



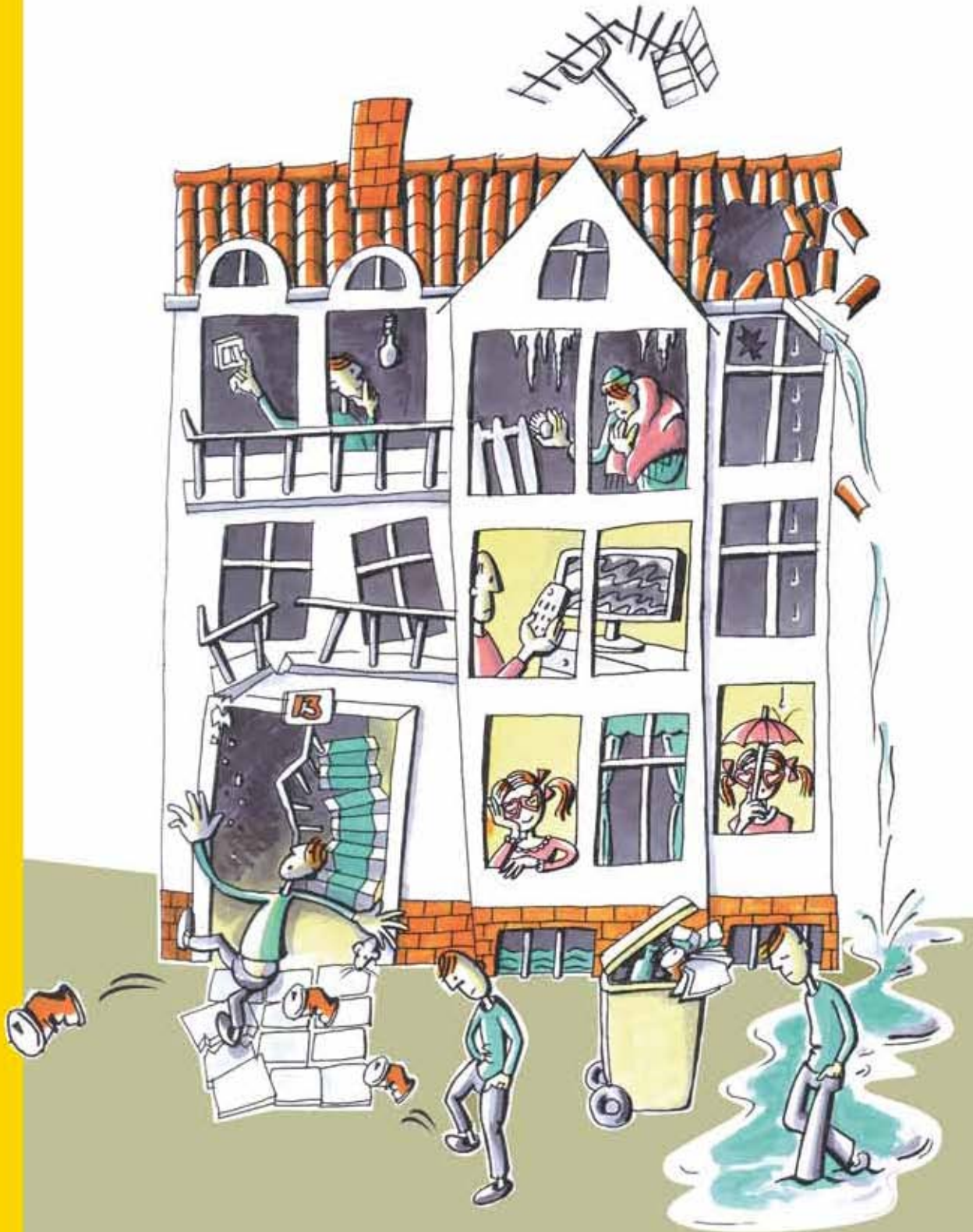
Magazin des
Berliner Mieter-
verein e.V.,
Landesverband
Berlin im
Deutschen
Mieterbund

März
3/2013

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Wer kassiert, repariert!

Mieter haben ein Recht auf eine mängelfreie Wohnung



**Bitte beachten
Sie die BMV-
Bezirksmitglieder-
versammlungen
auf Seite 18/19**

**10 FRAGEN ZUM
MIETRECHTS-
ÄNDERUNGSGESETZ**
Was ist neu im
Mietrecht?

ANIMAL HOARDING
Wenn Tierliebe
zum Himmel stinkt

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

Der Klassiker



- 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 Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

www.LAGERBOX.com

LAGERBOX sicher
sauber
trocken

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



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

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

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

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

Polsterei Böker Meisterbetrieb

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

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

Berliner Lohnsteuerberatung für Arbeitnehmer e.V. Lohnsteuerhilfeverein

BLB

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

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

Charlottenburg
Suarezstraße 56
14057 Berlin
☎ 030 32 77 290

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

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

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

Hohenschönhausen
Ahrenshooper Straße 22
13051 Berlin
☎ 030 92 80 166

Pankow
Schulstraße 3
13187 Berlin
☎ 030 47 47 00 31

Johannisthal
Winckelmannstr. 29
12487 Berlin
☎ 030 63 17 713

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

Treptow
Schönefelder Chaussee 221
12524 Berlin
☎ 030 67 31 052

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

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

PANORAMA

Studentische Wohnungsnot: Ab in die Kaserne?	6
Abriss 1: Ungers-Bauten am Lützowplatz	6
Volksbegehren Energie gestartet:	
Senat lässt Engagement vermissen	7
Der Webtipp: Bei Rot den Lärmpegel runter!	7
Abriss 2: Barbarossaplatz 59	7
„Mietenkonzept 2013“:	
Operation am Symptom	8
Landgerichtsurteil zu Asbest:	
Schadenersatz auch bei Spätfolgen	8
Zwangsräumung: Den Konflikt gesucht	9
Urteilen Sie selbst: Der Hausfrieden und der Hund	9
Soziale Stadt: Preise für soziales Miteinander	10
Der Webtipp: Kampagne gegen Schrott-Geräte	10
Das aktuelle Interview:	
Keine Erhöhung über den Mietspiegel-Oberwert	11
Studie zur Mieterzufriedenheit:	
Genossen sind treu	12
Calvinstraße 21:	
Brandgefährliches Spiel mit der Zeit	12
Treppenhaus: Heizen mit Maß	13
Der Literaturtipp:	
Liebeserklärung eines Kritikers	13

TITEL

Wer kassiert, repariert!	
Mieter haben ein Recht auf eine	
mangelfreie Wohnung	14

HINTERGRUND

Wohnungslosigkeit:	
Notfallhilfe ist in Not	20
10 Fragen zum Mietrechtsänderungsgesetz:	
Was ist neu im Mietrecht?	22
Animal Hoarding:	
Wenn Tierliebe zum Himmel stinkt	24
Parteienpositionen zum Mietrecht:	
Kampf um Mieterstimmen	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

BMV-Bezirksmitgliederversammlungen	18
Die BVM-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32
Impressum	4
Leserbriefe	4

Immer wieder versuchen Vermieter sich daran vorbeizudrücken, dass sie zur Beseitigung von Mängeln in einer Wohnung verpflichtet sind.

Dabei ist die Sache klar:

Wer kassiert, repariert!



Die Zahl der Wohnungslosen in Berlin nimmt wieder zu. Die, die ihnen helfen wollen, geraten an ihre Grenzen.

Notfallhilfe
in Not
20



Wo der Wohnungsmarkt zu einem zentralen Thema des nahenden Bundestagswahlkampfes wird, werden die Parteienpositionen auch zu einem **Kampf um Mieterstimmen**

Die auf dieser Seite abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.

Betr.: MieterMagazin 1+2/2013, Seite 6, Rainer Bratfisch: „Staatlicher Rundfunk – Verein mit Zwangsmitgliedschaft für alle“

Langjährige Lüge entlarvt

Da der Rundfunkbeitrag nicht auf Personen, sondern auf Wohnungen erhoben wird, handelt es sich um eine Wohnungssteuer oder Betriebsstättensteuer – steuerjuristisches Neuland. Aber immerhin ist die damit mehr als 60 Jahre irreführende, verschleiende Bezeichnung als „Gebühr“ nunmehr von Staats wegen offiziell als Lüge entlarvt worden.

D. Szostak per E-Mail

Viele Behinderte nicht befreit

Ihr Artikel zum Rundfunkbeitrag ab Januar 2013 enthält eine Falschaussage hinsichtlich des Personenkreises, der von der Zahlung befreit ist. Schwerbehinderte, deren Ausweis das Merkmal „RF“ enthält, sind nicht befreit, sondern müssen 5,99 Euro zahlen.

C. Nicoleit per E-Mail

MieterMagazin-Leserin Nicoleit hat recht: Blinde oder wesentlich sehbehinderte, hörgeschädigte oder ge-

hörlose sowie behinderte Menschen, deren Grad der Behinderung wenigstens 80 Prozent beträgt, zahlen ein Drittel des Rundfunkbeitrages. Befreit von der Beitragspflicht sind lediglich taubblinde Menschen und Empfänger von Blindenhilfe nach § 72 SGB XII.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 1+2/2013, Seite 6, Rainer Bratfisch: „Müllentsorgung – Gelb und Orange gehen Hand in Hand“

Sieg der Unvernunft

Hand in Hand? Bei der orange-gelben Tonne hat nur einer gewonnen: die Unvernunft und damit die BSR. Vor einem halben Jahr war das Thema schon mal im MieterMagazin, damals als „Gelbe Tonne minus“ beklagt. Die Gründe von damals, die gegen das von der BSR erzwungene Verfahren sprachen, sind noch immer die gleichen. Der Aufwand, sich umwelt- und gesetzestreu zu verhalten, ist gewachsen. Er ist teilweise so groß, dass man davon ausgehen kann, dass viele sich um die Regeln einen Teufel scheren werden. Da wird dann der Eimer mit dem Farbrest eben in den Restmüll wandern, genauso wie die in die Recyclinghöfe zu bringenden Teile. Den Farbrest, wie andere Chemikalien, kann man eh nicht auf jedem Recyclinghof abgeben. Die Vorgaben der ALBA/BSR-Vereinbarung sind nicht durchsetzbar. Und weil das so ist, hätten Politiker, die sachlich und nicht ideologisch motiviert sind, da für Nachbesserung sorgen müssen.

F. Widmann per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 1+2/2013, ab Seite 25, Jens Sethmann: „Spezial – der Soziale Wohnungsbau zwischen Ausstieg und Neuanfang“

Ein großer Sack verfehlter Politik

Nach meiner Erinnerung lagen die „Kostenmieten“ Anfang der 80er Jahre noch höher als von Ihrem Autor ermittelt, nämlich nach Ablauf der 15 Jahre Subventionierung bei 28 DM kalt ohne Betriebskosten – die Aussagen aus Senatskreisen

dazu hießen damals: wenn nach 15 Jahren die Mieten nicht bezahlbar sind, muss eben weiter subventioniert werden.

Aber das ist ja eigentlich nur eine Kleinigkeit im großen Sack einer verfehlten Wohnungspolitik. Ich wünsche mir, dass Sie die Berliner Wohnungspolitik weiter aufmerksam verfolgen, nicht nur die Ankündigungen der zuständigen Senatoren, sondern auch die Verfolgung der angekündigten Projekte, zum Beispiel dem von Frau Junge-Reyer, die zulässigen Mieterhöhungen unterhalb von 20 Prozent alle drei Jahre zu deckeln.

Und wenn Sie den Baustatssekretär Gothe mit der Aussage zitieren, Berlin sei schon dabei, sich die Beispiele anderer deutscher Städte anzusehen, könnten Sie das ruhig mit Fragezeichen versehen. Was das Beispiel Hamburg anbelangt: Ich finde, dass es sich so anhört wie im alten West-Berlin. Und interessant wäre ja die Aussage, wie sich die Mieten nach den 15 Jahren Förderung gestalten, wie also in Hamburg die „Kostenmieten“ aussehen – und eigentlich gilt diese Frage auch für München und Köln. Wenn die Kommune nicht selbst baut und die Wohnungen nicht selbst und gut bewirtschaftet, sondern wenn Privatunternehmen bauen, fallen die Mieter nach 15 beziehungsweise 25 Jahren in das große Loch des „Wohnungsmarktes“ – und 15 Jahre vergehen schnell. Ich fände es schön, wenn in diesen Fällen auch gesagt wird, wie in dem Artikel über das Kottbusser Tor, welche Mieten von den Sozialämtern noch übernommen werden. Dass sich die Höhe der Mietzuschüsse jährlich um 1,5 Prozent steigert, möchte ich nämlich bezweifeln.

G. Rogge per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 11/2012, Seite 4, Leserbrief von P. Prinz: „Draufgezahlt“

Warnung vor Wechsel

Der Meinung des Leserbriefschreibers P. Prinz kann ich mich nur vollinhaltlich anschließen: Warnen Sie Ihre Mitglieder vor einem Wechsel zur „FlexStrom AG“.

W. Tessmer 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 · 61. Jahrgang 2013

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hiltenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Jana Chantelau, Bettina Karl, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann · **Titelgrafik:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Analyse & Konzepte, Berliner Energietisch, Julia Gandras, epr/VDZ, Peter Homann/Gegendruck, Stefan Körner/Wikipedia, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Pflichtlektüre/Hortig, Daniel Sebastian Schaub, Suva · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-2110095, Fax 2110099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Achtung!

BMV-Bezirksmitglieder- versammlungen 2013

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 Seite 18 und 19.

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins
bietet an jedem dritten Montag im Monat von
16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an.
Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen
oder Anregungen der Mitglieder.
Die nächsten Termine sind: Montag, 18. März 2013
und Montag, 15. April 2013.

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

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

Wir trauern

Dr. Fritz Weißhuhn

Seit der 1990 erfolgten Gründung des Mieterverein
Berlin für den Ostteil der Stadt war Fritz Weißhuhn
unserem Verein eng verbunden. Als Organisator der
ersten Stunde und als Ideengeber für Programmatik
und strategische Ausrichtung des Berliner Mieter-
vereins. Er war der Motor der Aktivengruppe Fried-
richshain, hat unzählige Versammlungen in Häusern
und Wohngebieten organisiert und Informations-
stände betreut.

Sein gesellschaftliches Wirken mit konsequentem
Standpunkt verdient Respekt. Seine im persönlichen
Kontakt zugewandte, stets freundliche, meist be-
scheidene Art war eine besondere Gabe. Für das
jahrelange ehrenamtliche Engagement wurde er im
Jahr 2005 mit dem Verdienstorden der Bundes-
republik Deutschland ausgezeichnet.
Fritz Weißhuhn ist am 30. Januar 2013 im Alter
von 84 Jahren verstorben.

Wir werden ihn in Erinnerung behalten.
*Vorstand, Geschäftsführung und
Bezirksleitung Friedrichshain-Kreuzberg
des Berliner Mietervereins*

Mitmachen

Liebes BMV-Mitglied, liebe Mieterinnen und Mieter,
die Rekommunalisierung der Stromnetze und der Aufbau
eines Berliner Stadtwerks sind Ziele, die der Berliner Ener-
gietisch seit dem 11. Februar 2013 mit einem Volksbegeh-
ren verfolgt. Der Berliner Mieterverein unterstützt dies.
Energieversorgung gehört als Daseinsvorsorge der Bevöl-
kerung in die öffentliche Hand. Die Netze sollen klima-
freundliche Energieversorgung sichern und nicht private
Renditeerwartungen erfüllen. Das vom Berliner Senat
angekündigte Engagement in diesem Unterfangen lässt
aber Zweifel an seiner Ernsthaftigkeit erkennen (hierzu
auch unser Beitrag auf Seite 7: „Volksbegehren Energie
gestartet – Senat lässt Engagement vermissen“). Deshalb
muss der Druck auf den Senat erhöht werden. Unter-
stützen Sie mit Ihrer Unterschrift das Volksbegehren. Es
braucht 200000 Stimmen bis 10. Juni. Die Unterschrif-
tenlisten liegen in den BMV-Beratungszentren aus oder
sind unter www.berliner-energetisch.net zu finden.

Reiner Wild, BMV-Geschäftsführer

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: **Wohnungsmangel**

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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



Augenblicke

Ob ein Bild zum
Nachdenken, ein
Motiv mit Witz
oder ein Foto
aus ungewöhnli-
cher Perspektive:
Schicken Sie dem
MieterMagazin
Ihre Momentauf-
nahme rund um
das Thema Woh-
nen – die Redak-
tion honoriert
den Abdruck
mit 40 Euro.

Einsender dieses Fotos ist Ria Siegert.

STUDENTISCHE WOHNUNGSNOT Ab in die Kaserne?

Bundesweit fehlen rund 70 000 Studentenwohnungen, davon 25 000 in Wohnheimen. Allein beim Studentenwerk Berlin stehen über 1300 Studierende auf der Warteliste. Bezahlbare Zimmer oder Wohnungen sind schwer zu bekommen. Ende November 2012 lud Bundesbauminister Peter Ramsauer zum Runden Tisch – Lösungskonzepte sind bisher nicht in Sicht.

Auf dem studentischen Wohnungsmarkt herrscht der gleiche Andrang wie in den Hörsälen

Studentenvertretungen wie der Freie Zusammenschluss von StudentInnen-schaften (fzs) warnen seit Jahren vor einer Wohnungsnot bei den Studierenden. „Während die Zahl der Wohnheimplätze seit 15 Jahren beinahe stagniert, stieg die Studierendenzahl um eine Million“, so fzs-Vorstandsmitglied Katharina Mahrt. Momentan sind in Berlin nur für 6 bis 7 Prozent der Studenten Wohnheimplätze vorhanden. Probleme haben besonders BAföG-Empfänger, da die Wohnraumpauschale von 224 Euro den Preisen auf dem Markt längst nicht mehr gerecht wird.

Die Wohnraumbörse des Studentenwerkes Berlin, das in der Hauptstadt zurzeit 9500 Wohnheimplätze verwaltet, weist lediglich sechs Angebote auf – ab 330 Euro für ein Zimmer in einer Dreier-WG. Im Lichtenberger „Quartier 216“, einem von einem Privatinvestor umgebauten ehemaligen Plattenbau, kosten Ein-Zimmer-Apartements zwischen 300 und 400 Euro. Die neuen „Studentenapartements“ in der Königin-Luise-Straße 5 in Dahlem sind sogar 16 bis 23 Euro je Quadratmeter nettokalt teuer. Jeder der 377 Wohnplätze im neuen Wohncampus in Adlershof, bezugsfertig im Herbst 2014, soll um die 340 Euro bruttowarm kosten.

„Freifinanzierter Neubau von Wohnheimen lohnt nur im höherpreisigen Segment“, stellt das Immobilienberatungsunternehmen VBRE fest. Zum Vergleich: Im seit 1959 bestehenden Studentendorf Schlachtensee mit circa 900 Wohnplätzen kostet die „Studentenbude Basic“ nur 185 Euro im Monat – wenn eine frei



Foto: Pflichtlektüre/Hortig

wird. Meist kommen dann 40 und mehr Bewerber auf einen freien Platz.

Das Studentenwerk Berlin und die vom fzs initiierte „Kampagne zur Bekämpfung studentischer Wohnungsnot“ fordern deshalb den öffentlich geförderten Aus- und Neubau von günstigem Wohnraum für Studierende. Mit einem einmaligen staatlichen Bauzuschuss von rund 26 000 Euro pro Wohnheimplatz könnte das Studentenwerk eine monatliche Miete von 220 bis 230 Eu-

ro gewährleisten. Georg Schlanke, Wohnexperte des Deutschen Studentenwerks, beziffert den Förderbedarf auf 400 Millionen Euro bundesweit.

Wohnungsbauminister Peter Ramsauer lud Ende November Vertreter der Studenten, von Behörden und Wohnungsbaugesellschaften zum Runden Tisch ein. Die Vorschläge, die dann aus dem Ministerium kamen, reichten von der Nutzung leerstehender Kasernen über eine verstärkte staatliche Förderung bis zur Nutzung von Hotelschiffen. Allerdings: Der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben stehen in Berlin „aktuell keine zur Umnutzung als Studentenwohnheime geeigneten und leerstehenden Kasernen-Bereiche zur Verfügung“, weiß Markus Volk von der Behörde.

Im Frühjahr tagt der nächste Runde Tisch zum Thema. Das nächste Studienjahr beginnt im Herbst. Die Zeit läuft.

Rainer Bratfisch

Abriss 1

„Berlins Innenstadt muss für junge Familien mit bezahlbaren Mietwohnungen attraktiv gemacht werden“ – diese Absicht, die sich anhört, als hätte sie gerade der amtierende Bau-senator verlautbart, bekundete die Internationale Bauausstellung mit etlichen Neubauprojekten vor knapp 30 Jahren

im damaligen West-Berlin. Am Lützowplatz verwirklichte Star-Architekt Oswald Mathias Ungers im IBA-Auftrag ein Ensemble von

Maisonette-Wohnungen, die sich mit großen Terrassen zu einem grünen Innenhof hin erschlossen – ein außergewöhnliches Innenstadt-Wohnprojekt mit günstigen Mieten



Foto: Sabine Münch

für Familien. In den 1990er Jahre wurde die Wohnanlage an das Münchner Unternehmen „Dibag AG“ verkauft. Nach jahrelangem Ringen mit den letzten Mietern hat der Investor nunmehr den Bagger zum Abriss auffahren lassen – und an Stelle der mit öffentlichen Geldern geförderten 83 Sozialwohnungen sind nun ein Hotel, Büros und auch einige hochpreisige Eigentumswohnungen geplant. uh

Senat lässt Engagement vermissen

Ab Ende 2014 soll das Land Berlin wieder Herr über das Berliner Strom- und Gasnetz sein. Das fordert die Bürgerinitiative Berliner Energietisch und startete am 11. Februar ein berlinweites Volksbegehren.

aus, die Verträge über das Gasnetz bereits Ende 2013. Eine gute Gelegenheit, um die beiden Netze wieder in kommunale Hand zu bringen, dachten sich die Initiatoren des Bürgerbündnisses „Berliner Energietisch“.

Der Senat zeigt sich grundsätzlich interessiert daran, die Rekommunalisierung voranzutreiben. Dafür gründete er bereits das Unternehmen „Berlin Energie“, das sich um die Konzessionsvergabe bewerben wird. Das Land Berlin wolle mindestens 51 Prozent am Strom- und Gasnetz übernehmen, so Daniela Augenstein, Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Da aus Sicht des Berliner Energietisches der Senat dieses Ziel aber nicht forsch genug verfolgt, startete das Bürgerbündnis ein Volksbegehren, in dem nicht nur die Rekommunalisierung des Netzes, sondern auch die Gründung eines Stadtwerkes für ökologischen Strom gefordert wird. „Wir beobachten beim Senat eine gewisse Aktivität, aber das ist uns

nicht verbindlich genug“, begründet Stefan Taschner, Sprecher des Berliner Energietisches, das Volksbegehren. Er spielt damit auf „Berlin Energie“ an, das momentan erst aus einem Interimsgeschäftsführer besteht und kaum mehr als ein Gedankenspiel ist. Man sei auf einem guten Weg, die Kompetenzen aufzubauen, hält Augenstein dagegen. Der Berliner Mieterverein unterstützt das Volksbegehren. Die Versorgung mit Strom und Wärme gehöre zur Daseinsvorsorge und deshalb nicht in private Hände, sagt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. „Wir begrüßen die Rekommunalisierung der Energienetze, weil die Netze nicht zum Spielball privater Renditeerwartungen werden dürfen.“

Wiebke Schönherr

■ Das Volksbegehren braucht mindestens 200.000 Unterschriften, damit ein Volksentscheid folgen kann. Weitere Informationen im Internet unter www.berliner-energietisch.net



Foto: Berliner Energietisch

Für die Rekommunalisierung des Berliner Stromnetzes sammelt der „Energietisch“ jetzt Unterschriften

Aktuell wird das Berliner Stromnetz ausschließlich von dem Versorgungsunternehmen Vattenfall bewirtschaftet. Die Konzessionsverträge zwischen Berlin und dem schwedischen Energiekonzern laufen Ende 2014 jedoch

DER WEBTIPP

Bei Rot den Lärmpegel runter!

Ob der Lärm von der vielbefahrenen Straße vor dem Haus kommt, aus der Luft, aus Kopfhörern oder der Anlage des DJs: Er schädigt das Hörvermögen. Um vor allem Jüngere für diese Wahrheit zu sensibilisieren und sie zu warnen, entwickelte der Deutsche Berufsverband der Hals-Nasen-Ohrenärzte ein kostenloses Lärm-App für alle iPhone-Nutzer und Android-Smartphone-Besitzer. „Schwerhörigkeit ist nämlich schon heute ein Problem“, erklärt Dr. Ellen Lundershausen, Vizepräsidentin des Verbandes. „Und es wird sich noch verschärfen, wenn die jetzige Disco-Generation, die ihre Ohrstöpsel oft den ganzen Tag über nicht absetzt, älter wird.“

Das Lärm-App kann den Geräuschpegel an jedem aktuellen Standort messen: Zeigt die dargestellte Ampel grün, ist die Belastung unbedenklich. Gelb heißt: Vorsicht! Und die Farbe rot signalisiert, dass der Grenzwert überschritten ist. Dr. Ellen Lundershausen: „Dann sollte man seinen Ohren mal eine Ruhepause gönnen.“

Rosemarie Mieder

■ Zum kostenlosen Download:
iPhone:

<http://itunes.apple.com/de/app/larmapp/id465291587?mt=8>

Android-Smartphone:

<https://play.google.com/store/apps/details?id=de.monks.laermApp>



Foto: Peter Homann/Gegendruck

Abriss 2

„Schönheiten“ seien die Nachkriegsbauten am Barbarosaplatz 59 nicht, urteilte das MieterMagazin im April 2010, doch die dort wohnenden über 100 Mietparteien seien froh über den preiswerten Wohnraum. Damit ist es nun vorbei. Das Bezirksamt Schöneberg-Tempelhof ist angetreten, um den Platz aufzuwerten, der Eigentümer, um das Gebäude abzureißen. Das geht Hand in Hand. Seit einigen Wochen kündigt eine Stelltafel („Schönste Lage. Wie gewohnt“) von den Neubauplänen des Bauherrn. Der Abriss der alten Gebäude ist im Gang.

uh

„MIETENKONZEPT 2013“

Operation am Symptom

Bei den Bewohnern von 16 Berliner Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus wird die regelmäßig vorgenommene Mietanhebung zum 1. April ausgesetzt, sollte deren jetzige Miete 5,50 Euro überschreiten. Das grundsätzliche, dahinter stehende Problem – so der Berliner Mieterverein – wird damit nicht gelöst.

Das von Stadtentwicklungssenator Müller kurz vor Weihnachten letzten Jahres angekündigte „Mietekonzept 2013“ wird dafür sorgen, dass die zum 1. April vorgesehene planmäßige Erhöhung der Sozialmiete um 13 bis 26 Cent pro Quadratmeter und Monat nicht vorgenommen wird, wenn die Ist-Miete der Betroffenen bereits 5,50 Euro beträgt. Die Maßnahme beschränkt sich allerdings auf 16 ausgewählte Siedlungen mit 35000 Haushalten. Davon kom-

men circa 20000 in den Genuss der Mietenkappung, wie die Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Daniela Augenstein, mitteilte. Bei den Haushalten, die heute schon über einer Quadratmeter-Miete von 5,50 Euro liegen, werde allerdings keine Mietensenkung vorgenommen.

Für den Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, ist sowohl die Begrenzung auf bestimmte Sozialwohnungsbestände wie auch die Höhe der Kappung nicht nachvollziehbar: „Weder hat die Marke von 5,50 Euro den notwendigen Abstand zu den Mieten freifinanzierter Wohnungen, noch ist plausibel, warum eine über dieser Marke liegende Miete für die übrigen 115000 Sozialmieter verträglich und angemessen sein soll.“ Statt an einzelnen Symptomen zu operieren, solle Berlin auf

Foto: Christian Mührbeck



In Berlin liegen die Sozialmieten nahe an den Marktmieten – kleine kosmetische Korrekturen werden das nicht ändern

eine nachhaltige Therapie setzen: die Einführung einer sogenannten Richtsatzmiete von im Schnitt höchstens 5 Euro im Sozialen Wohnungsbau. Juristischen Bedenken hält der BMV-Geschäftsführer ein Rechtsgutachten der früheren Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer entgegen, das in einer Umstellung des Mietpreissystems zumindest für die 120000 Sozialwohnungen in Grund- und Anschlussförderung keine verfassungsrechtlichen Bedenken sieht.

Udo Hildenstab

LANDGERICHTSURTEIL ZU ASBEST

Schadenersatz auch bei Spätfolgen

Noch immer tickt in den Fußböden von mehr als 60000 Berliner Wohnungen eine „Zeitbombe“. Aus asbesthaltigen Fußbodenplatten können bei Beschädigung oder Sanierung Asbestfasern leicht in die Raumluft gelangen. Jetzt haben Mieter erstmalig einen rechtlichen Anspruch auf Schadenersatz.

Asbest führt meist erst Jahrzehnte nach dem Einatmen zu gefährlichen Erkrankungen

Den Wohnungsbaugesellschaften ist das Problem bekannt. Sie bieten eine Beratung zu Asbestgefahren an – ohne jedoch die Mieter in den be-

troffenen Wohnungen von sich aus zu warnen. Nicht nur die quadratischen Platten aus Vinylasbest sind gefährlich, auch die schwarzbraunen, bitumenhaltigen Klebstoffe können Asbest enthalten. Die Entfernung der Platten muss deshalb durch eine Fachfirma mit entsprechender Sachkunde erfolgen.

In einer Wohnung des Wohnungsbauunternehmens Gewobag in der Seelingstraße in Charlottenburg wurden beschädigte Vinylasbestplatten ohne besondere Staubschutzvorkehrungen mit Spachtel und Hammer entfernt. Die Mieter wurden über die Gefahren nicht informiert.

Bei einer solchen Verfahrensweise kann nicht ausgeschlossen werden, dass Asbestfasern in das Gewebe der Lunge oder des Rippenfells von Bewohnern gelangt sind. Bereits eine einzelne Faser kann die tödliche „Asbestose“ auslösen.

Bisher führte die lange Inkubationszeit von 20 bis 30 Jahren dazu, dass

Ansprüche des Mieters an den Verursacher bei einer Geltendmachung verjährt waren. Mit seinem Urteil vom 21. Dezember 2012 (Az 65 S 200/12, mehr dazu auf Seite 30 dieser Ausgabe des MieterMagazin) hat das Landgericht Berlin nun festgestellt, dass der Vermieter den Klägern alle Schäden zu ersetzen hat, die ihnen aus der Gesundheitsgefährdung durch den Asbestkontakt in den Mieträumen entstanden sind und auch als Spätfolgen möglicherweise noch entstehen werden.

Rechtsanwalt Leistikow-Schreyeck, der das Urteil erstritten hat, fordert die Vermieter auf, ihren ehemaligen und derzeitigen Mietern schriftlich die Sicherung ihrer Rechte aus allen zukünftigen Schäden zuzusagen, damit nicht jeder Mieter einzeln prozessieren muss. Auch sollten die Vermieter einen Geldbetrag für die Ansprüche Asbestgeschädigter insolvenz sicher zurückstellen.

Rainer Bratfisch



Foto: Suva

Den Konflikt gesucht

Zweimal konnte die Zwangsäumung vergangenes Jahr noch abgewendet werden, doch jetzt wurde sie durchgesetzt: Am 14. Februar setzte eine Gerichtsvollzieherin, begleitet von rund 500 Polizisten, die Familie Gülbol aus der Lausitzer Straße in Kreuzberg vor die Tür. Mehrere Hundert Protestierende, die die „Bürgerinitiative Zwangsäumung“ zusammengerufen hatte, versuchten erfolglos, die Räumung zu blockieren.

Der Räumung gingen jahrelange Gerichtsprozesse zwischen den Gülbols und Hauseigentümer André Franell voraus. Erst hatten sich die Gülbols geweigert, von Franell erhobene Mieterhöhungen zu zahlen. Woraufhin Franell gegen sie klagte und gewann. Dann verpasste die Familie die Frist, innerhalb derer sie ihr Mietkonto ausgleichen musste, weil sie von der Frist nichts wusste. Ihnen wurde gekündigt. Schließlich wehrten sie sich gegen den angedrohten Rauswurf, verloren aber. Da sich die Familie dennoch weigerte, das Haus zu verlassen, in dem der Familienvater, der 46-jährige Ali Gülbol seit 36 Jahren wohnt, wurde eine Zwangsäumung ausgesprochen. Rund 200 Freunde und Räumungsgegner stellten sich erstmals im Oktober 2012 der Gerichtsvollzieherin in den Weg, als sie die Gülbols vor die Tür setzen wollte. Die fünfköpfige Familie konnte bleiben. Ein zweiter Räumungstermin im Dezember, wurde ausgesetzt. Am 14. Februar nun mussten Gülbols endgültig ausziehen. Das „Bürgerbündnis Zwangsäumung verhindern“ hatte wochenlang auf diesen Fall aufmerksam gemacht und bekam Unterstützung aus der Politik. „Ich finde es gut, dass sie diese Öffentlichkeitsarbeit machen“, sagt der Sozialstadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Knut Mildner-Spindler (Linke). „Das zeigt Wohnungseigentümern, in welcher Situation sich die entsprechenden Mieter befinden.“

Vor der Räumung hatten der Bezirksbürgermeister Franz Schulz (Grüne) wie auch Mildner-Spindler mehrfach versucht, mit dem Eigentümer zu sprechen. Das dann zustande gekommene kurze Telefonat konnte die Sache nicht wenden.

Rund ein Dutzend Gespräche mit Vermietern, die in Friedrichshain und Kreuzberg Zwangsäumungen vollziehen wollten, hat Schulz nach eigenen Angaben in den vergangenen Monaten geführt. „Zwangsäumung ist erst seit einem halben Jahr so richtig ein Thema geworden“, sagt er. Woran das liege? „Die Entscheidungen von Vermietern werden heute nicht mehr als gottgegeben hingenommen.“ In 90 Prozent der Fälle würden klärende Gespräche mit Vermietern erfolgreich verlaufen, sagt der Bezirksbürgermeister.

So auch in den beiden Fällen, die in den vergangenen Monaten öffentlich wurden. Eine Familie aus der



Foto: Peter Homann/Gegendruck

Lübbener Straße war von einer Räumung seitens der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft WBM bedroht gewesen, und einem älteren Ehepaar aus der Admiralstraße drohte das gleiche Schicksal durch das Wohnungsunternehmen GSW. Sie durften bleiben, nachdem Schulz und Mildner-Spindler vermittelt hatten. „In beiden Fällen ging es dem Vermieter nicht um Vertreibung“, blickt Mildner-Spindler zurück. Ganz anders sieht er den Fall in der Lausitzer Straße: „Dort wurde vom Vermieter der Konflikt gesucht.“

Wiebke Schönherr



Illustration: Julia Gandras

URTEILEN SIE SELBST!

Der Hausfrieden und der Hund

Für manche Menschen sind ihre Haustiere vollwertige Familienmitglieder. Diese Tierliebe wird im Mietshaus gelegentlich nicht geteilt, was den Haussegen schnell in Schieflage geraten lässt. Zum Beispiel, wenn feuchte Stellen im Treppenhaus auftauchen und ziemlich schnell deutlich wird, dass es sich um Urinpfützen tierischer Herkunft handelt. Aber rechtfertigt das eine fristlose Kündigung?

Vermieter Hugo Waidmann* stellte am Treppenrand des Hausaufgangs verdächtige Feuchtflecke fest, die nach seiner Ansicht regelmäßig auftraten. Der Sachverhalt wurde von der Reinigungskraft des Hauses bestätigt. Sie bezeugte, dass sie alle zwei bis drei Wochen eine solche Pfütze im Treppenhaus beseitigen würde. Als Verursacher war für Hugo Waidmann der Hund des Mieters Bernd Rehborn* schnell ausgemacht. Er entschloss sich kurzerhand zur fristlosen Kündigung, um des Übels Herr zu werden. Bernd Rehborn hielt dies für nicht gerechtfertigt und zog vor das Amtsgericht. Wie hätten Sie entschieden?

Das Amtsgericht gab dem Hundebesitzer größtenteils recht: Eine fristlose Kündigung sei nur gerechtfertigt, „wenn es durch den Hund zu einer wesentlichen Beeinträchtigung von Mitmietern oder der Mietsache selbst gekommen wäre.“ Urinpfützen im Hausflur seien noch keine nachhaltige Hausfriedensstörung – unter anderem, weil man „üblicherweise im Treppenhaus mit Schuwerk läuft“. Der Mieter Bernd Rehborn wurde allerdings ausdrücklich aufgefordert, ab sofort den Hund „kontrolliert“ zu beaufsichtigen, damit die lästigen Urinpfützen nicht zur wiederkehrenden Missetat werden. Andernfalls könne eine fristgerechte Kündigung berechtigt sein.

Jana Chantelau

AG Köln vom 8. August 2000

– 208 C 164/00 –

SOZIALE STADT

Preise für soziales Miteinander

Beim diesjährigen Preis „Soziale Stadt“ wurden unter 171 eingereichten Beiträgen aus ganz Deutschland auch zwei Berliner Projekte ausgezeichnet. Beide wollen das soziale Miteinander in den Großsiedlungen von Marzahn-Hellersdorf verbessern – mit ganz unterschiedlichen Herangehensweisen.

Beim bundesweit einmaligen Wohnprojekt „Jule – Junges Leben“ werden junge Alleinerziehende dabei unterstützt, ihr Leben in den Griff zu be-

haben einen Kitaplatz.“ Dass es ein breites Netzwerk von Unterstützern gibt, darunter das Jobcenter und der Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis, mache viele Wege einfacher. Um die Aufwertung von Hellersdorf geht es im zweiten prämierten Projekt. Die Arbeitsgemeinschaft „Wohntheke“ ist ein Zusammenschluss verschiedener Wohnungsunternehmen, die durch die Unterstützung von Festen, Turnieren, Kulturveranstaltungen und ähnlichen Aktionen das Zusammenleben der Bewohner stärken will. Doch Hauptaufgabe ist die Vermarktung des Wohnstandorts Hellersdorf, wie die Arbeitsgemeinschaft unumwunden einräumt. Ein drittes Projekt erhielt zwar keinen Preis, aber eine lobende Anerkennung: die „Zukunftswerkstatt Mehringplatz“. Ein breites Bündnis aus Mietern, Gewerbetreibenden,

der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag, Quartiersmanagement und vielen weiteren Akteuren im Quartier will den Mehringplatz in Kreuzberg „wieder zu einem der schönsten Plätze Berlins“ machen. Zu den bereits angestoßenen Maßnahmen gehören die Ansiedlung unterschiedlicher Gewerbe, das Bepflanzen des Platzes mit rund 45 000 Blumen sowie die Einstellung eines Platzgärtners. Außerdem wurde eine nachbarschaftliche Begegnungsstätte eröffnet, und man organisierte Kiez-feste für die rund 5400 Anwohner. Der Preis Soziale Stadt wird alle zwei Jahre vergeben. Auslober sind unter anderem der Deutsche Städtetag, der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sowie erstmals auch der Deutsche Mieterbund.

Birgit Leiß



Foto: Daniel Sebastian Schaub

Betreuung für die Kleinen, Ausbildung für die Großen: das preisgekrönte Alleinerziehungsprojekt „Jule“

kommen. Initiator ist die Wohnungsbaugesellschaft Degewo. Sie will damit den Teufelskreis vieler junger Mütter in Marzahn durchbrechen: Ohne Schulabschluss und Ausbildung würden sie ihr Leben lang auf Transferleistungen angewiesen sein. Die Degewo stellte in der Golliner Straße 15 Drei- bis Fünfstückwohnungen zu günstigen Konditionen zur Verfügung. Es gibt einen 200 Quadratmeter großen Gemeinschaftsbereich, wo Eltern-Coaching, Beratungen oder Kochkurse stattfinden. Ein Vor-Ort-Team vom „Kinderring e.V.“ unterstützt die jungen Mütter – ein Vater ist auch dabei – in allen Belangen. Dafür müssen sich die Bewohner verpflichten, entweder den Schulabschluss nachzuholen oder eine Ausbildung zu machen. Obwohl der Projektstart erst im August 2012 war, zeigen sich bereits erste Erfolge, berichtet Projektleiterin Marina Bikádi: „Alle Erwachsenen sind in schulischen oder berufsvorbereitenden Maßnahmen, und alle Kinder

■ Bei Jule sind derzeit noch drei Wohnungen für Alleinerziehende frei. Kontakt: ☎ 93 77 20 52 E-Mail: jule-marzahn@web.de Bewerbungsformular unter www.degewo.de

DER WEBTIPP

Kampagne gegen Schrott-Geräte

Technische Geräte haben heutzutage selten eine lange Lebensdauer. Nicht nur, weil der technische Fortschritt sie in kürzester Zeit überholt, sondern auch, weil viele Geräte eine eingebaute Sollbruchstelle haben. So gibt es Drucker, die nach einer vorherbestimmten Anzahl gedruckter Seiten nur noch eine ominöse Fehlermeldung von sich geben, Mobiltelefone, deren Akkus man nicht austauschen kann, Waschmaschinen, für die es schon nach wenigen Jahren keine Ersatzteile mehr gibt, und Fernsehgeräte, die man wegwerfen muss, nur weil die Tasten der Fernbedienung irreparabel ausgeleiert sind. Über solche „geplante Obsoleszenzen“ hat sich der Berliner Betriebswirt Stefan Schridde geärgert und vor einem Jahr die Aktion für nachhaltige Produktqualität „Murks? Nein danke!“ gestartet.



■ www.murks-nein-danke.de

Auf einer Internetseite kann man melden, wenn ein Gerät wundersamerweise kurz nach Ablauf der Garantie den Geist aufgibt. Ziel ist es, Druck auf die Politik auszuüben, damit die Geldschneiderei und Ressourcenverschwendung unterbunden wird. Geplant sind unter anderem eine Kampagne zur Bundestagswahl und ein „Murkuseum“, in dem frühverschrottete Geräte vorgeführt werden. Der Nachhaltigkeitsrat der Bundesregierung hat „Murks? Nein Danke!“ 2013 mit dem Qualitätssiegel „Werkstatt N“ ausgezeichnet. *js*

DAS AKTUELLE INTERVIEW

Keine Erhöhung über den Mietspiegel-Oberwert

MieterMagazin: Derzeit wird an der Erstellung des neuen Mietspiegels gearbeitet, der im Frühjahr erscheinen wird. In welchen Punkten wünscht der Berliner Mieterverein Änderungen gegenüber früheren Mietspiegeln?

Wild: Der Berliner Mieterverein hat – schon bevor der neue Mietspiegel in Auftrag gegeben wurde – dem Senat und den Vermieterverbänden Vorschläge zur gerechteren Abbildung der Mieten im Mietspiegel gemacht. Dabei ging es um die Zusammenlegung von Baualters- und Wohnflächenspalten, damit sich die Zahl der Leerfelder im Mietspiegel reduzieren lässt. Zudem wollen wir sicherstellen, dass Mieterhöhungen den Oberwert der Mietzinsspanne in den einzelnen Feldern nicht überschreiten.

MieterMagazin: Was verbirgt sich hinter dieser Forderung?

Wild: Das den Mietspiegeln zugrunde liegende Gesetz regelt klar und deutlich, dass mit der Mieterhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden darf. Diese wird über eine Spanne von einem Unter- bis zu einem Oberwert im jeweiligen Segment des Mietspiegels dargestellt. Folgerichtig dürfte keine Mieterhöhung zu einer Miete über dem Oberwert führen. Durch die Kombination von Wohnwertmerkmalen der Orientierungshilfe und den Sondermerkmalen ist aber genau dies in Berlin möglich. Das ist in der Sache nicht richtig.

MieterMagazin: Der Mieterverein hat sich in früheren Verhandlungen auch für die Zusammenlegung von

Foto: Christian Muhrbeck



Reiner Wild ist Geschäftsführer des Berliner Mietervereins und Mitglied der Arbeitsgruppe Mietspiegel, in der Mieter- sowie Vermieterverbände und der Senat über mögliche Veränderungen des jeweils neu zu erstellenden Mietspiegels beraten

Ost- und Westwohnungskategorien eingesetzt. Warum ist man davon abgerückt?

Wild: Grundsätzlich sollte man mehr als 20 Jahre nach der Vereinigung der Stadthälften von einem gemeinsamen Wohnungsmarkt ausgehen. Aber in einem qualifizierten Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird, können Mietspiegelfelder nur zusammengelegt werden, wenn die Ausstattungsmerkmale auch weitgehend identisch sind. Das ist sowohl bei den Wohnlagen wie auch bei den Ausstattungsstandards, wie beispielsweise bei den Bädern, nicht der Fall.

Interview: Udo Hildenstab

Anzeige

Zweite Hand

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

Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Dick im Geschäft!
Neues Format. Alles drin.

STUDIE ZUR MIETERZUFRIEDENHEIT

Genossen sind treu

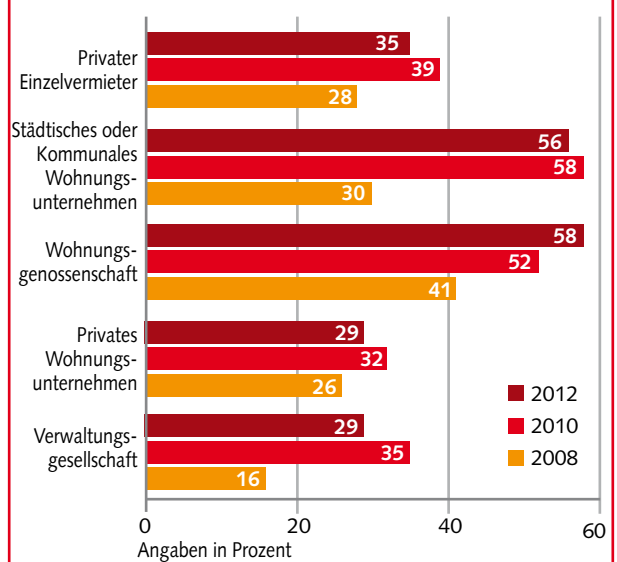
Alle zwei Jahre analysiert das Hamburger Beratungsunternehmen „Analyse & Konzepte“ die Zufriedenheit der Mieter mit den Leistungen ihrer Vermieter. Bundesweit wurden wieder 1000 Mieter in Telefoninterviews befragt. Nicht überraschend: Wohnungsgenossenschaften haben die treuesten Mieter.

Die Umfrage von Analyse & Konzepte ergab, dass nur 21 Prozent der Mieter mit den Leistungen des Vermieters „vollkommen zufrieden“ sind, weitere 63 Prozent sind „sehr zufrieden“ beziehungsweise „zufrieden“.

Die Bereitschaft, erneut eine Wohnung beim selben Vermieter anzumieten, hat sich seit 2010 kaum verändert. 41 Prozent der Mieter würden bestimmt wieder eine Wohnung

bei ihrem Vermieter mieten, 17 Prozent hingegen bestimmt nicht. Nach Vermietertypen konnten allein die Wohnungsgenossenschaften ihre Mieterbindung verbessern: 58 Prozent der Mitglieder würden ihrer Genossenschaft bei erneuter Wohnungssuche treu bleiben. Das sind 6 Prozentpunkte mehr als 2010. Gründe sind unter anderem die moderaten Wohnkosten. Aber auch bei den kommunalen Wohnungsunternehmen ist mehr als jeder zweite Mieter bereit, bei „seinem“ Unternehmen zu bleiben. Dagegen würden nur 29 Prozent der Mieter privater Wohnungsunternehmen und Verwaltungsgesellschaften wieder eine Wohnung des bisherigen Vermieters wählen. Bettina Harms-Goldt, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte, schließt daraus auf eine „Renaissance

Würde wieder eine Wohnung mieten bei ...



Quelle: Analyse & Konzepte

sance der genossenschaftlichen Idee“. Die auch in Berlin steigende Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen gibt ihr recht.

Rainer Bratfisch

CALVINSTRASSE 21

Brandgefährliches Spiel mit der Zeit

Die Schikanierung der Mieter in der Calvinstraße 21 geht weiter. Trotz gerichtlicher Erfolge und erstrittener einstweiliger Verfügungen hat sich für die sechs verbliebenen Mietparteien nichts verbessert. Selbst Feuer- und Sturzgefahren im Treppenhaus werden nicht beseitigt.

Der Bauaufsicht werden Mängel als behoben gemeldet, doch behoben wird nichts



Foto: Daniel Sebastian Schaub

Das Moabiter Haus in der Calvinstraße 21 hat als besonders kras- ses Beispiel für die Mieterverdrängung mittlerweile bundesweite Be- rühmtheit erlangt. Die Eigentümerin „Terrial Stadtentwicklung GmbH“,

die das 60er-Jahre-Mietshaus in eine Luxuswohnanlage umbauen will, ließ Küchenfenster zumauern, den Aufzug ausbauen, die Keller versperren, infernalischen Baulärm produ- zieren und überzog die Mieter mit Räumungsklagen. Die sechs von ur- sprünglich 15 Mietparteien, die sich nicht vertreiben lassen wollen, ha- ben zwar die gegen sie geführten Klagen zurückweisen können und auch die Wiedernutzbarmachung der Fenster und den Wiedereinbau des Aufzugs gerichtlich durchge- setzt, doch der Eigentümer spielt weiter auf Zeit und rührt sich nicht. Selbst wo es um Gefahren für Leib und Leben geht, bleibt er untätig. Das Treppenhaus ist brandgefähr- lich. Die Stufen sind dort von den Bauarbeitern mit einem Holzbelag versehen worden. Nachdem Mieter Roman Czapara wegen einer locke- ren Holzstufe gestürzt war, schrieb er Anfang Dezember 2012 an das Bauaufsichtsamt Mitte einen Brief,

in dem er auch die Feuergefahr des hölzernen Belags monierte. Wenn dort ein Feuer ausbricht, würde schnell das ganze Treppenhaus in Flammen stehen. Bis Anfang Febru- ar hat er vom Bezirksamt noch kei- ne Antwort erhalten. „Wir fühlen uns von den Behörden im Stich ge- lassen“, so Roman Czapara. Die Bauaufsicht erklärt, dass ein Be- schwerdeführer nicht als Verfahrens- beteiligter gilt und deshalb nicht be- nachrichtigt wird. Das Amt hat die Eigentümerin zweimal aufgefordert, die Mängel zu beseitigen, woraufhin diese die Fehler als behoben zurück- meldete, ohne dass sie etwas unter- nommen hätte. Als nächstes Mittel kann der Bezirk die Mängelbeseiti- gung anordnen sowie Zwangsmittel und eine Ersatzvornahme androhen. Dagegen ist Widerspruch möglich. „Das kann sich in die Länge ziehen“, so die Bauaufsicht. Hoffentlich nicht so lange, bis tatsächlich ein Unglück passiert.

Jens Sethmann

TREPPENHAUS

Heizen mit Maß

Klimaschutz im Treppenhaus verlangt, zu hohe aber auch zu niedrige Temperaturen auszuschließen. Denn das eine wie das andere schadet mehr als es nützt. So rät der Energieexperte zu moderatem Heizen des Hausflures.

Immer wenn Werner K. aus seiner Wohnungstür tritt, ist er sauer. Er steigt eine halbe Treppe hinunter, dort hängt ein Heizkörper unter dem Fenster. Der läuft selbst bei milden Außentemperaturen: 20 Grad zeigt das Thermometer, das der Mieter da abgestellt hat. Nicht selten kippt noch jemand das Fenster darüber an, weil es zu warm wird. So entweicht die Wärme zum größten Teil nach draußen.

Muss ein Hausflur auf Wohnraumtemperatur gebracht werden? Ist es

Foto: Sabine Münch



überhaupt notwendig, im Hausflur zu heizen? „Zu unseren Wohnbereichen gehören nun einmal auch Nebenräume“, erklärt Energieberater Ulrich Kleemann. Der Wohnungsflur grenzt ans Treppenhaus, genau wie vielleicht auch ein direkt neben dieser Tür liegendes Zimmer. „Wenn es im Hausflur eisig ist, zieht die Kälte beispielsweise über die geöffnete Tür oder auch eine kalte Wand in diese Räume, und die Wohnung muss stärker beheizt werden.“

Um das zu vermeiden, hat man in nicht wenigen Häusern, besonders wenn sie mit Fernwärme versorgt werden, einen oder auch mehrere Heizkörper im Treppenhaus installiert. Dass dies den Wohnkomfort erhöht, befand das Berliner Verwaltungsgericht – allerdings schon im Jahr 1981. Seitdem gibt es auch nichts nennenswert Neues in Sachen Rechtsprechung zu diesem Thema.

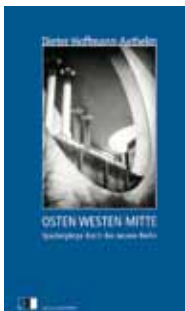
„Wir haben uns in einem Schreiben an den Vermieter von Herrn W. gewandt und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Treppenhauses gefordert“, erklärt Rechtsberater Peter Riehl vom Berliner Mieterverein. Und das besteht aus seiner Sicht darin, das Thermostat auf eine Temperatur von 7 bis 9 Grad einzupegeln und ein Verstellen zu blockieren. Und selbstverständlich muss der Heizkörper außerhalb der Heizperiode abgestellt werden.

Rosemarie Mieder

◀ In unmittelbarer Nähe zur Haustür sollte eine Treppenhausbeheizung nicht angebracht sein

DER LITERATURTIPP

Liebeserklärung eines Kritikers



■ Dieter Hoffmann-Axthelm: *Osten Westen Mitte. Spaziergänge durch das neuere Berlin.* Edition Fototapeta, Berlin 2012. 160 Seiten, 12,80 Euro

Sein Blick auf die Hauptstadt ist ein doppelt interessanter: Es ist der des Stadtplaners und Architekturkritikers Dieter Hoffmann-Axthelm – aber eben auch der des Ur-Berliners. Der es liebt, zu Fuß oder mit dem Rad durch die Kieze zu streifen. Der beobachtet, bewundert, kritisiert – und ganz realistisch mit den ewigen Klagen zur Stadtentwicklung umgeht. Gentrifizierung? Die Quartiere des Prenzlauer Bergs waren triste bröckelnde Altbau-substanz, für die die Wende gerade noch zur rechten Zeit kam! Und die heute wieder in ihrer ganzen Gründerzeitschönheit erstrahlen. Dass alteingesessene Bevölkerung verdrängt wurde, Mieten explodieren, sich heute eine neue Berliner Oberschicht festsetzt? „Solche Bewegungen zu begrenzen, dazu gehörte eine so entschlossene wie intelligente Stadtpolitik, und die haben wir nicht.“ Hoffmann-Axthelm sucht übrigens nicht nur an prominenten Plätzen. In den Fokus des „Stadtbummlers“ geraten auch Industriegebiete wie die Lichtenberger Siegfriedstraße. Scheu vor langatmigen Texten muss übrigens niemand haben. Hoffmann-Axthelm hat bunte Miniaturen aneinander gereiht, die am Ende ein besonderes Bild des neuen Berlin ergeben. Mit dem schmalen blauen Bändchen macht er seiner Heimatstadt eine Liebeserklärung – und bringt seine Leser in Versuchung, die Wanderschuhe herauszuholen und auf Entdeckungstour zu gehen.

Rosemarie Mieder

Anzeige

DIE GRÜNE BUNDESTAGSFRAKTION LÄDT EIN:

WER BEZAHLT DIE MAKLER?

Maklerprovision bei Vermietung und Verkauf neu ausrichten

**Öffentliches Fachgespräch,
11. März 2013, 17:00–19:30 Uhr
im Deutschen Bundestag**

Infos und Anmeldung:

» gruene-bundestag.de » News » Termine

UNS GEHT'S UMS GANZE



www.gruene-bundestag.de

Wer kassiert, repariert!

Mieter haben ein Recht auf eine mängelfreie Wohnung

In der Theorie ist die Sache einfach: Wenn die Heizung nicht funktioniert, die Fenster undicht sind oder sonstige Schäden auftreten, ist der Vermieter verpflichtet, diese zu beheben. Das gilt auch bei Mängeln außerhalb der Wohnung, etwa einem verwahrlosten Treppenhaus oder Ratten im Keller. Mieter haben einen gesetzlichen Anspruch darauf, dass der Vermieter Haus und Wohnung in Schuss hält – dafür zahlt man schließlich Miete. Die Praxis sieht freilich anders aus. Oft ist es alles andere als einfach, das Recht auf die mängelfreie Wohnung auch durchzusetzen.

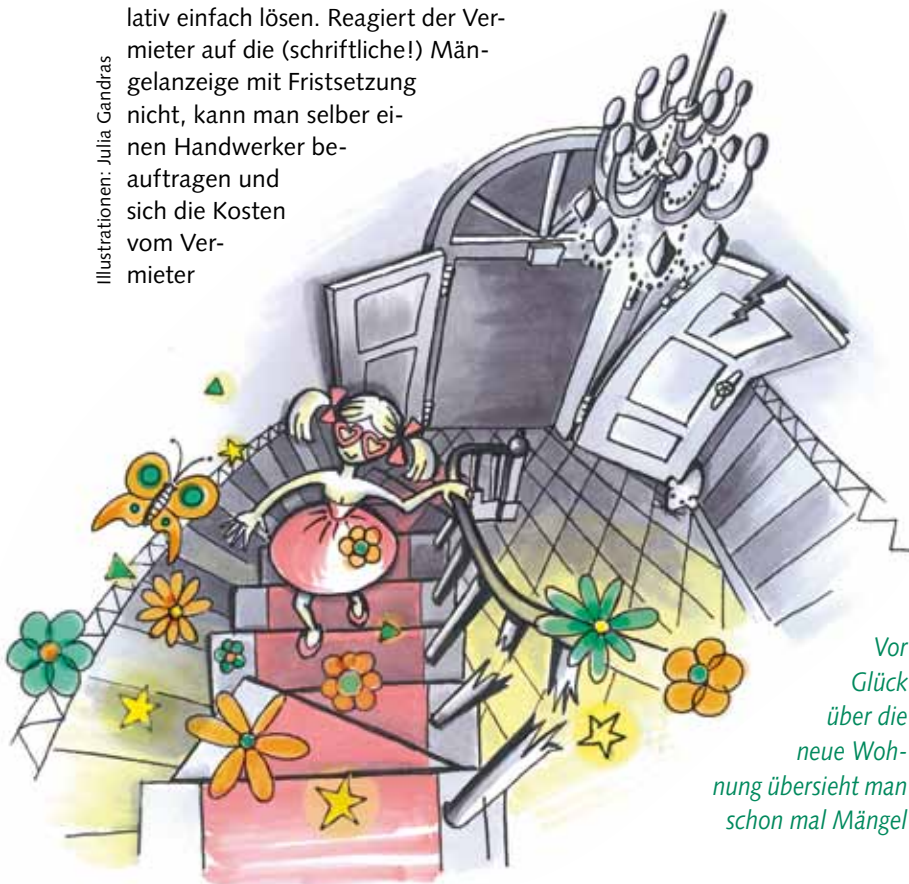
Wenn es nur um einen verstopften Abfluss oder eine defekte WC-Spülung geht, lässt sich das Problem relativ einfach lösen. Reagiert der Vermieter auf die (schriftliche!) Mängelanzeige mit Fristsetzung nicht, kann man selber einen Handwerker beauftragen und sich die Kosten vom Vermieter

ersetzen lassen. Notfalls zieht man den Betrag von der nächsten Miete ab. Dieses Selbstbeseitigungsrecht kann auch nicht vertraglich ausgeschlossen werden. Man muss allerdings darauf achten, nur das Nötigste reparieren zu lassen. Wer gleich beim Tischler neue Fenster bestellt, statt die alten abdichten zu lassen, bleibt höchstwahrscheinlich auf einem Teil der Auslagen sitzen. Denn der Vermieter muss nur die „erforderlichen Aufwendungen“ ersetzen, das heißt die Kosten, die notwendig sind, um den Mangel zu beseitigen. Doch was ist zu tun, wenn es um größere Reparaturen geht? Nur die wenigsten Mieter sind in der Lage, Tausende von Euro aus eigener Tasche vorzustrecken. Ein Mitglied des Berliner Mietervereins (BMV) sah allerdings darin die einzige mögliche Lösung.

Wer bei der Mängelbeseitigung auf den Beistand der Bauaufsicht hofft, sollte einen langen Atem haben



Kurze Zeit, nachdem er die Ankündigung einer Mieterhöhung bekommen hatte, ging die Gastherme in seiner Wohnung kaputt. Da es für das 30 Jahre alte Modell keine Ersatzteile mehr gab, war ein neues Gerät erforderlich. Doch die Hausverwaltung weigerte sich, das Gerät zu beschaffen. „Mir wurde gesagt, wenn ich mich mit der Mieterhöhung einverstanden erkläre, würden sie mir sofort eine neue Therme einbauen“, berichtet der Mieter. Im Grunde: eine glatte Erpressung. Monatelang zog sich der Streit hin. Schließlich ging der Eigentümer pleite, die Hausverwaltung warf das Handtuch und der Mieter hatte gar keinen Ansprechpartner mehr. Seine Wohnung sollte zwangsversteigert werden. In dieser Situation entschied



Vor Glück über die neue Wohnung übersieht man schon mal Mängel

Die Rechtslage ist eindeutig

sich der Mieter, auf eigene Kosten eine gebrauchte Therme einbauen zu lassen: „Sonst wäre ich weiter ohne Warmwasser und in der bald



Treppenhaus und zugigen Fenstern zieht, kann ein halbes Jahr später nicht verlangen, dass alles in Ordnung gebracht wird. Wenn jedoch fünf Jahre später immer noch nichts passiert ist, sieht die Sache schon anders aus. „Kann man nachweisen, dass sich der Zustand verschlechtert hat, hat man auch wieder einen Anspruch auf Mängelbeseitigung und Mietminderung, allerdings nicht über den Standard, der bei Vertragsabschluss galt“, erklärt BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski. Gerade bei längeren Mietverhältnissen können Mieter verlangen, dass abgenutzte Waschbecken ersetzt werden oder Fensterrahmen von außen gestrichen werden. Eine häufig genutzte Möglichkeit, auf einen untätigen Vermieter Druck auszuüben, ist die Mietminderung. Weniger Miete zu zahlen, ist aber definitiv nicht das beste Mittel, um einem Vermieter Beine zu machen. Dazu sind die Minderungsbeträge meist zu gering, vor allem große Wohnungsunternehmen lassen Mietminderungen völlig kalt. Problematisch ist auch, dass viele Mieter die Möglichkeiten

orientieren sich viele Mieter an irgendwelchen pauschalen Tabellen aus dem Internet oder an Urteilen von Amtsgerichten, die mit dem eigenen Fall häufig nicht vergleichbar sind. Das Problem: Wer völlig überzogen mindert, geht ein hohes Risiko ein. Schon ein Zahlungsrückstand von etwas mehr als einer Monatsmiete berechtigt den Vermieter zur ordentlichen Kündigung. Kommt das Gericht zu der Überzeugung, dass die Minderungsquote viel zu hoch angesetzt war, kann man seine Woh-

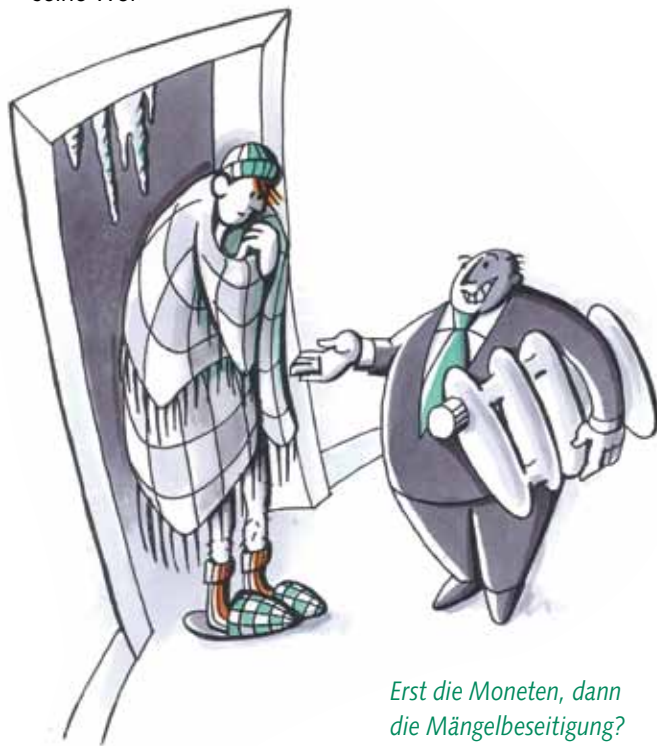
einsetzenden Heizperiode auch ohne Heizung gewesen.“

Dass eine notwendige Reparatur als Druckmittel benutzt wird, kommt nicht selten vor. In einem anderen Fall sollte ein Mitglied des BMV mehr Miete zahlen, nur weil der Vermieter die uralte, schadhafte Badewanne gegen eine neue ausgetauscht hatte. Doch das ist nicht zulässig. Das Gesetz ist hier eindeutig. Nach Paragraph 535 des Bürgerlichen Gesetzbuches muss der Vermieter dem Mieter die Wohnung in einem ordnungsgemäßen und fehlerfreien Zustand überlassen und während der Mietzeit so erhalten. Treten Fehler und Mängel auf, muss der Vermieter sie beseitigen. Im Unterschied zu Modernisierungen sind Instandsetzungsmaßnahmen keine Wertverbesserung, sondern schlicht notwendig, damit die Wohnung in einem bewohnbaren und somit vertragsgemäßen Zustand bleibt.

Ausnahmen gelten lediglich, wenn der Mangel bereits bei Einzug vorhanden war. Wer beispielsweise in eine „Bruchbude“ mit marodem

Minderung ist eine heikle Sache

der Mietkürzung überschätzen. Allgemein gültige Richtlinien gibt es nicht, Gerichtsurteile beziehen sich lediglich auf den Einzelfall. Dennoch



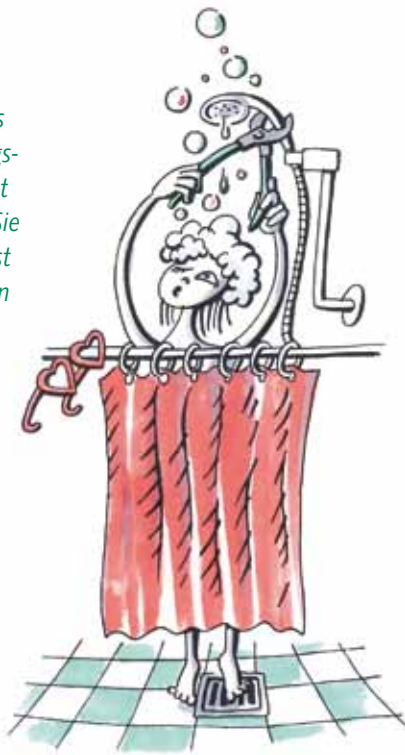
Erst die Moneten, dann die Mängelbeseitigung? So geht es nun gar nicht.

Kleinreparaturen: eine Klausel mit beschränkter Gültigkeit

Mittels zweier mietvertraglicher Regelungen können Vermieter ihre Instandhaltungspflichten teilweise auf die Mieter abwälzen. Zum einen steht mittlerweile in vielen Mietverträgen, dass der Mieter die Kosten für kleinere Reparaturen selber trägt. Doch zahlen muss man nur dann, wenn die sogenannte Kleinreparaturklausel wirksam formuliert wurde. So muss eine Höchstgrenze pro Reparatur genannt sein – nach der Rechtsprechung sind das 100 bis 120 Euro. Ein Beispiel: Kostet die Schadensbeseitigung 140 Euro und

ist im Vertrag eine Höchstbelastung von 120 Euro genannt, muss man gar nichts zahlen. Es handelt sich dann nämlich nicht um eine Kleinreparatur. Außerdem muss im Mietvertrag eine Begrenzung für einen bestimmten Zeitraum – meist ein Jahr – festgelegt sein. Sechs bis acht Prozent der Jahresnettomiete dürfen nicht überschritten werden. Und schließlich darf sich die Reparatur nur auf solche Gegenstände beschränken, die dem häufigen und direkten Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, etwa Steckdosen, Türklinken oder

Bei kleineren Mängeln hilft das Selbstbeseitigungsrecht, es bedeutet aber nicht, dass Sie den Mangel selbst beseitigen müssen



nung verlieren. Beim Berliner Mieterverein rät man daher zur Vorsicht bei Mietminderungen, vor allem sollte man sie immer in der Rechtsberatung abklären. Rechtzeitig vor Erreichen eines kündigungsrelevanten Rückstandes sollte eine rechtliche Klärung herbeigeführt werden, entweder durch Einigung mit dem Vermieter oder – falls dies nicht möglich ist – durch Erhebung einer Feststellungsklage. Möglich ist es auch, den geminderten Betrag unter Vorbehalt zu zahlen.

Ein weiteres Druckmittel ist das Zurückbehaltungsrecht. Dabei hält man – zusätzlich zur Mietminderung –

den drei- bis fünffachen Minderungsbetrag ein. Im Extremfall muss man also gar keine Miete mehr zahlen. Allerdings muss der zurückbehaltene Betrag, anders als die Mietminderung, nach erfolgter Mängelbeseitigung nachgezahlt werden. Auch hier gilt: Allzu lange sollte man das nicht machen. Wenn sich der Vermieter nach drei oder vier Monaten immer noch nicht rührt, ist es sinnvoll, eine Klage auf Mängelbeseitigung einzuleiten.

Die Instrumente werden nicht genutzt

Die Gründe, warum manche Vermieter ihr Eigentum so vernachlässigen, sind verschieden. Tummeln sich plötzlich die Ratten im Hof oder wird die Treppenreinigung nicht mehr durchgeführt, kann das auf eine Insolvenz oder einen bevorstehenden Eigentümerwechsel hindeuten. Manchmal stecken auch Entmietungsabsichten dahinter, wenn am Haus gar nichts mehr gemacht wird und die Bausubstanz zusehends verfällt.

Grundsätzlich kann man bei gravierenden Mängeln auch die Bau- und Wohnungsaufsicht des Bezirks einschalten. Allzuviel sollte man sich aber davon nicht versprechen. Die Damen und Herren erscheinen zwar meist zur Ortsbegehung, zeigen sich aber ansonsten ausgesprochen träge. „Oft setzen sie dem Vermieter

sehr lange Fristen zur Mängelbeseitigung, und nur selten treten sie in Ersatzvornahme“, berichtet der Leiter der BMV-Rechtsabteilung, Stefan Schetschorke. Eigentlich steht der Wohnungsaufsicht ein umfangreiches Instrumentarium zur Verfügung, um den Vermieter auf Trab zu bringen. Neben der Verhängung von Zwangsgeldern kann die Behörde auch in Vorleistung treten, beispielsweise Heizöl bestellen oder Feuchtigkeitsschäden beseitigen. Das ausgelegte Geld kann sie sich dann vom Eigentümer zurückholen. Doch in der Praxis kommt das nur selten vor. Am ehesten wird bei gesundheitsgefährdenden Missständen durchgegriffen, etwa Ungezieferbefall oder auch bei extremen baulichen Schäden, etwa einem absturzgefährdeten Balkon. Viele betroffene Mieter haben daher den Eindruck, dass die Mitarbeiter der Bau- und Wohnungsaufsicht grundsätzlich aufseiten des Vermieters stehen. Doch es schadet

Am ehesten kann man mit behördlicher Unterstützung rechnen, wenn die Missstände eine Gefahr für die Gesundheit darstellen – zum Beispiel Ungezieferbefall



- Duschköpfe, nicht aber Elektroleitungen oder Wasserrohre.

Aber auch wenn die Klausel gültig ist, heißt das nicht, dass man sich selber um die Reparatur kümmern muss. Der Vermieter muss die Firma bestellen und kann den Mieter später zur Kasse bitten.

Wichtig: Gibt es im Mietvertrag keine Vereinbarung, muss man auch nichts zahlen.

Eine weitere Ausnahme von der Instandhaltungspflicht des Vermieters sind Schönheitsreparaturen. Für viele Mieter ist es selbstverständlich,

die Renovierung der Wohnung zu übernehmen. Doch nach dem Gesetz gehört das eigentlich zu den Pflichten des Vermieters. Auch hier gilt also: Fehlt eine mietvertragliche Vereinbarung zur Übernahme der Schönheitsreparaturen – beispielsweise bei mündlichen Mietverträgen – oder ist sie unwirksam, muss der Vermieter renovieren. Bevor man sich solche Kosten aufbürden lässt, sollte man daher immer zur Rechtsberatung des Berliner Mietervereins gehen.

bl

nicht, sich bei der Wohnungsaufsicht Unterstützung zu holen – zusätzlich zum mietrechtlichen Vorgehen. Hilft das alles nichts, bleibt als letztes Mittel nur die Klage auf Mängelbeseitigung. Wenn von anwaltlicher Seite alles richtig gemacht wird,

Der Schimmel kennt meist zwei Seiten

sind solche Klagen meistens erfolgversprechend. Zu beachten ist allerdings: Die Rechtsschutzversicherung des Berliner Mietervereins übernimmt die Kosten nur für den Fall, dass der Mangel erst drei Monate nach Beginn der Mitgliedschaft entstanden ist.

Problematisches und häufig strittiges Thema in Sachen Mängelbeseitigung ist der Schimmelbefall einer Wohnung. Nachzuweisen, dass er bauliche Ursachen hat, ist schwieriger, als



Kommt der Vermieter mit „Blech“, können Sie die Reparatur zurückweisen

Rücklagen für Reparaturen?

Ist der Hauseigentümer nicht verpflichtet, einen bestimmten Teil der Mieteinnahmen für die Instandhaltung zu verwenden? Eine berechtigte Frage, wenn man sich den Zustand mancher Häuser anschaut.

Doch eine gesetzliche Verpflichtung dazu gibt es nicht. Lediglich bei Sozialwohnungen sind bestimmte Instandhaltungspauschalen vorgesehen. Sie fließen allerdings in die Miethöhe mit ein. Die dort angesetzten Pauschalen unterscheiden sich je nach Baualter und liegen derzeit zwischen 8,16 Euro jährlich pro Quadratmeter bei einem Neubau und 13,22 Euro bei einem mindestens 32 Jahre alten Haus.

Auch bei Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) gibt es Rücklagen für Instandhaltungszwecke. Jeder Eigentümer muss ein monatliches Hausgeld zahlen, das für die Beseitigung von Schäden am Gemeinschaftseigentum verwandt wird. Das ändert allerdings nichts daran, dass es gerade bei Eigentumsanlagen häufig Probleme gibt, wie der Leiter der Rechtsabteilung beim BMV erklärt: „Mitunter ist ein Wohnungsvermieter zwar willig,

das Dach reparieren zu lassen, aber die Miteigentümer im Haus sperren sich“, so Stefan Schetschorke. Oder das Hausgeld reicht nicht aus, um einen größeren Schaden in Ordnung zu bringen.

Erstaunlicherweise sind Vermieter nicht einmal dazu verpflichtet, ihr Haus in bestimmten Abständen auf drohende Wasserrohrbrüche, Brände oder ähnliche Gefahren zu untersuchen. So entschied der Bundesgerichtshof vor einigen Jahren, dass der Vermieter keine regelmäßige Generalinspektion der Elektrik vornehmen muss (BGH vom 15. Oktober 2008 – VIII ZR 321/07). Nur bei konkreten Anhaltspunkten, also wenn es bereits einmal zu Störungen kam oder wenn Mieter das Problem bereits gemeldet haben, muss der Vermieter tätig werden. Und nur dann kann ein Mieter im Schadensfall auch Ansprüche geltend machen.

Umso wichtiger ist es, dass Mieter mögliche Gefahrenquellen melden, etwa Gasgeruch, eine defekte Sicherung oder auch fehlende Treppenstufen.

bl

sich das manche Mieter vorstellen.

Gerade bei Schimmel kommt es auch häufig vor, dass der Vermieter etwas unternimmt, aber eben schlampig oder nicht fachgerecht. Rechtsberater Schetschorke: „Man kann dem Vermieter leider nicht vorschreiben, dass er eine Fachfirma nimmt oder den Schaden mit einer bestimmten Methode behebt.“ Kommt der Schimmel wieder, muss man den Mangel erneut anzeigen und das Ganze beginnt von vorne.

Ob man hinnehmen muss, dass im Rahmen von Reparaturen Veränderungen an der Mietsache vorgenommen werden, hängt vom Einzelfall ab. So ist es in der Rechtsprechung umstritten, ob ein defekter Gasherd durch einen Elektroherd ausgetauscht werden darf. Manche Gerichte sagen: Herd ist Herd. Anders wäre es, wenn der Gasherd explizit im Mietvertrag aufgeführt ist. Die Juristen sprechen hier von einer „Soll-Beschaffenheit.“ Grundsätzlich muss aber wieder der gleiche Standard hergestellt werden. Wenn beispielsweise eine schöne Altbautür durch einen Feuchtigkeitsschaden unbrauchbar geworden ist, muss der Vermieter nach Möglichkeit eine vergleichbare Tür einsetzen.

Birgit Leiß

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2013

*Liebes Mitglied
des Berliner Mietervereins,*

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

*Im Rahmen der Bezirksmitglieder-
versammlung können die Mitglieder
des Berliner Mietervereins Einfluss auf
die Aktivitäten des Vereins nehmen.
Die Bezirksleitung informiert über die
Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen
werden besprochen, Informationen ge-
geben und Erfahrungen ausgetauscht.
In diesem Jahr werden auch die Bezirks-
leitungen und die Delegierten zur Dele-
giertenversammlung des Berliner Mie-
tervereins (BMV) gewählt.*

*Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner
Mieterverein aktiv zu werden.*

*Besuchen Sie die Versammlung in Ih-
rem Bezirk. Bitte den Mitgliedsausweis
(ersatzweise Ihr aktuelles MieterMaga-
zin mit Adressenaufkleber) mitbringen.*

Charlottenburg- Wilmersdorf

**Donnerstag, 11. April 2013,
19.15 Uhr**

Berliner Mieterverein, Beratungs-
zentrum Wilmersdorfer Straße 50/51
U-Bhf. Wilmersdorfer Straße

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Wohnen in der City-West:
unbezahlbar oder schützenswert?“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Charlottenburg-
Wilmersdorf*

Friedrichshain- Kreuzberg

Donnerstag, 4. April 2013, 18 Uhr
Kulturhaus „Alte Feuerwache“,
Theatersaal, Marchlewskistraße 6,
10243 Berlin

U-Bhf. Weberwiese

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Die energetische Moderni-
sierung und ihre Folgen“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu 3.
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung Friedrichshain-
Kreuzberg*

Lichtenberg

Montag, 18. März 2013, 19 Uhr

Gemeindesaal 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. Wahl der Bezirksleitung
4. Wahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. „Zu Fragen bei Wohnungs-
mängeln (insbesondere
Schimmelbildung) und
bei Mieterhöhungen“
Referent: Michael Roggenbrodt,
stellv. Geschäftsführer des BMV
6. Diskussion
7. Verschiedenes und Anträge

Bezirksleitung Lichtenberg

Marzahn-Hellersdorf

Dienstag, 19. März 2013, 18 Uhr
Kieztreff Marzahner Promenade 38
S-Bhf. Marzahn (500 m Fußweg);
Tram M 6, 16; Bus 191, 192, 195
(Marzahner Promenade)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Aktuelle Tendenzen und die
Erwartungen der Mieter an die
Berliner Wohnungspolitik“
Referent: Thomas Koch, BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Marzahn-
Hellersdorf*

Mitte

Freitag, 22. März 2013, 18 Uhr
City-Volkshochschule, Antonstr. 37
U 6, U 9 Leopoldplatz, Bus 120

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Mietrechtsänderungsgesetz
der Bundesregierung und Berliner
Wohnraumgesetz – die Bedeutung
für die Mieter“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Anträge und Schlusswort

Bezirksleitung Mitte

Neukölln

**Donnerstag, 21. März 2013,
19.30 Uhr**

Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Str. 83
Raum 203 (Wetzlar-Zimmer)
U-Bhf. Rathaus Neukölln

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Das neue Mietrechtsänderungsgesetz – Was kommt auf die Mieter zu?“
Referentin: Rechtsanwältin Andrea Klette
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln

Pankow

Dienstag, 26. März 2013, 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. „Die energetische Modernisierung und ihre Folgen“
Referent: Michael Roggenbrodt, stellv. Geschäftsführer des BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Pankow

Reinickendorf

Donnerstag, 21. März 2013, 18.30 Uhr
Till-Eulenspiegel-Grundschule, Mehrzweckraum, 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. „Berlin braucht ein Wohnungsbauprogramm“

MieterMagazin 3/2013

- Referenten: Holger Lütge, BVV-Fraktion Die Grünen; SPD: N.N.
4. Wahl der Bezirksleitung
 5. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
 6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Reinickendorf

Spandau

Freitag, 12. April 2013, 19.00 Uhr
Seniorenclub Lindenufer, Mauerstraße 10 A

Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter
2. „Wohnungsneubau im Bezirk Spandau“
Vortrag von Daniel Buchholz MdA, Vorsitzender des Arbeitskreises Stadtentwicklung/Bauen/Verkehr/Umwelt der SPD-Fraktion
3. Diskussion zu Punkt 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu Punkt 4
6. Wahl der Bezirksleitung
7. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV

Die Versammlung wird mit einem gemütlichen Beisammensein ausklingen.

Bezirksleitung Spandau

Steglitz-Zehlendorf

Dienstag, 9. April 2013, 19 Uhr
im Bürgertreffpunkt Bahnhof Lichterfelde-West, Hans-Sachs-Straße 4 D

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Das neue Mietrecht – was kommt auf die Mieter zu?“
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zum Referat
5. Wahl der Bezirksleitung

6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

Montag, 11. März 2013, 19.15 Uhr
Evangelisches Gemeindehaus, Friedenstraße 20
U-Bhf. Alt-Mariendorf

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Zum Schutz vor Mieterverdrängung – Instrumente und Möglichkeiten im Bezirk“
Referentin: Wibke Werner, Mitglied der Geschäftsführung des BMV
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Tempelhof-Schöneberg

Treptow-Köpenick

Mittwoch, 10. April 2013, 18.30 Uhr
Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40 / Ecke Michael-Brückner-Straße, 1. Etage

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Guter Service – wirksame Interessenvertretung. Was erwarten die Mitglieder vom BMV?“
Referent: Thomas Koch, BMV
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Anträge

Bezirksleitung Treptow-Köpenick

WOHNUNGSLOSIGKEIT

Notfallhilfe ist in Not

Wer in Neukölln vor der Tür der „Teupe“ steht, besitzt oft nicht mehr als das, was er in seinem Koffer mit sich trägt, hat oft eine Trennung hinter sich oder keinen Job mehr, in vielen Fällen ein Alkoholproblem oder er ist psychisch krank. Die Teupe ist ein Übergangswohnheim. Wer dort ankommt, ist wohnungslos.

Bei Teupe-
Bewohnerin Sabina
B. scheiterte der
Sprung zurück in
ein normales Le-
ben an 2,40 Euro

„Wir haben einen drückenden Anstieg der Wohnungslosen in Berlin“, sagt Robert Veltmann, Geschäftsführer der großen Berliner Wohnungsnotfallhilfe „Gebewo – Soziale Dienste“, zu dessen Einrichtungen auch die Teupe gehört. Seit 2008 sei die Zahl der Menschen ohne festen Wohnsitz um ein Drittel gestiegen. Und: „Die Situation verschärft sich seit drei Jahren zunehmend“, so Veltmann. Auf 10 000 bis 11 000 schätzt er momentan deren Zahl in der Stadt. Das Land Berlin führt keine offizielle Statistik, aber Veltmann rechnet zusammen: Etwa 6500 bis 7000 Menschen leben aktuell in Einrichtungen

der Wohnungsnothilfen von freien Trägern. Rund 3500 weitere sind in betreuten Einrichtungen untergebracht. Gut 500 Menschen, so vermutet er, trifft es richtig hart: Sie leben auf der Straße.

Seit Jahren, sagt der Gebewo-Chef, beklage er beim Senat die Zuspitzung auf dem Berliner Wohnungsmarkt, die er als Hauptursache sieht. Doch weil sich nichts zum Guten wendet, findet Veltmann nun scharfe Worte: „Der Senat hat jahrelang verschlafen, sich mit der Entwicklung zu beschäftigen.“ Dass in den Berliner Notunterkünften fast Ausnahmezustand herrscht, liegt seiner Ansicht nach weniger daran, dass immer mehr Leute wohnungslos werden, der Grund sei vielmehr, dass die Wohnungslosen immer schwerer auf den Wohnungsmarkt zurückfinden würden. Wer nimmt Mieter auf, die keine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung haben, aber einen negativen Schufa-Eintrag, oder die ihr Einkommen vom Jobcenter beziehen? Sabina B. hat zwar weder einen Eintrag bei der Schufa noch Mietschulden. Aber sie hat auch kein Glück. Seit Juni vergangenen Jahres hat die 28-Jährige Unterkunft in der Teupe gefunden. Sie bewohnt dort ein Zimmer mit Tisch, Schrank, Bett und einem Kinderbett für ihre zweijährige Tochter. Die alleinerziehende, ar-

beitslose Mutter zog vor zwei Jahren aus der Wohnung ihres damaligen Freundes aus. 18 Monate kam sie bei Bekannten unter. Dann hörte sie von einer Freundin, dass es Unterkünfte für Wohnungslose gibt. Eine Woche später bezog sie in der Teupe ein Zimmer. Dass sie heute immer noch

alle Fotos: Daniel Sebastian Schaub

auf der Suche nach einer Wohnung sein würde, das ahnte sie damals nicht. 50 bis 60 Wohnungen hat sie schon angeschaut. Die Hoffnung, eine eigene Bleibe zu finden, schwindet zusehends.

Mieten knapp über dem Hartz-IV-Satz

„Der Wohnungsmarkt ist für Familien besonders schwierig“, stellt der Teupe-Leiter Marcel Deck fest. Erst kürzlich, erzählt er, habe eine achtköpfige Familie, die fast zwei Jahre in der Teupe gelebt hatte, eine Wohnung gefunden. Sie wohnt jetzt in einer Dreizimmerwohnung. Besser man rückt zusammen, als noch länger zu suchen.

Von einem Umzug in ein eigenes Zuhause muss Sabina B. noch träumen. Dabei stand sie schon kurz davor. Vor gut zwei Monaten fand sie über einen Bekannten in Neukölln eine Zweizimmerwohnung. Miete: 484 Euro. Als sie in einem Gespräch mit der Hausverwaltung ihr Interesse bekundete, lag die Miete plötzlich bei 504 Euro: 2,40 Euro über dem Betrag, den das Jobcenter für eine Wohnung in ihrem Fall übernehmen würde. Für Wohnungslose liegt dieser Satz zehn Prozent über dem normalen. Aber dennoch: Es war zu wenig. „Es ist zu beobachten, dass Wohnungsbaugesellschaften gerne die Wohnungen minimal über dem Satz anbieten, den das Jobcenter

Von den Hilfesystemen abgekoppelt: Obdachlose

Wer seine Wohnung verliert, landet nicht zwangsläufig auf der Straße. Er kann sich beim Bezirksamt für einen Platz in einem Heim für Wohnungslose melden. Doch nicht jeder kommt dort unter: „Viele Menschen sind so hilflos oder krank, dass sie die Wege in die Hilfesysteme nicht schaffen“, sagt Dieter Puhl von der Stadtmission. Dann werden sie obdachlos. Puhl schätzt ihre aktuelle Zahl auf gut 1000, doch er betont: „Genaue Zahlen kennt niemand.“ Viele seien alkoholabhängig oder psychisch krank, oftmals beides. „Viele haben nicht mal mehr einen Ausweis“, sagt Puhl. Doch ohne Pass keine Aufnahme in einem Wohnungslosenheim. Für den Winter gibt es die vom Senat eingerichtete Berliner Kältehilfe, sie bietet unter anderem unbürokratisch Notübernachtungsplätze an. Momentan sind es 420. Im vergangenen Jahr waren es 480. Für mehr Plätze konnten dieses Jahr keine Räume gefunden werden.
ws





„Um zehn Uhr morgens sind bereits alle weg.“

„Die Situation ist schwierig“, räumt auch die Sprecherin der Senatsverwaltung für Soziales, Franciska Obermeyer, ein. Ein konkretes Konzept, wie der hohen Zahl an Wohnungslosen künftig abgeholfen werden kann, gibt es dort nicht. Aber die Verantwortung für die Wohnungslosen liege ja auch bei den einzelnen Bezirken, so Obermeyer. Die Beteiligten werfen sich die Hilflosigkeit wie einen Ball gegenseitig zu. „Das ist wie ein Ping-Pong-Spiel zwischen der Senatsverwaltung und der Wohlfahrtspflege“, sagt Gebewo-Chef Veltmann. „Wir sagen: Wir haben hier soundsoviele neue Leute, die finden keine Wohnung. Was sollen wir tun? Dann kommt kurze Zeit später zurück: Mietet für diese Leute eine zusätzliche Wohnung an. Nur: wo und wie?“ Denn nicht nur die Wohnungslosen finden nur noch schwer eine Unterkunft, auch die Nothilfeeinrichtungen selbst.

Unbekannte Zahl verdeckt Wohnungsloser

Dabei haben die Nothilfeeinrichtungen Glück, dass nicht alle Wohnungslosen in Berlin bei ihnen Schlange stehen. Eine große unbekannte Zahl schlüpft bei Freunden, Bekannten, der Familie oder sonstwo unter. Beispielsweise in einem Gartenhäuschen. Wie Paula Ankla Steffensen. Die Spandauerin war über Monate hinweg eine von vielen sogenannten verdeckt Wohnungslosen, also ohne festen Wohnsitz, nur dass keine Behörde davon wusste. Wie viele es von ihnen in Berlin gibt, weiß niemand. Für Frauen gilt diese Situation als besonders heikel. „Sie stecken oft in Abhängigkeitsverhältnissen“, sagt Gebewo-Chef Veltmann. Paula Ankla Steffensen steckte nicht in einem Abhängigkeitsverhältnis, aber dennoch ziemlich in der Klemme, als sie im Mai 2011 ihre Wohnung in einem Sozialen Wohnungsbau verlor. Sie ist eine engagierte und rebellische Rentnerin, die damals zusammen mit zwei weiteren Mietern gegen die Betriebskostenabrechnung klagte. Sie bekam Recht.

Kurz darauf folgte eine 35-prozentige Mieterhöhung von ihrem Vermieter, genau wie bei den beiden anderen klagenden Mietern. Weil der Berliner Senat bestimmten Gebäuden des Sozialen Wohnungsbaus eine Anschlussförderung versagte, darf der Vermieter eine wesentlich höhere Miete als bisher einfordern. Diesen Umstand machen sich manche Vermieter gegen unbotmäßige Bewohner zunutze. Dieses Mal half der 85-Jährigen keine Rebellion, sie kündigte umgehend. „Hätte ich dort weiter gewohnt, wäre ich in die Altersarmut abgerutscht“, sagt sie. Ein Fall, wie ihn nur Berlin kennt: Horrende Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau, die die Mieter

trägt“, kommentiert die Betreuerin von Sabina B. diese Geschichte. Die junge Mutter gab dennoch die Hoffnung nicht auf. Sie reichte beim Jobcenter den Antrag ein, die zusätzlichen 2,40 Euro aus eigener Tasche zu zahlen. Fehlanzeige: Antrag abgelehnt. Wegen 2,40 Euro.

Die Finanzierung der Wohnungsnotfallhilfe liegt bei den einzelnen Bezirken, genauso wie die politische Verantwortung dafür, dass jeder Wohnungslose eine Notunterkunft bekommt. Über ein zentrales Meldesystem der Berliner Unterbringungsleitstelle (BUL) wird ein freier Platz



gesucht, sobald ein Wohnungsloser sich beim Bezirksamt meldet. Aktuell gibt es jeden Tag zwischen 10 bis 35 freie Plätze. „... viel zu wenig“, sagt Stephan Djacenko von der BUL.



Ohne Heizung und Warmwasser: Die 85-jährige Paula Ankla Steffensen verbrachte fünf Monate im Gartenhäuschen

zu schnellen Kündigungen treiben. Doch auch wer in einem frisch sanierten Gebäude wohnt, den kann die neue Miethöhe ebenfalls schnell überfordern. Innerhalb weniger Wochen muss eine neue Wohnung her. Zwei Monate lang hatte Steffensen Zeit, sich eine neue Bleibe zu suchen. Sie fand auch eine, doch einen Tag, bevor sie ausziehen musste, platzte der neue Mietvertrag. Über Nacht musste sie improvisieren: Anstatt die Möbel ins neue Zuhause zu schaffen, stapelten sie sie in einem Container. Und dann zog sie in ihr Schrebergartenhaus. „Das war eine schlimme Zeit“, blickt sie heute zurück. Es gab kein Warmwasser, abends wurde es kühl im Häuschen. Im November erst, fünf Monate später, hatte sie endlich ein neues Zuhause. *Wiebke Schönherr*

◀ „Bei großen Familien ist die Wohnungssuche besonders schwer“, weiß Teupe-Leiter Marcel Deck

10 FRAGEN ZUM MIETRECHTSÄNDERUNGSGESETZ

Was ist neu im Mietrecht?

Der Gesetzgeber hat eine Reihe von Veränderungen im Mietrecht auf den Weg gebracht, die voraussichtlich zum 1. April 2013 in Kraft treten. Das MieterMagazin erklärt, was es mit ihnen in der Praxis auf sich hat.

1. In welchen Fällen ist das Recht zur Mietminderung künftig ausgeschlossen?

Wo hört die Reparatur auf und wo fängt die energetische Sanierung an? Die Mietrechtsänderung wird für neue Streitfälle sorgen

Bei energetischen Modernisierungen ist zukünftig eine Mietminderung für die Dauer der ersten drei Monate nicht mehr möglich. Eine solche Modernisierung ist zum Beispiel die Wärmedämmung, der Einbau von

reszeit), den baulichen Folgen (Verkleinerung der Wohnung) oder der persönlichen Situation des Mieters (hohes Alter, Krankheit, Schwangerschaft) ergeben. Für die Entscheidung, ob der Mieter die Duldung verweigern kann, werden zukünftig dessen Härtegründe nicht nur mit den Interessen des Vermieters und der übrigen Mietparteien abgewogen, sondern auch – und das ist neu – mit den Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes. Es darf vermutet werden, dass viele Härtegründe in der Abwägung hinter dem Klimaschutz zurückstehen und damit praktisch nicht mehr anerkannt werden.

3. Muss ich beim Einwand von Härtegründen Fristen beachten?

Der Mieter muss seine Härtegründe zukünftig bis zum Ablauf des Folgemonats nach Zugang der Modernisierungsankündigung mitteilen. Auf diese Frist hat der Vermieter den Mieter hinzuweisen. Verpasst der Mieter diese Frist, muss er die Modernisierungsmaßnahme dulden. An diese Frist ist man auch bei finanziellen Härtegründen gebunden, obwohl die Duldung der Bauarbeiten mit diesem Einwand nicht mehr verweigert werden kann. Die Frage, ob die Mieterhöhung den Mieter finanziell überfordert, wird zukünftig erst im Rahmen der Mieterhöhung geprüft, also nach Abschluss der Bauarbeiten.

4. Gibt es Neuerungen bei der Ankündigung der Modernisierung?

Nein. Der Vermieter ist nach wie vor verpflichtet, dem Mieter die Moder-

nisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor Beginn anzukündigen. Allerdings sind die Konsequenzen gering, wenn eine Ankündigung unterbleibt. In diesem Fall greift die modernisierungsbedingte Mieterhöhung nicht drei, sondern erst sechs Monate nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Neu ist diese Praxis nicht – eine bereits gängige Rechtsprechung wurde nun lediglich Gesetz. Relevant ist dies aber nur für Baumaßnahmen im Außenbereich. Beabsichtigt der Vermieter Modernisierungen innerhalb der Wohnung des Mieters, kann der bei Verletzung der Ankündigungspflicht die Wohnungstür einfach zulassen.

5. Wer profitiert von der – ebenfalls neuen – Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen?

Der Gesetzgeber hat die sogenannte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen von 20 auf 15 Prozent in drei Jahren gesenkt. Voraussetzung ist allerdings, dass eine ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen in der Kommu-

Isolierglasfenstern oder die Ausstattung mit einer effizienteren Heizanlage. Treten bei diesen baulichen Maßnahmen typische Einschränkungen wie Lärm, Schmutz oder die Einrüstung des Gebäudes auf, muss der Mieter dennoch die volle Miete zahlen. Handelt es sich bei den baulichen Maßnahmen hingegen um eine Reparatur des kaputten Daches oder der heruntergekommenen Fassade, bleibt das Minderungsrecht zumindest anteilig bestehen.

2. Warum ist es zukünftig für Mieter schwieriger, sich gegen Modernisierungen zu wehren?

Grundsätzlich ist der Mieter zur Duldung von Modernisierungsarbeiten verpflichtet, es sei denn, die Modernisierung bedeutet für ihn eine Härte. Härtegründe können sich aus der Art und Weise der Bauarbeiten (Austausch der Fenster zur kalten Jah-

Wer eine Mieterhöhung erhält, kommt in Kommunen mit Wohnungsnot möglicherweise etwas preiswerter davon



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Christian Muhrbeck

ne nicht gegeben ist. Diesen Sachverhalt muss die jeweilige Landesregierung feststellen und durch eine Rechtsverordnung festlegen. Ist das nicht der Fall, bleibt es bei der alten Kappungsgrenze von 20 Prozent in drei Jahren. Der Berliner Senat hat jedoch angedeutet, dass er eine entsprechende Verordnung erlassen wird, so dass die Berliner Mieter in den Genuss der Regelung kommen dürften.

6. Auch zum sogenannten Wärmecontracting wurden neue Regelungen getroffen. Welche sind das?

Beim Wärmecontracting schließt der Vermieter mit einem gewerblichen Wärmelieferanten einen Vertrag und verpflichtet ihn, die Wärmeversorgung des Hauses und die Wartung der Heizanlage zu übernehmen.

Dies führt oft zu höheren Heizkosten für den Mieter, da der Wärmelieferant neben den herkömmlichen Heizkosten auch Zinsen, Abschreibung, Rücklagen und Gewinne einkalkulieren darf. Stellt der Vermieter zukünftig die gewerbliche Wärmelieferung um, muss der Mieter die dadurch entstandenen Kosten nur zahlen, wenn die Wärmelieferung energieeffizienter ist und die Kosten der Wärmelieferung die bisherigen Kosten für Heizung und Warmwasser nicht übersteigen („Betriebskostenneutralität“). Allerdings profitieren nur die Mieter von der Regelung, bei denen zukünftig eine Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung erfolgt. Für die Vergangenheit gelten die Regelungen nicht.

7. Was hat es mit dem neuen Kündigungsschutz von Mietern gegen Gesellschafter einer GbR („Gesellschaft bürgerlichen Rechts“) nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung auf sich?

Der Kündigungsschutz an sich ist nicht neu, er wurde nur auf Gesellschafter einer GbR erweitert. Schon vorher galt: Wird eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft, kann der neue Eigentümer den Mietvertrag für drei Jahre nicht wegen Eigenbedarfs oder Hinderung an einer wirtschaftlichen Verwertung kündigen. Die Frist von drei Jahren kann per Rechtsverordnung durch die Länder verlängert werden, wie in Berlin für einige Bezirke geschehen. Dieser Mieterschutz wurde nun dahingehend erweitert, dass – anders als früher – auch die einzelnen Gesellschafter einer GbR innerhalb der

Kündigungssperrfrist keine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder Hinderung an wirtschaftlicher Verwertung aussprechen können.

8. Trifft es zu, dass ein neuer Kündigungsgrund eingeführt wird, wenn der Mieter seine Kautions nicht bezahlt?

Eigentlich ist hier nichts Neues geregelt worden, sondern nur eine Klarstellung erfolgt. Auch vor der Mietrechtsänderung konnte die Nichtzahlung der Kautions zur ordentlichen oder auch zur fristlosen Kündigung führen. Nun ist die Nichtzahlung der Kautions ausdrücklich in den Katalog der Gründe für eine fristlose Kündigung aufgenommen worden. Außerdem verdeutlicht die Gesetzesänderung, dass die Kautions zwar in drei Raten gezahlt werden kann, diese Raten jedoch an drei aufeinander folgenden Monaten, gerechnet ab Mietbeginn, geschuldet sind.

9. Ist es tatsächlich so, dass Mieter jetzt schneller geräumt werden können als früher?

Es gibt zwei wesentliche Änderungen. Ausgangslage ist immer eine anhängige Räumungsklage des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters. Der Vermieter kann dann beantragen, dass der Mieter Sicherheit leistet für die Mieten, die bis zur gerichtlichen Klärung anfallen. Zahlt der Mieter nicht, kann er per einstweiliger Verfügung zur Räumung der Wohnung gezwungen werden, und das, obwohl im Hauptverfahren noch gar nicht abschließend über die



Foto: epr/VDZ

eigentliche Räumungsklage entschieden ist. Erfahrungsgemäß wird der einmal geräumte Mieter nicht mehr zurück in die Wohnung kommen, selbst wenn das Hauptsacheverfahren die Räumungsklage abweist und entscheidet, dass der Mieter die Wohnung eigentlich gar nicht hätte räumen müssen.

10. Und was passiert bei einer solchen Räumung, wenn der Mieter gar nicht mehr da ist und die Wohnung einem Dritten überlassen hat?

Wenn der Gerichtsvollzieher mit einem Vollstreckungstitel die Räumung gegen den Mieter durchführen soll, aber in der Wohnung nicht den Mieter antrifft, sondern eine andere Person, die weder im Mietvertrag noch im Vollstreckungstitel erwähnt ist, kann der Vermieter per einstweiliger Verfügung einen Titel gegen diese andere Person erwirken. Er muss also nicht noch einmal den gesamten Räumungsprozess anstrengen und ein Räumungsurteil („Vollstreckungstitel“) gegen die dritte Person erwirken. *Wibke Werner*

Beim Umstieg auf einen externen Betreiber der Heizanlage („Contracting“) dürfen die Kosten nicht höher sein als vorher



Foto: Christian Muhrbeck

Wer mit der Miete im Verzug ist, kann nach neuem Recht schneller vor die Tür gesetzt werden

ANIMAL HOARDING

Wenn Tierliebe zum Himmel stinkt

Ein Albtraum: 1500 Wellensittiche, 59 Katzen, Dutzende Ratten oder unzählige Reptilien in einer kleinen Wohnung. „Animal Hoarder“ (Tiersammler) leben meist hinter verschlossenen Türen. Erst Dreck und Gestank machen auf die entsetzlichen Zustände aufmerksam. Wenn Amtsarzt und Tierschützer sich den Zugang erzwingen, finden sie verstörte, unterernährte und verletzte Tiere. Diese benötigen Hilfe – ebenso aber auch ihre Halter.

Die aus erbärmlichen Zuständen befreiten Tiere landen erst einmal im Tierheim

Nur mit Spezialkleidung und Atemschutzmasken hatten sich Mitarbeiter des Veterinäramtes in die Spandauer Wohnung gewagt. Was sie vorfanden, war ohrenbetäubend, raubte ihnen den Atem und überstieg jedes Maß an Vorstellung: Wellensittiche auf Lampen, Schränken, Tisch und Stühlen, am Boden – einfach an jedem erdenklichen Platz. Etwa 1500 Vögel zählten die Tierschützer, die mit Dutzenden von Käfigen erschienen waren, um die 62 Quadratmeter große Wohnung zu „räumen“.

Der Fall des Berliner Frührentners Gerhard A. ging im Dezember 2008 durch alle Medien und rückte einen Begriff in die Öffentlichkeit, der bis dahin in Deutschland noch gar nicht so richtig bekannt war: „Animal Hoarding“. Geprägt Mitte der 90er Jahre in den USA, benennt er das extreme Sammeln von Tieren. Zu-

meist sind es Katzen, aber auch Hunde, Vögel, Nager, Reptilien, selbst Wildtiere und Insekten werden in kleinen Wohnungen, auf Höfen oder in Ställen zusammengepfercht. Die Tiere können weder artgerecht gehalten noch ausreichend ernährt oder gar tiermedizinisch betreut werden – ein „Messietum“, das sich mit Tierliebe tarnt, aber grausame Quälerei bedeutet.

Er habe einmal einen Wellensittich geschenkt bekommen, berichtete Gerhard A. den Tierschützern. Nur weil dieser so einsam gewesen sei, hätte er einen zweiten dazugekauft.

Ein schleichender Prozess

Dass nun ein Pärchen im Käfig saß und regelmäßig brütete, sei ihm erst mal gar nicht klar gewesen.

Für den Berliner Landestierschutzbeauftragten Klaus Lüdcke ist der 60-Jährige ein ganz typischer Fall: „Das beginnt eigentlich meist so: Erst mal ist eine Katze da und irgendwie kommt eine zweite dazu. Die werden nicht kastriert und vermehren sich deshalb unkontrolliert.“ Lange bemerken Nachbarn nicht, was sich da hinter der Wohnungstür tut. Ein verschrobener Tierfreund, meinen Bekannte vielleicht und bringen oft sogar noch das eine oder andere Tier vorbei – weil da jemand Mitleid hat, weil sich da jemand kümmert. Klaus Lüdcke: „Und so geht das Sammeln los.“

Etwa 600 Fälle mit über 50.000 betroffenen Tieren zählt eine Dissertation, die vor wenigen Wochen vom Deutschen Tierschutzbund vorgestellt wurde. Es ist die erste wissenschaftliche Arbeit zum Thema Animal Hoarding hierzulande. „Das ganze Ausmaß hat mich erschreckt“, sagt



die Verfasserin der Studie, die junge Tierärztin Tina Sperlin. „Zumal wir mit einer immens hohen Dunkelziffer rechnen müssen.“

Obwohl längst nicht alle angeschriebenen Veterinärämter Auskunft erteilen, wird aus Sperlins Untersuchung deutlich: Das Phänomen ist verbreiteter als angenommen. Und die Wissenschaftlerin stellt auch noch einmal klar, was in den USA längst anerkannt ist: „Hinter solch extremen Tieransammlungen steckt eine menschliche Erkrankung.“

Wie bei einem Messie, der leblose Dinge um sich anhäuft und unfähig ist, selbst Müll zu entsorgen, ist das Sammeln von Tieren Symptom eines psychischen Problems: Depressionen, Alkoholismus oder auch Zwangsstörungen.

Mehr als zwei Drittel der Hoarder sind laut Statistik Frauen, der Altersdurchschnitt liegt bei 50 Jahren. Sie alle lassen sich in vier Typen einteilen: Der „Retter“ glaubt, dass er der einzige Mensch sei, bei dem die Tiere es gut haben. Der „übertriebene Pfleger“ sucht sich Ersatz für eine Familie, für soziale Kontakte, für fehlende Liebe. Der sogenannte „Ausbeuter“ missbraucht Tiere für seine Machtgefühle. Sperlin: „Für diesen Typ bedeutet es Prestige, die größte Schlange oder die giftigsten Spinnen zu haben.“ Und schließlich gibt es

Woran erkenne ich Tierhorte?

Es gibt bestimmte Anzeichen für das Krankheitsbild „Animal Hoarding“:

- Es werden mehr Tiere gehalten, als das im Durchschnitt üblich ist: beispielsweise mehr als etwa drei Hunde, drei bis vier Katzen oder etwa fünf Nager.

- Die Räumlichkeiten, in denen die Tiere leben, sind flächenmäßig unzureichend.

- Die Halterin oder der Halter haben kaum soziale Kontakte. Sie sind überfordert, ignorieren oder leugnen das Problem.

- Die Tiere sind ungepflegt, unterernährt, sichtbar verletzt beziehungsweise krank und vermehren sich unkontrolliert. Es finden sich immer wieder tote Tiere unter den lebenden – oder im Müll.

Bei einem Verdacht auf Animal Hoarding kann man sich an den zuständigen Amts veterinär wenden, den es in jedem Berliner Bezirk gibt:

www.berlin.de/verwaltungsfuehrer/veterinaer-lebensmittelaufsichtsaeamter/

rm



Foto: Sabine Münch

schuldigungen gibt es.“ Scheint ein Eingreifen notwendig, muss sich der Amtstierarzt die Möglichkeit zum Zutritt in die Wohnung verschaffen. Tierärztin Sperlin: „Hoarder leben nicht nur zurückgezogen, sie sind auch oft extrem misstrauisch.“ Da

Katz- und Maus-Spiel mit den Behörden

wird die Tür erst gar nicht geöffnet, und der Amtstierarzt wird erst recht nicht in die Wohnung gelassen. Der muss sich dann einen richterlichen Beschluss beschaffen und vielleicht mit der Polizei wiederkommen. „Viele Tierhalter spielen Katz und Maus mit den Behörden“, so Sperlin. In jedem vierten von ihr erfassten Fall ziehen die Halter einfach aus dem Zuständigkeitsbereich des Veterinäramtes fort, um Strafen zu entgehen – und machen woanders weiter.

Ihre „Sammlung“ lassen sie nicht selten zurück: „Diese Tiere landen dann in der Regel bei uns“, sagt Stephanie Eschen, Sprecherin des Berliner Tierheimes. In diesem Jahr war das bis September bereits sechs Mal der Fall. So musste das Tierheim am Hausvaterweg auf einen Schlag 59 Katzen unterbringen, aber auch 133 Exoten und Kleintiere. Beide Male

übervolle Tierheim bringen solche Notaufnahmen an Kapazitätsgrenzen und belasten die Einrichtung des Berliner Tierschutzvereins finanziell enorm. „Wir untersuchen alle Tiere gründlich und müssen sie oft sehr lange medizinisch behandeln.“

Eine Behandlung haben aber auch die einstigen Halter dringend nötig. Für Animal Hoarder jedoch gibt es bisher weder eine geeignete Therapie noch genügend Psychologen, die sich mit diesem Phänomen auskennen. Und so fordert der Deutsche Tierschutzbund, dass neben der Durchsetzung von Tierhalteverböten und regelmäßigen Nachkontrollen künftig auch die Animal Hoarder medizinisch betreut und therapeutisch behandelt werden. Denn für viele ist das die einzige Rettung.



den „Züchter“, für den die Vermehrung der eigentliche Zweck des Sammelns ist.

„Dabei gibt es unter den Hoardern nicht wenige mit sehr großer Sachkenntnis“, betont die Wissenschaftlerin. „Die wissen ganz genau, was ihre Tiere brauchen.“ Mit Kopfschütteln stehe man deshalb in der Wohnung eines Insektenkenners, in der buchstäblich überall Gottesanbeterinnen, Tausendfüßler und Kakerlaken leben – in allen Ritzen, Schubläden, Schrankfächern und unzähligen Schachteln.

Tote Wellensittiche im Müllcontainer, unangenehme Gerüche im Treppenhaus, Winseln und Jaulen hinter einer Wohnungstür – „Hinweise auf Animal Hoarding bekommen wir zu meist von aufmerksamen Nachbarn und auch Hausverwaltungen“, sagt der Berliner Landestierschutzbeauftragte Klaus Lüdke. Dann tritt der Amtstierarzt in Aktion, denn ihm unterliegt der Vollzug des Tierschutzes. Rund drei Jahre, so die Untersuchungsergebnisse von Tina Sperlin, dauert es im bundesdeutschen Durchschnitt, ehe ein Fall von Animal Hoarding bearbeitet ist.

Warum der lange Zeitraum? Erst einmal ist zu prüfen, ob die Anzeige überhaupt stimmt. Lüdke: „Die Anzeigen sind häufig anonym mit ungenauen Angaben, und auch Falschan-



Die Tiere krank, die hygienischen Zustände katastrophal: Bilder aus Wohnungen von „Tiersammlern“

Fotos: Stefan Körner/Wikipedia

kamen die Tiere aus kleinen Wohnungen, genau wie 152 Farbmäuse und 40 Stadthauben.

„Die Tiere sind zunächst in einem sehr schlechten Zustand“, schildert Stephanie Eschen: krank und verletzt, vernachlässigt und unterernährt, verhaltensgestört. Das meist

Obwohl es Gerhard A. leid tat, seine Wellensittiche zu verlieren, war er doch vor allem erleichtert: „Ich wollte schon lange einen Schlussstrich ziehen und wieder in einer sauberen Wohnung leben“, gestand er. „Aber das hätte ich alleine nicht mehr geschafft.“
Rosemarie Mieder



Der Unmut der Straße über die Wohnungsmisere scheint bei Politikern angekommen

PARTEIENPOSITIONEN ZUM MIETRECHT

Kampf um Mieterstimmen

Pünktlich zum Start des Bundestagswahljahres haben die Parteien den Mieter als Wähler wiederentdeckt. Die SPD legte im Januar ein wohnungspolitisches Positionspapier vor, das viele der Forderungen des Deutschen Mieterbundes (DMB) vertritt. Die Grünen begrüßen das Papier der SPD, das in vielen Punkten ihre Position übernommen hat. Die CDU/CSU-Fraktion schimpft hingegen auf den „Regulierungswahn der SPD“ und hält zusammen mit der FDP unbeirrt an ihrem mieterfeindlichen Mietrechtsänderungsgesetz fest.

„Junge Familien finden vor allem in Großstädten kaum noch bezahlbaren Wohnraum. Das wollen wir ändern“, erklärt Fraktionschef Frank-Walter Steinmeier bei der Vorstellung des SPD-Positionspapiers. „Die Bundesregierung verschärft mit ihrem

skandalös schlechten Mietrechtsänderungsgesetz die Lage“, ergänzt der sozialdemokratische Kanzlerkandidat Peer Steinbrück.

Steinmeier und Steinbrück haben mit dem Papier einen Bundestagsantrag aus dem Jahr 2012 „aufgewärmt“. Bei Bestandsmieten wollen die Sozialdemokraten Mieterhöhungen auf maximal 15 Prozent in vier Jahren begrenzen. Neue Vertragsabschlüsse sollen maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Modernisierungumlage will die SPD strecken:

Von Modernisierungumlage bis Maklergebühr

Es dürfen nicht mehr elf, sondern nur noch neun Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Bei energetischen Sanierungen soll zudem sichergestellt sein, dass nur gemacht wird, was tatsächlich Energie spart. Nach dem Willen der SPD soll für die Maklertätigkeit das Bestellerprinzip gelten. Das heißt, es bezahlt nicht mehr automatisch der Mieter die Maklergebühr, sondern derjeni-

ge, der den Makler beauftragt. Nach einer möglichen Übernahme der Bundesregierung will die SPD die CO₂-Gebäudesanierung wieder fördern, die Städtebauförderung auf verlässliche Füße stellen und dabei das Programm „Soziale Stadt“ ins Zentrum rücken. Außerdem kündigte die SPD die Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses zum Wohngeld sowie ein Förderprogramm für Wohnungsgenossenschaften an.

Die Grünen im Bundestag freuen sich, dass die SPD das Thema Mieten aufgegriffen hat, und vermuten, dass sie das grüne Konzept zur Senkung der Wohnkosten inspiriert hat. „Auch wir finden, dass eine Deckelung der Neuvertragsmieten notwendig ist“, sagt die Grünen-Wohnungspolitikern Daniela Wagner. Das Bestellerprinzip bei den Maklerkosten haben die Grünen schon 2010 gefordert.

Die mietenpolitischen Forderungen der Linken gehen noch weiter. Mieterhöhungen sollen grundsätzlich nur bei einer Verbesserung des Wohnungsstandards erfolgen dürfen. Die Modernisierungumlage wollen die Linken auf fünf Prozent beschränken. Bei durchschnittlich und gering verdienenden Mieterhaushalten sollen die Wohnkosten höchstens 30 Prozent des Nettoeinkommens ausmachen.

Die CDU/CSU-Fraktion kritisiert das Papier der SPD scharf als „Regulierungswahn“ und als „durchsichtigen Versuch, von eigenen Versäumnissen beim Sozialen Wohnungsbau in Ländern und Kommunen abzulenken“, so die rechtspolitische Sprecherin der Union, Andrea Voßhoff. Für die Union ist Wohnungsneubau das beste Mittel gegen steigende Mieten. „Diese dringend erforderlichen Investitionen würden mit den Vorschlägen der SPD im Keim erstickt“, sagt Andrea Voßhoff. „Mit der von der SPD geplanten Kappungsgrenze für Neuvermietungen würde der Neubau von Wohnungen massiv behindert.“ Die gerade durchgesetzte Mietrechtsreform der schwarz-gelben Bundesregierung verteidigt Voßhoff als „nachhaltig und sozial ausgewogen“.

Jens Sethmann

DMB: Die Kappung der Mieten bei neuen Verträgen ist überfällig

„Die Begrenzung der Neuvertragsmieten ist überfällig“, sagt der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Franz-Georg Rips. „Beim Abschluss eines neuen Miet-

vertrages kann der Vermieter heute die Miete in nahezu beliebiger Höhe festsetzen. Leidtragende dieser Rechtslage sind die etwa zehn Prozent der Haushalte, die jährlich die Wohnung wechseln“, erläutert Rips mit dem Hinweis, dass die hohen Neuver-

tragsmieten von heute die Bestandsmieten von morgen sein werden. Auch die Heizkostenkomponente im Wohngeld – wie in dem SPD-Positionspapier vorgesehen – trifft auf die Zustimmung des DMB. „Die Streichung am 1. Januar 2011 war falsch“, so Rips. „Die Heizkosten und Energiepreise sind nicht gesunken, sondern heute so hoch wie noch nie.“

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

Modernisierung

Bei der Beurteilung, ob eine vom Vermieter geplante Modernisierungsmaßnahme die Mietwohnung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt, sind auch vom Mieter rechtmäßig vorgenommene Veränderungen zu berücksichtigen.

BGH vom 10.10.2012 – VIII ZR 25/12 –

Langfassung im Internet

Der Mieter mietete im Jahr 1989 eine Wohnung in Berlin Mitte an, die mit einem Einzelofen und einem Gamat-Heizgerät ausgestattet war. Im Jahr 1991 baute er im Einverständnis mit dem Vermieter auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung ein. Mit Schreiben vom 17. November 2009 erbat der Vermieter vom Mieter vergeblich die Duldung des Anschlusses der Wohnung an die im Gebäude inzwischen vorhandene Zentralheizung. Der Mieter wandte hiergegen ein, die Modernisierung stelle für ihn mit Rücksicht auf die zu erwartende Mieterhöhung eine unzumutbare Härte dar. Während das LG Berlin eine finanzielle Härte grundsätzlich verneinte, weil die Wohnung lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt werde, schlug sich der BGH auf die Seite des Mieters: Er entschied, dass dem Einwand des Mieters, die Modernisierung stelle für ihn mit Rücksicht auf die zu erwartende Mieterhöhung eine unzumutbare Härte dar, nicht gemäß § 554 Absatz 2 Satz 4 BGB entgegengehalten werden könne, dass die Mietwohnung durch den Anschluss an die Zentralheizung lediglich in einen Zustand versetzt werde, wie er allgemein üblich sei. Denn Grundlage für die Beurteilung sei nicht der im Zeitpunkt der Anmietung vorhandene Zustand (mit einem Einzelofen und einem Gamat-Heizgerät), sondern der gegenwärtige Zustand einschließlich der vom Mieter rechtmäßig vorgenommenen Veränderungen. Die Regelung des § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB solle im Interesse der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse verhindern, dass eine Modernisierung, mit der lediglich ein allgemein üblicher Standard erreicht werde, im Hinblick auf persönliche Härtefallgründe unterbleibe. Diese Zielsetzung gebietet es, einen vom Mieter rechtmäßig geschaffenen Zustand zu berücksichtigen, der diesem Standard bereits entspricht.

Der Bundesgerichtshof hat die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit dieses prüft, ob der Anschluss der Wohnung des Mieters an die Zentralheizung zu einer Energieeinsparung gegenüber dem vorhandenen Zustand (Gasetagenheizung) führt und ob eine Härte im Sinne des § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB vorliegt.

Modernisierung

Zur Verpflichtung des Gewerberaummieters, Modernisierungsarbeiten gemäß § 554 Absatz 2 BGB zu dulden.

BGH vom 31.10.2012 – XII ZR 126/11 –

Langfassung im Internet

Die Gewerberäume wurden von einem Arzt zum Betrieb einer Praxis für Neurologie und Psychiatrie angemietet. Der Vermieter kündigte sieben Jahre nach Vertragsbeginn umfassende Modernisierungsmaßnahmen an (Abriss der Garagen, der Balkone und des Daches sowie den Neubau von Aufzugsanlagen, Balkonen, einer Tiefgarage, der Fassade, der Neugestaltung des Treppenhauses, der Erneuerung der Fenster und der Neuinstallation sämtlicher Versorgungsleitungen). Der Mieter hätte für die auf zunächst neun Monate angesetzte Dauer der Baumaßnahmen eine Nichtbenutzbarkeit der Mieträume zum vertragsgemäßen Gebrauch hinnehmen müssen. Das hätte für ihn zur Folge gehabt, dass er seine Patienten hätte verlieren und keine neuen Patienten hätte gewinnen können. Der BGH sah deshalb in den Umbaumaßnahmen für den Mieter eine unzumutbare Härte im Sinne des § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB, die er als „existenzbedrohendes wirtschaftliches Risiko“ bezeichnet. Diese Härte sei auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters an einer Steigerung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Mietobjekts nicht zu rechtfertigen.

Gasthermen-Wartung

Eine Klausel in einem vom Vermieter gestellten Formularmietvertrag, die dem Mieter die anteiligen Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme auferlegt, benachteiligt den Mieter auch dann nicht unangemessen, wenn die Klausel eine Obergrenze für den Umlagebetrag nicht vorsieht (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 15. Mai 1991 – VIII ZR 38/90 –).

BGH vom 7.11.2012 – VIII ZR 119/12 –

Langfassung im Internet

Der BGH hatte am 15.5.1991 (– VIII ZR 38/90 –) unter anderem entschieden, dass folgende Klausel unwirksam ist: „Thermen sind auf Kosten des Mieters wenigstens einmal im Jahr von einem Fachmann zu warten.“ Die Verpflichtung zur Thermenwartung sei deshalb unwirksam, weil in der Klausel keine Obergrenze für die Belastung des Mieters genannt werde

(Parallele zur Rechtsprechung über Kleinreparaturklauseln).

Von dieser Auffassung ist der BGH nunmehr abgerückt: Anders als der Leitsatz vermuten lässt, „grenzt“ sich der BGH in der aktuellen Entscheidung nicht nur von der 1991er-Entscheidung ab. Er entscheidet vielmehr das genaue Gegenteil. Begründung: Bei der Thermenwartungsklausel handelt es sich nicht um die Abwälzung kleiner Instandhaltungen, sondern um eine Betriebskostenabwälzungsklausel. Wartungskosten für Thermen seien in § 2 Absatz 1 Nr. 4 d Betriebskostenverordnung genannt. Die Betriebskosten einer Mietwohnung, deren Umlegung auf den Mieter entweder gesetzlich bestimmt oder von den Vertragsparteien vereinbart sei, habe der Mieter grundsätzlich in der angefallenen Höhe zu tragen. Eine Obergrenze dafür sehe die gesetzliche Regelung nicht vor. Es sei lediglich das Gebot der Wirtschaftlichkeit aus § 556 Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB bei der Abrechnung und der Verursachung von Betriebskosten zu beachten.

Wichtig zu wissen: Vornahmeklauseln zur Thermenwartung (Mieter muss den Wartungsauftrag erteilen) dürften trotz dieser aktuellen Entscheidung des BGH weiterhin unwirksam sein (vergleiche insoweit die BGH-Leitentscheidung vom 6.5.1992 – VIII ZR 129/91 –).

Betriebskostenabrechnung

Zur Abrechnung der mit eigenen Arbeitskräften erbrachten Gartenpflege- und Hausmeisterdienste nach fiktiven Kosten eines Drittunternehmens.

BGH vom 14.11.2012 – VIII ZR 41/12 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien stritten über die Positionen „Gartenpflege“ und „Hausmeister“. In der Abrechnung waren nicht die dem Vermieter durch den Einsatz eigenen Personals tatsächlich entstandenen Kosten eingesetzt, sondern fiktive Kosten eines Drittunternehmens, nämlich die um die Umsatzsteuer bereinigten Nettopreise, die eine Firma dem Vermieter aufgrund eines Leistungsverzeichnisses über die im Abrechnungsobjekt anfallenden Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten angeboten hatte.

Der BGH gab dem Vermieter Recht. Er dürfe in der Betriebskostenabrechnung Sach- und Arbeitsleistungen seines Personals mit den Kosten ansetzen, die bei einer Vergabe der Arbeiten an ein Unternehmen entstanden wären. Dies ergebe sich aus § 1 Absatz 1 Satz 2 Betriebskostenverordnung. Diese Vorschrift diene der Vereinfachung der Abrechnung für den Vermieter. Sie stehe nicht nur dem privaten Vermieter zur Verfügung, der seine eigene Arbeitskraft einsetzt; vielmehr könnten auch institutionelle Eigentümer, die diese Leistungen durch ihre Arbeitnehmer oder durch unselbstständige Einheiten erbringen, nach den Kosten abrechnen, die bei Beauftragung eines Dritten (einem Unternehmen) entstanden wären. Der Vermieter müsse allerdings die der Abrechnung zugrunde gelegten fiktiven Kosten schlüssig dartun. Vorliegend

habe der Vermieter dies getan, indem er ein von ihm erstelltes – detailliertes – Leistungsverzeichnis über die anfallenden Gartenpflege- und Hausmeisterarbeiten (unter anderem Größe der Rasenfläche, Mähturnus) sowie das hierzu von der Drittfirma abgegebene Angebot vorgelegt und vorgetragen habe, es habe sich um das günstigste von mehreren erhaltenen Angeboten gehandelt. Die Entscheidung ist höchst problematisch. Der BGH durchbricht den bisher geltenden Grundsatz, dass Vermieter nur die Kosten auf ihre Mieter umlegen dürfen, die auch tatsächlich entstanden sind. Nunmehr ist es möglich, Arbeiten durch eigenes, preiswertes Personal erledigen zu lassen, den Mietern aber fiktive Kosten eines deutlich teureren Drittunternehmens in Rechnung zu stellen. Hiergegen mietrechtlich erfolgreich vorzugehen ist äußerst schwierig. Die Mieter müssen substantiiert bestreiten, dass es sich bei den Kosten des Drittunternehmens um realistische – am Markt tatsächlich erzielbare – Preise handelt. Dann muss im Prozess hierüber Beweis erhoben werden, mit – wie immer in diesen Fällen – unsicherem Ausgang. Immerhin geht auch der BGH davon aus, dass von dem Drittunternehmer nur gefälligkeitshalber bescheinigte Kosten nicht umlegbar sind.

Umsetzwohnung

Allein durch den Umzug in eine Ersatzwohnung desselben Vermieters wird kein neuer Mietvertrag begründet.

BGH vom 21.11.2012 – VIII ZR 50/12 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter wollte die Wohnung umfassend modernisieren und bot dem Mieter deshalb an, in eine andere – deutlich kleinere – ihm gehörende Wohnung als Ausweichquartier umzuziehen. Die Nettokaltmiete für die ursprüngliche Wohnung betrug nur sensationelle 1,58 Euro pro Quadratmeter und Monat. Nachdem der Mieter in die Umsetzwohnung eingezogen war, verlangte der Vermieter die Zahlung einer Miete, die sich am ortsüblichen Niveau für die neue Wohnung orientierte und 5,60 Euro pro Quadratmeter und Monat betrug. Der Mieter weigerte sich zu zahlen, so dass es zum Prozess kam. Hier ging es um die Rechtsfrage, ob die Mietvertragsparteien das Mietverhältnis aufheben und dieses durch ein neues ersetzen wollten (sogenannte Novation) oder ob sie den bestehenden Vertrag nur ändern wollten. Nur, wenn man im vorliegenden Fall von einer – durch schlüssiges Handeln (Umzug des Mieters) vollzogenen – Novation ausgeht, kann der Vermieter die höhere Miete als Neuvertragsabschlussmiete verlangen.

Der BGH entschied für den Mieter und begründete wie folgt: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei bei der Abgrenzung zwischen einer Vertragsänderung und einer Novation durch Auslegung zu ermitteln, was die Parteien im Einzelfall gewollt hätten. Bei der Auslegung sei die anerkannte Auslegungsregel zu beachten, dass bei der Feststellung des Willens der Parteien, das alte Schuldverhältnis aufzuheben und durch ein neu begründetes Rechtsverhältnis zu ersetzen, große Vorsicht

geboten sei und von einer Novation nur ausnahmsweise ausgegangen werden dürfe, sofern die Parteien einen solchen Willen unzweifelhaft zum Ausdruck gebracht hätten. Im Zweifel sei daher nur von einer Vertragsänderung auszugehen. So sei es auch vorliegend.

Den Vermieter träge die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Parteien mit dem Umzug des Mieters einen neuen, vom bisherigen Mietverhältnis unabhängigen Mietvertrag schließen wollten und deshalb anzunehmen sei, dass der Wille der Parteien – mangels Bezifferung der im neuen Mietverhältnis zu zahlenden Miete – dahin ging, dass der Mieter nunmehr die für die neue Wohnung ortsübliche Miete zu zahlen hätte. Dies sei dem Vermieter nicht gelungen, und Umstände, die auf einen derartigen Willen beider Parteien zum Abschluss eines neuen Mietvertrags schließen ließen, seien nicht feststellbar. Zudem läge der Auszug des Mieters vorrangig im Interesse des Vermieters, der anderenfalls die beabsichtigte umfassende Modernisierung jedenfalls nicht zeitnah hätte durchführen können. Deshalb liege die Annahme fern, der Mieter sei bereit gewesen, zur freiwilligen Ermöglichung dieser Modernisierung nicht nur in eine erheblich kleinere Ersatzwohnung umzuziehen, sondern hierfür auch noch einen neuen Mietvertrag abzuschließen und eine deutlich höhere Miete zu zahlen.

Berliner Mietspiegel

a) Auf die Prüfung, ob ein Mietspiegel die Anforderungen des § 558 d Absatz 1 BGB erfüllt, kann im Bestreitensfall nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht worden ist.

b) Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels trägt diejenige Partei, die sich die Vermutung des § 558 d Absatz 3 BGB zunutze machen will.

BGH vom 21.11.2012 – VIII ZR 46/12 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter verlangte unter Benennung von vier Vergleichswohnungen die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 1.3.2010 um 58,28 Euro auf 349,71 Euro. Dies entsprach einer Erhöhung der Miete von 4,19 Euro je qm auf 5,02 Euro je qm. Das Mieterhöhungsverlangen enthielt auch Angaben für die Wohnung nach dem Berliner Mietspiegel 2009. Der Mieter stimmte der Mieterhöhung nicht zu. Das Landgericht hielt nur eine Mieterhöhung um 7,15 Euro (auf 4,29 Euro je qm) monatlich für begründet. Dies ergebe sich aus der Anwendung des Berliner Mietspiegels 2009, bei dem es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handle. Der Vermieter ging in Revision. Er hatte im Einzelnen – nach Ansicht des BGH substantiiert – bestritten, dass der Berliner Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Der BGH entschied wie aus

den Leitsätzen ersichtlich und verwies den Rechtsstreit zur weiteren Sachaufklärung an das Landgericht zurück. Problematisch an der Entscheidung ist, dass schon substantiiertes Bestreiten des Vermieters, dass der Mietspiegel ein qualifizierter sei, genügt, damit das Gericht Beweis erheben muss, ob die in § 558 d Absatz 1 BGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Dies könne – so der BGH – etwa durch die Einholung amtlicher Auskünfte, Sachverständigengutachten oder sachverständige Zeugen geschehen. Denkbar sei auch, ein in einem anderen Verfahren eingeholtes Sachverständigengutachten zu dieser Frage als Sachverständigenbeweis oder als Urkundenbeweis zu verwerten.

Zum zweiten ist problematisch, dass nach der Entscheidung des BGH das Gericht frei ist bei der Entscheidung, ob es den qualifizierten Mietspiegel überhaupt zur Würdigung der Ortsüblichkeit heranzieht, solange nicht der Mieter bewiesen hat, dass der Mietspiegel qualifiziert ist. Wie dieser Beweis zu erfolgen hat, bleibt offen. Es ist davon auszugehen, dass hier ebenfalls nicht in jedem Falle ein teures – unbezahlbares – Gutachten eines wissenschaftlichen Instituts eingeholt werden muss, sondern dies auch durch sachverständige Zeugen („Mietspiegelväter“ und „-mütter“) erfolgen kann.

Betriebskostenabrechnung

Wenn ein Betriebskostenguthaben verspätet an den Mieter ausbezahlt wird, weil der Vermieter mit der Verpflichtung auf Erstellung einer Betriebskostenabrechnung in Verzug geraten ist, ergibt sich ein Anspruch auf gesetzliche Verzugszinsen auch nicht aus einer entsprechenden Anwendung des § 288 Absatz 1 BGB.

BGH vom 5.12.2012 – XII ZR 44/11 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter rechnete die Betriebskosten für die Jahre 2002 bis 2007 nicht binnen zwölf Monaten seit dem Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums ab. Erst nach einer Aufforderung durch den Mieter im August 2009 erstellte er die Betriebskostenabrechnungen, aus denen sich ein erhebliches Guthaben zugunsten des Mieters ergab. Nachdem der Vermieter das Guthaben überwiesen hatte, verlangte der Mieter wegen der verspäteten Abrechnung für die Guthaben aus den Abrechnungszeiträumen 2004 bis 2007 jeweils vom ersten Tag des Folgejahres an bis zum Zeitpunkt der Abrechnung die Zahlung gesetzlicher Verzugszinsen. Der BGH entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Nach § 288 Absatz 1 Satz 1 BGB sei eine Geldschuld, mit der der Schuldner in Verzug geraten ist, zu verzinsen. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift lägen bereits deshalb nicht vor, weil der Vermieter in dem Zeitraum, für den der Mieter Verzugszinsen verlangt, nur zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung verpflichtet war und daher keine Geldschuld vorlag. Der Mieter konnte in dem genannten Zeitraum vom Vermieter weder die Erstattung eines Betriebskostenguthabens noch die Rückerstattung der geleisteten Vorauszahlungen auf

die Betriebskosten verlangen. Der Vermieter sei nach Ablauf der Abrechnungsfrist zunächst nur dazu verpflichtet, eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen. Erst nach der Erstellung der Abrechnung und unter der Voraussetzung, dass die vom Mieter im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen die Höhe der abrechnungsfähigen Betriebskosten überstiegen, erlange der Mieter einen auf die Zahlung von Geld gerichteten Anspruch. Entsprechen die abrechnungsfähigen

Betriebskosten den geleisteten Vorauszahlungen oder übersteigen sie diese sogar, stehe dem Mieter auch bei einer verspäteten Abrechnung kein Zahlungsanspruch zu. Dies zeige, dass der Anspruch des Mieters auf Abrechnung der Betriebskosten nicht mit einer Geldschuld im Sinne von § 288 Absatz 1 BGB gleichgesetzt werden könne, bei der von vornherein feststehe, dass dem Gläubiger durch eine verspätete Leistung des Schuldners Geld vorenthalten werde.

Instanzen-Rechtsprechung

Untervermietung

Es genügt, dass nur einer von zwei Mietern ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung geltend machen kann, weil einer der Mieter die Wohnung verlassen hat und der verbleibende Mieter zur Deckung der Wohnkosten einen oder mehrere Dritte aufnehmen will. Wer aber befugt ist, den Klageanspruch nach materiellem Recht in eigener Person geltend zu machen, ist grundsätzlich auch im Prozess aktivlegitimiert.

*LG Berlin vom 27.3.2008
– 62 S 376/07 –, mitgeteilt
von RA Jörg Grützmacher
🔗 Langfassung im Internet*

Betriebskosten-abrechnung

Die Kosten für den Betrieb eines Streichelzoos sind als sonstige Betriebskosten umlagefähig.

*AG Schöneberg vom 5.9.2012
– 7 C 549/11 –*

Die Bewohnerin eines Pflegewohnheimes für ältere Menschen wandte sich gegen den Ansatz von Kosten für den Unterhalt eines auf dem Wohngrundstück gelegenen Streichelzoos. Neben dem Futter fiel hier vor allem das Gehalt für die Tierpfleger ins Gewicht. Allerdings belief sich der strittige Betrag angesichts der Größe der Anlage auf lediglich 35,20 Euro pro Jahr. Das Gericht erblickte in den Kosten sonstige Betriebskosten nach Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 der II. BerechnungsVO, welche umlagefähig sind, wenn sie – wie vorliegend – ausdrücklich mietvertraglich vereinbart wurden. Insofern sei der Streichel-

zoo zu vergleichen mit sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen wie beispielsweise einer Sauna oder einem Schwimmbad. Die Umlage der Kosten verstoße auch nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Wirtschaftlich könne nicht nur das sein, was zu Wohnzwecken unverzichtbar sei. Anderenfalls wären Kosten für Gemeinschaftsanlagen praktisch nie umlegbar, was augenscheinlich nicht richtig sein könne. Der Streichelzoo präge die Wohnanlage für ältere Menschen wesentlich und würde für nicht wenige Interessenten bei der Entscheidung über die Anmietung eine Rolle spielen. Auch die Mieterin wusste vor Anmietung der Wohnung von der Existenz des Streichelzoos und musste sich darauf einstellen, dass dies mit Kosten verbunden sein würde. Dafür, dass der Kostenrechnung der Tierpfleger ein unwirtschaftlicher, weil überteuerter Vertrag zugrunde liege, habe die Mieterin nichts vorgetragen.

Asbestplatten

Mieter, in deren Wohnung beschädigte Vinyl-Asbestplatten vorhanden sind, haben wegen möglicher späterer Erkrankungen an Rippenfellkrebs, Asbestose und anderen klassischen Asbesterkrankungen einen Anspruch auf Feststellung zukünftiger Schadenersatz- und Schmerzensgeldansprüche gegen den Vermieter.

*LG Berlin vom 21.12.2012
– 65 S 200/12 –, mitgeteilt
von RA Sven Leistikow
🔗 Langfassung im Internet unter
www.leistikowschreyeck.de/*

In der Wohnung waren in den 70er Jahren Vinyl-Asbestplatten auf

Holzplatten aufgelegt und verklebt worden. Diese brachen mit der Zeit. Von den Bruchkanten dieser Platten geht bei Kontakt eine Gesundheitsgefahr aus. Das Landgericht hat den Mietern Feststellungsansprüche dahingehend zugesprochen, dass die Vermieterin verpflichtet sei, den Mietern alle materiellen und immateriellen Schäden, die ihnen aus der Gesundheitsgefährdung, die durch den Asbestkontakt in den Mieträumen bereits entstanden seien beziehungsweise als Spätfolgen noch entstehen würden, zu ersetzen, soweit die Ansprüche nicht auf einen Sozialversicherungsträger oder andere Dritte übergegangen seien. Damit gewährte das Gericht den Mietern einen Feststellungsanspruch für Gesundheitsschäden, die durch Asbest in der Zukunft entstehen können. Die lange Inkubationszeit des Asbeststaubs (20 bis 30 Jahre) führt dazu, dass regelmäßig die Ansprüche verjährt wären, wenn der Schaden sichtbar wird.

Das Feststellungsinteresse wurde daher zum Zwecke der Hemmung der Verjährung und wegen des gewissen Grades Wahrscheinlichkeit, dass ein künftiger Schaden möglich ist, bejaht.

Obgleich die statistischen Werte und Ausgangsbetrachtungen nur ein sehr geringes Risiko für die Mieter ergeben, durch Asbestfasern verursacht schwerwiegend, meist tödlich zu erkranken, wollte das Landgericht einen Anspruch der Mieter hier nicht ausschließen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass bereits eine Asbestfaser zu entsprechenden Erkrankungen führen kann, auch wenn dies statistisch nur einen Fall unter 25000 Einwohnern treffe.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

Achtung: In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 32)

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Südsterne
in der Hasen-
heide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 226260, Fax: 22626-161,
bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte,
Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,
ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

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

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40,
ab sofort im Hochparterre
S Schöneide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:



226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Wohnungsmangel**

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: ☎ 22626-152

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 ☎ 2 26 260.

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltréff Kompass,
Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK),
Berlin-Kreuzberg

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Kosten: 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 Geschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins oder beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin beziehungsweise im Internet unter www.mieterbund.de.

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Reinickendorf Classics – Salinas Konzerte

www.salinas-konzerte.de

☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

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

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

www.vz-berlin.de

www.test.de

www.test.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

**Wir würden uns freuen,
wenn auch Sie kommen würden.**

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im
Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr
im Beratungszentrum Frankfurter Allee,
Jessnerstraße 4 und über die
Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, 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 um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

■ Moabiter Mietertreff jeden 3. Dienstag

um 18.30 Uhr im Rathaus Tiergarten,

Mathilde-Jacob-Platz 1, Kleiner Saal

im Erdgeschoss, U-Bhf. Turmstraße

■ Weddinger Mietertreff jeden 4. Dienstag

im Monat um 18.30 Uhr im Laden

der Stadtteilvertretung Müllerstraße,

Triftstraße 2, U-Bhf. Leopoldplatz

Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

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

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

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

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

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und

Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder

zum Erfahrungsaustausch

am 14. März 2013 (Do)

um 19.30 Uhr im Beratungs-

zentrum Bahnhofstraße 5 (Köpenick)

■ 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.

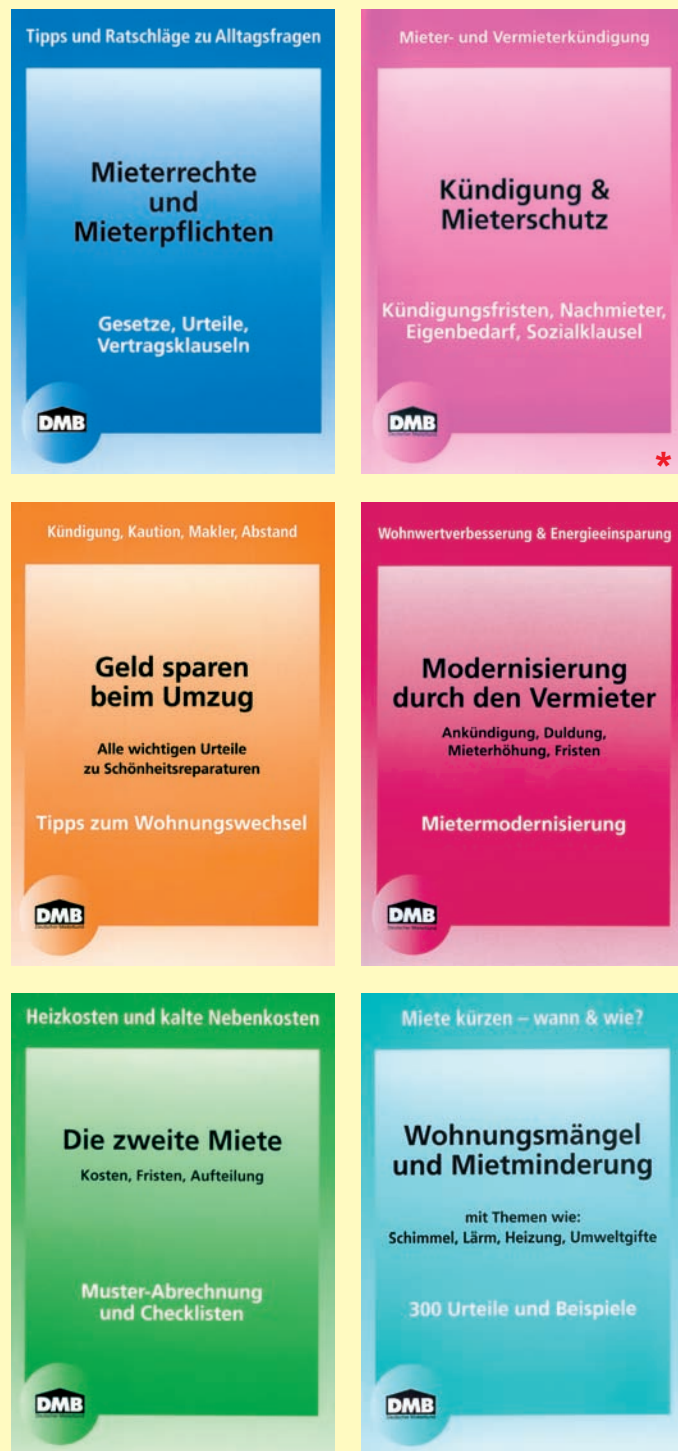
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(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 2013

Weitere Details unter www.urania.de

Freitag, 1.3.

- 15.30 Richard K. Blasy: Caravaggio und seine Meisterwerke der italienischen Malerei**
17.30 Prof. Dr. Dierck Ekkehard Liebscher: Äther und dunkle Energie im Universum**
19.30 Catharina Aanderud: Weniger ist mehr – zurück zum eigenen Maß*
20.00 Spielfilm: Mann tun, was Mann kann (2012)

Samstag, 2.3.

- 9-18 ROBOCUP JUNIOR – Qualifikationsturnier Berlin 2013
15.00 Kai-Uwe Küchler: Namibia – Der Diamant Afrikas**
18.00 Kai-Uwe Küchler: Die Hürtigruuten – Norwegen mit dem Postschiff**

Sonntag, 3.3.

- 9-15 ROBOCUP JUNIOR – Qualifikationsturnier Berlin 2013
10.00 Gesundheitstag: Tag des Hörens – Eintritt frei

Montag, 4.3.

- 15.30 Dr. med. Christian W. Engelbert: Unser Herz – viel mehr als eine Pumpe*
17.30 Hagen Arnold: Die Straße der Romantik – Auf den Spuren der Ottonen und Salier**
19.30 Joachim Radkau: Aufstieg und Fall der deutschen Atomwirtschaft – ein Lehrstück über den gesellschaftlichen Umgang mit Risikotechnologien*
20.00 Spielfilm: Cloud Atlas (2011)

Dienstag, 5.3.

- 9.30 MathInside – Mathematik ist überall
15.30 Elke Krauskopf, M.A.: Eine Künstlerin im Berlin der 20er Jahre – Jeanne Mammen**
17.30 Dr. med. M. Eberlein: Positiv denken und handeln – von der Formbarkeit des Gehirns*
19.30 Dr. Lorenz Graitt: Selbsttötung als Heroismus? Zur Rechtfertigung und scheinbaren Legitimität von Selbstmordattentaten*
20.00 Spielfilm: Die Vermessung der Welt (2012)

Mittwoch, 6.3.

- 15.30 Hildegard Rupeks-Wolter, M.A.: Fabergé-Ostereier, aufwendige Pretiosen und Kostbarkeiten aus dem legendären Zarenchat**
17.30 Horst Liebelt: Mosesberg und Katharinenkloster – Auf den Spuren des Alten Testaments auf der Halbinsel Sinai**
19.30 Urania-Gesprächsreihe „Stadt im Gespräch – Berlin im Wandel“: Mit Qualität verdichten – wie sieht Berlin im Jahr 2030 aus?
20.00 Spielfilm: Cloud Atlas (2011)

Donnerstag, 7.3.

- 15.30 Johannes Prittwitz: Die Fischerinsel – ein Alt-Berliner Viertel**
17.30 Horst Liebelt: Myanmar (Burma) – im Land der goldenen Pagoden**
19.30 Prof. Dr. Dr. Tharwat Kades: Ägypten am Scheideweg*
20.00 Spielfilm: 7 Psychos (2012)

Freitag, 8.3.

- 15.30 Dr. Sylvia Falke: Frauen im alten Ägypten*
17.00 + 20.00 Spielfilm: Argo (2012)
17.30 Werner Rathgeber: Jakobsweg, Rheinischer Pilgerweg, Heiligenseer Blutsweg – Pilgerwanderungen in Deutschland**
19.30 Prof. Dr. Wolfgang Wippermann: Schlimmer als Opium – Fundamentalismus in allen Weltreligionen*

Montag, 11.3.

- 15.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: Wie halte ich mein Gedächtnis jung?*
- 17.00 Leihgabe aus Anlass des 125jährigen Jubiläums der Urania: „Die sieben Todsünden“ von Prof. Matthias Koepl, dargestellt anlässlich der Feierlichkeiten zum Teilabriss des Mendelssohn-Baus am Kurfürstendamm
- 17.30 Dr. med. Peter Heint: Granatsplitter des Krieges in den Granatäpfeln des Friedens*
- 19.30 Prof. Dr. Dietrich Böhler und Bernadette Herrmann, M.A.: In der Gefahrenzivilisation – Verantwortung neu denken*
- 19.30 Konzert: Comedian Harmonists Today – Ein neuer Frühling

Dienstag, 12.3.

- 19.30 Festveranstaltung: 125 Jahre Urania

Mittwoch, 13.3.

- 15.30 Dr. Stephan Elbern: Konstantinopel und Byzanz – die Hauptstadt der höchsten Kultur des Mittelalters**
17.00 Dokumentarfilm: Vergiss mein nicht (2010)
17.00 Gesundheitstag: Schmerzen an Händen und Füßen – Eintritt frei
19.30 Daniela Kolbe: Wachstum, Wohlstand, Lebensqualität – Wege zu nachhaltigem Wirtschaften und gesellschaftlichem Fortschritt in der Sozialen Marktwirtschaft*
19.30 Florian Freistetter und Prof. Heinz Oberhammer: Der Komet im Cocktailglas – Gedankenlesen durch Schneckenstreicheln
Garantiert Kurios: Alltags-Astronom trifft Science Buster

Freitag, 15.03, 9.00 – 17.00 Uhr, und Samstag, 16.03, 9.00 – 15.00 Uhr

6. Job- und Karrieremesse – Gesundheit als Beruf – Eintritt frei
Messeausstellung, Vorträge, Beratung

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

Montag, 18.3.

- 15.30 Prof. Dr. med. Jürgen Kiwit: Mit festem Schritt ins Alter – Moderne Therapien gegen Gangstörungen*
17.00 Dokumentarfilm: Vergiss mein nicht (2010)
17.30 Dr. Matthias Müller-Lentrod: Paris – Ode an die Kunst**
19.30 Prof. Dr. Dr. Joachim Bauer: Neurobiologische Aspekte der zwischenmenschlichen Beziehung*
20.00 Dokumentarfilm: Vergiss mein nicht (2010)

Dienstag, 19.3.

- 15.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: Pieter Bruegel d.Ä. – ein Künstler als Wegbereiter des Barock*
17.00 Dokumentarfilm: Das Lied des Lebens (2012)
17.30 Dr. med. Achim Kürten: Erkrankungen von Auge und Gehör: Diagnose und Behandlung aus Sicht von Schulmedizin und integrativer Medizin inklusive TCM*
17.30 Dr. Halina Wingerath: Galizien im Osten – eine Reise nach Polen und in die Ukraine**
19.30 Prof. Regine Reichwein: Intuition und Empathie – die Bedeutung der Spiegelneurone*
20.00 Dokumentarfilm: Vergiss mein nicht (2010)

Mittwoch, 20.3.

- 15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Kurfürstin Louise Henriette – Mit Charme, Diplomatie und Kapital zum Segen Brandenburgs*
17.00 Dokumentarfilm: Das Lied des Lebens (2012)
17.30 Florian Glitz: Was unsere Stimme über uns verrät – Die forensische Phonetik**
17.30 Dr. Halina Wingerath: Münster, Nordkirchen, Hülshoff – Burgen und Schlösser im Münsterland**
19.30 Dr. David B. Agus und Peter Twiehaus: Leben ohne Krankheit*
20.00 Dokumentarfilm: Das Lied des Lebens (2012)

Donnerstag, 21.3.

- 15.30 Wolfgang Steinmetz: Bornholm – die größte und interessanteste Insel der Ostsee**
17.00 Spielfilm: Die Köchin und der Präsident (2012)
17.30 Dr. Jens Fleischhut: „Worten heilen“. Neurowissenschaftlich basierte Kommunikation zur Gesundheitsförderung*
19.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Die Sprache der Liebe*
20.00 Dokumentarfilm: Winternomaden (2012)

Freitag, 22.3.

- 15.30 Dr. med. Christian W. Engelbert und Dr. Sven Sebastian: Geistige Leistungsfähigkeit im höheren Alter*
17.00 Dokumentarfilm: Winternomaden (2012)
17.30 Wolfgang Steinmetz: Zypern – im Frühling und abseits des Massentourismus**
19.30 Nicola Fritze: Motivier' Dich selbst – sonst macht's ja keiner*
20.00 Spielfilm: Die Köchin und der Präsident (2012)

Montag, 25.3.

- 15.30 Dr. med. Olaf Göing: Neue Verfahren bei Bluthochdruck*
17.00 Spielfilm: Die Köchin und der Präsident (2012)
17.30 Dr. Christian Arnold: Suizidhilfe als ärztliche Aufgabe – Ethische und rechtliche Probleme*
19.30 Prof. Dr. Tom Holmes: Wie Psychologie und Spiritualität zusammenfinden*
20.00 Dokumentarfilm/Filmpremiere: Mystik und Widerstadt – Zur Erinnerung an Dorothee Sölle (2012)

Dienstag, 26.3.

- 15.30 Jörg Lüderitz: Die schönsten und interessantesten Ausflugs- und Urlaubsziele in der Neumark**
17.00 Dokumentarfilm: Mystik und Widerstadt – Zur Erinnerung an Dorothee Sölle (2012)
17.30 Günther Creutzburg: Die Brüder Grimm, Baron Münchhausen, der Rattenfänger, Dornröschen – Das Weserbergland zwischen Hannoversch Münden und Porta Westfalica*
19.30 Dietmar Arnold: Dunkle Welten – Bunker und Tunnel unter Berlin**
20.00 Dokumentarfilm: Mystik und Widerstadt – Zur Erinnerung an Dorothee Sölle (2012)

Mittwoch, 27.3.

- 15.30 Jürgen Grothe: Der Friedrichswerder – ein Alt-Berliner Stadtteil mit Tradition**
17.30 Dr. Helmar Rendez: Der Strom kommt aus der Steckdose. Doch wie kommt er überhaupt dahin?*
- 19.30 Prof. Otto Lührs: Urania – Mythos und Realität*

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 2013 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €