



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

Januar/Februar
1+2/2018

**GROSSMÜLL
IN HAUS, HOF
UND KELLER**

**Sperrige
Hindernisse**

**CHRONIK
EINES MIETER-
WIDERSTANDS**

**„3-2-10 –
Wir halten
zusammen“**

Die große Neugier

**Wie unsere Privatsphäre
angegriffen wird**

MieterMagazin-SPEZIAL
WÄRMEDÄMMUNG

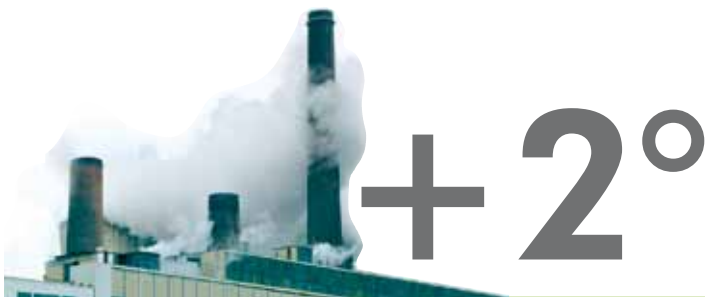
MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

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

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern
des MieterMagazin gehören wollen,
dann registrieren Sie sich bitte unter

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2018/2019



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

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

INHALT

PANORAMA

Wohnungstausch bei den Städtischen: Dürftige Bilanz	6
Buchtipp: Über Bauherren und Bauspekulanten	6
Wohnungsbau: Neue Typen	7
Wohnkostenübernahme:	
Begrenzung ist verfassungsgemäß	7
Verdrängung: „ Wo sollen wir denn noch hin? “	8
Buchtipp: Eine Radbahn für Berlin	8
Maybachufer/Manitiusstraße:	
Echte Mieterhöhung für fiktive Kosten	9
Buchtipp: Altbau ohne Emissionen – weiter Zukunftsmusik? ...	9
Wohnungslosigkeit: Erste Schritte aus der Misere	10
Mierendorff-Insel:	
Hand in Hand in Richtung Klimaneutralität	10
Städtischer Wohnungsneubau unter Rot-Rot-Grün:	
Durch Zahlen ist die Schelte nicht belegt	11
Buchtipp: Mietrechtsprechung up to date	11
Energieausweis: Papiertiger beißen nicht	12
ING-DiBa-Umfrage in Europa:	
Die Mietwohnung ist hierzulande keine Notlösung	12
Kungerkiez: Das Milieu muss noch lauter werden	13
Umwandlungsverordnung: Erfolgreicher Trend	13

TITEL

Die große Neugier:	
Wie unsere Privatsphäre angegriffen wird	14

HINTERGRUND

Deutsche Wohnen:	
Großangriff auf den Berliner Mietspiegel	20
Chronik eines Mieterwiderstands:	
„ 3-2-10 – Wir halten zusammen “	21
Umzüge in früheren Zeiten:	
Die Strapazen der Ziehtage	22
10 Fragen zu Großmüll in Haus, Hof und Keller:	
Sperrige Hindernisse	24

SPEZIAL

Wärmedämmung	26
---------------------------	----

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
---	----

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Bezirksmitgliederversammlungen	19
Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40



Die große Neugier

14

Ob man sich um eine Wohnung bewirbt oder die Annehmlichkeiten moderner Technik in Anspruch nimmt – immer wird man gezwungen, tiefe Einsichten in persönliche Daten zu gewähren.

Bislang ohne Erfolg, aber die Deutsche Wohnen versucht ihn immer wieder, den

Großangriff auf den Berliner Mietspiegel

20



22

Zu Fuß, mit dem Karren, nur selten mit dem Pferdewagen wurde im alten Berlin die Wohnung gewechselt.

Die Strapazen der Ziehtage

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Nils Richter, picture alliance/ullstein bild

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 12/2017, Seite 10, Jens Sethmann: „Mini-Solaranlagen – Weg frei für Stromerzeugung auf dem Balkon“

Strom machen wozu?

Was von Ihnen so positiv dargestellt wird, ist nach meiner Meinung mehr als fragwürdig. Die wesentliche Frage, was eigentlich mit einer solchen Investition überhaupt erreicht werden soll, ist nicht einmal gestellt worden, geschweige, dass sie beantwortet worden wäre. Etwa 70 Prozent der elektrischen Energie („Strom“), die über den Zähler in den Haushalt gelangt, wird sofort in Wärme (warmes Wasser) umgewandelt. Also werden aus den von der DGS angegebenen 250 kWh pro Jahr etwa 175 kWh sofort zu warmem Wasser gemacht. Viel sinnvoller, weil energetisch und finanziell viel effektiver, wäre es also, die direkte Sonneneinstrahlung mittels Solarkollektoren in warmes Wasser zu wandeln. Solarkollektoren sind, um warmes Wasser zu erhalten, erheblich billiger als Voltaire-Technik.

Für die DGS sind natürlich Voltaire-Anlagen viel besser, weil die angeschlossenen Firmen erheblich mehr Geld verdienen können, als mit Anlagen, die „nur“ warmes Wasser bereiten. Aus meiner Sicht ist es auch gesamtgesellschaftlich völliger Unfug, nur elektrische Energie bereitzustellen zu wollen, ohne anzugeben, was man damit machen möchte. Beides – Strombewirtschaftung und Wärmebewirtschaftung – gehören zusammen. Die DGS scheint mir aus dieser Sicht ein unseriöser Verein zu sein, der nur auf die Verkaufserfolge seiner Mitglieder fixiert ist.

Dipl.-Ing. A. Kulmus per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2017, Seite 21, Rainer Bratfisch: „Wohnungssuche – Ein Großversuch belegt Diskriminierung“

Einseitig

Sie haben einseitig recherchiert. Denn Sie erwähnen leider nicht die wohlhabenden Hauseigentümer (unter anderem auch mit Migrationshintergrund), die ihre eigenen Landsleute mit arabischer oder türkischer Herkunft bevorzugen. Auch wenn es sich – zum Beispiel – um die Eröffnung eines Geschäfts handelt. Deutsche und ausländische Wohnungssuchende haben doch in jedem Fall die gleiche Chance, Wohnraum zu bekommen, wenn sie den entsprechenden Gehaltsnachweis vorlegen können.

G. Frech per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 11/2017, Seite 7, Jens Sethmann: „Berliner Mietpiegel 2019 – Generelle Wohnlagenprüfung“

Auf jeden Fall besser

Ich begrüße eine Optimierung der Kriterien zur qualitativen Wohnlagen-Zuordnung. Alle Adressen einer statistischen Analyse zu unterziehen ist auf jeden Fall realistischer und fairer, als das Feld den Vermietern mit tendenziösen Interessen zu überlassen. Ich fürchte nur, dass die Vorgaben für eine solche Analyse nicht alle notwendigen Momente berücksichtigen wird. Vielleicht kann sie das auch nicht, aber man sollte sich

dieses Umstandes bewusst sein und versuchen, das Manko auf irgendeine Weise zu kompensieren, damit man den tatsächlichen Verhältnissen wenigstens einigermaßen gerecht wird.

E. Rossner per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 12/2017, Seite 12, Rosemarie Mieder: „Wilder Sperrmüll – Sheriffs sollen den Müll-Rowdies auf die Spur kommen“

Nur markige Sprüche

Natürlich ist es ein Ärgernis, dass skrupellose Firmen ihre Entsorgungskosten der Allgemeinheit aufbürden und ihren Müll heimlich auf Berlins Straßen verklappen. Als Bewohnerin Neuköllns muss ich aber sagen: Die Kampagne gegen Müll des hiesigen Bezirksamts eignet sich nicht als Vorbild. „Erfolgreich“ ist die Kooperation mit den „Müll-Sheriffs“ und die begleitende Kampagne „Schön wie wir“ nämlich vor allem für die Bezirksbürgermeisterin Frau Dr. Giffey selbst, die sich auf diese Weise in der Öffentlichkeit als Macherin inszeniert.

Doch die Fakten sprechen eine andere Sprache, wie die Antwort des Bezirksamts auf eine kleine Anfrage der Fraktion Die Linke in der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln ergab: Trotz Einsatzes der „Müll-Sheriffs“ hat sich die Menge illegal entsorgten Mülls im Bezirk nicht verringert. Laut Auskunft der BSR ist es weiterhin vor allem Gewerbemüll, der den öffentlichen Raum verreckt. Dessen Verursacher lassen sich offensichtlich nicht durch markige Sprüche und einen pinken Besen zum Umdenken verleiten. Gerade von der Zeitschrift des Mietervereins hätte ich mehr kritisches Hinterfragen erwartet, anstatt der Imagekampagne der selbsternannten „Law-and-Order“-Bürgermeisterin auf den Leim zu gehen. Nicht vergessen werden sollte nämlich, dass das Geld, welches in erfolglose Anti-Müll-Aktivitäten fließt, an anderer Stelle fehlt: Zum Beispiel beim Personal, das die Einhaltung des Mietschutzes überwacht, oder bei der Obdachlosenhilfe.

C. Aßmann per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · **Konto für Beitragszahlungen:** bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 66. Jahrgang 2018 **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Charlottenburger Baugenossenschaft, Uli Deck/dpa, epr, Julia Gandras, Peter Homann/Gegendruck, Malerwerkstatt Hiller Düren, Mars Architekten, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance/ullstein bild, pixabay, Nils Richter, Archiv Sethmann, Kersten Urbanke, Wohnbau Gießen GmbH, picture alliance/Paul Zinken · **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

Lichtenberg: Beratungsstelle „Undine“ Hagenstraße 57-60 geschlossen

Die Beratungsstelle wurde zum Jahresende 2017 geschlossen. Wir empfehlen Ihnen den Besuch unseres Beratungszentrums Frankfurter Allee 85. Informationen zu Öffnungszeiten, Anfahrt und Kontaktmöglichkeiten finden Sie auf Seite 39 dieses MieterMagazins.

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin:

Servicetelefon ☎ 030-226260

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

Gut zu wissen

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030 - 34 71 08 21
E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

Berliner Sozialgipfel

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
www.berliner-sozialgipfel.de

Achtung!

Bezirksmitgliederversammlungen 2018

Ab Mitte März finden die Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins in den Bezirken statt. Hier informiert Sie die jeweilige 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.

Die Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen mit Veranstaltungsort und Tagesordnung finden Sie auf Seite 19 dieser Ausgabe des MieterMagazins.

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Montag, 26. Februar 2018 und Montag, 26. März 2018.

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

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



Einsender dieses Fotos ist Hartwig Schulte-Loh

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.

WOHNUNGSTAUSCH BEI DEN STÄDTISCHEN

Dürftige Bilanz

Seit 2012 wird der Wohnungstausch innerhalb der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gefördert. Der Erfolg ist allerdings dürftig.

Während viele Familien händeringend nach großen Wohnungen suchen, leben vor allem Senioren oft in Wohnungen, die für sie eigentlich zu groß sind. Da liegt ein Wohnungstausch nahe. Mit dem Mietverbündnis von 2012 unterstützen die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften diesen Tausch innerhalb ihrer Bestände. Die Kooperationsvereinbarung, die 2017 das Mietverbündnis abgelöst hat, verfolgt dieses Ziel weiterhin. Zieht ein Mieter im Rahmen des Wohnungstausches in eine mindestens zehn Prozent kleinere Wohnung, sichert ihm der städtische Vermieter zu, dass die Brutwarmmiete unter der der alten Wohnung liegt. Mieter, die in eine kleinere Wohnung ziehen, können zudem eine Umzugsprämie erhalten. Sie beträgt bei einer Person 1500 Euro, bei zwei Personen 2000 Euro und bei größeren Haushalten 2500 Euro.

Trotz der Anstrengungen ist die Bilanz des Wohnungstausches mager. In den Jahren 2014 bis 2016 schwankte die Zahl der Tauschfälle um 200 pro Jahr – bei insgesamt 300 000 städtischen Wohnungen. Mit diesen Zahlen beantwortete die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine Anfrage des CDU-Abgeordneten Danny Freymark. Staatssekretär Sebastian Scheel schätzt das Wohnungstauschpotenzial als „nicht sehr hoch“ ein: „Dabei spielt neben der geringen Anzahl an verfügbaren Wohnungen auch das Interesse von älteren Mieterinnen und Mietern eine Rolle, ihre Netzwerke und die angestammte Wohngegend nicht aufgeben zu wollen.“

Von einem gesetzlich festgelegten Recht auf Wohnungstausch hält die Senatsverwaltung nichts. „Der Wohnungstausch ist keine Frage, die gesetzlich geregelt werden kann“, er-

klärt Sebastian Scheel mit einem Verweis auf teils sehr unterschiedliche Mietvertragsgestaltungen. Doch hier irrt der Staatssekretär. In West-Berlin galt bis 1975 das Mieterschutzgesetz, nach dem die damals noch existierenden Mieteinigungsämter durchsetzen konnten, dass die Wohnungstauschenden zu den gleichen Bedingungen in den

Mietvertrag des jeweils anderen eintreten könnten: „Will der Mieter einer Wohnung die Mieträume einem Dritten im Wege des Tausches überlassen, so kann das Mieteinigungsamt auf Antrag des Mieters die zum Eintritt des Dritten in den Mietvertrag erforderliche Einwilligung des Vermieters ersetzen“, hieß es im Gesetz.

Jens Sethmann

Eine gute Idee – die nicht in Gang kommt

Illustration: Julia Candras



■ Wohnungsangebote der sechs städtischen Wohnungsunternehmen finden sich auf inberlinwohnen.de

BUCHTIPP

Über Bauherren und Bauspekulanten

Die Qualität der stadträumlichen Entwicklung und der Gebäude wird fast ausschließlich an der Arbeit der Architekten und Baumeister gemessen. Bauherren und Bauunternehmen gelten allgemein als potenzielle Widersacher von Architekten und als Gegner mieterfreundlicher Projekte. Ihr Handeln sei allein von der Maximierung der Rendite bestimmt, so heißt es. Ein Vorurteil? Welchen Einfluss hatten und haben sie tatsächlich auf Stadtgestaltung und urbane Qualitäten? Schließlich gibt es kein Bauen ohne Bauherren – seien es private oder öffentliche. Die Autoren würdigen den „entschlossenen Unternehmertegeist sowie die oftmals durchaus schöpferische Tatkraft von Bauherren, durch die herausragende architektonische Entwurfsideen überhaupt erst zur baulichen Realisierung gelangten“. Als positive Beispiele dienen Wilhelm Conrad, Gründer der Villenkolonie Alsen in Wannsee, Johann Anton Wilhelm von Carstenn-Lichterfelde, der mit Projekten wie der Villenkolonie Lichterfelde einen Gegenpol zur inneren Mietskasernenstadt schuf, und Heinrich Mendelssohn, Erbauer des „Neuen Berlin“. Carl August Heinrich Sommer hingegen mutierte vom Bauhandwerker zum Immobilienspekulanten, und auch Julius Wilhelm Walther und Georg Haberland waren nicht nur Bauherren, sondern auch Bauspekulanten. Hier wird Berliner Stadt- und Baugeschichte aus einer neuen Perspektive spannend erzählt und baugeschichtlich interessant bebildert.

rb



Schäche, Wolfgang; Schmitz, Daniel Ralf; Pessier, David: *Berlin und seine Bauherren – Als die Hauptstadt Weltstadt wurde.* Berlin 2017, 48 Euro

Neue Typen

Mit Entwürfen für Typenbauten geben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften der Diskussion um standardisiertes Bauen neuen Schwung. Sie präsentieren Projekte, die sowohl in eine Lücke, auf eine freie Fläche, als auch auf Dächer passen. Die Vorteile: Kürzere Bau- und Planungszeiten, reduzierte Kosten und bezahlbarer Wohnraum.

Foto: Mars Architekten



Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen haben mit einer Broschüre ihre Entwürfe für neue Typenbauten in Berlin präsentiert und damit die Diskussion angestoßen, wie sich die Hauptstadt baulich weiter entwickeln soll. Im Rücken haben sie dabei anspruchsvolle Zahlen: Immerhin lautet ihre Aufgabe, bis 2026 rund 60 000 Wohnungen in der Hauptstadt zu errichten. Um das zu schaffen, wollen sie wieder typisiert und standardisiert bauen, also mehrfach mit den glei-

chen Entwürfen und Elementen arbeiten. Die Vorteile liegen auf der Hand: verkürzte Bau- und Planungszeiten, reduzierte Herstellungskosten, bezahlbarer Wohnraum. „Wer günstig vermieten soll“, erklärte auch Bau-Staatssekretär Sebastian Scheel dazu, „muss vorher kostensparend gebaut haben.“ Die Überlegungen zu einer standardisierten Bauweise gehen derzeit in zwei unterschiedliche Richtungen. Einerseits werden Typen vorgeschlagen, die – unabhängig von der Kon-

struktion – auf modularen Grundrissen basieren. Andererseits stehen Häuser mit hohem Vorfertigungsgrad und auch Hybridlösungen zur Diskussion.

Die Degewo, größte landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, hat bereits vor zwei Jahren ein eigenes Planungsbüro gegründet und eigene Standards für den Bau neuer Mietwohnungen entwickelt. Diese setzt das Unternehmen derzeit in 45 Neubauprojekten um.

Rosemarie Mieder

Der standardisierte Wohnungsbau rückt wieder in die Diskussion

WOHNKOSTENÜBERNAHME

Begrenzung ist verfassungsgemäß

■ *Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 10. Oktober 2017 – 1 BvR 617/14*

Karlsruher Richter erklären „Angemessenheit“ für rech-

Die Jobcenter müssen bei Hartz-IV-Beziehern nicht unbedingt die tatsächlichen Wohnkosten übernehmen, sondern können die Kostenübernahme auf ein „angemessenes“ Maß beschränken. Das Bundesverfassungsgericht bestätigte damit die gängige Praxis.

Eine Freiburger Mieterin, die Sozialleistungen bezieht, wollte erreichen, dass das Jobcenter für ihre 77 Quadratmeter große Wohnung die volle Miete übernimmt. Statt der tatsächlichen Kaltmiete von 524 Euro bewilligte das Jobcenter aber nur 364 Euro. Das Sozialgericht Freiburg und das Landessozialgericht Baden-Württemberg wiesen ihre Klage ab. Weil die Mieterin ihr Grundrecht auf ein menschenwürdiges Existenzminimum verletzt sah und der Begriff der Angemessenheit zu unbestimmt sei, legte sie Verfassungsbeschwerde ein.

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die Begrenzung auf angemessene Kosten mit dem Grundgesetz zu vereinbaren ist. Es gebe keinen Anspruch auf unbegrenzte Übernahme der Kosten der Unter-

kunft und Heizung. Was angemessen ist, muss im Einzelfall am konkreten Bedarf des Leistungsberechtigten ermittelt werden. Als Maßstab gelten dabei die marktüblichen Wohnungsmieten vergleichbarer Wohnungen im unteren Preissegment am Wohnort des Leistungsbeziehers.

In Berlin ist am 1. Januar 2018 die neue AV Wohnen mit angepassten Richtwerten für die Wohnkostenübernahme in Kraft getreten. Um Zwangsumzüge zu vermeiden, werden erstmals auch Grenzwert-Überschreitungen von zehn Prozent akzeptiert. Bei der Errechnung der neuen Richtwerte hat der Senat nun auch die mittlere Wohnlage des Miet spiegels sowie Wohnungen mit weniger als 40 Quadratmetern herangezogen.

Jens Sethmann



Foto: Uli Deck/dpa

VERDRÄNGUNG

„Wo sollen wir denn noch hin?“

Eine Modernisierung könnte viele bedürftige Mieter des Kosmosviertels aus ihren Wohnungen drängen. Doch wo sollen sie hin? Angemessenen Wohnraum, dessen Kosten auch vom Amt übernommen werden, gibt es in Berlin so gut wie nicht mehr. Die Betroffenen versuchen auszuweichen, so gut es geht. Nicht wenige leben in völlig überbelegten Wohnungen.

Vor 15 Jahren sind Sieglinde und Daniel K. an den südöstlichen Berliner Rand gezogen, ins Kosmosviertel nahe dem Flughafen Schönefeld – „wegen der niedrigen Mieten“, erklärt die Seniorin, die heute mit ihrem Mann von Grundsicherung lebt. Damals hatten sie die amtliche Aufforderung bekommen, sich nach einer kleineren und billigeren Bleibe umzusehen. Sieglinde K. hat dafür Verständnis: „Die Kinder waren ja raus, und wir brauchten keine vier Zimmer mehr.“ Die neue Zweizimmerwohnung kostete anfangs 295 Euro nettokalt.

Dass ihre Vermieterin dafür kaum etwas instand setzte und die zwischen 1987 und 1990 errichteten Plattenbauten regelrecht verkommen ließ, nahm das Ehepaar hin. Aber seit ein paar Wochen haben sie eine Modernisierungsankündigung auf dem Tisch. Geht es nach dem Wohnungsunternehmen „Schönefeld-Wohnen GmbH & Co. KG“, wird sich ihre Nettokaltmiete, die mit den Jahren bereits auf 543 Euro gestiegen ist, noch einmal um 124 Euro verteuern. Dann werden sie deutlich über der Grenze liegen, die als angemessen gilt und bis zu der Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) übernommen werden. „Aber wo sollen wir dann noch hin?“, fragen sich die beiden verzweifelt. Sie stehen ja schon mit dem Rücken an der Wand. Denn Ausweichmöglichkeiten für Menschen wie Sieglinde und Daniel K. hat die Stadt kaum noch zu bieten, weiß der Sozialwissenschaftler Sigmar Gude vom Stadtplanungsbüro Topos: „Die Quartiere am sprichwörtlichen Berliner Rand

sind voll.“ Etwa 12 000 Haushalte von Bedarfsgemeinschaften werden jährlich aufgefordert, ihre Wohnkosten zu senken. Mit einem Umzug in eine billigere Wohnung konnten zuletzt lediglich circa 500 Haushalte dem nachkommen.

Stattdessen beobachtet Gude eine zunehmende „Verdrängung nach innen“: vereinzelt an laute, schmutzige Straßen, in dunkle Erdgeschosswohnungen – vor allem aber in die Überbelegung von Wohnraum.

Etwa 15 000 ALG II-Haushalte gelten nach Untersuchungen von Topos als gravierend überbelegt. Zuallererst trifft das Familien: Etwa 30 000 Kinder unter 18 Jahren – das sind sieben Prozent aller Berliner Kinder – wachsen in extremer Enge auf.

Gude: „Wenn eine vierköpfige Familie in zwei Zimmern wohnt, gibt es für die Kinder nicht mal einen Platz, wo sie in Ruhe ihre Hausaufgaben machen können.“

Seine Forderungen: Ausreichend und preiswert bauen, vor allem aber den noch vorhandenen preiswerten Wohnraum erhalten. Außerdem müssten verbindliche Regelungen gefunden

werden, um auch für jene die höheren Wohnkosten voll zu übernehmen, die keine Wohnung innerhalb der Angemessenheitsgrenzen mehr finden. Ein Umzug ins preiswertere, noch weiter entfernte Umland ist für viele jedenfalls keine Lösung: „Hier habe ich doch mein ganzes soziales Umfeld – hier wohnen meine Kinder und mein Enkelkind“, sagt Sieglinde K. „Wenn wir hier weg müssten, das würde uns seelisch kaputt machen ...“

Rosemarie Mieder

Mieterversammlung im Kosmosviertel – für den Mieterverein war Rechtsanwalt Werle vor Ort, um die Bewohner über ihre Rechte aufzuklären



Foto: Sabine Mittermeier

BUCHTIPP

Eine Radbahn für Berlin



paper planes e.V. (Hg.):
Radbahn Berlin – Zukunftsvisionen für die ökomobile Stadt. Berlin
2018. 29,80 Euro

In der West Side von Manhattan wurde eine stillgelegte Hochbahntrasse zum „High Line Park“ umfunktioniert. New York ist seitdem um eine Attraktion reicher. In Berlin fahren auf den Viadukten die S- und U-Bahnen. Aber darunter gibt es noch ungenutzte Räume. Ein buntes Team von engagierten jungen Leuten hatte die Idee, den vergessenen Raum unter der U1-Hochbahn zwischen Bahnhof Nollendorfplatz und Oberbaumbrücke in eine überdachte, pulsierende urbane Hauptschlagader für Fahrradfahrer, in eine „Radbahn“, umzugestalten. Mit diesem Buch soll aus ihrer Vision ein Berliner Projekt werden. Der Radweg passt durchaus in das Konzept der vom Senat geplanten Radschnellverbindungen, auch wenn er nicht in allen Punkten den Normen der Verkehrsplaner entspricht. „Verwegene Ideen haben Unterstützung verdient“, schreibt Verkehrsstaatssekretär Jens-Holger Kirchner im Vorwort. Wer sich mit diesem reich bebilderten Buch vorab auf die neun Kilometer lange Reise durch die abwechslungsreiche und geschichtsträchtige Berliner Stadtlandschaft begibt, wird von der Radbahn-Idee begeistert sein.

rb

Echte Mieterhöhung für fiktive Kosten

Für Miethäuser am Maybachufer und in der Manitusstraße ist die Sozialbindung ausgelaufen. Die Vermieterin hat das zum Anlass für eine gewaltige Mieterhöhung genommen, um die sie mit der Investitionsbank Berlin (IBB) vor Gericht streitet. Doch damit schwebt das Damoklesschwert über den Mietern, die die Miete nicht mehr aufbringen zu können.

Bis zu 330 Euro mehr Miete – für viele Bewohner der Sozialwohnungen am Maybachufer 40-42 und der Manitusstraße 17-19 in Neukölln geht es buchstäblich um das Dach über dem Kopf. Deshalb haben sie auch keine Zeit zu verlieren: Im August und September vorigen Jahres kamen die Schreiben ihrer Vermieterin, der Maybachufer GmbH & Co. KG. Diese kündigte einen Anstieg der ohnehin schon hohen Mieten ab dem 1. Dezember 2017 an: Von 7,43 auf 9,82 Euro – kalt wohlgemerkt. Die Begründung: Es sollten Zinskosten auf bereits abgezahlte Kredite auf die Mieter umgelegt werden. Nach der derzeitigen Rechtslage ist dies bei Sozialwohnungen im Grundsatz auch möglich. Und weil die Sozialbindung der Häuser mit Beginn dieses Jahres endete, hat die Eigentümerin die letzte Gelegenheit für die drastische Anhebung genutzt. Sie trifft 99 Mietparteien, unter ihnen Alleinerziehende, Senioren, Studenten und auch Hartz-IV-Empfänger. Schließlich handelt es sich bei den sechs im Jahr 1980 fertiggestellten Häusern um staatlich geförderten Wohnungsbau. Aus dem wollen sich die Mieter nicht so einfach vertreiben lassen, haben sich zur Mieterinitiative „Mani & May“ zusammengeschlossen und den Senat um Hilfe gebeten: „Weder nach dem Mietspiegel noch nach den bisherigen Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und der Investitionsbank Berlin (IBB) ist die Mietforderung rechtmäßig“, heißt es in einem Brief an Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke).

Auch die Mietpreisprüfungsstelle für den Sozialen Wohnungsbau bei der IBB hält die Erhöhung im Fall Maybachufer und Manitusstraße nicht für rechtmäßig. Das Kreditinstitut liegt bereits wegen früherer Mieterhöhungen mit der Eigentümerin im Rechtsstreit und ist auch jetzt wieder vor Gericht gezogen.

Die klare Haltung des Senats, der IBB, vor allem auch der lautstarke Mieterprotest haben nun die Eigentümerin zu einem Zugeständnis bewegt: Sie kündigte an, WBS-Berechtigten die Mieterhöhung bis zum Ende des Verwaltungsgerichtsverfahrens, längstens aber bis Ende 2018, zu stunden. Sollte die IBB vor Gericht unterliegen und die Bewohner die erhöhte Miete nachzahlen müssen, will die Senatsverwaltung einspringen.

Das ist jedoch keine Lösung für alle. Jene, die keinen Anspruch auf einen WBS haben, müssen die hohe Miete ja erst einmal zahlen. Deshalb drängte die Mieterinitiative „Mani & May“



Foto: Peter Homann/Gegendruck

auf eine Rechtsverordnung, die es Eigentümern im Sozialen Wohnungsbau generell verboten hätte, „fiktive Kosten“, also die Zinsen für schon getilgte Kredite, auf die Mieten umzulegen. Doch von dieser Rechtsverordnung hätten die Mieter nur dann profitieren können, wenn sie bis zum 31. Dezember 2017 in Kraft gesetzt worden wäre. *Rosemarie Mieder*

Die Eigentümerin will die letzte Gelegenheit für eine drastische Mieterhöhung nutzen

BUCHTIPP

Altbau ohne Emissionen – weiter Zukunftsmusik?



Oehler, Stefan:
Emissionsfreie Gebäude – Das Konzept der „Ganzheitlichen Sanierung“ für die Gebäude der Zukunft. Wiesbaden 2018. 29,99 Euro

Der aus den zunehmenden CO₂-Emissionen resultierende globale Klimawandel erfordert neue Planungs- und Finanzierungsansätze für die Sanierung des Gebäudebestands. Stefan Oehler, ausgewiesener Experte für Nachhaltigkeit, entwickelt im ersten Teil seines Buches einen sehr präzisen Planungsleitfaden für eine CO₂-neutrale Sanierung von Bestandsgebäuden und erläutert im zweiten Teil die Praxis am Beispiel von vier Gebäuden. Der integrale Planungsansatz von Architekten, Tragwerks- und Energieplanern für eine energetisch hochwertige Sanierung erfordert auch die Einbeziehung der Mieter und Vermieter. Nur so kann das „bisher größte Konjunkturprogramm der Bundesrepublik“ das Land „in die Zukunft locken“, ist sich der Autor sicher. Als Messgröße aller Modernisierungsmaßnahmen schlägt er die CO₂-Emission pro Bewohner beziehungsweise Arbeitsplatz vor. Je mehr Menschen in einem Gebäude wohnen oder arbeiten, desto geringer ist die Pro-Kopf-CO₂-Emission. Oehler geht davon aus, dass um das Jahr 2026 auch Sanierungen dem von der EU geforderten Standard des „Nearly Zero Energy Building“ entsprechen, also fast CO₂-neutral sein sollten. Er weiß aber: „Außer diesem Wunschbild gibt es bis heute keinerlei politische Maßnahmen in diese Richtung.“ *rb*

WOHNUNGSLOSIGKEIT

Erste Schritte aus der Misere

Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit war für den Berliner Senat lange Jahre kein Thema. Das soll jetzt anders werden. Auf der 1. Berliner Strategiekonferenz zur Wohnungslosenhilfe, an der für den Berliner Mieterverein Wibke Werner und Franziska Schulte teilnahmen, wurde unter anderem das Positionspapier „Leitlinien der Wohnungslosenhilfe/-politik“ der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales diskutiert.

4000 bis 6000 Obdachlose leben in Berlin. Dazu kommen nach Schätzungen der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales rund 50000 Wohnungslose, die in Notübernachtungen, bei Bekannten, in Frauenhäusern und Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete leben. Genaue Zahlen gibt es nicht. Nur eins steht fest: Die Zahlen steigen ständig. Längst ist das Problem auch in der Mittelschicht angekommen.

Um verlässliche Zahlen zu erhalten, will Berlin ab 2019 zweimal jährlich zu einem Stichtag die Zahl der Wohnungs- und Obdachlosen ermitteln. Weitere – wesentlich wichtigere – Ergebnisse der Konferenz sind eine bessere Zusammenarbeit der Bezirke und die Stärkung der bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle. Auch Amtsgerichte und Bezirke sollen bei drohenden Räumungsklagen besser kooperieren, um insbesondere Zwangsräumungen von Familien zu verhindern. Der Senat hat bereits die Mittel für die Wohnungslosenhilfe verdoppelt. Jeder Obdachlose soll eine feste Unterkunft bekommen – wenn er das will. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, macht den viel zu geringen Neubau von Sozialwohnungen, den Anstieg der Mieten und den mangelnden Kündigungsschutz für die massiv ansteigende Wohnungslosigkeit mitverantwortlich. Auch die Wohlfahrts-

verbände sind skeptisch, ob die angekündigten Maßnahmen ausreichen. Auf der für den Herbst geplanten zweiten Konferenz wird eine erste Bilanz gezogen. Vielleicht ist Berlin dann wirklich eine „Hauptstadt der Herzen“, wie Ulrike Kostka, Direktorin des Caritasverbands Berlin, hofft. Das Recht auf Wohnen darf nicht länger nur auf dem Papier stehen.

Rainer Bratfisch

Wie viele Obdachlose, wie viele Wohnungslose gibt es eigentlich in Berlin?



Foto: Nils Richter

MIERENDORFF-INSEL

Hand in Hand in Richtung Klimaneutralität

Auf dem Weg: öffentlich-privates Energieprojekt für die Mierendorff-Insel

Vor drei Jahren hat es die Mierendorff-Insel in Charlottenburg-Wilmersdorf in den bundesweiten „Zukunftsstadt“-Wettbewerb des Bundesministeriums für Bildung und Forschung geschafft, jetzt läuft die zweite Phase: Bis 2030 will der Kiez ein „Modellgebiet für Nachhaltigkeit in Deutschland“ werden.

Das hat es in Berlin noch nicht gegeben: Ein Bezirk und ein Energiedienstleister schließen einen Kooperationsvertrag, um ein nachhaltiges Energiekonzept für ein bestehendes Quartier zu entwickeln. Schließlich sollen die Treibhausgasemissionen auch in Berlin bis 2030 gegenüber 1990 um 55 Prozent verringert werden, bis zum Jahr 2050 soll die Stadt klimaneutral sein. Das erfordert Ideen, konkrete Maßnahmen und vor allem „Best Practice“-Beispiele in den Kiezen.

Die Mierendorff-Insel mit ihren rund 15000 Einwohnern und einer funktionierenden Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und öffentlichen Institutionen, umgeben von der Spree, dem Westhafenkanal und dem Charlottenburger Verbindungskanal, bietet ideale Voraussetzungen für ein solches Pilotprojekt.

Die „Gasag Solution Plus“ positioniert sich als Energiemanager und verfügt bereits über Erfahrungen in Neubaugebieten wie dem Maximilians-Quartier oder dem Eurf-Campus. In einer ersten Phase, für die Oliver Schruoffeneger, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt in Charlottenburg-Wilmersdorf, drei bis vier Jahre veranschlagt, erfolgt eine Analyse des aktuellen Energieverbrauchs im Kiez. In der zweiten Phase werden Umsetzungskonzepte erstellt, in die auch die Mieter einbezogen werden. Die Vertragspartner wollen alle Maßnahmen, die von intelligenten Energieverbrauchsmessungen über Kraft-Wärme-Kopplung, Fotovoltaik und Solarthermie bis zu Car-Sharing-Modellen reichen, sozialverträglich und bezahlbar gestalten.

Rainer Bratfisch



Foto: Nils Richter

Durch Zahlen ist die Schelte nicht belegt

Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) schlägt breite Kritik entgegen: Sie kümmere sich zu wenig um den Neubau von Wohnungen. Ein Blick auf die Zahlen lässt diesen Schluss allerdings nicht zu – insbesondere wenn man den Wohnungsbau mit der Zeit des rot-schwarzen Vorgängersenats vergleicht.

Bei den städtischen Wohnungsunternehmen nimmt der Neubau Fahrt auf

Zu wenig Durchsetzungskraft für Neubauvorhaben und zu viel Verständnis für Anwohnerbedenken – so lauten die Vorwürfe an Senatorin Lompscher. In diese Richtung zielte auch eine Anfrage der baupolitischen Sprecherin der SPD im Abgeordnetenhaus Iris Spranger zu den Neubauzahlen der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

7337 Wohnungen sind seit dem Amtsantritt von Rot-Rot-Grün ab Anfang 2017 von den städtischen Wohnungsunternehmen gebaut

worden oder werden bis Ende 2018 fertiggestellt. Darunter sind 1803 Wohnungen, die zu Nettokaltmieten bis 7,50 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Von 2014 bis 2016, also in den letzten drei Jahren des vorigen SPD-CDU-Senats, entstanden

den insgesamt nur 2799 Wohnungen, davon lediglich 574 mit Mieten bis 7,50 Euro.

In den Jahren 2019 bis 2021 planen die landeseigenen Unternehmen, weitere 19 699 Wohnungen fertigzustellen. Seit dem 1. Juli 2017 unterliegt mindestens die Hälfte der zu bauenden Wohnungen den Mietpreis- und Belegungsbindungen der Wohnungsbauförderung.

In den Jahren 2014 bis 2016 wurden auch 30 Bauprojekte mit zusammen 4998 Wohnungen von den landeseigenen Gesellschaften angekauft. Im Jahr 2017 waren es neun Projekte mit 1559 Wohnungen.

Rückläufig ist der Zahl der Bestandswohnungen, die die Städtischen zugekauft haben. Waren es in den Jahren 2014 bis 2016 jährlich zwischen 2312 und 6355 Wohnungen, so fiel deren Zahl 2017 auf 1204.

Keine Frage: Noch hinkt der Zuwachs dem Bedarf und den selbstgesteckten Zielen hinterher. Doch man kann nicht von heute auf morgen ein paar tausend Wohnungen bauen – der Wohnungsbau braucht einen langen Planungsvorlauf. Erste Weichen sind dabei schon von Rot-Schwarz gestellt worden – das Anwachsen der Neubautätigkeit kann sich deshalb auch Rot-Rot-Grün nicht allein auf die Fahnen schreiben.

Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

BUCHTIPP

Mietrechtsprechung up to date

Seit der letzten Auflage des Mieterlexikons hat sich das deutsche Mietrecht durch neue Gesetze, rund 100 neue Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs und zahlreiche Urteile der Amts- und Landgerichte entscheidend verändert. Nicht nur die Mieter, sondern auch die Vermieter müssen sich in vielen Punkten neu orientieren. Die neue Auflage des Mieterlexikons bringt sie ohne großen Aufwand auf den neuesten Stand. Ob Mietrechtsnovellierungsgesetz oder Mietrechtsänderungsgesetz, ob Energieeinsparverordnung oder Zweckentfremdungssatzung – immer wird die neueste Rechtsprechung zitiert. Weit über 2000 Hinweise auf Gerichtsentscheidungen machen dieses Buch zu einem wertvollen Ratgeber – auch für Anwälte, Richter und Behörden. Die Darstellung der einzelnen Themen ist fachlich kompetent, aber immer so verständlich, dass auch juristische Laien problemlos damit arbeiten können. Der alphabetische Aufbau von A wie Abdingbarkeit und Abflussverstopfung bis zu Z wie Zweckentfremdung und Zweitwohnungsteuer erspart langes Suchen. Querverweise und ein umfangreiches Stichwortverzeichnis erschließen weitere Aspekte eines Problems. Auch wer wissen will, was hinter mietrechtlichen Fachbegriffen wie Gradtagszahlentabelle, Rohrwärmeabgabe, Kaltverdunstungsvorgabe und Umlageausfallwagnis steckt, wird aktuell informiert.

rb



Deutscher Mieterbund (Hg.): Das Mieterlexikon – Ausgabe 2018/2019. Berlin 2017. 13 Euro

ENERGIEAUSWEIS

Papiertiger beißen nicht

Noch immer entfallen rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs und rund ein Drittel der CO₂-Emissionen auf den Gebäudebereich. Um hier bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen, müssen nicht nur der Niedrigstenergiestandard für Neubauten definiert und Bestandsgebäude modernisiert, sondern auch effektive Instrumentarien entwickelt werden.

Der Energieausweis feiert 10-jähriges – seine Geburtsfehler sind geblieben



Foto: Christian Mühbeck

Der 2007 eingeführte Energieausweis für Gebäude, mit dem Vermieter und Immobilienmakler mittlerweile potenzielle Mieter oder Käufer ungefragt über den energetischen Zustand eines Gebäudes informieren müssen, ist in die Jahre gekommen. Allerdings: Funktioniert hat er auch in jungen Jahren nie. Kein Bundesland hat je kontrolliert, ob die Daten im Energieausweis korrekt sind und ob er immer vorgelegt wird. Und wo nicht kontrolliert wird, schrecken auch Bußgelder von bis zu 15000 Euro nicht.

Nach wie vor können Mieter und Käufer mit dem Energieausweis auch nicht viel anfangen. Ihr Urteil: zu kompliziert, keine Vergleichsmöglichkeit, nicht mehr aktuell. Schon die Einteilung in Verbrauchs- und Bedarfsausweise überfordert viele. Baujahr und Größe eines Hauses entscheiden darüber, welche Variante zur Anwendung kommt. Die Wohnungsknappheit lässt Mietern kaum Chancen, beim energetischen Zustand allzu wählerisch zu sein.

Die ersten ausgestellten Energieausweise haben 2017 ihre Gültigkeit verloren. Eine Verlängerung ist nicht möglich. Neu ausgestellte Energieausweise haben zwar eine Registriernummer, die stichprobenartige Kontrollen ermöglichen soll. Aber wer wie oft kontrolliert, ist noch immer nicht klar. Die Angabe der Effizienzklassen ist neu, aber wenig aussagekräftig. Nach wie vor entspricht der im Energieausweis ausgewiesene Energieverbrauch nicht dem tatsächlichen Wert.

Ulrich Ropertz, Pressesprecher des Deutschen Mieterbundes: „Auch nach zehn Jahren sind die Geburtsfehler des Energieausweises nicht ausgeräumt.“ Die notwendige Transparenz bringe er deshalb nicht in die Wohnungsmärkte. Hinzu komme, dass Billig-Energieausweise auch online erhältlich seien – und an deren Qualität darf man durchaus zweifeln. So verkommt eine eigentlich gute Idee zu einem Papiertiger. Und Papiertiger beißen nicht.

Rainer Bratfisch

ING-DIBA-UMFRAGE IN EUROPA

Die Mietwohnung ist hierzulande keine Notlösung

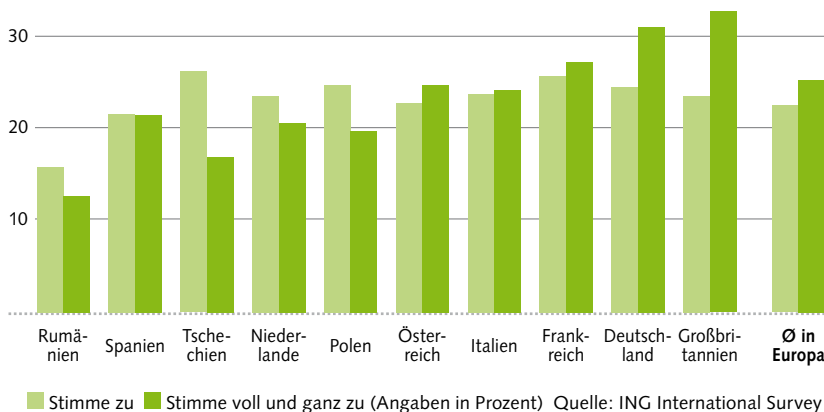
Das Finanzinstitut ING-DiBa befragte rund 13 000 Menschen in 13 Ländern Europas, wie glücklich oder unglücklich sie mit ihrer Wohnungssituation sind.

land – anders als in anderen Teilen Europas – das Wohnen zur Miete nicht als Notlösung. Und sogar zehn Prozent der deutschen Wohneigentümer würden laut ING-DiBa-Um-

frage lieber zur Miete wohnen. Umgekehrt würden 51 Prozent der befragten deutschen Mieter gern im Eigentum leben. Europaweit sagen das 60 Prozent. Rainer Bratfisch

Haben sich die Deutschen mit ihrem Status als „Volk von Mietern“ arrangiert? Sind sie rundum zufrieden? Haben sie sich in ihr Schicksal ergeben? Oder sind sie gerne Mieter? 56 Prozent der von der Bank befragten deutschen Mieter äußern die Ansicht: „Ich werde es mir wahrscheinlich nie leisten können, ein Haus zu kaufen.“ In den eigenen vier Wänden leben laut Bundesstatistik 44 Prozent der Deutschen. Der europäische Durchschnitt beträgt 58 Prozent. Allerdings gilt in Deutsch-

„Einen Hauskauf werde ich mir nie leisten können“



Das Milieu muss noch lauter werden

Anwohner des Kungerkieses in Trepow wehren sich: Gegen Leerstand, preistreibende Sanierungen, Mietwucher und Vertreibung. Denn obwohl dort eine Erhaltungssatzung („Milieuschutz“) gilt, fühlen sich alteingesessene Mieter keineswegs sicher. Das Bezirksamt bietet zwar kostenfreie Beratung, kann aber nicht in jedem Fall von fragwürdigen Vermieterpraktiken eingreifen. Das Milieu muss laut und deutlich werden.

Foto: Nils Richter



Immer lautstärker und nachdrücklicher wehrt sich die Mieterinitiative „Wir sind das Milieu!“ gegen preistreibende Sanierung, Leerstand und Verdrängung aus ihrem Kiez um die Karl-Kunger-Straße im Bezirk Trepow-Köpenick. Eine Protestkundgebung Ende November letzten Jahres brachte viele Anwohner zusammen: Gemeinsam zogen sie bis zur Krüllsstraße 12. Dessen Vermieter hatte bereits 2014 damit begonnen, Modernisierungsankündigungen zu verschicken und dabei astronomische Mietsteigerungen angedroht. Clara Bernhard, eine der Organisatoren des Protestes, hat mittlerweile auch eine Modernisierungsankündigung auf dem Tisch. Nach der angekündigten Fassadendämmung des Wohnhauses Karl-Kunger-, Ecke Bouchéstraße sollen sich die Mieten um rund 2 Euro pro Quadratmeter verteuern.

„Wir haben inzwischen auf unsere Kosten ein Gutachten eingeholt, wonach lediglich ein Prozent der Fassade schadhaft ist“, so Clara Bernhard. Eine Fassadendämmung wäre nach der Energieeinsparverordnung aber erst zwingend, wenn 10 Prozent der Fläche schadhaft wären. Vorbereitungen fürs Bauen werden trotzdem bereits getroffen, wie Mieter beobachten. Dabei hat der Vermieter, die Firma „Citec Immo Berlin GmbH“, noch nicht einmal einen Bauantrag beim Bezirksamt gestellt. Die Hausbewohner fürchten, überrumpelt und vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden. Sie wandten sich an den Baustadtrat

ihrer Bezirkes, Rainer Hölmer. Der versichert: Sollten genehmigungspflichtige Arbeiten ungenehmigt ausgeführt werden, würde das Bezirksamt einschreiten – und verweist auf die kos-

tenfreie Beratung, die für jedes Milieuschutzgebiet vom Bezirksamt eingerichtet wurde. Der Protest gegen Mietwucher wird noch deutlich lauter werden müssen. *Rosemarie Mieder*

Die geplante Fassade käme teuer für die Mieter: Wohnhaus an der Karl-Kunger-Straße

UMWANDLUNGSVERORDNUNG Erfolgreicher Trend

■ *Jahresbericht 2016 zur Umwandlungsverordnung:*
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/

In Berlins Milieuschutzgebieten sind im Jahr 2016 deutlich weniger Mietwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt worden. Der Senat sieht darin einen Erfolg der Umwandlungsverordnung.

In Milieuschutzgebieten ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen seit März 2015 genehmigungspflichtig und wird nur noch ausnahmsweise erlaubt. In den 34 Milieuschutzgebieten, die es im Jahr 2016 gab, sind 3166 Wohnungen umgewandelt worden.

„Die Zahl der Milieuschutzgebiete muss steigen“:
Stadtentwicklungssenatorin
Katrin Lompscher



Foto: picture alliance/Paul Zinken

Dass in Milieuschutzgebieten überhaupt noch Wohnungen umgewandelt werden, liegt an einer Ausnahme im Gesetz: Wenn sich ein Hauseigentümer verpflichtet, die Wohnungen sieben Jahre lang an niemand anders als die Mieter zu verkaufen, muss ihm die Aufteilung des Hauses in Einzeleigentum genehmigt werden. Mit dieser Regelung werden Mieter rausgekauft und das Verbot umgangen. Der Berliner Mieterverein verlangt daher vom Bundesgesetzgeber eine Abschaffung dieser Regelung.

Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher hält die Umwandlungsverordnung in den Milieuschutzgebieten für ein wichtiges Instrument, um Mieter vor Verdrängung durch Entmietung und kostentreibende Modernisierungen zu schützen. „Es ist daher unser ausdrückliches Ziel, die Anzahl der Milieuschutzgebiete auch im kommenden Jahr weiter zu erhöhen“, so Lompscher. Mittlerweile gibt es in sieben Berliner Bezirken insgesamt 42 Milieuschutzgebiete mit rund 647 000 Einwohnern. *Jens Sethmann*



alle Fotos: Christian Muhrbeck

Die große Neugier

Wie unsere Privatsphäre angegriffen wird

Fotos vom Zustand der Wohnung? Ein Zeugnis des Arbeitgebers? Die Frage, ob ich schwul bin oder schwanger? Es gibt Vermieterfragen, die übergreifend sind. Die Informationen, die aber über die Funkwellen „smarter“ Technik die Wohnung verlassen, sind oft wesentlich brisanter. Zwar macht Digitalisierung unseren Alltag sicherer, zuverlässiger und sparsamer. Aber sie bricht auch in geschützte Räume wie die Wohnung ein und ermöglicht einen immer umfangreicheren Zugriff.



Peter Schaar, bis 2013 Bundesbeauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit: „Die Privatsphäre ist grundsätzlich geschützt. Und unsere Wohnung gehört zu den besonders geschützten Bereichen.“ Sie soll sicher sein vor Zutringlichkeiten neugieriger Nachbarn, von Vermietern und Verwaltern. Auch das Eindringen von staatlicher Seite wird äußerst restriktiv gehandhabt: Dafür muss beispielsweise ein richterlicher Beschluss vorliegen, der mit Gefahrenabwehr oder dem Schutz von Personen und Gebäuden begründet ist.

Gänzlich können Vermieter, Vertreter der Hausverwaltung, Handwerker oder auch Ablesefirmen nicht vom Zugang zur Wohnung ausgeschlossen werden. Wenn ein konkreter sachlicher Grund vorliegt, muss Vermieter oder Dritten nach einer Ankündigung und terminlicher Absprache Zutritt zur Wohnung gewährt werden – zum Beispiel zur

Keine regelmäßigen Besichtigungen

Wohnungsbesichtigung bei einem Verkauf, für eine Neuvermietung oder auch für Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten. „Es gibt allerdings kein unbeschränktes Besichtigungsrecht des Vermieters, etwa um in regelmäßigen Abständen den Wohnungszustand zu prüfen“, so Wibke Werner vom Berliner Mieterverein. Stehe eine solche Klausel im Mietvertrag, sei sie unwirksam.

Um die Anbringung einer Videokamera im Eingangsbereich des Mietshauses zu rechtfertigen, bedarf es schwerwiegender und wiederholter Vorkommnisse, beispielsweise Körperverletzungen, Raubüberfälle oder Vergewaltigungen. Fahrraddiebstähle, Beschädigungen an den Briefkästen oder der Hauseingangstür sowie das Abstellen von Sperrmüll reichen insoweit nicht aus. Derartige Vorfälle sind innerhalb eines Mietshauses alltäglich und rechtfertigen keine besonderen Maßnahmen, insbesondere keinen derart weitreichenden Eingriff in das Verhalten und die Rechte der Mieter wie eine Videokamera. Geregelt ist die Videoüberwachung im Allgemeinen im Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Dazu haben zahlreiche Gerichte in konkreten Streitfällen entschieden. So befand der Bundesgerichtshof (BGH) zum Thema Videoüberwachung in einem Grundsatzurteil, dass das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Betroffenen das Recht umfasst, „grundsätzlich selbst zu entscheiden, wann und innerhalb welcher Grenzen persönliche Lebenssachverhalte offenbart werden, und daher grundsätzlich selbst über die Preisgabe und Verwendung persönlicher Daten zu bestimmen.“ (BGH vom 16. März 2010 – VI ZR 176/09)

Dieses Recht auf selbstbestimmten Umgang mit seinen Daten gilt nicht nur für Aufzeichnungsgeräte, die der Vermieter installieren möchte, um sein Eigentum zu schützen, sondern auch für Mieter, deren Kameras oder

◀ **Nicht zulässig:**
Eine Videoüberwachung im Hauseingangsbereich, mit der alle Bewohner und Besucher erfasst werden

Im Dezember letzten Jahres erreichte den Berliner Mieterverein (BMV) eine besorgte Anfrage: „Meine Mietwohnung wird in Eigentum umgewandelt. Ein Vertreter der Bank war ... zum Ausmessen und Fotografieren bei mir. Ich lehnte Fotos meiner persönlichen Einrichtung ab. Die Bank ist damit nicht zufrieden und möchte nochmal kommen, um Fotos innen zu machen. Dürfen die das?“ Wibke Werner von der BMV-Geschäftsführung hat darauf eine klare Antwort: „Nein – persönliche Einrichtungen und Gegenstände dürfen nicht ohne Genehmigung eines Mieters fotografiert werden.“

Das Ansinnen ist eine Zumutung. Weil jedoch um solchen Zugriff auf das Private immer wieder gestritten wird, untermauern viele Urteile die Rechtslage. Eines fiel 2016 am Berliner Landgericht, als ein Vermieter nicht nur Zutritt zu einer Wohnung verlangte, sondern auch deren Zustand fotografieren und dokumentieren wollte. Er habe weder das Recht, sich selbst Zugang zur Wohnung zu verschaffen, noch dürfe er Einrichtungsgegenstände und gestapelte Kartons überprüfen oder fotografieren (Berliner Landgericht vom 6. April 2016 – 65 S 329/15).

Hinter der Wohnungstür – ob die nun in eine Miet- oder eine Eigentumswohnung führt – sind dem Zutritt Fremder deutliche Grenzen gesetzt: „Die Wohnung ist unverletzlich“, heißt es im Artikel 13 unseres Grundgesetzes.



Spontane Besichtigungswünsche des Vermieters und die Beantwortung sachfremder Fragen kann der Mieter ablehnen



Auch bei einem berechtigten Zugangsinteresse darf der Vermieter keine Fotos von der Wohnung oder der Einrichtung machen

gar Drohnen über die Grenzen der eigenen Wohnung hinaus auf die Nachbarn und in ihr Privatleben gerichtet sind. Solche Neugier muss niemand dulden.

Andere Zudringlichkeiten sind weit schwieriger abzuwehren. Wer sich schon einmal mit hundert und mehr anderen Bewerbern um eine Wohnung bemüht hat, der weiß: Um Erfolg zu haben, muss mitunter ein großer Zugriff auf Persönliches eingeräumt werden. „So mancher Vermieter verlangt schon Einkommensnachweise beim bloßen Interesse an einer Wohnungsbesichtigung“, kritisiert Peter Schaar, der heute die Europäische Akademie für Informationsfreiheit und Datenschutz (EAID) leitet. „Das darf er nicht, aber es ist leider oft gängige Praxis.“

Dabei gelten klare gesetzliche Regeln über jene Informationen, auf die ein Vermieter ein Anrecht hat: Erst wenn jemand sich um eine konkrete Wohnung bewirbt, darf er nach dessen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit fragen: ob ein Arbeitsverhältnis besteht oder Transferleistungen gezahlt werden, wie hoch das Nettoeinkommen ist und welcher Betrag nach Abzug der laufenden monatlichen Belastungen für die Miete übrig bleibt. Die Nachweise darüber muss der Bewerber erst unmittelbar vor Abschluss des Mietvertrages vorlegen, damit der Vermieter die Angaben im Bewerbungsverfahren auch überprüfen kann.

Tatsächlich läuft das oft anders ab. Peter Schaar zählt eine Liste von ebenso sachfremden wie unverschämten Fragen auf, mit denen Wohnungssuchende von so manchem Vermieter konfrontiert werden: nach ihren Heiratsabsichten, ei-

Ein Arbeitszeugnis für den Vermieter?

ner Schwangerschaft oder späterem Kinderwunsch, nach der sexuellen Orientierung, der Zugehörigkeit zu einer Partei, einer Gewerkschaft, einer Mietervertretung. Und da die Fragen unzulässig sind, müssen sie auch nicht wahrheitsgemäß beantwortet werden.

Aber die Forderungen von Vermietern können noch weiter gehen. Der Datenschützer: „Wohnungssuchende in meinem Bekanntenkreis wurden sogar um ein Arbeitszeugnis gebeten.“ Das von manch einem dann wohl auch vorgelegt werden wird, um Chancen im harten Auswahlverfahren zu haben.

Peter Schaar: „Es geht nicht an, dass der Druck auf dem Wohnungsmarkt den Persönlichkeitsschutz de facto außer Kraft setzt.“ Am 25. Mai tritt die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Kraft. Dann drohen für solche Rechtsbrüche empfindliche Strafen.

„Beginnt hinter dieser Tür die Zukunft?“, fragt die Mieterzeitung des kommunalen Wohnungsunterneh-

mens Degewo und stellt ein Haus vor, in das bei einer umfassenden Modernisierung neueste energiesparende Technik eingebaut wurden. Deren Kern ist eine moderne Heizung, die mit Messfühlern für die Raumtemperatur und das ausgeklügelte Lüftungssystem gekoppelt ist. Ein Schritt in Richtung „Smart Home“ – dem „intelligenten Zuhause“. „Wenn man früher jeden einzelnen Heizkörper per Hand regeln musste und die Heizung meist nur ein Tag- und Nachtprogramm hatte, regelt das die neue Technik per Datenverkehr rund um die Uhr nach individuellem Gebrauch“, erklärt David Schick, Fachreferent der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen (NRW). Dazu werden Sensoren angebracht, die beispielsweise die zu steuernde Raumtemperatur messen, die registrieren, ob Fenster und Türen geöffnet oder geschlossen sind, die Helligkeit in Räumen feststellen oder auch die Anwesenheit von Personen registrieren. Und schließlich braucht es eine Steuerzentrale, das Gateway, in dem alle Daten eingehen und von wo aus Befehle etwa an Heizungsventile gesendet werden. Bei der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft Stadt und Land wurden bisher 21000 der insgesamt 43000 Wohnungen mit „intelligenter Technik“ ausgestattet: funkablesende Heizkostenverteiler, Wasseruhren und – in Neubauten – auch Wärmemengenzähler. Von denen fließen

Intelligente ▶ Stromzähler („Smart Meter“) erlauben, den Tagesablauf des Bewohners detailliert zu protokollieren



die Daten über Netzwerkknoten in den Wohnungen zum Gateway, das sich beispielsweise im Keller eines Hauses befinden kann. „Alle Daten werden nach den gesetzlichen Regeln verschlüsselt und anonymisiert an den Server in unserem Unternehmen gesendet“, erklärt Patrick König, Geschäftsführer der „Stadt und Land Facility-Gesellschaft“. „Erst hier werden sie entschlüsselt und lassen sich über Identifikationsnummern den einzelnen Wohnungen zuordnen.“

Die Rechtsprechung erkennt den Einbau solch elektronischer Heizkostenverteiler als Wohnwertverbesserung an, weil aufgrund der genaueren Verbrauchserfassung die Möglichkeit der Energieeinsparung besteht. Der Mieter muss einem Austausch der alten Verdunster-Heizkostenverteiler also im Grunde zustimmen (und als Modernisierung bezahlen). Allerdings dürfen mit den neuen Geräten nur Daten erhoben werden, die zur Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung notwendig sind (§ 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BDSG). Auch der Ableseturnus von einem Jahr muss eingehalten werden – es sei denn, die Mieter erklären sich schriftlich mit einer häufigeren Erfassung ihrer Verbrauchsdaten einverstanden.

Das Wohnungsbauunternehmen Stadt und Land ruft die Daten 14-tägig ab. Patrick König: „Das ermöglicht uns eine deutlich genauere Abrechnung.“ Gespeichert werden die Daten über zehn Jahre auf einem unternehmenseigenen Server. Der Diplomingenieur: „Die Daten unserer Mieter sind bei uns sicher, und sie

sind für uns nur Mittel zum Zweck. Der besteht in einer zuverlässigen und korrekten Abrechnung der Betriebskosten.“

Solche technische Entwicklung sei durchaus zu begrüßen, meint Verbraucherschützer David Schick. Denn vernetzte Haustechnik habe ein großes Sparpotential und biete

verbrauch in Echtzeit registriert wird, wird der ganz private Alltag auslesbar: Wann ich aus dem Haus gehe und wann ich zurückkomme. Wann ich dusche und wie lange, ob ich fernsehe, wann ich ins Bett gehe. Ob mein Mann und ich getrennte Schlafzimmer haben und wie oft wir Besuch zu uns einladen.“ Wer



Vernetzte Haustechnik („Smart Home“) macht den Bewohneralltag komfortabler – aber die Bewohnergewohnheiten auch transparenter

mehr Komfort für die Nutzer. Natürlich müsse man bei der „smarten Technik“ über Datenschutz und Datensicherheit nachdenken: „Ich muss

Technischer Komfort und gläserner Nutzer

mich fragen, wie groß das Datenvolumen ist, das ich erzeuge, wie meine Daten versendet und wo sie gespeichert werden.“ Wer hat Zugriff auf die Daten. Und: Wer könnte sich den Zugriff verschaffen?

Die Berliner Datenschutzbeauftragte Maja Smolczyk: „Wenn der Strom-

schützt diese persönlichen Daten? Wer garantiert, dass sie nicht verkauft, gehackt, missbraucht werden? Dabei sind ablesbare Stromzähler keineswegs etwa das technische Ende der Fahnenstange: Mit smarter Technik lassen sich neben der Heizung auch die Küche, das Licht oder etwa ein Rolllö an den Fenstern von unterwegs aus steuern.

Seit Oktober 2016 steht „Alexa“ – das Audiogerät zur digitalen Spracherkennung von Amazon – auf deutschen Wohnzimmer- oder Küchentischen, hört im eingeschalteten Zustand den Raum aktiv ab und setzt

Des Recht auf Datenschutz wird besser

Erste Überlegungen zu umfassendem Datenschutz gab es in den 1960er Jahren in den USA. Hintergrund war die sich entwickelnde Computertechnologie, die schon früh als Gefahr für den Schutz der Privatsphäre erkannt wurde. Das erste Datenschutzgesetz der Welt wurde dann jedoch 1970 in Deutschland – im Bundesland Hessen – erlassen. Erst 1977

folgte ein erstes Bundesdatenschutzgesetz. Heute regelt das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) zusammen mit den Datenschutzgesetzen der Länder den Umgang mit personenbezogenen Daten, die in Informations- und Kommunikationssystemen oder auch manuell verarbeitet werden. Ein entscheidendes Datum für den Datenschutz in Europa wird der 25.

Mai dieses Jahres sein. An diesem Tag tritt die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Kraft. Sie wird die Hersteller mehr als bisher in die Pflicht nehmen. Zum einen über das Markortprinzip, das vor allem Unternehmen betrifft, die ihren Sitz außerhalb der EU haben – beispielsweise in den USA. Konnten die bisher auch für deutsche und im

Die „Wanze“ ►
auf dem Wohn-
zimmertisch:
Amazon-Dialog-
gerät „Alexa“

gegebene Befehle um. Das kann das Abspielen von Musik sein, das Aktivieren eines Weckers, das Verwalten des Kalenders oder das Erklären von Begriffen. Das Gerät kann aber auch Bestellungen auslösen und die gesamte Beleuchtung in Haus und Garten steuern. In den USA stehen mittlerweile über 3000 Funktionserweite-



Zustelldienste wol-
len Pakete auch bei
Abwesenheit des
Kunden anliefern
– direkt in die
Wohnung oder in
den Kofferraum
des Autos

rungen für „Alexa“ zur Verfügung. Auch die Nutzung biometrischer Daten wie Gesichtserkennung und Fingerabdruck zum Öffnen der Haustür ist keine Zukunftsmusik mehr. Und auf der Schwelle stehen Dienstleistungen wie „Smartlock“ (Amazon) und „Smart ready to drop“ (DHL), mit deren Hilfe Paketlieferungen sicher ankommen, auch wenn sie niemand persönlich entgegennehmen kann. Dafür erhält der Bote einmalig einen Code aufs Smartphone, mit dem er das – smarte – Türschloss zur Wohnung (Amazon) oder das Schloss zum Kofferraum des entsprechend umgerüsteten Autos (DHL) öffnen kann.



Die Digitalisierung unseres Lebens ist weit fortgeschritten – und sie hat natürlich ihre Vorzüge: Sie macht das Wohnen sicherer und deutlich bequemer. Den Datenschützern macht das „Internet der Dinge“ jedoch große Sorgen: „Mit zunehmender Digitalisierung unseres Lebens wird der Schutzraum Wohnung immer weiter aufgebrochen und alle Welt kann daran teilhaben“, sagt Datenschützerin Smoltczyk. Und wofür die Daten genutzt würden, die wir damit buchstäblich aus der Hand geben, kann niemand sagen.

Smarte Technik überfordert Verbraucher

Zudem kritisieren Verbraucherschützer fehlende gesetzliche Regelungen zur Haftung: „So gibt es noch keine verbindlichen Verpflichtungen für Sicherheits-Updates“, erklärt David Schick. „Wenn ich die Hardware kaufe, habe ich eine zweijährige Gewährleistung – was ist danach?“ Wenn beispielsweise Server abgeschaltet werden, wenn Geräte unsi-

cher geworden sind, weil die Software nicht regelmäßig Schlupflöcher für fremde Zugriffe schließt und Fehlfunktionen verhindert?

Maja Smoltczyk rät, sich genau zu überlegen: Was brauche ich? Welchen Komfort verspreche ich mir? Kann ich meine Nutzung beschränken, das Gerät auch abschalten, Informationen löschen? Das aber setzt auch Kenntnis im Umgang mit der neuen Technik voraus. Und da sieht es eher trübe aus: Expertenschätzungen zufolge sind nur fünf Prozent der Internetnutzer überhaupt in der Lage, etwa Browsereinstellungen am Computer oder Smartphone zu verändern. „Die Geräte müssen so ausgestattet werden, dass man seine Privatsphäre wahren kann“, fordert Berlins oberste Datenschützerin. Und dazu müsse man die Hersteller zwingen. Die handelten bisher aus reinen Verkaufsinteressen und sähen sich nicht in der Verantwortung, auch den Schutz ihrer Kunden zu gewährleisten. Auch das wird sich mit der neuen EU-Datenschutz-Grundverordnung ändern. *Rosemarie Mieder*

►► EU-Bereich lebende Kunden jene Datenschutzregeln anwenden, die in den Ländern ihres Geschäftssitzes gelten (Herkunftslandprinzip), müssen sie künftig europäisches Recht beachten, zum Beispiel beim Recht auf Löschung persönlicher Daten, dem besonderen Schutz Minderjähriger oder auch dem Beschwerde-recht.

Wer diese Bestimmungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung missachtet, hat künftig mit empfindlichen Strafen zu rechnen. Liegt die Grenze für Bußgelder bisher bei 300000 Euro, so wird dieser Rahmen vervielfacht: Nun drohen Strafzahlungen bis zu 20 Millionen Euro oder bis zu 4 Prozent des letzten weltweiten Jahresumsatzes.

Die Berliner Datenschutzbeauftragte Maja Smoltczyk: „Die meisten Internetkonzerne beobachten das mit Nervosität und beginnen bereits, sich umzustellen. Europa ist ein zu großer Wirtschaftsraum – die Verordnung können sie nicht ignorieren, und sie können sie auch nicht umgehen.“
rm

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2018

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

*Im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlung
können die Mitglieder des jeweiligen Bezirks
Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen.
Die Bezirksleitung informiert über die Proble-
me der Mieter im Bezirk. Aktionen werden be-
sprochen, Informationen gegeben und Erfah-
rungen ausgetauscht.*

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

*Alle Einladungen für Bezirke, die hier noch
nicht aufgeführt sind, finden Sie im März-Heft
des MieterMagazins.*

Friedrichshain- Kreuzberg

**Donnerstag, 15. März 2018,
18 Uhr**

Kulturhaus „Alte Feuerwache“,
Theatersaal, Marchlewskistraße 6
U5 Weberwiese

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Aktuelle Informationen über
die bau- und wohnungspolitische
Situation in Friedrichshain-Kreuz-
berg aus Sicht des Bezirksamtes“
Referent: Florian Schmidt, Bezirks-
stadtrat für Bauen, Planen und
Facility Management
3. Diskussion zu 2.
4. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
5. Nachwahl von Delegierten
zur Delegiertenversammlung
des Berliner Mietervereins
6. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung Friedrichshain-
Kreuzberg*

Lichtenberg

Montag, 19. März 2018, 18 Uhr
Evangelische Schule Lichtenberg,
Rummelsburger Straße 3
U5 Friedrichsfelde; Bus 296, 396,
194; Tram 17, 27, 37

„Aktuelle Lichtenberger Mieten-
und Wohnungspolitik“
Referentin: Birgit Monteiro,
stellvertretende Bezirksbürger-
meisterin und Bezirksstadträtin
für Stadtentwicklung, Soziales,
Wirtschaft und Arbeit

Bezirksleitung Lichtenberg

Marzahn- Hellersdorf

Mittwoch, 28. März 2018, 18 Uhr
Kieztreff Marzahner Promenade 38
S-Bhf. Marzahn (mit 500 m Fußweg),
Tram M6; Bus 191, 192, 195
(Marzahner Promenade)

„Berliner Bezirk Marzahn-
Hellersdorf – Von der Schlafstadt
zur Wohnstadt – Perspektiven
für Kultur, Infrastruktur und
Wirtschaft“
Referent: N.N.

*Bezirksleitung
Marzahn-Hellersdorf*

Pankow

**Mittwoch, 21. März 2018,
19.30 Uhr**
Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255 (Woelckpromenade);
Tram M 1, M 2, M 4, M 5, M 13,
12, 50 (Albertinenstraße)

„Bürgerbeteiligung in den Stadt-
teilen – mehr und neue Qualität
oder Bremsklotz?“
Referent: Sebastian Bartels, stellver-
tretender Geschäftsführer des BMV

Bezirksleitung Pankow

Reinickendorf

**Donnerstag, 22. März 2018,
18.30 Uhr**
Mehrzweckraum der Till-Eulenspie-
gel-Grundschule, Humboldtstraße
8-13, 13407 Berlin-Reinickendorf
U8 Paracelsus-Bad, S25 Alt-Reini-
ckendorf; Bus 120, 122, 322, 320

„Aktuelle Mieten- und Wohnungs-
politik in Reinickendorf“
Referent: N.N.

Bezirksleitung Reinickendorf

Spandau

**Donnerstag, 29. März 2018,
18.30 Uhr**
Seniorenclub Lindenufer,
Mauerstraße 10 A
U-/S-Bhf. Rathaus Spandau

„Wohnungs- und Mieten-
entwicklung im Bezirk Spandau“
Referent: Bezirksstadtrat Stephan
Machulik, Abteilung Bürgerdienste,
Ordnung und Jugend

Bezirksleitung Spandau

Tempelhof- Schöneberg

Montag, 12. März 2018, 19.15 Uhr
Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U6 Alt-Mariendorf

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Modernisierung in Berlin –
was bedeutet das für Mieter?“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Tempelhof-
Schöneberg*

Der damalige
Berliner Stadtent-
wicklungssenator
Andreas Geisel bei
der Vorstellung des
Mietspiegels 2015

■ *Angegriffene
Urteile:*

LG Berlin vom
13. Juni 2016

– 18 S 36/16

LG Berlin vom 10.

November 2016

– 18 S 127/16



Foto: Nils Richter

DEUTSCHE WOHNEN

Großangriff auf den Berliner Mietspiegel

Weil das Unternehmen „Deutsche Wohnen“ die Beschränkung von Mieterhöhungen durch den Berliner Mietspiegel nicht akzeptieren will, hat es beim Berliner Verfassungsgerichtshof in mehreren Fällen Verfassungsbeschwerde eingelegt.

Seit mehreren Jahren bekommen Deutsche-Wohnen-Mieter immer wieder Mieterhöhungen, in denen deutlich mehr Miete verlangt wird, als nach dem Berliner Mietspiegel zulässig wäre. Mieter, die sich dagegen gewehrt haben, bekamen vor

den Amtsgerichten durchweg Recht. Auch mit ihren Berufungen ist die Deutsche Wohnen vor dem Landgericht Berlin gescheitert. Davon unbeeinträchtigt versucht das Unternehmen jetzt in mehreren Verfassungsbeschwerden weiterhin alle juristischen Register zu ziehen.

Die Beschwerden richten sich unter anderem gegen zwei Urteile des Landgerichts zu Mieterhöhungen im Wilmsdorfer Rheingauviertel. Eine bezieht sich auf den Berliner Mietspiegel 2013, die andere auf den von 2015 – gemeint ist aber der Berliner Mietspiegel an sich.

Im ersten Fall sollte die Mieterin einer 63 Quadratmeter großen Wohnung in der Rauenthaler Straße statt bisher 432 Euro eine Nettokaltmiete von 497 Euro zahlen. Bereits die alte Miete lag über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Begründet hat die Deutsche Wohnen die Erhöhung mit zehn Vergleichswohnungen aus derselben Siedlung. Auch im zweiten Fall ging die Mietforderung über den Mietspiegelwert hinaus: In der Markobrunner Straße sollte die Miete für 46 Quadratmeter von 319 auf 358 Euro erhöht werden. Auf Grundlage des Mietspiegels stimm-

te der Mieter nur einer Erhöhung auf 337 Euro zu.

In beiden Urteilen haben Amts- und Landgericht festgestellt, dass der Mietspiegel eine geeignete Schätzgrundlage darstellt – unabhängig von der Frage, ob er als „qualifizierter“ oder „einfacher“ Mietspiegel anzusehen sei. Der Berliner Mietspiegel ist demnach ein besserer Maßstab als eine Auswahl von Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigen-gutachten.

Die Deutsche Wohnen behauptet nun nicht nur, dass der Berliner Mietspiegel nicht „qualifiziert“ sei, weil er angeblich nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Sie zieht auch in Zweifel, dass der Mietspiegel eine für Richter geeignete Schätzgrundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein kann. Durch die eingeschränkten Mieterhöhungsmöglichkeiten sieht sie ihr Eigentumsrecht verletzt und zieht deshalb vor den Verfassungsgerichtshof. Ob das Gericht die Beschwerde überhaupt annimmt, ist offen.

Deutsche Wohnen rüttelt am gesetzlichen Rahmen

Die börsennotierte Deutsche Wohnen ist in Berlin mit 110000 Mietwohnungen das größte Wohnungsunternehmen. Nach Überzeugung des Berliner Mietervereins (BMV) geht es ihr vorrangig darum, bei ihren Mieterhöhungsverlangen auch die sogenannten „Marktmieten“ durchzusetzen, also die Preise, die bei Wiedervermietungen verlangt werden. Das widerspricht aber der Grundidee des Gesetzgebers, denn das System der ortsüblichen Vergleichsmiete, die mit dem Mietspiegel abgebildet wird, soll einen Rahmen für zulässige Mieterhöhungen setzen.

Ohne diese Regelung wäre fast jede erdenkliche Mieterhöhung möglich. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Setzt sich die Deutsche Wohnen mit diesem Ansinnen durch, dann wäre das soziale Mietrecht in seinem Fundament getroffen.“

Jens Sethmann

Befriedungsinstrument unter Beschuss

Um wie viel sich die Miete einer nicht preisgebundenen Wohnung in einem laufenden Mietverhältnis erhöhen darf, richtet sich neben der allgemeinen Kappung von 15 Prozent in drei Jahren nach der ortsüblichen Vergleichsmiete. In Berlin wird alle zwei Jahre ein neuer Mietspiegel veröffentlicht, mit dem man die höchstzulässige Mieterhöhung errechnen kann. Sowohl Mieter als auch Vermieterverbände sind an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt. Beiden Seiten gibt der Mietspiegel Rechtssicherheit. Einzelne Vermieter, die den Mietspiegel angreifen, kritisieren angebliche statistische und methodische Mängel, die dazu führten, dass der Mietspiegel nicht das Marktgeschehen wiedergäbe. Es ist jedoch nicht seine Aufgabe, alle Ausschläge des Wohnungsmarktes abzubilden. Deshalb werden Neumieten und Mietänderungen der jeweils vergangenen vier Jahre in die Berechnung einbezogen. Um den Mietspiegel auf eine noch breitere Basis zu stellen und die sich selbst verstärkende Mieterhöhungsspirale abzdämpfen, fordert der Deutsche Mieterbund, künftig mindestens die Mieten der letzten zehn Jahre zu berücksichtigen. *js*

CHRONIK EINES MIETERWIDERSTANDS

„3-2-10 – Wir halten zusammen“

Ein Kreuzberger Wohnhaus wird zu einem spekulativen Preis versteigert. Um zu verhindern, dass eine Luxusmodernisierung und die Umwandlung in Eigentumswohnungen folgen, schließen sich die Mieter zusammen. Ihre Chancen, zu bezahlbaren Mieten bleiben zu können, stehen gut, wenn das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die Möglichkeiten des Milieuschutzes entschlossen nutzt. Eine Chronik des Mieterwiderstands.

9. November 2017:

Die Mieter des Hauses Eisenbahnstraße 2/3, Ecke Muskauer Straße 10 erfahren von der bevorstehenden Versteigerung ihres Hauses. Die Auktion ist keine Zwangsversteigerung. Die Erben des Besitzers haben sich freiwillig zu dieser Art des Verkaufs entschlossen. Das Mindestgebot beträgt 5,2 Millionen Euro.

Das 1898 erbaute Eckhaus hat 38 Mietwohnungen, in denen 99 Menschen wohnen, einige von ihnen schon seit Jahrzehnten. „Mein Großvater hatte früher die Bäckerei im Nachbarhaus, als Kind habe ich hier auf der Straße gespielt“, erzählt der 57-jährige Reinhard. Das Haus spiegelt die Kreuzberger Mischung im Kleinen wider. Hier wohnen Menschen mit griechischen, koreanischen, russischen, türkischen und italienischen Wurzeln – Richter, Ingenieure, Handwerker, Studierende, Künstler und Grafiker, Hartz-IV-Empfänger, Rentner, Alleinerziehende und Familien. Im Erdgeschoss gibt es außerdem sieben Läden und Handwerksbetriebe.

Das Haus ist nie grundlegend modernisiert worden, mehrere Wohnungen haben noch Ofenheizung. Die Nettokaltmieten liegen zwischen 2,11 und 7,48 Euro pro Quadratmeter. Den Mietern ist klar: Wer den Kaufpreis refinanzieren will, wird die Mieten kräftig anheben. Viele würden dadurch zum Auszug gezwungen. Der hier geltende Milieuschutz soll eine solche Verdrängung aber verhindern.

21. November 2017:

In einer Mieterversammlung informiert das Bezirksamt über die Möglichkeiten des Milieuschutzes. Bestimmte Modernisierungsmaßnahmen, die die Mieten besonders stark

in die Höhe treiben, sind hier ebenso unzulässig wie die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Außerdem kann das Bezirksamt das Vorkaufsrecht ausüben: Eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, eine Genossenschaft oder eine Stiftung kann bei einem Verkauf des Hauses als Erwerber in den Kaufvertrag eintreten. Die Mieter sind kämpferisch: „Die Wohnungen in unserem Mehr-



familienhaus sollen unser Zuhause bleiben“, sagt Mieterin Ania. „Wir möchten nicht verdrängt werden.“

25. November 2017:

Mit Spruchbändern stehen an diesem verregneten Morgen über 60 Bewohner auf der Kreuzung Eisenbahn-, Ecke Muskauer Straße. „3-2-10 – Wir halten zusammen“, wurde skandiert. Den Namen „3-2-10“ haben sich die Mieter in Anlehnung an die Hausnummern gegeben. Lara und Moritz, Eltern von drei Kindern, sagen: „Wir stehen für das, was Berlin ausmacht: familiär, vielfältig und kreativ.“

14. Dezember 2017:

In einem Hotel in der Lietzenburger Straße ruft der Auktionator die Position Nr. 26 auf: das Mietshaus Eisenbahn-, Ecke Muskauer Straße. Mit Protestplakaten tun die Mieter ihren Unmut kund. Am Ende geht das Haus an einen telefonischen Bieter, der anonym bleiben möchte. Er erhält für das Gebot von 7,16 Millionen Euro den Zuschlag. Baustadtrat Florian Schmidt kündigt an, die Ausübung des Vorkaufsrechts zu prüfen.

Der Kaufpreis liegt um 32 Prozent über dem vom Bezirk ermittelten Verkehrswert von 5,4 Millionen Euro. Bei einer solch erheblichen Überschreitung muss die öffentliche Hand im Falle des Vorkaufs nicht den spekulativen Verkaufspreis, sondern nur den Verkehrswert zahlen.

Breiter Protest und Rückenwind aus dem Bezirksamt

■ Senatskonzept zur Nutzung des Vorkaufsrechts: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/#konzept

10. Januar 2018:

Dem Bezirksamt liegt nun der Kaufvertrag vor. Ab jetzt hat es zwei Monate Zeit, entweder das Vorkaufsrecht auszuüben oder mit dem Erwerber eine Abwendungsvereinbarung zu schließen. In einer solchen Vereinbarung würde sich dieser dazu verpflichten, über die normalen Milieuschutzregeln hinaus Beschränkungen bei Modernisierungen und Mieterhöhungen einzuhalten. Lässt er sich nicht darauf ein, steht die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM bereit, das Haus zu übernehmen. Die Frist läuft am 10. März ab. Wir werden weiter berichten.

Jens Sethmann

UMZÜGE IN FRÜHEREN ZEITEN

Die Strapazen der Ziehtage

„Dreimal umgezogen ist einmal abgebrannt“, heißt es. Vor allem die Umzüge in früheren Zeiten haben den Spruch geprägt. Ohne die Annehmlichkeiten technischer Neuerungen wie stoßgedämpfte, bequeme Außenlifte rollte das Hab und Gut auf allen möglichen Fahrzeugen zur neuen Adresse. Viel ging unterwegs zu Bruch. Und immer war die Muskelkraft der Bewohner gefragt. Nur wer genug Geld hatte, konnte auch früher schon auf professionelle Möbelpacker und Umzugsunternehmen zurückgreifen.

■ Wie faszinierend das Speditions-wesen und insbesondere die Möbelwagen sein können, beweist der Modellbauer Bernd Hübner, der zahlreiche Möbelwagen historisch getreu im Kleinformat nachgebaut hat: berndhuebnermodellbau.wordpress.com/

An den ► Umzugstagen kam alles zum Einsatz, was Räder hatte

Eine zeitgenössische Schilderung von 1871 aus dem Städtischen Jahrbuch für Volkswirtschaft und Statistik führt anschaulich vor Augen, unter welchen Umständen viele Berliner ihre Siebensachen in eine neue Bleibe schaffen mussten: Ein so starker Umzug, wie er am 1. April stattgefunden hat und infolgedessen ein so buntes, bewegtes Treiben, wie man namentlich in den Mittagsstunden jenes Tages beobachten konnte, ist selbst für Berlin unerhört zu nennen, heißt es dort. In allen Straßen, sogar im Mittelpunkt der Stadt, wo doch sonst die länger seßhafte Bevölkerung zu hause pflegte, sah man von früh bis spät alle nur erdenklichen Transportmittel in Bewegung, um jede Art von Hausrat aus einem Mietgelaß in das andere zu befördern. Zu den vielen Umzügen war es 1871 in Berlin aufgrund der Wohnungsnot und der gestiegenen Mieten gekom-

men. Dass sich alles auf Anfang April konzentrierte, war darauf zurückzuführen, dass die Mieter nur zum 1. April und 1. Oktober die Wohnungen wechselten. Die beiden Daten markierten die sogenannten „Ziehtage“, da Mietverträge halbjährlich abgeschlossen wurden. Später etablierten sich vierteljährliche Umzugstage, wodurch sich die Fuhrkapazitäten etwas besser verteilten. Alles was Räder hatte, kam zum Einsatz, vom Kinderwagen über den Bollerwagen bis hin zum Pferdefuhrwerk. Die „Schottsche Karre“ war ein einachsiger Handwagen mit zwei langen Zugholmen, über die das Ge-



fährt auch gelenkt wurde. An Mietstationen standen solche Karren mit einer Ladefläche von eineinhalb Quadratmetern für kleinere Transporte bereit – sozusagen ein früher Vorläufer von Robben & Wientjes. Vor allem die ärmere Bevölkerung musste beim Umzug auf dieses einfache Gefährt zurückgreifen. Wenn die eisenbereiften Holzspeichenräder über das Berliner Pflaster rumpelten, hatte Zerbrechliches nur gut verpackt eine Chance. Und auch der Umgang mit dem Einachser erforderte Aufmerksamkeit. Um die



Ladeebene immer in der Waage-rechten zu halten, mussten beim Halt drei Eisenstäbe als Stützen justiert werden. Mühsam waren die

Ein Pferdemöbelwagen war Luxus

Wege, die oft mehrmals bepackt bis obenhin von alter zu neuer Bleibe zurückgelegt wurden. Wer es sich leisten konnte, mietete einen Pferde-Möbelwagen mit Pa-



ckern. Geradezu komfortabel muten die Umzüge in den neuen Westen von Berlin an, über die der Zeitgenosse Alexander Baron von Roberts 1890 berichtete: „In den letzten September- und ersten Oktobertagen stauten sich die Möbelwagen zu ununterbrochenen Reihen vor den Häusern. Es war ein emsiges Treiben, starkschultrige Enackssöhne* schleppten anscheinend spielend die schwersten Möbelkolosse die Treppen hinan, das Trottoir war mit Stühlen, Tischen und allerlei intimen Hausgerät besetzt und in den Werg-

Unheilvolle Verstrickungen

Es gibt bis heute keine historische Gesamtdarstellung des Umzugswesens in Deutschland. Der 2014 verstorbene Umzugsunternehmer Klaus Zapf hatte dies ursprünglich vor, nahm aber wieder Abstand von dem Unterfangen. Nachdem er sich tiefer in die Materie eingearbeitet hatte, stellte er fest, in welchem Ausmaß sich ein Teil der Speditionsunternehmen während des Nationalsozialismus an den Zwangsräumungen der Juden und den Zwangsversteigerungen bereichert hatte. Dieser Teil der Geschichte stieß in so sehr ab, dass er beschloss, sich nicht weiter damit zu beschäftigen. Gezielt hat sich dagegen der Historiker Johannes Beermann diesem Teilaspekt in seinen Forschungen gewidmet und 2014 den Aufsatz „Mehr als bloß Dienstleister. Die Mitwirkung von Spediteuren und Gerichtsvollziehern an der wirtschaftlichen Existenzvernichtung der europäischen Juden am Beispiel der Freien Hansestadt Bremen zwischen 1938 und 1945“ veröffentlicht. js



Fotos: picture alliance/ullstein bild (5)

Bei Umzügen in weite Ferne wurde die Eisenbahn für den größten Teil der Transportstrecke genutzt. Lange bevor Stahlcontainer den internationalen Frachtversand entscheidend veränderten, hat die pferdebespannte Logistik ein ähnliches System der standardisierten Transportbehälter benutzt. Schon im Jahre 1881 war es zur Gründung der Deutschen Möbeltransport Gesellschaft gekommen, einer ersten Vereinigung auf überregionaler Ebene. Der Zusammenschluss von Möbelspeditionen setzte auf einheitliche Transportstandards, um überregionale und internationale Umzüge in einem geordneten Netzwerk anbieten zu können. Dafür die Langstrecke ausschließlich der Bahntransport in Frage kam, die An- und Auslieferung aber pferdebespannt erfolgte, war es von Vorteil, ein für alle Mitgliedsunternehmen kompatibles Transportsystem zu entwickeln. Dies entstand mit der Einführung des eisenbahntauglichen Standard-Möbelwagens, der komplett auf einen Waggon verladen werden konnte. Für den internationalen Transport entwickelte man ei-

Aufbauten der Möbelaanhänger änderten sich. Der offene Kutschbock entfiel, dafür wurden geschlossene Abteile angebaut, in denen der Bremser und die Möbelpacker mitfahren konnten. Schließlich kamen die ersten eigenständig motorisierten Möbelwagen auf, die je nach Motorleistung auch einen Anhänger ziehen konnten. Vollgummi-Bereifung und Karbidlampen waren erste fahr- und sicherheitstechnische Verbesserungen, die auch den transportierten Möbeln zugute kamen. Aber egal, welches Transportmittel zu Verfügung stand: Sobald die Möbel nach den Umzugsstrapazen wieder an Ort und Stelle standen, wurde die neue Adresse per Post bekannt gemacht. So beehrten sich Mitte Oktober 1916, wie untenstehender Umzugsanzeige zu entnehmen ist, Rittmeister Carl von Borstell und seine Frau Irmela ergebenst,

* „Enacks Söhne“ sind der alttestamentarischen Überlieferung zufolge ein Stamm von Riesen, der im südlichen Palästina angesiedelt war.

und Heuhaufen der Verpackung wälzten sich die Kinder. An allen Fenstern erschienen dralle Hausmädchen zum Scheibenputzen.“ Die Möbelwagen waren zum Teil schon innen gepolstert, es gab spezielle standardisierte Verpackungskisten, und ein flacher Kasten unterhalb der Ladefläche zwischen beiden Achsen war für die großen Spiegel reserviert. Unbeschadet überstanden sie dort die Reise zur neuen Adresse.



Zu den ältesten Fuhrgeschäften in Deutschland gehört die Firma von August Müller, der sein Unternehmen 1808 in Johannegeorgenstadt im Erzgebirge gründete. Mit der fortschreitenden Industrialisierung

Umzug nach Westen

und dem Zuzug in die Städte blühte das Transportwesen in Deutschland weiter auf. Die Stadterweiterung Berlins in Richtung Westen um 1900 führte zu einem regen Umzug in die neuen Vororte.

ne normierte, dem heutigen Stahlcontainer ähnliche Holzkiste, den „Möbel-Lift-Van“, der auch eine Reise nach Übersee antreten konnte. Die weitere Entwicklung des Transport- und Umzugswesens folgte mit der fortschreitenden Motorisierung in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. So wurden die Pferde beim Ziehen der Möbelwagen durch Zugmaschinen ersetzt. Zunächst nahm man dafür Traktoren, die durch Vollgummireifen straßentauglich gemacht wurden. Später gab es speziell Straßenzugmaschinen. Auch die



Postkarten: Archiv Sethmann

Gräfin Astrid von Schwerin über die Wohnungsverlegung nach Landsberg an der Warthe in Kenntnis zu setzen.

Bleibt festzuhalten: „Umgezogen wird immer, das ist wie Essen und Trinken“, so der legendäre Kreuzberger Umzugsunternehmer Klaus Zapf. Jens Sethmann

10 FRAGEN ZU GROSSMÜLL IN HAUS, HOF UND KELLER

Sperrige Hindernisse

Jeder hat es schon beobachtet: Am Fahrradstellplatz im Hof oder im Keller findet man kaum noch ein freies Plätzchen, weil es dort immer voller wird. Sichtlich sind manche „Rostgurken“ seit Langem nicht mehr in Gebrauch. Oder: Vor der Wohnungstür eines Nachbarn steht ein ausgedienter Kühlschrank, an dem man sich monatelang vorbeiquetschen muss. Und es gibt auch das ausgemusterte Wohnzimmersofa, das ein Hausbewohner mit einem Zettel „zu verschenken“ versehen in der Hofdurchfahrt „entsorgt“ hat. Nachfolgend 10 Fragen und Antworten zum Umgang mit diesen sperrigen Hindernissen.

1. Was ist Sperrmüll, der nicht in die normalen Müllbehälter entsorgt werden darf?

Als Sperrmüll werden alle Einrichtungs-, Gebrauchs- und haushaltsüblichen Gegenstände bezeichnet, die auf Grund von Größe und Gewicht nicht in die Restmülltonnen passen. Das sind zum Beispiel ausgerichtete Möbelstücke wie Betten, Schränke, Sofas, Stühle, Tische, Matratzen, Einbauküchen (ohne Elektrogeräte oder Holzregale) oder mobiles Wohnungsinventar wie zum Beispiel Vorhangschienen oder Teppiche. Auch Sportgeräte wie Ski, Tischtennisplatten oder Rollerblades sowie sperrige, mobile Gegenstände wie Koffer oder Kinderwagen-Aufsätze fallen hierunter. Nicht zum Sperrmüll gehören Elektroaltgeräte oder Gegenstände aus Metall oder Kunststoff.

2. Was passiert, wenn Gegenstände, die nicht in die Müllbehälter auf dem Hof gehören, trotzdem dort entsorgt werden?

Sperrmüll darf nicht mit gebührenpflichtigem Restmüll vermischt werden. Sind die vorhandenen Mülltonnen falsch befüllt, kann die Müllabfuhr die Mülltonnen ungeleert stehen lassen. Der Vermieter muss

dann entweder eine Nachsortierung veranlassen oder weitere (kostenpflichtige) Restmülltonnen bestellen. Wird Restmüll in die Wertstofftonnen geworfen, führt dies zu einer kostenpflichtigen Sonderleerung. Die zusätzlichen Kosten kann der Vermieter über die Betriebskosten auf die Mieter umlegen, wenn es nicht nur einmal zu solchen Sonderabfuhr kommt.

3. Darf der Vermieter Sperrmüll, der sich in Hof oder Keller angesammelt hat, auf Kosten aller Mieter abtransportieren?

Kosten der Sperrmüllentsorgung kann der Vermieter über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen, wenn es sich um wiederkehrende Kosten der Sperrmüllentsorgung handelt (BGH vom 13. Januar 2010 – VIII ZR 137/09). Das ist auch dann der Fall, wenn die Kosten nicht jährlich, sondern in größeren Abständen anfallen. Auch ist für die Umlagefähigkeit nicht entscheidend, ob der Müll rechtswidrig durch Dritte abgelagert wurde. Zwar muss der Vermieter Bemühungen anstellen, den Verursacher zu ermitteln, um ihm die Kosten aufzuerlegen. In der Praxis ist dies aber so gut wie unmöglich.

4. Können bei Bauarbeiten die Kosten für den Abtransport des Bauschutts auf die Mieter umgelegt werden?

Ist der Bauschutt im Zuge einer von den Mietern zu dulgenden Modernisierungsmaßnahme entstanden, fließen die Kosten des Abtransports als Baunebenkosten in die Modernisierungskosten ein, aus denen sich die Mieterhöhung nach Modernisierung errechnet. Entsteht der Bauschutt durch Instandsetzungs- oder Mängelbeseitigungsmaßnahmen, können sie nicht den Mietern auferlegt werden.

5. Darf der Vermieter alte, offensichtlich ausgediente Räder, sogenannte Fahrradleichen, entsorgen?

Das darf der Vermieter nicht, da der Vermieter nicht über fremdes Eigentum verfügen darf. Auf der anderen Seite droht durch Fahrradleichen eine Einschränkung der Nutzung von Stellplätzen. In der Praxis informieren Vermieter daher oft die Mieter per Aushang über die geplante Entsorgung von Fahrradleichen. Die Mieter werden aufgefordert, bis zu einem Datum ihre Fahrräder zu markieren. Nicht markierte Fahrräder werden nach Ablauf des Datums dann entsorgt. Rechtlich liegt dieses Vorgehen in einer Grauzone und birgt das Risiko, dass Mieter wegen urlaubsbedingter Abwesenheit von der Aufforderung keine Kenntnis erlangen.

6. Was passiert, wenn sich unter den vom Vermieter entsorgten Rädern ein Fahrrad befindet, das von einem Mieter noch in Gebrauch war?

Das kann einen Schadensersatzanspruch des Mieters begründen. Das Amtsgericht Kreuzberg hat einen

Illustration: Julia Gandras



Es kommt letztlich darauf an, ob der Vermieter den Fahrradverlust zu vertreten hat. Lässt er Fahrräder entsorgen, die offenkundig noch im Gebrauch sind, ist das zu bejahen. Handelt es sich um Fahrradleichen, die lange Zeit nicht genutzt wurden und sich offensichtlich in einem nicht gebrauchsfähigen Zustand befinden, dürfte der Nachweis eines Verschuldens des Vermieters und damit ein Schadensersatzanspruch schwieriger werden. Auch fehlt es dann an einem bezifferbaren Schaden.

Treppenhaus, Flure oder Laubengänge dürfen von den Mietern eines Hauses nicht zum dauerhaften Abstellen von Gegenständen genutzt werden (Amtsgericht Lichtenberg vom 11. September 2007 – 8 C 76/07). Dies gilt auch für die Lagerung von Sperrmüll. Wer wenige Tage bis zu einer Entsorgung Sperrgut auf Gemeinschaftsflächen lagern muss, sollte daher vorher den Vermieter um Genehmigung bitten und außer-

Grundsätzlich setzt eine Mietminderung einen erheblichen Mangel voraus. Bei der Ansammlung kleinerer Mengen Mülls dürfte es sich eher um optische Beeinträchtigungen handeln und die Schwelle der Erheblichkeit noch nicht überschritten sein. Sind hingegen die Mülltonnen ständig durch alten Hausrat überfüllt und dadurch eine normale Müllentsorgung nicht mehr möglich, oder kommt es in den Kellerräumen aufgrund von Unrat zu Rattenbefall beziehungsweise wird das Treppenhaus durch Müll unansehnlich, kann dies eine Mietminderung rechtfertigen. Dann sollte dem Vermieter der Mangel unter Vorbehalt der Mietminderung schriftlich angezeigt und die Vermüllung gut dokumentiert werden.

Auch hier gilt, dass gemeinschaftliche Flächen ohne die Genehmigung des Vermieters nicht dauerhaft zum

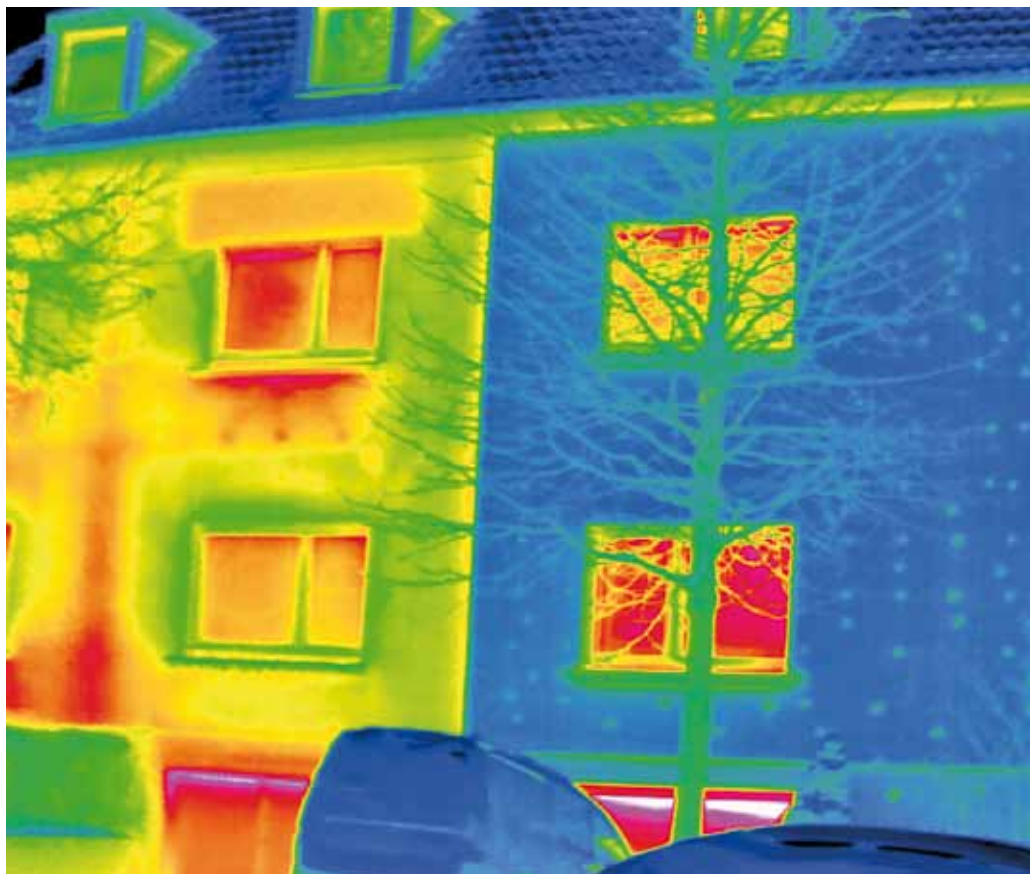
Es gibt haushaltsnahe Dienstleistungen, die Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter verteilen. Solche Kostenanteile kann der Mieter steuermindernd geltend machen. Das kommt zum Beispiel bei den Betriebskostenarten Gartenpflege, Winterdienst, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung in Betracht. Die Müllabfuhr (wozu auch die Sperrmüllentsorgung zählt) fällt nach Ansicht des Finanzgerichts Köln nicht hierunter. Die eigentliche Leistung der Müllabfuhr liege in der Verarbeitung und Lagerung des Mülls – und die sei nicht „haushaltsnah“ (Finanzgericht Köln vom 26. Januar 2011 – 4 K 1483/10).

■ Was ist Sperrmüll und wohin damit? Informationen unter www.bsr.de/sperrmuell-21705.php oder www.berliner-abfallcheck.de/recyclinghoefe





Foto: Christian Muhrbeck



Thermografie: epr

WÄRMEDÄMMUNG

Im Jahr 2007 haben sich die EU-Mitgliedsstaaten darauf verständigt, ihren Primärenergieverbrauch bis 2020 um 20 Prozent zu reduzieren. 2012 ist die EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) in Kraft getreten, die die Mitgliedsländer zur Festlegung nationaler Effizienzziele und zu festgelegten jährlichen Energieeinsparungen verpflichtet.

Nicht unerhebliche Einsparpotenziale bieten Wohngebäude: Etwa 35 Prozent der gesamten Endenergie verbrauchen die Deutschen in den eigenen vier Wänden, hauptsächlich für Warmwasser und Heizung. Dieser Verbrauch lässt sich – unter anderem durch eine gute Wärmedämmung – verringern. In Deutschland setzt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) einen gesetzlichen Rahmen im Gebäu-

debereich. Auf seiner Grundlage basieren die konkreten Maßnahmen und Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), unter anderem die verpflichtende Übergabe eines Energieausweises an Käufer und Mieter, die seit 2016 geltende Anhebung der Effizienzstandards für Neubauten oder auch Nachrüstpflichten an Bestandsbauten. Die EnEV ist ein wichtiges Instrument der Bundesregierung, um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2050 zu erreichen.

Die Erstfassung des EnEG wurde 1976 als Antwort auf die erste Ölpreiskrise 1973 verabschiedet, als der Preis für einen Liter Öl über Nacht von 10 auf 16 Pfennig angestiegen war. Damals begann man, aus Kostengründen beim

Bau neuer Gebäude auf die Wärmedämmung zu achten und auch bei Altbauten teilweise nachzurüsten. Seit Anfang der 70er Jahre hat sich der Dämmstoffabsatz im Hochbau verdreifacht. 2006 startete der Bund die Initiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“, die die energetische Sanierung von Wohnhäusern sowie den Neubau von Energiesparhäusern finanziell durch Kredite oder Zuschüsse fördert. 4,6 Millionen Wohnungen wurden seitdem bis Ende 2016 energetisch saniert oder neu gebaut – die Dämmung von Gebäuden spielte dabei eine zunehmende Rolle. Dabei stellt sich immer die Frage nach der Balance von Machbarkeit, Effizienz, Kostenbelastung für die Nutzer/Mieter und nachhaltiger Verbesserung des Klimaschutzes.



Wärmedämmung ist die teuerste Modernisierung

Die Wärmedämmung der Fassade ist bei Mietern zunehmend unbeliebt. Das Anbringen von Dämmplatten ist eine sehr teure Modernisierung, deren Kosten auf die Miete umgelegt werden. Die eingesparten Heizkosten sind in aller Regel deutlich geringer als die modernisierungsbedingte Erhöhung der Grundmiete.



Foto: Malerwerkstatt Hiller Dürren



Foto: pixabay

Zwar legt die Energieeinsparverordnung (EnEV) energetische Standards für Neubauten fest – einen Zwang zum Dämmen bestehender Gebäude enthält sie nur hinsichtlich der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke beziehungsweise dem Dach. Wenn aber ein Hausbesitzer freiwillig dämmen will, muss seine Wärmedämmung auch den Richtlinien der EnEV entsprechen und den Wärmeverlust durch die Außenwand in den festgesetzten Grenzen halten. Auch wenn der Putz erneuert wird, muss gedämmt werden – allerdings nur, wenn mehr als zehn Prozent der Fläche ersetzt und nicht nur Risse ausgebessert werden oder der Putz nur einen neuen Anstrich erhalten müsste. Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung gibt es für den Fall, dass die Dämmung für den Eigentümer unwirtschaftlich wäre.

Bei vermieteten Mehrfamilienhäusern ist das in der Praxis kaum der Fall. Da die Wärmedämmung eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache ist, weil sie nachhaltig zur Energieeinsparung beiträgt, gilt

sie als Modernisierung. Die Mieter haben sie in der Regel zu dulden – und müssen sie auch bezahlen. Für den Vermieter stellt sich also die Frage der Wirtschaftlichkeit in der Regel nicht. Die Kosten der Modernisierung können zu 11 Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden. Durch die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen haben die Mieter die Maßnahme alsbald statt in neun Jahren Jahren vollständig bezahlt.

Während eine energetische Sanierung für den Vermieter immer ein Gewinn ist, rechnen sich die Maßnahmen für den Mieter fast nie. Die vom Vermieter angekündigte Energieeinsparung wird meistens weit verfehlt. Der Berliner Mieterverein (BMV) hat im vergangenen Sommer 200 Modernisierungsfälle aus seiner Beratungspraxis untersucht und sich dabei auch die Betriebskostenabrechnungen vor und nach der Modernisierung angesehen. Im Durchschnitt sank der jährliche Energiebedarf nur um 35 Kilowattstunden pro Quadratmeter. Das ist für den hohen Aufwand ein sehr mageres

Ergebnis. Der durchschnittlichen Jahresmieterhöhung um 1300 Euro stand eine Heizkostenersparnis von nur 300 Euro gegenüber.

Die Vermieter trauen ihren eigenen vollmundigen Versprechen aber offenbar selbst nicht, denn Vorauszahlungen für die Heiz- und Warmwasserkosten senken sie bezeichnenderweise selten ab.

Aus dem Ruder gelaufen

Die BMV-Studie zeigte, dass in fast allen Modernisierungsfällen energetische Maßnahmen durchgeführt wurden und dass diese mit Abstand am meisten zur Mieterhöhung beitragen, nämlich im Schnitt um 1,58 Euro pro Quadratmeter. Dabei ist die Dämmung der Fassaden, Dächer, Dachgeschoss- oder Kellerdecken der größte Faktor. Allein dafür werden im Durchschnitt 1,26 Euro pro Quadratmeter auf die Monatsmiete zusätzlich umgelegt. Zum Vergleich: Alle nicht-energetischen Maßnahmen tragen nur zu rund einem Drittel der modernisierungsbedingten Mieterhöhung bei.

Dämmmaßnahmen werden von Vermietern auch gezielt eingesetzt, um die Mieten nachhaltig zu erhöhen. Die Modernisierungsumlage erlaubt ihnen Mieterhöhungen, die im normalen Mietpreisrecht undenkbar wären. Bei einem Viertel der vom BMV untersuchten Fälle wurde die monatliche Miete um mehr als 3 Euro pro Quadratmeter erhöht, in jedem siebten Fall hat sich die Miete sogar mehr als verdoppelt. Auch Mieterhöhungen um mehr als 10 Euro sind keine Seltenheit. Spitzenreiter war die Tegeler Siedlung Am Steinberg, wo die Mie-

Die Kosten für die Dämmung sind meist deutlich höher als die Einsparungen beim Heizen

◀ **Teure Dämmmaßnahmen werden auch benutzt, um Mieter zu vertreiben: Mieterprotest Am Steinberg**



Foto: Nils Richter

ten um 16,10 Euro pro Quadratmeter zulegen sollten. In solchen Fällen ist ganz offensichtlich der Rauswurf der Mieter und eine teure Neuvermietung oder ein Verkauf der Wohnungen beabsichtigt.

„Die Modernisierungen sind aus dem Ruder gelaufen“, kommentierte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild das Resultat der Studie. Die derzeitige Elf-Prozent-Umlage der Kosten auf die Mieter wirke „wie ein Brandbeschleuniger auf die Verdrängung“. Mieter müssen durch die Fassadendämmung noch weitere Nachteile hinnehmen.

So verkleinern sich die Fensteröffnungen, und durch das dickere Profil der meist gleichzeitig eingebauten neuen Fenster verringert sich der Lichteinfall auch noch zusätzlich.

Dazu muss man im Winter bewusster heizen und lüften, um Schimmel zu vermeiden. Wenn dann noch die Heizkostensparnis minimal ist, die Miete aber exorbitant steigt, ist es kein Wunder, dass die Mieter die klimapolitisch wichtige Gebäudesanierung ablehnen.

Jens Sethmann

Foto: epr

Wärmedämmung dichtet die Gebäudehülle ab, macht sie aber auch anfällig für Schimmel

Die Modernisierung sorgfältig prüfen

Bei teuren und fragwürdigen Modernisierungen bilden Betroffene zunehmend Protestinitiativen: Mieter der Knaackstraße



Foto: Nils Richter

Wer als Mieter die Ankündigung einer Modernisierung erhält – und nichts anderes ist eine Wärmedämmung –, tut gut daran, sich gründlich durch eine Rechtsberatung zu informieren und mit seinen Hausnachbarn möglichst gemeinsame Schritte abzustimmen.

Um die vom Vermieter eingeforderte Duldung zu einer Modernisierung zu erklären – oder diese auch zu verweigern – ist Zeit bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Ankündigung folgt. Wichtig: Den Handwerkern solange keinen Zutritt zur Wohnung gestatten, denn dies wird als freiwillige Zustimmung gewertet. Als Mieter prüft man stattdessen, ob die Moder-

nisierungsankündigung den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Enthalten muss sie die Art und den geplanten Umfang der Maßnahmen, deren Beginn und Ende, die zu erwartende Mieterhöhung einerseits und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten andererseits.

Zu beachten ist auch, dass bei den Modernisierungskosten die eingesparten Aufwendungen für die Instandsetzung herausgerechnet werden müssen. Bei der Wärmedämmung der Fassade heißt das: War der alte Putz ohnehin erneuerungsbedürftig, müssen die Kosten, die für die Reparatur des Putzes nötig gewesen wären, von den Modernisierungskosten abgezogen werden. Außerdem muss der Mieter in dem Vermieterschreiben auch auf Form und Frist des

Härteeinwandes hingewiesen werden. Ein solcher Einwand ist nämlich die einzige Chance, eine Duldung der Arbeiten zu verweigern. Die Gründe dafür können unterschiedlich sein: Bauarbeiten, die in der Wohnung ausgerechnet dann beginnen sollen, wenn die Kisten für einen geplanten Umzug gepackt werden müssen; Umbauten, die den Grundriss der Wohnung verschlechtern würden; aber auch Umstände wie Heizungsausfall und Wasserabstellungen, die es unmöglich machen, Pflegebedürftige oder Neugeborene in der Wohnung angemessen zu versorgen. Da es hierzu immer widerstreitende Interessen gibt, muss der Härtegrund in Textform so konkret wie möglich dargestellt werden. Die Angst davor, dass die Miete nach der

■ Weitere rechtliche Informationen im BMV-Info-Blatt Nr. 13 („Modernisierung“) unter: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-13-modernisierung-in-der-mietwohnung-und-am-wohngebaeude-ihre-rechte-als-mieter.htm



Modernisierung zu teuer wird und die Wohnung nicht mehr bezahlbar ist, kann eine bevorstehende Modernisierung nicht verhindern. Mit diesem Argument kann nur die Mieterhöhung selbst bekämpft werden. Dazu ist eine finanzielle Härte dem Vermieter bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Ankündigung folgt, anzuzeigen. Stellt sich am Schluss die Frage, ob Mieter etwas unternehmen können, wenn die tatsächliche Mieterhöhung nach einer Modernisierung deutlich höher ist als die in der Modernisierungsankündigung angegebene.

Wibke Werner von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins (BMV): „Sind es mehr als zehn Prozent, verzögert sich der Zeitpunkt, zu dem die Mieterhöhung gefor-

Gemeinsamer Protest verspricht Erfolg

dert werden kann, um sechs Monate.“ Verhindert werden kann die Modernisierung mit diesem Argument nicht. Der Einwand der Unwirtschaftlichkeit wird bei der Frage der Duldung nicht beachtet. Der Mieter

müsste die Unwirtschaftlichkeit der Maßnahmen beweisen, was in der Praxis nahezu unmöglich ist.

Zahlreiche Berliner Mieterproteste, die inzwischen auch gut vernetzt sind, zeigen, dass man gemeinsam durchaus erfolgreich gegen unsoziales Gewinnstreben einzelner Vermieter vorgehen kann. Dazu sollten sich Betroffene zusammentun und sich von einer Interessenvertretung wie dem Berliner Mieterverein strategisch juristisch beraten lassen.

Rosemarie Mieder

Der Staat macht Vorgaben und Ausnahmen – Kontrollen macht er nicht

Die Wärmedämmung ist mehrfach staatlich reguliert. Einerseits fordert der Staat im Sinne des Klimaschutzes die Dämmung von Gebäuden und setzt dafür Mindeststandards fest, andererseits kann die öffentliche Hand auch Einschränkungen bestimmen, etwa um das Stadtbild zu bewahren oder die Bewohner vor Verdrängung zu schützen. Bei der Kontrolle der Wärmedämmmaßnahmen hält sich der Staat aber zurück.

Der Bund hat im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) festgelegt, welche Gebäude wie gedämmt werden müssen. Einschränkungen sind hingegen Sache der Kommunen. Bei Gebäuden, die unter Denk-

malschutz stehen, ist die Rechtslage eindeutig. Sie sind von der EnEV ausgenommen. Historisch wertvolle Bauten sollen schließlich möglichst originalgetreu der Nachwelt erhalten bleiben und dürfen deshalb nicht nur optisch, sondern auch in ihrer Bausubstanz tunlichst nicht verändert werden. In Berlins städtebaulichen Erhaltungsgebieten versuchen die Bezirksämter, das Stadtbild zu erhalten, auch wenn die einzelnen Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen. In diesen von den Bezirken festgelegten Stadtvierteln prüft die Verwaltung die Bauanträge daraufhin, ob das Erscheinungsbild nicht verunstaltet wird. So werden beispielsweise Dachaufbauten und große Werbeanlagen in der Regel nicht genehmigt. Die Dämmung der Außenfassade kommt nur ausnahmsweise und dann in

Frage, wenn weder der historische Wert des Gebäudes noch das Stadtbild beeinträchtigt werden. Stuckfassaden müssen in jedem Fall erhalten werden.

Ebenfalls von den Bezirken festgelegt werden die sozialen Erhaltungsgebiete („Milieuschutz“). Hier werden Modernisierungen, die über den üblichen Standard hinausgehen, untersagt, damit die Mieter nicht aus ihren angestammten Wohnvierteln verdrängt werden. Jeder Bezirk stellt für seine Milieuschutzgebiete einen Katalog auf, welche Maßnahmen genehmigt werden und welche nicht. Friedrichshain-Kreuzberg verbietet zum Beispiel Wärmedämmmaßnahmen, die über die Mindestanforderung der EnEV hinausgehen.

Auch in Sanierungsgebieten gibt es gesetzliche Spielräume, die allerdings von der öffentlichen Hand selten genutzt werden. Im Jahr 2013 hat der damalige Bezirksbürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg, Franz Schulz, aber beispielsweise erreicht, dass der Eigentümer der Hochhäuser Wilhelmstraße 2-6 im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt für die geplante energetische Sanierung keine Mieterhöhung verlangt. Das Bezirksamt erteilte dem Eigentümer im Gegenzug eine schnelle sanierungsrechtliche Genehmigung. Die Fassaden- dämmung und der Fensteraustausch hätten eine Mietsteigerung von 1,60 Euro pro Quadratmeter zur Folge gehabt. Viele der 350 Mietparteien hätten dann ausziehen müssen. Franz Schulz erklärte damals: „Die energetische Sanierung von Wohngebäuden

In städtebaulichen Erhaltungsgebieten erlauben die Bezirksämter keine Dämmung historischer Stuckfassaden (hier: Haus in der Hermannstraße im Gebiet Schillerpromenade)



Foto: Nils Richter

ist richtig. Doch weder die Politik noch die Wirtschaft haben bisher auf die soziale Dimension der energetischen Sanierung eine verlässliche Antwort gefunden.“ Das trifft heute leider immer noch zu.

Die Kontrolle der Wärmedämmung ist ausgesprochen lückenhaft. Wenn bei einem bestehenden Gebäude die Außenwände gedämmt werden sollen, muss sich der Bauherr die Einhaltung der EnEV von einem Sachverständigen für Wärmeschutz bestätigen lassen. Bei Vorhaben, die ohne Baugenehmigung zulässig sind, ist nur eine Bestätigung durch das jeweilige Fachunternehmen notwendig. Die Bauämter kontrollieren die Ausführung nicht. Nachdem ein Wärmedämmverbundsystem angebracht und ver-

putzt worden ist, kann man auch kaum noch nachprüfen, ob die Dämmung beispielsweise wirklich wie gefordert zwölf Zentimeter dick ist oder ob zur Kostenersparnis tatsächlich nur zehn Zentimeter starke Platten verbaut wurden.

Durch unsauber ausgeführte Arbeiten entstehen Wärmebrücken. An diesen auskühlenden Stellen – besonders häufig an den Fensterlaibungen – kann es schnell zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung kommen. Den betroffenen Mietern, die den Pfusch schon teuer bezahlt haben, wird dann meistens noch vorgeworfen, den Schimmelbefall durch falsches Heizen und Lüften selbst verursacht zu haben.

Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

Ein Deal zwischen Bezirksamt und Eigentümer verhinderte eine teure Mieterhöhung nach einer Fassadendämmung: Wilhelmstraße 2-6

Ein optimales Ergebnis erfordert mehr als Dämmung – und einen Fahrplan

Die größten Effekte erreicht das berechnete Zusammenspiel energetischer Sanierungsmaßnahmen

Um den Energiebedarf eines Wohngebäudes wirkungsvoll zu senken, müssen zumeist mehrere Bauteile modernisiert werden: Heiztechnik, Außenwände, Dach, Keller und Fenster.



Foto: Charlottenburger Baugenossenschaft

Mit der Dämmung sollte immer da begonnen werden, wo der Effekt am größten ist – an der Fassade. Schließlich beträgt ihr Anteil am Gesamtwärmeverlust eines Gebäudes 25 bis 30 Prozent. Dieser Verlust kann um 80 Prozent reduziert werden. Je nach Dämmstoff betragen die Kosten 120 bis 150 Euro je Quadratmeter. „Die jetzigen Rahmenbedingungen erlauben den Vermietern umfangreiche, kostenintensive, häufig wenig intelligente und nicht objektbezogene Maßnahmen, die nur zu einer sehr begrenzten Energieeinsparung führen“, kritisiert der Berliner Mieterverein.

Bevor ein Vermieter modernisiert, sollte er sich unbedingt von Fachleuten einen Sanierungsfahrplan mit den für das Gebäude optimalen Maßnahmen erstellen lassen. In Baden-Württemberg ist ein solcher Fahrplan bereits gesetzlich verankert, in Berlin besteht diese Verpflichtung bisher nur für Gebäude der Öffentlichen Hand. Der Sanierungsfahrplan wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle als Ergebnis einer Energieberatung anerkannt und gefördert.

Eine sorgfältig geplante, umfassende, parallele Modernisierung erspart Kosten, weil nicht mehrfach Baustellen eingerichtet werden müssen, vereinfacht die Bauausführung und ermöglicht eine optimale Ausnutzung von Fördermitteln. Allerdings müssen da-

bei oft einzelne Bauteile vor dem Ende ihrer Lebensdauer erneuert werden. Beim schrittweisen Vorgehen – eventuell in Maßnahmepaketen – müssen jeweils die nächsten Schritte so geplant werden, dass sie zu den vorherigen Maßnahmen passen.

Ein Optimum an Wirtschaftlichkeit und Klimaneutralität kann nur durch eine sozial, städtebaulich und wirtschaftlich ausgeklügelte Maßnahmenbalance zwischen der Dämmung der Gebäudehülle, der Installation moderner Heiztechnik und möglichst effizienten und nachhaltigen Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Quartierskontext erreicht werden.

CO₂ ins Visier nehmen

Im Mittelpunkt der Modernisierung muss immer die Minderung der CO₂-Emissionen stehen. Aber zurzeit gibt es noch nicht einmal verbindliche Regelungen für die Erfassung und Berechnung der Gebäudebilanz. Je nachdem, ob über Energie oder CO₂-Emission bilanziert wird, fallen die Ergebnisse völlig unterschiedlich aus – auch die Lösungsansätze in Bezug auf die Dämmung und andere Maßnahmen.

Bei optimaler Planung folgen der Dämmung der Fassade Dämmmaßnahmen für das Dach, die Kellerdecke, die oberste Ge-



schoßdecke, den Dachboden und den Sockel. Bei der Dämmung von Flach- und Steildächern sollte ein regensicheres Unterdach erstellt werden, zusätzlich muss innen eine Dampfsperre angebracht sein. Regelmäßige Dichtheitskontrollen sind zu empfehlen.

Ein gedämmter Keller kann als Archiv, Lager- oder Technikraum genutzt werden. Eine Innendämmung ist dabei deutlich günstiger als eine Außendämmung, da die Aushubarbeiten entfallen. Eine sechs Zentimeter dicke Innendämmung verbessert die Wärmeisolation schon deutlich. Bei der Außendämmung erdberührender Teile des Gebäudes, der sogenannten Perimeterdämmung, muss der Sockel des Gebäudes bis auf die Höhe der Kellerbodenplatte freigelegt werden, was meist teurer ist als die Dämmung selbst. Eine Horizontalsperre verhindert, dass Feuchtigkeit aus dem Erdreich im Mauerwerk nach oben steigt.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden oder aufwendig gestalteten Fassaden ist eine Innendämmung der Außenwände die einzige

Möglichkeit, die Wärmedämmung zu verbessern. Dabei geht – je nach Dicke der Dämmung – Wohnfläche verloren. Aber die „Ersatzlösung“ erzeugt durch ihre feuchte-regulierenden Eigenschaften auch ein sauberes, klimatisch behagliches und baubio-



Fotos: Christian Muhrbeck

logisch gesundes Wohlfühlklima in der Wohnung und verbessert den Schallschutz. Das Anbringen einer Innendämmung durch den Mieter oder von ihm beauftragte Handwerker bedarf in jedem Fall der Genehmigung des Vermieters. Zuvor sollte mit einer Simulation ermittelt werden, welche maximale Dämmdicke auf der Innenseite möglich ist, bevor eine Kondensation im Wandaufbau eintritt.

Rainer Bratfisch

Besonderes Augenmerk erfordern die Fenster und die Isolation der erdberührenden Gebäudeteile

Das Gesicht der Stadt darf nicht hinter Dämmplatten verschwinden

■ Der Berliner Verein „Denk mal an Berlin“ setzt sich für den Erhalt historischer Bausubstanz im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung ein: fassadenretter.de

Berlins (Wohn-)Häuser dokumentieren die bauliche und historische Entwicklung der Stadt. Die Vielfalt geschichtsträchtiger Gebäude gerät zunehmend in Bedrängnis: Energetische Sanierungsmaßnahmen zerstören vielerorts das einzigartige Aussehen von Hausfronten und Fenstern und bringen monotone Einheitsfassaden hervor.

Die Berliner Gründerzeit-Altbauten sind bis weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt – sie hat es häufig besonders hart getroffen: Nicht selten verschwanden in den letzten Jahren hinter Dämmplatten einzigartige Schmuckfassaden mit Stuck, Klinker oder Erker, die die NS- und Nachkriegszeit sowie die Modernisierungswelle der 1960er und 1970er Jahre überstanden haben.

Teils bieten sich geradezu groteske Anblicke, wenn historischer Stuck zunächst abgeschlagen wurde, um später als schlech-

tes Imitat wieder auf der gedämmten Fassade zu erscheinen. Doppelkassenfenster aus Holz, die seit 150 Jahren das Berliner Stadtbild prägen, wurden durch praktische



Foto: Christian Muhrbeck

Kunststofffenster ersetzt. Das Bewusstsein, dass diese Zeugnisse unterschiedlicher Bauepochen und städtebaulicher Vielfalt erhaltenswert sind, setzt sich erst nach und nach durch.

Klar ist: Die energetische Sanierung pauschal der Vernichtung baukultureller Zeugnisse anzuklagen, ist keine Lösung. Komplette auf Wärmedämmung zu verzichten, führt zu immer höheren Heizkosten, vernichtet Rohstoffressourcen und schadet dem Klima. Und wer als Mieter im Winter Eisblumen zählt und hinter ungedämmten Wänden bibbert, dem nützt auch die schönste Fassade nichts. Welche Maßnahmen für welches Wohnhaus Sinn machen, ist abhängig von seinem Alter und der Bausubstanz – in jeder Epoche wurde anders gebaut. Wichtig ist daher zunächst eine fundierte Wirtschaftlichkeitsprüfung durch Experten.

Fällt die Entscheidung zugunsten einer neuen Wärmedämmung aus, gibt es zahl-

Hier Doppelfenster mit Stuck, dort Isolierfenster und „Lochfassade“

reiche Möglichkeiten, die alten Gemäuer behutsam zu modernisieren. Mit Dämmmaterialien kann hier ebenso kreativ ge-

Fenster erneuern statt ersetzen

staltet werden wie mit Farben. Bei Zierfasaden kann der Verzicht auf die klassische Außendämmung zugunsten einer Innendämmung sinnvoll sein.

Bei den Fenstern setzt sich in Berlin langsam der Ansatz durch, zu erneuern statt zu ersetzen. So heißt es in der aktuellen Senats-Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften: „Auf den Ersatz funktionsfähiger Holzkastentoppfenster wird grundsätzlich verzichtet.“ Durch Abdichtung, Beschichtung mit Wärmeschutzfolie oder dem Einbau



Fotos: Christian Muhrbeck



Mit Farbe gestalten – geschützte Originale erhalten

neuer Gläser kann hier viel erreicht werden.

Besondere Regeln gelten für denkmalgeschützte Gebäude, die in Berlin allerdings weniger als fünf Prozent des Bestandes ausmachen. Die EnEV legt fest, dass ihr Erhalt schwerer wiegt als Energieeinsparungen. Die EnEV-Anforderungen gelten des-

wegen nur dort, wo sie mit dem Denkmalschutz vereinbar sind. Viele Sanierungsvorhaben an Fassade oder Dach sind genehmigungspflichtig und müssen strenge Auflagen erfüllen. Als meist unproblematisch gelten die Dämmung der oberen Geschosse und der Kellerdecke.

Katharina Buri

Es gibt Alternativen zur Kunststoff-Dämmplatte

Bei der Wahl des Dämmstoffs und dessen Dicke sind die Beschaffenheit von Fassade, Boden, Dach und Kellerdecke, das Alter des Gebäudes, die Nutzung der Räume, die Kosten sowie Umwelteinflüsse entscheidend.

Dämmstoffe werden als Platten oder Paneele, Vliese und lose Schütt- und Einblasdämmstoffe angeboten. Eine Standardlösung oder den optimalen Dämmstoff gibt es nicht. Vermieter sollten sich immer von Experten, zum Beispiel Energieberatern oder Beratungsgesellschaften wie „dena“ oder „co2online“ beraten lassen. Und auch wenn die Wahl des Dämmstoffs der Vermieter bestimmt, ist er gut beraten, wenn er die Mieter in die Planung der Dämmmaßnahmen mit einbezieht.

Für die Fassadendämmung werden am häufigsten Platten aus expandiertem Polystyrol, bekannt als Styropor (EPS), extrudiertem Polystyrol-Hartschaum (XPS) und Polyurethan (PUR) eingesetzt. Diese sind besonders kostengünstig, leicht zu verarbeiten und für viele Einsatzgebiete geeignet. Mit einer Wärmeleitfähigkeit von nur 0,030 bis 0,040 W/(mK) verfügen sie über ein gutes Wärmedämmvermögen. Die Materialkosten betragen bei einfachen Fassa-

den 15 bis 20 Euro pro Quadratmeter. Aber auch wenn diese Dämmstoffe mehr Energie einsparen, als bei der Herstellung aufgewendet wird – sie haben den Nachteil, dass neben dem Verbrauch des zu ihrer Herstellung erforderlichen Erdöls auch ihre Entsorgung problematisch ist.

Nachwachsende Rohstoffe wie Flachs, Hanf, Baumwolle, Schilfrohr, Jute und Schafwolle sind eine Alternative, ebenso pflanzliche Rest- und Abfallstoffe wie Stroh, Kork, Getreidegranulat, Holzabfälle und Zellulosefasern. Bei der Produktion und beim Einbau weniger die Umwelt belastend sind auch mineralische Dämmstoffe wie Stein- und Glaswolle, Mineralschaum und Schaumglas, Blähglas, Blähglimmer und ähnliches. In der Regel sind sie jedoch teurer als die erdölbasierten Dämmstoffe. In Bezug auf den Primärenergiebedarf bei der Herstellung erzielen Stroh und Zellulosefasern mit jeweils 20 Megajoule je Quadratmeter die besten Ergebnisse, gefolgt von Mineralwolle (87 MJ/m²). Zum Vergleich: Den größten Energiebedarf bei der Herstellung haben mit 1166 MJ/m² Vakuumisulationspaneele. Die Hersteller von Dämmstoffen werben mit einer durchschnittlichen Lebensdauer ihrer Produkte von 25 bis 50 Jahren, aussagekräftige Langzeitstudien liegen jedoch nicht vor. Für die Lebensdauer von Däm-



Fotos: Christian Muhrbeck

mungen rechnet man mit den folgenden Werten:

- Wärmedämmverbundsysteme allgemein: 40 Jahre
- Wärmedämmverbundsysteme transparent: 20 Jahre
- Vakuumdämmpaneele: 30 Jahre
- Innenwanddämmung: 50 Jahre
- Dämmung Kellerdecke und oberster Geschossdecke: 50 Jahre
- Dachdämmung: 50 Jahre
- Wärmedämmung erdberührender Bauteile: 40 Jahre.

Voraussetzungen für eine lange Haltbarkeit sind eine sorgfältige Planung, eine fachgerechte Verlegung sowie eine regelmäßige Wartung und Kontrolle auf mögliche Schä-



den. Beschädigungen durch Vögel sind zwar selten, aber möglich und sollten sofort ausgebessert werden. Vorsicht ist beim Befestigen von Rankhilfen und ähnlichem auf dem Balkon geboten: Dämmstoffdübel funktionieren nur bei Wärmedämmverbundsystemen aus Hartschaum, Styropor, Holzweichfaserplatten und ähnlichem, nicht aber bei Mineralwolle und anderen flockigen oder geschütteten Dämmstoffen. Algenbewuchs mindert nicht die Dämmleistung, verweist aber auf zu viel Feuchtigkeit (Regen, Kondenswasser, Wasserdampf), die die dämmende Wirkung verringern kann. Wichtig ist eine ordnungsgemäße Instandhaltung der Wärmedämmverbundsysteme. Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes: „Im bereits modernisierten Wohnungsbestand sind Vermieter verpflichtet, den Zustand der Fassade regelmäßig zu kontrollieren.“ Wenn Mieter den Verdacht haben oder beweisen können, dass Dämmmaßnahmen nicht fachgerecht erfolgt sind, sollten sie den Vermieter oder erforderlichenfalls die Ord-

nungsbehörden informieren. Nur wenige Wohnungsbaugesellschaften verfügen allerdings über ein effektives Reparaturmanagement.

Alternative Dämmstoffe können problemlos ausgebaut, wiederverwendet oder recycelt werden. Sie sollten allerdings keine

Brandgefahr hierzulande gering

Zusatzstoffe zur Verbesserung des Brandschutzes oder zum Schutz vor Schädlingen enthalten.

Eine am 1. August 2017 in Kraft getretene Verordnung regelt unter anderem die getrennte Sammlung und Überwachung von Dämmstoffen, die das Flammschutzmittel HBCD oder andere organische Schadstoffe enthalten. HBCD wurde in großem Umfang in Styropor-Dämmstoffen verbaut. „Allein in Deutschland fallen jährlich etwa 40 000 Tonnen HBCD-haltige Dämmstoffe an – mit steigender Tendenz“, warnt die Deutsche Umwelthilfe. Die Abfälle werden ver-

brannt – und belasten so die Umwelt. Ein Recyclingsystem für diese Abfälle ist dringend notwendig.

Nach dem Brand des Grenfell Towers in London im Juni 2017 wird die Brandgefährdung durch Fassadendämmungen neu diskutiert. In Deutschland gibt es nur 1,8 Brandfälle pro Jahr mit aktiver Beteiligung von Polystyrol, das sind 0,01 Promille aller Brände. Obwohl immer mehr Häuser mit Polystyrol gedämmt werden, geht die Zahl der Getöteten bei Gebäudebränden zurück. „Noch nie gab es Tote durch eine mitbrennende Polystyrol-Dämmung an einer Fassade“, so Werner Eicke-Hennig vom „Energieinstitut Hessen“.

Je größer und höher ein Gebäude ist, desto höher sind die Anforderungen an den Brandschutz – und die Dämmung. Bei Häusern ab einer Höhe von 22 Metern sind generell nur nicht brennbare Dämmstoffe zugelassen. Nach einhelliger Expertenmeinung ist in Deutschland eine Brandkatastrophe wie in London ausgeschlossen.

Rainer Bratfisch



Natürliche Rohstoffe machen der Polystyrol-Platte Konkurrenz: Zellulose, Steinwolle, Holzfaser, Hanf

Der Kosten-Klima-Spagat ist machbar: Beispiele aus der Sanierungspraxis

Es gibt Projekte, wo die Warmmiete nach einer energetischen Sanierung nach Abzug eingesparter Energieverbrauchskosten nicht höher ist als vorher. Sie sind die Ausnahme, zeigen aber, dass guter Wille, öffentliche Fördermittel und gute Planung den Spagat aus Klimaschutz und Mietkostenstabilität erlauben.

Das Märkische Viertel im Norden Berlins, gebaut in den Jahren 1964 bis 1967, hatte nach fast 40 Jahren eine Generalüberholung dringend nötig. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gesobau, mit mehr als 13 500 Wohnungen größte Vermieterin im Quartier, begann mit der energetischen Sanierung 2008 und modernisierte innerhalb der folgenden acht Jahre ihre Bestände. Dabei ging sie schrittweise vor und

investierte sowohl in die Wohnhäuser als auch in die Umgebung. Da die meisten Mieter während der Umbauarbeiten in ihren Wohnungen blieben – weder eine bequeme Situation für die Bewohner noch für die Sanierer – arbeiteten die unterschiedlichen Gewerke und Firmen von Wohnhausgruppe zu Wohnhausgruppe so abgestimmt und zügig wie möglich. Und sie schafften es, die einzelnen Wohnungen innerhalb von 14



Durchdachte ►
Planung, Aus-
schöpfung aller
Fördermittel und
Beteiligung der
Mieter: Moderni-
siertes Gebäude
des Gießener
Unternehmens
Wohnbau

Tagen termin- und budgetgerecht fertig zu übergeben.
In die Häuser wurde grundlegend investiert: die Sanitär-, Lüftungs- und Elektrostränge ausgetauscht, neue Bäder eingebaut, die Treppenhäuser verschönert, die Fenster gewechselt, das Heizungs- und Warmwassersystem modernisiert, Eingangs- und Außenanlagen neu und attraktiver gestaltet. Und selbstverständlich erhielt die Gebäudehülle ein Wärmedämmverbundsystem. Gerade dabei lernten die Sanierer dazu: Während zu Beginn, etwa am Pilotprojekt Eichhorster Weg, noch Polystyrol-Dämmplatten sowohl an Fassade als auch Kellerdecke zum Einsatz kamen, wurden im letzten Bauabschnitt am Dannenwalder Weg und am Tramper Weg bereits zu 95 Prozent die bei Herstellung und Entsorgung unbedenklicheren Mineralfaserplatten verwendet. Nachhaltigkeit, schonender Umgang mit der Umwelt und ein noch höherer Gebäudebrandschutz hat die Gesobau inzwischen dazu gebracht, keinerlei Polystyrol-Dämmstoffe mehr zu verwenden.
Das Beispiel Märkisches Viertel zeigt, dass eine umfassende energetische Sanierung samt Wärmedämmung nicht zu exorbitan-

begünstigt durch extrem hohe Heizkosten aufgrund skandalöser Wärmelieferungsverträge vor der Baumaßnahme. Im Märkischen Viertel werden heute 39 000 Tonnen CO₂ pro Jahr weniger in die Luft geblasen. Damit ist das Quartier heute Deutschlands größte Niedrigenergiesiedlung.

Mieterbeteiligung mit langer Tradition

Bei der energetischen Modernisierung von drei Wohnhochhäusern im Südosten Gießens mussten Gebäude aus der Mitte der 1960er Jahre auf ein zeitgemäßes Level gehoben und in einen umweltverträglichen Zustand gebracht werden. Für die Mieter, die in ihrem gewohnten Zuhause bleiben wollten, sollte das möglich, also bezahlbar sein. So war einerseits eine durchdachte Planung der Umbauten gefragt, andererseits die Ausschöpfung aller Fördermöglichkeiten – und schließlich vor allem auch die Akzeptanz der rund 300 Bewohner, die in den Zwölfgeschossern lebten. Das kommunale Wohnungsunternehmen Wohnbau Gießen GmbH, mit über 7000 Wohnungen größte Vermieterin der hessischen Stadt, hat mit der Beteiligung seiner Bewohner durchaus Erfahrung. Seit über 30 Jahren gibt es eine institutionalisierte Mietermitbestimmung. So vereinbarte das Unternehmen mit dem Mieterrat eine Kappung der Miete in den Hochhäusern nach Abschluss der Sanierungsarbeiten. Die Kaltmiete durfte für Bestandsmieter nicht höher als 6 Euro pro Quadratmeter ausfallen, bei Neuvermietung würden zwischen 7,50 und 8 Euro pro Quadratmeter gefordert werden. Aber auch um möglichst konfliktarme und



Foto: Wohnbau Gießen GmbH

damit reibungslose Abläufe der Umbaumaßnahmen ging es bei den Gesprächen. Ombudsleute vermittelten zwischen den Interessen der Mieter, der Vermieterin und auch der Bauleitung und den Handwerkern. Solche Vereinbarungen dürften so manchem Bewohner die Angst vor dem genommen haben, was bevorstand. Die Wohngebäude, in denen über mehr als 40 Jahre vor allem Reparaturen ausgeführt worden waren, erlangten nun hinter den Gerüsten und Planen den Passivhausstandard: mit einer mineralischen Dämmung, dreifachverglasten Fenstern, neuen großen verglasten Balkonen und wärmerückgewinnenden Lüftungsanlagen. Es wurden zeitgleich viele Elektroinstallationen erneuert, Keller saniert, Sprechanlagen eingebaut und Eingangsbereiche und Treppenhäuser neu gestaltet. Was – neben einer Verringerung der Heizkosten um nahezu 90 Prozent – vor allem für die Umsetzung dieses gewaltigen Projektes spricht, ist die Zufriedenheit der Bewohner. Ausgezogen ist nahezu niemand.

Rosemarie Mieder

Das Märkische
Viertel in Ber-
lin stößt pro Jahr
39 000 Tonnen
CO₂ weniger
in die Luft



Fotos: Nils Richter

ten Mietsteigerungen führen muss: Setzt man die höhere Grundmiete gegen mögliche und realistische Betriebskosteneinsparungen, sind die Mietkosten um circa 4 Prozent gestiegen. Das ist angesichts der enormen Einsparung an Energie und Ressourcen ein vertretbares Ergebnis, allerdings





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

Unentgeltliche Überlassung

Zur Abgrenzung eines Mietvertrags von anderen Gebrauchsüberlassungsverhältnissen bei Wohnräumen.

BGH vom 20.9.2017 – VIII ZR 279/16 –

Langfassung im Internet

Der Zwangsverwalter nahm die Nutzerin eines Reihenhauses auf dessen Herausgabe sowie auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Anspruch. Die Nutzerin wohnte seit 1990 in dem Reihnhaus. Ein schriftlicher Vertrag über die Nutzung bestand nicht. Eigentümer des zwangsverwalteten Reihenhauses war ein persischer Geschäftsmann, der sich seit Jahren im Ausland aufhielt. Der Ehemann der Nutzerin war mit diesem zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses teils geschäftlich und teils privat – beide sind Landsleute – verbunden.

Die Nutzerin machte geltend, zwischen ihr beziehungsweise zwischen ihrem früheren Ehemann und dem Wohnungseigentümer bestehe ein Mietverhältnis. Die Anschaffungskosten für das Reihnhaus in Höhe von etwa 303 852,60 Euro seien seinerzeit wirtschaftlich von ihrem früheren Ehemann getragen worden, indem ihm entsprechende Provisionszahlungen „abgezogen“ worden seien. Im Gegenzug habe er auf Lebenszeit unentgeltlich in dem Haus leben dürfen. Hieraus leite sich auch das lebenslange Wohnrecht für sie selbst ab. Darüber hinaus ergebe sich das Bestehen eines Mietverhältnisses bereits daraus, dass sie und ihr damaliger Ehemann seit Nutzungsbeginn im Jahr 1998 „sämtliche Neben- und Reparaturkosten“ für das Haus bezahlt hätten. Darauf, dass ein Mietverhältnis bestand, kam es im Hinblick auf § 152 Absatz 2 ZVG an. Die Vorschrift lautet: „Ist das Grundstück vor der Beschlagnahme einem Mieter oder Pächter überlassen, so ist der Miet- oder Pachtvertrag auch dem Verwalter gegenüber wirksam.“ Danach sind weder die Leihe, noch ein sonstiges vereinbartes schuldrechtliches Nutzungsverhältnis sui generis dem Zwangsverwalter gegenüber bestandskräftig. Fehlt es – wie vorliegend – an der grundbuchrechtlichen Eintragung eines dinglichen Wohnrechts gemäß § 1093 BGB, gibt nur ein Mietvertrag das Recht zum Besitz nach § 986

BGB, das dem Zwangsverwalter gemäß § 152 Abs. 2 ZVG entgegengehalten werden kann.

Der BGH hatte daher die Rechtsnatur der Überlassung des Reihenhauses festzustellen.

Zwar könne sich ein Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, den Gebrauch einer Sache gegen Entrichtung eines Entgelts zu gewähren, rechtlich als Mietvertrag im Sinne des § 535 BGB darstellen. Dies gelte auch dann, wenn das vereinbarte Entgelt sehr niedrig sei, denn die Miete brauche dem Mietwert der Sache nicht zu entsprechen. Vielmehr stelle auch ein weit unter der Marktmiete liegendes Entgelt für den Gebrauch einer Sache eine Miete dar (sogenannte Gefälligkeitsmiete).

Bei einer – wie vorliegend – (nahezu) unentgeltlichen Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken sei die Differenzierung, ob die Parteien einen Mietvertrag (§ 535 BGB), einen Leihvertrag (§ 598 BGB) oder ein schuldrechtliches Nutzungsverhältnis sui generis (§ 241 BGB) abschließen oder nur ein bloßes Gefälligkeitsgeschäft vornehmen wollten, im Einzelfall schwierig. Zur Abgrenzung der verschiedenen rechtlichen Möglichkeiten sei nach Anlass und Zweck der Gebrauchsüberlassung und gegebenenfalls sonstigen erkennbar zutage getretenen Interessen der Parteien zu unterscheiden. Dabei könne auch das nachträgliche Verhalten der Vertragsparteien zu berücksichtigen sein.

Der Abschluss eines Wohnraummietvertrags setze voraus, dass sich einerseits der Vermieter verpflichte, Wohnräume dauerhaft und – im Rahmen des sozialen Mietrechts – unter Einschränkung seiner Kündigungsmöglichkeit dem Mieter gegen Zahlung eines Entgelts zu überlassen und dass sich der Mieter im Gegenzug verpflichte, hierfür Miete zu entrichten. An letzterem fehle es, wenn erst nach der Überlassung Kostentragungspflichten entstünden.

Die Übernahme gelegentlicher Reparaturkosten spreche nicht für eine mietvertragliche Vereinbarung. Denn auch bei der Leihe habe der Entleiher gemäß §§ 598, 601 Abs. 1 BGB regelmäßig die der Erhaltung der Sache dienenden Kosten, die den Gebrauch der Sache erst ermöglichen, zu tragen.

Hinsichtlich der Tragung der Betriebskosten habe auch bei der Vereinbarung eines unentgeltlichen Wohnungsrechts der Wohnungsberechtigte jedenfalls die verbrauchsabhängigen Kosten wie Strom, Wasser und Heizung zu tragen, ebenso aber auch die anteiligen verbrauchsunabhängigen Kosten der Unterhaltung der Anlagen. Auch dies reiche somit für die Annahme einer mietvertraglichen Vereinbarung nicht aus.

Der BGH kam letztendlich zu dem Ergebnis, dass die Nutzerin den Abschluss eines Mietvertrags gemäß § 535 BGB nicht schlüssig darlegen könne. Den Räumungs- und Zahlungsansprüchen des Zwangsverwalters könne der Bestand eines wirksam vereinbarten Mietverhältnisses nicht entgegengehalten werden. Daher stehe dem Zwangsverwalter gegen die Nutzerin ein Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks gemäß § 985 BGB sowie die geforderte Nutzungsentschädigung nach §§ 988, 990, 987 BGB zu.

Zahlungsverzug

a) Ist durch **Auflauf eines Zahlungsrückstands des Mieters** in der in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a oder 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 Rückstandes vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen**.

b) Bei der Beurteilung, ob der **Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt** (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a, § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB), ist nicht auf die (berechtigterweise) geminderte Miete, sondern auf die vertraglich vereinbarte **Gesamtmiete abzustellen**.

BGH vom 27.9.2017 – VIII ZR 193/16 –

➔ Langfassung im Internet

Leitsatz a) enthält nichts Neues und gibt die einhellige Ansicht von Literatur und Rechtsprechung wieder. Auch eine 99-prozentige Zahlung des Rückstandes macht die Kündigung nicht unwirksam.

Bei Leitsatz b) geht es um die Berechnung der Kündigungshürde in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB. Die Vorschrift lautet: „*Ein wichtiger Grund [zur fristlosen Kündigung] liegt insbesondere vor, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist.*“ § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB ergänzt: „*Im Falle des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt.*“

Auch nach Ansicht des BGH kann der Mieter natürlich nur mit dem berechtigterweise geminderten Mietzins in Verzug geraten. Lediglich zur Berechnung der Kündigungshürde von einem Monat wird der höhere – ungeminderte – Mietbetrag herangezogen.

Ein Beispiel möge die Bedeutung der Entscheidung verdeutlichen:

- Vereinbarte Miete: 500 Euro
- Berechtigter Mietminderungssatz 10 % = 450 Euro geschuldete Miete
- Der Mieter mindert überhöht 20 % und zahlt 9 Monate lang nur 400 Euro. Im 10. Monat zahlt er gar nicht mehr. Kann der Vermieter ab dem 4. Werktag des 10. Monats kündigen?

Antwort: Im 10. Monat besteht ein Rückstand gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB von 500 Euro. Dies ist mehr als eine Monatsmiete der berechtigterweise geminderten Miete. Es ist aber nicht mehr (sondern nur genauso viel) als die Monatssumme der vereinbarten Miete. Der Vermieter kann also (noch) nicht kündigen.

Offen ist bislang noch, ob Leitsatz b) auch für die Kündigungsmöglichkeit nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe b BGB entsprechend gilt.

Dies ist wegen des identischen – hier maßgeblichen – Wortlauts der Vorschriften „*Entrichtung der Miete*“ anzunehmen.

§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe b BGB lautet: „*Ein wichtiger Grund [zur fristlosen Kündigung] liegt insbesondere vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.*“

Beispiel:

- Vereinbarte Miete: 500 Euro
- Berechtigter Mietminderungssatz 10 % = 450 Euro geschuldete Miete
- Der Mieter mindert überhöht 20 % und zahlt 19 Monate lang nur 400 Euro.

Kann der Vermieter ab dem 4. Werktag des 19. Monats kündigen?

Antwort: Im 19. Monat besteht ein Rückstand gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB von 950 Euro. Dies sind mehr als zwei Monatsmieten der berechtigterweise geminderten Miete. Es sind aber nicht zwei Monatsmieten der vereinbarten Miete. Der Vermieter kann also (noch) nicht kündigen.

Verwertungskündigung

a) Die Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB setzt einen **erheblichen Nachteil beim Vermieter selbst voraus**; ein Nachteil bei einer mit der vermietenden Gesellschaft persönlich und wirtschaftlich verbundenen „**Schwester-Gesellschaft**“ reicht insoweit nicht aus.

b) Zum Erfordernis einer konkreten Darlegung eines „**erheblichen Nachteils**“ des Vermieters bei der Verwertungskündigung.

BGH vom 27.9.2017 – VIII ZR 243/16 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mietvertrag über die Siebenzimmerwohnung datiert aus dem Jahre 2012. Die V-KG hat das Grundstück mit der Wohnung im Jahr 2015 erworben und ist dadurch in den Mietvertrag eingetreten. Sie ist überdies Eigentümerin des mit Gewerberäumen bebauten Nachbargrundstücks, das sie an die S-KG verpachtet hat, die dort ein Modehaus betreibt. Beide Gesellschaften sind persönlich und wirtschaftlich miteinander verbunden.

Mit Schreiben vom 29. Juni 2015 kündigte die V-KG das Mietverhältnis nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB und begründete dies damit, das gesamte Gebäude abreißen zu wollen, um ein Objekt mit Gewerberäumen zur Erweiterung des benachbarten Modehauses zu errichten. Selbst unter Berücksichtigung der Investitionskosten sei durch die langfristige Verpachtung an die S-KG ein deutlich höherer Ertrag zu erwirtschaften als bei Fortführung des bisherigen Mietverhältnisses.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Kündigung unwirksam sei, weil der V-KG bei Fortbestand des Mietverhältnisses keine erheblichen Nachteile im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB drohten.

Zwar stelle der Abriss des Gebäudes zur Erweiterung des benachbarten Modehauses eine von vernünftigen sowie nachvollziehbaren Erwägungen getragene und mithin angemessene wirtschaftliche Verwertung des betreffenden

Grundstücks im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar. Allerdings sei eine Verwertungskündigung nur unter der zusätzlichen (hohen) Voraussetzung zulässig, dass dem Eigentümer durch den Fortbestand des Mietverhältnisses andernfalls ein „erheblicher Nachteil“ entstehen würde. Bei der Beurteilung dieser Frage hätten die Gerichte stets zu beachten, dass nicht nur die Rechtsposition des Vermieters, sondern auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie geschützt sei. Vor diesem Hintergrund gewähre das Eigentum dem Vermieter keinen uneingeschränkten Anspruch auf Gewinnoptimierung oder Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeit, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil verspreche. Auf der anderen Seite dürfen die dem Vermieter bei Fortbestand des Mietverhältnisses entstehenden Nachteile jedoch auch keinen Umfang annehmen, welcher die Nachteile weit übersteige, die dem Mieter im Falle des Verlustes der Wohnung erwachsen. Insbesondere dürfe das Kündigungsrecht des Eigentümers bei einer Verwertungskündigung nicht auf Fälle andernfalls drohenden Existenzverlusts reduziert werden.

Vorliegend habe das Berufungsgericht darauf abgestellt, dass sich die V-KG mit der beabsichtigten Verwertung langfristig die Pachteinahmen aus allen in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken „sichere“ und es sich bei der Erweiterung des Modegeschäftes um eine „existenzielle Frage“ handle. Tatsächliche Umstände, die diese Beurteilung trügen, seien jedoch nicht einmal ansatzweise festgestellt und von der V-KG offenbar auch nicht vorgetragen worden. Insbesondere fehle jegliche Feststellung dazu, inwiefern bei der gegenwärtigen Lage (konkrete) Nachteile für die wirtschaftliche Situation der V-KG zu besorgen seien. Die Gerichte dürften einen Nachteil aber nicht schon dann bejahen, wenn der Eigentümer einer vermieteten Wohnung mit dieser – im Interesse einer möglichen bloßen Gewinnoptimierung – nicht nach Belieben verfahren könne. Dies werde den (hohen) gesetzlichen Anforderungen an eine Verwertungskündigung nicht gerecht.

Weiterhin seien bei einer Verwertungskündigung – anders als etwa bei einer Eigenbedarfskündigung – nach dem eindeutigen Wortlaut des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB allein solche (erheblichen) Nachteile zu berücksichtigen, die dem Vermieter selbst entstehen würden. Bei der das Modehaus betreibenden S-KG handle es sich aber um eine von der V-KG verschiedene Personengesellschaft, woran auch die persönliche und wirtschaftliche Verflechtung der Gesellschaften nichts zu ändern vermöge.

Außerdem könnten gemäß § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB bei der Beurteilung der Wirksamkeit einer Kündigung (soweit sie nicht nachträglich entstanden sind) nur solche Gründe Berücksichtigung finden, die im Kündigungsschreiben angegeben würden. Hier jedoch hätte die V-KG die Interessen ihrer Schwestergesellschaft an einer Sicherung ihrer Existenzgrundlage in dem Kündigungsschreiben nicht einmal ansatzweise aufgeführt. Bereits aus diesem Grund komme auch eine Berücksichtigung dieser Drittinteressen über die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB nicht in Betracht.

Schriftformklausel

a) Sogenannte Schriftformheilungsklauseln sind mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Sie können deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen.

b) Es verstößt gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen.

BGH vom 27.9.2017 – XII ZR 114/16 –

 Langfassung im Internet

Der Mietvertrag enthielt eine Wertsicherungsklausel, nach der sich die Miete ändert, sobald sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mindestens 10 Punkte verändert. Zudem wurde eine feste Mietzeit bis zum 31.5.2020 mit einer einmaligen Verlängerungsoption für den Mieter vereinbart.

Darüber hinaus enthielt der Mietvertrag folgende Schriftformheilungsklausel: *„Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, ... jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis gemäß § 550 BGB, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Nachtrages sowie weiteren Nachträgen, Genüge zu tun und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen.“*

Im Januar 2011 teilte die Vermieterin dem Mieter schriftlich mit, die Wertsicherungsklausel dahingehend ändern zu wollen, dass bei einer Veränderung des Verbraucherpreisindex um 5 Prozent eine entsprechende Änderung der Miete eintreten solle. Der Mieter vermerkte auf dem Schreiben handschriftlich „6 Prozent einverstanden“, unterschrieb den Vermerk und sandte das Schreiben an die Vermieterin zurück. Im Jahr 2014 kündigte der Vermieter die Gewerberäume mit Berufung auf einen Schriftformverstoß.

Der BGH erkannte in der Nachtragsvereinbarung zur Wertsicherungsklausel einen Verstoß gegen die Schriftform: Dem Schreiben des Vermieters mit dem handschriftlichen Zusatz des Mieters fehle es an einer ausreichenden Bezugnahme auf den Ursprungsvertrag und die Nachträge.

Folge des Verstoßes gegen die Schriftform ist, dass der Mietvertrag gemäß § 550 BGB als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt und grundsätzlich jederzeit eine ordentliche Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist möglich ist. Gleichwohl hielt der BGH die Berufung auf den Schriftformmangel vorliegend für ausgeschlossen. Der Ausschluss ergebe sich aber nicht schon aus der Schriftformheilungsklausel, nach der die Vertragsparteien zur Nachholung der Schriftform verpflichtet seien.

Schriftformheilungsklauseln, die eine generelle Verpflichtung der Vertragsparteien enthalten, Schriftformverstöße jeglicher Art nachträglich zu beseitigen, um so eine „vorzeitige“ Vertragsbeendigung durch ordentliche Kündigung zu unterbinden, seien stets unwirksam. Das gelte unabhängig davon, ob sie durch Individualvertrag oder in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbart würden. § 550 BGB enthalte zwingendes Recht. Das Schriftformanfordernis bei langfristigen Mietverträgen solle nicht nur sicherstellen, dass ein Grundstückserwerber, der als Vermieter in ein langfristiges Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen könne. Es diene auch dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen.

Mit Blick auf diesen Schutzzweck seien Schriftformheilungsklauseln nicht mit § 550 BGB vereinbar. Dies gilt unabhängig davon, ob sie wie hier zusätzlich eine Verpflichtung enthielten, von einer Kündigung wegen des Schriftformfehlers abzusehen.

Der Vermieter konnte sich aber deshalb nicht auf den Schriftformmangel berufen, weil die Vertragsänderung, die zum Wegfall der Schriftform geführt hat, auf sein Drängen erfolgt sei und ausschließlich seinen Interessen gedient habe. Durch die geänderte Indexklausel war es dem Vermieter wesentlich früher möglich, eine Mieterhöhung durchzusetzen, als dies bei der ursprünglichen Klausel der Fall gewesen wäre. Es verstoße gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nehme, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen.

Verjährungsfrist

Die in einem von dem Vermieter verwendeten Formularmietvertrag enthaltene Bestimmung „Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.“ ist mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB unvereinbar und benachteiligt den Mieter deshalb entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen; sie ist daher nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

BGH vom 8.11.2017 – VIII ZR 13/17 –

 Langfassung im Internet

Das Mietverhältnis endete nach einer Kündigung am 28. Februar 2015. Bereits zwei Monate zuvor, am 29. Dezember 2014, hatte der Vermieter die Wohnung vom Mieter zurückerhalten.

Der Vermieter forderte den Mieter mit Schreiben vom 12. Januar 2015 unter anderem zu Instandsetzungsarbeiten an der in der Wohnung befindlichen Dusche auf,

die infolge unsachgemäßer Nutzung notwendig seien. Der Mieter rührte sich nicht.

Mit der Klage nahm der Vermieter den Mieter auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch. Die am 25. Juni 2015 eingereichte Klage war dem Mieter, nachdem der am 6. Juli 2015 vom Gericht angeforderte Kostenvorschuss am 21. September 2015 eingegangen war, am 1. Oktober 2015 zugestellt worden. Der Mieter berief sich auf Verjährung. Der Vermieter verneinte die Verjährung unter Hinweis auf die – im Leitsatz wiedergegebene – formularvertragliche Klausel.

Der BGH gab dem Mieter Recht. Die Formulklausel verstoße wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gegen § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB und sei deshalb unwirksam. Es gelte die gesetzliche Regelung des § 548 Abs. 1 BGB, wonach die Forderung des Vermieters verjährt sei.

Die im streitgegenständlichen Formularmietvertrag enthaltene Klausel erschwere den Eintritt der Verjährung der in § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB genannten Ansprüche des Vermieters gegenüber der gesetzlichen Regelung in zweifacher Hinsicht. Zum einen werde die Frist, nach deren Ablauf diese Ansprüche verjähren, von sechs auf zwölf Monate verdoppelt. Zum anderen verändere die Klausel zusätzlich den Beginn des Fristlaufs, indem sie nicht auf den Zeitpunkt des Rückerhalts der Sache, sondern auf das (rechtliche) Mietvertragsende abstelle. Beide Regelungsinhalte seien mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 BGB nicht zu vereinbaren und stellten bereits aus diesem Grund eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten dar.

Denn die in § 548 Abs. 1 BGB geregelte kurze Verjährung der Ansprüche des Vermieters sei durch berechnete Interessen des Mieters im Rahmen der Abwicklung des Mietverhältnisses begründet. Der Mieter habe nach der Rückgabe der Mietsache an den Vermieter auf diese keinen Zugriff mehr und könne somit ab diesem Zeitpunkt regelmäßig auch keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen. Demgegenüber werde der Vermieter durch die Rückgabe der Mietsache, an die das Gesetz den Verjährungsbeginn für dessen Ansprüche anknüpft, in die Lage versetzt, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ihm gegen den Mieter Ansprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache zustehen und er diese durchsetzen oder gegebenenfalls innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist erforderliche verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen wolle. Es sei nicht ersichtlich, dass diese Prüfung nicht regelmäßig in der vom Gesetz vorgesehen Verjährungsfrist von sechs Monaten vorgenommen werden könnte. Vor diesem Hintergrund sei es – unter Berücksichtigung der Interessen sowohl des Mieters als auch des Vermieters – das ausdrücklich erklärte Ziel des Gesetzgebers gewesen, mit der kurzen Verjährungsregelung in § 548 BGB aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine „möglichst schnelle“ Klärung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen.

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
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
über mobile Rampe
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 er-
folgt begleitet über den Hof)
U Frankfurter Allee
U Samariterstraße

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

Mo, Di, Mi, Fr 9-17 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,
Wandlitzstraße 13

S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

S Wartenberg

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:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:

☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 0180/232 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/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/marktsegment/index.html

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ 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/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/marktsegment/index.html

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Wissen für wenig Geld

Die Broschüren

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



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



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

Februar 2018

Weitere Details unter www.urania.de

Donnerstag, 1.2.

19.30 Uhr **Sebastian Zoepp: Der Kohleausstieg in Deutschland ist machbar! Szenarien für den Strukturwandel***

Freitag, 2.2.

14.00 Uhr **Der Kultouren-Reisetag in der Urania – Eintritt frei**

16.30 Uhr Spielfilm: **Loving Vincent**

19.00 Uhr Spielfilm: **Loving Vincent**

20.00 Uhr **Veronika Schröter: Wie Messies ihren Raum zurückgewinnen***

Samstag, 3.2.

10-17 Uhr **2-Tages-Seminar mit Veronika Schröter: Das Chaos in den Griff bekommen – persönliche Hintergründe der Messie-Symptomatik erkennen**

Sonntag, 4.2.

10-17 Uhr **2-Tages-Seminar mit Veronika Schröter: Das Chaos in den Griff bekommen – persönliche Hintergründe der Messie-Symptomatik erkennen**

10.30 Uhr **Phil. Café Prof. Dr. Lutz von Werder: Vom Affen zum Menschen – Charles Darwin**

11.00 Uhr **Workshop: Der „Ich kann nicht singen“ Chor mit Michael Betzner-Brandt**

Montag, 5.2.

15.30 Uhr **Dr. Wilfried Karl: Fürst von Pückler***

16.30 Uhr Spielfilm: **Loving Vincent**

17.30 Uhr **Dr. Thomas Schäfer: Vom Vor- und Nachteil der Selbsttäuschung***

19.00 Uhr Spielfilm: **Loving Vincent**

19.30 Uhr **Dr. Christoph Gran: Perspektiven einer Wirtschaft ohne Wachstum***

Dienstag, 6.2.

15.30 Uhr **Jürgen Grothe: Die Invalidenstraße im Wandel der Zeit***

16.30 Uhr Spielfilm: **Loving Vincent**

17.30 Uhr **Vera Spellerberg: Intelligent Lebensmittel einkaufen***

19.00 Uhr Spielfilm: **Loving Vincent**

19.30 Uhr **Prof. Dr. Ulrich Brand: Warum ist es so schwierig, unsere imperiale Lebensweise zu überwinden?***

Mittwoch, 7.2.

9-17 Uhr **2-Tages-Fachseminar mit Veronika Schröter: Das Messie-Syndrom – Hintergründe, Ursachen, Auswirkungen und Behandlungsmethoden**

Prof. Dr. med. Jörg Spitz: Warum Demenz und Depression kein unabwendbares Schicksal sind*

17.30 Uhr **Prof. Dr. med. Jörg Spitz: Warum Demenz und Depression kein unabwendbares Schicksal sind***

19.30 Uhr **Prof. Dr. Daniel Schönplflug: 1918 – Die Welt im Umbruch***

Donnerstag, 8.2.

9-17 Uhr **2-Tages-Fachseminar mit Veronika Schröter: Das Messie-Syndrom – Hintergründe, Ursachen, Auswirkungen und Behandlungsmethoden**

Dr. Gunnar Strunz: Der Deutsche Orden und die Christianisierung Osteuropas*

15.30 Uhr **Dokumentarfilm: Zeit für Stille**

17.30 Uhr **Elke Krauskopf: Die Lebensreformbewegung – Ein „Frühlingssturm“ in Kunst und Leben***

19.00 Uhr **Dokumentarfilm: Zeit für Stille**

19.30 Uhr **Prof. Dr. Tim Conrad: Der Computerblick ins Leben***

Freitag, 9.2.

15.30 Uhr **Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Astronomisches Weltbild der Antike***

16.30 Uhr **Dokumentarfilm: Zeit für Stille**

17.30 Uhr **Dr. med. Achim Kürten: Immunsystemerkrankungen***

19.00 Uhr **Dokumentarfilm: Zeit für Stille**

19.30 Uhr **Moritz Riesewieck: Digitale Drecksarbeit und die Macht der Bilder***

Montag, 12.2.

16.30 Uhr Spielfilm: **Das Leuchten der Erinnerung**

17-19 Uhr **Gesundheitstag: Gelenkschmerzen und Arthrose, Eintritt frei**

19.00 Uhr Spielfilm: **Das Leuchten der Erinnerung**

19.30 Uhr **Anna Trökes: Depression – wie uns Yoga helfen kann***

Dienstag, 13.2.

15.30 Uhr **Dr. med. Alexander Blau: Die Bedeutung von Schlaf und Träumen aus medizinischer Sicht***

16.30 Uhr Spielfilm: **Das Leuchten der Erinnerung**

17.30 Uhr **Reinhard Weber: Fuerteventura – Eine Oase in der Wüste der Zivilisation***

19.00 Uhr Spielfilm: **Das Leuchten der Erinnerung**

Mittwoch, 14.2.

15.30 Uhr **Special zum Valentinstag: Hanne Huntemann: Liebe auf den späten Blick – Partnersuche 60plus**

17.30 Uhr **Special zum Valentinstag: Dr. Barbara Perfahl: Zusammen wohnen – wenn Welten aufeinanderprallen**

19.30 Uhr **Special zum Valentinstag: Dr. Wolfgang Krüger: Der Humor im Liebes-Alltag**

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

Donnerstag, 15.2.

15.30 Uhr **Johannes Prittwitz: Als die Bilder laufen lernten – Filmstadt Berlin***

17.30 Uhr **Mario Naujoks: Norwegens Westküste***

19.00 Uhr Spielfilm: **La Mélodie – Der Klang von Paris**

19.30 Uhr **Prof. Dr. Herfried Münkler: Der Dreißigjährige Krieg – Europäische Katastrophe und deutsches Trauma***

Freitag, 16.2.

11-13 Uhr **Special zum Valentinstag: Hanne Huntemann: Speed-Dating für Singles 60plus**

15.30 Uhr **Prof. Dr. med. Dr. Timo Ulrichs: Tuberkulose, die vergessene Seuche***

17.30 Uhr **Prof. Dr. Harald Clahsen: Mehrsprachigkeit – Mythen und Wirklichkeit***

19.30 Uhr **Sabine Asgodom: Identität statt Image – Erfolg durch Selbst-PR***

Samstag, 17.2.

15.00 Uhr **Kurzfilme für Kids: Stiftung Berliner Leben**

15.00 Uhr **Prof. Bernd Roeck: Der Morgen der Welt – Geschichte der Renaissance***

16.30 Uhr **Kurzfilme: URBAN NATION CINEMA**

Sonntag, 18.2.

10-16 Uhr **Seminar: Sabine Asgodom: Selbstcoaching für's Neue Jahr!**

15.00 Uhr **Familienkonzert: Andreas Peer Kähler: Das Zauberpflöten**

Montag, 19.2.

17.30 Uhr **Prof. Frank Kammerzell: Anfänge der ägyptischen Hieroglyphen***

15.30 Uhr **Johannes Prittwitz: Gilly, Langhans, Schinkel – die Stararchitekten des Preußischen Klassizismus***

19.00 Uhr Spielfilm: **La Mélodie – Der Klang von Paris**

19.30 Uhr **Univ.-Prof. Dr. rer. nat. Sabine Gaudzinski-Windheuser: Die Evolution menschlichen Verhaltens aus der Perspektive der Archäologie der Altsteinzeit* – Eintritt frei**

Dienstag, 20.2.

15.30 Uhr **Carl-Peter Steinmann: Karlshorst, das „Dahlem des Ostens“ – Pferde, Villen und Kalter Krieg***

17.30 Uhr **Prof. Dr. Andreas Michalsen: Heilfasten***

19.00 Uhr **Experimentalfilm: Manifesto**

19.30 Uhr **PD Dr. med. Dr. phil. Martin Ebinger, Dr. Ludwig Schlemm: Lauf um Dein Leben – Kardiovaskuläres Training nach dem Schlaganfall***

Mittwoch, 21.2.

15.30 Uhr **Isela Gehrman: Umgang mit Depressionen im Alter***

17.30 Uhr **Dr. Claus Braun: Die Klugheit der Träume verstehen – das emotionale und geistige Potential der unbewussten Psyche***

19.00 Uhr **Experimentalfilm: Manifesto**

19.30 Uhr **Dr. A. Goetze: Der schiitische Islam im Iran – Mehr als eine Regionalmacht***

Donnerstag, 22.2.

15.30 Uhr **Rainer Reusch: Leonardo Da Vinci: Maler, Forscher, Genie***

17.30 Uhr **Dr. med. Dipl.-Ing. Stefan Steinert: Stressbewältigung mit den fünf Elementen der Traditionellen Chinesischen Medizin***

19.00 Uhr **Dokumentarfilm: Julian Schnabel – A private Portrait**

19.30 Uhr **Thomas R. Hoffmann: Die Kunstszene Prags um 1600***

Freitag, 23.2.

15.30 Uhr **Dr. med. Ilse Zilch-Döpke: Medizin der Hildegard von Bingen***

17.30 Uhr **Wolfgang Klare: Das Baltikum***

19.00 Uhr **Dokumentarfilm: Julian Schnabel – A private Portrait**

19.30 Uhr **Dr. jur. Henning Scherf: Der Tod als Teil des Lebens***

Montag, 26.2.

15.30 Uhr **Dr. Ingolf Ebel: Vom Sinn und Unsinn des Philosophierens***

17.30 Uhr **Prof. Bert Hoffmann: Kuba nach der Ära Castro***

19.00 Uhr **Dokumentarfilm: Leaning into The Wind – Andy Goldsworthy**

19.30 Uhr **Jean Feyder: Leistet Widerstand – für eine gerechtere Welt!***

Dienstag, 27.2.

15.30 Uhr **Dr. med. Sylke Schneider-Burrus, Dr. med. Michael Knop: Krankheiten, die unter die Haut gehen***

17.30 Uhr **Prof. Dr. Hartmut Dörgerloh: Friedrich der Große und das nachhaltige Bauen***

19.00 Uhr **Dokumentarfilm: Leaning into The Wind – Andy Goldsworthy**

19.30 Uhr **Prof. Dr. I. Juchler: 1968 in Berlin – Schauplätze der Revolte in West und Ost***

Mittwoch, 28.2.

19.00 Uhr **Dokumentarfilm: Leaning into The Wind – Andy Goldsworthy**

19.30 Uhr **Podiumsdiskussion: Sind wir bereit für die Zukunft?**

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,50/9,50 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2017 und Personalausweises: 7,00/8,00 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €