnen sieht anders aus. Die Mieten sind heute noch ähnlich. Für die Anmietung einer 35-Quadratmeter-Wohnung verlangt die Hausverwaltung nun aber ein Mindestnettoeinkommen von 1300 Euro.

Die meisten Gewerbebauten lassen sich mit vertretbarem Aufwand zu Wohnhäusern umbauen. Wenn man sich auf die Architektur einlässt, kann man auch ungewöhnliche Wohnkonzepte verwirklichen. Und wenn man mit spitzem Bleistift plant, können die Wohnungen deutlich billiger sein als im Neubau.

Jens Sethmann

NACHTRUHE EINST UND HEUTE

Nachtwächter, Toresschluss und Musizierverbot

In der „guten, alten Zeit“ war es in der Stadt nicht unbedingt ruhiger als heute. Für die Nachtruhe der Bürger sollten früher Nachtwächter sorgen, die allerdings durch ihr dienstliches Ausrufen der Uhrzeit selbst zu Ruhestörungen wurden. Ein Blick in alte Mietverträge und Hausordnungen zeigt, dass sich mit den Lebensgewohnheiten auch die Auffassungen zur Nachtruhe im Laufe der Jahrzehnte gewandelt haben.

■ *BMV-Infoblatt*
Nr. 96: „Lärmbe-
lästigungen – Das
ABC der häufigsten
Streitpunkte“
[www.berliner-
mieterverein.de/
recht/infoblaetter/
f1096.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/f1096.htm)

In Berlin hat Kurfürst Johann Georg im Jahr 1588 den Einsatz von Nachtwächtern angeordnet. Ihre Aufgabe war vor allem, bei Bränden Alarm zu schlagen, Diebe abzuschrecken und die Einhaltung der Nachtruhe durchzusetzen. Zu ihrer Ausrüstung gehörten meist eine Laterne, ein Speiß oder eine Hellebarde und ein Horn oder eine Pfeife als Warnsignal. Auf seinen Gängen durch die Straßen kontrollierte der Nachtwächter auch, ob alle Haustüren ordnungsgemäß verschlossen waren. Die Stadttore wurden schon um 21 Uhr verriegelt. Zur vollen Stunde musste der Nachtwächter die Uhrzeit ausrufen – weniger um den schlafenden Bürgern mitzuteilen, wie spät es ist, sondern vor allem um zu zeigen, dass er seinen Dienst gewissenhaft versieht

Trotz seiner hoheitlichen Aufgabe war die Arbeit des Nachtwächters keine angesehene Tätigkeit. Der Nachtwächter galt ähnlich wie der Abdecker oder der Henker als „unehrlicher Beruf“, der schlecht bezahlt war.

Im Jahr 1806 beschäftigte die Stadt Berlin 111 Nachtwächter. Sie patrouillierten durch die 133 Straßen und 91 Gassen. Die Stadt war damals nicht größer als der heutige Ortsteil Mitte und hatte rund 170 000 Einwohner. Die Straßen wurden mit Öllaternen beleuchtet, die um Mitter-



nacht gelöscht wurden. Bei Mondschein haben die Nachtwächter sie gar nicht erst angezündet.

In Berlin ging man in dieser Zeit dazu über, die Stunden nicht mehr auszurufen, sondern durch Pfeifen kundzutun. Das Horn nutzten die Nachtwächter zum Melden von Bränden. 1843 gab es in Berlin 160 Nachtwächter, deren Dienstauffassung nicht immer einwandfrei war. So beklagte der Schriftsteller Karl Gutz-

kow 1843: „Die Zahl der Nachtwächter ist viel zu klein. Diese ‚Schnurren‘ sind alte ausgediente Militärs oder sonstige Exspektanten, die aus Verzweiflung einen Dienst ergreifen, den sie fast nur pro forma versehen. Die Nachtwächter in Berlin sind oft hinfällige Greise. Mit spär-

Einträgliches Privileg

lichem Gehalt versehen sind sie auf die Sporteln ihres Dienstes angewiesen. Diese bestehen aus den Erträgen eines Privilegiums, das man in fremden Städten kaum für möglich halten möchte. Der Berliner Nachtwächter hat ein Bund von hundert Hausschlüsseln am Leib hängen und schließt jedem auf, der des Abends nach zehn Uhr in das erste beste Haus einzutreten wünscht. Die Trinkgelder sind seine Revenuen. Man sieht, daß es Diebe an keinem Ort der Welt so bequem haben, als in Berlin.“ Gutzkow forderte, die Zahl der Nachtwächter zu verdreifachen und sie unter eine militärische Disziplin zu stellen. 1852 gab es jedoch nur noch 50 Nachtwächter. Mit der allmählichen Einführung der Gaslaternen ab 1826 und der elektrischen Straßenbeleuchtung ab 1882 wurden die Nachtwächter zunehmend überflüssig. Durch neue Polizeiverordnungen wurden sie schließlich abgeschafft und ihre Aufgaben der Polizei und der Feuerwehr übertragen. Spandau hatte Mitte des 19. Jahrhunderts noch sechs Nachtwächter, hier wurde ihr Dienst erst 1909 eingestellt.

Die Stadt um 1900 war nicht unbedingt leiser als das Berlin des 21. Jahrhunderts. Zwar gab es so gut wie keinen Autoverkehr und keiner-

Die Nächte waren
früher nicht leiser
– nur der Lärm
war ein anderer



„Der Nachtwächter“ von August Spillinger

und nicht auf seinem Rundgang eingeschlafen ist. Das Ausrufen der Stunde war eine deutsche Eigenart. Besucher aus dem Ausland berichteten verwundert über den hiesigen Brauch.





alle Fotos: Sabine Wittermeier

Die Einführung der Elektrizität veränderte die nächtliche Stadt radikal

lei Fluglärm. Pferdeuhrwerke waren mit den Hufeisen und den eisenbeschlagenen Rädern auf dem Kopfsteinpflaster aber nicht gerade geräuscharm. Dazu kam vor allem der Lärm aus den Gewerbehöfen: Möbeltischlereien, Schlossereien, Maschinenbauunternehmen und andere laute Industriebetriebe befanden sich in fast allen Stadtteilen in direkter Nachbarschaft zu den Wohnhäusern und arbeiteten zehn Stunden am Tag und sechs Tage in der Woche, manche auch im Schichtbetrieb rund um

Mehr Lärm durch mehr Menschen auf engerem Raum

die Uhr. Außerdem wohnten die Berliner sehr viel beengter. In einem Gründerzeitaltbau, der heute von 50 Personen bewohnt wird, lebten damals mindestens 150 Menschen. Da blieb es nicht aus, dass der Geräuschpegel im Haus höher war.

„Jeder den Frieden und die Ruhe des Hauses störende Lärm, auch innerhalb der Mieträume, ist verboten“, heißt es in einem Formular-Mietvertrag von 1917 aus dem Archiv des Berliner Mietervereins. „Das laute Treppensteigen und Türwerfen ist mit Rücksicht auf die anderen Mieter untersagt. Der Flur ist mit einem schalldämpfenden Läufer zu belegen.“ Bestimmte Lärmquellen werden in dem Vertrag besonders erwähnt: „Näh- und Strickmaschinen, Kinder- und Krankenwagen dürfen nur auf Gummi- oder Filzunterlagen stehend benutzt werden. Der Gebrauch von Holzpantinen im Hause ist verboten.“ Die Nachtruhe schien seinerzeit hauptsächlich von musikalischen Mietern gefährdet – jedenfalls sind nur dafür Ruhezeiten

ausdrücklich angegeben: „Berufsmäßiges Musizieren, mechanische Musikgeräte, Musizieren bei offenem Fenster und jedes ruhestörende Geräusch überhaupt ist verboten; ferner ist das Musizieren vor 9 Uhr morgens, nach 11 Uhr abends und von 1 – 3 Uhr nachmittags nicht gestattet.“ Über Nacht wurde auch der Zutritt zum Haus reglementiert: „Die Haustür ist von 10 Uhr abends bis 6 Uhr morgens geschlossen zu halten.“

Die Hausordnung aus der Kaiserzeit war erstaunlicherweise liberaler als 40 Jahre später im demokratisch verfassten West-Berlin. In einem Mietvertrag von 1957 tritt die Nachtruhe eine Stunde früher ein. Die Mieter werden da zur „Vermeidung störender Geräusche“ verpflichtet, „z.B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türenzuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22



Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.“ Die Haustür wurde sogar zwei Stunden früher abgeschlossen und blieb morgens ei-

Hausordnung und Immissionsschutzgesetz

In Berlin gilt seit 2005 das Landes-Immissionsschutzgesetz. Zum Schutz der Nachtruhe heißt es in Paragraph 3 sehr klar: „Von 22.00 bis 06.00 Uhr ist es verboten, Lärm zu verursachen, durch den jemand in seiner Nachtruhe gestört werden kann.“ Eine Hausordnung kann darüber hinaus eine längere Nachtruhe und weitere Ruhezeiten festlegen. Beispielsweise gibt es in der Hausordnung der Wohnungsbaugesellschaft Degewo nächtliche Ruhezeiten von 20 bis 7 Uhr, für Hausmusik sogar bis 9 Uhr morgens, eine Mittagsruhe zwischen 13 und 15 Uhr und ein generelles Ruhegebot an Sonn- und Feiertagen. Die Hausordnung ist Teil des Mietvertrags und kann nicht von einer Seite nachträglich geändert werden. Wenn ein Vermieter eine neue Hausordnung anwenden will, gilt sie nur für die Mieter, die sie mit ihrem Mietvertrag unterschreiben.

Bei Verstößen gegen das Landes-Immissionsschutzgesetz kann man die zuständigen Stellen in den Bezirksämtern einschalten, in dringenden Fällen auch die Polizei. Diese können die Lärmbelästigung beenden und Bußgelder verhängen. Kommt der Lärm aus dem Wohnhaus, empfiehlt es sich, zunächst einmal mit dem Verursacher zu sprechen. Nützt das nichts, sollte man den Vermieter auffordern, die Störung zu beseitigen. Der Störenfried riskiert eine Abmahnung und im Fall einer Wiederholung eine Kündigung. Bei Lärmbelästigung kann der betroffene Mieter die Miete kürzen, bei einer Gesundheitsgefährdung die Wohnung fristlos kündigen und auch den Verursacher auf Schadenersatz verklagen.

js

ne Stunde länger zu: „Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 20 Uhr bis 7 Uhr verschlossen zu halten.“

Jens Sethmann

◀ Musizieren wird durch Gesetz und Hausordnung reglementiert

IBA Basel: Umbau eines alten Hafenareals an beiden Ufern des Rheins zu einem grünen Wohnviertel



Quelle: IBA Basel

IBA BASEL 2020

Wohnen im Dreiländer-Quartier

■ Informationen zur IBA Basel:
www.iba-basel.net

Das schweizerische Basel plant mit seinen deutschen und französischen Nachbarstädten ein gemeinsames, grenzüberschreitendes Wohnviertel. Das Vorhaben „3Land“ ist das Kernprojekt der Internationalen Bauausstellung (IBA) 2020, die im vergangenen Herbst mit einer Zwischenpräsentation in die heiße Phase eingetreten ist.

Basel ist mit 175 000 Einwohnern die drittgrößte Stadt der Schweiz. Sie liegt am Rheinknie beiderseits des Flusses. Stromabwärts liegt auf der rechten Seite das deutsche Weil

am Rhein mit 30 000 Einwohnern und am linken Ufer das französische Huningue mit 7 000 Einwohnern. Im grenzüberschreitenden Großraum Basel leben insgesamt rund 830 000 Menschen, Tendenz: zunehmend. Statt weiter in die Landschaft zu wuchern, sollen mit der IBA innerstädtische Flächen in bester Lage nutzbar gemacht werden. Das Plangebiet von „3Land“ erstreckt sich über 430 Hektar beiderseits des Rheins. 82 Hektar davon sind Industrie- und Hafenfläche, die in den nächsten Jahren zu Wohn- und Gewerbegebieten umgebaut werden sollen. Nördlich der Basler Innenstadt sind beide Rheinufer von Anlagen der Chemie- und Pharmaindustrie geprägt, die einerseits den Menschen den Zugang zum Fluss abschneiden und andererseits die Nachbarstädte voneinander trennen.

„Auf Hafenareal, das aufgrund seiner Lage künftig nicht mehr benötigt wird und teilweise bereits heute brach liegt, soll im Lauf der nächsten zwei Jahrzehnte ein neuer Stadtteil entlang des Rheins mit Wohnraum, Arbeitsplätzen und Grünflächen entstehen“, erläutert Hans-Peter Wessels, Regierungsrat des Kantons

Basel-Stadt. Mit der IBA will Basel den Strukturwandel nutzen, um im Dreiländereck einen „gemeinsamen, grenzüberschreitenden Lebensraum“ zu bauen, so Wessels.

„In Weil am Rhein ist unser großes Ziel, eine bessere Zugänglichkeit zum Fluss zu schaffen“, so Oberbürgermeister Wolfgang Dietz. „Die 3Land-Planung bietet die große Chance, die unterschiedlichen Nutzungen wie Gewerbe, Hafen, Wohnen und Freizeit grenzüberschreitend miteinander abzustimmen und gemeinsam zu planen.“

Um die unterschiedlichen Planungssysteme unter einen Hut zu bringen, haben die drei Städte im Jahr 2012 eine Planungsvereinbarung geschlossen. 2018 soll mit dem Bau begonnen werden, damit im Jahr 2020 schon etwas vorzeigbar ist. Ob das schon erste Wohnhäuser sind oder eine der drei geplanten Brücken, ist noch offen. Fertig wird „3Land“ erst weit nach Ende der IBA, voraussichtlich um 2035. Rund 20 000 Menschen sollen dann hier wohnen und arbeiten.

Ein Fuß- und Radweg am linken Ufer von Basel nach Huningue wurde bereits fertiggestellt. Schon seit 2007 gibt es mit der Dreiländerbrücke über den Rhein eine direkte Fußgänger- und Radfahrer Verbindung zwischen Weil und Huningue – nur wenige Meter von der Schweizer Grenze entfernt.

Ein Statement für offene Grenzen

Im Alltag haben die Grenzen kaum noch eine Bedeutung. Viele Menschen pendeln täglich zwischen den Staaten. Die Stadt Weil am Rhein ist Endstation einer Basler Straßenbahnlinie, die Verlängerung einer anderen Linie ins französische Saint-Louis ist in Bau. Der Basler Flughafen wurde schon 1946 auf französischem Gebiet eröffnet.

In Zeiten, in denen in Europa wieder Grenzschießungen und nationale Abschottung gefordert werden, ist die grenzüberschreitende Planung von „3Land“ eine deutliche Stellungnahme für mehr Offenheit.

Jens Sethmann

IBA-Inflation

Bei Internationalen Bauausstellungen werden Architekten und Stadtplaner aus dem In- und Ausland eingeladen, um an einem Ort beispielhafte Lösungen für eine bestimmte Bauaufgabe zu präsentieren. Historische Vorläufer waren die Mathildenhöhe in Darmstadt (1901) und die Weißenhofsiedlung in Stuttgart (1927). Bei der Interbau 1957 wurde im Berliner Hansaviertel gezeigt, wie man sich den modernen Wiederaufbau einer kriegszerstörten Stadt vorstellte. Die IBA 1984/87 widmete sich der „kritischen Rekonstruktion“ und der „behutsamen Stadterneuerung“ in West-Berlin. Das Erfolgsmodell fand seither viele Nachahmer: IBA Emscherpark im Ruhrgebiet (1989-1999), IBA Fürst-Pückler-Land in der Niederlausitz (2000-2010), IBA Stadtumbau in Sachsen-Anhalt (2003-2010) und IBA Hamburg (2007-2013). Die IBA Basel (2010-2020) ist die erste außerhalb Deutschlands. Zeitgleich laufen auch die IBA Heidelberg (2012-2022), IBA Thüringen (2013-2023), IBA Parkstad in der niederländischen Provinz Limburg (2013-2020) und IBA Wien (2016-2022). Außerdem startet die Stadtregion Stuttgart in diesem Jahr eine IBA zum 100. Geburtstag der Weißenhofsiedlung 2027.

js

RATTEN

Hartnäckig, aber nicht unbesiegbar

■ Unter der Behördenhotline 115 kann man die Telefonnummer des zuständigen Gesundheitsamtes seines Bezirkes erfragen.

Das Einfallstor der Ratte ist die Abwasserleitung

2,2 Millionen Ratten gibt es nach Schätzungen der Berliner Wasserbetriebe in der Stadt. Der massive Vormarsch hat in der Innenstadt sogar schon zur Sperrung von Grünanlagen und Kinderspielflächen geführt. Was ist zu tun, wenn man die Nager im Haus oder Keller sieht?

Ratten sind perfekt an den Lebensraum in der unterirdischen Kanalisation angepasst. Von dort aus gelangen sie über die Abwasserschächte auch in Parks und Wohnhäuser, wo sie dank liegen gelassener Essensreste und Müll ein üppiges Nahrungsangebot vorfinden. Ratten können Krankheiten übertragen und gelten daher als Gesundheitsschädlinge. Berlin hat als eines der wenigen Bundesländer seit 2011 eine Schädlingsbekämpfungsverordnung. Demnach ist ein Befall mit Ratten unverzüglich

selbst Maßnahmen zur Beseitigung in Auftrag geben. Für Mieter, die in ihrem Wohnbereich Ratten bemerken, ist der Vermieter erster Ansprechpartner. Sie können sich aber auch direkt ans Amt wenden.

Anders als bei den Grünflächen sei im Wohnbereich keine Zunahme festzustellen, heißt es bei mehreren Bezirksämtern. Mittlerweile sind die meisten Häuser saniert, marode Keller und schadhafte Leitungssysteme wurden in Ordnung gebracht. Mit Rattenbefall in der Wohnung habe man daher kaum noch zu tun, so das Gesundheitsamt Mitte. Auf der anderen Seite hat die zunehmende Bautätigkeit in den letzten Jahren dazu geführt, dass die Nager aufgescheucht werden. Mitunter sind auch die Bauarbeiter unachtsam und decken Rohre über Nacht nicht ab.

Nach der Statistik des Landesamtes für Gesundheit und Soziales hat die Zahl der Rattenbekämpfungsmaßnahmen insgesamt zugenommen. Unklar sei, ob das an einer Zunahme der Rattenpopulation oder an einer verbesserten Umsetzung der Anzeigepflicht liegt. Insgesamt 8654 Einsätze wurden von den Bezirken 2015 gemeldet, drei Jahre vorher waren es 7077 gewesen. Spitzenreiter ist Marzahn-Hellersdorf, dicht gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte. Das größte Problem sind nach wie vor die Keller. Einfallstore für die Ratten sind meist beschädigte Abwasserrohre. Eine Ratte kann sich durch eine Öffnung in der Größe eines Zwei-Euro-Stücks zwängen. Das Wichtigste ist daher, den Tieren keine Eintrittsmöglichkeiten zu bieten. Außerdem gilt es, den Tieren die Nahrungssuche so schwer wie möglich zu machen. Dazu können auch Mieter einiges beitragen. Vor allem sollten Essensreste niemals über die Toilette oder die Spüle entsorgt werden. Ein Problem stellen häufig auch

die Rückstauklappen dar, die eigentlich dafür sorgen sollen, dass keine Ratten von der Kanalisation in die Haus-Abwasserleitungen gelangen. In etlichen Häusern fehlen sie oder funktionieren nicht richtig. Zweites Problem ist die Müllentsorgung. Häufig werden volle Mülltüten neben die Tonne gestellt, manchmal von Kindern, die an die Öffnung der Müllgefäße nicht herankommen. Während manche Hausverwaltungen das Auslegen von Ködern quasi als regelmäßig durchzuführenden

Kosten meist nicht auf die Mieter umlegbar

Die Kosten für eine einmalige Rattenbekämpfung muss der Vermieter in der Regel selber tragen. Zwar gehört „Schädlingsbekämpfung“ zur Liste der umlegbaren Betriebskostenarten. Aber wie bei allen Betriebskosten gilt: Es muss sich um regelmäßig anfallende Kosten handeln, das heißt hier vor allem um vorbeugende Maßnahmen. Lediglich wenn der Vermieter nachweisen kann, dass es sich um ein Dauerproblem handelt, was bei einer besonders ungünstigen Lage beispielsweise an einem Wasserlauf der Fall sein kann, ist eine Abwälzung auf die Mieter denkbar – falls die Übernahme der Betriebskosten mietvertraglich vereinbart wurde. Maßnahmen der Bekämpfung können aber nur in allgemein zugänglichen Nebenräumen wie Treppenhaus, Keller oder Dachboden geltend gemacht werden, die einzelne Mietwohnung ist davon ausgenommen. Grundsätzlich gilt Rattenbefall als Mangel, der Mieter ist zur Mietminderung und unter Umständen zur fristlosen Kündigung berechtigt. Dabei kommt es jedoch auf das konkrete Ausmaß an, etwa ob die Wohnung oder nur der Keller betroffen sind.

bl

dem Gesundheitsamt des jeweiligen Bezirkes zu melden. Anzeigepflichtig sind die Hauseigentümer. Das Amt führt dann stets einen Vor-Ort-Termin durch und setzt dem Vermieter eine Frist zur Bekämpfung. In der Regel muss innerhalb von acht Wochen eine sogenannte Tilgungsbescheinigung vorgelegt werden. Bleibt er untätig, kann das Gesundheitsamt



Foto: R. Koenig (pa)

oder alljährlichen Vorgang betrachten und die Kosten – meist unzulässigerweise – über die Betriebskosten auf die Mieter umlegen, sagt die Expertin: „Jede gute Schädlingsbekämpfung muss irgendwann abge-

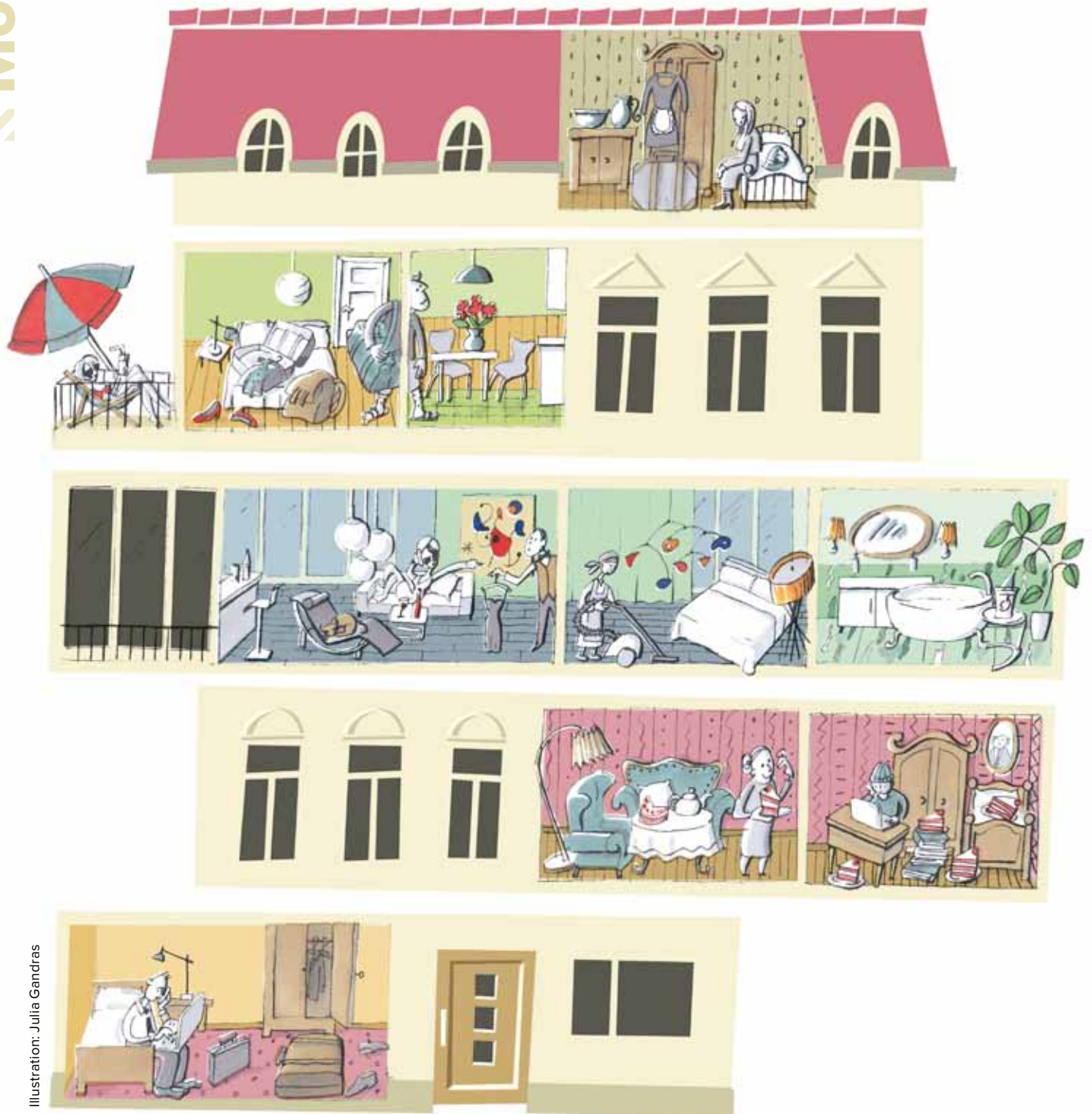
Ursachenbekämpfung muss Vorrang haben

schlossen sein, eine dauerhafte Bekämpfung macht keinen Sinn und führt zu Resistenzen.“ Im Übrigen reiche es auch nicht, nur Giftköder auszulegen. Vielmehr muss die Ursache beseitigt werden, etwa die fehlenden Gittersiebe oder die defekten Abwasserrohre. Da solche Reparaturen nicht auf die Mieter umgelegt werden können, begnügen sich manche Vermieter mit der alljährlichen Giftkeule.

Birgit Leiß



Wachsende Nachfrage, gepuschte Preise



In Berlin nimmt das Angebot an möblierten Wohnungen zu. Das liegt nicht daran, dass die Berliner sich nicht mehr selbst häuslich einrichten wollen, sondern hat vor allem zwei Gründe. Der Arbeitsmarkt verlangt von den Beschäftigten ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf den Wohnort. Und: Vermieter von möblierten Wohnungen können höhere Mieten fordern und Mietpreisbegrenzungen aushebeln.

Anders als zum Beispiel in England waren auf dem deutschen Wohnungsmarkt möblierte Mietwohnungen bislang ein eher kleines Angebots-Segment. Doch das ändert sich gerade. Das Forschungsinstitut „empirica“ hat im Sommer 2016 festgestellt, dass in Berlin 35 Prozent aller zur Vermietung inserierten Wohnungen möbliert waren: Auf 10 000 unmöblierte Wohnungen kamen 5400 möblierte. Bei einer empirica-Untersuchung im Jahr 2012 lag der Anteil noch bei 17 Prozent. Ein aktueller Blick in die Immobilienportale macht den Trend noch deutlicher: An einem willkürlich herausgegriffenen Tag im Dezember 2016 waren bei Immobilienscout24 von den 7429 in Berlin unbefristet oder auf Zeit angebotenen Mietwohnungen 3158 möbliert. Das sind 42,5 Prozent. Auf dem Konkurrenzportal Immowelt waren es am selben Tag 1378 von 2872 angebotenen Mietwohnungen – also sogar knapp 48 Prozent.

In anderen Städten ist dem Forschungsinstitut zufolge der Möblierungsboom noch stärker: In Frankfurt am Main und in Köln machen möblierte Angebote 40 beziehungsweise 45 Prozent der Angebote aus, in München und Stuttgart sogar 60 beziehungsweise 61 Prozent. Auch die Mieten, die für möblierte Wohnungen verlangt werden, gingen steil nach oben: Zwischen 2012 und 2016 stieg in Berlin die durchschnittliche Mietforderung von 13,83 Euro pro Quadratmeter auf 17,01 Euro, also um 23 Prozent. In den Inseraten werden häufig Warmmieten genannt, ein Vergleich ist deshalb nicht immer einfach. Preise über 20 Euro pro Quadratmeter sind keine Seltenheit, vereinzelt auch mehr als 40 Euro.

Für Aufsehen sorgte im September eine Anzeige, in der eine möblierte, nur 9,7 Quadratmeter kleine Wohnung in Kreuzberg für sage und schreibe 749 Euro warm angeboten wurde – 77 Euro pro Quadrat-

meter! Den exorbitanten Preis begründete der Vermieter gegenüber der Berliner Zeitung damit, dass dies eine „Luxuswohnung, sozusagen der Porsche unter den Wohnungen“ sei. Die Einrichtung mit einem Spülbecken und einem Zwei-Platten-



Foto: Nils Richter

Kochfeld direkt neben der Klappcouch sah allerdings gar nicht luxuriös aus – um im Bild zu bleiben: eher nach Kleinstwagen. Das unverschämte Angebot diente wohl eher als Versuch, um auszuprobieren, wie einfach die Mietpreisbremse ausgehebelt werden kann. Die Preisbegrenzung bei Wiedervermietungen gilt zwar auch für möblierte Wohnungen, es ist aber ein nicht genau festgelegter Zuschlag für die Möblierung erlaubt.

Das Angebot möblierter Wohnungen ist für Menschen, die für eine begrenzte Zeit in der Stadt sind und ihre eigentliche Wohnung nicht aufgeben wollen, aber auch durchaus sinnvoll. Das können Geschäftsleute oder Arbeitnehmer sein, die für ein paar Monate versetzt werden, oder Monteure, die längerfristig auf einer Baustelle beschäftigt sind und nur zu den Wochenenden nach Hause fahren

können. Auch für Austauschstudenten, die nach einem oder zwei Semestern wieder in ihre Heimat gehen, sind möblierte Wohnungen praktisch. Neuzuzügler können solche Apartments als Einstieg in die neue Stadt nutzen, um von dort aus in Ruhe eine passende Wohnung zu suchen.

Möblierte Wohnungen sind billiger als Hotelzimmer. Und: Man braucht weder Möbel anzuschaffen noch einen Umzug zu organisieren und kann dennoch in den Räumen eigenständig wohnen – nicht nur schlafen und duschen, sondern auch kochen, essen, Wäsche waschen und was sonst noch zum Leben dazugehört. Auch manche Hotels bieten vollausgestattete Zimmer oder Suiten für zahlungskräftige Dauerbewohner an.

Für die meisten Mieter sind möblierte Wohnungen aber ungeeignet. Zur individuellen Lebensgestaltung gehört es selbstverständlich dazu, seine vier Wände nach eigenem Geschmack einzurichten. Es fällt den meisten Leuten schwer, sich in einer neutralen Standard-Möblierung, die der Vermieter in die Wohnung gestellt hat, zu Hause zu fühlen. Der Liebessessel und der von Oma geerbte Kleiderschrank müssen mit in die neue Wohnung – sonst fühlt man sich nicht geborgen.

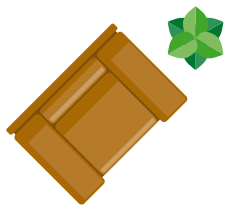
Jens Sethmann

◀ Funktional ausgestattet lässt die möblierte Wohnung wenig Spielraum für die individuelle Gestaltung

Bei „Bewohnern auf Zeit“ wie Monteuren oder Austauschstudenten ist die möblierte Unterkunft beliebt



Foto: Nils Richter



Ein eingeschränkter Kündigungsschutz für den Untermieter gilt nur, wenn auch der Hauptmieter mit in der Wohnung wohnt

Keine Mieter zweiter Klasse

Wer eine möblierte Wohnung anmietet, hat grundsätzlich die gleichen Rechte wie andere Mieter auch. Doch offenbar glauben einige Vermieter, man müsse nur Bett und Tisch in eine Wohnung stellen und schon habe man den Mieterschutz ausgehebelt. Lediglich für einige Formen des Mietverhältnisses gelten Besonderheiten.



Foto: Nils Richter

Eine zweite Ausnahme sind möblierte Zimmer in einer vom Vermieter (Hauptmieter) selbst bewohnten Wohnung, also das klassische möblierte Untermietzimmer. Eine Einzelperson, die ein solches Zimmer gemietet hat, genießt keinen Kündigungsschutz und kann sich auch nicht auf eine Sozialklausel berufen. Der Vermieter kann ohne Angabe von Gründen bis zum 15. des Monats zum Monatsende kündigen – ganz egal, ob sein Untermieter krank, schwanger oder im Prüfungsstress ist. Wichtig: Der Vermieter muss die Wohnung zumindest zeitweise selber nutzen, etwa an den Wochenenden. Wohnt der Hauptmieter nicht mit in der Wohnung, dann besteht grundsätzlich voller Kündigungsschutz. Außerdem müssen die Räume auch wirklich überwiegend möbliert sein. Als Faustregel dafür gilt: Mehr als die Hälfte der für eine Haushaltsführung erforderlichen Einrichtungsgegenstände muss vom Vermieter gestellt werden. Wurde de facto die ganze Wohnung zur Alleinnutzung vermietet oder handelt es sich um eine vom Hauptmieter getrennte abgeschlossene Wohnung, gilt der ganz normale

Kündigungsschutz, Mietminderung, das Recht zur Tierhaltung – all dies ist bei möbliertem Wohnraum rechtlich nicht anders geregelt als bei leeren Wohnungen. Es sind jedoch zwei wichtige Ausnahmen zu beachten.

Die erste betrifft Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet wird, also beispielsweise Pensionszimmer, Ferienapartments, Monteursunterkünfte oder sonstiger Wohnraum, der nur kurzfristig genutzt wird oder der einen Sonderbedarf deckt (Geschäftsreise, Überbrückung bis zur Fertigstellung der Wohnung und ähnliches). Hier gilt kein Kündigungsschutz, auch die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften über Mieterhöhungen greifen nicht (weiteres auf Seite 30. „Achtung: Was ist vorübergehender Gebrauch?“). In der Regel werden solche Unterkünfte mit Möbeln vermietet, rechtlich gesehen kommt es aber darauf nicht an. Vielmehr ist entscheidend, dass die Wohnung nicht zum dauernden Lebensmittelpunkt des Mieters wird. Die Vermietung an Studenten für mehr als ein Semester wäre kein vorübergehender Gebrauch mehr, ebenso die Vermietung an Flüchtlinge.

Kündigungsschutz. Im Klartext bedeutet das: Der Vermieter darf den Vertrag nur dann kündigen, wenn ein Grund vorliegt, etwa Eigenbedarf. Und: Es gelten die üblichen gesetzlichen Kündigungsfristen von mindestens drei Monaten.

Wichtig: All dies gilt nur, wenn es sich beim Mieter um eine Einzelperson handelt. Wird der Wohnraum dagegen an eine Familie zum dauerhaften Gebrauch vermietet, greift der normale Mieterschutz. Diesen genießen übrigens nicht nur klassische Familien mit Kindern, sondern jede auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft. Daraus ergibt sich, dass der schlechtere Mieterschutz im Prinzip nur für Einzelpersonen zutrifft – oder für Mieter, die sich bei Einzug explizit als Wohngemeinschaft bezeichnen.

Umstritten ist, welche Miete für möblierte Zimmer genommen werden darf. Da sich der Mietspiegel nicht auf möblierten Wohnraum bezieht, kann der Mietbetrag im Grunde nur gutachterlich ermittelt werden. Dazu kommt dann noch ein sogenannter Möblierungszuschlag. „De facto hat der Mieter kaum Chancen, sich gegen überhöhte Mietforderungen zu wehren“, erklärt Frank Maciejewski, Rechtsexperte des Berliner Mietervereins. Auch die Mietpreisbremse gilt in einem solchen Fall nicht. Die Miete ist frei vereinbar, wie es so schön heißt. Dabei darf man jedoch eines nicht vergessen: Ein Untermietverhältnis und ein möbliertes Mietverhältnis sind unterschiedliche Sachverhalte. Zwar wird

Sonderfall Ferienwohnung

Nicht nur Internetportale wie der Ferienwohnungsvermittler „airbnb“, auch Firmen oder städtische Wohnungsunternehmen haben sie im Angebot: möblierte Apartments oder Gästewohnungen. Sie sind für den Urlaub, für die Unterbringung von Familienbesuch, für Absolventen eines mehrwöchigen Praktikums oder ähnliche Zwecke gedacht. Rechtlich betrachtet, handelt es sich hierbei nicht um Wohnen, sondern um einen touristischen Gebrauch, wobei die Abgrenzung nicht immer einfach ist. Doch in aller Regel wird hier kein Wohnraummietvertrag abgeschlossen, sondern allenfalls ein Vertrag zum vorübergehenden Gebrauch. Damit unterliegen diese Unterkünfte nicht den üblichen mieterrechtlichen Schutzvorschriften. Was die Miete betrifft, so darf diese 50 Prozent über der Marktmiete liegen – und das ist nicht die ortsübliche Miete laut Mietspiegel, sondern die Miete, die bei einem Neuvertragsabschluss üblich ist. De facto bedeutet dies, dass praktisch jeder Preis verlangt werden kann, erklärt der BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski.

bl

möblierter Wohnraum häufig zur Untermiete angeboten, aber es gibt auch „ganz normale“ möblierte Mietverhältnisse – also mit einem uneingeschränkten Kündigungsschutz. Der Unterschied besteht in der Miethöhe, wobei sich die Juristen hierin nicht einig sind. Einige halten eine Miethöhe von maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete plus Möblierungszuschlag für zulässig. Andere gehen davon aus, dass der Mietspiegel nicht aussagekräftig ist, weil er das Segment der möblierten Wohnungen gar nicht erfasst. Die übliche Miete könne daher nur durch ein Gutachten ermittelt werden. Auch der Möblierungszuschlag ist eine unwägbar Größe. Üblicherweise dürfen monatlich zwei Prozent des Einrichtungs-Zeitwertes zum Zeitpunkt der Überlassung aufgeschlagen werden – ohne Beschränkung. Das Problem: Woher soll ein Mieter wissen, ob das Sofa einmal 500 oder 5000 Euro gekostet hat? In der Praxis ist eine Prüfung kaum möglich. Bei einem auffälligen Missverhältnis zwischen Einrichtungszustand und dessen Bewer-

tung kann sich der Mieter aber durchaus wehren.

Noch ein Wort zu den Nebenkosten: In der Regel sind diese bei möbliertem Wohnraum pauschal abgegolten. Alles andere wäre, zumindest bei kürzeren Mietverhältnissen, eine komplizierte Recherei. Beim Berliner Mieterverein empfiehlt man den Vertragsparteien, sich bei der Berechnung der Pauschale auf den Berliner Betriebskostenspiegel zu stützen, wobei man den Mittelwert der einzelnen Posten nehmen sollte.

Birgit Leiß



Foto: Nils Richter

Wieviel Miete für die Möblierung des Wohnraums aufgeschlagen werden darf, ist umstritten

Schnüffeln nicht erlaubt

Mieter eines möblierten Zimmers genießen den gleichen Schutz ihrer Privatsphäre wie Mieter einer abgeschlossenen Wohnung. Auch sie müssen nicht hinnehmen, dass ihr Vermieter das Zimmer während ihrer Abwesenheit betritt. Ausnahmen gelten für Notsituationen. Dringt der Vermieter aber gegen den Willen des Mieters in die verschlossenen Mieträume durch gewaltsames Öffnen der Türe ein, stellt dies eine so schwerwiegende Verletzung der Privatsphäre des Mieters dar, dass dieser zur fristlosen Kündigung berechtigt sein kann (Landgericht Köln vom 23. September 1993 – 6 S 130/93).

bl

Ausbremsmanöver gegen Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse gilt auch für möblierte Wohnungen. Doch wenn die Einrichtung mitvermietet wird, ist die Mietenbegrenzung noch schwieriger anzuwenden als ohnehin schon. Mit Möbeln lässt sich die Preisbremse ausbremsen.



Illustration: Julia Gandras

Die seit dem 1. Juni 2015 in Berlin geltende Mietpreisbremse besagt, dass bei Wiedervermietungen die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Zahlreiche Ausnahmen, etwa für Neubauten und aufwendig sanierte Gebäude sowie der Bestandschutz für höhere Mieten, die vom Vormieter gezahlt worden sind, machen die Bremse in der Praxis für Mieter oftmals wirkungslos. Hinzu kommt das Problem, dass der neue Mieter bei Vertragsabschluss die zuvor gezahlte Miete nicht kennt.

Bei möblierten Wohnungen kommt die Schwierigkeit hinzu, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht einfach mit dem Berliner Mietspiegel errechnet werden kann. Die Miete von möblierten Wohnun-

gen darf einen sogenannten Möblierungszuschlag enthalten. Das Landgericht Berlin hat diesen Zuschlag auf die Monatsmiete mit zwei Prozent des Zeitwertes der Möbel beziffert (Landgericht Berlin vom 21. März 2003 – 63 S 365/01). Demnach dürfte eine Wohnung, die für 5000 Euro eingerichtet und möbliert wurde, monatlich um 100 Euro teurer sein als eine unmöblierte. Bei einer 50-Quadratmeter-Wohnung beliefte sich der Zuschlag auf beachtliche 2 Euro pro Quadratmeter. Bei einer Neuvermietung dürfte sie also um 2,20 Euro pro Quadratmeter teurer sein als unmöbliert, ohne die Mietpreisbremse zu verletzen. Das sind aber theoretische Berechnungen. In der Praxis wird der Möblierungszuschlag nicht im Mietvertrag benannt, und ein Mieter weiß weder, wie teuer die mitgemieteten Möbel bei der Anschaffung waren noch wie alt sie sind. Dazu kommt, dass die Berechnungsmethode

Weil möblierte Wohnungen im Mietspiegel nicht vorkommen, wird die Mietpreisbremse praktisch unwirksam



des Berliner Landgerichts nicht verbindlich ist. Gesetzliche Regelungen oder höchstrichterliche Entscheidungen gibt es dazu nicht. Daher ist jeder Einzelfall gesondert zu prüfen.

Wenn man vor Gericht gegen eine überhöhte Miete einer möblierten Wohnung vorgehen will, braucht man in der Regel einen Gutachter. Das ist teuer und der Ausgang des Verfahrens ist ungewiss. Die Mietpreisbremse ist bei möblierten Wohnungen also in der Praxis kaum anwendbar. Das wissen Vermieter, und sie nutzen es auch aus.

Auch öffentliche Immobilienunternehmen nehmen es mit dem Geist der Mietpreisbremse nicht so genau. So bietet die landeseigene Berlinovo unter anderem rund 6500 möblierte Apartments zu Warmmieten von 10 bis über 20 Euro pro Quadratmeter an. Die meisten dieser Wohnungen gehören zu den Beständen der ehemaligen Arwobau, die 2013 mit der Berlinovo verschmolzen wurde. Die Arwobau ist seinerzeit in West-Berlin gegründet worden, um vor allem die aus dem Westen der Bundesrepublik angeworbenen Arbeitskräfte vorübergehend oder dauerhaft mit Wohnraum zu versorgen.

In der Kösliner Straße im Wedding bietet die Berlinovo möblierte Apartments

mit 30 Quadratmetern zu einer Warmmiete „ab 600 Euro“ an, also zu mindestens 20 Euro pro Quadratmeter. Ohne Betriebskosten dürfte die Nettokaltmiete bei 17 Euro liegen. Wenn dieser Preis

Achtung: Was ist „vorübergehender Gebrauch“?

Vermieter, die es sich ganz einfach machen wollen, versuchen, ihre möblierten Wohnungen zu „Wohnraum für den vorübergehenden Gebrauch“ zu deklarieren. Für diesen gilt die Mietpreisbremse überhaupt nicht. Da möblierte Wohnungen tatsächlich von ihren Mietern häufig nicht als Dauerlösung gesehen werden, erscheint der „vorübergehende Gebrauch“ auf den ersten Blick auch plausibel. Doch damit diese Ausnahme von der Mietpreisbremse wirksam wird, müssen mehrere Bedingungen erfüllt sein: Das Mietverhältnis muss aufgrund besonderer Umstände nach dem Willen beider Vertragsparteien nur auf eine relativ kurze Dauer angelegt sein. Dazu gehört ein „Vertragszweck, der sachlich die Kurzfristigkeit der Gebrauchsüberlassung begründet und so das Mietverhältnis in Übereinstimmung mit seiner kurzen Dauer nur als ein Durchgangsstadium erscheinen lässt“ (OLG Bremen vom 7. November 1980 – 1 UH 1/80(a)). Das Ende muss nicht schon sicher feststehen, aber absehbar sein. Auch bei einem befristeten Mietvertrag ist nicht ohne Weiteres von einem vorübergehenden Gebrauch auszugehen. Typische Beispiele für Mietverhältnisse auf vorübergehende Dauer sind Ferienwohnungen, Monteurzimmer oder Mietverhältnisse für die Dauer einer Messe oder einer Kur – also für kurze Aufenthalte, für die man sich nicht in den Räumen einrichtet. Vermieter können also nicht einfach möblierte Wohnungen gegen den Willen des Mieters zu „Wohnraum für den vorübergehenden Gebrauch“ erklären, um so die Mietpreisbremse zu umgehen.

js

der Mietpreisbremse entsprechen soll, müsste die ortsübliche Vergleichsmiete für diese Wohnung 15,45 Euro pro Quadratmeter betragen. Nach dem Berliner Mietspiegel liegt sie für eine Wohnung der hier vorliegenden Größe und Baualtersklasse in einfacher Wohnlage aber bei höchstens 7,27 Euro. Der Möblierungszuschlag müsste hier rechnerisch monatlich 245,40 Euro betragen – was bedeuten würde, dass die Einrichtung einen Zeitwert von 12 270 Euro hat.

Durch die zahlreichen Schlupflöcher, die das Gesetz zur Mietpreisbremse lässt, dürfte diese Miete dennoch rechtmäßig sein, etwa weil schon der Vormieter eine so hohe Miete gezahlt hat. Dass aber der Senat ein landeseigenes Unternehmen bisher nicht dazu verpflichtet, sich den wohnungspolitischen Zielen gemäß zu verhalten, gibt ein außerordentlich schlechtes Vorbild für private Vermieter.

Jens Sethmann

Der Möblierungszuschlag wird durch den Zeitwert der Einrichtung bestimmt – doch der ist schwer zu ermitteln



Illustration: Julia Gandras

Vom Umgang mit dem Inventar

Wer vorhandenes Mobiliar durch eigenes ersetzt, muss es geschützt lagern und bei Auszug wieder an ursprünglicher Stelle aufbauen

Wer möbliert wohnt, muss sich nicht um die Einrichtung kümmern. Ein Bett, ein Tisch und die Stühle, ein Schrank und die Küche sind vorhanden. Der Vermieter muss alles instand und funktionsfähig halten. Aber ganz sorglos kann der Mieter mit dem fremden Mobiliar auch nicht umgehen.

„Gehe ich eigentlich bei einer möblierten Wohnung ein größeres Risiko ein, was Renovierung und Schadensersatz betrifft?“, fragt ein Ratsuchender unsicher seinen Mieterberater. Diese Frage dürften sich auch viele andere stellen, die zum ersten Mal eine möblierte Wohnung beziehen. „Zunächst gilt hier der gleiche Grundsatz wie für jede andere Mietwohnung“, erklärt Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein (BMV). „Der Vermieter hat hinzunehmen, was durch übliches Woh-

dürfte der Mieter bei etwaigen Streitigkeiten eher den Kürzeren ziehen: Entweder er gibt nach, zahlt und kann bleiben – oder er widersetzt sich und muss sich im schlimmsten Fall eine andere Wohnung suchen. Bisher, so Maciejewski, gebe es so gut wie keine Urteile zu Rechtsauseinandersetzungen über Schadensfälle in möblierten Wohnungen. Das jedoch könnte sich ändern – vor allem mit der stetig steigenden Zahl von befristeten oder auch unbefristeten Mietverhältnissen in möbliertem Wohnraum.

Was eine Wohnung zur möblierten Wohnung macht, ist indessen nicht definiert. Allenfalls gilt, dass mindestens die Hälfte der für eine Haushaltsführung erforderlichen Einrichtungsgegenstände vorhanden sein sollen – eine recht vage Beschreibung. Garderobe, Schrank, Tisch und Stühle, eine Sitzecke im Wohnzimmer, Lampen, Gardinen und Bettwäsche gehören im Wesentlichen dazu, meist auch eine gebrauchsfähige Einbauküche mit Herd und Kühlschrank. Weitere Elektrogeräte wie Espressomaschine und Geschirrspüler sind ebenfalls durchaus üblich, und nicht selten sind die Wohnungen auch mit diversen elektronischen Unterhaltungsgeräten ausgestattet. Maciejewski weist auf die damit verbundenen



Foto: Nils Richter

Risiken hin: „Man sollte sich unbedingt die Gebrauchsanweisungen aushändigen lassen und sie auch durchlesen.“ Wer Geräte durch falsche Bedienung beschädigt, muss für deren Reparatur oder für Ersatz aufkommen.

Neben allen Gebrauchsanweisungen, auf die ein Mieter ein Anrecht hat, rät der Mietrechtsexperte auch dringend, auf einem Übergabeprotokoll beziehungsweise einer Inventarliste zu bestehen. Da sollten alle Einrichtungsgegenstände dokumentiert und deren Zustand festgehalten sein: „Es hilft im Streitfall auch, wenn man Fotos vorzeigen und Zeugen beibringen kann, die bestätigen, wie eine Wohnung und ihre Einrichtung übernommen wurde.“

Eine Fotodokumentation ist auch von Vorteil, wenn man die Wohnung umräumt und sie beim Auszug wieder in den ursprünglichen Zustand versetzen möchte. Den Sessel in eine andere Ecke, dafür ein eigenes Regal aufstellen oder gar den Esstisch austauschen, das darf der Mieter durchaus, wenn er das ursprüngliche Möbelstück sicher und geschützt unterstellt, so dass es keinen Schaden nimmt und bei Vertragsende der alte Zustand wieder hergestellt werden kann.

Rosemarie Mieder



Foto: Nils Richter

Muss der Mieter ein von ihm beschädigtes Möbelstück ersetzen, so gilt ein Abzug „neu für alt“

nen abgenutzt wird oder kaputt geht.“ Der vertragsgemäße Gebrauch, so regelt es Paragraph 538 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), kann zu Veränderungen und auch Verschlechterungen der Mietsache führen, die dem Mieter nicht anzulasten sind. Der Kratzer im Parkett, der Fettfleck an der Wand über dem Herd, die schief hängende Schranktür müssen vom Vermieter repariert werden. Unsachgemäßer Umgang oder gar schuldhaftes Verhalten eines Mieters dagegen gehen jedoch auf dessen Rechnung.

Die Beweislast, also der Nachweis, wer den Schaden verursacht hat, liegt auf Seiten des Antragstellers – und damit wohl meist beim Vermieter, weil der den Schaden ja ersetzt haben will. Aber da es für befristete Mietverträge nur einen eingeschränkten Kündigungsschutz gibt,

Wann abgewohnt?

Wird ein Einrichtungsgegenstand durch Mietersverschulden unbrauchbar, so muss er für den Schaden in Höhe des Zeitwertes aufkommen. Der Vermieter kann im Regelfall also nicht den Neupreis verlangen, sondern muss sich einen Abzug „neu für alt“ gefallen lassen (Kammergericht vom 9. Juni 2005 – 8 U 211/04). Die Höhe des Abzuges richtet sich nach der normalen Lebensdauer der beschädigten Sache; für einen geringeren Abzug ist der Vermieter beweispflichtig. Ist beispielsweise bei einer 20 Jahre alten Schrankwand kein messbarer Vermögenswert mehr da, entfällt die Ersatzpflicht des Mieters ganz (Landgericht Düsseldorf vom 28. Mai 2009 – 21 S 438/97). Entsprechendes gilt bei einer 25 Jahre alten Einbauküche, so dass der Mieter bei Beschädigung oder Entfernung nicht auf Schadensersatz haftet (Landgericht Berlin vom 21. Mai 2001 – 62 S 13/01).

rm



Schlafburschen, Dienstmädchen und möblierte Herren

Der Zustrom Arbeitssuchender vom Lande bewirkte in der Mitte des 19. Jahrhunderts ein immer engeres Zusammenrücken in den Mietskasernen im Norden, Nordosten und Osten Berlins. Um sich überhaupt noch eine Wohnung leisten zu können, nahmen die Armen in ihren ohnehin überbelegten Zimmern sogenannte Schlafburschen und Schlafmädchen auf. Die Bessergestellten vermieteten an „möblierte Herren“.

Die erste Berliner Volkszählung im Jahre 1861 offenbarte erschreckende Zustände in den Wohnvierteln der Arbeiter: Ein Zehntel der Bevölkerung hauste in Kellerwohnungen. Fast die Hälfte der Wohnungen hatte nur ein beheizbares Zimmer, das durchschnittlich mit 4,3 Personen belegt war. Rund 27 600 Menschen wohnten zu siebt, 18 400 zu acht und 10 700 zu neun in einem Zimmer. In manchen Kleinwohnungen lebten 20 und mehr Menschen.

Diese verließen sehr früh am Morgen die Wohnung, um zwölf und mehr Stunden in der Fabrik zu arbeiten. Um sich überhaupt eine Wohnung leisten zu können, vermieteten sie ihre Betten beziehungsweise Strohsäcke – und die ihrer Kinder – tagsüber an noch ärmere Leute, die nachts arbeiteten und am Tag schliefen. 1871 waren 45 000 Berliner Familien gezwungen, solche Schlafstellen anzubie-

zölf Personen beiderlei Geschlechts vermietet hatte. Ein Haushalt hatte sogar 34 Schlafgänger. 1876/1877 stieg der Anteil der Schlafleute auf rund 22 Prozent der Gesamtbevölkerung der Stadt. Von den Zimmerleuten und Maurern, die zum großen Teil aus der weiteren Umgebung kamen, war fast die Hälfte auf solche Unterkünfte angewiesen.

Die Schlafburschen und Schlafmädchen durften in der Regel nur die ihnen zugewiesenen Betten und die Toilette benutzen, nicht jedoch die Küche und die „gute Stube“. Manchmal wurden sogar die Bereiche der Wohnung, die sie nicht betreten durften, mit Kreide markiert. Die „Aftermieter“ schlossen einen schriftli-



Quelle: Musée Fabre, Montpellier

Bettstelle, die abends aufgeklappt wurde.

Auch alleinstehende Frauen aus dem Bürgertum nutzten die grassierende Wohnungsnot in der Mitte des 19. Jahrhunderts, um ihre Witwenrenten aufzubessern. Private Zimmervermieterinnen durften bis zu drei Räume „mit Frühstück“ vermieten, was darüber hinausging, galt als Pensionsbetrieb. Beide Formen der Vermietung unterlagen keinen speziellen gewerblichen oder rechtlichen Bestimmungen. Die „möblierten Herren“ hießen offiziell Chambregarnist, Einmieter oder Zimmerabmieter. Und natürlich nutzten auch Frauen und Studierende diesen Service.

Die Einschränkungen bei dieser Form des Wohnens waren erheblich: Die Politur der Betten, Tische und Stühle war zu schonen, das Bad zwischen sieben und halb acht wassersparend zu nutzen. Hausschuhe waren Pflicht, damit der Teppich nicht abgelaufen wurde, elektrische Warmwasserbereiter verboten, Damen- oder Herrenbesuche waren – wenn überhaupt – nur bis 22 Uhr gestattet. Und getrickst wurde bereits damals: „Es genügt nicht, gut eingerichtete Zimmer zu vermieten, sie müssen auch gut eingerichtet bleiben, wenn sie von den Mietern bezogen werden; es dürfen nicht, wie es oft geschieht, vor dem Tage des Einzuges der Pensionäre Möbelstücke herausgenommen werden“, forderte die Frauenrechtlerin Eliza Ichenhäuser 1897. „Nach Ankunft in Berlin wollte ich in der Nähe der Universität ein möbliertes Zimmer mieten, aber der Lärm auf der Straße, die Treppenaufgänge mit mangelhafter Beleuchtung, der Zustand der Wohnungen, die Gerüche, meist auch die Wirtinnen in Berlin-Nord, haben mich in die Flucht geschlagen“, berichtete 1916 entmutigt eine Studentin.

Der Morgenkaffee war in der Miete inklusive, die monatlich im Voraus zu entrichten war. Ein „fünf Schritte langer Raum“, der gerade Platz für ein Bett bot, kostete zum Beispiel zwölf Mark im Monat. Die Bewohner möblierter Stuben hatten mündliche Mietverträge, die zum 15. eines Monats gekündigt werden konnten.



Quelle: Stiftung Stadtmuseum Berlin

chen, oft aber auch nur einen mündlichen Mietvertrag mit dem Hauptmieter, der ihnen jederzeit kündigen konnte.

Nicht viel besser als den Schlafleuten ging es den Dienboten in den herrschaftlichen Haushalten, wo das Wohnen Bestandteil des Arbeitslohnes war. Die Dienstmädchen schliefen meist in einem Bett auf dem Korridor oder auf dem stickigen Hängeboden neben der Küche. Dorthin gelangte man nur mit einer Leiter, aufrecht stehen konnte man nicht. Rechtliche Regelungen für die Wohnverhältnisse der Dienboten gab es nicht. Als später der Hängeboden bei Neubauten verboten wurde, schlief das Dienstmädchen oft in der Badestube auf einer

ten. Die Statistik zählt 60 574 Schlafburschen und 19 124 Schlafmädchen, das waren acht Prozent der Einwohner von Berlin.

Das Berliner Städtische Jahrbuch berichtete 1874 von einer dreiköpfigen Familie, die in ihrer aus Stube, Kammer und Küche bestehenden Wohnung Schlafstellen an

Vermieterinnen beschwerten sich häufig über aus ihrer Sicht ungeratene „Aftermieter“ und führten schwarze Listen mit den Namen von Mietprellern. Andererseits wiederum achteten auch die Eltern und Lehrer der jungen Untermieter auf den Leumund der Vermieterinnen. Direktor „Zeus“ in Heinrich Spoerls „Feuerzangenbowle“ zum „Schöler“ Hans Pfeiffer: „Ein Schüler hat keine Bude, sondern ein Zimmer bei anständigen, rechtschaffenen Leuten!“

Immer wieder werden Forderungen laut, das „unkontrollierte Zusammenleben“ und damit die Belegungsdichte der Wohnungen zu verringern – aus hygienischen und „moralisch-sittlichen“ Gründen. 1862 wird der „Bebauungsplan der Umgebungen Berlins“ („Hobrecht-Plan“), verabschiedet. Aus der Mietskaserne wird das Berliner Mietshaus. In den größeren Wohnungen muss jedes Zimmer einen direkten Ausgang zum gemeinsamen Korridor haben – für die Weitervermietung. Ende 1880 wird eine Polizeiver-

ordnung erlassen, die verfügt, dass die Geschlechter in den Wohnungen zu trennen seien. Jedem Erwachsenen müssen mindestens 5 Quadratmeter Fußboden und 10 Kubikmeter Luft zur Verfügung stehen. Kinder sollen mit einem Drittel des Luftraums auskommen, Halbwüchsi-

ge mit zwei Dritteln. Trotzdem: Die Überbelegung blieb, denn nur mit der Untervermietung von Schlafstellen und der Nutzung von Räumen für die Heimarbeit konnten sich die Armen ein Minimum an Wohnraum finanzieren.

Rainer Bratfisch

Buchtipps: Märchen über eine graue Vorzeit

Die Kinder Albrecht und Luise wohnen mit ihrer Mutter in einer Altbauwohnung mit Außentoilette irgendwo in Berlin. Über ihnen, unter dem Dach, lebt der alte Herr Schumpeter, der noch nicht einmal elektrischen Strom hat. Er erzählt den Kindern äußerst anschaulich von den Schlafburschen und Schlafmägden früherer Zeiten, die tagsüber ein Bett zum Schlafen mieteten, da sie sich keine eigene Wohnung leisten konnten. Was für die Kinder wie ein Märchen aus grauer Vorzeit klingt, wird bald zur Wirklichkeit: In ihrer Wohnung leben tagsüber fremde Menschen, als Relikte aus vergangenen Zeiten. Deren Leben ist so eintönig, dass die Zeit für sie stehen bleibt. „Sie lebten nur noch nach der Uhr und nicht mehr nach dem Kalender“, so Schumpeter. Aber dieses wunderbare Kinderbuch hat ein Happy End, denn: Das Leben geht weiter ...



A. Wallis Lloyd:
Die Schlafburschen.
Berlin 2014,
14,90 Euro

Luxus für den modernen Nomaden

Hell und modern, funktional und stylich kommen sie daher – und nicht selten mit Blick über die City der Großstadt: Möblierte Wohnungen der Luxusklasse. Hier steigen Geschäftsreisende, arrivierte Künstler, Wissenschaftler, hohe Beamte und auch jene ab, die als digitale Nomaden um den Globus reisen. Ihnen gemeinsam ist: Sie können den hohen Preis bezahlen.

Die alte Postbank am Halleschen Ufer wird zu einem „vertikalen Dorf“ von möblierten Apartments umgebaut

Noch prangt am Büroturm nahe der Mörckernbrücke das Zeichen der Postbank. Aber wenn es nach den Plänen des Eigentümers, einem Leipziger Immobilienunternehmen, geht, könnten schon bald die Bauarbeiten beginnen: Das 1971 fertiggestellte Bürohochhaus soll zu einem „Vertical Village“, einem Dorf im Turm werden. Vorgesehen ist eine Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen, Gewerbe und Restaurants, und neben Mietwohnungen sind auch 320 teilmöblierte Apartments geplant. Die Ein- bis Zweizimmerwohnungen werden einen wunderbaren Blick von weit oben auf die Berliner City bieten und modern und funktional ausgestattet sein: Küche, Garderobe, Schlafzimmerschrank als Raumteiler – auf Wunsch der Mieter werden

die Apartments auch komplett eingerichtet. Der Preis solch luxuriösen Wohnens steht noch nicht fest, aber sicher ist: Was immer sie auch kosten werden – sie werden ihre Mieter finden.

„Die Nachfrage nach möblierten Apartments, die für einen längeren Zeitraum zu einem Komplettpreis gemietet werden können, ist in den letzten Jahren enorm gestiegen“, bestätigt Ulrich Kaliner von der landeseigenen Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH. Von den 6500 möblierten Apartments dieses großen Berliner Vermieters sind circa 1000 Apartments besonders luxuriös ausgestattet und befinden sich in nachgefragter Citylage, etwa auf der Fischerinsel, nahe dem Hauptbahnhof oder dem Potsdamer Platz. Vermietet werden die 30 bis 68



Foto: Christian Muhrbeck

Quadratmeter großen Ein- und Zweizimmerapartments unter dem Label „Central Home“ zwischen 620 und 1445 Euro. Bei einer Auslastung von 92 Prozent ist Leerstand kein Thema. Hier ziehen Ge-



Mit luxuriöser Ausstattung wartet auch manches Studentenwohnheim auf (hier: Studentendorf Adlershof)

schäftsleute und Manager ein, die für Wochen oder Monate wegen eines Projekts oder eines Firmenumzuges eine Unterkunft brauchen. Auch Unternehmensberater, IT-Spezialisten, Wirtschaftsprüfer, Wissenschaftler, Künstler und Neuberliner, die sich erst einmal nach einer Wohnung umschauchen müssen. Kaliner: „Ein Hotelzimmer ist für einen längeren Zeitraum zu unpersönlich und ganz einfach auch zu teuer.“ Bei der Berlinovo unterschreiben die Nutzer einen unbefristeten Mietvertrag, der dem Mieter eine monatliche Kündigungsfrist einräumt und von Vermieterseite in den ersten sechs Monaten nicht gekündigt werden kann. Wer sich für ein solches „Serviced Apartment“ der Luxusklasse entscheidet, will seine Privatsphäre, verbunden mit Vorzügen, die ein gutes Hotel bietet, wie Reinigung und Wäscheservice, durchaus auch die Vermittlung vom Mietwagen oder Theaterkarten. Vor allem aber wird eine anspruchsvolle Ausstattung erwartet.

Auch Christine Kandler, Geschäftsführerin von Crocodilian, einer Berliner Agentur, die seit elf Jahren Apartments von privaten Vermietern für Wohnen auf Zeit vermittelt, betont die hohen Erwartungen der Kundschaft: „Das darf nicht etwa nach einer gerade leer stehenden Privatwohnung aussehen.“ Modernes skandina-

Im Hochpreissegment der möblierten Apartments gehört der Blick über Berlin zur „Ausstattung“



Foto: Christian Muhrbeck

beiten können, wo sie einen schnellen Internetzugang haben – sei es in Hongkong, Tel Aviv oder Berlin. Seit die deutsche Hauptstadt sich zu einem Habitat für junge Unternehmen in der digitalen Wirtschaft entwickelt hat, lässt sich hier auch viel Geld verdienen. „Und wenn jemand beispielsweise aus London kommt, dann ist es für den nicht außergewöhnlich, bis zu 2000 Euro für ein Apartment zu zahlen“, so Christine Kandler. Klicks auf Internetplattformen wie HomeLike oder Wunderflats zeigen allerdings, dass auch dies in Berlin längst keine Spitzenpreise sind. So kosten die 45 Quadratmeter großen „Executive Apartments“ an der Friedrichstraße, nahe den Linden und dem Brandenburger Tor beispiels-

weise monatlich 3450 Euro. Christine Kandler: „Derzeit schießen die Anbieter im Netz wie Pilze aus dem Boden.“ So steht am Frankfurter Tor ein Apartmenthaus unmittelbar vor der Fertigstellung, in dem es nach Auskunft des Investors – der internationalen Cresco Capital Group – 567 sogenannte Mikroapartments vorwiegend für diesen mobilen Kundenkreis geben wird. Ausgestattet mit einem attraktiven Inventar, großzügigen Lobbyflächen sowie Einzelhandel und Gewerbe sollen die 20 bis 25 Quadratmeter großen Wohnungen – nach bisherigen Veröffentlichungen – um die 20 Euro pro Quadratmeter warm kosten. Nicht zuletzt auch wegen dieser Preise stand das neue Quartier im Bezirk in der Kritik. Mittlerweile werden aber auch schon in Studentenwohnheimen Mietpreise bezahlt, die – gemessen an durchschnittlichen Wohnungen – exorbitant sind: Standard-Wohnungen mit Größen von 17 bis 20 Quadratmetern in einem Kreuzberger Haus kosten mehr als 700 Euro monatlich. Im Studentendorf Adlershof, betrieben von einer Genossenschaft und ausgestattet mit vielen Extras wie Kita, Garten, Fitnessstudio und Waschsalon, sind für die möblierten Einzimmerapartments von 22 Quadratmetern Größe 450 Euro pro Monat zu zahlen. Selbst wenn die Betriebskostenpauschale inbegriffen ist, sind das 20,45 Euro pro Quadratmeter – ein stolzer Preis. Rosemarie Mieder



Fotos: Christian Muhrbeck

Co-Living

Auf „Zeit online“ war zu lesen: „In dieser WG werden nicht Putzpläne, sondern Businesspläne zusammen geschrieben.“ Im Blick hatten die Autoren „Co-Living“, eine Wohnform für den modernen urbanen Nomaden. Die Idee ist, eine Büro- und Wohngemeinschaft unter einem Dach zu vereinen, die Mauer zwischen Arbeit und Privatleben niederzureißen und Kreativität, Austausch und Gemeinschaft zu ermöglichen. Co-Living hat seinen Ursprung in Kalifornien, wo 2006 eines der ersten derartigen Wohnprojekte gegründet wurde. Der neue Trend zum Mix aus Büro- und Wohngemeinschaft ist mittlerweile auch in bundesdeutschen Großstädten angekommen. **rm**



visches Design, ein schönes Bad, die Küche mit besten Geräten ausgestattet und schneller Internetzugang sind Standard. „Unsere Kunden sind meist jünger, kommen aus unterschiedlichen Ländern und haben schon an vielen Orten gewohnt.“ „Urban nomads“ werden sie genannt, städtische Nomaden, die überall dort ar-

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.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

Kautio

Der Anspruch des Mieters auf Rückgabe einer Mietsicherheit wird erst fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen darf (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteile vom 24.3.1999 – XII ZR 124/97, BGHZ 141, 160, 162, sowie vom 18.1.2006 – VIII ZR 71/05, NJW 2006, 1422 Rn. 9).

Betriebskostennachforderungen aus Jahresabrechnungen des Vermieters sind wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 216 Abs. 3 BGB.

Dem Vermieter ist es deshalb nach § 216 Abs. 3 BGB verwehrt, sich wegen bereits verjährter Betriebskostennachforderungen aus der Mietsicherheit zu befriedigen.

BGH vom 20.7.2016 – VIII ZR 263/14 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter hatte ein Kautionsparbuch über 700 Euro eingerichtet, eine Verpfändungserklärung abgegeben und der Vermieterin das Sparbuch als Mietsicherheit übergeben. Die Vermieterin erteilte jeweils fristgerecht die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 bis 2008. Diese endeten jeweils mit Nachforderungen, die sich insgesamt auf 960 Euro beliefen. Der Mieter zahlte die Nachforderungen nicht.

Im Dezember 2012 reichte der Mieter Klage auf Pfandfreigabe und Rückgabe des Kautionsparbuchs ein. Die Klage wurde am 21. Februar 2013 zugestellt. Die Vermieterin weigert sich, das Sparbuch herauszugeben, weil ihr noch die Betriebskostennachforderungen zustünden. Der Mieter wandte ein, die Nachforderungen seien verjährt.

Der BGH gab dem Mieter Recht. Die Abrechnungsnachforderungen der Jahre 2006 bis 2008 waren spätestens am 31.12.2012 verjährt. Zwar könne sich ein Gläubiger wegen einer Forderung, zu deren Sicherung ein Pfandrecht bestehe, grundsätzlich auch dann aus der Sicherheit befriedigen, wenn die Forderung verjährt sei. Dies ergebe sich aus § 216 Abs. 1

BGB. Somit könne sich ein Vermieter grundsätzlich auch wegen verjährter Forderungen aus dem verpfändeten Sparbuch befriedigen.

Dies gelte aber nicht bei Ansprüchen auf Zinsen und andere wiederkehrende Leistungen, wie sich aus § 216 Abs. 3 BGB ergebe. Nicht nur bei den – regelmäßig monatlichen – Mietzahlungen und Betriebskostenvorauszahlungen handele es sich um solche wiederkehrenden Leistungen im Sinne von § 216 Abs. 3 BGB, sondern auch bei Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Betriebskostenzahlungen seien „regelmäßig wiederkehrende Leistungen“, daran ändere sich auch nichts, wenn über die monatlichen Vorauszahlungen einmal im Jahr abgerechnet würde.

Sinn des Gesetzes sei es, dass hinsichtlich wiederkehrender Leistungen für die Befriedigung des Vermieters aus einer Sicherheit nur ein begrenzter Zeitraum zur Verfügung stehen soll, so dass der Mieter nach Ablauf dieses Zeitraums und Eintritt der Verjährung der gesicherten Forderung die Verwertung der Sicherheit wegen derartiger Ansprüche verhindern und somit die Sicherheit zurückerhalten könne.

Dieser Zweck würde vereitelt, wenn der Vermieter in einem solchen Fall die Rückgabe des verpfändeten Sparbuchs unter Verweis auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen verjährter wiederkehrender Leistungen verweigern könnte.

Offen bleibt nach dieser Entscheidung, ob § 216 BGB auch auf die Mietbürgschaft Anwendung findet. Dies hatte der Zwölfte Senat des BGH vor Jahren verneint (BGH vom 28.1.1998 – XII ZR 63/96 –). Zweifelhaft ist ebenfalls, ob § 216 Abs. 1 BGB entgegen seines eindeutigen Wortlautes analog auch auf die Barkautio anzuwenden ist (dafür – soweit ersichtlich – bisher einzig AG Hannover vom 10.5.2016 – 501 C 12374/15 –).

Kündigungsausschluss

Die Formalklausel „Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von 4 (in Worten: vier) Jahren auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrags. Sie ist erstmals zum Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig.“ ist wirksam.

BGH vom 23.8.2016 – VIII ZR 23/16 –

 Langfassung im Internet

Nach der Rechtsprechung des BGH ist ein formularmäßiger Kündigungsausschluss dann gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, wenn er einen Zeitraum von vier Jahren – gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann – überschreitet.

Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Kündigungsausschlusses ist daher, dass die Kündigung erstmals zum Ablauf des Vierjahreszeitraums erklärt werden kann. Das ist hier nach dem Wortlaut der Vertragsklausel möglich. Danach sind Mieter und Vermieter für die Dauer von vier Jahren an den Mietvertrag gebunden. Eine Kündigung noch vor Verstreichen dieser Zeitspanne „zum

Ablauf dieses Zeitraums“ ist aber unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zulässig. Anders ist die Lage, wenn der Zeitraum von vier Jahren überschritten wird. Das wäre der Fall, wenn die Vertragsklausel festlegen würde, dass eine ordentliche Kündigung erstmals „nach Ablauf der vier Jahre“ zulässig wäre. Fazit: Für die Wirksamkeit der Klausel macht es einen wesentlichen Unterschied, ob der Mieter erstmals „zum“ oder erstmals „nach“ Ablauf einer vierjährigen Bindungsfrist kündigen kann.

Zahlungsverzug

1. Ist durch Aufruf eines Rückstands in der in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a oder Nr. 3 Buchstabe b BGB genannten Höhe ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden, wird dieses nach § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstands vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen (Bestätigung des Senatsurteils vom 14.7.1970 – VIII ZR 12/69, ZMR 1971, 27, unter II 4).
2. Nach § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB wird die Kündigung des Vermieters nur unwirksam, wenn durch unverzügliche Aufrechnung die gesamten Rückstände getilgt werden.
3. Die Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB setzt eine vollständige Tilgung der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546 a BGB innerhalb der dort genannten Frist voraus.

BGH vom 24.8.2016 – VIII ZR 261/15 –

➔ Langfassung im Internet

Die monatliche Bruttokaltmiete betrug 560 Euro. Nachdem der Mieter über einen längeren Zeitraum mit Mietzahlungen von insgesamt 1340 Euro in Rückstand gekommen war, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos. Nach Zugang der Kündigung am 16.7.2014 erklärte der Mieter mit Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung in Höhe von insgesamt 420 Euro am 20.9.2014 die Aufrechnung gegen die Forderungen der Vermieterin. Damit lag aber eine Tilgung der gesamten Rückstände durch Aufrechnung nicht vor, weil auch nach der Aufrechnung ein Rückstand von 920 Euro offen blieb. Von einem auch nur annähernd vollständigen Ausgleich der Rückstände kann keine Rede sein. Dabei ist unerheblich, dass der verbleibende Rückstand weniger als zwei Monatsmieten beträgt. Es kommt nicht darauf an, ob ein Mietrückstand in der zur Kündigung berechtigenden Höhe auch noch im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung über die Räumungsklage besteht. Davon abgesehen hat der Mieter die Aufrechnung nicht unverzüglich erklärt.

Mietzahlung

Gemäß § 556 b Abs. 1 BGB, der bestimmt, dass die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der vereinbarten Zeitabschnitte zu entrichten ist,

kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf an, dass die Miete bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Es genügt, dass der Mieter – bei ausreichend gedecktem Konto – seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt.

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages, der bestimmt, dass die laufende Miete monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats auf das Konto des Vermieters zu zahlen ist, ist die Klausel „Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten; vielmehr kann dies im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein.“ gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil sie bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung das Risiko einer durch Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs entgegen der gesetzlichen Regelung dem Mieter auferlegt.

BGH vom 5.10.2016 – VIII ZR 222/15 –

➔ Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 23.8.2013 mahnte die Vermieterin die Mieter unter Hinweis auf die – im Leitsatz wiedergegebene – mietvertragliche Formalklausel ab, dass die Miete in den Monaten Januar, Februar, März, Mai und Juli 2013 nicht bis zum dritten Werktag des Monats auf ihrem Konto eingegangen sei.

In den Monaten März, April und Mai 2014 zahlten die Mieter die Miete spätestens am dritten Werktag des Monats in bar bei ihrem Zahlungsdienstleister (Deutsche Post AG) ein und erteilten gleichzeitig einen Überweisungsauftrag. Die Vermieterin machte geltend, in den vorgenannten Monaten sei die Miete erneut nach dem dritten Werktag auf ihrem Konto eingegangen. Deshalb kündigte sie das Mietverhältnis wegen verspäteter Mietzahlungen jeweils fristlos, hilfsweise fristgerecht. Der BGH verneinte jedoch einen Anspruch der Vermieterin auf Räumung und Herausgabe der vermieteten Wohnung.

Die auf verspätete Mietzahlungen gestützten Kündigungen seien schon deshalb unwirksam, weil die Mieter die Miete jeweils pünktlich spätestens am dritten Werktag des Monats gezahlt hätten. Hierfür genüge es gemäß § 556 b Abs. 1 BGB, dass sie die Leistungshandlung (Überweisungsauftrag) jeweils bis zu diesem Zeitpunkt vorgenommen hätten; auf einen späteren Eingang der Miete auf dem Konto der Klägerin komme es nicht an. Die entsprechende Formalklausel sei gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter unwirksam, weil sie abweichend von § 556 b Abs. 1 BGB dem Mieter das Risiko von Zahlungsverzögerungen im Überweisungsverkehr auferlege, die durch Zahlungsdienstleister verursacht worden seien.

Schon dem Gesetzeswortlaut des § 556 b Abs. 1 BGB lasse sich nicht zwingend entnehmen, dass eine im Überweisungsverkehr gezahlte Miete bereits am dritten Werktag des Monats auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein müsse. Der Begriff des Entrichtens sei nach allgemeinem Sprachgebrauch als Synonym für das Bezahlen eines Geldbetrages zu verstehen.

Entscheidend sei aber letztlich die in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gekommene Zielsetzung des § 556 b Abs. 1 BGB. Danach sei der Eingang der Miete auf dem Konto des Vermieters nicht maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung.

Bei der Schaffung des § 556 b Abs. 1 BGB habe sich der Gesetzgeber von der Erwägung leiten lassen, dass in der vertraglichen Praxis überwiegend eine Vorleistungspflicht des Mieters vereinbart, zugleich aber dem Mieter das Recht eingeräumt worden war, die Miete bis zum dritten Werktag des jeweils maßgeblichen Zeitabschnitts zu entrichten. Der Gesetzgeber habe dabei jedoch nicht auf den Eingang der Miete beim Vermieter abgestellt, sondern als ausreichend erachtet, dass die Miete bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts „entrichtet“ werde. So heiße es ausdrücklich (BT-Drucksache 14/4553, aaO): „Da die meisten Verträge [...] vorsehen, dass es ausreicht, wenn der Mieter die Miete bis zum dritten Werktag des jeweiligen Zeitabschnittes entrichtet, wurde diese Frist entsprechend übernommen.“ Der Gesetzgeber des Mietrechtsreformgesetzes habe § 556 b Abs. 1 BGB damit ersichtlich keinen von den Auslegungsregeln der § 269 Abs. 1, § 270 Abs. 1, 4 BGB abweichenden Regelungsgehalt zugemessen.

Nach diesen Bestimmungen sei die Mietschuld, wie andere Geldschulden, im Zweifel am Wohnsitz des Schuldners zu erfüllen. Gemäß § 270 Abs. 1 BGB trage der Schuldner grundsätzlich zwar die Verlustgefahr bei Geldleistungen, denn Geld habe der Schuldner im Zweifel auf seine Gefahr und Kosten dem Gläubiger an dessen Wohnsitz zu übermitteln. § 270 Abs. 1 BGB erfasse aber nicht die Gefahr, dass sich die Übermittlung des Geldes verzögere, denn der Ort der Leistungshandlung bleibe nach § 269 Abs. 1, § 270 Abs. 4 BGB der Wohnsitz des Schuldners. Der Schuldner müsse zwar rechtzeitig alles getan haben, was seinerseits am Leistungsort erforderlich sei, um den Gläubiger zu befriedigen. Der Leistungserfolg – die Gutschrift des Überweisungsbetrages auf dem Empfängerkonto – gehöre jedoch nicht mehr zur Leistungshandlung des Schuldners.

Somit habe der Schuldner (= Mieter) für die Gefahr, dass sich die Übermittlung des Geldes verzögere, nicht einzustehen und würden die eingeschalteten Zahlungsdienstleister nicht als seine Erfüllungsgehilfen im Sinne von § 278 BGB tätig.

Kündigungsfolgeschaden

a) Die Erheblichkeit des Einwands rechtmäßigen Alternativverhaltens im Rahmen der Zurechnung des Schadenerfolgs richtet sich nach dem Schutzzweck der jeweils verletzten Norm. Voraussetzung ist zudem, dass

derselbe Erfolg effektiv herbeigeführt worden wäre; die bloße Möglichkeit, ihn rechtmäßig herbeiführen zu können, reicht nicht aus (im Anschluss an BGHZ 120, 281, 287 = NJW 1993, 520, 522 und BGH Urteil vom 9.3.2012 – V ZR 156/11 – NJW 2012, 2022).

b) Zum Einwand rechtmäßigen Alternativverhaltens gegenüber dem auf Erstattung von Umzugskosten als Kündigungsfolgeschaden gerichteten Schadenersatzanspruch des Mieters.

BGH vom 2.11.2016 – XII ZR 153/15 –

 Langfassung im Internet

Der Gewerbemieter machte Umzugskosten geltend, weil die Behörde die Räume wegen Verstoßes gegen Brandschutzbestimmungen gesperrt hatte, nachdem der Eigentümer eine Frist zur Beseitigung dieser Mängel hatte verstreichen lassen.

Der Eigentümer und Vermieter trat dem Schadensersatzanspruch des Mieters mit der Begründung entgegen, die Umzugskosten wären sowieso entstanden, weil er wegen der Nutzungsuntersagung seinerseits fristlos gekündigt hätte.

Diese offensichtlich abwegige Argumentation wies der BGH unter Hinweis auf die Voraussetzungen des rechtmäßigen Alternativverhaltens zurück: Zwar könne die Berufung des Vermieters auf ein rechtmäßiges Alternativverhalten, d.h. der Einwand, der Schaden wäre auch bei einer ebenfalls möglichen, rechtmäßigen Verhaltensweise entstanden, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für die Zurechnung eines Schadenerfolgs beachtlich sein. Die Erheblichkeit des Einwands richte sich nach dem Schutzzweck der jeweils verletzten Norm. Voraussetzung sei zudem, dass derselbe Erfolg effektiv herbeigeführt worden wäre; die bloße Möglichkeit, ihn rechtmäßig herbeiführen zu können, reiche nicht aus.

Diese Voraussetzungen lägen hier nicht vor. Wäre die Außenfassade des Mietobjekts nicht bauordnungswidrig mit brennbaren Materialien ausgeführt worden beziehungsweise hätte die Vermieterin die genannten Mängel rechtzeitig vor der Nutzungsuntersagung durch die Stadt beseitigt, wäre das Mietverhältnis nicht gekündigt worden und der mit den Umzugskosten verbundene Vermögensschaden beim Mieter nicht eingetreten. Der Einwand des Vermieters, er hätte das Mietverhältnis nach der behördlichen Nutzungsuntersagung seinerseits gekündigt, sei daher mit Blick auf den Schutzzweck der §§ 536 Abs. 1, 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB nicht erheblich.

Diese Vorschriften bezweckten es gerade, den Mieter dagegen zu sichern, dass der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses durch mangelbedingte Nichtgewährung oder Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs für den Mieter unzumutbar mache. Greife der Mieter deshalb berechtigt zur Kündigung, büße er sein vertragliches Recht zum Gebrauch der Mietsache ein, so dass der Vermieter dann verpflichtet sei, dem Mieter den Schaden zu ersetzen, den er durch diesen Rechtsverlust erleide.

Instanzen-Rechtsprechung

Sozialer Wohnungsbau

§ 1 WoG Bln schließt die rückwirkende Geltendmachung von Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau nicht aus.

AG Charlottenburg vom 26.9.2016 – 213 C 10/16 –, mitgeteilt von RAin Katrin Motschenbach

Im Sozialen Wohnungsbau konnte früher bei Vorhandensein einer wirksamen mietvertraglichen Gleitklausel eine Mieterhöhung auch rückwirkend geltend gemacht werden. Dies ergibt sich aus § 4 Abs. 8 der Neubaumietenverordnung. Umstritten ist jedoch, ob diese Vorschrift durch das 2011 eingeführte Berliner Wohnraumgesetz weiterhin Anwendung findet.

Das Amtsgericht hat diese Frage bejaht. Die Begründung ist kurz: Die Regelung in § 1 WoG Bln will den Eintritt der Wirkungen einer Erhöhungserklärung für den Fall der mieterseitigen Kündigung ausschließen (Satz 2) und damit die Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung von der nicht erfolgten Kündigung abhängig machen. Regelt wird damit nicht die Frage, zu welchem Zeitpunkt – gegebenenfalls auch rückwirkend – die monatliche Mieterhöhung geschuldet ist (Wirkungszeitpunkt), sondern ab wann die Mieterhöhung überhaupt wirksam ist (Wirksamkeitszeitpunkt) (so i.E. auch Seldeneck in GE 2012, 34, 37).

Überbelegung

Zur Frage, wann ein Anspruch auf Untervermietung an einer Überbelegung der Wohnung scheitern kann.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 6.3.2014 – 23 C 226/13 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette

➔ Langfassung im Internet

Im hiesigen Fall konnte der Vermieter die Versagung der Untervermietungsgenehmigung nicht auf Überbelegung stützen. Denn diese war weder hinsichtlich des für die Hauptmieterin verbleibenden Teils der

Wohnung, noch hinsichtlich des unterzuvermietenden Teils gegeben.

Ab wann eine Überbelegung vorliegt, entzieht sich – so das Amtsgericht – einer pauschalisierten Betrachtung. Für die Feststellung einer Überbelegung seien in erster Linie die Wohnfläche, die Zimmerzahl und die Bewohneranzahl maßgeblich. Zusätzlich könnten aber auch besondere Einzelfallumstände, wie das Vorhandensein von Nebenräumen, der Wohnungszuschnitt, familiäre Beziehungen oder die allgemeine Wohnungsmarktlage herangezogen werden.

In Berlin schreibe § 7 Abs. 1 Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG) zur Belegung vor, dass Wohnungen nur überlassen oder benutzt werden dürfen, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 Quadratmetern, für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 Quadratmetern vorhanden sei. § 7 Abs. 2 WoAufG lasse bei der Überlassung einzelner Wohnräume für jede Person sogar eine Wohnfläche von mindestens 6 Quadratmetern und für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 4 Quadratmetern zu, wenn ausreichende Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stünden. Als Anhaltspunkt für das definitive Vorliegen einer Überbelegung könnten diese Werte als Richtwerte jedenfalls herangezogen werden.

Aus der – mittlerweile etwas zurückliegenden – übrigen zivilgerichtlichen Rechtsprechung ergäben sich keine einheitlichen Werte (beispielsweise keine Überbelegung: LG Berlin vom 12.10.1985 – 64 S 137/85 –, bei einer Fünfstückwohnung von 96 Quadratmetern für sieben Personen; OLG Frankfurt vom 11.5.1994 – 20 W 216/94 – bei 50 Quadratmetern für fünf Personen – demgegenüber Überbelegung beispielsweise: BVerfG vom 18.10.1993 – 1 BvR 1335/93 – bei sieben Personen auf 70 Quadratmetern). Als Faustregel gelte bei über 12 Quadratmetern für jede erwachsene Person oder jeweils zwei Kinder bis zum 12. Lebensjahr eine Überbelegung als ausgeschlossen (AG Nürnberg vom 10.1.1991 – 25 C 7386/90).

Auch wenn man im Jahr 2014 konstatieren könne, dass der Pro-Kopf-Wohnraum in der Bundesrepublik Deutschland durchschnittlich stetig steige und im Bundesdurchschnitt mittlerweile etwa bei 45 Quadratmetern Wohnfläche pro Person angekommen sein mag, könne auch unter Fortentwicklung der Rechtsprechung frühestens ab einer Wohnfläche von unter 15 Quadratmetern pro erwachsener Person beziehungsweise zwei bis zu 12-jährigen Kindern oder bei über zwei Personen pro Zimmer eine Überbelegung überhaupt in Erwägung gezogen werden. So sei etwa das AG Stuttgart (vom 24.5.2011 – 37 C 5827/10 –) im Falle einer Dreizimmerwohnung mit 64,3 Quadratmetern für zwei Erwachsene mit sechs unter 12-jährigen Kindern über die oben genannte „Faustregel“ hinweggegangen, nach der 60 Quadratmeter grundsätzlich ausgereicht hätten. Im Einzelfall komme es unter diesen Werten aber noch auf weitere – so die bereits erwähnten – konkrete Umstände an, die dann für oder gegen eine Überbelegung sprechen könnten. Für die im hiesigen Fall betroffene Dreizimmerwohnung (mit einer Fläche von 80,62 Quadratmetern) sei eine Überbelegung ausgeschlossen, weil der Mindestplatzbedarf überschritten werde. Bei vier Personen, wovon es sich bei einer um einen Säugling handele, dessen Bedarf zunächst deutlich reduziert sei, stünden für jede Person im Mittel 20 Quadratmeter zur Verfügung. Dazu seien als Nebenräume „Küche, Toilette und Waschküche als Lagerraum“ gemäß § 1 a) des Mietvertrags vorhanden. Für die Hauptmieterin selbst stehe ein eigener Raum und anteilig ein Drittel der Wohnung zur Verfügung, mithin etwa 26 Quadratmeter, was weit über der Grenze einer Überbelegung liege. Ferner umfasse der Teil der Wohnung zur Untervermietung letztlich zwei Räume für drei Personen und habe einen Anteil von zwei Dritteln an der Gesamtwohnung, d.h. hier etwa 53 Quadratmeter beziehungsweise 18 Quadratmeter pro Person, womit ebenfalls der Mindestbedarf überschritten werde.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

Frankfurter Allee 85
♿ Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)
U Frankfurter Allee
U Samariterstraße

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)
S Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/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.

Beratungszentrum
Südsterne
in der Hasenheide 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 Karlshorst

■ NEU! Di 17-19 Uhr

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

■ 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 Kienberg/Gärten der Welt

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/mietrecht/infoblaetter.htm

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 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 und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 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 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

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
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/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:**

Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten

ist ein Anrufbeantworter geschaltet:

☎ 030 - 34 71 08 21; E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

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
 - 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.uranias-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt
Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

■ Wohnen im Alter

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

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 28,

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(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 zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Hüser (Bezirksleitung)

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

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV ☎ 030-226 26-144

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 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (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, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Doris Winkler (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-89 61 86 32,

E-Mail: bm-v-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmuth Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

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 Borovitzny,

Cornelia Wolter (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

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

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

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

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

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

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

Viel Wissenfür wenig Geld

Die Broschüren

Die Broschüren des Deutschen Mieterbundes haben einen Umfang von 80 bis 100 Seiten und kosten 6 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 2017

Weitere Details unter www.urania.de

Mittwoch, 1.2.

15.30 Uhr Harald-Alexander Korp: Humor angesichts von Sterben und Tod*

16.30+19.00 Uhr Spielfilm: Ich, Daniel Blake (OmU)

17.30 Uhr Ute Schürings: Benelux – Portrait einer Region*

19.30 Uhr Dr. Sven Sebastian: Wieviel Logik braucht die Liebe?*

Donnerstag, 2.2.

15.30 Uhr Jürgen Grothe: Unter den Linden*

16.30+19.00 Uhr Dokumentarfilm: Jacques – Entdecker der Ozeane

17.30 Uhr Dr. med. Ulrich Liebeskind: Magen-Darm-Erkrankungen*

19.30 Uhr Dr. Ekkehard Griep, Peter Schumann: Einblicke in die Arbeit UN*

Freitag, 3.2.

15.30 Uhr Marion Kappler: Die Romanov-Dynastie*

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Hausapotheke im Wandel der Zeit*

19.30 Uhr Alexander Blum: Einstein und die Quanten*

20.00 Uhr Nicole Jäger: „Ich darf das, ich bin selber dick“*

Samstag, 4.2.

19.00 Uhr Beatrice Amar: Buddhismus: Zeitlose Werte finden*

Sonntag, 5.2.

10.30 Uhr Das Philosophische Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Aus dem Leben ein Kunstwerk machen – Michel Foucault

Montag, 6.2.

15.30 Uhr Rainer Reusch: Giotto di Bondone oder die Geburt
der westlichen Malerei und Kunst*

17.30 Uhr Prof. Dr. Birgit Mazurek: Tinnitus – ein ständiger Begleiter?*

19.30 Uhr Prof. Dr. Philipp Richter: Das diffuse Universum*

Dienstag, 7.2.

15.30 Uhr Prof. Dr. med. Petra Gastmeier, Antibiotika-Resistenz –
eine neue Art von Krankheitserregern?*

17.30 Uhr Klaus von Krosigk: Das gartenkulturelle Erbe Berlins*

19.30 Uhr Charles Foster: Tier sein – ein radikaler Selbstversuch*

Mittwoch, 8.2.

15.30 Uhr Dr. Gerhild H. M. Komander: Cornwall –

KünstlerInnen erobern Land und Landschaft*

17.30 Uhr Prof. Dr. Judith Glück: Von der Lebenserfahrung zur Weisheit*

19.30 Uhr Dr. Andreas Jacke: Das Lied der Lieder – Das Hohelied des Leonard Cohen*

Donnerstag, 9.2.

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Erinnerung an den Entertainer Hans Rosenthal*

17.30 Uhr Dr. Unda Hörner: Berliner Luft – Pariser Leben*

19.30 Uhr Prof. Dr. Patrizia Nanz: Ist mehr Bürgerbeteiligung
ein Mittel gegen die wachsende Politikverdrossenheit?*

Freitag, 10.2.

15.30 Uhr Gisela Gehrman: Was ich denke, das bin ich. Was ich denke, das werde ich*

17.30 Uhr Thomas Frankenbach: Somatische Intelligenz*

19.30 Uhr Thomas R. Hoffmann, M.A.: Pieter Bruegel der Ältere*

Samstag, 11.2.

10-16 Uhr Workshop mit T. Frankenbach: Finden Sie die Ernährung, die zu Ihnen passt

16.00 Uhr Kinderballett: Ballettschule am Staatsballett: Coppélia

Sonntag, 12.2.

10-14 Uhr Workshop: Tanja Kuntze: Gesichtstraining für strahlendes Aussehen

11-14 Uhr Workshop: Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt

16.00 Uhr Kinderballett: Ballettschule am Staatsballett: Coppélia

Montag, 13.2.

15.30 Uhr Christian W. Engelbert: Sauer macht lustig?

Endlich Klartext zu Übersäuerung, Verschlackung und Co*

16.30+19.00 Uhr Dokumentarfilm: The Happy Film (OmU)

17.30 Uhr Reisevortrag mit Digitalbildern: Dr. Gerhild Komander: Apulien – Basilikata*

19.30 Uhr Live-Multimedia-Vortrag: Malte Clavin: Burma

Dienstag, 14.2.

15.30 Uhr Prof. Dr. med. Diana Lüftner: Klug entscheiden in der Krebsmedizin*

16.30+19.00 Uhr Dokumentarfilm: The Happy Film (OmU)

17.30 Uhr Prof. Dr. Lutz von Werder: Vom Sterben und vom Tod

19.30 Uhr Valentinswoche: Dr. Wolfgang Krüger: Liebe, Macht und Leidenschaft*

Mittwoch, 15.2.

15.30 Uhr Dr. Dirk Moldt: Modernes Bauen in Lichtenberg*

16.30+19.00 Uhr Dokumentarfilm: The Happy Film (OmU)

17.30 Uhr Marion Kappler: Mit dem Schiff von Moskau nach St. Petersburg*

19.30 Uhr Valentinswoche: Michaela Vissler, Irmela Schautz: Für immer und jetzt.
Wie man hier und anderswo die Liebe feiert*

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

Donnerstag, 16.2.

15.30 Uhr Achim Wertz: Die Weltbeherrscher – eine Geschichte
der militärischen und geheimdienstlichen Operationen der USA*

16.30+19.00 Uhr Spielfilm: Gemeinsam wohnt man besser

17.30 Uhr Valentinswoche: Prof. Dr. Cem Ekmekcioglu: Das Glück der Berührung*

19.30 Uhr Valentinswoche: Dr. med. Wilfried Reuter: Was hilft bei Eifersucht und Neid?*

Freitag, 17.2.

15.30 Uhr Elke Krauskopf, M.A.: Christo und Jeanne-Claude*

17.30 Uhr Valentinswoche: Björn Süfke: Was es heute heißt, ein Mann zu sein*

Samstag, 18.2.

10-17 Uhr Valentinswoche: Workshop, Teil I, Michael Mary: Die Suche
nach dem Traumpartner – Erwartungen, ich sein und wundte Punkte

Sonntag, 19.2.

10-17 Uhr Valentinswoche: Workshop, Teil II, Michael Mary: Sich beziehen –
Flirt oder Begegnung

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Hedonistische Lebenskunst – Herbert Marcuse

Montag, 20.2.

15.30 Uhr PD Dr. med. Jürgen Birnbaum: Schnarchen*

16.30+19.00 Uhr Spielfilm: Gemeinsam wohnt man besser

17.30 Uhr Sven Felix Kellerhoff: Berlin – Hauptstadt der Spione*

19.30 Uhr Prof. Dr. Thomas Risse: Die deutsche Außen- und Sicherheitspolitik*

Dienstag, 21.2.

15.30 Uhr W. Schoele: Der Wiederaufbau der Bauakademie von Karl Friedrich Schinkel*

17.30 Uhr Stefan Eggert M.A.: Golf von Neapel und Amalfitana*

19.00 Uhr Spielfilm: Gemeinsam wohnt man besser

19.30 Uhr Bürgermeister Michael Müller: Berlin – die Ziele des neuen Senats

19.30 Uhr Prof. Dr. Michael Borgolte, Dr. Andreas Goetze: Christliches Abendland?
Die kulturellen Wurzeln Europas und was wir dafür halten*

Mittwoch, 22.2.

17-19 Uhr Gesundheitstag: Diabetisches Fußsyndrom, Eintritt frei

19.00 Uhr Spielfilm: Gemeinsam wohnt man besser

19.30 Uhr Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Stefan W. Hell: Grenzenlos scharf –
Lichtmikroskopie im 21. Jahrhundert*

Donnerstag, 23.2.

15.30 Uhr Dr. Stephan Elbern: Byzanz – ein vergessenes Weltreich*

17.30 Uhr Werner Tiki Küstenmacher: „Simplify your life“, Update*

19.30 Uhr Senatorin für Stadtentwicklung, Katrin Lompscher:

Bauen und Wohnen, Eintritt frei

20.00 Uhr Spielfilm: Die Welt der Wunderlichts

Freitag, 24.2.

15.30 Uhr Dr. Gerhild H. M. Komander: Berliner Wohnungsnot vor 100 Jahren*

16.30+19.00 Uhr Spielfilm: Die Welt der Wunderlichts

17.30 Uhr Dr. Claus Braun: Träume als Sprache der Seele?*

20.00 Uhr Prof. Dr. Wolfgang Merkel, Dirk Kurbjuweit, Dr. Gero Neugebauer:
Die Macht des Populismus und die Krise der Demokratie*

Sonntag, 26.2.

10.30 Uhr Das Philosophische Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Endlich schöner leben – Wilhelm Schmid*

14.00 Uhr Live-Multimedia-Vortrag: Josef Niedermeier: Afrika

17.00 Uhr Live-Multimedia-Vortrag: Josef Niedermeier: Madagaskar

17.00 Uhr Studio für Historischen Tanz: Es tanzten einmal ... –
Ballscenen berühmter Märgen

Montag, 27.2.

15.30 Uhr Vera Spellerberg: Nahrungsergänzungen – sinnvoll oder nicht?*

17.30 Uhr Fotoreportage: Peter Jaeger: Siebenbürgen, Maramures, Bukowina –
Eine Entdeckungsreise mit dem Fahrrad durch Rumänien*

19.30 Uhr Dr. med. Raphael M. Bonelli: Männlicher Narzissmus*

20.00 Uhr Spielfilm: Die Welt der Wunderlichts

Dienstag, 28.2.

15.30 Uhr Dr. Ingolf Ebel: Welche und wieviele Flüchtlinge sollen wir aufnehmen?*

17.30 Uhr Dr. Andreas Meier: Reformatorischer Glaube wird politisch*

19.30 Uhr Prof. Dr. med. J. Kiwit: Unser Gehirn – Behandlung von Hirnerkrankungen*

20.00 Uhr Filmpremiere: Gottes zerstreute Funken – Jüdische Mystik bei Paul Celan

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 2017 und Personalausweises: 6,50/7,50 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €