

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

März
3/2012

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Ob Widerstand oder Engagement

Bürger bewegen Berlin



**150 JAHRE
HOBRECHTPLAN**
„Schlimmer
als Teufel und
Geheimrat“

**ZEHN MIETRECHTS-
FRAGEN RUND UM
DAS WASSER**
Nur keine nassen
Füße bekommen

ACHTUNG
Bezirksmitglieder-
versammlungen
auf den Seiten 6/7

Lagerbox das Einlagerungshaus in Berlin
...ideal bei Ihrer Umzug

www.lagerbox.com

**LAGER sicher
BOX sauber
trocken**

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

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

Lagerbox Berlin 2
Karl-Marx-Straße 92-98
12043 Berlin (ehemalig Hertie)
T: 030 / 577 093 511
berlin2@lagerbox.com

Bestattungsinstitut Hubert Hunold



Vertrauensvolle Beratung
und Hilfe im Trauerfall
Auf Wunsch auch
Hausbesuch in allen Stadtteilen

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

 Tag und Nacht **(030) 991 10 87** 

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke
Türen • Rahmen • Möbel**

Renovierung • Modernisierung
Neubau (300m² Ausstellung)

Vulkanstraße 13 · 10367 Berlin
Tel./Fax: 55 25 55 25

Polsterei Böker
Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

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>

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

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2011/2012



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

- 13 Euro
- rund 700 Seiten
- Aktuell und informativ
- Mit neuen Gesetzen und Verordnungen
- Übersichtlich von A bis Z
- Für alle verständlich
- Fundgrube für Fachleute
- Über 2000 Gerichtsurteile
- Alle großen Mietrechtsthemen
- Die häufigsten Alltagsprobleme
- Die wichtigsten Fragen rund um die Wohnung

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

PANORAMA

F+B-Mietspiegelindex:	
Nord und Ost machen große Sprünge	8
IBB-Förderprogramm:	
Preiswerte Vermieterkredite für die Öko-Sanierung	8
Statistik: Mehr Arme trotz besserer Konjunktur	9
Kein Geld in den Schornstein	9
Mietrechtstipp: Miete mindern – aber richtig	9
Internationale Bauausstellung:	
Weniger Bauch und mehr Kopf?	10
Kabelfernsehen: Nicht um jeden Preis	10
Spandauer Postkomplex:	
Nur fleißig beim Kassieren	11
Urteilen Sie selbst: Viel hilft viel?	11
Verwaltungsgericht lässt sich B.Ä.R.en aufbinden:	
Freibrief für Ferienwohnungen	12
Ausstellungstipp:	
Orte erzählen Migrationsgeschichten	12
Großflughafen BER: Schallschutz für wen?	13
Asbest: Wider besseren Wissens	13
Lehrter Straße 67/Seydlitzstraße 21/22:	
Hilflos und vergessen	14
Schneebeseitigung:	
Jetzt wird wieder in die Hände gespuckt	14
Abrisskündigung im Wedding: Bayer wird ruppig	15

TITEL

Ob Widerstand oder Engagement:	
Bürger bewegen Berlin	16

HINTERGRUND

Städtische Wohnungsbaugesellschaften:	
An die Kette gelegt	21
150 Jahre Hobrecht-Plan:	
„Schlimmer als Teufel und Geheimrat“	22
Zehn Mieterfragen rund um das Wasser:	
Nur keine nassen Füße bekommen	24
Rundfunkbeitrag:	
Erweiterte Lizenz zum Schnüffeln	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2012	6
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32
Impressum	4
Leserbrieft	4

Flugrouten und Wasserpreise, Straßenplanungen und Quartiersumbau: Das Volk nimmt nicht mehr klaglos hin, was seine Vertreter ihm vorsetzen. Ob Widerstand oder Engagement:

Bürger bewegen Berlin 16



An die Kette gelegt

hat Stadtentwicklungssenator Müller die städtischen Wohnungsbaugesellschaften: Vorerst gibt es dort keine pauschalen Mieterhöhungen



Die für 2013 geplanten Änderungen bei den Fernsehgebühren bescheren vielen Verbrauchern Kosten, die sie vorher nicht hatten. Der Gebühren-einzugszentrale bescheren sie eine

Erweiterte Lizenz zum Schnüffeln 26



Abbildungen: Christian Muhrbeck, Degewo, kino blog

Hinweis: Angekündigter Text über Rundfunkgebühren

Der auf der Titelseite des letzten MieterMagazin (1+2/2012) angekündigte Beitrag „Rundfunkgebühren: Erweiterte Lizenz zum Schnüffeln“ musste technisch bedingt aus dem MieterMagazin genommen werden. Die Titelseite war bereits im Druck. Sie finden diesen Beitrag auf Seite 26 dieser Ausgabe. Wir bitten um Entschuldigung. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 11/2011, Seite 4, Leserbrief von F. Wengler

Und es geht doch ...

F. Wengler hat Recht. Am 15. September 2011 waren es 40 Jahre, in denen ich die komfortable Entsorgung meines Restmülls per Müllschlucker genutzt habe. Und ich habe, anders als in der Bildunterschrift behauptet, ohne Probleme die Mülltrennung vorgenommen. Der Artikel zeugt tatsächlich von völliger Unkenntnis des Gegenstandes. So wird die Mülltrennung wie schon zuvor im Abgeordnetenhaus zu einem technischen Problem hochstilisiert. Zu den Kosten: Laut Berliner Betriebskostenübersicht 2011 betrugen die Kosten der Müllbeseitigung zwischen 0,09 und 0,21 Euro pro Quadratmeter monatlich, meine Abrechnung 2009 weist exakt 0,094 Euro pro

Quadratmeter für die gesamte Müllbeseitigung aus. Zu den Bränden: In der offiziellen Argumentation wurde von durchschnittlich acht Bränden in Müllschluckern pro Jahr gesprochen. Nur gut, dass bei 1700 Wohnungsbränden im Jahr niemand auf die Idee gekommen ist, alle Wohnhäuser abzureißen. Die Beseitigung der Müllschlucker hätte doch auch zur Folge, dass künftig der Müll aus der Wohnung per Fahrstuhl in die untere Ebene transportiert werden müsste. Hat denn schon jemand mal berechnet, wie viel mehr Energie durch die zusätzliche Nutzung des Fahrstuhls benötigt wird? Was das kostet? Wie das die Umwelt belastet? Und wer denkt an die Alten?

H. Reinhardt, 10319 Berlin

Es gibt sicher Beispiele, wo die Mülltrennung trotz Müllschluckern gut funktioniert. Mit einer entsprechenden Äußerung wird im betreffenden MieterMagazin-Beitrag auch der Sprecher der Degewo zitiert. Alle Erfahrungen zeigen aber, dass es in der Regel anders aussieht. Nach einer 2009 durchgeführten Untersuchung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird bei Mietern in Großwohnanlagen mit Müllabwurfsschächten deutlich mehr Restmüll entsorgt als in anderen Großwohnsiedlungen. Das hängt auch damit zusammen, dass die Standorte mit den Recycling-Containern häufig schlecht zu erreichen sind. Auch die Kosten sind fast immer höher, nicht nur wegen des höheren Restmüllaufkommens, sondern weil nach Auskunft der BSR Abfuhr und Wartung der Anlagen aufwendiger sind. Ausnahmen bestätigen die Regel. Allerdings geben wir zu bedenken, dass die im unteren Durchschnitt liegenden Betriebskosten ohne Müllschlucker noch niedriger ausfallen könnten. Hochhäuser weisen typischerweise für viele Betriebskosten sehr niedrige Werte auf. Das MieterMagazin ist sich bewusst darüber, dass die Stilllegung der Müllschlucker für viele Mieter einen Komfortverlust bedeutet. Kosten- und Umweltaspekte fallen aber stärker ins Gewicht. Die öffentlich-rechtliche Seite ist jedoch zu tren-

nen von der mietrechtlichen. Mieter, die ihre Rechte geltend machen wollen, weil der vertraglich vereinbarte Müllschlucker weggefallen ist, werden vom Berliner Mieterverein selbstverständlich unterstützt. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 1+2/2012, Seite 24, Birgit Leiß: „Sicherheit von Aufzügen – Fehlerquelle Mensch“

Ein Aufzug ist kein Fahrstuhl

Als ehemaliger Feuerwehrmann habe ich Ihren Artikel aufmerksam gelesen. Ich kann den Aussagen des LAGetSi-Mitarbeiters nur voll zustimmen. Allerdings sollten Sie sich zu dem Begriff Aufzug „durchringen“. Die Überschrift ist ja völlig korrekt, aber bereits in Zeile drei heißt der Aufzug dann Fahrstuhl. So geht es weiter, bis Sie sich auch noch zum Begriff Lift hinreißen lassen. Nicht nur die Herstellerfirmen (Aufzughersteller), sondern auch die Fahrstuhlhersteller (Krankenfahrradhersteller) wären erfreut über eine korrekte Bezeichnung ihrer Produkte. *E. Hempel per E-Mail*

Betr.: MieterMagazin 12/2012, Seite 7, Rainer Bratfisch: „Lärm – Die Städte sind zu laut“

Fragwürdiges Ranking

Das MieterMagazin hat des Öfteren sachkundig und engagiert zur Problematik des Lärms in unseren Städten Stellung genommen. Umso mehr verwundert es, dass die Tagung von Umweltbundesamt, Arbeitsring Lärm der DEGA (ALD) und Berliner Senatsverwaltung „Lärm in der Stadt“ im November 2011 lediglich zum Anlass genommen wird, auf das methodisch fragwürdige Städtelärmranking der Geers-Stiftung hinzuweisen. Der Anteil der mit Pegeln über 55 dB(A) belasteten Fläche sagt nichts über die tatsächliche Lärmbelastung der Bevölkerung aus. Wenn denn Städtelärmranking, dann doch eher auf der Basis einer Bewertung der Lärmaktionspläne der Städte (Ziele der Lärmaktionsplanung, Umfang der Bürgerbeteiligung, Minderungsmaßnahmen, Umsetzungsfristen et cetera). *M. Jäcker-Cüppers 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: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 60. Jahrgang 2012
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Holger Klemm, Elke Koeping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titel:** Susanne Nöllgen/ GrafikBüro · **Fotografen/Bildagenturen:** BSR, Degewo, epr, F+B, Julia Gandras, Paul Glaser, Udo Hildenstab, Kreuzberg Museum, Landesbildstelle, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, TopTarif, Wikipedia, Zentral- und Landesbibliothek Berlin · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallée 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung 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.

Mitmachen!

BMV-Bezirksmitglieder- versammlungen 2012

Die Mitglieder des Berliner Mietervereins können im Rahmen der Bezirksmitglieder-
versammlungen Einfluss auf die Aktivitäten
des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung
informiert über die Probleme der Mieter
im Bezirk. Aktionen werden besprochen,
Informationen gegeben und Erfahrungen
ausgetauscht. Termine finden Sie auf den
folgenden Seiten 6 und 7.

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen
die BMV-Infoblätter im Internet unter www.berliner-mieterverein.de zum Abruf und Download bereit.
Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein,
das Passwort lautet diesen Monat: **Mitbestimmung**

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nach-
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 Mieter-
Magazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich
unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>.

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins
bietet an jedem dritten Montag im Monat von 17 bis
19 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt
sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der
Mitglieder. Die nächsten Termine sind:
Montag, 19. März und 16. April 2012.

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

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

Neue Anschrift

Bitte beachten!

Die Hauptgeschäftsstelle ist umgezogen

Neue Adresse:

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
(Höhe Schaperstraße/Geisbergstraße),
♿ rollstuhlgerechter Zugang im Erdgeschoss

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17 - 18 Uhr

Die Telefoneinwahl ist unverändert: ☎ 226 26-0.

Auch alle bestehenden E-Mail-Adressen und Faxnum-
mern stehen weiterhin unverändert zur Verfügung.



Verkehrsverbindungen: U Spichernstraße (U3, U9),
Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße),
nächster 🚶 ist Zoologischer Garten
(in 3 Minuten mit der U9 erreichbar)



Die Einsender dieses Fotos sind
M. und H. Wallrodt-Schoeneberg.

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 Ab-
druck mit 40 Euro.

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2012

*Liebes Mitglied
des Berliner Mietervereins,*

*wir laden Sie herzlich zur Teilnahme an
der diesjährigen Bezirksmitgliederver-
sammlung in Ihrem Bezirk ein.*

*Im Rahmen der Bezirksmitgliederver-
sammlung können die Mitglieder des
Berliner Mietervereins Einfluss auf die
Aktivitäten des Vereins nehmen. Die
Bezirksleitung informiert über die Pro-
bleme der Mieter im Bezirk. Aktionen
werden besprochen, Informationen ge-
geben und Erfahrungen ausgetauscht.*

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

Charlottenburg- Wilmsdorf

Dienstag, 20. März 2012, 19.30 Uhr
BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)
U-Bhf. Wilmsdorfer Straße

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Integriertes kommunales Klima-
schutzkonzept – wie lassen sich die
Mieten begrenzen?“
Referent/in: N.N. und Wibke Werner,
Mitarbeiterin der Geschäftsführung
des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. Verschiedenes

*Bezirksleitung Charlottenburg-
Wilmsdorf*

Friedrichshain- Kreuzberg

Donnerstag, 29. März 2012, 18 Uhr
Kulturhaus „Alte Feuerwache“,
Theatersaal, Marchlewskistraße 6,
10243 Berlin
U-Bhf. Weberwiese

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Mietrechtsänderungen: Was
plant die Bundesregierung?“ und
„Mieter wirksam vor Ferienwoh-
nungsnutzungen schützen –
Konsequenzen aus einem Urteil
des Verwaltungsgerichts Berlin“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu 3.
5. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung Friedrichshain-
Kreuzberg*

Lichtenberg

Montag, 26. März 2012, 19 Uhr
Gemeindsaal der Ev. Kirchen-
gemeinde Berlin-Friedrichsfelde,
Am Tierpark 28
U-Bhf. Friedrichsfelde (500 m
Fußweg); Tram M 17, Linie 27
und 37; Bus 194

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
4. „Betriebskosten unter be-
sonderer Berücksichtigung der
Wasser- und Heizkosten“
Referent: Michael Roggenbrodt,
stellv. Geschäftsführer des BMV
5. Verschiedenes und Anträge

Bezirksleitung Lichtenberg

Marzahn-Hellersdorf

Mittwoch, 18. April 2012, 18 Uhr
Kieztreff Marzahner Promenade 38
Tram M 6, 16; Bus 191, 192, 195
(Marzahner Promenade)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Brauchen wir bezahlbaren
Wohnraum?“
Referentin: Dagmar Pohle,
Bezirksstadträtin für Gesundheit
und Soziales
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl zur Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Marzahn-Hellersdorf

Mitte

Montag, 26. März 2012, 18 Uhr
Alte Nazarethkirche
auf dem Leopoldplatz
U 6/U 9 Bhf. Leopoldplatz, Bus 120

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Was wird aus den Wahl-
versprechungen – gutes Wohnen,
bezahlbare Mieten“
Referenten: Bezirksbürgermeister
Dr. Christian Hanke und Lukas Sie-
benkotten, Direktor des Deutschen
Mieterbundes
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Mitte

Neukölln

Donnerstag, 12. April 2012, 19 Uhr
Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Str. 83
Raum 203 (Wetzlar-Zimmer)
U-Bhf. Rathaus Neukölln

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietenexplosion in Neukölln“
Referent: Sigmar Gude
von „Topos-Stadtforschung“
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln

Pankow

Dienstag, 27. März 2012, 18.30 Uhr

Schönhauser Allee 134 A (Haus rechts neben dem Beratungszentrum), Saal der Kirchengemeinde S-/U-Bhf, Schönhauser Allee, U-Bhf. Eberswalder Straße, M 1

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Energetische Sanierung – Fluch oder Rettung?“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Pankow

Reinickendorf

Mittwoch, 21. März 2012, 18.30 Uhr

Till-Eulenspiegel-Grundschule,
Humboldtstraße 8-13
U-Bhf. Paracelsus-Bad, S-Bhf. Alt-Reinickendorf; Bus 120, 122, 320, 322

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Die Arbeit des Berliner Mietervereins: Mieten- und Wohnungspolitik aus Mietersicht“
Referent: Edwin Massalsky,
Vorsitzender des BMV

4. „Aktuelle Entwicklungen im Mietrecht“
Referent: Frank Maciejewski,
Leiter der Abt. Dokumentation & Fortbildung des BMV
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Reinickendorf

Spandau

Freitag, 30. März 2012, 18.30 Uhr

Seniorenclub Lindenufer,
Mauerstraße 10 A

Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm,
Bezirksleiter
2. „Zur Miete wohnen im Bezirk“
Vortrag von Stephan Machulik,
Bezirksstadtrat für Bürgerdienste,
Ordnung und Wohnen
3. Diskussion zu Punkt 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu Punkt 4
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Spandau

Steglitz-Zehlendorf

Montag, 19. März 2012, 19 Uhr

Bürgertreffpunkt im S-Bahnhof
Lichterfelde-West,
Hans-Sachs-Straße 4 D, Raum 3

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietrechtsänderungen: Was plant die Bundesregierung?“ und „Berliner Mietspiegel: Welche Gestaltungs- und Einflussmöglichkeit hat der BMV?“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV

4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

Montag, 19. März 2012, 19.15 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U-Bhf. Alt-Mariendorf

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Perspektiven des Berliner Mietspiegels“
Referentin: Wibke Werner,
Mitarbeiterin der Geschäftsführung des BMV
4. Nachwahl zur Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Tempelhof-Schöneberg

Treptow-Köpenick

Mittwoch, 28. März 2012, 18.30 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40 / Ecke Michael-Brückner-Straße, 1. Etage

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Welche Gestaltungs- und Einflussmöglichkeit hat der BMV bei der Erstellung des Mietspiegels?“
Referentin: Wibke Werner, BMV,
Mitarbeiterin der Geschäftsführung
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Verschiedenes und Anträge

Bezirksleitung Treptow-Köpenick

F+B-MIETSPIEGELINDEX

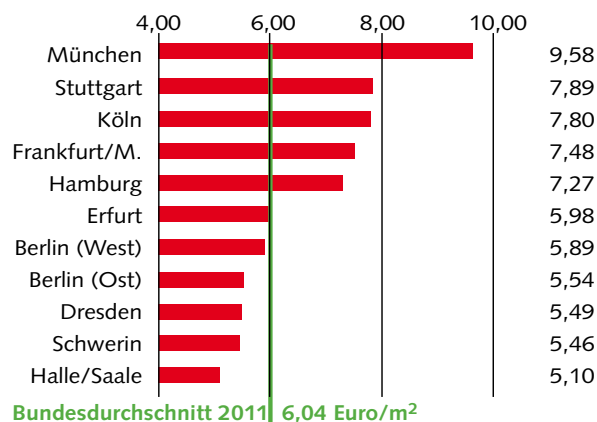
Nord und Ost machen große Sprünge

München ist nach wie vor die Stadt mit den höchsten Mieten in Deutschland. Mieter zahlen hier 59 Prozent mehr für ihre Wohnung als im Bundesdurchschnitt – 9,58 Euro pro Quadratmeter. In Berlin liegen die Mieten zwar noch immer unter dem Bundesdurchschnitt, steigen jedoch weiter erheblich. Das ergibt eine Vergleichsstudie des Hamburger Forschungsinstituts F+B.

Die durchschnittlichen Bestandsmieten in Deutschland sind im vergangenen Jahr im Vergleich zum Vorjahr lediglich um ein Prozent gestiegen. Vor einigen Jahren waren es noch 1,6 Prozent, in den 90er Jahren mitunter sogar 4 Prozent. Es gibt jedoch deutliche regionale Unterschiede. In Norddeutschland beträgt der Anstieg 2,2, in Ostdeutschland 1,3 Prozent. Die Ursache: In den Großstädten Hamburg und Berlin sind die Bestandsmieten im letzten Jahr

deutlich gestiegen. Berlin liegt zwar mit 5,89 (West) und 5,54 Euro pro Quadratmeter (Ost) noch immer unter dem Bundesdurchschnitt von 6,04 Euro pro Quadratmeter, aber es ist abzusehen, dass die Stadt in den nächsten Jahren diese Marke überschreitet.

In der Hauptstadt steigen die Mieten in den Altbauten der Gründer- und der Zwischenkriegsjahre am stärksten. Für um die Jahrhundertwende erbaute Wohnungen zahlten im Jahr 2011 die Mieter 5,2 Prozent mehr als im Vorjahr, für Wohnungen aus den 1920er und 1930er Jahren 2,9 Prozent. Auch hier gibt es beträchtliche Unterschiede zwischen dem Westen und dem Osten der Stadt, insbesondere bei den Großsiedlungen. Bundesweit gilt allerdings nach wie vor: Je jünger die Wohnung, desto teurer. Trotz der Steigerungen liegt das Mietenniveau in den ostdeutschen Städten noch weit unter dem Durch-



schnitt. Mit 6,89 Euro ist nur Jena unter den Top 50 vertreten. Positiv: Immer mehr Orte verfügen über einen Mietspiegel. Von den Städten mit über 500 000 Einwohnern ist lediglich Bremen ohne die Vergleichsübersicht. Städte mit 50 000 bis 100 000 Einwohnern haben zu 77 Prozent einen Mietspiegel – 1998 waren es nur 64 Prozent, bei den kleineren Gemeinden sind es inzwischen 43 Prozent.

Durchschnittliche Vergleichsmieten 2011 in deutschen Großstädten
Quelle: F+B

Rainer Bratfisch

IBB-FÖRDERPROGRAMM

Preiswerte Vermieterkredite für die Öko-Sanierung

Nachdem der Bund Ende vergangenen Jahres das Programm „Wohnraum Modernisieren“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau eingestellt hat, bietet die Investitionsbank Berlin, die Förderbank des Landes Berlin, ab März ein neues Programm ähnlichen Zuschnitts.

Um das Ziel, den Wärmebedarf in Gebäuden bis 2020 im Vergleich zu 2008 um 20 Prozent zu senken, muss noch viel getan werden – noch immer gelten in Deutschland 24 Millionen Wohnungen als energetisch sanierungsbedürftig.

Das neue Förderangebot der IBB in Form günstiger Darlehen richtet sich an private Vermieter, Wohnungsbau-genossenschaften und -gesellschaften, Wohneigentumsgesellschaften und selbstnutzende Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern. Ge-

fördert werden Wärmedämmungen, der Austausch der Fenster, die Erneuerung der Heizungstechnik, Dachgeschossausbauten, Lärmschutzmaßnahmen und anderes.

Das IBB-Programm ist in seiner Gesamtsumme nicht gedeckelt, die Finanzierung erfolgt über den Kapitalmarkt, wo sich das Geldinstitut zu günstigeren Zinsen Geld leihen kann als ein Eigentümer bei seiner Haus-

bank. Eine direkte Subventionierung durch Landesmittel findet nicht statt. Ulrich Kissing, Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin: „Wir bieten Vermietern und selbstnutzenden Eigentümern ein attraktives Angebot für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an.“ Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, begrüßt das Programm. Wenn öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden, können die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen nicht in vollem Umfang auf die Mieter umgelegt werden. Zudem sinken langfristig die Heizkosten und die Umwelt wird entlastet. Allerdings müsse man die sozialen Gesichtspunkte der energetischen Sanierung noch mehr im Auge behalten. Weitere individuelle Hilfen für Mieter seien erforderlich.

Rainer Bratfisch

Mit zinsgünstigen Darlehen sollen Hausbesitzer zu energetischen Sanierungen ermuntert werden



Foto: BMVB

STATISTIK

Mehr Arme trotz besserer Konjunktur

Gleich zwei Berichte bescheinigen Berlin, dass die Zahl seiner armutsgefährdeten Bewohner wächst. Die verbesserte gesamtwirtschaftliche Lage ändert an deren Situation nichts.

Die Armutsgefährdung in Berlin nimmt zu. Das besagt der aktuelle Sozialbericht des Statistischen Landesamts. Demnach waren im Jahr 2010 14,2 Prozent der Berliner armutsgefährdet, also jeder siebte Hauptstädter. Vier Jahre zuvor waren es noch 13,2 Prozent. Betrachtet man den ebenfalls kürzlich veröffentlichten Armutsbericht des Paritätischen Wohlfahrtsverbands, lebt sogar fast jeder fünfte Berliner (19,2 Prozent) unterhalb der Schwelle zur Armutsgefährdung, zwei Prozentpunkte mehr als vier Jahr zuvor. Seit 2006, so heißt es im Bericht, steige der Anteil der armutsgefährdeten Bevölkerung in Berlin „stetig und spürbar“ an.

Zwar stützen sich beide Studien auf Daten des Mikrozensus von 2010, nur haben ihre Urheber verschiedene Definitionen bezüglich Armut. Ein Mensch gilt als armutsgefährdet, wenn er maximal 60 Prozent des mittleren Einkommens erzielt. Für seine Studien nimmt der Wohlfahrtsverband dabei das bundesdeutsche Durchschnittseinkommen als Maßstab, während sich die Statistiker des Landesamtes am geringeren Einkommen der Hauptstädter orientieren. Somit gilt für sie als armutsgefährdet, wer als Berliner Single maximal 766 Euro zur Verfügung hat, während der Paritätische Wohlfahrtsverband bei 826 Euro die Schwelle zur Armutsgefährdung ansetzt. Bei zwei Erwachsenen mit zwei Kindern sind es 1609 Euro beziehungsweise 1735 Euro. Der Wohlfahrtsverband beklagt vor allem, dass sich in Deutschland eine verbesserte Konjunktur kaum noch auf die einkommensschwachen

Foto: Christian Muhrbeck



Der Anteil der von Armut gefährdeten Bevölkerung nimmt in Berlin stetig zu

Schichten auswirke. Obwohl im Jahr 2010 das Bruttosozialprodukt um mehr als drei Prozent stieg, ging die Armutsgefährdung nicht zurück. „Es wird immer behauptet, die beste Armutsbekämpfung sei Wirtschaftsförderung“, sagt die Sprecherin des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes, Gwendolyn Stilling. „Aber die Zahlen sprechen eine andere Sprache“. Die Politik sei gefragt, die Wachstumserfolge besser zu verteilen. *Wiebke Schönherr*

Grafik: TopTarif



Kein Geld in den Schornstein

Und dann war er doch noch da, der Winter: Eisige Kälte griff Anfang Februar um sich, die Heizkessel liefen unter Volllast. Doch in Wohnungen wird häufig des Guten zuviel getan – mit unguter Auswirkung auf das Portemonnaie: Jedes Grad, um das die Thermostate mehr aufgedreht werden, treibt den Energieverbrauch um sechs Prozent in die Höhe. Wird eine Wohnung mit 20 statt mit 22 Grad beheizt, lassen sich bei einem angenommenen Gesamtverbrauch von 15000 Kilowattstunden über den Winter 120 Euro einsparen: Geld, das sie sonst „durch den Schornstein jagen“ – abgesehen von den CO₂-Schwaden, die es begleiten.
mm



DER MIETRECHTSTIPP

Miete mindern – aber richtig

Tritt während der Mietzeit ein Mangel in der Wohnung auf, so hat der Mieter neben dem Anspruch auf Mängelbeseitigung auch das Recht zur Mietminderung (Paragraf 536 BGB). Allerdings gilt es, einige rechtliche Voraussetzungen zu beachten. So ist die Mietminderung immer dann ausgeschlossen, wenn der Mieter den Mangel bereits bei Bezug der Wohnung gekannt hat oder bei einiger Sorgfalt hätte erkennen können. Auch wenn der Mieter den Mangel selbst verschuldet hat, kommt eine Mietminderung selbstverständlich nicht in Frage. Jede Mietminderung setzt auch die unverzügliche Mängelanzeige gegenüber dem Vermieter voraus, es sei denn, der Mangel ist dem Vermieter bereits bekannt. Übrigens kommt es bei der Mietminderung nicht darauf an, ob der Vermieter den Mangel verschuldet hat. Auch wenn die Beeinträchtigungen durch jemanden anders verursacht sind, kann die Miete angemessen gemindert werden.
mr

Der Stadtentwicklungssenator will für den IBA-Standort Tempelhofer Feld eine Denkpause einlegen



Foto: Udo Hildenstab

INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG

Weniger Bauch und mehr Kopf?

Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) will bei der für das Jahr 2020 geplanten Internationalen Bauausstellung (IBA) den Schwerpunkt auf das Thema Wohnen legen.

„Hauptstadt, Raumstadt, Sofortstadt“ lautete der ziemlich unkonkrete Titel, unter dem sich im vergangenen Jahr ein siebenköpfiges „Prae-IBA-Team“ und viele Experten monatelang ein Konzept für die IBA 2020 überlegt hatten.

Nach den Abgeordnetenhauswahlen haben SPD und CDU in ihrem Koali-

tionsvertrag das IBA-Motto kurzerhand in „Wissen, Wirtschaft, Wohnen“ geändert. Auch davon will der neue Stadtentwicklungssenator Müller inzwischen nichts mehr wissen.

„Ich will keine IBA der Wirtschaft und der Wissenschaft, ich will eine Wohnungs-IBA“, sagte Müller Ende Januar. Es solle besonders um neue Wohnformen, Wohnungsbau mit geringem Flächenbedarf und Wohnen für ältere Menschen gehen.

Angesichts der vielen verschiedenen Planungen auf dem Tempelhofer Feld, das als Hauptstandort der IBA

vorgesehen ist, plädierte Müller für eine Denkpause, sonst drohe dort ein „Bauchladen“ zu entstehen.

Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt die Kurskorrektur und bietet seine Mitarbeit bei der Neukonzipierung an. „Die IBA in Berlin muss die zentralen Wohnungsmarktprobleme aufnehmen und darf sich nicht in einer losgelösten Architekturdebatte verlieren“, fordert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Wichtig sei, die Ausstellung nicht auf eine Bebauung des Tempelhofer Feldes zu beschränken, sondern auch in den bestehenden Wohnquartieren nachhaltige Lösungen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz zu finden sowie unterschiedliche Einkommen, Haushaltssituationen, Lebensstile und Wohnkulturen zu berücksichtigen, so der Mieterverein.

Jens Sethmann

KABELFERNSEHEN

Nicht um jeden Preis

Wenn der Vermieter mit dem Kabelanbieter einen neuen Vertrag schließt, können Mieter in der Regel nichts dagegen ausrichten, selbst wenn sich dadurch die Kosten für sie deutlich erhöhen. Allerdings muss man nicht alles schlucken, was Vermieter und Kabelnetzbetreiber aushecken.

Viele Mieter der Wohnungsbaugesellschaft GSW erhielten im Herbst ein Schreiben, in dem sie darüber informiert wurden, dass die GSW mit „Kabel Deutschland“ eine neue Vereinbarung abgeschlossen hat, da der alte Vertrag zum Jahresende ausgelaufen war. Alle Mieter würden ab Januar 2012 bis zu 32 Fernsehprogramme empfangen können. Der über die Betriebskosten zu zahlende Preis: 9,52 Euro im Monat. Für diejenigen, denen die bisherige Kabel-Grundversorgung mit sechs bis acht Programmen ausreichte, war das mehr als eine Verdoppelung der Kosten.

Wenn im Mietvertrag die Kabelgebühren als umzulegende Betriebskosten aufgeführt sind, müssen die Mieter allerdings die höheren Kosten zahlen. Angreifbar macht sich der Vermieter lediglich dann, wenn er gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstößt. „Der Mieter muss die Unwirtschaftlichkeit aber nachweisen“, erklärt Frank Maciejewski, Mietrechtsexperte beim Berliner Mieterverein. Da der Markt von wenigen großen Kabelnetzbetreibern beherrscht wird, ist es unmöglich, erheblich billigere, gleichwertige Angebote zu finden.

Verärgert waren auch einige Wilmsdorfer Mieter der Wohnungsbaugesellschaft Gesobau. Zum Jahresbeginn 2012 wechselte die Gesobau vom Kabelanbieter „Tele Columbus“ zum Konkurrenten „Kabel Deutschland“. Dazu war im Haus und in den Wohnungen die Verlegung neuer Kabel notwendig. Den Unmut der Mieter zog sich die Ge-

sobau zu, weil die neuen Kabel anders als die alten über Putz verlegt wurden. Außerdem sollten die monatlichen Kabelgebühren fortan 17 Euro kosten – also wesentlich mehr als das Standardangebot von Kabel Deutschland.

Mieterin Karin Wilke* zumindest muss diese Kosten nicht tragen. Eine Überprüfung ihres Mietvertrags durch den Berliner Mieterverein hat ergeben, dass die Kabelgebühren nicht als Betriebskosten abgerechnet werden dürfen.

Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

Die Kabelanbieter haben unterschiedliche Programmpakete mit unterschiedlichen Preisen im Angebot

** Name geändert*

Nur fleißig beim Kassieren

Langjährige Mieter, die immer pünktlich ihre Miete zahlen und sich darüber hinaus für Haus und Wohnumfeld engagieren – das müsste eigentlich der Traum jedes Vermieters sein. Doch die Praxis sieht mitunter anders aus, wie ein Beispiel aus Spandau zeigt.

In der denkmalgeschützten Siedlung an der Falkenseer Chaussee/Hohenzollernring wohnen viele Mieter schon seit Jahrzehnten. Wenn die Kinder ausziehen und selber eine Familie gründen, nehmen sie sich nicht selten ebenfalls eine Wohnung

Kürzlich musste ein Mieter sechs Wochen warten, bis ein Rohrbruch in Ordnung gebracht wurde. Das sei zwar eher die Ausnahme: „Reparaturen in den Wohnungen werden in der Regel erledigt, aber alles darüber Hinausgehende unterbleibt“, ärgert sich Hintze, der seit seiner Geburt vor 67 Jahren im Postkomplex wohnt. Auch mit dem früheren Eigentümer hat es viel Ärger gegeben, aber damals war wenigstens die Miete günstig. Beim Verschicken von Mieterhöhungen ist „Krossa & Co“ dagegen ausgesprochen fleißig. Schon vor eini-

Postkomplex-Mieter Rolf Hintze: „Seit der Privatisierung wird an den Gebäuden nichts mehr repariert“



Foto: Christian Muhrbeck

im „Postkomplex“. Früher konnten hier ausschließlich Postbedienstete einziehen, daher der Name. Bereits seit den 80er Jahren existiert eine aktive Mietergemeinschaft, die immer dann zusammenkommt, wenn es Missstände gibt. Und das ist in letzter Zeit oft der Fall. „Wir haben Angst, dass unsere Siedlung allmählich verkommt“, sagt der Vorsitzende der Mietergemeinschaft, Rolf Hintze. Seitdem die rund 250 Wohnungen im Jahre 2008 an „Krossa & Co“ verkauft wurden, werde praktisch nichts für die Instandhaltung getan. Der letzte Außenanstrich der Fenster, so Hintze, liege mindestens 25 Jahre zurück, ebenso lange seien die Treppenhäuser nicht renoviert worden. Die Fliesen im Eingangsbereich der Häuser sind lose, das Linoleum hat sich im Laufe der Zeit verformt, die Grünanlagen wirken ungepflegt und vieles mehr.

Jahren rühmten sich die beiden Geschäftsführer in einem Interview mit dem „Grundeigentum“, Mieterhöhungspotenziale voll auszuschöpfen. „Nur Miete kassieren geht nicht“, finden Hintze und die anderen 43 Mitglieder der Mietergemeinschaft. Auf ihre Briefe und E-Mails erhalten sie nicht einmal eine Antwort, ein Gespräch mit der Mietergemeinschaft lehnt der Eigentümer ab. Trotzdem lohne es sich, gemeinsam zu kämpfen, betont Hintze. Mit dem Berliner Mieterverein im Rücken haben die Mitglieder im Laufe der Jahre einiges an Geld gespart, beispielsweise weil sie sich nicht zur Umstellung auf eine Nettomiete überreden ließen. Auch mit dem MieterMagazin wollte „Krossa & Co“ nicht reden, eine schriftliche Bitte um eine Stellungnahme blieb unbeantwortet. *Birgit Leiß*



Illustration: Julia Gandras

URTEILEN SIE SELBST! Viel hilft viel?

Wohnungsmängel! Eine unendliche Kette aus Mängelrügen, höflich ablehnenden Antworten der Hausverwaltung, Mietminderungen auf der einen, Kündigungsandrohungen auf der anderen Seite – der Albtraum eines jeden Mieters. Günther Warmbier* aus Bielefeld fielen nach 14-jähriger Mietzeit in seiner in einem Zweifamilienhaus gelegenen Wohnung Mängel auf, die er seinem Vermieter Horst Krüger* ab September 2000 schriftlich mitteilte. Er bat um Wohnungsbesichtigung und Mängelbeseitigung an Heizkörpern, Außenjalousien sowie schlecht zu schließenden Innen- und Außentüren des Hauses. Dann behielt er die Nebenkostenvorauszahlungen für fünf Monate ein und zahlte zwei aufeinanderfolgende Mieten nicht, weil er der Auffassung war, dass er so seinen Vermieter zur Mängelbeseitigung bewegen könnte. Vermieter Krüger kündigte ihm fristgerecht, unter Berufung auf sein Sonderkündigungsrecht nach § 573 a BGB. Dieses bezieht sich auf Häuser mit bis zu vier Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt. Horst Warmbier habe nicht nur seine Angebote zur Wohnungsbegehung ignoriert, sondern ihn im Zeitraum von drei Wochen, also von Anfang November bis zur ausgesprochenen Kündigung, mit insgesamt 40 Mängelrügen regelrecht terrorisiert. Bis zum 31. Januar des Folgejahres erhielt der Vermieter von Günther Warmbier insgesamt 174 Schreiben, so dass dessen Anwälte auch noch eine außerordentliche Kündigung aussprachen. Die Sache landete vor dem Richter. Wie hätten Sie entschieden?

Viel hilft selten viel: In zweiter Instanz bestätigte das Landgericht Bielefeld die Entscheidung des Amtsgerichts, dass Kündigung und Räumung der Wohnung zu Recht erfolgt waren. Die exorbitante Zahl an Mängelrügen sei weder berechtigt noch angebracht gewesen und habe den Vermieter in seinem Persönlichkeitsrecht nach Art. 2 Abs. 1 GG nachhaltig verletzt. *LG Bielefeld vom 26.07.2001 – 22 S 240/01 – Elke Koepping*

* Name von der Redaktion geändert

VERWALTUNGSGERICHT LÄSST SICH B.Ä.R.EN AUFBINDEN

Freibrief für Ferienwohnungen

Dieses Gebäude in der Wilhelmstraße stand „vor Gericht“ in der Frage, was Ferienwohnungen sind und was nicht



Foto: Sabine Münch

Das Verwaltungsgericht Berlin hat die Nutzung von Wohnungen an der Wilhelmstraße als Ferienapartments für rechtmäßig erklärt. Es konnte dort keinen Beherbergungsbetrieb erkennen, den der Bezirk Mitte hätte untersagen können. Die Entscheidung macht deutlich, dass ein Zweckentfremdungsverbot notwendig ist, um die Umnutzung von Wohnungen einzudämmen.

Offensichtlicher als in der Wilhelmstraße kann ein Beherbergungsbetrieb kaum sein: Die Apartments sind durchnummeriert und schon von außen an den einheitlichen Gardinen zu erkennen. Den Gästen werden Bettwäsche und Handtücher gestellt, und in der Behrenstraße gibt es eine Rezeption. Über 250 der 933 Wohnungen werden inzwischen von der „B.Ä.R. Grundstücksgesellschaft“ an Touristen vermietet. Die Mieter klagen seit Jahren über Gäste, die sich daneben benehmen, nachts lärmern und in den Treppenhäusern und Aufzügen Müll hinterlassen. Das Bezirksamt wollte deshalb der Eigentümerin die Vermietung an Touristen verbieten.

Gemäß der 2010 neugefassten Berliner Betriebsverordnung sei in der Wilhelmstraße 85 von einer Beherbergungsstätte auszugehen. Mithin

gäbe es eine nicht genehmigte Nutzungsänderung, weil nach dem Bebauungsplan für dieses Grundstück nur eine Wohnnutzung zulässig sei. Nach Ansicht des Gerichts sei die Nutzung aber immer noch als Wohnen und noch nicht als Beherbergung einzuschätzen und könne deshalb nicht mit den Mitteln des Baurechts untersagt werden. Das Gericht folgte der Darstellung der Firma B.Ä.R., dass die fraglichen Wohnungen durchschnittlich für drei bis acht Monate vermietet werden und es nur eingeschränkt hoteltypische Dienstleistungen gebe. Es bestehe die Möglichkeit der eigenständigen Haushaltsführung und der unabhängigen Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises. Daher „wohnten“ die Nutzer in den Apartments und würden nicht von einem Unternehmen „beherbergt“, so das Verwaltungsgericht.

Insbesondere die angeblich mehrmonatigen Vertragslaufzeiten stehen in vollkommenem Widerspruch zu den Erfahrungen der Mieter, die im Haus Woche für Woche neue Leute vor Augen haben. Der Bezirk bekam in

dem Eilverfahren keine Gelegenheit, der Darstellung der Eigentümerin zu widersprechen. Dennoch verzichtet er darauf, gegen das Urteil Beschwerde beim Oberverwaltungsgericht einzulegen. Man forderte stattdessen den Senat auf, die Möglichkeit eines generellen Zweckentfremdungsverbots zu prüfen.

Der Berliner Mieterverein fordert seit langem ein neues Zweckentfremdungsverbot. Mit einer solchen Verordnung könnte man nicht nur verhindern, dass Wohnungen als Ferienunterkünfte, Büros, Arztpraxen oder Yoga-Studios genutzt werden, sondern auch, dass dringend benötigter Wohnraum leer steht oder abgerissen wird.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung prüft zurzeit die rechtlichen Möglichkeiten eines Zweckentfremdungsverbots. „Wir haben ein gemeinsames Interesse, Ferienwohnungen nicht im großen Stil in der Innenstadt vorzufinden“, sagte Senator Michael Müller (SPD) im Abgeordnetenhaus. „Wir brauchen den Wohnraum für die Berliner.“

Jens Sethmann



Foto: Kreuzberg Museum

DER AUSSTELLUNGSTIPP

Orte erzählen Migrationsgeschichten

Berlins Migranten haben die Stadt geprägt: von der Kahl-schlagsanierung in den 70er Jahren über die Stadterneuerung der 80er Jahre bis heute. Eine neue Ausstellung im „Kreuzberg Museum“ erzählt ihre meist wenig bekannten, persönlichen Geschichten anhand von Orten, etwa die erste Wohnung, das Lieblingscafé, der Kampf um den Görlitzer Park oder die besetzten Häuser. Durch Fotos, Flugblätter und Alltagsgegenstände erfahren die Besucher, wie Einheimische und Zugewanderte diese Orte verändert haben. Per Audioguide kann man sich außerdem auf eine Stadtführung begeben.

Die Ausstellung „Ortsgespräche. Stadt – Migration – Geschichte: vom Halleschen zum Frankfurter Tor“ läuft noch bis zum 31. Dezember 2013

bl

■ **Beschluss der 19. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin vom 23. Januar 2012 – Aktenzeichen VG 19 L 294.11**

■ **Kreuzberg Museum**
Adalbertstraße 95 A

☎ 50585233

Öffnungszeiten:
Mittwoch bis Sonntag 12 bis 18 Uhr

Eintritt frei

www.kreuzbergmuseum.de

Schallschutz für wen?

Die Flugrouten des neuen Großflughafens stehen fest – und damit auch die betroffenen Gebiete, in denen Bewohner um ihre Ruhe bangen müssen. Der Protest ist noch nicht verebbt, da beginnt bereits der Umbau der Häuser. Die Berliner Flughäfen stellen nach Eigenschaft 140 Millionen Euro zum Schallschutz für Betroffene zur Verfügung.

Anspruch auf lärmindernde Ein- und Umbauten nach dem Bundesgesetz zum Schutz gegen Fluglärm haben Bewohner in Gebieten, in denen der Dauerschallpegel tagsüber 60 Dezibel (dB) übersteigt, nachts dauerhaft mehr als 50 dB beziehungsweise vereinzelt mehr als 53 dB. Zu den Maßnahmen zählen Schallschutzfenster, die Dämmung von Rolllädenkästen sowie Lüftungseinrichtungen, wenn nur bei geschlossenen Fenstern eine Verringerung des Lärmpegels unter den gesetzlichen Grenzwert erreicht werden kann.

Das Angebot, betont Mietrechtsexperte Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein, ist allerdings ausschließlich für Eigentümer vorgesehen. Doch in dem Maß und Umfang, in dem der Eigentümer Anspruch auf schalldämmende Maßnahmen hat, hat sie auch der Mieter, und zwar gegenüber dem Vermieter – es sei denn, mietvertraglich ist ausdrücklich etwas anderes vereinbart. Zu prüfen ist seitens des Mieters auch ein Anspruch auf Mietminderung. In den entsprechenden Fällen kann eine Reduzierung um bis zu zehn Prozent zulässig sein. Bereits bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandener Fluglärm berechtigt jedoch nicht zur Minderung. Hier steckt der Teufel im Detail: „Manche Mieter sind stark betroffen von Lärm und könnten trotzdem leer ausgehen, weil es schon vor ihrem Einzug Start- und Landekrach gab“, erklärt Maciejewski. „Andere fallen zwar in die Schutzzone, bekommen jedoch trotzdem nichts, weil man ih-

Foto: Christian Muhrbeck



nen unterstellt, sie hätten bei Mietvertragsabschluss wissen müssen, dass es Fluglärm geben wird.“ Bereits 2010 veröffentlichte die Gesellschaft der Berliner Flughäfen eine detailliert ausgearbeitete Liste, in der Stadtteile und Straßen samt Hausnummern aufgelistet sind, die in Schutzgebiete sowie die Entschädigungsgebiete fallen. Auf Berliner Seite sind Gebiete in 12526 Bohnsdorf, 12527 Schmöckwitz, 12559 Müggelheim (komplett), Köpenicker Straßen mit der Postleitzahl 12589 sowie in den Gegenden Baumschulenweg, Altglienicke und Rahnsdorf ausgewiesen.

Holger Klemm

Wer in den Flugschneisen des neuen Großflughafens wohnt, hat möglicherweise Anspruch auf lärm-dämmende Umbauten

■ Die Broschüre mit Schallschutz-Informationen ist zu beziehen über www.berlin-airport.de
→ Presse
→ Publikationen
→ Schallschutz

ASBEST

Wider besseren Wissens

Ein Fall bei dem Wohnungsunternehmen Deutsche Annington zeigt den sorglosen Umgang mit asbesthaltigen Fußbodenbelägen – trotz Kenntnis der Gefahrenlage.

Die „Deutsche Annington Immobilien GmbH“ (DAIG) warnte im August 2011 in ihrer Mieterzeitschrift „Deutsche Annington wohnen“ vor dem Umgang mit asbesthaltigen Floor-Flex-Platten (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 11/2011, Seite 7: „Asbest im Fußboden“). Beschädigte oder lose Platten sollten bei der DAIG gemeldet werden, diese kümmere sich dann „um die fachgerechte Entfernung und Entsorgung“. Auch die Außendienstmitarbeiter würden entsprechend geschult. Die Fliesen dürften

keinesfalls angebohrt, abgeschliffen, geschnitten oder selbst entfernt werden.

Soweit die Theorie. In der Praxis geht die DAIG offensichtlich sorgloser mit dem Problem um. Im Herbst 2011 hat sie eine Kabelfirma damit beauftragt, in der Kreuznacher Straße 47-65 einen neuen Kabelanschluss zu verlegen. Über eine mögliche Asbestbelastung der Wohnungen wurden weder das Unterneh-

men noch die ausführenden Handwerker informiert. Als ein Mieter Hinweise zu einer möglichen Asbestbelastung gab, beauftragte die DAIG ein Gutachten, informierte jedoch nicht den Mieter. Das Gutachten bestätigte schließlich, dass in der Wohnung gefährliche Floor-Flex-Platten liegen. Der mit der Verlegung der Kabel beauftragte Handwerker war schockiert – schließlich hatte er bereits unzählige Bohrungen in Wohnungen, in denen diese Platten liegen, vorgenommen. Erst zu diesem Zeitpunkt ließ die DAIG die Arbeiten unterbrechen.

Dieter Peitsch, der sich für die Rechte der Mieter im Kiez engagiert, hat sich an die Staatsanwaltschaft Berlin gewandt. Diese ermittelt nun. Rainer Bratfisch

Foto: MieterMagazin-Archiv



Die Gefahren ▶ asbesthaltiger Floor-Flex-Platten sind der „Deutschen Annington“ eigentlich bekannt

LEHRTER STRASSE 67/SEYDLITZSTRASSE 21/22

Hilflos und vergessen

Ein haarsträubender Vorgang: Da wird ein landeseigenes Seniorenwohnhaus ohne irgendwelche Auflagen verkauft. Der neue Eigentümer, die Stadtmission, will dort ein Kirchenzentrum errichten und beginnt, zu entmieten. Nachdem ein Großteil der Senioren umgesetzt ist, werden die Neubaupläne sang- und klanglos abgesagt. Für die noch verbliebenen Mieter fühlt sich nun niemand zuständig.

Das MieterMagazin hatte bereits zweimal über den Fall berichtet, zuletzt in Ausgabe 1+2/11, Seite 6 („Senioren verdrängt, Pläne geändert“). Mittlerweile wohnen noch elf teilweise schwer pflegedürftige und behinderte Mieter in dem Haus Lehrter Straße 67/Seydlitzstraße 21/22. „Sie fühlen sich hilflos und von sämtlichen Behörden vergessen“, sagt Susanne Torka vom Betroffenenrat Lehrter Straße. In den freigewordenen Wohnungen hat die Stadtmission Absolventen von Freiwilligendiensten, Flüchtlings-

familien und Alkoholranke untergebracht – ein Wohnumfeld, in dem sich die Senioren zunehmend unwohl fühlen, ganz zu schweigen von der zerstörten Hausgemeinschaft und den weggefallenen Gemeinschaftsaktivitäten. Die Situation im Haus sei für viele unerträglich geworden, meint Torka: „Mir wurde von lauten Parties berichtet und von Alkoholkranken, die bei den alten Leuten klingeln, um Geld zu erbetteln.“

Bei der Stadtmission sind indes keine besonderen Probleme bekannt. „Das sind Konflikte, wie sie in jedem Mietshaus vorkommen“, meint Sprecherin Ortrud Wohlwend. Das Wohnprojekt für alkoholranke Menschen sei in einem separaten Trakt untergebracht, zudem sei rund um die Uhr ein Betreuer vor Ort. Man habe, so betont die Sprecherin, große Anstrengungen unternommen, um die Mieter bei der Wohnungssuche individuell zu unterstützen. So wurden die Umzugskosten bezahlt und auch die Mietdifferenz übernommen, wenn



Foto: Christian Muhrbeck

Für die elf „übrig gebliebenen“ Senioren ist die Situation im Wohnheim der Stadtmission eine Zumutung

die neue Wohnung teurer war. Dass für die noch verbliebenen elf Bewohner keine Wohnung gefunden werden konnte, läge an deren hohen Ansprüchen.

Auch der Bezirk Mitte, der die Neubaupläne damals unterstützt hat, sieht offenbar keinen Handlungsbedarf. Bei einer Sitzung des Sozialausschusses der Bezirksverordnetenversammlung Anfang Januar konnten zwar einige Senioren ihre Situation schildern, konkrete Hilfe wurde ihnen jedoch nicht zugesagt.

Birgit Leiß

SCHNEEBESEITIGUNG

Jetzt wird wieder in die Hände gespuckt ...

*Abstumpfen-
des Streugut ist das
Mittel der Wahl*

Mit dem späten Wintereinbruch hat die Berliner Stadtentwicklungsverwaltung nochmals auf die private Verpflichtung zur Schneebeseitigung hingewiesen. Wichtiger Grundsatz: Kein Streusalz zur Schnee- und Eisbeseitigung.

Streusalz wird nicht abgebaut, sondern reichert sich im Boden an und schädigt dann fortgesetzt Berlins Straßenbäume. Deshalb darf es zur privaten Eisbeseitigung nicht benutzt werden. Allein die Stadtreinigung darf Salz streuen – aber auch sie nur in bestimmten Straßen und bei extremen Wetterlagen. Bleiben also Besen, Schaufel und Hacke, um Eis und Schnee zu Leibe zu rücken. Glätte lässt sich auch mit abstumpfenden



Foto: BSR

Streumitteln wie Sand, Kies und Sägespänen bekämpfen. Ist es im Mietvertrag nicht anders geregelt, hat in Mietshäusern der Eigentümer oder die Hausverwaltung die Pflicht zur Schneebeseitigung. Dabei müssen die Gehwege vor den

Häusern je nach „Reinigungsklasse“ in einer Mindestbreite von 1 Meter, 1,5 Meter oder 3 Metern geräumt werden – welche Reinigungsklasse welcher Straße zugeordnet ist, zeigt eine Karte der Stadtentwicklungsverwaltung im Internet. Ebenfalls schnee- und eisfrei muss der Zugang zum Keller und zu den Standorten der Müllbehälter des Wohngebäudes sein.

Hat ein Eigentümer mit seinen Winterpflichten eine Firma beauftragt, dann haftet er – anders als früher – für die Folgen einer nachlässigen oder unterbliebenen Räumung, also wenn beispielsweise ein Fußgänger ausrutscht und stürzt. Er ist verpflichtet, die Arbeit der beauftragten Firma zu kontrollieren.

uh

■ Karte der Reinigungsklassen unter <http://stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/strassenreinigung/de/download.shtm>

ABRISSKÜNDIGUNG IM WEDDING

Bayer wird ruppig

Der Pharma-Konzern Bayer will ein Wohnhaus im Wedding zur Erweiterung der Firmenzentrale abreißen. Für die fünf Mietparteien, die sich der Kündigung nicht beugen, wird es ungemütlich.

Im Herbst 2010 hatte die Bayer HealthCare, vormals Bayer Schering, allen 20 Mietparteien des Altbaus Fennstraße 35-37/Am Nordhafen 1 gekündigt. Das Haus solle abgerissen werden, damit an seiner Stelle ein neues Verwaltungsgebäude mit Mitarbeiterrestaurant und Konferenzzentrum entstehen kann. Ein Jahr später legte der Konzern seine Neubaupläne jedoch für unbestimmte Zeit auf Eis. Trotzdem will Bayer weiterhin das Wohnhaus beseitigen und die Kündigungen durchsetzen. Die Mieter werden nun nicht mehr

nur juristisch, sondern auch auf rabiater Weise bearbeitet. In den beiden bereits leergezogenen Aufgängen in der Fennstraße wurde ohne Rücksicht auf die Nachbarn lautstark entrümpelt. Arbeiter haben Fußbodenplatten und Bretter herausgerissen und aus den oberen Stockwerken in den Hof geworfen. Sogar ein Kühlschrank flog durchs Fenster. Eine ordnungsgemäße Entsorgung von FCKW-haltigen Geräten, wie man sie von einem Chemiekonzern erwarten dürfte, sieht anders aus. Auch im Aufgang Am Nordhafen 1, wo die fünf standhaften Mietparteien wohnen, sind in den leer stehenden Wohnungen schon Bautrupps zu Werke gegangen. Eine Mieterin befürchtete schon, dass das Haus einstürzen könnte, so sehr hätten die Wände gewackelt, als

Foto: Sabine Münch



Bei den letzten Bayer-Mietern in der Fennstraße wackelten ordentlich die Wände

über ihrer Wohnung die Arbeiter polterten. „Nach entsprechenden Beschwerden der Mieter ist die Entrümpelungsfirma von der Hausverwaltung aufgefordert worden, sorgsamer und leiser vorzugehen“, erklärt Bayer-Sprecherin Ulrike Schröder. Dies sei bereits im August 2011 geschehen. Die Mieter berichten aber, dass die Entrümpelung bis in den Dezember andauerte.

Die Mieter wollen den Widrigkeiten aber weiter trotzen. Ihre Sprecherin Gülay Bulcun stellt klar: „Wir bleiben hier wohnen.“

Jens Sethmann

Anzeige

ZWEITE HAND VERLAG

Zweite Hand

Dick im Geschäft!

Neues Format. Alles drin.

Jeden Mittwoch als Beilage in „Der Tagesspiegel“ bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Ab Januar 2012 gibt es die Zweite Hand im neuen großen Zeitungsformat mit allen Rubriken einschließlich FAHRZEUGE und IMMOBILIEN jeden Freitag aktuell sowie immer mittwochs mit ausgewählten PREMIUM-ANGEBOTEN als Sonderbeilage in „Der Tagesspiegel“ bei Ihrem Zeitschriftenhändler.

ZWEITE HAND.
Ihr Anzeigenmarkt.
Einfach besser.

Ob Widerstand oder Engagement

Bürger bewegen Berlin

Der Protest gegen staatlich bevormundete, intransparente Entscheidungen ist inmitten der Gesellschaft angekommen. Noch nie gab es eine so große Anzahl von Menschen quer durch alle politischen Gesinnungen und Alters- und Bildungsschichten, die sich wehren, Beteiligung einfordern, sich engagieren und den politischen Entscheidungsträgern Druck machen. Der Protest ist weniger ideologisch geprägt als vor Jahrzehnten, er macht sich eher an konkreten Missständen fest. Berlin ist in Bewegung – häufig dank seiner Bürger.



Margarete Winkes und Friedhelm Gülink wehrten sich in einer zwölf Jahre dauernden Auseinandersetzung gegen die „Betonierung“ des Stuttgarter Platzes



Wird Margarete Winkes gefragt, wie alles angefangen hat, kommt ihre Antwort ohne Zögern: „Mit Wut!“ Denn der Plan für eine Bebauung des Stuttgarter Platzes, der Anwohnern und Geschäftsleuten im Juni 1999 präsentiert wurde, setzte ihnen nicht nur ein 19-geschossiges Hotelhochhaus vor die Nase. Zwischen Windscheid- und Wilmersdorfer Straße wollte ein Investor zugleich großflächig Handel ansiedeln: Multimedia-Markt, Aldi, Lidl – untertunnelt mit einer Tiefgarage. „Auf die sollten dann so Hungerhaken von Bäumen gepflanzt werden!“ Anstelle der 240 alten Kastanien, Eichen und Linden – die für die Bauarbeiten gefällt werden sollten. Die Konsequenzen waren klar: Versiegelung und Verdichtung im ohnehin schon engen Stadtraum, Zerstörung der besonderen Mischung aus Wohnen, kleinen Läden, Restaurants und Cafés und die Blockierung einer wichtigen Grünschneise, die frische Luft vom Grunewald über die Bäume des „Stutti“ in die Stadt leitet. Der Architekt Friedhelm Gülink: „Unsere Einwände dagegen haben aber überhaupt niemanden interessiert.“ Es war eigentlich längst beschlossene Sache. Mit einem Bürgerprotest, der sich über zwölf Jahre ungebrochen gegen das Vorhaben stemmen und es zu Fall bringen könnte, hatten weder Politiker noch Investoren gerechnet.

„Dabei gibt es gerade in Berlin eine gut entwickelte Protestkultur“, sagt Michael Efler, Berliner Sprecher von

alle Fotos: Christian Muhrbeck

„Mehr Demokratie“. Der bundesweite Verein berät all jene, die sich in politische Entscheidungsprozesse einmischen wollen – etwa mit Petitionen, Bürgerbegehren bis hin zu Volksentscheiden. Und er beobachtet, wie dies die demokratische Landschaft in Deutschland verändert. Seitdem 1946 das Recht auf Volksbegehren und Volksentscheid erstmals in der bayrischen Verfassung verankert wurde, haben sich Bürger immer wieder eingemischt: In die Gesetzgebung, in kommunalpolitische Entscheidungen, in Ortsgestaltung und Stadtentwicklung. Sie haben sich der Politik in den Weg gestellt und ihre Barrikaden errichtet. Im Februar 1979 beispielsweise, als die West-Berliner Bürgerinitiative SO 36 in Kreuzberg die ersten „Instandbesetzungen“ organisierte, um auf die Wohnungsmisere aufmerksam zu machen: In Westteil der Stadt standen damals etwa 27000 Wohnungen leer, obwohl rund 80000 Menschen auf der Suche nach einer Bleibe waren. Auch wollten die Besetzer der Kahlschlag-Sanierung die rote Karte zeigen.

Dass sie erfolgreich waren, verdankten sie vor allem dem Engagement eines Kirchenmannes. Pfarrer Klaus Duntze hatte bereits zwei Jahre zuvor einen Ideenwettbewerb initiiert, erstmals zu gemeinsamen Diskussionen zwischen Planern, Verwaltern und Bürgern angeregt und damit nicht nur die Initialzündung zur Gründung der Bürgerinitiative SO 36 gegeben. Folge seiner „Einmischung“ und der Bürgerbeteiligung in stadtpolitische und stadtplanerische Entscheidungen vor über 30 Jahren wa-

In der Quartiersentwicklung hat die „Einmischung“ Tradition

ren entscheidende demokratische Reformen wie die Gründung einer unabhängigen Mieterberatung, aber auch die Idee der behutsamen Stadterneuerung: „Die Erneuerung muss mit den jetzigen Bewohnern und Gewerbetreibenden geplant und substanzerhaltend realisiert werden“, heißt es beispielsweise im ersten von

zwölf Grundsätzen, die sich die neue Sanierungspolitik auferlegte. Eine Erneuerung solcher Art hätte auch die Gegend rund um die Spittelkolonnaden an der Leipziger Straße heute dringend nötig. Gewaltige Wohnblocks und Hotels säumen die lebhafteste Ost-West-Verbindung. Übereinandergestapelte Pflanzkästen aus Beton grenzen die breiten Fußwege an vielen Stellen von der sechsspurigen Straße ab. Dahinter finden sich vor allem Billiganbieter und leer stehende Geschäfte.



„Dornröschenschlaf“ nennt Thomas Koch den Zustand, in dem sein Kiez sich befindet. „Die Anregung, uns zu vernetzen, kam aus dem Club hier im Wohngebiet – und vom Bezirksbürgermeister: Unternehmt doch was. Kommt zusammen.“ Und so gründeten sie 2009 das „Stadtteilaktiv Spittelkolonnaden“. Seitdem sitzen Anwohner über Grünplänen, verhandeln mit Verwaltungen und treffen mit Geschäftsleuten und Hotelbetreibern vor Ort zusammen. Koch: „Wir haben ja die gleichen Ziele: Wir wollen das Gebiet beleben.“ Und nach zwei Jahren ist durchaus einiges erreicht: So wurde die kleine Grünfläche an den Kolonnaden erst einmal ausgelichtet und damit einladender und sicherer gemacht. Sie trägt heute den Namen Marion-Gräfin-Dönhoff-Platz. Es gibt einen attraktiven Wochenmarkt am Hausvogteiplatz. Und es liegen konkrete Forderungen für die Neu-



gestaltung von Fußwegen und für eine öffentliche Toilette auf den Verwaltungstischen.

„Bei all diesen Aktivitäten darf man nicht nur auf das konkrete Ergebnis sehen“, meint der „Demokratieberater“ Michael Efler. „Da kommt auch ein Dialog zwischen Politik, Verwaltung und den Bürgern zustande.“ Seit dem Fall der Mauer habe dieser Dialog Hochkonjunktur. Efler: „Die Verfahren direkter Demokratie – also beispielsweise Bürgerbegehren und Volksentscheide – haben sich verzehnfacht.“ Das liegt in entscheidendem Maße auch an Gesetzesreformen. Anfang der 1990er Jahre wurden in den Landesgesetzen der neuen Bundesländer weitreichende Mitbestimmungsrechte verankert.

Nach zwei Jahren die ersten Erfolge an den Spittelkolonnaden: eine einladende Grünfläche und ein attraktiver Wochenmarkt: Thomas Koch vom „Stadtteilaktiv“

„Das etablierte System muss reagieren“

„Mehr Demokratie“ ist ein seit 1988 bestehender unabhängiger Verein, der die Möglichkeiten direkter Bürgermitbestimmung fördern und ausbauen will. Das MieterMagazin befragte den Sprecher der rund 6000 Mitglieder starken Organisation, Michael Efler.

MieterMagazin: Was hat sich an der Protestkultur der letzten 20 Jahre verändert?

Efler: Im Verhältnis zu den 70er und 80er Jahren haben Bürgerbeteiligung und Proteste enorm zugenommen. Heute sind deutlich mehr Menschen außerhalb von etablierten Parteien und politischer Strukturen aktiv. Und es sind breitere soziale Schichten eingebunden. Neben Linken und Grünen tragen heute mehr und mehr bürgerlich-konservative Kreise die Proteste mit. Man muss allerdings auch feststellen, dass sozial Benachteiligte sich weniger engagieren. In Protesten, wie wir sie heute erleben, dominiert die Bildungs- und Mittelschicht.



MieterMagazin: Sind Proteste heute weniger ideologisch, eher sachbezogener?

Efler: Auf jeden Fall, wenn man das mit dem Ende der 60er oder den 70er Jahren vergleicht. Es gibt zwar

auch heute Initiativen, die übergreifende und politische Themen angehen – etwa die Occupy-Bewegung, aber es sind doch meist ganz konkrete Themen, die aufgegriffen werden: Windkraftanlagen, Neuerschließung von Tagebauen, Flugrouten, Straßenbau.

MieterMagazin: „Besitzstandswahrer“ nennen die Demokratieforscher solche Protestler.

Efler: Das finde ich diskriminierend. Erst mal gibt es sie ja, die übergreifenden Themen: Denken Sie an den Berliner Wassertisch, der jetzt im S-Bahn-Tisch und im Energietisch „Nachahmer“ gefunden hat. Außerdem sind politische Kämpfe nicht per se die besseren – und es ist völlig legitim, auf die eigenen Belange aufmerksam zu machen, eigene Interessen durchzusetzen. Aber vor allem: Viele Menschen, die sich an den Protesten beteiligen, werden insgesamt kritischer in ihrer Haltung.

MieterMagazin: Erkennen Politiker, was sich da entwickelt?

Efler: Sie werden es begreifen müssen, wenn sie nicht ihre politische Legitimation verlieren wollen. Bürgerbeteiligung wird ein wichtiges Feld in der Politik werden. Schauen Sie doch nur auf die Erfolge der Piratenpartei – die wäre mit ihren Zielen vor 20 Jahren undenkbar gewesen. Das etablierte System muss reagieren, sonst hat es sich irgendwann überholt.

MieterMagazin: Wohin geht die Entwicklung?

Efler: Deutschland ist das einzige Land in Europa, das keinen bundesweiten Volksentscheid zulässt. Aber demokratische Beteiligung wird zunehmend eingefordert und sie muss zur Alltagskultur werden. Baden-Württemberg hat seit Kurzem eine Staatssekretärin für Bürgerbeteiligung, in Rheinland-Pfalz gibt es dafür eine Enquete-Kommission. Das sind längst noch keine Schweizer Zustände, aber es werden immer mehr rechtliche Hürden für Bürgerbeteiligungen fallen.

Interview: Rosemarie Mieder



Ohrfeige für den Berliner Senat: Der „Wassertisch“ um Aktivist Thomas Rudek erzielte Berlins ersten erfolgreichen Volksentscheid



Von dort stießen sie auch im Westen die Türen zu den Gesetzen auf. In Berlin dauerte es allerdings bis zum Jahr 2005, ehe die juristischen Voraussetzungen für Bürgerentscheide geschaffen waren. Wer heute nach Berliner Bürgerinitiativen sucht, findet im Internet Dutzende von Einträgen. Die Anliegen sind so vielfältig wie es die Probleme sind, mit denen Mieter und Hausbesitzer, Handwerker, Laden- und Café-Besitzer, aber auch kleine Unternehmen konfrontiert werden. Sie reichen von der Initiative zum Erhalt der Schmöckwitzer Uferbahn und dem Kampf um die Erhaltung von Kleingärten über das Aktionsbündnis zur Verhinderung des Weiterbaus der Stadtautobahn A 100 bis hin zum Bündnis gegen Vorratsdatenspeicherung. Angelaufen ist auch eine Initiative, die sich gegen Mietwillkür, Mietwucher und die Zweckentfremdung von Wohnraum richtet. Ein Appell wird schon über

■ Mehr Demokratie e.V.
Greifswalder
Straße 4
10405 Berlin
☎ 42082370
www.mehr-demokratie.de



das Internet verbreitet und kann dort unterschrieben werden. „Persönliche Betroffenheit, der Ärger direkt vor der Haustür“, so Michael Efler von Mehr Demokratie, „ist dabei ein starker Motor.“ Eine Voraussetzung für mächtige Bürgerbewegungen mit enormen Effekten ist solche Beeinträchtigung jedoch nicht: Am Sonntag, dem 13. Februar 2011, fand in Berlin der Volksentscheid über die Offenlegung der Teilprivatisierungsverträge bei den Berliner Wasserbetrieben statt. Es war – neben dem erfolgreichen Hamburger Volksentscheid gegen die Schulreform – einer der großen Siege direkter Demokratie in den letzten Jahren. Efler: „Und da stand nicht das Eigeninteresse im Vordergrund. Abgelehnt wurde die Privatisierung der Daseinsfürsorge.“ Der Arzt Daniel Röttger kann sich in Rage reden, wenn er vom inzwischen begonnenen Umbau in der Kastanienallee in Prenzlauer Berg spricht. Über eine kleine Meldung in einem Anzeigenblatt sind er und der Regisseur Matthias Aberle auf das Vorhaben des Bezirksamtes gestoßen – und haben den Widerstand organisiert. Da sollten die Straße verbreitert, ein Sicherheitsstreifen für Radfahrer und Parknischen angelegt, die Fußwege rollstuhlgerecht abgesenkt und auch die Einstiegsmöglichkeiten in die Straßenbahn verändert werden. Warum könnten Anwohner und Geschäftsleute dagegen sein? Die Umbauten werden die Straße verbreitern und die Fußwege schmaler machen. Sie werden Café-, Restaurant- und Geschäftsszene in der belebten und beliebten Szene-

meile Raum nehmen, sie werden das Gesicht der Straße verändern, die noch immer so etwas wie „Ost-Charme“ hat – und sie kosten Geld. Aberle: „Wenn ich meine Tochter hier in die Schule schicken will, muss ich erst mal das Klassenzimmer renovieren und ihr eine Rolle Klopapier mitgeben, damit sie die Toilette benutzen kann – aber für so etwas ist Geld da.“ 1,5 Millionen Euro hat der Bezirk für die Tiefbauarbeiten in der Szene-Straße eingeplant – nachdem das Bürgerbegehren der Initiative „Stoppt K 21!“ gescheitert ist, hat der Bau auch begonnen. Dass man den Bürger nicht rechtzeitig informiert oder gar Bürgerinteressen ignoriert hätte, weist der Panower Bezirksstadtrat Jens-Holger Kirchner weit von sich. „Die wollten doch einfach nur, dass alles bleibt, wie es ist!“ Kirchner verweist auf Diskussionen, Anhörungen, die Auswertung aller 80 Vorschläge nach der öffentlichen Auslegung der Baupläne.

Der Dialog braucht Zeit

Beteiligungsverfahren können einen enormen Druck ausüben. Ein Volksentscheid kann Gesetze verändern. Er kann wie in Hamburg eine Regierung ins Wanken bringen. Vor allem aber: Bürgerdialog und Bürgerbeteiligung kosten Zeit. „Beschleunigung und Effizienz sind mit Demokratie nicht vereinbar“, stellt Efler fest und

verweist auf das Vorbild Schweiz. Seit über 150 Jahren wird dort direkte Demokratie praktiziert, und das ist für alle Seiten von Vorteil. Als das Großprojekt des neuen Gotthardtunnels in Angriff genommen werden sollte, wurde es 1990 erst einmal der Öffentlichkeit vorgestellt. Diskussionen über neun Jahre folgten. Dann wurden die Pläne nach den Hinweisen und Kritiken überarbeitet. Der erste Durchstich 2010 wurde von der Bevölkerung gespannt



Umbau der Kastanienallee in Prenzlauer Berg; als „Verhinderer“ geschmäht: die „K21“-Organisatoren Daniel Röttger und Matthias Aberle

Den Glauben an die „Demokratie von oben“ verloren: Protestierende Anwohner des neuen Flughafens in Schönefeld



verfolgt – und war nicht etwa von Massenprotesten begleitet.

„Wir haben bei uns nicht wirklich eine Beteiligungskultur“, gibt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, zu bedenken. „Planungsvorlagen werden in der Regel doch erst bekannt, wenn die Entscheidungen gefallen sind und das Geld bewilligt wurde – und dann soll es hopplahopp gehen.“ Viele Anhörungsveranstaltungen seien Alibi-Veranstaltungen. Wild: „Die Bürger werden in der Regel nur zur Absegnung der Pläne herangezogen.“ Weil wirkliche Bürgerbeteiligung anstrengend ist, weil Konflikte gelöst werden müssen.

Das ist erst recht bei Projekten so, wo nicht nur Berliner Akteure, sondern internationale Großinvestoren mit am Tisch sitzen. Bei Projekten wie dem neuen internationalen Großflughafen in Berlin Schönefeld beispielsweise.

„Die haben uns von vorne bis hinten belogen!“ Das Urteil von Walfried Michaelis steht fest. Wer mit dem Organisator der Proteste in Friedrichshagen spricht, wird überschüttet mit Daten, Fakten, Argumenten. Es ist nicht nur der lauteste Bürger-

protest, der derzeit in ganz Berlin zu hören ist – er reißt Tausende Betroffene in einen Strudel von Erregung, Empörung und Enttäuschung. Es ist ein Konflikt, der schon Mitte der 90er Jahre aufflackerte, als Schönefeld für den neuen Großflughafen ins Gespräch kam. Verloren hat er seinen Glauben an die „Demokratie von oben“ nicht erst, seit vor einigen Wochen die Flugrouten endgültig präsentiert worden sind. Schon als



2006 das Bundesverwaltungsgericht sein Urteil zugunsten von Schönefeld fällte, war es damit vorbei: „Da sind Landesgesetze den Standortwünschen von Politik und Investoren angepasst worden.“

Wutbürger – 2010 das Wort des Jahres – steht wie kaum ein anderer Begriff für die Empörung in der Bevölkerung, wenn politische Entscheidungen über ihren Kopf hinweg getroffen werden. „Den Begriff kann ich nicht mehr hören – er degradiert die Engagierten“, kommentiert Reiner Wild vom Berliner Mieterverein. „Es ist doch so, dass viele Planungen zu spät bekannt gemacht werden – und diejenigen zu Recht aufgebracht sind, die übergangen wurden.“

So ist es auch nicht weiter verwunderlich, was das Göttinger Institut für Demokratieforschung nach einer Befragung von Flughafengegnern in Berlin und Brandenburg schlussfolgerte: Zwischen 87 und 90 Prozent der Protestteilnehmer haben kaum noch oder gar kein Vertrauen mehr in etablierte Parteien und Politiker. Sie blickten pessimistisch in die Zukunft und erwarteten in den kommenden Jahren eine noch stärkere Entfremdung der Politik von der Bevölkerung.

Michael Efler: „Wir beobachten, dass Bürgerproteste und Bürgerbewegungen heute bürgerliche und eher konservative Kreise in der Gesellschaft erreicht haben – da sind Leute dabei, die vor 20 Jahren noch nicht auf die Straße gegangen wären.“ Überwiegend Ältere, gut Ausgebildete und durchaus gut Situierte schließen sich den Bewegungen an oder organisieren sie sogar. 70 Prozent der Befragten um die Proteste gegen den Berliner Großflughafen sind älter als 45 Jahre, 20 Prozent sogar älter als 65. Junge Leute zwischen 16 und 35 Jahren dagegen finden sich kaum unter den Widerständlern (6 Prozent). Dafür haben über 80 Prozent der Befragten mindestens eine Fachhochschulreife und 60 Prozent sogar einen Hochschulabschluss.

Auch wenn es rund um Schönefeld vorwiegend die Eigenheimbewohner sind, die sich zur Wehr setzen, weil sie nicht nur um ihre Gesundheit, sondern auch um ihren Besitz fürchten, so vermerken Demokratieforscher deutschlandweit die gleiche Tendenz: Bürgerprotest – vor Jahrzehnten noch Angelegenheit von jungen Wilden – scheint heute überwiegend Sache der älteren Generation.

„Viele bringen ja auch schon Erfahrungen aus früheren Kämpfen mit“, ergänzt Michail Efler: Fachkompetenz, Ausdauer, Medienerfahrung, Vernetzung, Organisationstalent. „Die haben uns einfach unterschätzt“, sagt der Architekt Friedhelm Gülink. Im vergangenen Jahr erhielt seine Bürgerinitiative um den Stuttgarter Platz den Berliner Umweltpreis.

Rosemarie Mieder

■ Bürgerinitiativen im Internet:
BI Stuttgarter Platz:
www.bi-stuttli.de
Stadtteilaktiv
Spittelkolonnaden:
www.wo-berlin-begann.de

STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN

An die Kette gelegt

Nachdem der Senat die städtischen Wohnungsbaugesellschaften jahrelang nach Belieben schalten und walten ließ, sollen sie jetzt wohnungspolitisch in die Pflicht genommen werden. Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) verkündete am Jahresanfang medienwirksam einen Mieterhöhungsstopp für die 270 000 Wohnungen der landeseigenen Unternehmen. In Pankow machte der neue Baustadtrat Jens-Holger Kirchner (Grüne) einen Vorstoß zur Mietbegrenzung in zu modernisierenden Gewobag-Häusern.

Im Januar hat Senator Müller die sechs landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften angewiesen, vorerst „keine pauschalen Mieterhöhungen“ auszusprechen. Müller möchte mit den Wohnungsunternehmen Zielvereinbarungen schließen, die den Rahmen für die künftige Mietenentwicklung bilden.

Bisher waren die öffentlichen Vermieter nur mit einer recht allgemeinen Formulierung angehalten, sich bei Mieterhöhungen am Mietspiegel zu orientieren – was diese oft sehr frei auslegten. Als sich direkt nach der Veröffentlichung des Berliner Mietspiegels 2011 eine wahre Mieterhöhungswelle über die Stadt ergoss, waren die kommunalen Gesellschaften mit etwa 17 000 Mieterhöhungen maßgeblich beteiligt. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert deshalb schon seit langem wirk-same Zielvereinbarungen. „Die Problematik scheint der Senat jetzt er-

wie das konkret geschehen wird“, so Wild. Legt man die städtischen Unternehmen bei Modernisierungs-Mieterhöhungen auf eine Orientierung am Mietspiegel fest, ist beispielsweise nicht klar, ob der Mietspiegel-Oberwert oder die konkret für die Wohnung errechnete Vergleichsmiete gemeint ist. Unklar ist auch, welcher Maßstab angelegt wird, wenn Mieterhöhungen

Jens-Holger Kirchner, grüner Baustadtrat von Pankow, wollte währenddessen nicht auf die Generallösung des Senats warten und schloss mit dem landeseigenen Wohnungsunternehmen Gewobag und der Mieterberatung Prenzlauer Berg einen Vertrag: In acht Häusern mit rund 150 Wohnungen, die die Gesobau in diesem Jahr sanieren will, wird die Modernisierungsumlage begrenzt. Für die betroffenen Hartz-IV- und Sozialhilfe-Haushalte sollen die Mieten nicht über die vom Jobcenter übernommenen Wohnkosten steigen, bei wohngeldberechtigten

Pankow geht mit gutem Beispiel voran

Geringverdienern beträgt die Miete höchstens ein Drittel des Netto-Haushaltseinkommens. Für die übrigen Bewohner sollen die Mieten auf

270 000 Woh-
nungen gehören
den landeseigenen
Unternehmen –
ihrem eigentlichen
Versorgungsauftrag
wurden sie bislang
nicht gerecht

Der „Mietenstopp“ gilt nicht rückwirkend

Der von Senator Michael Müller ausgerufene „Mieterhöhungsstopp“ ist nur eine Anweisung an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, vorerst keine weiteren Mieterhöhungen auszusprechen. Das bedeutet also nicht, dass man ein in den vergangenen Monaten zugegangenes Mieterhöhungsverlangen in den Papierkorb werfen kann. Es sollte vor Zahlung auf seine Rechtmäßigkeit geprüft werden, es sei denn, der Vermieter hat es zurückgezogen.

js

kannt zu haben“, meint BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. In der Koalitionsvereinbarung gibt es verschiedene Ansätze, um auf die Mietpreisgestaltung der städtischen Wohnungsunternehmen größeren Einfluss zu nehmen. „Die Frage ist,



Foto: Degevo

an der Leistungsfähigkeit der Mieter bemessen werden. „Wenn es Vermieter gibt, die sich an den Einkommen ihrer Mieter orientieren sollten, dann sind es die städtischen“, sagt Reiner Wild. Es gehe nicht an, dass es – wie in Kreuzberg – bei den landeseigenen Vermietern keine Wohnungen gibt, die für Empfänger von staatlichen Transferleistungen geeignet sind. „Die städtischen Bestände müssen zu einem erheblichen Teil Hartz-IV-tauglich sein“, fordert der BMV-Geschäftsführer.

5,93 bis 7,16 Euro nettokalt erhöht werden. Die Wohnungen werden zu je einem Drittel an Hartz-IV-Haushalte, Wohngeldberechtigte und „Normalverdiener“ vergeben. Bei späteren Neuvermietungen darf die Miete höchstens 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Pankow plant solche Vereinbarungen auch für Modernisierungsvorhaben der beiden anderen im Bezirk tätigen Wohnungsbaugesellschaften Gesobau und Howoge.

Jens Sethmann

150 JAHRE HOBRECHT-PLAN

„Schlimmer als Teufel und Geheimrat“

1862 wurde der „Bebauungsplan für die Umgebungen Berlins“ verabschiedet. Besser bekannt ist er als Hobrecht-Plan, benannt nach seinem Verfasser. Die einfache Zeichnung bildete bis 1919 die Grundlage für das rasante Wachstum Berlins. Das war immer stark umstritten: Die mit ihm eingeführte Kanalisation ist zwar ein Meilenstein für die moderne Stadtentwicklung, er ist aber auch mitverantwortlich für die Wohnungsspekulation, die die ärmere Bevölkerung in elende Wohnverhältnisse drängte.

Eine einfache ►
Zeichnung, die das
heutige Berliner
Stadtbild prägt:
der Hobrecht-
plan von 1862

Anlass für den Plan des James Hobrecht waren die üblen sanitären Verhältnisse, die Mitte des 19. Jahrhunderts in der wachsenden preußischen Hauptstadt herrschten. Abwässer wurden auf den Grundstücken in Sickergruben gesammelt oder in den Rinnsteinen der Straßen oberirdisch abgeleitet. Das verunreinigte Grundwasser war häufig Auslöser für Krank-

fließen, von wo es auf Felder außerhalb der Stadt geleitet und „verrieselt“ wurde. Hobrecht unterteilte das Berliner Stadtgebiet dazu in zwölf Segmente mit jeweils einem Pumpwerk, die sogenannten Radialsysteme. Die Kanalisation wurde von 1873 bis 1893 gebaut. Berlin konnte sich danach der modernsten Entwässerung rühmen und galt als sauberste Stadt der Welt.

Bei der Planung der Stadterweiterung achtete Hobrecht auf ein ausreichendes Gefälle der neuen Straßen. Die bestehenden Chaussees wurden in den Plan übernommen. Dazwischen legte Hobrecht ein meist rechtwinkliges Geflecht von geraden Erschließungsstraßen und symmetrischen Stadtplätzen, die von der Bebauung freizuhalten waren. Weitere Festlegungen, etwa zur Art und Dichte der Bebauung oder zu vorgesehenen Nutzungen, gab es nicht. Der Hobrecht-Plan beschränkte sich nicht auf das Stadtgebiet von Berlin, das erst 1861 erheblich erweitert wurde und noch große landwirt-

Hobrecht beplante das Umland gleich mit

schaftlich genutzte Felder enthielt. Große Teile Charlottenburgs sowie Randflächen von Schöneberg, Rixdorf, Treptow und Lichtenberg wurden von Berlin einfach mitverplant. Das führte zu Irritationen. Im Juni 1862 geriet der Feldwächter der Gemeinde Alt-Schöneberg mit Landvermessern aneinander, die auf den bestellten Äckern der Schöneberger Bauern Grenzsteine setzten und dabei das Getreide zerstörten. Der Ortsvorstand von Alt-Schöneberg hatte keine Ahnung, dass in seiner Feldmark schon die Straßen des Ho-



brecht-Plans abgesteckt wurden, und fragte in einem Brief an den Polizeipräsidenten, auf welcher Grundlage die Arbeiten stattfänden. Das Polizeipräsidium hatte darauf auch keine plausible Antwort. In der Folge musste der Bebauungsplan umgearbeitet werden.

Schon bald wurde auch grundsätzliche Kritik am Bebauungsplan laut. So verfasste der Statistiker Ernst Bruch 1870 eine Artikelserie in der „Deutschen Bauzeitung“, in der er den Plan detailliert auseinandernahm. Er bemängelte die falsche Zentralisierung auf Alt-Berlin, die übermäßige Größe des beplanten Gebietes, die überbreiten Straßen, das völlige Fehlen von Parks, die gleichen, immer wiederkehrenden Gestaltungsmotive und nicht zuletzt die großen Baublöcke. Manche der projektierten Häuserkarrees hatten Seitenlängen von über 300 Metern.

Hobrecht hatte weitläufige Blöcke gewählt, um eine enge Bebauung zu vermeiden. In der Tiefe der Grundstücke sollte Platz für Gärten bleiben. „Was nützt aber günstigsten Falls das frei bleibende Innere, wenn nur ein tiefer siebzehnfüssiger Hof danach hinschleichen kann, oder dieser ganz durch ein Quergebäude davon abgeschnitten ist“, schrieb Ernst Bruch.

Die Baupolizeiordnung ließ schließlich überall die gleiche Baudichte zu – was die Bauherren auch gleich ausnutzten. Im Gründerzeit-Boom, der



Foto: Landesbildstelle



Foto: Sabine Münch

Seinerzeit Europas
modernste Kana-
lisation, Pumpwerk
des Radialsystems
in der Holzmarkt-
straße in Mitte

heiten, und der Gestank in den Straßen war nichts für empfindliche Nasen. Berlin brauchte dringend eine moderne Kanalisation. Nach englischem Vorbild sollten Kanäle unter den Straßen angelegt werden. Mit einem leichten Gefälle sollte das Abwasser zu einem Pumpwerk



Quelle: Zentral- und Landesbibliothek Berlin

Dieses Idealmodell stellt er gegen die Situation in England, wo die wohlhabenden Klassen und die Arbeiter in strikt voneinander getrennten Stadtteilen wohnten. „Nicht ‚Abschließung‘, sondern ‚Durchdringung‘ scheint mir aus sittlichen und darum aus staatlichen Rücksichten das Gebotene zu sein“, so Hobrecht.

„Eine schärfere Verurteilung der Mietskaserne lässt sich kaum finden, als sie in den Worten des Verteidigers ausgesprochen ist“, kritisierte nach der Jahrhundertwende der wohnungspolitisch engagierte Nationalökonom Rudolph Eberstadt. Der Publizist Werner Hegemann nannte Hobrechts Rechtfertigung gar „sozialpolitische Quacksalberei“ und wies in seinem Buch „Das steinerne Berlin“ von 1930 darauf hin, dass der Plan die Bildung von reinen Arbeitervierteln nicht verhindert hat. Der Hobrecht-Plan sei, so Hegemann, ein Werk, das „vier Millionen künftiger Berliner zum Wohnen in Behausungen verdammt, wie sie sich weder der dümmste Teufel noch der fleißigste Geheimrat oder Bauspekulant übler auszudenken vermochte“.

Fabriken neben Wohnungen

Kritisiert wurde auch, dass es keine Nutzungsfestlegungen gab und somit die ganze Stadt zum durchmischten Wohn- und Gewerbegebiet wurde. Oft entstanden Fabriken in den Blockinnenbereichen inmitten von Wohnhäusern. Die Bewohner waren deshalb dem Lärm und den Abgasen der Industrie ziemlich direkt ausgesetzt.

Foto: Paul Glaser



zu Zeiten von Bruchs Kritik erst anfang, legte sich auf dieser Grundlage rund um das alte Berlin ein Gürtel von Mietskasernen, die zwar in den Vorderhäusern meist großzügige Wohnungen hatten, in den Hinterhäusern aber ungünstig geschnittene, schlecht ausgestattete, dunkle, oft feuchte und überbelegte Wohnungen aufwiesen.

Hobrecht selbst war dieses soziale Ungleichgewicht bewusst. Er erklärte das „Durcheinanderwohnen der Gesellschaftsklassen“ zum Prinzip: „In der Mietskaserne gehen die Kinder aus den Kellerwohnungen in die Freischule über denselben Hausflur wie diejenigen des Rats oder Kaufmanns auf dem Weg nach dem Gymnasium.“

Foto: Landesbildstelle



Im Laufe der Jahre wurden viele Änderungen notwendig. Der Flächenbedarf von Eisenbahnen und Schifffahrtswegen war im Ursprungsplan völlig unterschätzt worden. Personen- und Güterbahnhofe, die Ringbahn, der Westhafenkanal, der Zentralviehhof und Industrieanlagen rissen große Löcher und Schneisen in das Straßenraster. An vielen Stellen

James, der Baumeister

Der Bauingenieur James Hobrecht (1825 bis 1902) wurde 1858 als Regierungsbaumeister bei der Baupolizei in Berlin angestellt. Ein Jahr später wurde er zum Leiter der Kommission zur Ausarbeitung des Bebauungsplans der Umgebungen Berlins berufen. Um sich auf den neuesten Entwicklungsstand in Sachen Kanalisations- und Entwässerungstechnik zu bringen, machte er 1860 eine Inspektionsreise nach Hamburg, Paris, London und in andere englische Städte. Noch vor Verabschiedung des Bebauungsplans wechselte Hobrecht nach Stettin. 1869 kam er zurück nach Berlin, wo er mit dem Bau der Kanalisation beauftragt wurde. Unterstützt wurde er darin von seinem Bruder Arthur, der 1872 bis 1878 Berliner Oberbürgermeister war. 1885 wählten die Stadtverordneten James Hobrecht für zwölf Jahre zum Stadtbaurat, der für den Straßen- und Brückenbau zuständig war.

js



Foto: Wikipedia

wurden auch die geplanten Plätze verkleinert oder ganz gestrichen und allzu große Baublöcke durch eingefügte Straßen unterteilt. Am Ende der Kaiserzeit war bis auf den nordöstlichen Teil von Prenzlauer Berg und das Nordwest-Ende des Weddings das ganze damalige Berlin nach dem Hobrecht-Plan bebaut. Heute urteilt die Fachwelt milder über Hobrecht. Mit zunehmendem Wohlstand und abnehmender Bewohnerdichte zeigt sich, dass man in Mietskasernen auf dem Hobrechtschen Stadtgrundriss sehr wohl gut leben kann. Das enge Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten wird heute, wo das Hinterhofgewerbe meist leise und sauber geworden ist, als lebendige „Berliner Mischung“ geschätzt. Und nicht zu vergessen: Die Kanalisation funktioniert immer noch tadellos.

Jens Sethmann

◀ Das einst von Fachleuten geschmähte Hobrechtsche Bebauungsraster wird heutzutage freundlicher beurteilt

ZEHN MIETERFRAGEN RUND UM DAS WASSER

Nur keine nassen Füße bekommen

Pro Tag entnimmt der deutsche Verbraucher durchschnittlich 122 Liter Wasser dem Leitungsnetz – 44 Kubikmeter im Jahr. Erfasst wird der Verbrauch durch Wasseruhren, wie die Verbrauchsmessgeräte umgangssprachlich genannt werden. Das MieterMagazin hat zehn typische Fragen zusammengestellt, die sich rund um das Thema Wasser drehen.

1. An welcher Stelle tauchen Wasserkosten in der Betriebs- und Heizkostenabrechnung auf?

Wer vorbereitet ist, der holt sich keine nassen Füße – das gilt auch für die Wasserrechnung

In der Betriebs- und Heizkostenabrechnung findet man meistens die Position „Kosten der Wasserversorgung“. Gemeint ist hier der Verbrauch des kalten Trinkwassers. Anderslautende Begriffe, die jedoch dasselbe meinen, sind „Kosten der Bewässerung“ oder „Kosten des Frischwassers“.

„Kosten der Entwässerung“ sind hingegen die Gebühren für städtische Kanalisation und Wasserreinigung oder entsprechende Kosten für eine private Anlage. In vielen Gemeinden werden die Entsorgungskosten für die Beseitigung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers separat berechnet.

Während die Kosten der Schmutzwasserentsorgung meist nach der Menge des bezogenen Frischwassers ermittelt werden, berechnen sich die Gebühren für das Niederschlagswasser nach der Größe der bebauten versiegelten Fläche eines Grundstücks. Synonyme für Niederschlagswasser sind „Kanalgebühren“ oder „Sielgebühren“.

Unter „Warmwasserkosten“ versteht man die Kosten der Wassererwärmung sowie die Kosten des Wasserverbrauchs, soweit dieser nicht schon bei den Kaltwasserkosten berechnet wurde.

2. Sind Wasserzähler Pflicht?

Die Heizkostenverordnung schreibt die verbrauchsabhängige Abrechnung der Warmwasserkosten vor. Wohnungen müssen daher grundsätzlich mit Zwischenzählern zur Erfassung des Warmwasserverbrauchs ausgestattet sein.

Kaltwasser muss in Berlin dagegen nicht verbrauchsabhängig abgerech-

net werden. Der Kaltwasserverbrauch wird über den in jedem Gebäude existierenden Hauptwasserzähler erfasst und die Kosten nach dem vereinbarten Umlageschlüssel (beispielsweise nach der Wohnfläche) auf die Mieter umgelegt. Etwas anderes gilt, wenn alle Wohnungen eines Gebäudes mit einem Kaltwasserzähler ausgestattet sind. In diesem Fall ist der Vermieter zu einer Umlage der Wasserkosten nach Verbrauch verpflichtet (BGH vom 12. März 2008 – VIII ZR 188/07).

3. Welche Kosten rund um den Wasserverbrauch können in der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden?

Neben den Kosten für den Wasserverbrauch und die Entsorgung dürfen auch Miet- oder Leasingkosten für Wasserzähler und die Kosten für deren Eichung umgelegt werden. Ebenfalls umlagefähig: die Kosten der Ablesung und die Kosten für die Erstellung der Abrechnung.

4. Wie setzt sich der Wasserpreis in Berlin zusammen?

Der Preis für die Wasserversorgung wird bestimmt durch einen verbrauchsunabhängigen Grundpreis und einen verbrauchsabhängigen Mengenpreis. Der Mengenpreis ergibt sich aus der verbrauchten Wassermenge. Der Grundpreis wird in Abhängigkeit von der Wasserzählergröße tageweise berechnet. Der Mengenpreis für Frischwasser beträgt in Berlin derzeit 2,169 Euro pro Kubikmeter (inklusive 7 Prozent Umsatzsteuer). Der Grundpreis für Frischwasser beträgt bei einer Wasserzählergröße Qn 2,5 je nach verbrauchter Menge zwischen 0,048 Euro/Tag/brutto und 0,321 Euro/



Tag/brutto. Qn 6,0: je nach verbrauchter Menge zwischen 0,514 und 0,770 Euro/Tag/brutto. Qn 10: 1,284 Euro/Tag/brutto (Qn steht für dabei die „Nenndurchflussmenge“).

Die Wassertarife werden nach Genehmigung durch die zuständige Behörde im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht. Eine Aufstellung findet man unter www.bwb.de.

5. Was sind Messfehlergrenzen?

Das Wasser fließt durch einen Hauptwasserzähler an der Wasserübergabestation des Hauses, bevor es – wenn vorhanden – über die Wohnungswasserzähler zu den Entnahmestellen gelangt. Die Summe der Verbräuche aller Wohnungswasserzähler müsste daher identisch sein mit dem angezeigten Wasserverbrauch des Hauptwasserzählers. In der Regel ist das nicht der Fall. Das liegt an der höheren Sensibilität des technisch hochwertigeren Hauptwasserzählers. Die in den Wohnungen installierten Wasserzähler müssen ein gewisses Trägheitsmoment überwinden und erfassen im Gegensatz zum Hauptwasserzähler keinen Wasserverbrauch, der unterhalb eines bestimmten Mindestdurchflusses liegt. Maßgeblich für die Wasserkostenabrechnung sind jedoch die erfassten Werte des Hauptwasserzählers. Die Abweichun-



Foto: epr

7. Was hat es mit dem sogenannten Vorwegabzug auf sich?

Gewerbliche Betriebe mit einem hohen Wasserverbrauch müssen getrennt von den übrigen Wohnungsmietern im Haus erfasst und kostenmäßig belastet werden. Hierzu wird der Wasserverbrauch des Gewerbes entweder durch einen Zwischenzähler erfasst oder geschätzt und von den Gesamtkosten abgezogen, bevor eine Umlage auf die Mieter erfolgt. Dieser sogenannte Vorwegabzug ist aber nur erforderlich, wenn ein erheblicher Mehrverbrauch an



Foto: Christian Muhrbeck

gen vom tatsächlichen Verbrauch der Wohnungsmieter werden im Rahmen gewisser Messdifferenzen (20 bis 25 Prozent) toleriert. Werden diese als „Messfehlergrenzen“ bezeichneten Werte überschritten, kann der Vermieter die überschüssigen Kosten nicht auf die Mieter umlegen.

6. Was ist das Problem bei überdimensionierten Wasserzählern?

Die Höhe des verbrauchsunabhängigen Grundpreises richtet sich nach der Größe des installierten Hauptwasserzählers. Je größer das Wohngebäude, desto größer der Wasserzähler und desto höher der Grundpreis. Für Wohngebäude werden drei Zählergrößen eingesetzt, die entsprechend ihrem sogenannten Nenndurchfluss (Kubikmeter pro Stunde) die Bezeichnungen QN 2,5 (Gebäude mit bis zu 30 Wohneinheiten), Qn 6,0 (mit bis zu 100 Wohneinheiten) und Qn 10,0 (Gebäude mit mehr als 100 Wohneinheiten) tragen. Ist der vorhandene Wasserzähler zu groß bemessen, kann ein Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit vorliegen (BGH, Urteil vom 21. April 2010 – VIII ZR 97/09). Der Vermieter muss sich dann bei dem Wasserversorgungsunternehmen um den Austausch des zu groß bemessenen Wasserzählers bemühen.

8. Was beinhaltet die Eichpflicht für Wasserzähler?

Kaltwasserzähler müssen alle sechs Jahre, Warmwasserzähler alle fünf Jahre geeicht werden. Bei der Eichung werden die Geräte vor Ort ausgetauscht. Nicht selten werden aber die Wasseruhren auch nach Ablauf der Eichfristen weiterverwendet. Dann darf man als Mieter zu Recht vermuten, dass die Messwerte nicht

richtig sind. Im Prozess muss der Vermieter das Gericht von der Richtigkeit der abgelesenen Werte mit anderen Beweismitteln überzeugen (BGH vom 17. November 2010 – VIII ZR 112/10).

9. Wie funktioniert der „Eimertest“?

Bestehen Zweifel an der Funktionstüchtigkeit eines Wasserzählers, notiert man dessen Wert, füllt einen Zehn-Liter-Eimer mit Wasser und prüft im Anschluss, ob der Zähler die zehn Liter erfasst hat.

10. Wann darf der Warmwasserverbrauch geschätzt werden?

Fällt ein Wasserzähler aus, kann der Verbrauch der betroffenen Wohnung über die sogenannte Differenzmethode ermittelt werden. Die Differenz zwischen dem vom Hauptwasserzähler erfassten Gesamtverbrauch und den durch die übrigen Wohnungswasserzähler erfassten Verbräuche wird der betroffenen Wohnung (mit Abschlägen für die Messfehlerdifferenz) zugeordnet. Fallen mehrere Wasserzähler aus, ist diese Methode nicht geeignet. Die Verbräuche dürfen dann anhand der Vorjahreswerte geschätzt werden.

◀ Wasserzähler müssen in regelmäßigen Abständen geeicht werden



Foto: Christian Muhrbeck

Liegen für mehr als 25 Prozent der Gesamtwohnfläche (entsprechend § 9 a Abs. 2 HeizkV) keine verwertbaren Messwerte vor, fällt auch eine Schätzung aus. Die Warmwasserkosten müssen dann nach einem festen Maßstab – meist der Wohnfläche – auf die Mieter verteilt werden. Wibke Werner

Kaltwasserzähler sind in Berlin nicht vorgeschrieben

RUNDFUNKBEITRAG

Erweiterte Lizenz zum Schnüffeln

Im Dezember 2011 hat mit dem schleswig-holsteinischen Landtag das letzte der 16 Länderparlamente der Einführung des Rundfunkbeitrages zugestimmt. Damit muss ab Januar 2013 jeder Haushalt pauschal den vollen Beitrag an die Gebühreneinzugszentrale (GEZ) zahlen, egal ob er Empfangsgeräte hat oder nicht. Vereinfacht wird die Gebührenerhebung dadurch nicht. Die GEZ bekommt für die Datenerhebung sogar noch weitergehende Kompetenzen.

Mit der Zustimmung aller Länder ist der 15. Rundfunkänderungsstaatsvertrag unter Dach und Fach. An die Stelle der gerätebezogenen Rundfunkgebühr tritt ab Januar 2013 der Rundfunkbeitrag, der für jede Wohnung zu entrichten ist. Der Beitrag beläuft sich zunächst auf 17,98 Euro im Monat, also soviel wie bisher für die Nutzung von Fernsehen, Radio und internetfähigen Computern, Mobiltelefonen und ähnlichen Geräten, die als Empfangsgeräte gelten, gezahlt werden muss.

Mit der haushaltsbezogenen Abgabe soll die Finanzierung des öffentlich-rechtlichen Rundfunks auf eine breitere Basis gestellt werden, indem man auch die sogenannten Schwarzseher zur Kasse bittet. Die GEZ spricht von bis zu zehn Prozent Zahlungspflichtigen, die mutmaßlich ihre Rundfunkgeräte nicht oder nicht vollständig angemeldet haben und sich so der Gebührenpflicht entziehen. Haushalte, die keine Rundfunkgeräte besitzen, zählt man großzügig mit.

Ein Leben ohne Fernsehen kann sich die GEZ offenbar nicht vorstellen. So werden ab nächstem Jahr die rundfunkabstinenten Haushalte für eine Dienstleistung zur Kasse gebeten, die sie nicht wollen. Auch die noch

größere Zahl der Menschen, die zwar ein Radio oder einen Computer angemeldet haben, aber keinen Fernseher besitzen, müssen in Zukunft nicht mehr nur die Grundge-



Foto: Sabine Münch

bühr von 5,76 Euro zahlen, sondern den vollen Beitrag leisten.

„Es geht uns vor allem darum, die Kontrollbedürftigkeit innerhalb des Systems deutlich zu reduzieren und

Der Vermieter als Erfüllungsgehilfe?

dabei die Privatsphäre der Rundfunkteilnehmer zu schonen“, erklärt der Vorsitzende der Rundfunkkommission der Länder, der rheinland-pfälzische Ministerpräsident Kurt Beck. Die Hoffnung, dass nun die GEZ-Schnüffeleien aufhören oder gar die GEZ abgeschafft werden könnte, trägt jedoch. Die GEZ wird sich in Zukunft Namen und Anschriften derjenigen „Beitragsschuldner“ besorgen, die bisher keine Geräte angemeldet haben.

Nach dem neuen Staatsvertrag bekommt sie größere Zugriffsrechte: Wenn die GEZ selbst mit den Daten

der Meldebehörde den Inhaber einer Wohnung nicht feststellen kann, soll zukünftig der Hauseigentümer oder der Verwalter umfangreiche Angaben über die Bewohner liefern: nicht nur den Namen und das Geburtsdatum, sondern auch „frühere Namen“, „alle vorhandenen Angaben zur Lage der Wohnung“ und den Beginn des Mietverhältnisses. Die GEZ kann sogar den Vermieter zur Auskunft zwingen, bei einer Weigerung droht ein Verwaltungszwangsverfahren. Weil Schleswig-Holsteins Datenschutzbeauftragter Thilo Weichert darin eine „systematische Umgehung des Direkterhebungs- und

Transparenzprinzips“ sah, hat sich die Abstimmung im dortigen Landtag lange verzögert.

Auch der Deutsche Mieterbund (DMB) und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bezogen gemeinsam Stellung: „Es ist vollkommen unverhältnismäßig, Vermieter, Grundstückseigentümer und Verwalter zu ‚Hilfsorganen‘ der Gebühreneinzugszentrale zwecks Eintreibung von Gebühren zu machen“, erklären DMB-Präsident Franz-Georg Rips und GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Im Übrigen wird der Grundsatz der Unverletzlichkeit der Wohnung verletzt und in unverantwortlicher Weise das Vertrauensverhältnis zwischen Mietern und Vermietern belastet.“ Thilo Weichert vermutet zudem, dass „das herrschende Misstrauen gegenüber dem Erhebungssystem eher größer als geringer wird“. Jens Sethmann

Der Bürger soll ► fürs Fernsehen bezahlen – auch wenn er keinen Fernseher hat

Der 15. Rundfunkänderungsstaatsvertrag im Wortlaut: www.rlp.de/ministerpraesident/staatskanzlei/medien/

Hör- und Sehbehinderte zahlen ein Drittel

Wer Arbeitslosengeld II, Grundsicherung, Sozialhilfe, Hilfe zur Pflege oder eine ähnliche Leistung bezieht, kann sich auch zukünftig von der Beitragspflicht befreien lassen. Die Befreiung muss mit entsprechenden Nachweisen bei der GEZ beantragt werden. Jedoch werden finanziell leistungsfähige hörgeschädigte oder sehbehinderte Menschen, die bislang von der Rundfunkgebühr befreit waren, künftig zu einem Drittel des Beitrags herangezogen.

js

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Fristlose Kündigung

Zahlt der Mieter die Miete wiederholt und trotz Abmahnung zu spät, kann dies den Vermieter berechtigen, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

BGH vom 14.9.2011 – VIII ZR 301/10 –

➡ Langfassung im Internet

Zwischen Januar 2008 und März 2009 zahlte der Mieter 11 Mieten verspätet. Mit Schreiben vom 19. und 24. September 2008 mahnte der Vermieter den Mieter wegen der verspäteten Zahlungen ab. Der Mieter bestritt, die Abmahnungen erhalten zu haben. Schließlich ließ der Vermieter eine weitere Abmahnung vom 12. Februar 2009 per Gerichtsvollzieher zustellen.

Die Miete für März 2009 ging aber auch erst am 10. März 2009 beim Vermieter ein. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis mit Schreiben vom 6. April 2009 fristlos, hilfsweise ordentlich. Der Bundesgerichtshof erachtete die Kündigung für rechtes: Bei der Würdigung, ob die Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar ist, seien auch die vor der Abmahnung liegenden Vertragsverletzungen des Mieters zu berücksichtigen. Nach vorangegangenen unpünktlichen Zahlungen könne bereits eine weitere unpünktliche Zahlung nach erfolgter Abmahnung die fristlose Kündigung rechtfertigen.

Mietermodernisierung

Zur Frage, ob sich ein Vermieter rechtsmissbräuchlich verhält, wenn er dem Mieter seiner Wohnung den Einbau einer modernen Heizungsanlage nicht gestattet.

BGH vom 14.9.2011 – VIII ZR 10/11 –

➡ Langfassung im Internet

Die Mieter begehrten vom Vermieter die Zustimmung zum Einbau einer Gasetagenheizung in ihre offenbeheizte Altbauwohnung. Sie wollten, nachdem der Vermieter ihren Wunsch nach Einbau einer Gasetagenheizung ablehnte, diese nunmehr auf eigene Kosten

und durch das bereits anderweitig vom Vermieter im Hause beauftragte Unternehmen einbauen lassen. Der Vermieter hatte bereits mehrere Wohnungen im Haus nach Auszug der Altmietern vor der Neuvermietung mit einer Gasetagenheizung ausgestattet. Er lehnte die von den Mietern begehrte Zustimmung mit dem Argument ab, er könne bei einer kurz vor einer künftigen Neuvermietung durch ihn eingebauten Gasetagenheizung eine höhere Miete erzielen, als bei Vermietung mit der durch den Mieter eingebauten, dann mittlerweile aber schon veralteten Heizung. Der BGH gab dem Vermieter Recht. Genauso wenig, wie der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter habe, dass dieser modernisiere, bestehe ein Anspruch auf Gestattung einer sogenannten Mietermodernisierung. Die Verweigerung der Mietermodernisierung sei grundsätzlich zulässig. Anders sei es ausnahmsweise nur bei rechtsmissbräuchlicher Verweigerung durch den Vermieter. Die Verweigerung der Mietermodernisierung sei aber nicht rechtsmissbräuchlich, wenn – wie hier – der Vermieter hierdurch Mieterhöhungsspielräume wahre.

Vorschuss-Erhöhung

Die letzte Betriebskostenabrechnung ist Grundlage für eine Anpassung der Vorauszahlungen, hindert aber nicht die Berücksichtigung anderer – bereits eingetretener oder noch eintretender – Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden. Es ist jedoch kein Raum für einen „abstrakten“ Sicherheitszuschlag in Höhe von 10 Prozent auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten.

BGH vom 28.9.2011 – VIII ZR 294/10 –

➡ Langfassung im Internet

Aufgrund der letzten Heizkostenabrechnung, die mit einer Nachforderung zu ihren Gunsten endete, hatte die Vermieterin eine Anpassung der künftigen monatlichen Heizkostenvorauszahlungen gefordert. Die neuen Vorauszahlungen berechnete sie, indem sie das Ergebnis der Abrechnung durch 12 teilte und dann hierauf einen Sicherheitszuschlag von 10 Prozent verlangte.

Den pauschalen Sicherheitszuschlag akzeptierte der BGH nicht. Vielmehr stellte er folgende Grundsätze für die Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Absatz 4 BGB auf:

1. Der Vermieter muss sich bei der Festsetzung der Vorauszahlungen an den voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten im laufenden Abrechnungsjahr orientieren. Grundlage ist die letzte Betriebskostenabrechnung, also das Abrechnungsergebnis geteilt durch 12.
2. Unzulässig ist die Festsetzung eines abstrakten Sicherheitszuschlags, der nicht durch konkret zu erwartende Kostensteigerungen gerechtfertigt werden kann.

3. Der Vermieter ist jedoch nicht gehindert, wegen bereits eingetretener oder noch eintretender Umstände einen begründeten Zuschlag vorzunehmen.
4. Diese Umstände muss er nachvollziehbar darlegen. Da es um eine Prognose geht, sind hieran keine zu hohen Anforderungen zu stellen.
5. Der Hinweis auf „die bekannte massive Steigerung der Energiekosten“ reicht nur aus, wenn sich die Erhöhung auf den Vorauszahlungsbetrag für die Heizkosten beschränkt oder nur anteilig in die Berechnung der gesamten Vorauszahlung (für „kalte“ Betriebskosten und Heizkosten) einbezogen wird.
6. Entsprechendes gilt für Mieter, wenn sie die Vorauszahlungen kürzen wollen.

Garagenkündigung

- a) Sind Wohnung und Garage Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses, so ist eine Teilkündigung des Mietverhältnisses über die Garage unzulässig.
- b) Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung dieser Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Das ist im Regelfall dann anzunehmen, wenn Wohnung und Garage auf demselben Grundstück liegen.

BGH vom 12.10.2011 – VIII ZR 251/10 –

➔ Langfassung im Internet

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung in Duisburg und einer Garage in einem 150 Meter von der Wohnung entfernt gelegenen Einfamilienhaus, das ursprünglich ebenfalls im Eigentum der Vermieterin stand. Im schriftlichen Wohnungsmietvertrag ist von einer Garage nicht die Rede. Die Anmietung der Garage wurde mündlich vereinbart. Später erwarben die Kläger das Eigentum an dem Gebäude, in dem sich die Garage befindet, und kündigten das Mietverhältnis über die Garage. Der BGH hielt das Räumungsverlangen des neuen Garageneigentümers für rechtes. Er nahm an, dass die von den Klägern ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses über die von der Beklagten genutzte Garage wirksam gewesen sei, weil es sich bei dem Mietverhältnis über die Garage um ein von dem Mietverhältnis über die Wohnung der Beklagten unabhängiges Rechtsverhältnis gehandelt habe. Wären Wohnung und Garage dagegen Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses, so sei das gesamte Mietverhältnis nur nach den Kündigungsvorschriften für Wohnraum kündbar; eine Teilkündigung des Mietverhältnisses über die Garage sei bei einem einheitlichen Mietverhältnis unzulässig. Befänden sich Garage und Wohnung auf zwei voneinander entfernten Grundstücken, bedürfe es für die An-

nahme der „Einheitlichkeit des Vertrags“ einer ausdrücklichen Vereinbarung oder anderer deutlicher auf einen solchen Parteiwillen hindeutenden Indizien (wie zum Beispiel einer Verschmelzung des Mietzinses für Wohnung und Garage). Solche Indizien konnte der Mieter im vorliegenden Fall nicht vortragen.

Verjährung

Zum Beginn der Verjährung nach § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB. Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Schäden an der Mietsache verjähren innerhalb von 6 Monaten. Die Verjährung läuft erst, wenn die Wohnung ordnungsgemäß übergeben ist.

BGH vom 12.10.2011 – VIII ZR 8/11 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter hatte dem Vermieter in einem persönlichen Gespräch angeboten, die Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist zurückzugeben. Als der Vermieter dies ablehnte, warf er die Wohnungsschlüssel in den zu seiner Wohnung gehörenden Briefkasten. Monate später führten die Parteien schließlich wie zwischenzeitlich abgesprochen eine „offizielle“ Wohnungsübergabe durch. Nachdem der Vermieter im Nachgang Schadensersatz wegen Beschädigung der Wohnung vom Mieter verlangte, wandt dieser Verjährung ein, die er vom Tage des Schlüssel-Einwurfs in den Briefkasten berechnete. „So nicht!“, urteilte der BGH: Die Verjährung habe erst vom Tag der offiziellen Wohnungsübergabe an zu laufen begonnen. Der Vermieter sei nicht verpflichtet, die Mietsache jederzeit – sozusagen „auf Zuruf“ – zurückzunehmen; der Vermieter komme mit seiner Weigerung, die Schlüssel sofort „an der Haustür“ entgegenzunehmen, nicht in Annahmeverzug, wenn sie ihm von dem offenbar kurzfristig ausgezogenen Mieter angeboten werden.

Mängelbeseitigung

Zu den Substantiierungsanforderungen bei der Geltendmachung von Mängeln am Mietobjekt.

BGH vom 25.10.2011 – VIII ZR 125/11 –

➔ Langfassung im Internet

Es ging unter anderem um eine Räumungsklage wegen angeblich überzogener Mietminderung. Hinsichtlich der meisten vom Mieter gerügten Mängel fehlte es nach Ansicht des Landgerichts an einem ausreichend substantiierten Sachvortrag zum Vorhandensein von Mängeln oder jedenfalls zu deren Erheblichkeit. Den Beweisantritten des Mieters ging das Landgericht daher nicht nach. Der BGH hat auf die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde die Revision zugelassen und in der Sache die Entscheidung aufgehoben und an das Landgericht zurückverwiesen.

Aus der BGH-Entscheidung ergibt sich grundsätzlich, dass im mietrechtlichen Gewährleistungsverfahren der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung

eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, genügt. Zum Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung oder auch zu einer bestimmten Minderungsquote braucht der Mieter hingegen nichts vorzutragen. Beispielsweise reicht die Behauptung, das Abflussrohr sei „durchgerostet“ und „Wasser trete aus“ aus, ohne dass eine genaue Angabe der Menge des austretenden Wassers erforderlich ist oder Aussagen zur Größe der Risse nötig sind. Ebenso reicht die Behauptung, „dass der Heizkörper nicht funktioniere“ aus. Dies ist bei verständiger Würdigung gleichbedeutend mit der Aussage, das Gerät gebe keine Heizwärme ab.

Heizkostenabrechnung

Zur formellen Wirksamkeit einer Heizkostenabrechnung im Wohnraummietverhältnis.

BGH vom 26.10.2011 – VIII ZR 268/10 –

🔗 Langfassung im Internet

Die Mieterin hielt die Abrechnungen aus formellen Gründen für unwirksam. Sie beanstandete zum einen, dass der Vermieter die (gesondert ausgewiesenen) Kosten für Kaltwasser und Entwässerung zusammen mit den Kosten für Heizung und Warmwasser abgerechnet habe und nicht mit den übrigen (kalten) Betriebskosten. Ferner seien die Verteilerschlüssel bei der Ermittlung des Energieanteils für die Warmwasserkosten nicht ausreichend erläutert und die Berechnung der Warmwasserkosten deshalb nicht nachvollziehbar und unwirksam.

Das sah der BGH anders und stellte fest: Es sei kein (formaler) Fehler, wenn die Kosten für Kaltwasser und Entwässerung zusammen mit den Kosten für Heizung und Warmwasser abgerechnet würden. Für die formelle Nachvollziehbarkeit der Heizkostenabrechnung sei es ausreichend, dass die Zahlenwerte mit der ihnen entsprechenden Bezeichnung mitgeteilt würden. Denn die zu den Werten führenden Rechenschritte ergäben sich aus der unmittelbaren Anwendung der Heizkostenverordnung.

Die Kenntnis (das heißt die Möglichkeit der Kenntnisnahme) der Paragraphen der HeizkostenVO werde dem Mieter unterstellt. Dies gelte auch für § 9 HeizkostenVO, der die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen regelt. Kommentierende Erläuterungen zu dem in § 9 HeizkostenVO dargestellten Verfahren der anteiligen Warmwasserkostenermittlung bedürfe die Heizkostenabrechnung zu ihrer formalen Wirksamkeit deshalb nicht.

Mieterhöhung

Ein in der Grundmiete einer preisgebundenen Wohnung enthaltener Kostenansatz für Schönheitsreparaturen im Sinne von § 28 Abs. 4 II. BV berechtigt einen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichte-

ten Vermieter nicht, nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung die nunmehr als „Marktmiete“ geschuldete Grundmiete über die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete hinaus um einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu erhöhen (Fortführung des Senatsurteils vom 16. Juni 2010 – VIII ZR 258/09, WuM 2010, 490).

BGH vom 9.11.2011 – VIII ZR 87/11 –

🔗 Langfassung im Internet

Im Mietvertrag der ehemaligen Sozialwohnung waren Regelungen zur Durchführung der der Vermieterin obliegenden Schönheitsreparaturen enthalten. Nach Wegfall der Preisbindung begehrte die Vermieterin Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB.

Ihr Zustimmungsverlangen erläuterte sie dahin, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die 72,44 Quadratmeter große Wohnung nach dem zugrunde zu legenden Mietspiegel 462,89 Euro (6,39 Euro mal 72,44 Quadratmeter) zuzüglich 32,60 Euro für Schönheitsreparaturen (0,45 Euro mal 72,44 Quadratmeter) nach § 28 Abs. 4, 5 a, § 26 Abs. 4 II. BV, insgesamt also 495,49 Euro monatlich (= 6,84 Euro pro Quadratmeter monatlich), betrage. Der BGH folgte seiner bisherigen Linie, wonach ein Zuschlag für Schönheitsreparaturen im Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB nicht verlangt werden könne. Es sei egal, ob die Schönheitsreparaturen unwirksam auf den Mieter abgewälzt oder – wie vorliegend – überhaupt nicht abgewälzt worden seien. In beiden Fällen scheide ein sogenannter Schönheitsreparaturen-Zuschlag aus.

Umstände in der Person des Vermieters oder des Mieters seien für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich ebenso ohne Bedeutung wie etwa die Art der Finanzierung des gemieteten Wohnraums oder bestimmte Vertragsmerkmale eines Mietverhältnisses, wie hier die Abwälzung von Schönheitsreparaturen.

Kündigungsausschluss

Zur Auslegung eines befristeten Kündigungserzichts in einem Wohnraummietvertrag.

BGH vom 23.11.2011 – VIII ZR 120/11 –

🔗 Langfassung im Internet

Im Mietvertrag war eine Staffelmiete vereinbart und folgender Kündigungsausschluss:

„3. Mietzeit: Ab dem 01.11.2007 Unbefristet: Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von drei Jahren auf ihr Recht zur Kündigung! Eine Kündigung ist erstmalig nach Ablauf eines Zeitraumes von drei Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig, also ab dem 30. Oktober 2010 zum 1. Januar 2011 möglich!“

Die Parteien stritten über die Wirksamkeit des Kündigungsausschlusses.

Der BGH folgte seiner bisherigen Rechtsprechung und hielt die Formulklausel für wirksam. Insbesondere enthalte die Klausel keinen – unzulässigen – Ausschluss der fristlosen Kündigung.

Instanzen-Rechtsprechung

Lichterkette

Eine vom Mieter zur Weihnachtszeit angebrachte Lichterkette am Fenster oder auf dem Balkon rechtfertigt keine Kündigung des Mietverhältnisses.

*LG Berlin vom 1.6.2010
– 65 S 390/09 –*

Die Begründung des Gerichts ist kurz: ... Die Lichterkette rechtfertigt auch eine Kündigung nicht. Ob es sich überhaupt um eine Pflichtverletzung handelt, soll hier ausdrücklich dahinstehen, denn immerhin handelt es sich um eine inzwischen weit verbreitete Sitte, in der Zeit vor und nach Weihnachten Fenster und Balkone mit elektrischer Beleuchtung zu schmücken. Selbst wenn man, obwohl es mangels entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag dazu schon keinen Anlass gibt, eine solche gleichwohl unterstellen wollte, handelte es sich jedenfalls um eine so verhältnismäßig geringfügige, dass sie weder eine fristlose noch eine fristgemäße Kündigung rechtfertigen könnte. ...

Schuldunfähigkeit

Der Vermieter hat gegen den Mieter keinen Schadensersatzanspruch, wenn andere Mieter des Hauses die Miete wegen Geräuschen mindern, die von der im Sterben liegenden Ehefrau des Mieters ausgehen.

*AG Lichtenberg vom 9.1.2012
– 113 C 244/11 –*

Das Gericht begründet wie folgt: ... Der Beklagte hat an die Klägerin keinen Schadensersatz in Höhe von 131,42 Euro wegen Pflichtverletzungen aus dem Mietvertrag der Parteien über die Wohnung K.-Str. in Berlin in der Zeit von Mai bis Juli 2011 zu zahlen. Voraussetzung des Anspruches der Klägerin war, dass der Beklagte schuldhaft Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt hat (§ 280 BGB). Dies konnte die Klägerin nicht darlegen.

Ein Mietvertrag über Wohnraum wird in der Regel unbefristet abgeschlossen, dass heißt, er kann für viele Lebensphasen des Menschen gelten, wenn er jung ist und keine Kinder hat, aber auch, wenn er krank wird, alt ist oder im Sterben liegt. Geräusche, auch die älterer und kranker Menschen, sind in einem Mehrparteienwohnhaus grundsätzlich sozialadäquat und hinzunehmen, sofern nicht ein konkret darzustellendes Maß überschritten wird. Die Beeinträchtigung ist hier jedoch nur pauschal vorgetragen. Die Lärmprotokolle des Mieters B., auf welche die Klägerin ihren Anspruch stützt, weisen für den Monat Mai 2011 an 13 Tagen Uhrzeiten auf, wobei einmal lautes Klopfen und einmal lautes Schreien angeführt wird. Bei den weiteren Zeiten sind die angeblichen Störungen nicht benannt. Im Protokoll für Juni 2011 finden sich nur Zeiten an 14 Tagen, ohne Angabe der konkreten Störungen und für Juli 2011 wurde gar keine Störung dargestellt, da ein Lärmprotokoll hierzu fehlt. Das Ausmaß der konkreten Störung bleibt daher offen und ist nicht prüfbar. Zum konkreten Ausmaß der Störung wurde auch im nachgelassenen Schriftsatz nicht weiter vorgetragen.

Ferner war unstreitig, dass der Beklagte selbst die störenden Geräusche nicht verursachte, sondern seine im Sterben liegende Ehefrau. Deren Verschulden, sofern ein solches überhaupt gegeben war, kann ihm nicht zugeordnet werden (§ 425 Abs. 2 BGB). Er haftet dafür auch nicht als Erfüllungsgehilfe. Der Beklagte ist selbst Mieter der Wohnung und daher nicht Erfüllungsgehilfe seiner Ehefrau. Er bewohnt die Wohnung aus eigenen, nicht abgeleiteten Rechten, weshalb § 278 BGB keine Anwendung findet. Der Beklagte haftet auch nicht als Erbe seiner Ehefrau. Die Haftung dieser setzt Verschulden voraus (§ 280 BGB), was nach den Umständen (Krankheit und Krankheitsstadium) ganz offensichtlich und erkennbar nicht vorgelegen hat. Eine Pflichtverletzung des Beklagten aber ist nicht erkennbar ge-

worden. Für Störungen des Mitmieters haftet der andere Mieter, hier der Beklagte, nur, wenn er in der Lage war, auf den Störer einzuwirken. Dies ist bei Verhalten aufgrund von Krankheit, noch dazu einer Demenz, welche den Menschen immer mehr verändert und unzugänglich macht, kaum anzunehmen.

Der Beklagte war auch nicht verpflichtet, sofort bei Verschlechterung des Gesundheitszustandes der Ehefrau für deren Verbringen aus der Wohnung zu sorgen. Vielmehr konnte er zunächst versuchen, deren Pflege, auch bis zum Ableben, in der vertrauten Wohnung zu organisieren. Dies hat er getan, indem er medizinische Hilfe in Anspruch nahm. Deren beruhigender Erfolg trat zeitnah ein. ...

Telefonanschluss

Zwar hat der Mieter – sofern dies nicht ausdrücklich vertraglich geregelt ist – keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Ausstattung der Wohnung mit einem Telekommunikationsanschluss. Der Mieter kann jedoch von dem Vermieter verlangen, dass dieser ihm den Anschluss ermöglicht, indem er ihm die Zustimmung erteilt, die erforderlichen Installationsarbeiten vornehmen zu lassen, also die erforderliche technische Einrichtung selbst anzubringen oder anbringen zu lassen.

*AG Neukölln vom 2.3.2011
– 5 C 340/10 –, mitgeteilt von
RAin Andrea Klette*

Betriebskostenabrechnung

Eine formell ordnungsgemäße Abrechnung setzt voraus, dass bei einer vorweg vorgenommenen Aufteilung von Gesamtkosten für den Mieter die Gesamtkosten und der Rechenschritt ersichtlich sind, mit dem der auf den Mieter entfallende Betrag ermittelt wurde.

*AG Tempelhof-Kreuzberg vom 8.11.2011 – 9 C 251/10 –, mitgeteilt von RA Stephan Werle
➔ Langfassung im Internet*

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
♿ Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Hauptgeschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
📍 Spichernstraße (U3 und U9)
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
Rechtsberatung:
Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

Briefzustellung: Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die Hauptgeschäftsstelle, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

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

📍 **Spichernstraße (U3, U9),**

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

♿ **Zugang im EG rollstuhlgerecht**

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,
Mecklenburgische Straße 15

📍🟡 Heidelberg Platz,
Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen
Wohlfahrtsverbandes (dpw),
Brandenburgische Straße 80
📍 Blissestraße

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter ☎ 226 260
Kieztreff Karlshorst, Treskowallee 64,
Höhe Tram-Haltestelle Marksburgstraße
Achtung! Wegen des Umzugs der Beratungsstelle kommt es ab Mitte/Ende März zu Veränderungen. Bitte informieren Sie sich unter ☎ 226 260.

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205
📍 Oranienburger Tor, ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
📍 Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter ☎ 226 260
AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)
📍 Nollendorfplatz, 📍 Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
🟡 Schönevide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ **226 260**

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 226 26-152
Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 17-18 Uhr: ☎ 44023862. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Unsere Mediatoren rufen zurück.

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ Hellersdorf

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerower Ring 42

■ Neue Grottkauer Straße

■ Treptow

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (2. OG, BBK),

Berlin-Kreuzberg

■ Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 39208627 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm (Passwort-geschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Gut eine Woche früher als bisher können Sie ab sofort Ihr MieterMagazin lesen, wenn Sie auf die Online-Ausgabe umsteigen. Papierstapel gehören für Online-Nutzer der Vergangenheit an. Eine erweiterte Suchfunktion lässt Stichworte und Themen schnell und exakt auffinden, zudem haben Sie verschiedene Möglichkeiten, die digitalen Artikel zu lesen, zu drucken, abzuspeichern oder per E-Mail an Bekannte zu versenden. Wenn Sie künftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin lesen möchten, können Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service> anmelden.

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den entstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

Bei Vorlage des Einzahlungsbelegs für den Mitgliedsbeitrag oder des aktuellen Mieter-Magazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

www.salinas-konzerte.de

☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

Reisen, Versicherungen etc.

Der Deutsche Mieterbund bietet für die Mitglieder der Mietervereine besondere Konditionen bei Reisen, Versicherungen, Autovermietungen etc.

Information zu den Angeboten im Internet unter www.mieterbund.de oder beim Berliner Mieterverein, ☎ 226 260

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

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

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt;

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 50 059

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

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

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH – 24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Otto Eigen, ☎ 36 80 32 17

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing, Sybille Klemz (Bezirksleitung)

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

Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber (Bezirksleitung)

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

Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do im Monat ab 19 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

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

Pankow

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

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

■ AG Modernisierung

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

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski, Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch am 8. März 2012 (Do) um 19.30 Uhr in der Beratungsstelle „Villa Offensiv“, Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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

Die Broschüren

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



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



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

März 2012

Weitere Details unter www.urania.de

Donnerstag, 1.3.

19.30 Dr. Eva Wlodarek: Tango vitale. Von Schicksalsschlägen und anderen glücklichen Umständen*

20.00 Spielfilm: Dame, König, As, Spion (2011)

Freitag, 2.3.

17.30 Dr. Eva Wlodarek: Wunscherfüllung für Selbstabholer*

20.00 Martin Buchholz: Kabarette sich, wer kann ...

20.00 Spielfilm: Dame, König, As, Spion (2011)

Samstag, 3.3.

20.00 Martin Buchholz: Kabarette sich, wer kann ...

Sonntag, 4.3.

10-14 Gesundheitstag – Tag des Hörens – Eintritt frei

Montag, 5.3.

15.30 Johannes Prittwitz: Rund um den Molkenmarkt und die Nikolaikirche**

17.30 Dr. Ingeborg Becker: Hans Baluschek – Ein Berliner Maler

erfasst Zeitgeist und soziale Spannungen der Wilhelminischen Ära**

19.30 Sigmar Gabriel: Ein solidarisches Europa – demokratisch und gerecht*

20.00 Spielfilm: Dame, König, As, Spion (2011)

Dienstag, 6.3.

9.30 MathInside – Mathematik ist überall

15.30 Dr. Gerhild H. M. Komander: Expressionismus – wie und warum entstand er?*

17.30 Dr. med. Carsten Giesche: Übergewicht – Wann wird aus einem

„Schönheitsfehler“ ein Risikofaktor für unser Leben?*

19.30 Prof. Dr. Miranda Schreurs: Die Ökologisierung der deutschen Wirtschaft –

ein Vorbild für den Rest der Welt?*

20.00 Spielfilm: Dame, König, As, Spion (2011)

Mittwoch, 7.3.

15.30 Horst Liebelt: Neuseeland – das Land der langen weißen Wolke**

17.30 Lea Zhou: China – das Land der Gottheiten und deren göttlich inspirierte Kultur**

19.30 Prof. Dr. Peter Klopfer: The Inconstant Gardener –

Wieso ich mit so viel verschiedenen Tieren arbeite*

20.00 Spielfilm: Dame, König, As, Spion (2011)

Donnerstag, 8.3.

15.30 Ingrid Meyer-Legrand: Das schwierige Erbe der Töchter der einstigen Flüchtlingskinder*

17.30 Horst Liebelt: Vietnam – eines der interessantesten Reiseziele Asiens**

19.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Die Beziehung zu mir selbst*

20.00 Spielfilm: Vincent will Meer (2010)

Freitag, 9.3.

15.30 Jürgen Grothe: Die Spandauer Zitadelle und der Juliusturm**

17.30 Prof. Dr. Michael Dettling: Die Wahrnehmung Schizophrener und ihre Folgen*

19.30 Prof. Dr. Aloys Prinz: Abgebrannt – unsere Zukunft nach dem Schuldenkollaps*

20.00 Dokumentarfilm: Wader, Wecker, Vaterland (2011)

Samstag, 10.3.

10-14 Gesundheitstag – Das künstliche Gelenk – Eintritt frei

16.00 Gastspiel der Deutschen Oper Berlin – Kinder tanzen für Kinder – Aschenputtel

Sonntag, 11.3.

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

Das richtige Leben im Falschen – Theodor W. Adorno

16.00 Gastspiel der Deutschen Oper Berlin – Kinder tanzen für Kinder – Aschenputtel

16.00 Bruno Baumann: Der Wüstengänger – Gobi Takla Makan, Sahara ... *

Montag, 12.3.

17.30 Podiumsgespräch mit Diskussion – Eintritt frei

Vorsorge treffen fürs Gehirn: Schlaganfall vorbeugen

19.30 Prof. Dr. Tania Singer: Empathie, Mitgefühl und deren Trainierbarkeit –

Soziale Emotionen aus der Sicht der Neurowissenschaften*

Dienstag, 13.3.

19.30 Volker Kauder: Religionsfreiheit – ein Menschenrecht*

Mittwoch, 14.3.

19.30 Reihe: Stadt im Gespräch – Berlin im Wandel – Eintritt frei

30 000 neue Wohnungen für Berlin – warum wovon, für wen und wo?

20.00 Spielfilm: Auf der Suche nach dem Gedächtnis (2008, OmU)

Freitag, 16.3. und Samstag, 17.3., jeweils 9.00 – 17.00 Uhr

Gesundheit als Beruf – Job- und Karrieremesse der Gesundheitswirtschaft

Sonntag, 18.3.

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

Kann das Finanzkapital moralisch sein? – André Comte-Sponville

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

Sonntag, 18.3.

16.00 Rüdiger Nehberg: Abenteurer für Menschenrechte –
Querschnitt durch ein aufregendes Leben**

Montag, 19.3.

15.30 Jörg Hertel: Wien – eine der vielseitigsten Metropolen Europas**

17.00 Dokumentarfilm: Gerhard Richter – Painting (2011)

17.30 Dr. med. Achim Kürten: Selbstbehandlungskräfte wecken, Teil 2*

19.30 Prof. Dr. Günter Faltn: Ökonomie neu denken –

Über Entrepreneurship, Flow und ökonomische Möglichkeiten*

20.00 Spielfilm: J. Edgar (2011)

Dienstag, 20.3.

15.30 W. Rathgeber: Erlebnisse und Begegnungen auf Pilgerwegen in Deutschland**

17.00 Dokumentarfilm: Gerhard Richter – Painting (2011)

17.30 Günther Creutzburg: Der Norden Portugals –

die Wiege des Landes und Heimat des Portweins**

19.30 Prof. Günter Verheugen: Die Schuldenkrise und die Zukunft der EU*

20.00 Dokumentarfilm: The Black Power Mixtape 1967-1975 (2011, OmU)

Mittwoch, 21.3.

15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Sophie Dorothea, Mutter Friedrichs II.*

17.00 Spielfilm: J. Edgar (2011)

17.30 Dr. Almut Mey: Die Bretagne – Ein Land voller Geheimnisse**

19.30 Dr. Stephen Cave: Unsterblich – Die Sehnsucht nach dem ewigen Leben als

Triebkraft unserer Zivilisation*

20.00 Dokumentarfilm: Gerhard Richter – Painting (2011)

Donnerstag, 22.3.

17.00 Dokumentarfilm: The Black Power Mixtape 1967-1975 (2011, OmU)

19.30 Ursula Richard: Wie Sie auch im Alltagsstress der Großstadt Auszeiten finden*

20.00 Dokumentarfilmpremiere: Das Geheimnis des aufrechten Gangs –

Wie uns das Wasser zum Menschen machte (2012)

Freitag, 23.3.

15.30 Hildegard Rupeks-Wolter: Andrea Palladio und seine weltberühmten Bauten**

17.30 Prof. Dr. Michael Niedeggen: Bindung, Liebe, Sex – Intime Einblicke ins Gehirn*

19.30 Ulli Kulke: Wernher von Braun und der Wettlauf zum Mond**

Montag, 26.3.

15.30 Richard Konstantin Blasy: Ravenna – die Stadt der spätantiken Mosaiken**

17.00 + 20.00 Dokumentarfilm: Der atmende Gott (2011)

17.30 Roland Marske: Gartenträume – die schönsten Gärten und Parks der Welt**

19.30 Roland Marske: Die Hurtigruten in Norwegen –

mit dem Postschiff zum Polarkreis**

Dienstag, 27.3.

15.30 Prof. Dr. Norbert Kapferer: Warum trennten sich C. G. Jung und Sigmund Freud?

Ein Disput und seine Folgen*

17.30 Dr. med. Karin Kippenhahn: Ich glaub' ich hör' nicht recht*

19.30 Volker Koop: Hitlers Muslime – Die Nazis und der Islam*

Mittwoch, 28.3.

15.30 PD Dr. med. Ingo Leister: Diagnostik und chirurgische Therapie bei Erkrankungen der Schilddrüse*

17.30 Richard Konstantin Blasy: Giovanni Lorenzo Bernini – Bildhauer und Architekt**

19.30 Rolf Hosfeld: Tucholsky – Ein deutsches Leben*

20.00 Prof. Dr. Joachim Peinke: Windenergie – eine turbulente Sache**

Donnerstag, 29.3.

15.30 Dr. Almut Mey: Streifzüge durch das Land der Sorben**

17.30 Alexander Jung und Klaus Zobel: Zwei Berliner auf Kajaktour vor Grönland**

20.00 jDPG – Einstein-Slam – Physik in 10 Minuten*

Freitag, 30.3.

15.30 Peter Feist: Friedrich II. – Entscheidungsschlachten eines großen Feldherrn*

17.00 + 20.00 Dokumentarfilm: Der atmende Gott (2011)

17.30 Prof. Dr. Christoph Stein: Schmerz und Schmerztherapie im Alter*

19.30 Prof. Regine Reichwein: Miteinander kommunizieren –

Geht das überhaupt und wenn ja, wie?*

Samstag, 31.3.

16.00 Paul Busch: Paul Busch – Ein Leben für den Zirkus

Vortrag mit Lesung und artistischen Einlagen

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 6,00/7,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2012 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €